



MC05X00D0QZM

MC05 41637/2014

Naše č. j.  
OSI.HI.p.29/1-1080/14-Hav-UR

Vyřizuje / linka / e-mail  
Havelková Zdenka Ing.arch. / 257000119 /  
[zdenka.havelkova@praha5.cz](mailto:zdenka.havelkova@praha5.cz)

Praha  
24.07.2014

## ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

### Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, ve znění změn a doplňků, posoudil v územním řízení žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 6.1.2014 podal žadatel, společnost **Pierwood One s.r.o., Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, IČ:24219207**, zastoupený Ing.arch. **Martinou Lachmanovou, Nad Vokolkou 268/17, 109 00 Praha 10 (dále jen „žadatel“)**. Po posouzení záměru podle § 90 stavebního zákona vydává stavební úřad podle § 79 a 92 stavebního zákona a podle § 9 vyhl.č.503/2006 o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, rozhodnutí o umístění stavby nazvané

**„Bytový dům Hlubočepská“**  
na poz. č.parc.29/1 a 29/2, k.ú. Hlubočepy,

kteřá představuje záměr vybudování nového bytového domu včetně přípojek a připojení na komunikaci Hlubočepská (dále jen „stavba“).

V území při ulici Hlubočepská, na pozemcích č.parc. 29/1, (zahrada), 29/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a 1621/1, (ostatní plocha), vše k.ú. Hlubočepy, se umísťuje bytový dům s garážemi, včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci.

### Stavba bude obsahovat:

- bytový dům
- parkovacích stání dle velikosti a počtu bytů
- vodovodní přípojku
- kanalizační přípojku splaškovou
- retenční nádrž
- venkovní komunikace včetně chodníků, zpevněné plochy
- oplocení
- zařízení staveniště

### Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

- 1) Bytový dům bude umístěn v jižní části pozemku č.parc.29/1, k.ú. Hlubočepy. Pozemek je svažité směrem k severu. Půdorys domu bude ve tvaru čtverce o rozměrech nadzemní části 20,5 x 20,5 m. Dům bude umístěn na parcele přibližně tvaru lichoběžníku a bude obsahovat 2 nadzemní podlaží, využitě podkroví pod sedlovou střechou a 1 podzemní podlaží. Bytový dům vyplní proluku ve stávající zástavbě bytových domů. Dům bude na pozemku osazen tak, že jeho JZ roh bude ve vzdálenosti min. 13,8 m od JZ rohu pozemku a min. 3,0 m od jižní hranice zastavovaného

pozemku. JV roh domu bude od východní hranice pozemku vzdálen min.15,5 m a od jižní hranice min.5,7 m.

- 2) Suterénní podlaží 1.PP bude půdorysně ve tvaru pravoúhlého lichoběžníku, kdy ukosená strana bude probíhat rovnoběžně s jižní hranicí zastavovaného pozemku a západní strana suterénu bude v délce 22,70 m východní pak v délce 26,40 m.
- 3) Objekt bude osazen na  $\pm 0,00 = 214,15$  m n.m.Bpv, výška hřebene bude max.+ 14,00 m = 228,15 m n.m. Bpv. Okap bude ve výšce max. + 7,50 m = 221,65 m n.m. Bpv. Podlaha suterénu bude umístěna na kótě - 3,45 m = 210,70 m n.m. Bpv.
- 4) Nad částí suterénu přesahujícího na jihu před nadzemní část objektu bude provedena zpevněná nástupní plocha do objektu.
- 5) Druhá zpevněná plocha bude provedena jako příjezdová komunikace do garáží v 1.PP na východní straně pozemku.
- 6) Střeška nad objektem bude sedlová se štitovými stěnami na západ a východ. Ve střeše budou osazeny pultové vikýře.
- 7) Pozemek bude oplocen. Oplocení bude probíhat po obvodu celého pozemku č.parc.29/1, k.ú. Hlubočepy. Výška oplocení nepřesáhne 2 m. Oplocení bude v části funkční plochy ZMK provedeno bez podezdívky.
- 8) **Dopravní napojení, pěší komunikace a doprava v klidu:**  
Suterénní podlaží 1.PP bude využito pro parkování osobních vozidel.  
Napojení 1.PP bude provedeno vjezdem a výjezdem z garáží po zpevněné komunikaci podél východní hranice pozemku z ulice Hlubočepská. V objektu bude umístěno celkem 12 parkovacích stání včetně 1 stání pro osoby s omezenou možností pohybu. 2 návštěvnícká parkovací stání budou umístěna na příjezdové komunikaci do garáží. V rámci stavby bude realizován chodník při ulici Hlubočepská, a to v min. šíři 1,5 m podél celého pozemku tak, aby navazoval na chodníkna sousedním pozemku č.parc.27, k.ú. Hlubočepy.
- 9) Zařízení staveniště bude umístěno na pozemku žadatele. Zařízením staveniště nebude dotčena funkční plocha ZMK. Zařízení staveniště bude oploceno souvislým oplocením výšky min. 1,8 m.
- 10) **Stavba bude napojena na stávající inženýrské sítě** probíhající v ulici Hlubočepská.

