



MC05X009RAVF

MC05 62333/2012

Naše č. j.
OST.Jin.p.1342/1-35595/2012-Za-
ZUR

Vyřizuje / linka / e-mail
Zacharieva Taťána Ing.arch. / 257000178 /
tatana.zacharieva@praha5.cz

Praha
6.11.2012

ZMĚNA ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Dne 19.6.2012 podal žadatel, společnost Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Líbalova 2348/1, Praha 4, zast. TRADE CENTRE PRAHA a.s., IČ 00409316, se sídlem Blanická 28, Praha 2 (dále též žadatel), žádost o vydání **rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR** ze dne 8.3.2006 (p.m.10.4.2006).

Změna územního rozhodnutí č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR spočívá zejména:

V umístění bytových domů K1/K2 a K3/K4 namísto původně umístěných administrativních objektů K01 a K02:

- Bytového domu K1/K2 vč.garážových stání a s vymezenou plochou pro služby
- Bytového domu K3/K4 vč.garážových stání a s vymezenou plochou pro služby
- 20 veřejně přístupných stání na terénu

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební, 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“) posoudil v územním řízení žádost o vydání rozhodnutí o změně výše uvedených územních rozhodnutí a na základě toho **vydává** podle §§ 79 a 92 stavebního zákona a podle § 9 vyhl.č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

ROZHODNUTÍ,

kterým mění podle § 94 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky: (změny v podmínkách jsou vyznačeny tučně)

1. - Podmínka č.1, první odstavec se mění takto:

Mírně svažité podélná část jižní straně pod úbočím vrchu Vidoule mezi stávající převážně administrativní zástavbou na západě a jihu a obytnou zástavbou Jinonic na východě bude zastavěna souborem převážně obytných, tj.bytových a rodinných domů, ~~doplněných při severní straně nové ulice Pekařské v jižní části náměstí dvěma budovami pro obchod administrativu a služby (vypouští se).~~ Jižně od ulice Pekařské bude umístěna samostatná stavba pro administrativu. V jihovýchodní části území bude situován areál pro bydlení seniorů.

2. – Podmínka č.2g) se mění takto:

Objekty (také domy K), kterých se změna dotýká, jsou součástí území vymezeného ze severu ulicí Pod stolovou horu, z jihu ulicí Pekařskou, z východu ulicí Otopašskou a ze západu ulicí Laténskou.Domy K se nacházejí při JZ okraji popsaného území, severně od stávajících administrativních budov společností Centec a Technologický park Praha. Pozemky stavby mají tvar protáhlého lichoběžníku s podélnou osou ve směru východ-západ, směrem západním se lichoběžník zužuje. Dva bytové domy K1/K2 a K3/K4 budou umístěny v ploše původních

administrativních budov K01 a K02. Vždy dvě sekce (K1/K2 a K3/K4) budou umístěny na společné podnoži s garážemi a technickým zázemím. Domy budou umístěny při ulici Pekařské tak, aby mezi nimi procházela prodloužená pěší cesta směřující od jihu. Vzdálenost mezi sekcemi K1/K2 a K3/K4 bude min. 21,90 m, v prostoru jižní rampy bude vzdálenost min. 16,50 m. Jejich severní průčelí budou ve stavební čáře dané severním průčelím bytových domů B01 – B10 a budou tvořit jižní stranu náměstí. Vjezdy do garáží budou v jižním průčelí bytového domu K1/K2 a bytového domu K3/K4 z komunikace Pekařská a ve východním průčelí bytového domu K3/K4, z ulice Otopašská. Pěší vstupy do jednotlivých sekcí budou ze severní strany, z ulice Pod Stolovou horou.

Bytový dům K1/K2 - bude orientován podélnou osou ve směru V-Z. Z jednopodlažní garážové podnože lichoběžníkového tvaru (1.PP) s max.půdorysnými rozměry 64,70 x 30,20 m (severní a východní hrana půdorysu bez gabionových stěn) budou vystupovat dvě sekce K1 a K2, které budou opticky působit jako dva samostatné domy s podélnou osou ve směru S-J, urbanisticky navazující na stávající bytové domy severně od ulice Pod Stolovou horou, na poz.č.parc. 1342/530 a 1342/529. V domě budou byty různých velikostí a max. 110 m² čisté podlažní plochy komerčních ploch.

Sekce K1 o max. půdorysných rozměrech 21,20 x 25,40 m (včetně vystupujících částí podlaží) bude mít 7 NP, přičemž 7.NP bude výrazně ustupující ode všech průčelí sekce (max. rozměry budou 18,50 x 11,20 m).

Sekce K2 o max. půdorysných rozměrech 23,90 x 30,80 m (včetně vystupujících částí podlaží) bude mít 7 NP, přičemž 7.NP bude výrazně ustupující ode všech průčelí sekce (max. rozměry budou 18,50 x 11,50 m). V úrovni 1.NP, na severní straně (při ulici Pod Stolovou horou) budou sekce K1 a K2 propojeny jednopodlažním „krčkem“ s bytovou funkcí (spojovací krček o max. půdorysných rozměrech 8,20 x 18,70 m).

Bytový dům K1/K2 bude osazen na kótě ± 0,00 = 334,70 m n.m. Bpv; atika nad 2.NP (krček) bude na kótě 338,15 m n.m. Bpv; max. výška atiky nad 6.NP bude na kótě 353,00 m n.m. Bpv; max. výška atiky nad 7.NP bude na kótě 356,20 m n.m. Bpv, max. výška zastřešení schodiště bude na kótě 356,61 m n.m. Bpv. Na střeše bytového domu budou umístěny solární panely.

