



MC05 46109/2016

Naše č. j.
OSI.Koš.p.842-48322/15-R/Z/vyr

Vyřizuje / telefon / e-mail
Ing. Jana Voříšková/257000304/
jana.voriskova@praha5.cz

Praha
27.7.2016

VYROZUMĚNÍ O OBSAHU ODVOLÁNÍ

Úřad městské části Praha 5, odbor Stavební úřad (ke dni vydání rozhodnutí 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 (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 26.5.2016 pod č.j. OSI.Koš.p.842-48322/15-R/Z rozhodnutí, ve kterém zamítnul žádost o umístění stavby nazvané v předložené dokumentaci jako

„Domov pro seniory Nad Kavalírkou“
při ulici Nad Kavalírkou na poz.č.parc. 842, k.ú. Košíře

na pozemcích parc. č. 842, (o výměře 6.147 m²) 836 (o výměře 40 m²) k.ú. Košíře, - stavba hlavní (vč. zpevněných ploch, parkovacích stání, komunikace, akumulací nádrže, oplocení, opěrných stěn) včetně přípojek inženýrských sítí na pozemku parc. č. 2053/11 k.ú. Košíře, v ulici Nad Kavalírkou a Nad Turbovou, Praha 5 (dále jen stavba), žadatele, CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou, a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4, IČ 02358921, zastoupeného CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4, IČ 24227757, zastoupeného na základě pověření zaměstnancem Jakubem Brabencem (dále jen „žadatel“)

Proti tomuto rozhodnutí podal dne 9.6.2016 CENTRAL GROUP Rezidence Nad Kavalírkou, a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4, IČ 02358921 odvolání.

V souladu s § 86 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) vyzývá stavební úřad účastníky řízení k vyjádření k obsahu odvolání **do 10 dnů ode dne doručení tohoto vyrozumění**. K později podaným vyjádřeními nebude přihlédnuto.

Městská část Praha 5
Úřad městské části Praha 5
odbor Stavební úřad
nám. 14. října 4, 150 22 Praha 5
III/15/04


Ing. arch Eva Čechová
pověřená vedením odboru Stavební úřad

Příloha:

- text odvolání č.j.MC05 37323/2016 včetně rozhodnutí OUR Koš.p.842-57426/09-Za-UR ze dne 22.6.2010

Rozdělovník:
obdrží s přílohou

I. účastníci řízení: (§ 85, odst.1 a); b) a odst.2 a) SZ ve smyslu § 27 odst.1 správního řádu)

1. Hl.m.Praha, zast. IPR, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDDS c2zmahu
2. PPD a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4 ID DS: w9qfskt
3. PREdistribuce a.s., Svornosti 19a, 150 00 Praha 5, ID DS vgsfsr3
4. ELTODO-CITELUM spol.s.r.o., Novodvorská 14, 142 01 Praha 4 IDDS k3h3xq2
5. PVS a.s., Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1 IDDS: a75fsn2
6. PVK a.s., Ke Kablu 971, 102 00 Praha 10 IDDS ec9fspf
7. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3 IDDS qa7425t

II) Účastníci řízení o umístění stavby podle §144 odst 6 zákona č. 500/2004 Sb.– veřejnou vyhláškou:

úřední deska

- MČ Praha 5
- občanská sdružení

vlastníci pozemků nebo stavby, ti kdo mají jiná věcná práva k těmto stavbám, k.ú.Košíře
identifikace účastníků řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona:

- parc.č. 689/13, č.p.1195
- parc.č. 868, č.p.459
- parc.č.844, č.p.464
- parc.č.846/2, č.p.1132
- parc.č.847/3, č.p.1115
- parc.č.851, č.p.730
- parc.č.854, č.p. 729
- parc.č. 1037/1, 1181
- parc.č.1042
- parc.č.834
- parc.č. 835
- parc.č. 705/4,
- parc.č.692, č.p. 100
- parc.č.843

III. Dotčené orgány:

8. MHMP – OCP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac
9. MHMP – OPP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
(č.j. MHMP 16262/2008/Pok)
10. MHMP – RED, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
(č.j. S-MHMP 498858/2007/OKR)
11. MHMP – SVM, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
(č.j. SVM/VP/28806/08/hl)
12. MHMP – ODA, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
(č.j. MHMP-1956/2013/ODA-O4/Jv)
13. MHMP – UZR, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, (ID DS 48ia97h)
(č.j. S-MHMP-498316/2007/OUP)
14. HZS hl.m.Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2, (ID DS jm9aa6j)
(č.j. HSAA- 8443-4/20154816-3/2014)
15. MČ Praha 5 – OŽP, zde
(ODŽ/8/2007/5730/wolfj)
16. MČ Praha 5 – ODP, zde
(č.j. MC05/ODŽ/2959/2008/Kov Rozhodnutí o připojení)
(MC05 43202/2012/ODP/Kov)
17. Hygienická stanice hl.m.Prahy – Rytířská 12, 101 01 Praha 1, (ID DS zpqa2i)
(č.j.HSHMP 119120/20015)

IV. Na vědomí:

18. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, Řásnovka 770/8, 110 15 Praha 1 IDDS mivq4t3



MC05P00JYG4B

**CENTRAL
GROUP**

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	- 9 -06- 2016
Číslo jednací:	MC05 37323/2016
Počet listů přilož:	Počet listů: 18

*10/10***Magistrát hl.m.Prahy
odbor stavebního řádu**

prostřednictvím
ÚMČ Praha 5 – odbor Stavební úřad
nám. 14 října 4
150 00 Praha 5

V Praze dne 8 června 2016

Věc: odvolání proti rozhodnutí ÚMČ Praha 5 - odboru Stavební úřad č.j. OSI.Koš.p.842-48322/15-RZ ze dne 26.5.2016 *Vo*

V zákonné lhůtě podáváme tímto odvolání proti rozhodnutí odboru Stavební úřad ÚMČ Praha 5, č.j. OSI.Koš.p.842-48322/15-RZ ze dne 26.5.2016, kterým byla zamítnuta žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby s názvem „Domov pro seniory Nad Kavalírkou“ na pozemcích č. parc. 842, 836 a 2023/11 v k.ú. Košíře při ulicích Nad Turbovou a Nad Kavalírkou v Praze 5.

Odvoláním napadáme výrokovou část rozhodnutí i jeho odůvodnění v celém rozsahu.

Úvodem zdůrazňujeme, že předmětem žádosti o vydání územního rozhodnutí je stavba, která je stavebním komplexem řešícím ubytování seniorů spojené s přímou pečovatelskou službou. Nejedná se o stavebním úřadem namítané bydlení – viz např. str. 14 průvodní zprávy, dále pak str. 31, 32, 33 - popis struktury v téže zprávě, str. 5 souhrnné zprávy, str. 7 – 13 souhrnné zprávy i s uvedením předběžného návrhu provozního řádu, a další. Ubytovací jednotky jsou o jedné, dvou, výjimečně třech místnostech, ty kapacitnější buď pro dvojice nebo pro trvale ležící ubytované, kde je postačující jedno společné hygienické zařízení a garantovaná jednodušší péče ošetřujícího personálu o více ležících současně.

Záměr je koncipován v souladu s odpovídajícími právními předpisy – zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb

Ve fázi územního řízení není (nemůže být) doložena smlouva s konkrétním poskytovatelem sociálních služeb ve smyslu § 6 zákona 108/2006 Sb., neboť za současné situace léta trvajících správních řízení jsou v obchodní praxi uzavírány nájemní smlouvy s konečnými uživateli v okamžiku určité právní jistoty a časové předvídatelnosti, zpravidla po právní moci stavebního povolení a uplynutí lhůty pro podání správní žaloby, případně po uplynutí návrhu na přezkum stavebního povolení. Rozhodně nelze uzavřít smlouvu s registrovaným poskytovatelem sociálních služeb bez garantovaného termínu zahájení činnosti, tedy ve fázi podání žádosti o územní rozhodnutí.

Stavební úřad má možnost již v územním řízení stanovením podmínek pro umístění a především pro projektování stavby zajistit, aby ve stavebním řízení nemohly vzniknout pochybnosti o určení stavby jakožto domova pro ubytování seniorů (§ 49 zákona o sociální péči); dále pak v navazujícím správním řízení může stavební úřad stanovením dalších podmínek „ohlídat“, že skutečně bude realizován domov pro seniory, a to minimálně stanovením požadavku na předložení smlouvy s poskytovatelem sociálních služeb, případně na předložení provozního řádu domova, to k závěrečné kontrolní prohlídce stavby před vydáním kolaudačního souhlasu.

S výrokem, kterým se záměr zamítá, nesouhlasíme.

Jednotlivé důvody zamítnutí (str. 6 a další napadeného rozhodnutí) stručně rekapitulujeme a uvádíme důvody našeho odvolání:

1. soulad s vydanou územně plánovací dokumentací
funkční využití

Na více než dvou stranách stavební úřad rozebírá soulad záměru s územním plánem, přičemž konstatuje, že *obecně nazvaný záměr stavby „Domov pro seniory“, posuzovaný ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách je s předepsaným funkčním využitím v souladu.* Dále pak podrobně rozvádí, kdo může podle citovaného zákona poskytovat sociální služby a komu jsou sociální služby určeny, hodnotí ekonomickou náročnost (*nerentabilitnost*) takovéto služby a závislost na dotační politice státu; z toho dovozuje, že provozovatel (poskytovatel sociálních služeb) musí být znám již ve fázi územního řízení. Podrobně hodnotí počty lůžek, velikost zázemí obsluhujícího personálu, počet míst u stolu ve stravovacím zařízení a velikosti ubytovacích jednotek, se závěrem, že právě velikosti jednotek *nevypovídají o záměru provozovat zde sociální služby pro sociálně slabé občany, ale o zajištění ubytování se službami na úrovni léčebného sanatoria pro nadstandardně situované občany.* Hodnotí i velikost skladovacích prostot a ploch pro obchod jako funkci, která do území VV nepatří a dospěl k závěru, že *navržený záměr není zařízením pro sociální péči ve smyslu zákona 108/2006 Sb. o sociální péči, a tudíž není v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.*

Proti takovému závěru se kategoricky odvoláváme a považujeme ho za zcela spekulativní, kdy jsme apriori označováni za v jistém slova smyslu podvodníky. Stavební úřad je povinen vycházet z předložené žádosti, a pokud má pochybnosti o možném využití např. některých funkcí (obchod), má nástroj, jak podmínkami územního rozhodnutí zabezpečit jeho funkčnost pouze pro potřeby Domova a zamezit veřejné přístupnosti. Posuzovat velikost jednotek v územním řízení stavebním úřadem je rovněž minimálně nepodložené odbornou znalostí provozu zařízení sociální péče. Jak uvádíme výše v úvodu tohoto odvolání, i velikost jednotek stanoví druh a intenzitu poskytované péče. Podrobnost, do které stavební úřad zachází, není adekvátní posuzování souladu záměru s územním plánem, naopak, měla by být podkladem pro stanovení konkrétních podmínek pro projektování stavby.

míra využití území

Stavební úřad cituje Přílohu č. 1 oddíl č. 8 odst. 3 OOP č. 6/2009, týkající se stabilizovaného území, ve kterém se záměr nachází, kdy není v území stanovena míra využití území, předpokládá se „pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé činnosti“. Stavební úřad, aby se *neopíral pouze o subjektivní hledisko posuzovatele, se opřel o v dokumentaci doložený výpočet kódu míry využití území pro pozemky dotčené navrhovanou stavbou a pozemky a stavby charakteristické pro danou lokalitu a bez bližšího*

CENTRAL GROUP

dospěl k závěru, že *porovnáním výšek a objemu staveb v dané lokalitě s navrhovanou stavbou a s přihlédnutím k exaktnímu propočtu je nutno konstatovat, že z hlediska ustanovení přílohy č. 1 oddílu 8 odst. 3) OOP č. 6/2009 dle posouzení stavebního úřadu není záměr v souladu s územním plánem.*

S takovým závěrem nesouhlasíme z následujících důvodů:

To, že se stavební úřad vyhnul „opření“ o subjektivní stanovisko posuzovatele je nutno hodnotit jako zásadní vadu v řízení, neboť z hlediska hmoty, výrazu a umístění naprosto stejný záměr tentýž stavební úřad již jednou umístil, a to při shodných podmínkách daných stále stejným územním plánem, územním rozhodnutím č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09 dne 22.6.2010. V odůvodnění tohoto původního rozhodnutí (viz příloha č. 1 tohoto odvolání) na str. 12 a 13 stavební úřad velmi podrobně hodnotí, proč je bez jakýchkoliv pochyb nyní zamítnutý záměr v území vhodný, a to jak z hlediska vlastního řešení (zvolenými čistými geometrickými tvary logicky koresponduje se stávajícími budovami gymnázia), tak míry využití území, kdy s ohledem na nesporně kvalitní architektonické řešení a vhodné začlenění stavby do území, stavební úřad navrhovanou stavbu na tomto konkrétním místě považuje za akceptovatelnou a posuzuje záměr jako stavbu, která dotváří a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu v lokalitě. Dále se v odůvodnění uvádí, že *Porovnání v dokumentaci doložených výpočtů podlažních ploch (KPP) a zeleně (KZ) okolní bytové zástavby s koeficienty navrhované stavby stavební úřad neprováděl, neboť zastává názor, že vzhledem k rozdílné funkci a charakteru staveb je takové porovnání bezpředmětné.* Plně se z odůvodněním citovaného rozhodnutí ztotožňujeme.