#### Vodovodní přípojka

Objekt bude napojen přípojkou PE 100 SDR 11-50x4,6. Přípojka bude provedena napojením na stávající litinový vodovodní řad DN 150 v ulici Hlubočepská. Délka přípojky přibližně 2,10 m. Vodoměrná sestava bude umístěna v suterénu bytového domu ve sklepní kóji společně s plynoměry.

#### Kanalizace splašková

Přípojka splaškové kanalizace DN 200 bude odvádět splaškové vody z bytového objektu SO 01. Přípojka bude napojena na stávající veřejnou veřejnou kanalizační stoku VP 600/1100 ZCI v ulici Hlubočepská. Napojení bude provedeno do stávající kanalizační vložky na splaškové kanalizaci. Přípojka je navržena z kameninového potrubí DN 200 v délce 6,10 m.

#### Kanalizace dešťová

Z objektu bytového domu bude vyvedena přípojka dešťové kanalizace DN 150, která se zaústí do plastové akumulární nádoby Columbus o užitém objemu 10 m<sup>3</sup>. Nádrž bude opatřena přepadem DN 150, který bude zaústěn do stávající dešťové kanalizace DN 250 na pozemku investora. Stávající dešťová kanalizace je zaústěna do místní vodoteče. Napojení se provede do nové plastové kanalizační šachty DN 600. Dešťové vody budou sloužit ke kropení zeleně.

#### Vytápění a příprava teplé užitkové vody

Zdrojem tepla jednotlivých bytových jednotek bytového domu budou samostatné nástěnné plynové teplovodní kondenzační kotle s vestavěným zásobníkem teplé užitkové vody v provedení s nuceným odtahem spalín o jmenovitém výkonu cca 20,0 (24,0) kW, palivo zemní plyn. Společné prostory budou temperovány elektrickými přímotopy.

#### Zásobování plynem - stávající

Bude využita stávající středotlaká plynovodní přípojka z PE DN 25, napojená ze středotlakého plynovodu z PE DN 63

#### Telekomunikační napojení - stávající

# 11) Projektová dokumentace (včetně zásad organizace výstavby) bude obsahovat:

- výpočet hluku ze stavební činnosti,
- akustickou studii řešící hlučnost stacionárních zdrojů instalovaných v objektu, posouzení dělících konstrukcí mezi byty a mezi bytovými a nebytovými prostory, tedy posouzení z hluku z vlastního provozu,
- návrh opatření pro zajištění hygienických limitů ve vnitřních chráněných prostorech,
- návrh dopravně – inženýrských opatření na dobu realizace stavby,
- způsob zajištění přístupu ke všem objektům i poduličným zařízením v území a vjezdu pohotovostním vozidlům a dopravní obsluze včetně svozu komunálního odpadu,
- provedení souběhu a křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi v souladu s ČSN 736005, Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, v souladu s ustanovením § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a v souladu s § 102 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických komunikacích),
- způsob zabezpečení provádění výkopových prací v ochranném pásmu vodovodních řadů a v místech křížení stavby s vodovodními řady ručně bez skladování výkopového a stavebního materiálu v těchto pásmech,
- způsob zabezpečení případně odkrytého vodovodního potrubí proti poklesu a vybočení,
- zakresl plynárenských zařízení a průkaz o tom, že do vzdálenosti menší než 2,5 m od středotlakých a nízkotlakých plynovodů a plynovodních přípojek nebudou objekty zařízení staveniště, maringotky, sklady a skládky stavebního a jiného materiálu. Dále budou dodrženy veškeré obecné podmínky vyplývající z vyjádření Pražské plynárenské distribuce a.s.
- průkaz o dodržování zásad ochrany životního prostředí okolní obytné zástavby a o omezení negativních vlivů (hluk, vibrace, otřesy, prašnost) na minimum,
- průzkum radonu a návrh opatření proti pronikání radonu z podloží,
- projektová dokumentace musí obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- projektová dokumentace bude obsahovat návrh opatření, která zajistí ochranu před poškozením a narušením stability okolních objektů,
- podlahová krytá plocha pro parkování vozidel nebude odvodněna přímým napojením do kanalizace,
- projektová dokumentace bude obsahovat podrobné řešení chránění zeleně před poškozením dle ustanovení ČSN 83 9061,
- Stavba vodního díla retenční nádrže bude podléhat stavebnímu povolení k vodním dílům dle § 15 vodního zákona. vypouštění povrchových (srážkových) vod do Dalejského potoka podléhá povolení dle § 8 odst.1 písm.a) bod 5 vodního zákona. V projektové dokumentaci bude uveden detailní popis vodního díla vč. způsobu a množství vypouštěné vody,
- plynové kotle budou splňovat podmínky zák.č.201/2012 Sb. o ochraně ovzduší, tzn. že bude použit zdroj (plynové kotle) se zařazením do 300 kW tepelného příkonu a dále budou kotle dle tab.č.14 normy ČSN EN 297 spadat min. do 3. emisní třídy,
- stavba, a zejména zásahy do komunikace Hlubočepská, bude po celou dobu výstavby zajištěna tak, aby nebyla dlouhodobě ohrožena její průjezdnost,
- likvidace srážkových vod a odvodnění staveniště bude zajištěno tak, aby nedocházelo k podmáčení okolních pozemků a znečištění povrchových vod,
- zařízení staveniště bude na pozemku žadatele, s tím, že bude primárně chráněna severní část pozemku, která je dle platného Úpn součástí funkční plochy ZMK – zeleň městská a krajinná.

## Odůvodnění:

Žadatel, společnost Pierwood One s.r.o., Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, IČ:24219207, zastoupený Ing.arch. Martinou Lachmanovou, Nad Vokolky 268/17, 109 00 Praha 10, podal dne 6.1.2014 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí. Tímto dnem bylo řízení zahájeno. Vzhledem k tomu, že krátce po oznámení zahájení řízení se jako účastníci řízení přihlásily ještě další osoby, stavební úřad posoudil jejich vztah k umísťované stavbě a jejich dotčenost navrhovanou stavbou a dospěl k rozhodnutí, že je nutno tyto osoby přizvat jako účastníky řízení. Oznámení o zahájení řízení bylo tedy vydáno znovu a vzhledem k tomu, že zahrnovalo více jak 30 účastníků řízení, stavební

úřad s odkazem na § 144 správního řádu informoval o zahájení řízení vyvěšením na úřední desce po dobu 15 dnů. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni, že své námítky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení, jinak k nim nebude přihlédnuto. Stavební úřad v řízení zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit vyjádření (námítky) k nim.

V průběhu řízení se jako účastníci řízení přihlásila 3 občanská sdružení, a to: Prokopovo o.s., Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí a Ateliér pro životní prostředí.

Ve stanovené lhůtě uplatnili účastníci řízení JUDr. Zuzana Lehner a Mgr. Radim Ucháč, oba bytem Hlubočepská 85/64, 152 00 Praha 5, své námítky, se kterými se stavební úřad vypořádal, jak je uvedeno v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

**Projektant:** Doc.Ing.arch. Ján Stempel, autorizovaný architekt, ČKAIT 00 646

**Funkce a kapacita stavby:** bytový dům s 6 byty a 12 +2 parkovacími stáními

### **Soulad s veřejnými zájmy.**

V území mezi ulicí Hlubočepská a korytem Dalejského potoka, na pozemcích č.parc. 29/1 a 29/2 a 1621/1, k.ú.Hlubočepy, Praha 5, se umísťuje stavba bytového domu s podzemními garážemi v jednom suterénním podlaží, včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci tak, jak je zakresleno v dokumentaci (koordinační situace v měřítku 1:250 a situace na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 :500), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona ověřena a předána žadateli.

Navrhované umístění stavby **je v souladu** se záměry územního plánování, tedy s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, vše ve znění pozdějších platných změn a úprav a opatřením obecné povahy č.6/2009 vydaném na základě usnesení ZHMP č.30/86 ze dne 22.10.2009, kterým se vydává změna Z 1000/00 ÚPn, neboť plocha, na kterou se stavba a napojení na inženýrské sítě umísťuje, je určena pro funkční využití **OV – všeobecně obytné bez stanoveného kódu míry využití území**. Do severní části pozemku č.parc.29/1, k.ú. Hlubočepy v pásu šířky cca 11 m zasahuje funkční plocha **ZMK- zeleň městská a krajinná**, avšak stavba do této části pozemku nezasahuje. Na pozemek zasahuje lokální biokoridor L4/392.