V dalším řízení v této věci (ukončeném zastavením řízení pro nedoplnění vyžádaných podkladů ve stanovené lhůtě dne 14.7.2015) stavební úřad stále stejně řešený záměr rozhodnutím ze dne 24.9.2013 zamítl, aniž k tomu byl veden právním názorem odvolacího správního orgánu (ze dne 23.4.2012), a to s vadným odůvodněním (což mu bylo v odvolacím řízení odvolacím správním orgánem rozhodnutím ze dne 5.5.2014, str. 4 nahoře, vytknuto), srovnatelným se stejně vadným odůvodněním tohoto odvoláním napadeného rozhodnutí

Z hlediska posuzování souladu záměru s územním plánem stavebním úřadem poukazujeme na nesporné porušení základních zásad činnosti správních orgánů daných ustanovením § 2 správního řádu. Ve smyslu § 2 odst. 4 správního řádu musí postup správního orgánu splňovat jak požadavek předvídatelnosti, tak požadavek legitimního očekávání. V daném případě rozhodl stavební úřad o žádosti o umístění posuzovaného záměru v roce 2010 tak, že jej umístil, přičemž posoudil soulad s územním plánem jako vyhovující. V dalším řízení při posuzování souladu záměru s územním plánem stavební úřad tentýž záměr odmítl z důvodů naprosto protichůdných, a to aniž se cokoliv změnilo z hlediska posuzování podle § 90 písm. a) stavebního zákona, a aniž by se to stavební úřad byť i jen pokoušel tvrdit. Pro tuto zásadní změnu posouzení téže věci za téže situace neuvedl stavební úřad jediný, natož pak racionální důvod. Jedná se tedy jednoznačně o nezákonný postup svědčící o významně subjektivním posuzování věci. Odůvodnění staví stavební úřad především na porovnání koeficientů míry využití území a zeleně, ačkoliv se jedná o stabilizovaná území. Takový postup je v rozporu s platným zněním přílohy č. A OOP č. 6/2009, na což byl stavební úřad již upozorněn rozhodnutím odvolacího správního orgánu ze dne 5.5.2014, str.5.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Stavební úřad po popisu záměru a navazujícího území dospěl k závěru, že je zřejmé, že stavba komplexu domova pro seniory s ohledem na urbanistický charakter stávající zástavby svým objemem, měřítkem a výškou nerespektuje stávající urbanistickou strukturu. Toto bylo ověřeno i výpočtem získaných hodnot kódů míry využití území a jím je i exaktně prokázáno, že míra využití území (koeficient podlažní plochy, zeleně, zastavěné plochy) neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a dané lokalitě. Porovnáním výsledků výpočtu je zřetelné, že uvažovaný záměr svým objemem a výškou, a tím mírou zastavěnosti území je předimenzovaný – což stavební úřad považuje za odporující veřejnému zájmu, kterým je udržení rozvolněného typu zástavby této rezidenční čtvrti.

Stavební úřad v tomto bodě opakovaně nesprávně odkazuje na porovnání míry využití stabilizovaných území na základě neexistujících kódů míry využití území – koeficientů podlažních ploch a zeleně, a ani se nesnaží hledat důvody pro popření svého dřívějšího posouzení – stavební úřad navrhovanou stavbu na tomto konkrétním místě považuje za akceptovatelnou a posuzuje záměr jako stavbu, která dotváří a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu v lokalitě.

Pokud už tedy stavební úřad odkazuje na posouzení (odhadnutých) koeficientů, je třeba zdůraznit, že jak podle Metodického pokynu k územnímu plánu, tak podle Průvodní zprávy k územnímu plánu jsou „oba koeficienty KPP a KZ vztaženy k rozloze vymezené funkční plochy“, nikoliv k ploše konkrétního záměru (str. 103 Průvodní zprávy). V případě takového posuzování je míra využití ploch VV včetně posuzovaného záměru rovna hodnotě D, je tedy úměrná k navazujícímu území s odhadnutými kódy míry využití území B a C.

Dále namítáme, že z hlediska uplatňování záměrů územního plánování se k záměru podle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona vyjádřil souhlasně dotčený orgán – odbor územního plánu MHMP. Stavební úřad však toto stanovisko (nikoliv „závazné“, což je stavebnímu úřadu známo) bez dalšího přešel, nerozporoval a neodůvodnil opačný názor, což je postup nezákonný – viz názor Nejvyššího správního soudu, který uvádí:

*Závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy právě proto podle závěrů rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, vyjádřených v usnesení ze dne 21.10.2008, č.j. 8As 47/2005 - 86, publikovaném ve Sbírce NSS pod č. 1764/2009, podléhají samostatnému soudnímu přezkumu. V odůvodnění citovaného rozhodnutí však rozšířený senát Nejvyššího správního soudu výslovně uvedl, že opačný závěr bude platit v okamžiku, kdy nejde o stanovisko závazné, a kdy rozhodující orgán, který vydává konečné rozhodnutí, je oprávněn i s ohledem na úsek veřejné správy ve stanovisku zachycený realizovat určitou míru vlastní úvahy. Jinými slovy, **jestliže nepůjde o závazné stanovisko, pak naopak stavební úřad vlastní úvahu učinit musí.***

Z hlediska posuzování souladu záměru s obecnými technickými požadavky na výstavbu (vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy) stavební úřad ve vztahu k ustanovení čl. 4 odst. 1 a 2 konstatuje opět blíže nezdůvodněné narušení urbanistického a architektonického charakteru *rozvolněné nízkopodlažní zástavby okolí*. K tomu opakovaně (viz předchozí řízení) uvádíme, stavba domova seniorů má jiné požadavky na dispoziční řešení než sousedící škola a jiné požadavky především z hlediska jisté kompaktnosti stavby než navazující rodinná nebo bytová zástavba v nejbližším okolí. I v tomto lze shledávat důvod, pro plochy s označením VV nemají v územním plánu stanovenou míru využití území, ač při změně Z 1000/00 (OOP č. 6/2009) byly koeficienty míry

CENTRAL GROUP

využití území přiřazeny dalším funkčním plochám, které do té doby míru využití stanovenou neměly.

Záměr je situován na nezastavěné ploše, v katastru nemovitostí vedené jako sportoviště a rekreační plocha. Z urbanisticko kompozičního hlediska tento pozemek vytváří jakýsi plochý ostroh mezi výškově velmi rozmanitou zástavbou a plochou vzrostlé zeleně s výhledy směrem východním a severním. Na jih od řešeného pozemku je zástavba solitérních rodinných domů, resp. rodinných dvojdomů. Západním směrem jsou 4+1 podlažní bytové domy a směrem severozápadním je 4 - 6-ti podlažní komplex gymnázia Nad Kavalírkou. Na východ, resp. severovýchod od řešeného pozemku je nezastavěné svažující se území s plochou veřejné zeleně v lokalitě.

Záměrem je vytvořit hmotově – prostorový přechod mezi zástavbou rodinných domů a objektem gymnázia na severozápadě. Proto byla zvolena kompozice dvou zdánlivě solitérních hmotových sekcí, které mají společnou pevnou podnož pro vytvoření vnitřního pobytového poloatru, které je směrem k severozápadu otevřeno z důvodu napojení na systém vzrostlé zeleně.

S ohledem na charakter provozu, architektonické řešení a začlenění stavby do území, se domníváme, že navrhovaná stavba na tomto konkrétním místě je akceptovatelná a v zásadě nenarušuje urbanistickou strukturu v lokalitě.

Vytýkaný rozpor s ust. čl. 10 odst. 3 vyhl. OTPP nemá oporu v citovaném právním předpise. Záměr je zařízením pro poskytování sociálních služeb a jako takový musí být z hlediska nároků na dopravu v klidu posuzován. To, že obsahuje v dispozičním řešení obchod, kavárnu nebo prostory pro fitness neznamená, že budou samostatně sloužit veřejnosti jako jiná funkce, tím spíše, že nic takového z DUR – ani z textové, ani z grafické části nevyplývá. Případné obavy z nedostatečného vybavení záměru zařízením dopravy v klidu lze vyvrátit samotným tvrzením stavebního úřadu na str. 7 rozhodnutí o *neúměrně velkých prostorách skladovacích v 1. A 2. PP, které navazují na vnitřní pojezdovou komunikaci a jsou svým rozměrem ideálně využitelné a konstruované jako hromadná garážová parkovací stání* a konstatováním téhož na str. 9 rozhodnutí.

Stavebním úřadem uvedený rozpor s čl. 13 odst. 1 vyhl. OTPP je odůvodněn všemi předchozími tvrzeními – neúměrná hmota, velikost pozemku a architektonické ztvárnění nerespektující charakter okolní zástavby.

K tomu namítáme rovněž vše výše uvedené. Pozoruhodné je v tomto případě nově tvrzené „architektonické ztvárnění nerespektující charakter okolní zástavby“. Je nesporné, že z hlediska vlastní architektury jednotlivých staveb v okolí lze těžko najít jakékoliv souvislosti, zvláště pak takové, ze kterých by architektonické ztvárnění záměru mělo vycházet.

Na str. 10 rozhodnutí je citována námitka uplatněná Mgr. Františkem Gempřem, který mimo jiné uvádí: *Po posouzení výpočtů lze konstatovat, že dosažená hmota KPP pro navrhovanou stavbu převyšuje hodnoty KPP vypočítané pro stávající budovu gymnázia. Přesto, s ohledem na architektonické řešení a vhodné začlenění stavby do území, navrhovaná stavba na tomto konkrétním místě je akceptovatelná a v zásadě nenarušuje urbanistickou strukturu v lokalitě.* K tomu stavební úřad konstatuje: ***S touto námitkou se stavební úřad beze zbytku ztotožnil***, čímž veškeré své předchozí tvrzení popřel (!).

CENTRAL GROUP

Protože v úplném závěru stavební úřad uvádí: *Stavební úřad ve věci nepovolení umístění předmětné stavby Domova seniorů oproti rozhodnutí z roku 2009 opřel mimo jiné též o zkušenost podrobně popsanou v odvolání pana Mgr. Gempře ve věci opakované praxe na území hl. m. Prahy, kdy obdobný záměr ve svém praktickém využití se stal bytovým domem, ač byl umístěn v ploše VV, konstatuje odvolatel, že rozhodnutí vychází ze spekulativního hodnocení věci a z používání zástupných argumentů, kdy pochybnost o budoucím využívání se skrývá pod posuzování podle stavebního zákona, které je účelově otáčené, o čemž svědčí i předchozí tučně označený text.*

Odvolatel v neposlední řadě upozorňuje i na nesprávný úřední postup, kdy stavební úřad se svým názorem na nesoulad s územním plánem řízení neúměrně protahoval, poslední úkon učinil dle textu rozhodnutí vyzněním ze dne 4.1.2016 se stanovením 15ti denní lhůty pro případné vyjádření podle § 36 správního řádu a od té doby nekonal, aby po dalších více než 3 měsících vydal zamítavé rozhodnutí. I seznámení s doplněnými podklady bylo na dané situace jen neodůvodněným prodlužováním řízení.