Stavba byla posouzena ve funkčním území jako stavba výjimečně přípustná, neboť převažující podíl celkové kapacity je funkce bytová. Rozhodnutí o výjimečné přípustnosti stavby je zcela v kompetenci stavebního úřadu a stavební úřad vzhledem k charakteru okolní zástavby, dopravní obslužnosti území a vazbám na chráněnou krajinu Prokopského údolí výjimečně přípustnou stavbu bytového domu posoudil jako možnou a vhodnou. Opíral se ve svém rozhodnutí také o stanovisko MHMP odboru stavebního a územního plánu a o stanovisko Institutu plánování a rozvoje hl. města Prahy, neboť tyto instituce vyslovily soulad s územním plánem.

Stavba se dále nachází v oblasti dochovaného jádra historických obcí, kde je stanovena jednotná výšková regulace: maximálně 2 nadzemní podlaží a šikmá střecha s možností využití podkroví. Tento regulativ byl v návrhu stavby bytového domu dodržen.

Stavební úřad posoudil **soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu** stanovenými vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, a to zejména

#### **s čl. 4 umísťování staveb, odst. 1,2,4,**

umístění stavby osazené do svažitého terénu, reagující na výšku okolní zástavby a hmotová skladba, která odpovídá objemům dvou sousedních budov, je v tomto prostředí akceptovatelná, včetně dodržení požadavků na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Návrh stavby je zpracován tak, aby umístěním stavby a jejím následným provozem nebylo nad přípustnou míru obtěžováno okolí. Výstavba zahrnuje funkci bydlení, které nepřináší žádná negativa z hlediska zdravého životního prostředí. Napojení stavby na stávající komunikace a technickou infrastrukturu odpovídá funkčnímu využití území a míře zastavěnosti pozemků tak, jak je stanoveno územním plánem hl.m. Prahy;

#### **s čl.8, odst.1,2,8,9**

vzájemné odstupy staveb a odstup od stávající zástavby i od komunikace jsou dostatečné (doloženo výkresem F – ulice) a splňují požadavky urbanistické a architektonické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení;

**s čl.9, odst. 2**

návrh vyhovuje požadavku na připojení staveb na pozemní komunikace – souhlasné stanovisko odboru dopravy Ú MČ Praha 5, k dokumentaci doložena dopravní studie prokazující šířkové parametry komunikací a parkovacích stání a rozhledové poměry pohybu osobních vozidel;

**s čl.10 odst. 1,5**

doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby,

**s čl. 13 odst. 3,**

negativní účinky stavby a jejich zařízení v dopadu na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,

**s čl. 23 a 24 vnitřní prostředí a proslunění,**

který se týká limitů škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu apod., protože dotčené orgány na úseku péče o životní prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany podzemních a povrchových vod, vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas. Oslunění a osvětlení obytných místností splňuje normové požadavky na osvětlení a oslunění obytných místností. Navrhovaná stavba je umístěna v dostatečných vzdálenostech od budov na sousedních pozemcích, takže její výstavbou nedojde ke zhoršení světelně technických parametrů v těchto objektech.

Navrhovaná stavba je v souladu s vyhláškou č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Vstup do budovy včetně horizontálního a vertikálního propojení budovy pomocí osobního výtahu (řešeného s kabinou pro užívání osob s omezenou schopností pohybu a orientace) umožňuje bezbariérový přístup do všech společných prostor domu. Při drobných stavebních úpravách v jednotlivých bytech v 1.NP a 2.NP je možné být využít i pro osobu tělesně postiženou.

V 1. podzemním podlaží v blízkosti nástupu do výtahu je umístěno jedno stání pro osoby s omezenou schopností pohybu.

Navrhovaná stavba obsahuje obytné místnosti a nachází se na pozemcích se **středním radonovým indexem**. Projektová dokumentace bude mimo jiné obsahovat ochranná opatření stavebních objektů proti pronikání radonu z podloží ve smyslu normy ČSN 73 0601.

Pozemky dotčené stavbou jsou součástí zemědělského půdního fondu.

**Žádost byla doložena následujícími doklady:**

| organizace                                       | číslo jednací                                 | ze dne     |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|
| Ú MČ PRAHY 5 Odbor dopravy                       | MC05 2304/2014/ODP/Kov                        | 31.1.2014  |
| UMČ PRAHY 5 Odbor dopravy                        | MC05 19546/2014/ODP/Kov                       | 31.3.2014  |
| UMČ PRAHY 5 Odbor stavební a infrastruktury      | OSI.HI.p.29/1,2-68516/2013-Vo/sd              | 6.1.2014   |
| UMČ PRAHY 5 Odbor ochrany životního prostředí    | MČ05/64589/2013/OŽP/vondr                     | 20.12.2013 |
| IPR Hl.m. Prahy                                  | 02550/14                                      | 22.4.2014  |
| MHMP SUP                                         | S-MHMP 264510/2014/SUP                        | 19.3.20140 |
| MHMP Odbor dopravních agend                      | MHMP-1375550/2013/ODA-O4/Jv                   | 12.11.2013 |
| MHMP Odbor památkové péče                        | S-MHMP 1359015/2013                           | 16.12.2013 |
| MHMP Odbor životního prostředí                   | S-MHMP 1358854/2013/1/OZP/VI                  | 16.12.2013 |
| MHMP Odbor životního prostředí-zjišťovací řízení | S-MHMP<br>0060980/2014/OZP/VI/EIA/2256P-1/Hip | 13.2.2014  |
| MHMP Odbor bezpečnosti a krizového řízení        | S-MHMP 1486113/2013/BKR                       | 18.12.2013 |
| MHMP Odbor evidence, správy a využití majetku    | SVM/VP/1359377/13/sva                         | 19.12.2013 |
| Ministerstvo vnitra-odbor správy majetku         | MV-140576-4/OSM-2013                          | 28.11.2013 |
| Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy              | HSAA-13371-3/2013                             | 28.11.2013 |
| Pre Distribuce a.s.                              | 25051930                                      | 5.12.2013  |
| Pražská plynárenská Distribuce                   | 970/Žá/ORDS/13                                | 18.11.2013 |
| Pražské vodovody a kanalizace                    | PVK 55091/OTPČ/13                             | 19.12.2013 |
| Drážní úřad                                      | MP-SOP1839/13-2/Nk                            | 14.11.2013 |
| Hygienická stanice hl.m. Prahy                   | č.j. HSHMP 58191/2013                         | 18.12.2013 |

|                                          |                                       |            |
|------------------------------------------|---------------------------------------|------------|
| TSK                                      | TSK/38262/13/2200/Ve                  | 12.12.2013 |
| Eltodo                                   | ECO0400/3147/13                       | 30.10.2013 |
| Dopravní podnik hl.m. Prahy a.s.         | 100130/45Z1451/1884                   | 18.11.2013 |
| DPP-Metro                                | 240200/1791/13/Čp                     | 27.9.2013  |
| DPP-Tramvaje                             | 1270/13                               | 1.10.2013  |
| Dial Telecom                             | bez č.j.                              | 24.9.2013  |
| Čez ICT Services, a.s.                   | 200142470                             | 25.9.2013  |
| Čez Distribuce                           | 100204500                             | 24.9.2013  |
| České radiokomunikace, odd. Ochrany sítí | ÚPTS/OS/95067/2013                    | 27.9.2013  |
| Planet A                                 | bez č.j.                              | 24.10.2013 |
| Správa železniční dopravní cesty, s. o.  | 23476/2013-OR PHA-OPS-2294-I+P-712/Hi | 23.10.2013 |
| T-Systems                                | ÚR/43638/13-9                         | 24.9.2013  |
| Kolektory Praha                          | 1180/006/09/13                        | 1.10.2013  |
| Ministerstvo vnitra správa kabelů        | bez č.j.                              | 18.9.2013  |
| Miracle                                  | MN/5287/13/AH                         | 23.9.2013  |
| Pražská teplárenská                      | 2501/2013                             | 23.9.2013  |
| Sitel                                    | 131304431                             | 26.9.2013  |
| Čeps,a.s.                                | 3344                                  | 18.9.2013  |
| Inetco. CZ, a.s.                         | INT/JAK/2013/                         | 21.10.2013 |
| Barandov studio a.s.                     | 68968                                 | 18.9.2013  |
| GTS                                      | 331304876                             | 26.9.2013  |
| TeliaSonera                              | 231302636                             | 26.9.2013  |
| UPC Česká Republika, s.r.o.              | bez č.j.                              | 24.9.2013  |
| i.Line                                   | bez č.j.                              | 25.9.2013  |
| Vodafone Czech Republic, a.s.            | bez č.j.                              | 9.10.2013  |
| CentroNet                                | 1248/2013                             | 30.9.2013  |
| ICT Support                              | 68968rsti                             | 26.9.2013  |
| Telefonica                               | 660578/13                             | 18.9.2013  |
| Vojenská ubytovací a stavební správa     | 8844/69943-ÚP/2013-7103/44            | 24.10.2013 |
| TSK_sítě                                 | bez č.j.                              | 2.10.2013  |
| PRE distribuce-výkopové razítko          | 1009/2013                             | 2.10.2013  |
| Letiště Praha a.s.                       | 505/13                                | 30.9.2013  |
| T-Mobile Czech Republic a.s.             | bez č.j.                              | 8.10.2013  |
| ČD-Telematika                            | 17727/2013                            | 3.10.2013  |
| PVS,a.s.                                 | 3334/13/2/02                          | 16.10.2013 |
| Technická inspekce ČR                    | 2804/01.01/13                         | 13.11.2013 |