Z výše uvedených důvodů navrhuje, aby odvolací správní orgán vyhověl odvolání, napadené rozhodnutí č.j. OSI.Koš.p.842-48322/15-RZ ze dne 26.5.2016 vydané ÚMČ Praha 5, odborem Stavební úřad, zrušil pro nezákonnost a nepřezkoumatelnost a vrátil věc k novému projednání.

S pozdravem

Za CENTRAL GROUP Residence Nad Kavalírkou a.s.

CENTRAL GROUP a.s.

pověřená osoba
Jakub Brabenec



Příloha – ÚR č.j. OUR.Koš.p.842-57426/09/Za-UR



Dle rozdělovníku

Váš dopis zn.

Naše č.j.
OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-UR

Vyřizuje / linka/e-mail
Zacharieva Tat'ána Ing.arch. / 178/
tatana.zacharieva@praha5.cz

Praha
22.6.2010

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozhodování, 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“) ve znění změn a doplňků a vyhl.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 18.11.2009 podal žadatel CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4, zast. na základě pověření zaměstnance Jakubem Brabencem (dále také „žadatel“) a na základě toho vydává podle § 92, odst. 1 stavebního zákona ve spojení s § 9 vyhl.č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření **rozhodnutí o umístění stavby** s názvem

Dům pro seniory „Nad Kavalírkou“.

Na pozemcích č.parc. 842 (ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha), 836 (ostatní plocha/jiná plocha), 2053/11 (ostatní plocha/ostatní komunikace), 693/2 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Košíře, v Praze 5, při ulicích Nad Turbovou a Nad Kavalírkou se umísťují stavby:

- Stavba veřejného vybavení - polyfunkční dům, který bude obsahovat byty pro seniory, služby a zařízení z oblasti zdravotní a sociální péče
- vodovodní přípojka
- kanalizační přípojka splašková a dešťová
- přípojka plynu
- připojení na distribuční síť PREDi
- napojení na telefon
- přeložka veřejného osvětlení
- komunikace a zpevněné plochy
- opěrné zdi

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba veřejného vybavení - polyfunkční dům, který bude obsahovat byty pro seniory, služby a zařízení z oblasti zdravotní a sociální péče (dále Dům pro seniory), se umísťuje na poz.č.parc. 842 a 836, k.ú. Košíře, na místě bývalého školního hřiště. Pozemek stavby je z větší části rovinatý, pouze severovýchodní okraj pozemku se prudce svažuje k ulici Nad Kavalírkou, s převýšením cca 5 m. Ze severu, jihu a východu je pozemek stavby ohraničen obloukem, který opisuje ulice Nad Kavalírkou, ze severozápadu bude stavba navazovat na komplex gymnázia Nad Kavalírkou, na západní straně pozemky stavby hraničí s pozemkem č.parc. 843, k.ú. Košíře.
2. Dům pro seniory bude řešen jako kompozice tří základních hmot obdélníkových půdorysů, které mezi sebou uzavírají vnitřní atrium. Jižní hmota - o třech nadzemních podlažích, bude situována při jižním okraji pozemku č. parc. 842 tak, že její podélná osa bude rovnoběžná s ulicí Nad Kavalírkou; východní hmota - o šesti nadzemních podlažích, bude situována při východním okraji pozemku č. parc. 842 tak, že její podélná osa bude svírat s podélnou osou jižní části stavby úhel 60° a západní - o sedmi nadzemních podlažích, bude situována při západním okraji pozemku č. parc. 842 tak, že její podélná osa bude rovnoběžná s podélnou osou východní hmoty. Půdorysně lze kompozici vepsat do pravoúhlého trojúhelníku jehož přepona bude situována rovnoběžně s ulicí Nad Turbovou.
3. Umístění stavby na pozemku:
 - a. jižní půdorysná stopa stavby (jižní hmota) s max. půdorysnými rozměry 93,00 m x 17,00 m v úrovni 1.NP bude situována rovnoběžně se společnou hranicí pozemku č.parc. 842 (pozemek stavby) s poz.č.parc. 2053/11 (ul. Nad Kavalírkou) k.ú. Košíře, ve vzdálenosti min. 13,00 m od této hranice; jihovýchodní roh bude situován ve vzdálenosti min. 3,00 m od východní hranice poz. 842, měřeno na kolmici vedené tímto rohem k hranici pozemku;
 - b. východní hmota o max. půdorysných rozměrech 64,00 m x 22,00 m v úrovni 1.NP bude svou severozápadní půdorysnou stopou situována rovnoběžně se společnou hranicí pozemku č.parc. 842 (pozemek stavby) s poz.č.parc. 836, k.ú. Košíře, ve vzdálenosti min. 8,50 m od této hranice; severní roh bude situován ve vzdálenosti min. 8,50 m od hranice s pozemkem 836 a min.10,50 m od hranice s poz.č.2053/11 (ul. Nad Kavalírkou), měřeno vždy na kolmici vedené tímto rohem k hranici pozemku; jižní roh bude situován ve vzdálenosti min. 2,5 m od jižní hranice poz. 842, měřeno na kolmici vedené tímto rohem k hranici pozemku;
 - c. západní hmota s max. půdorysnými rozměry 36,00 m x 22,00 m v úrovni 1.NP bude svou východní půdorysnou hranou situována rovnoběžně se západní fasádou východní hmoty ve vzdálenosti min. 21,00 m; severozápadní roh bude situován ve vzdálenosti min. 4,50 m od hranice s pozemkem 2052; jižní roh bude situován ve vzdálenosti min. 2,50 m od jižní hranice poz. 842, měřeno vždy na kolmici vedené tímto rohem k hranici pozemku;
 - d. podzemní části stavby - 2. a 1.PP - bude tvořit společnou podnož nadzemních částí stavby a nebude přesahovat jejich vnější půdorysnou stopu; z podnože budou vystupovat 3 pohledově samostatné části stavby (viz výše), které budou navazovat na komunikační jádra od úrovně 2.PP; nezastavěná část střešní konstrukce podzemních podlaží (atrium) bude ozeleněna; max. půdorysné rozměry podzemních podlaží budou - jižní hrana půdorysné stopy 61 m + 22 m; západní hrana 47 m + 22 m; východní hrana 36 m + 5,50 m.
 - e. nejkratší vzdálenost - severozápadního průčelí (západní hmota) a jihovýchodního průčelí budovy gymnázia Nad Kavalírkou bude 28,00 m;
 - f. nejkratší vzdálenost - jižního rohu (západní hmota) od severního průčelí domu č.p. 729 v úrovni 3.NP bude 19,00 m;
 - g. nejkratší vzdálenost - jižního rohu (východní hmota) od severního průčelí domu č.p. 1115 v úrovni 3.NP bude 19,00 m;

4. Dům pro seniory bude osazen na kótě $\pm 0,00 = 272,80$ m n.m. (Bpv) = podlaha 1.NP a bude mít 2 podzemní a 6 (východní hmota) a 7 (západní hmota) nadzemních podlaží, přičemž 6. a 7. NP budou představovat nástavby obdélníkového půdorysu o max. rozměrech $14,00 \times 5,50$ m. Jednotlivé části stavby budou zastřešeny plochými střechami částečně ozeleněnými a upravenými jako střešní terasy. Od úrovně 2.PP po 3.NP budou jednotlivé části stavby (hmoty) vzájemně komunikačně propojeny, od 4.NP budou samostatné (východní a západní hmota);
5. Úroveň atiky nad 3.NP (jižní hmota) bude na kótě max. $283,20$ m n.m.(Bpv); úroveň atiky nad 6.NP (západní hmota) bude na kótě max. $292,80$ m n.m.(Bpv), nad nástavbou (7. NP) na kótě $295,50$ m n.m. (Bpv). Úroveň atiky nad 5.NP (východní hmota) bude na kótě max. $289,60$ m n.m.(Bpv), nad nástavbou (6. NP) na kótě $292,30$ m n.m. (Bpv). Zařízení VZT vystupující na střechy jednotlivých objektů nepřesáhnou výšku $294,30$ m n.m. (Bpv).
6. Dům pro seniory bude obsahovat
 - ve 2. PP domovní a technické vybavení, zázemí plaveckého bazénu, ubytovací jednotky a garáže pro celkem 63 osobních automobilů z tohoto počtu budou 4 stání upravena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené;
 - v 1.PP domovní a technické vybavení, plavecký bazén a sauna se zázemím, ubytovací jednotky a garáže pro celkem 59 osobních automobilů z tohoto počtu bude 5 stání upraveno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené;
 - V 1.NP hlavní pěší vstup, plochy určené pro služby a zařízení z oblasti zdravotní a sociální péče, stravovací zařízení, ubytovací jednotky;
 - ve 2.-4.NP budou ubytovací jednotky doplněné plochami pro služby a zařízení z oblasti zdravotní sociální péče, společné prostory, administrativa zařízení.
7. Užívání navrhované stavby osobami s omezenou schopností pohybu:
 - a. Bezbariérový vstup do Domu pro seniory bude řešen z úrovně terénu hlavním vstupem na jižním průčelí stavby.
 - b. Bezbariérový vstup do Domu pro seniory bude řešen také garážemi a dále výtahy s min. velikostí kabiny 1100×1400 mm.
 - c. Šířka vnitřních komunikací přístupných veřejnosti v 1.NP bude min. 1500 mm.
 - d. Z celkového počtu ubytovacích jednotek bude 5 % navrženo tak, aby bylo možné je užívat jako bezbariérové.
 - e. V garáži bude celkem 9 stání upraveno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.
8. Pěší vstupy
do Domu pro seniory budou z úrovně 1. NP, z ulice Nad Kavalírkou (jižní průčelí).
9. Dopravní napojení
 - a. Dům pro seniory bude dopravně připojen na komunikaci Nad Kavalírkou v severní a jižní části stavby.
 - b. Vjezd do garáží ve 2. a 1. PP bude proveden oboustrannou rampou min. šíře $6,5$ m (v dokumentaci označenou jako 3.PP) při severním rohu navrhované stavby.
 - c. Vjezd pro zásobování bude situován z jihu z komunikace pro zásobování
 - d. Před hlavním vstupem (jižní průčelí), na pozemku č.parc. 842, bude situováno 8 parkovacích stání určených pro návštěvy. Z tohoto počtu bude 1 stání upraveno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

10. Komunikace a zpevněné plochy

- Komunikace pro zásobování při jižním průčelí Domu pro seniory o min.šíři 6,00 m bude napojena z ulice Nad Kavalírkou na poz.č.parc.2053/11 a bude řešena jako jednosměrná.
- Při komunikaci pro zásobování bude situováno 8 návštěvnických stání (viz podm.č. 9.d.).
- Součástí stavby bude úprava chodníku přilehlého k pozemkům stavby, min. šíře chodníku bude 2 m

11. Opěrné zdi

Opěrné zdi navazující na objekt jsou uvažovány z drátokamenných košů (gabionů). Na pozemcích stavby budou umístěny níže uvedené opěrné stěny pro překonání výškových rozdílů daných sklonem terénu:

- a. Stěna 1 - bude umístěna v severní části pozemků stavby, podél přístupového chodníku, celková délka stěny bude cca 13 m, max. výška 4,50 m.
- b. Stěna 2 - bude umístěna v severozápadní části pozemků stavby, bude vymezovat předzahrádky na úrovni 1.PP, celková délka stěny bude cca 7,00 m, max. výška 6,40 m.
- c. Stěna 3 - bude umístěna v západní části pozemků stavby, bude vymezovat předzahrádky na úrovni 1.PP, celková délka stěny bude cca 20,00 m, max. výška 4,50 m.
- d. Stěna 4 - bude umístěna v jižní části pozemků stavby, bude vymezovat příjezd a přístup do objektu na úrovni 1.NP, celková délka stěny bude cca 50,00 m, max. výška 3,00 m.
- e. Stěna 5 - bude umístěna v jihovýchodní části pozemků stavby, bude vymezovat předzahrádky na úrovni 1.NP, celková délka stěny bude cca 23,00 m, max. výška 3,50 m.