**a dále majetkoprávními doklady:**

Plná moc pro Ing.arch. M. Lachmanovou  
Výpisy z katastru nemovitostí

**Dokumentace byla doložena následujícími průzkumy a posudky:**

Studie dopravního řešení

### Účastníci řízení:

Podle § 85, odst. 1 stavebního zákona (SZ) jsou účastníky řízení: a) žadatel, b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Podle § 85, odst. 2 stavebního zákona jsou účastníky řízení a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písm. d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám, na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu; v případě, že společenství jednotek vlastníků podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastní, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech činí více než jednu polovinu.

Podle § 27 odst. (1) zák. č. 500/2004 Sb. správního řádu jsou účastníky řízení: a) v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu; b) v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají.

Podle § 27 odst. (2) správního řádu jsou účastníky řízení též další dotčené osoby, pokud mohou být rozhodnutím přímo dotčeny ve svých právech nebo povinnostech.

Podle § 27 odst. (3) správního řádu jsou účastníky řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní zákon. Nestanoví-li zvláštní zákon jinak, mají postavení účastníků podle odstavce 2, ledaže jim má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají; v tom případě mají postavení účastníků podle odstavce 1.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil odbor stavební úřad Ú MČ Praha 5 jako účastníky řízení:

#### podle § 85, odst.1

- 1) žadatel - společnost Pierwood One s.r.o.
- 2) obec - Hlavní město Praha, zast. IPR

#### podle § 85, odst.2 SZ

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn

- č.parc. 29/1 a 29/2, k.ú.Hlubočepy – Pierwood One s.r.o.
- č.parc. 1621/1, k.ú. Hlubočepy - Hlavní město Praha

b) vlastníci a spoluvlastníci sousedních pozemků a staveb na nich

- č.parc.23/1, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.23/2, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.25/1, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.27, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.28, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.30, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.32/1, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.1621/1, k.ú. Hlubočepy
- č.parc.1746, k.ú. Hlubočepy

c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis

- Městská část Praha 5
- Občanské sdružení Prokopovo o.s.
- Ateliér pro životní prostředí o.s.
- Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí

### Odůvodnění námitek a připomínek účastníků řízení.

Dne 16.6.2014 a 19.6.2014 stavební úřad obdržel námítky účastníků řízení JUDr. Zuzany Lehnerové a Mgr. Radima Ucháče, oba bytem Hlubočepská 85/64, 152 00 Praha 5. Námítky obou namítajících jsou obsahově i formálně naprosto shodné. K uvedeným námitkám stavební úřad uvádí:

**Námítka č.1.:** Pro zřízení komunikace od nového bytového domu musí investor doložit rozhodnutí o připojení sousední nemovitosti dle § 10 odst.4. písm.b) zák.13/1997 jako nutnou součást podkladů pro stavební řízení.

*Současná verze stavební dokumentace nemá pravděpodobně dostatečné poloměry pro umožnění bezpečného vjezdu a výjezdu vozidel z důvodů nedostatečných rozhledových trojúhelníků a navíc by znamenala zrušení parkovacích míst naproti plánovanému připojení komunikace k obsluze bytového domu.*

*Požaduji proto, aby byla zachována stávající parkovací místa a aby investor rozšířil samostatný vjezd tak, aby poloměry připojení komunikace od bytového domu umožnilo vjezd a výjezd vozidel při zachování prostoru pro parkování vozidel. Jako vhodnější řešení se však jeví buď rozšíření vjezdu posunutím osa komunikace dále od hranice pozemku nebo ještě výhodnější je umístění vjezdu a výjezdu ponechat dle současného stavu na druhé straně od navrhovaného bytového domu směrem k viaduktu.*

Po prostudování předložené dokumentace stavební úřad konstatuje, že rozhodnutí o připojení na komunikaci pod č.j.: MC05 2304/2014/ODP/Kov ze dne 31.1.2014 je doloženo v Dokladové části, tedy je součástí dokumentace. Připojení pozemku na komunikaci stávající je zcela v kompetenci příslušného dopravního odboru a Policie České republiky, o jejichž stanovisko a schválené dopravní řešení se stavební odbor při svém rozhodování opíral. K dokumentaci je také přiložena studie Dopravní posouzení, zpracovaná autorizovaným technikem pro dopravní stavby, Jaroslavem Pivrcem, ve které jsou doloženy rozhledové trojúhelníky výjezdu, stejně jako posouzení s rozměry komunikací a vnitřního parkování. Na základě tohoto posouzení je ve studii konstatováno, že: „rozměry parkingů a samotné průjezdy jsou vyhovující, a to vč. napojení na ulici Hlubočepskou“.