12. V území vymezeném pro umísťovanou stavbu, na poz.č.parc. 842 a 836, k.ú. Košíře, budou umístěny dočasné objekty zařízení staveniště, tj. buňky, skladovací a manipulační plochy a technologická zařízení. Staveniště bude oploceno po celém svém obvodu neprůhledným oplocením a jeho výška bude max. 2 m.

13. Barevné a materiálové řešení – obytné části stavby budou zvýrazněny vykonzolovanými deskami teras, fasády spojovací podnože budou v barvě středně šedé a bílé v kombinaci s dřevěným obkladem, ostatní podlaží v různých odstínech okru, okna a prosklené stěny – eurookna s bílým nebo šedým nátěrem, resp. hliníkové profily.

14. Stavby a zařízení technické infrastruktury:

- a. Vodovod: Zásobování objektů pitnou vodou, vodou pro bazénovou technologii a pro stravovací provozy bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řádu LT DN 100 v ulici Nad Kavalírkou, novou vodovodní přípojkou DN 80 v jihovýchodním rohu poz.č.parc. 842, k.ú.Košíře. Délka přípojky bude cca 9,8 m.
- b. Požární vodovod: Jako venkovní odběrné místo budou použity dva nově vysazené nadzemní hydranty DN 100 na potrubí DN 150 při severním a východním okraji pozemku č.parc. 842, k.ú. Košíře. Délka přípojek bude cca 4,5 a 9,8 m.
- c. Kanalizace splašková: Splaškové vody budou odvedeny novou kanalizační přípojkou DN 200 zaústěnou do stávající zděné jednotné splaškové stoky 600/1100 v ulici Nad Kavalírkou. Délka přípojky bude cca 10,5 m.

- d. Kanalizace dešťová: Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou odvedeny do podzemní vsakovací retence o objemu cca 50 m³ umístěné při severovýchodní fasádě navrhované stavby. Z retence bude proveden odtok s regulací. Dešťová kanalizace bude vedena souběžně s kanalizací splaškovou a bude napojena do jednotné kanalizační stoky novou kanalizační přípojkou DN 200 zaústěnou do stávající zděné splaškové stoky 600/1100 v ulici Nad Kavalírkou. Délka přípojky bude cca 37 m.
 - e. Plynovod: Zásobování novostavby plynem bude zajištěno novou plynovodní přípojkou STL 50 ze stávajícího STL plynovodního řadu ocel DN 200 v ulicích Nad Kavalírkou a Nad Turbovou. Přípojka bude ukončena v kiosku HUP, v oplocení pozemku při jižním rohu východní hmoty navrhované stavby. Délka přípojky bude cca 4,5 m.
 - f. Vytápění: Zdrojem tepla a teplé užitkové vody pro navrhovanou stavbu bude plynová kotelná umístěná v 1.PP stavby, která bude osazena třemi plynovými kotli o celkovém výkonu cca 918 kW.
 - g. Elektroinstalace-silnoproud: Připojení objektů na distribuční síť PREDi bude provedeno ze stávající trafostanice TS 4091, ze které bude veden při severním okraji ulice Nad Kavalírkou nový kabelový vývod AYKY 3x185 + 95 mm² směrem do nové RIS SR 502 umístěné v oplocení při jižním rohu „západní hmoty“ navrhované stavby. V této rozpínací skříni bude ukončen nový kabel z TS 4091. Dále stávající kabel z TS 4091 do TS 4091 (přes SP5), který vede v jižním chodníku ulice Nad Kavalírkou, bude přerušen a naspojován do nové SR502.
 - h. Veřejné osvětlení - přeložka: Stávající sloup veřejného osvětlení (č.505321), který se nachází v severním chodníku ulice Nad Kavalírkou a je v kolizi s navrhovaným odbočením účelové komunikace k navrhované stavbě, bude přesunut cca 2,5 m směrem východním. Kabel VO bude ve směru posunu (východním) zkrácen, ve směru západním bude v chodníku veden nový kabel ke stávajícímu stožáru VO č. 505322. Nový kabel mezi stožáry VO č. 505321 a 505322 bude v místě pojezdových komunikací chráněn.
 - i. Telefon: Na pozemku 842, k.ú. Košíře, při jižním rohu „západní hmoty“ bude na stávajícím kabelu 66 ATU Košíře vedeném v severním chodníku ulice Nad Kavalírkou bude postavena samostatně stojící skříň nového traťového rozvaděče TR typu InCa 7/9. Do tohoto rozvaděče bude oboustranně zasmyčkován kabel 66 ATU Košíře.
15. Prováděcí dokumentace z hlediska ochrany elektronických komunikací bude obsahovat:
- a. zákres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě do koordinačního výkresu, včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury
 - b. návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace
 - c. návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením
 - d. průkaz o tom, že nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebudou navrhována zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením. Na trasách komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebudou parkoviště ani přístřešky.

16. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů obsahovat:

- a. Akustickou studii řešící způsob ochrany venkovního chráněného prostoru stavby vč. navrženého způsobu ochrany (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07 + S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac);
- b. Akustickou studii řešící hlučnost stacionárních zdrojů vč.návrhu způsobu ochrany vnitřních chráněných prostor i venkovního chráněného prostoru staveb (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- c. vyhodnocení hluku ze stavební činnosti v rámci projektu organizace výstavby (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- d. návrh stavebně technického řešení stravovacích zařízení a zařízení péče o tělo vč.projektu gastrotechnologie v souladu se současně platnou legislativou (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- e. návrh stavebně technického řešení prostorů bazénů a sauny vč.technologie úpravny vod v souladu se současně platnou legislativou (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- f. průkaz o splnění normových požadavků na denní a umělé osvětlení na trvalých pracovištích (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- g. návrh stavebně technického řešení zdravotnických zařízení v souladu se současně platnou legislativou (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- h. návrh specifikace a stavebně technického řešení komerčních ploch v 1.NP (podle stanoviska Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j.Z.HK 5970/55970/07+č.j.Z.HK 2042/52042/07);
- i. přehled odpadů, které budou vznikat při provádění stavby a provozu stavby seřazený podle druhů a kategorií, umístění nádob na směsný a tříděný komunální odpad (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj);
- j. návrh způsobu ochrany veškeré stávající zeleně ve stavbou dotčeném území dle normy ČSN 83 9061-Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních činnostech (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj),
- k. návrh způsobu soustřeďování, odvádění a zasakování srážkových vod projednaný podle §8, odst. 1, písm.a) bodu 5 vodního zákona vč.vyjádření hydrogeologa projednaný s Odborem dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj),
- l. návrh způsobu zajištění a odvodnění stavební jámy (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj),
- m. podrobný inženýrsko-geologický průzkum zpracovaný do projektové dokumentace stavby, zejména: zakládání, zasakování, retence (S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac)

17. Projektová dokumentace stavby bude dále mj. obsahovat:

- a. návrh způsobu ozelenění nezastavěné části pozemků stavby a konstrukcí (střech, opěrných zdí)
- b. návrh řešení odvodnění ozeleněných částí pozemků a stavby (pochozí střechy, terasy);
- c. podrobnější specifikace a stavebně technické řešení prostor v domě pro seniory, ve kterých budou poskytovány pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku a jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby (dle § 49, zákona 108/2006 Sb. o sociálních službách) jako jsou např. sociálně terapeutické činnosti, aktivizační činnosti, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při obstarávání osobních záležitostí apod.;
- d. návrh podrobného stavebně technického řešení opěrných zdí (podm.č. 11 rozhodnutí);
- e. návrh podrobného stavebně technického řešení podle požadavků vyhl.č. 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a vyhl.č. 49/1993 Sb., (o požadavcích na vybavení zdravotnických zařízení);
- f. návrh specifikace využití nebytových prostor v dokumentaci označených jako „ateliéry“;
- g. návrh opatření podle ust. čl.4.4 "Ochrana nových staveb na středním radonovém riziku" normy ČSN 730601 – Ochrana staveb proti radonu v podloží ;
- h. průkaz o tom, že stavba i její následné využití bude respektovat režim II. PHO vodárenského zdroje Podolí
- i. návrh takových opatření (např. pasportizace, fotodokumentace přilehlých komunikací, zejména ulice Nad Kavalírkou), na základě kterých bude možné sledovat případné změny vzniklé v důsledku stavebních prací;
- j. návrh začlenění vodících linií pro zrakově postižené osoby do tras pěších komunikací
- k. návrh stavebně technického a provozního řešení komunikací a zpevněných ploch (viz podm.č.10)

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu

dle § 27 odst.1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád: CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

I.

Společným námitkám účastníků řízení, OS „Sdružení za krajinu kolem nás“ se sídlem Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, zast. Mgr. Františkem Gemperle a MUDr. Mileny Dvořákové, Nad Turbovou 26, Praha 5; Libora Panenky, Lublaňská 46, Praha 2; Romana Panenky, Nad Turbovou 22, Praha 5 všichni rovněž zast. Mgr. Františkem Gemperle, Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, uplatněným při ústním jednání dne 9.2.2010, týkajícím se:

1. „1.a) Navržený objekt není možno umístit jako ostatní veřejné vybavení všeho druhu.“ Námitce se vyhovuje.
2. „1.b) navržený objekt není možno umístit jako zařízení sociální péče“ Námitce se nevyhovuje.
3. „1.c) pojem „dům pro seniory“ nemá obecně srozumitelný ani právně závazný obsah a funkční využití jím není zajištěno.“ Námitce se nevyhovuje.

Sídlo: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Pracoviště: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 27-000857329/800

tel.: +420-257 000 449

tel.: +420-257 000 178

IČO: 063631

fax.: +420-257 000 167

e-mail: our@praha5.cz

4. „2.a) míra využití území (koeficient podlažních ploch G) je příliš vysoká; v pohledovém kontextu objektu se nachází zástavba s mírou využití odpovídající nejvýše koeficientu D“. Námítce se nevyhovuje.
5. „2.b) objekt vhodným způsobem nereaguje ani na jednu sousední funkční plochu a související charakter zástavby“. Námítce se nevyhovuje.
6. „2.c) navržený objekt výrazně převyšuje všechny okolní budovy a v území tak nejsou respektovány výškové poměry“. Námítce se nevyhovuje.
7. „2.d) navržený objekt překračuje prostorové regulativy navržené v konceptu nového územního plánu“. Námítce se nevyhovuje.
8. „3.a) návrh nevyhovuje ust. čl.8 odst. 1, čl.23 odst. 2 OTPP a požadavkům dalších právních předpisů z důvodů zhoršení denního osvětlení v sousední budově gymnázia pod přípustnou mez“. Námítce se nevyhovuje.
9. „3.b) návrh řešení dopravy v klidu nevyhovuje ust. čl. 10 OTPP a požadavkům dalších právních předpisů“ Námítce se nevyhovuje.
10. „4.a) závazná stanoviska se nevztahují k předložené dokumentaci“ Námítce se nevyhovuje.
11. „4.b) závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí (MHMP OOP), č.j. S-MHMP-497975/2007/OOP/VI ze dne 21.1.2008 v části týkající se vlivu stavby na krajinný ráz nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věcí.“ Námítce se nevyhovuje.
12. „4.c) závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu (MHMP OKP), č.j. MHMP-16262/2008/Pok ze dne 18.2.2008 se nevztahuje k projednávané věci“. Námítce se nevyhovuje.
13. „4.d) závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m.Prahy (HS HMP) č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007 nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci, když nezohledňuje stávající nadlimitní hlukovou zátěž v území“. Námítce se nevyhovuje.
14. „5. Výkresová dokumentace obsahuje nepřesnosti a „ilustrativní prvky“, které omezují možnost udělat si o navržené stavbě představu; navržená stavba se tak jeví zdánlivě přijatelnější než ve skutečnosti je,“ Námítce se nevyhovuje.
15. „6. Předložená dokumentace neodpovídá požadavkům přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. (o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření)“ Námítce se nevyhovuje.

II.

Společným námítkám účastníků řízení, OS „Sdružení za krajinu kolem nás“ se sídlem Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, zast. Mgr. Františkem Gemperle a MUDr. Mileny Dvořákové, Nad Turbovou 26, Praha 5; Libora Panenky, Lublaňská 46, Praha 2; Romana Panenky, Nad Turbovou 22, Praha 5 všichni rovněž zast. Mgr. Františkem Gemperle, Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, uplatněným při druhém ústním jednání dne 11.5.2010, označeným jako

„I. Doplnění námitek na základě vyjádření žadatele k námítkám uplatněným v průběhu územního řízení“ týkajícím se:

1. „Ad 1. Funkční využití záměru neodpovídá žádnému z těch, které jsou přípustné v ploše veřejného vybavení. Z tohoto důvodu ho nelze umístit. Navržený objekt není možno umístit jako ostatní veřejné vybavení všeho druhu.“
2. „Ad 2. Záměr neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru území, do kterého se navrhuje. Záměr tím současně nevyhovuje požadavkům uvedeným v ust. čl. 4, odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP).“
3. „Ad 3. Navržená stavba nevyhovuje vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP) a dalších právních předpisů, čl. 8, odst. 1, čl. 23 odst. 2 OTPP.“
4. „Ad 4. Závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy jsou vadná a nevztahují se k předložené dokumentaci.“

5. „Ad 5. Výkresová dokumentace obsahuje nepřesnosti a „ilustrativní prvky“, které omezují možnost udělat si o navržené stavbě představu; navržená stavba se tak jeví zdánlivě přijatelnější než ve skutečnosti je. „

K námitkám uplatněným v bodě 1. – 5. stavební úřad uvádí:

Po posouzení obsahu námitek uvedených pod body 1. -5. stavební úřad konstatuje, že se jedná se o námitky, kterými účastník písemně reaguje na vyjádření žadatele k námitkám uplatněným účastníkem písemně při ústním jednání dne 9.2.2010 (příloha 1 protokolu). Vzhledem k tomu, že se jedná o námitky, kterými se stavební úřad zabýval v bodě I., o těchto námitkách znovu nerozhodoval a odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení bod I.

A dále „II. Nově uplatňované námitky:

6. „7. Záměr nevyhovuje požadavku ust. č. 4, odst. 1 vyhl.č.26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP), neboť zasahuje do práva na zajištění pohody bydlení.“ Námitce se nevyhovuje.

7. „8. Záměr je projednáván v podobě, ve které není pro dotčený orgán státní správy - Hygienickou stanicí hl.m.Prahy – akceptovatelný. Podle stanoviska tohoto orgánu se dispozice objektu bude muset v dalších fázích změnit. Tato skutečnost nicméně může mít vliv na kapacitu záměru a jeho využití a z toho důvodu je nutno ji projednat již v rámci územního řízení.“ Námitce se nevyhovuje.

8.“9. Navrhujeme provedení veřejného jednání spojeného s místním šetřením v místě záměru.“ Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění

Žadatel, společnost CENTRAL GROUP a.s., se sídlem Na Strži 65, 140 00 Praha 4, zast. na základě pověření zaměstnance Jakubem Brabencem (dále také „žadatel“) podal dne 18.11.2009 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výrokové části.

Stručná charakteristika stavby:

Polyfunkční dům – byty různých velikostí

plochy pro služby a zdravotní a sociální zařízení

122 parkovacích stání v garáži, 8 stání na pozemku

Projektant: Atelier 6 s.r.o., architektonická kancelář
Ing.Libor Čížek,
autorizovaný architekt ČKA 02 436

Datum zpracování dokumentace: 10/2007

Aktualizace dokumentace: 03/2010

Územní řízení ve věci návrhu na umístění stavby ve výroku bylo zahájeno dnem podání návrhu, dne 18.11.2009.

Odbor územního rozhodování Úřadu městské části Praha 5 v souladu s § 87 stavebního zákona opatřením čj.OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-ozn ze dne 5.1.2010 oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85, odst. 1 a dotčeným orgánům doručení jednotlivě do vlastních rukou. Účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst.2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. K projednání žádosti nařídil stavební úřad veřejné ústní jednání na den 9.2.2010 a zároveň vyzval žadatele, aby bezodkladně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí pro záměr označený „Dům pro seniory Nad Kavalírkou“ na místě navrhované stavby. Účastníci řízení byli současně upozorněni, že své námitky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ústní jednání ve věci se uskutečnilo dne 9.2.2010 v zasedací místnosti úřadu MČ Praha 5, nám. 14.října č. 4, z jednání byl pořízen protokol, který je součástí spisu. Při ústním jednání byly uplatněny námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti.

Oznámení o zahájení územního řízení bylo zveřejněno na úřední desce Městské části Praha 5 od 5.1.2010 do 20.1.2010. Dotčené orgány byly o zahájení územního řízení a konání ústního jednání informovány oznámením o zahájení územního řízení č.j.OUR.Koš.p.842-57426/09-Za-ozn ze dne 5.1.2010. Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Informace žadatele o splnění požadavku na zajištění informace o záměru výstavby podle § 87, odst. 2 SZ je součástí spisu.

Po ústním jednání žadatel v souvislosti s uplatněnými námítkami a připomínkami účastníků řízení dokumentaci doplnil podáním č.j. 17563/10 dne 31.3.2010, které obsahovalo aktualizovanou průvodní zprávu a dokumentaci (zejména vizualizace začlenění stavby do území).

Stavební úřad opatřením ze dne 8.4.2010 vyrozuměl účastníky řízení o doplnění dokumentace a stanovil termín druhého ústního jednání ve věci na den 11.5.2010, zároveň vyzval žadatele, aby opět bezodkladně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí pro záměr označený „Dům pro seniory Nad Kavalírkou“ na místě navrhované stavby. Účastníci řízení byli současně upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při tomto ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Ústní jednání ve věci se uskutečnilo dne 11.5.2010 v zasedací místnosti úřadu MČ Praha 5, nám. 14.října č. 4, z jednání byl pořízen protokol, který je součástí spisu..

Vyrozumění účastníků řízení o doplnění žádosti o vydání územního rozhodnutí a o stanovení termínu veřejného ústního jednání bylo zveřejněno na úřední desce Městské části Praha 5 od 9.4.2010 do 26.4.2010. Při druhém ústním jednání byly uplatněny námítky účastníků řízení.

Souhlas vlastníků podle § 86 stavebního zákona:

- Stavba domu pro seniory se umísťuje na poz.č. 842, k.ú. Košíře, který je ve vlastnictví žadatele (LV 3477).
- Dočasná stavba zařízení staveniště se umísťuje na poz.č. 842, k.ú. Košíře, který je ve vlastnictví žadatele (LV 3477).
- Souhlas s uskutečněním stavby na poz.č.parc. 2053/11, k.ú. Košíře, vydal vlastník, hl.m.Praha zast. odborem správy majetku MHMP pod č.j. OSM/VP/28806/08/hl, dne 17.1.2008.
- Souhlas s uskutečněním stavby na poz.č.parc. 836, k.ú. Košíře, vydal vlastník, hl.m.Praha zast. odborem správy majetku MHMP pod č.j. OSM/VP/168264/08/hl, dne 28.3.2008.

Žádost byla doložena (i v průběhu řízení) těmito doklady, vyjádřeními a stanovisky:

- MHMP - odbor ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-497975/2007/1/OOP/VI ze dne 21.1.2008
- MHMP - odbor ochrany prostředí, č.j. S-MHMP-467027/2007/OOP/VI/EIA/496-2/Pac ze dne 12.2.2008
- MHMP - odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu, č.j. MHMP 16262/2008/Pok ze dne 18.2.2008 a opravné rozhodnutí č.j. MHMP16262/Pok ze dne 15.7.2008
- MHMP - odbor krizového řízení, č.j. S-MHMP 498858/2007/OKR ze dne 7.12.2007
- MHMP - odbor územního plánu, č.j. S-MHMP 498316/2007/OUP ze dne 19.11.2007
- MHMP - odbor správy majetku, č.j. OSM/VP/28806/08/hl ze dne 17.1.2008
- MHMP - odbor správy majetku, č.j. OSM/VP/168264/08/hl ze dne 28.3.2008
- ÚMČ P5 - odbor dopravy a ochrany životního prostředí, č.j. ODŽ/8/2007/5730/wolfj ze dne 28.1.2008
- ÚMČ P5 - odbor dopravy a ochrany životního prostředí, rozhodnutí o připojení č.j. MČ05/ODŽ/2959/2008/Kov ze dne 12.2.2008

- MČ P5 - kancelář architekta MČ Praha 5, č.j. KAR.63/2008 ze dne 10.6.2008
- SEI ČR, č.j. 427-15.11/07/010.103/Pe ze dne 16.1.2007
- Hasičský záchranný sbor hl. města Prahy, č.j. HSAA-14680-3168/ODVS-2007 ze dne 4.12.2007
- Městský hygienik, č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007 a č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22.5.2008
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, technické stanovisko č.j. 45/08/2200/Ve ze dne 9.1.2008
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, koordinační vyjádření č.j. 2750/07/260/Hrd ze dne 4.12.2007
- DP metro – razítko na situaci 15.12.2009
- DP tramvaje – razítko na situaci č.j. 46/08 ze dne 15.1.2008
- Dopravní podnik HMP - svodná komise, č.j. 100130/46P1499/3044 ze dne 6.12.2007
- Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR, č.j. 07/1124/St/183 ze dne 19.12.2007

Žádost byla dále doložena stanovisky těchto správců inženýrských sítí:

- PVS a.s., č.j. 7672/07/2/02 ze dne 11.12.2007
- PPD a.s., č.j. 1282/Fo/OSDS/09 ze dne 4.1.2010
- PPD a.s., technické podmínky připojení k DS č. 422934 ze dne 21.12.2009
- Povodí Vltavy, č.j. 2007/70677/262 ze dne 11.12.2009
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. PVK 27624/OTPČ/07/K+V ze dne 19.11.2007
- PREdistribuce, a.s., č.j. S24210/242/Vi/08 ze dne 20.2.2008
- Pražská teplárenská, a.s., - vyjádření č.j. OÚ/3599/07/EPu ze dne 27.11.2007
- Telefónica O2 Czech Republic a.s., č.j. 135205/09/CPH/VV0 ze dne 26.11.2009
- Eltodo-Citelum, s.r.o., č.j. EC 0400/5112/08 ze dne 23.11.2009
- Dial Telecom, razítko na situaci, 3.11.2009
- Volný (Telecom Austria Czech Republic), razítko na situaci, 20.11.2009
- Star 21 Networks, razítko na situaci ze dne 12.11.2009
- České radiokomunikace vyjádření č.j. ÚTS/P 52632/09 ze dne 29.12.2009
- Vodafone CR, razítko na situaci ze dne 2.12.2009
- Letiště Praha, s.p., vyjádření č.j. 637/09 ze dne 23.11.2009
- Úřad pro civilní letectví – razítko na situaci ze dne 15.1.2008
- ČD - Telematika, razítko na situaci č.j. 20736 ze dne 5.11.2009
- ČEPS č.j. 2393/16100/24.11.2009/Pi ze dne 24.11.2009
- ČEZ ICT Services, a.s., razítko na situaci, 3.11.2009 (platí i pro dříve STE)
- TSK 620, razítko na situaci č.j.61 ze dne 15.1.2008
- TSK 7100 razítko na situaci č.j. 1604 ze dne 3.11.2009
- T-Mobile, razítko na situaci ze dne 1.12.2009
- GTS Novera – č.j. 350903381 ze dne 23.11.2009
- Kolektory Praha razítko na situaci ze dne 25.11.2009
- Invitel International CZ, s.r.o., razítko na situaci, 3.12.2009
- Ministerstvo vnitra, razítko na situaci, 25.11.2009
- Tiscali Telekomunikace ČR razítko na situaci ze dne 16.1.2008
- T-Systems ČR, vyjádření č.j. ÚR 31385/09-12 ze dne 15.12.2009
- Sitel – vyjádření č.j. 130902517 ze dne 13.11.2009
- Telia Sonera Inter. Car. CR – vyjádření č.j. 230901292 ze dne 16.11.2009
- VUSS – vyjádření č.j. ÚP-40/15/09 ze dne 26.11.09
- UPC ČR razítko na situaci ze dne 12.11.2009
- NETPROSYS razítko na situaci č.j.4467/09 ze dne 5.11.2009
- BIS č.j. 18-170/2009-BIS-39 ze dne 4.12.2009
- MTCAG s.r.o. razítko na situaci ze dne 17.1.2008
- SUPTEL – vyjádření č.j. 4329/09 ze dne 18.11.2009
- Sloane Park Property Trust a.s. č.j. 1554/07 ze dne 17.12.2007