Posouzení počtu parkovacích stání je zcela v kompetenci stavebního odboru, potřeba parkovacích stání byla v dokumentaci doložena výpočtem a je v souladu s vyhláškou OTTP. Stavba bytového domu ani umístění jejího vjezdu/výjezdu na komunikaci Hlubočepská neruší žádná stávající parkovací místa, protože komunikace Hlubočepská je veřejná dvoupruhová komunikace, která je určena pro průjezd vozidel ve dvou směrech a nejsou na ní ani v místě připojení žádná parkovací místa vyhrazena značením. Stavební úřad má za úkol posoudit předloženou dokumentaci, která byla zpracována autorizovanou osobou a není v kompetenci stavebního úřadu požadovat na žadateli zpracování variantních návrhů, pokud navrhované řešení je zcela v souladu s platnými předpisy, což je v dokumentaci doloženo.

**Námítka č.2.:** *Z výkresové situace vyplývá, že hřeben domu je ve výšce 14 m. Vzhledem k umístění domu v blízkosti památkově chráněného viaduktu a přírodní rezervace Prokopské údolí, je tato stavba svojí výškou nevhodná a nerespektuje vhodné začlenění do okolní přírody a staré zástavby.*

*Argumentace, že vedlejší dům č.85/64 má výšku hřebene rovněž tak vysokou, by neměla být zohledněna, protože stavební úřad neměl v minulosti původnímu majiteli vydat stavební povolení na nástavbu a přístavbu domu v takovém rozsahu a neměl by opakovat taková rozhodnutí při vydávání stavebních povolení narušujících začlenění do krajiny u přírodní rezervace a staré zástavby Hlubočep. Požaduji proto, aby výška navrhovaného domu byla snížena a byl snížen počet bytových jednotek.*

Stavební úřad odůvodnil začlenění objektu do stávajícího charakteru území v části nazvané **Soulad s veřejnými zájmy**. Kromě toho, součástí dokumentace je i pohled na objekty podél ulice Hlubočepská a několik vizualizací. Pohled z ulice Hlubočepská, v kontextu se sousedními objekty, dokládá, že navrhovaný objekt dodržuje od svých sousedů předepsané odstupové vzdálenosti, tedy jeho objem, mimo jiné, i odpovídá velikosti pozemku a objemům okolních budov, neboť vzájemně si tyto budovy „nepřekáží“, a to ani z hlediska zachování pohody bydlení, ani z hlediska osvětlení i oslunění a dalších sledovaných parametrů. K umístění bytového domu navrženého objemu se mimo jiné vyjádřil i odbor památkové péče MHMP a odbor životního prostředí MHMP i Ú MČ Praha 5. Stavba je navržena se sedlovou střechou, která je základním charakteristickým prvkem pro zástavbu v historických jádrech obcí.

Výška domu a počet bytových jednotek, pokud jsou splněny sledované parametry zástavby v území, je výhradní záležitost žadatele. Stavební úřad tyto parametry posoudil, neshledal rozpory mezi návrhem a zněním jednotlivých zákonů a závazných předpisů, a proto považuje stavbu z hlediska výšky a objemového řešení v kontextu s okolní zástavbou za přijatelnou.

**Námítka č.3.:** *Žadatel navrhuje umístit stavbu v bezprostřední blízkosti domu č.85/64 a na poz.č.parc.23/1, a tím by mohla být porušena vyhl. hl.m. Prahy OTTP, která zaručuje všem bytům a pobytoým místnostem dostatečné denní osvětlení odpovídající normovým hodnotám. Tím by mohlo být navíc ještě dotčeno vlastnické právo vlastníků bytů v domě 85/64. Došlo by k bránění dopadu přímého slunečního světla do oken bytů směrem k výstavbě a omezení výhledu.*

Námítka se pohybuje v rovině spekulací, bez konkrétního průkazu, jak by k zastínění objektem mohlo dojít. Odstupové vzdálenosti regulují především zahušťování výstavby, ale mají i dopad do zastínění objektů, a v tomto případě jsou s rezervou splněny. Není tady nutno o snížení hladiny osvětlení a oslunění polemizovat. Omezení výhledu stavební zákon nepostihuje, neboť každý majitel bytu si musí být vědom, že pokud je v blízkosti jeho bydlení pozemek určený k zástavbě, je pouze otázkou času, kdy bude zastavěn.