V územním řízení stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl.m.Praha a konstatoval:

Plocha, ve které se umístí navrhovaná stavba veřejného vybavení - polyfunkční dům, který bude obsahovat byty pro seniory, služby a zařízení z oblasti zdravotní a sociální péče (dále též Dům pro seniory), je podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m.Prahy ze dne 9.9.1999 s účinností od 1.1.2000 vč. platných změn v ploše s funkcí:

VV – veřejné vybavení bez podrobnější regulace: Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkční využití: Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití: Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Stavební úřad posoudil soulad záměru s platným územním plánem takto:

1. Vzhledem k tomu, že v územním plánu není stanovena podrobnější regulace, posuzuje stavební úřad pozemek stavby podle platného ÚPn, odd.8, odst. (3) Z1000/00, jako „*pozemek v území zastavitelném, stabilizovaném, kde není územním plánem stanovena míra využití území a z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury.*“ Stávající urbanistická struktura v lokalitě je tvořena zejména rodinnými a bytovými domy o 2 až 4 nadzemních podlažích vyjádřená platným územním plánem jako plocha OB – čistě obytná, která je doplněna solitérní plochou VV – veřejné vybavení. V této ploše se nachází stávající budova gymnázia a dále v současnosti nezastavěné pozemky č. parc. 842 a 836, určené územním plánem k zástavbě. Na severu a na západě na plochy VV - veřejné vybavení navazují plochy označené jako LR – lesní porosty a ZMK – zeleň městská a krajinná. Z hlediska urbanistického tedy stavební úřad nehledal souvislost navrhované stavby s převažující stávající urbanistickou strukturou, která je, jak už bylo uvedeno, tvořena zejména bytovou zástavbou. Záměr Domu pro seniory zvolenými čistými geometrickými tvary logicky koresponduje se stávajícími budovami gymnázia Nad Kavalírkou a představuje kompozici dvou vizuálně samostatných hmot osazených na společné podnoži, uzavírající vnitřní pobytové atrium otevřené k severozápadu - k plochám zeleně. V dokumentaci bylo mimo jiné provedeno porovnání koeficientů podlažních ploch (KPP) a koeficient zeleně (KZ) pro navrhovanou zástavbu a zástavbu stávající ve funkční ploše VV: Navrhovaná stavba - dosažené hodnoty koeficientů jsou KPP=1,78 => odpovídá kódu míry využití G; a KZ=0,50 => odpovídá kódu míry využití E. Gymnázium - dosažené hodnoty koeficientů jsou KPP=0,74 a KZ0,44 => odpovídá kódu míry využití D.

2. Po posouzení doložených výpočtů lze konstatovat, že dosažená hodnota KPP pro navrhovanou stavbu převyšuje hodnoty KPP vypočítané pro stávající stavbu gymnázia. Přesto, s ohledem na nesporně kvalitní architektonické řešení a vhodné začlenění stavby do území, stavební úřad navrhovanou stavbu na tomto konkrétním místě považuje za akceptovatelnou a posuzuje záměr jako stavbu, která dotváří a rehabilituje stávající urbanistickou strukturu v lokalitě. Porovnání v dokumentaci doložených výpočtů koeficientů podlažních ploch (KPP) a zeleně (KZ) okolní obytné zástavby s koeficienty navrhované stavby stavební úřad neprováděl neboť zastává názor, že vzhledem k rozdílné funkci a charakteru staveb je takové porovnání bezpředmětné.
3. Územní plán v ploše VV ukládá při umísťování staveb přednostně zohlednit základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. V souvislosti s citovaným požadavkem lze konstatovat, že navrhovaná stavba bude zohledňovat základní potřeby obytného celku (k.ú. Košíře, resp. území Prahy 5 jižně od ulice Plzeňská) z oblasti sociální péče vzhledem k tomu, že navrhovaná stavba bude obsahovat ubytování pro seniory spojené s přímou pečovatelskou službou a ubytovací jednotky zvláštního určení v režimu vyhl.č. 369/2001, resp. vyhl.č.398/2009 Sb.; součástí navrhované stavby budou prostory pro sociální péči, zdravotní péči a dále pro činnosti obsažené v ust. § 49, odst. 2 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
4. Při posuzování souladu záměru s platným územním plánem stavební úřad přihlédl také ke skutečnosti, že Rada městské části Praha 5 v usnesení ze dne 3.6.2008 č.19/651/2008 po projednání záměru souhlasila s umístěním stavby „Dům pro seniory Nad Kavalírkou“. Z citovaného souhlasu RMČ lze dovodit, že požadavek ÚPn na přednostní zohlednění základních potřeb obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče, které městská část sleduje v rámci programu rozvoje městské části (§18, odst. (1) písm. a) zákona o hl.m.Praze) bude umístěním navrhované stavby uspokojen.
5. Při posouzení záměru stavební úřad přihlédl také ke skutečnosti, že se jedná o stavbu vznikající v ploše VV – veřejné vybavení, avšak na pozemku v soukromém vlastnictví. Záměr stavby domu pro seniory vychází z investorských průzkumů klientské poptávky a jeho realizaci budou zabezpečeny potřeby tohoto druhu veřejného vybavení v oblasti sociální péče v lokalitě, kde se v současnosti tento druh veřejného vybavení nenachází.
6. Navrhovanou stavbu i využití území jako celek stavební úřad posoudil s ohledem na výše uvedené se závěrem, že z hlediska urbanistického záměr „Dům pro seniory Nad Kavalírkou“ bude vhodně dotvářet stávající zástavbu. Na základě posouzení souladu záměru s vydanou územně plánovací dokumentací stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba se začleňuje vhodně a v souladu s platným územním plánem do území.

Stavební úřad posoudil soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, (OTPP) se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména:

s čl. 4, odst. 1,2.

Po posouzení návrhu, při kterém stavební úřad vycházel z předložené dokumentace, ze znalosti místa stavby a z ortofotodokumentace, bylo konstatováno, že stavba Domu pro seniory se navrhuje na v současnosti nezastavěných pozemcích uzavřených obloukem ulice Nad Kavalírkou jako stavba veřejného vybavení do území se zástavbou převážně obytnou o 2 až 4 nadzemních podlažích, výjimku tvoří budovy Gymnázia Nad Kavalírkou, západně od navrhované stavby. Také širší okolí stavby tvoří obytná zástavba ohraničená z jihu a jihovýchodu ulicí Jinonická, na západě plochami zeleně (LR a ZMK).

Záměr stavby Domu pro seniory logicky koresponduje se stávajícími budovami gymnázia Nad Kavalírkou a představuje kompozici dvou vizuálně samostatných hmot osazených na společné podnoži, uzavírající vnitřní pobytové atrium otevřené k severozápadu, k plochám zeleně. Navrhovaná stavba představuje architektonicky kvalitní řešení, které lokalitu obohatí originálním půdorysným a tvarovým řešením s výrazně horizontálním členěním hmot, přičemž odlišné funkční využití stavby – veřejné vybavení - je tak čitelné i z urbanistické a architektonické kompozice. Navrhovaná novostavba bude nesporně hmotnější než stavby v okolí, přesto, s ohledem na její architektonické kvality a s ohledem na vizualizaci prokázané začlenění navrhované stavby do lokality, stavební úřad hodnotí stavbu jako záměr, který bude pro lokalitu přínosem. Navrhovaná stavba respektuje omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy. Dotčené správní orgány se k umístění stavby kladně vyjádřily a podmínky, na něž svůj souhlas případně vázaly, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí (viz výrok, podm.č.16). Umístění stavby odpovídá požadavkům na zachování zdravého životního prostředí a pohody bydlení. Pohoda bydlení je pojem, který vyhláška č. 26/1999 Sb. hl.m.Prahy nedefinuje, nicméně v čl.4, odst. 1, stanovuje, že...*Umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí...*

Při praktické aplikaci se za pohodu bydlení (podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj) považuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby pro bydlení byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení pro všechny kategorie uživatelů. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací apod.; čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů, prachu, dostatečným osluněním apod. Při posouzení těchto složek stavební úřad zkoumal, zda nebyly překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy, zejména hluku, množství škodlivin v ovzduší, intenzita oslunění a denního osvětlení. Nezbytným podkladem k tomuto posouzení byla dokumentace stavby vč. dokladové části předložená žadatelem: Kapacitu novostavby Domu pro seniory jako stavby veřejného vybavení stavební úřad hodnotí jako přiměřenou. S ohledem na kapacitu a charakter provozu nebude stavba zatěžovat okolí hlukem, prachem ani pachem. K nárůstu dopravy nepochybně dojde, nikoliv však nad míru přípustnou, neboť stavba byla kladně projednána příslušnými orgány hájícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů i z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích. Umístěním stavby v tomto konkrétním případě nedojde k úbytku kvalitní zeleně, neboť stavba se umísťuje na místě bývalého školního hřiště, které tvoří cca 80% plochy pozemku stavby, ve zbylé ploše se vyskytují náletové křoviny a dřeviny. Nezastavěné části pozemku stavby budou nově ozeleněny. Okolní bytová zástavba nebude s ohledem na odstupové vzdálenosti ovlivněna novostavbou ani z hlediska oslunění a denního osvětlení obytných a pobytových místností. Stavební úřad dospěl k závěru, že způsob umístění stavby tak, jak je uveden a popsán v dokumentaci, představuje změnu v lokalitě, která svým urbanistickým a architektonickým řešením vyjadřuje odlišnou funkční náplň v dané lokalitě a zároveň respektuje existující specifika převážně bytové lokality. S ohledem na uvedené stavební úřad konstatuje, že způsob umístění stavby tak, jak je uveden a popsán v dokumentaci nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů se zohledněním specifik dané lokality a intenzita narušení jednotlivých činitelů pohody bydlení nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů.

s čl.7.odst. 1, 2, 4

Pozemky č.parc. 842, 836, k.ú. Košíře, určené k zastavění, svou polohou při ulici Nad Kavalírkou tvarem a velikostí umožňují realizaci navrhované stavby. Pozemky stavby se nacházejí:

- Ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa (souhlas k dotčení pozemků vydal v bodě 2. stanoviska OOP MHMP pod č.j. S-MHMP- 4979752007/1/OOP/VI)
- V ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (závazné stanovisko vydal OKP MHMP pod č.j. S-MHMP- 16262/2008/Pok)

s čl.8, odst.1

Vzájemné odstupy stavby Domu pro seniory a okolní zástavby splňují požadavky tohoto ustanovení, zejména urbanistické, životního prostředí, hygienické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Pro navrhovanou stavbu byly vypracovány" Odborný posudek dle zákona č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší a Rozptylová studie znečištění ovzduší, vypracoval Ing. Miloš Pulkrábek, APS, v říjnu 2007; Akustické posouzení, vypracoval Akustické centrum, Ing. Otakar Hakl v říjnu 2007; Flora a fauna - Biologický průzkum, vypracovali Ing. Pavel Kyzlík, Ing. Jana Maxová, v říjnu 2007, Dendrologický průzkum vypracoval Ing. Šteflíček, Atelier zahrada, v září 2007; Studie oslunění a denního osvětlení, vypracovala Ing. Jitka Ondráčková, 09/ 2007.

s čl.9, odst.1,2

V dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Dokumentace byla kladně posouzena příslušným silničním správním úřadem (č.j./8/2007/5730/wolfj, č.j.MC05/ODŽ/2959/2008/Kov) a Policií ČR, dopravním inspektorátem (razítko na situaci).

s čl.10, odst. 1,3

Navrhovaná stavba má vhodně řešeny rozptylové plochy před vstupy (jižní průčelí) odpovídající druhu a funkci stavby. V rámci stavby se v garážích navrhuje celkem 122 stání a 8 stání na terénu.