**Námítka č.4.:** *V současné době stávající komunikace není dimenzována na to, aby po ní jezdila těžká technika, která je při výstavbě domu nutná.....Těmito otřesy při projíždění těžké techniky se bortí i zídka před naším domem pod silnicí a při jejím zřícení by došlo k poškození našeho domu. Požaduji proto, aby před výstavbou bytového domu byla komunikace opravena a přizpůsobena na projíždění těžké techniky...*

Řízení, jehož výsledkem je vydání tohoto územního rozhodnutí, je řízení o umístění stavby. Stavební úřad v této fázi řízení posuzuje, zda vůbec a za jakých podmínek lze stavbu v daném území umístit. Posuzují se její objemové a půdorysné parametry, vztah k okolní zástavbě, možná dopravní obslužnost. Dopravní obslužnost v této lokalitě byla posouzena dotčenými orgány a pro připojení pozemku bylo vydáno souhlasné stanovisko odboru dopravy. Otázka řešení staveništní dopravy a její detaily budou předmětem dalšího stupně projektové dokumentace a následného stavebního řízení.

### **Závěr:**

Stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu, s požadavky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů; přezkoumal a stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů. Účastníkům řízení umožnil seznámit se s podklady a vyjádřit se k nim. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy rozhodl tak, jak je ve výroku uvedeno.

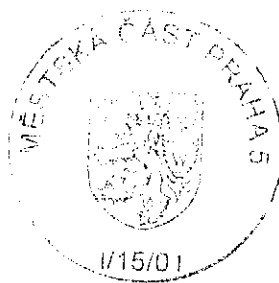
### **Upozornění pro žadatele:**

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabylo právní moci. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno anebo, byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

### **Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu a územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, Praha 1, podáním u zdejšího odboru stavebního a infrastruktury, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Luboš Tábořský,  
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury



Správní poplatek podle pol. 17 bod 1b). sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 5000,- Kč byl uhrazen před vydáním rozhodnutí o umístění stavby.

Příloha (pro žadatele) po právní moci rozhodnutí: 1x koordinační situace 1:250 a 1x situace na podkladě katastrální mapy 1:500.

**Doručuje se:****I. účastník řízení:** (§ 85 odst.1 písm. a) SZ) - doporučeně do vlastních rukou

1. zast. Ing.arch. Martina Lachmanová, Nad Vokolky 268/17, 109 00 Praha 10
2. Hl.m.Praha, zast. IPR, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

**II. účastníci řízení:** (§ 85 odst.2 písm. a) – c) SZ a § 144 zák.č.500/2004 Sb. –správní řád **vyvěšením na úřední desce po dobu 15 dnů:**

vlastníci sousedních pozemků:

č.parc.23/1, k.ú. Hlubočepy

č.parc.23/2, k.ú. Hlubočepy

č.parc.25/1, k.ú. Hlubočepy

č.parc.27, k.ú. Hlubočepy

č.parc.28, k.ú. Hlubočepy

č.parc.30, k.ú. Hlubočepy

č.parc.32/1, k.ú. Hlubočepy

č.parc.1621/1, k.ú. Hlubočepy

č.parc.1746, k.ú. Hlubočepy

Občanské sdružení Prokopovo o.s.

Ateliér pro životní prostředí o.s.

Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí

Městská část Praha 5

**III. Dotčené orgány:**

3. MHMP OPP, Mariánské nám.2, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h, (č.j.S-MHMP 1359015/2013)
4. MHMP OŽP, Mariánské nám.2, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h, (č.j.S-MHMP 13558854/2013/1/OZP/VI)
5. MHMP BKŘ, Mariánské nám.2, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h, (č.j.S-MHMP 1486113/2013/BKR)
6. MHMP ODA, Mariánské nám.2, 110 00 Praha 1, ID DS: 48ia97h, (MHMP-1375550/2013/ODA-04/Jv)
7. HSZ hl.m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2, ID DS: jm9aa6j (HSAA-13371-3/2013)
8. HS HMP, Rytířská 12, 110 01 Praha 1, ID DS: zpqai2i (HSHMP 58191/2013)
9. Ú MČ Praha 5, OŽP, zde, (č.j. MČ05/64589/2013/OŽP/vondr)
19. Ú MČ Praha 5, ODP, zde (MC05 2304/2014/ODP/Kov)

Za správnost: Ing.arch. Z.Havelková  
Stejnopis: spisy, A/5  
Spis. zn: 328.3 A5