Výpočet počtu stání byl posouzen podle citovaného ustanovení vyhlášky OTPP s přihlédnutím k příloze 2 – ukazatele základního počtu stání, kde se v závěru přílohy uvádí: „U staveb s funkčním využitím v tabulce neuvedeným se použijí koeficienty platné pro obdobné funkční využití nebo koeficienty odvozené z rozboru potřeb stavby.“ Protože Dům pro seniory není bytovým domem ve smyslu čl.3, odst. (1), písm. c) vyhl.OTPP, byl v dokumentaci proveden výpočet počtu parkovacích stání s využitím koeficientů odvozených z rozboru potřeb stavby (ubytovací jednotky i s možností samostatného bydlení). Stavební úřad považuje v dokumentaci provedený výpočet počtu parkovacích stání za odpovídající požadavkům vyhl. OTPP.

s čl.13

Architektonické ztvárnění, dispoziční, konstrukční a materiálové řešení stavby je navrženo v souladu s jejím významem a umístěním a s ohledem na její budoucí uživatele. Základní prostorová koncepce záměru vychází jednoduchého a funkčního řešení stavby s důrazem na dostatečné plochy zeleně v atriu i v okolí stavby. Konstrukčně bude stavba řešena jako železobetonový skelet s vyzdívanými stěnami. Použité povrchové materiály budou vyplývat z hmotového členění stavby – spojovací podnož bude ve světlé barvě v kombinaci s dřevěným obkladem, hlavní „obytné bloky“ budou omítané s vykonzolovanými terasami. Většina střech bude řešena jako pochozí, resp. zelené s mocností zeminy 300-900 mm. Navrhované opěrné zdi (gabiony) budou částečně ozeleněny popínavou zelení.

Navrhovaná stavba je, s odkazem na § 16 vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb účinné od 18.11.2009, **v souladu s vyhláškou č.369/2001 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů, a to zejména s § 5 odst. 2, neboť z celkového počtu 130 parkovacích stání je určeno 10 stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu, a dále s § 6, neboť vstupy do objektu budou řešeny bezbariérově.

Žadatel předložil doklad o stanovení radonového indexu pozemku podle § 6 odst. 4 zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Navrhovaná stavba obsahuje pobytové místnosti a nachází se na pozemcích se středním radonovým indexem. Stavba bude vyžadovat ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu ve smyslu ČSN 73 0601.

Okruh účastníků územního řízení stanovuje § 85 stavebního zákona:

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

Podle § 85 odst. (2) jsou účastníky řízení: a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písmenu d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo k 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 vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona, určil odbor územního rozhodování jako účastníky řízení:

podle § 85 odst. (1) – CENTRAL GROUP a.s., a hl.m.Praha zast. ÚRM;

podle § 85 odst. (2), písm. a) CENTRAL GROUP a.s., Česká spořitelna a.s., hlavní město Praha zast. OSM MHMP, Pražská energetika, a.s., Telefónica O2 Czech Republic,

podle § 85 odst. (2), písm. b):

poz.č.parc. 2052, 835 – hl.m.Praha

poz.č.par. 693/1, 693/4, 692 a budova č.p.100 – hl.m.Praha

poz.č.parc.1042 – Miroslava Kolenatá, Ing. Zdeněk Kolenatý, Karel Sláma, Dagmar Slámová;

poz.č.parc. 1037/4 a stavba č.p.1181 – HAMASTRA a.s.;

poz.č.parc. 851 a stavba č.p.730 – Michal Koudelka, Anna Koudelková;

poz.č.parc. 847/3 a stavba č.p.1115 Ing. Ladislav Dvořák, MUDr. Milena Dvořáková, MUDr. Lenka Zralá;

poz.č.parc. 846/2 a stavba č.p.1132 – Ing. Josef Slánský, MUDr. Marie Slánská;

poz.č.parc. 844 a stavba č.p.464 – Libor Panenka, Roman Panenka;

poz.č.parc. 843 – René Čermák

poz.č.parc. 834 – PRATURB s.r.o.;

poz.č.parc. 854 a dům č.p. 729 – Jitka Corliová, Petr Škopek

podle § 85 odst. (2), písm. c) občanské sdružení Sdružení za krajinu kolem nás a Ateliér pro životní prostředí, o.s., (zákon č.114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a MČ Praha 5, zastoupená starostou (zákon č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:**I.**

Při ústním jednání dne 9.2.2010 uplatnili společné námitky účastníci řízení, OS „Sdružení za krajinu kolem nás“ se sídlem Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, zast. Mgr. Františkem Gemperle a MUDr. Milena Dvořáková, bytem Nad Turbovou 26, Praha 5; Libor Panenka, bytem Lublaňská 46, Praha 2; Roman Panenka, bytem Nad Turbovou 22, Praha 5 všichni rovněž zast. Mgr. Františkem Gemperle, Nad Kuliškou 462/6, Praha 5.

Podle §85, odst. (1), písm. c) jsou účastníky územního řízení osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, v případě OS „Sdružení za krajinu kolem nás“ (dále také OS) je tímto předpisem zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu § 70, odst. 2 a 3 tohoto zákona je účastenství sdružení vázáno na splnění určitých podmínek, mj. na to, aby mělo občanské sdružení ve stanovách zakotveno, že jeho hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny, a aby bylo úřadem shledáno, že v řízení mohou být zájmy ochrany přírody a krajiny dotčeny.

Stavební úřad shledal, že v tomto územním řízení mohou být zájmy ochrany přírody a krajiny dotčeny v obecné rovině (§5 zákona č. 114/1992 Sb.), a proto akceptoval oznámení OS o účastenství v řízení. Přesto, že uplatněné námitky OS značně přesahují rozsah zmocnění dané občanskému sdružení zákonem č. 114/1992 Sb., stavební úřad se zabýval všemi uplatněnými námitkami mimo jiné i proto, že se s námitkami OS ztotožnili také účastníci řízení, kterým se přiznává postavení účastníka řízení podle § 85 odst. (2), písm. b).

Účastníci řízení namítají:

1. „1.a) Navržený objekt není možno umístit jako ostatní veřejné vybavení všeho druhu.“
K námitce č. 1 stavební úřad uvádí: Námitce se vyhovuje neboť ze žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby a jejích příloh je zřejmé, že žadatel žádá o umístění stavby veřejného vybavení (nikoliv stavby veřejného vybavení všeho druhu), do plochy, kde stavby pro zdravotnictví a sociální péči (v souladu se zákonem č.108/2006 Sb.) jsou v taxativním výčtu staveb, které lze v takto definovaném území umísťovat.

2. „1.b) navržený objekt není možno umístit jako zařízení sociální péče“
K námitce č. 2 stavební úřad uvádí: Námitce se nevyhovuje neboť ze žádosti vč. příloh je zřejmé, že žadatel žádá o umístění stavby zařízení sociální péče v souladu se zákonem č.108/2006 Sb. o sociální péči, stavba je v dokumentaci nazvána „Dům pro seniory“. Dále stavební úřad uvádí, že toto rozhodnutí obsahuje mimo jiné podmínky (např. č.7, č.17 c.,d.), kterými se zabezpečuje soulad umístění stavby s cíly a úkoly územního plánování, zejména s platným územním plánem.

3. „1.c) pojem „dům pro seniory“ nemá obecně srozumitelný ani právně závazný obsah a funkční využití jím není zajištěno.“
K námitce č. 3 stavební úřad uvádí: O námitce stavební úřad nerozhodoval, neboť se zabývá úvahami o názvu stavby.

4. „2.a) míra využití území (koeficient podlažních ploch G) je příliš vysoká; v pohledovém kontextu objektu se nachází zástavba s mírou využití odpovídající nejvýše koeficientu D“.

5. „2.b) objekt vhodným způsobem nereaguje ani na jednu sousední funkční plochu a související charakter zástavby“.

6. „2.c) navržený objekt výrazně převyšuje všechny okolní budovy a v území tak nejsou respektovány výškové poměry“.

7. „2.d) navržený objekt překračuje prostorové regulativy navržené v konceptu nového územního plánu“.

K námitce č. 4, 5, 6, 7, stavební úřad uvádí: Stavební úřad se v odůvodnění podrobně zabýval mimo jiné souladem navrhované stavby s platným územním plánem a s vyhl. OTPP (str. 12-15 rozhodnutí), na které odkazuje. Při posuzování záměru stavební úřad vychází z platné legislativy, k regulativům navrženým v konceptu nového územního plánu stavební úřad nepřihlížel právě s ohledem na skutečnost, že se jedná o koncept. Námitkám se nevyhovuje.

8. „3.a) návrh nevyhovuje ust. čl.8 odst. 1, čl.23 odst. 2 OTPP a požadavkům dalších právních předpisů z důvodů zhoršení denního osvětlení v sousední budově gymnázia pod přípustnou mez“.

K námitce č. 8 stavební úřad uvádí: Součástí dokumentace pro územní řízení (B.Souhrnná technická zpráva, str.. 46 - 57) je Studie oslunění a denního osvětlení, kterou vypracovala Ing. Jitka Ondráčková. Předmětem studie je posouzení projektu „Domu pro seniory Nad Kavalírkou“ navrženého na poz.č.parc. 842, k.ú. Košíře v Praze 5 z hlediska platných legislativních požadavků na proslunění a denní osvětlení a to: vlastních interiérů navrhovaného objektu a vlivu navrhovaného objektu na stávající zástavbu.

V závěru studie se uvádí: „Na základě vypočtených hodnot lze konstatovat, že navržená novostavba nebude mít negativní vliv na denní osvětlení ovlivněných obytných místností sousedních obytných domů ani učeben gymnázia.

Na základě výpočtů a rozborů uvedených v této studii lze konstatovat, že realizace předloženého projektu Domu pro seniory „Nad Kavalírkou“ dle předloženého projektu firmy Atelier 6, s.r.o., z 09 - 2007, splňuje legislativní požadavky na proslunění navrhovaných bytů a úroveň denního osvětlení ubytovacích jednotek. Současně bylo ověřeno, že stavba nemá negativní vliv na stávající okolní zástavbu z hlediska proslunění a denního osvětlení.“

Při posuzování navrhované stavby stavební úřad mimo jiné vycházel i z citované světelně technické studie a jejích závěrů. Námitce se nevyhovuje.

9. „3.b) návrh řešení dopravy v klidu nevyhovuje ust. čl. 10 OTPP a požadavkům dalších právních předpisů“

K námitce č. 9 stavební úřad uvádí: Soulad navrhované stavby s čl. 10 OTPP byl posouzen v odůvodnění rozhodnutí na které stavební úřad odkazuje. Námitce se nevyhovuje.

10. „4.a) závazná stanoviska se nevztahují k předložené dokumentaci“

K námitce č. 10 stavební úřad uvádí: Posouzení obsahu, rozsahu a úplnosti dokumentace k územnímu řízení je ze zákona povinností stavebního úřadu, který toto posouzení provedl a konstatoval, že dokumentace vč. příloh je dostatečně vypovídající o záměru, o jeho vlivu a začlenění do okolí. Přesto stavební úřad uvádí: Dokumentace k územnímu řízení byla vypracována Ateliérem 6, s.r.o., v říjnu 2007 a následně projednána s dotčenými orgány. V souvislosti s uplatněnými připomínkami a námitkami byla výkresová část doplněna v březnu 2010 o řezopohledy a vizualizace, které podrobněji ilustrují umístění záměru v lokalitě aniž by se jakkoliv samotný záměr změnil. Dokumentace z 10/2007 i aktualizovaná dokumentace 03/2010 jsou součástí spisu a jejich porovnáním lze jednoznačně konstatovat, že ke změně záměru nedošlo. V dokumentaci je dále doloženo i čestné prohlášení žadatele ze dne 31.3.2010, že navrhovaná stavba se od svého vzniku tj. od 10/2007 dispozičně nijak nezměnila. Všem dotčeným orgánům, které se ve věci vyjadřovaly nebo vydávaly stanoviska bylo řízení o umístění stavby opětovně oznámeno (oznámení o zahájení řízení ze dne 5.1.2010, vyrozumění o pokračování v řízení ze dne 8.4.2010). Dotčené orgány nesdělily ve stanovené lhůtě žádné stanovisko. S ohledem na uvedené a s odkazem na § 6 zákona č. 500/2000 Sb., správní řád, stavební úřad doložení dalších podkladů rozhodnutí nepožadoval. Námitce se nevyhovuje.

11. „4.b) závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru ochrany prostředí (MHMP OOP), č.j. S-MHMP-497975/2007/OOP/VI ze dne 21.1.2008 v části týkající se vlivu stavby na krajinný ráz nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věcí.“

K námitce č. 11 stavební úřad uvádí: Námitka účastníka řízení směřuje proti závaznému stanovisku č.j. S-MHMP-497975/2007/OOP/VI ze dne 21.1.2008. Námitce se nevyhovuje, neboť stavební úřad není oprávněn přehodnocovat stanoviska dotčených orgánů vydaných podle zvláštních předpisů.

12. „4.c) závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu (MHMP OKP), č.j. MHMP-16262/2008/Pok ze dne 18.2.2008 se nevztahuje k projednávané věci“.

K námitce č. 12 stavební úřad uvádí: Ke zřejmým nesprávnostem v textu závazného stanoviska Magistrátu hlavního města Prahy, odboru kultury, památkové péče a cestovního ruchu (MHMP OKP), č.j. MHMP-16262/2008/Pok ze dne 18.2.2008 vydal OKP MHMP opravné rozhodnutí č.j. MHMP 16262 ze dne 15.7.2008. Námitce se vyhovuje.

K námitce, že stanovisko OKP MHMP spolu s opravným rozhodnutím nelze akceptovat jako podklad řízení, stavební úřad odkazuje na výše uvedené body 10. a 11. Námitce se nevyhovuje.

13. „4.d) závazné stanovisko Hygienické stanice hl.m.Prahy (HS HMP) č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007 nevychází ze spolehlivě zjištěného stavu věci, když nezohledňuje stávající nadlimitní hlukovou zátěž v území“

K námitce č. 13 stavební úřad uvádí: Hygienická stanice hl.m.Prahy vydala dne 22.5.2008 pod č.j. Z.HK 2042/52042/08 ve věci územního řízení –Dům pro seniory „Nad Kavalírkou“, Praha 5 – sdělení, že „splnění všech podmínek (1.-10.) ve stanovisku vydaném pod č.j. Z.HK 5970/55970/07 je vyžadováno prokázat v projektové dokumentaci. Dále sděluje, že vzhledem k vypočtené hlukové zátěži území, které překračuje hygienický limit 55/45 dB/A/eq stanovený pro tuto lokalitu (bez přítomnosti frekventované komunikace v sousedství), bude nutno upravit dispozičně tak, aby chráněné prostory byly situovány na tichou stranu – řešení tohoto problému vč. konečného návrhu vnitřních dispozic bude předmětem projektové dokumentace v dalším stupni řízení“ .Námitce se nevyhovuje.

14. „5. Výkresová dokumentace obsahuje nepřesnosti a „ilustrativní prvky“, které omezují možnost udělat si o navržené stavbě představu; navržená stavba se tak jeví zdánlivě přijatelnější než ve skutečnosti je.“

K námitce č. 14 stavební úřad uvádí: Námitce se vyhovuje, neboť projektant ověřil namítané nepřesnosti a výkres č. C16 – pohled severní – opravil.

15. „6. Předložená dokumentace neodpovídá požadavkům přílohy č. 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb. (o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření). Předložená průvodní zpráva neobsahuje údaje požadované podle části B, bodu 2, písmena b) až f) přílohy č.4 vyhlášky, přičemž text k písmenu a) je zjevně neukončený.“

K námitce č. 15 stavební úřad uvádí: O námitce nelze rozhodnout, neboť není zřejmé, co účastník namítá – příloha č.4, vyhl.č 503/2006, část B, bod 2, neobsahuje písm. f). Z doložené dokumentace je zřejmé, že údaje požadované v písm. a) až d) části B, přílohy č. 4 k vyhl. 503/2006 Sb., jsou v dokumentaci obsaženy.

II.

Při druhém veřejném ústním jednání dne 11.5.2010 byly uplatněny společné námitky účastníků řízení, OS „Sdružení za krajinu kolem nás“ se sídlem Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, zast. Mgr. Františkem Gemperle a MUDr. Mileny Dvořákové, Nad Turbovou 26, Praha 5; Libora Panenky, Lublaňská 46, Praha 2; Romana Panenky, Nad Turbovou 22, Praha 5 všichni rovněž zast. Mgr. Františkem Gemperle, Nad Kuliškou 462/6, Praha 5, označené jako

„I. Doplnění námitek na základě vyjádření žadatele k námitkám uplatněným v průběhu územního řízení:

1. „Ad 1. Funkční využití záměru neodpovídá žádnému z těch, které jsou přípustné v ploše veřejného vybavení. Z tohoto důvodu ho nelze umístit. Navržený objekt není možno umístit jako ostatní veřejné vybavení všeho druhu.“

2. „Ad 2. Záměr neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru území, do kterého se navrhuje. Záměr tím současně nevyhovuje požadavkům uvedeným v ust. čl. 4, odst. 1 a čl. 13 odst. 1 vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP).“

3. „Ad 3. Navržená stavba nevyhovuje vyhlášky č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP) a dalších právních předpisů, čl. 8, odst. 1, čl. 23 odst. 2 OTPP.“

4. „Ad 4. Závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy jsou vadná a nevztahují se k předložené dokumentaci „

5. „Ad 5. Výkresová dokumentace obsahuje nepřesnosti a „ilustrativní prvky“, které omezují možnost udělat si o navržené stavbě představu; navržená stavba se tak jeví zdánlivě přijatelnější než ve skutečnosti je. „

K námitkám uplatněným v bodě 1. – 5. stavební úřad uvádí:

Po posouzení obsahu námitek uvedených pod body 1. -5. stavební úřad konstatuje, že se jedná se o námitky, kterými účastník písemně reaguje na vyjádření žadatele k námitkám uplatněným účastníkem písemně při ústním jednání dne 9.2.2010 (příloha 1 protokolu). Vzhledem k tomu, že se jedná o námitky, kterými se stavební úřad zabýval v bodě I., o těchto námitkách znovu nerozhodoval a odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení bod I.

A dále „II. Nově uplatňované námitky:

6. „7. Záměr nevyhovuje požadavku ust. č. 4, odst. 1 vyhl.č.26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP), neboť zasahuje do práva na zajištění pohody bydlení.“

K námitce 6. stavební úřad uvádí: Ust. č. 4, odst. 1 vyhl.č.26/1999 Sb., hl.m.Prahy (OTPP), věta poslední, stanovuje, že umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru otěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a drahách. Posouzením vlivu stavby na pohodu bydlení v okolní zástavbě se stavební úřad zabýval v odůvodnění rozhodnutí. Záměr byl posouzen příslušnými dotčenými orgány z hlediska jejich kompetencí (mimo jiné hygiena, doprava, životní prostředí) a na základě projednání bylo konstatováno, že záměr své okolí nesporně ovlivní, avšak ne nad míru přípustnou. Otázkou vlivu stavby na pohodu bydlení v lokalitě se stavební úřad podrobněji zabýval v odůvodnění rozhodnutí, na které odkazuje. Námitce se nevyhovuje.

7. „8. Záměr je projednáván v podobě, ve které není pro dotčený orgán státní správy - Hygienickou stanicí hl.m.Prahy – akceptovatelný. Podle stanoviska tohoto orgánu se dispozice objektu bude muset v dalších fázích změnit. Tato skutečnost nicméně může mít vliv na kapacitu záměru a jeho využití a z toho důvodu je nutno ji projednat již v rámci územního řízení.“

K námitce 7. stavební úřad uvádí: K záměru vydal Městský hygienik stanovisko č.j. Z.HK 5970/55970/07 ze dne 18.12.2007, kterým se záměrem souhlasil ze předpokladu splnění stanovených podmínek. Citované stanovisko bylo dále aktualizováno sdělením č.j. Z.HK 2042/52042/08 ze dne 22.5.2008. Z obou stanovisek vyplývá, že dotčený orgán se záměrem souhlasí s tím, že stanovené podmínky budou splněny v dokumentaci pro stavební řízení. S ohledem na skutečnost, že dokumentace pro stavební řízení je ve stavebním řízení ze zákona znovu posuzována příslušnými dotčenými orgány, tedy i Hygienickou stanicí, považuje stavební úřad spekulace účastníka o tom, zda bude mít zapracování podmínek Hygienické stanice vliv na změnu kapacity stavby či nikoliv za bezpředmětné. Námitce se nevyhovuje.

8. „9. Navrhujeme provedení veřejného jednání spojeného s místním šetřením v místě záměru.“

K bodu 8. stavební úřad uvádí:

V § 87, odst. (1) stavebního zákona se stanovuje: Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě;...Stavebnímu úřadu je místo stavby dobře známo z úřední činnosti a ohledání na místě nepovažuje za účelné. Nevyhovuje se.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

Námítky Ing. Jana Narovce, spoluvlastníka domu č.p. 1193, k.ú. Košíře, Nad Turbovou 19, Praha 5 ze dne 9.2.2010, o kterém stavební úřad usnesením č.j. OUR.Koš.p.842-30150/10-Za-U ze dne 31.5.2010 rozhodl, že není účastníkem tohoto územního řízení, posoudil stavební úřad jako námítky veřejnosti.:

1. „navrhovaná stavba - nejedná se o veřejně prospěšnou stavbu, jedná se o bytovou stavbu, jejíž umístění je v rozporu s platným územním plánem“.
2. „navrhovaná stavba svým objemem a podlažností neodpovídá charakteru okolní zástavby, která sestává převážně z rodinných domů a částečně z bytových domů 2 až 3 NP“.
3. „jedná se o zástavbu stávajícího sportoviště“.
4. „umístěním stavby dojde k značné dopravní zátěži v oblasti Košíře o cca 130 automobilů a z toho plynoucí hluková zátěž (zejména sousedního gymnázia Nad Kavalírkou)“.
5. „navrhovaná stavba není v souladu se stavebním zákonem a příslušnými vyhláškami – tyto tento charakter stavby neznají, požadují uvést do souladu“.

Ad1. - o veřejně prospěšnou stavbu ve smyslu přílohy B, část 2 opatření obecné povahy č.6/2009, kterým byla vydána Změna Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy se skutečně nejedná, předmětná stavba je stavbou navrhovanou v území určeném platným územním plánem jako VV – veřejné vybavení (viz odůvodnění).

Ad 2-5 - odůvodněním umístění navrhované stavby se stavební úřad podrobně zabýval v textu odůvodnění rozhodnutí i v odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení, na které odkazuje.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení a veřejnosti se s nimi seznámit a uplatnit námítky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Úřad Městské části Praha 5, odbor územního rozhodování rozhodl jak je uvedeno ve výrokových částech rozhodnutí.

Upozornění pro žadatele:

- Stavební úřad upozorňuje na povinnosti vyplývající z ustanovení § 10 až § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.
- 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 anebo jiné povolovací řízení zastaveno nebo 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.
- Grafická příloha rozhodnutí (situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:500,) bude v souladu s § 92, odst. (4) stavebního zákona po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí ověřena a předána žadateli.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, do 15 dnů ode dne jeho oznámení, a to k odboru stavebnímu Magistrátu hl.m.Prahy, Jungmannova 29, Praha 1, podáním u zdejšího odboru územního rozhodování.

Ing.Arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru

Za vydání rozhodnutí byl vyměřen správní poplatek podle pol. 18, zákona č.634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč, který byl uhrazen dne 12.1.2010.

Přílohy:

(pro žadatele) po právní moci rozhodnutí

- situace na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:500

Rozdělovník:

I. účastníci řízení (§ 85, odst. 1, SZ) – doporučeně do vlastních rukou

- CENTRAL GROUP a.s., Jakub Brabenec, Na Strži 65, 140 00 Praha 4
- Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

II. účastníci řízení – informace veřejnou vyhláškou: (§85, odst. 2 SZ)

- 3) Ú MČ Praha 5 – **úřední deska**, (doporučeně do vlastních rukou)
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů,

III. Dotčené orgány:

HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5
OOP MHMP, Mariánské nám. 2, Praha 1

IV. Na vědomí:

- 6) ÚRM – evidence UR, pí Faktorová
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (+ situace 1:500)

Za správnost: Zacharievá
Opis: Za
Stejnopis:spisy A5