Bytový dům K3/K4 - bude orientován podélnou osou ve směru V-Z. Z dvoupodlažní garážové podnože lichoběžníkového tvaru: 2.PP s max. půdorysnými rozměry 63,10 x 44,70 m (bez gabionových stěn) a 1.PP s max. půdorysnými rozměry 67,30 x 44,70 (severní a východní hrana půdorysu bez gabionových stěn) budou vystupovat dvě sekce K3 a K4, které budou opticky působit jako dva samostatné domy s podélnou osou ve směru S-J, urbanisticky navazující na stávající bytové domy severně od ulice Pod Stolovou horou, na poz.č.parc. 1342/528 a 1342/527. V domě budou byty různých velikostí a max. 204 m² čisté podlahové plochy komerčních ploch.

Sekce K3 o max. půdorysných rozměrech 24,00 x 38,80 m (včetně vystupujících částí podlaží) bude mít 7 NP, přičemž 7.NP bude výrazně ustupující ode všech průčelí sekce max. rozměry budou 23,50 x 11,20 m).

Sekce K4 o max. půdorysných rozměrech 21,20 x 46,00 m (včetně vystupujících částí podlaží) bude mít 7 NP, přičemž 7.NP bude výrazně ustupující ode všech průčelí sekce (max. rozměry budou 23,50 x 11,20 m). V úrovni 1.NP, na severní straně (při ulici Pod Stolovou horou) budou sekce K3 a K4 propojeny jednopodlažním „krčkem“, s bytovou funkcí (spojovací krček o max. půdorysných rozměrech 8,20 x 18,70 m).

Bytový dům K3/K4 bude osazen na kótě ± 0,00 = 334,70 m n.m. Bpv; atika nad 2.NP (krček) bude na kótě 338,15 m n.m. Bpv; max. výška atiky nad 6.NP bude na kótě 353,00 m n.m. Bpv; max. výška atiky nad 7.NP bude na kótě 356,20 m n.m. Bpv, max. výška zastřešení schodiště bude na kótě 356,61 m n.m. Bpv. Na střeše bytového domu budou umístěny solární panely. V 1.NP budou samostatně přístupné komerční plochy .

3. - Podmínka č.8 Doprava se mění, resp. doplňuje takto

- i) V podzemních garážích pod bytovými domy budou umístěna stání v počtu odpovídajícím počtu a velikosti bytů, pro každý byt v RD bude zajištěno na vlastním pozemku nejméně 1 stání v garáži a 1 stání na povrchu, pro dům seniorů 44 stání a pro bytové domy K1/K2 a K3/K4 bude v podzemních garážích celkem 164 stání, na terénu bude celkem 20 stání (viz níže). Z celkového počtu 184 stání bude v souladu s požadavky vyhl.č.398/2009 Sb., zajištěno 7 stání upravených pro vozidla přepravující osoby tělesně postižené (6 v garážích, 1 na terénu).
- t) Při ulici Laténská, při západní fasádě sekce K1 bude umístěno 6 veřejně přístupných kolmých stání; při ulici Otopašská, při východní fasádě sekce K4 bude umístěno 9 veřejně přístupných kolmých stání; při ulici Pekařská, při jižní fasádě sekce K3 bude umístěno 5 veřejně přístupných podélných stání.

4. - Podmínka č.9 inženýrské sítě se mění, resp. doplňuje takto

Stavby a zařízení technické infrastruktury:

- a. Zásobování vodou: Bytové domy budou napojeny dvěma přípojkami (pro dům K1/K2 a K3/K4) z veřejného vodovodního řádu DN 150, který je veden v ulici Pod Stolovou horou. Přípojky budou ukončeny v suterénu domu (1.přípojka v K1; 2.přípojka v K4) vodoměrnou sestavou
- b. Odkanalizování: splaškové i dešťové kanalizační přípojky jsou realizovány. Dešťové vody ze střech budou svedené do dvou akumulčních nádrží dešťových vod, první (o objemu do 50 m³) je umístěna v zeleném pásu, na jižní straně pozemku před bytovým domem K1/K2, druhá (o objemu do 80m³) je umístěna na jižní straně pozemku před bytovým domem K3/K4, západně od vjezdové rampy do podzemních garáží. Akumulační nádrže jsou připojeny na vtoku na vnější část vnitřní kanalizace přímo ze suterénu bytových domů. Přepadová voda z akumulčních nádrží bude odvedena přes hlavní šachty HVŠ přípojkami do kanalizačního řádu v ulici Pekařská
- c. Zásobování plynem pro potřeby vytápění, přípravu TUV a vaření: Bytový dům K1/K2 bude napojen přípojkou napojenou na plynový řad STL PE DN 90 v ulici Laténská. Bytový dům K3/K4 bude napojen přípojkou napojenou na plynový řad STL PE DN 63 v ulici Otopašská. Každá přípojka bude ukončena v betonovém sloupku, v nové plynoměrné skříni, ve které bude osazen HUP, regulátor STL/NTL a plynoměr.
- d. Zásobování elektrickou energií: Jednotlivé sekce K1 až K4 budou připojeny novými kabelovými smyčkami k hladině NN ukončenými v přípojkových skříních. Skříně budou v prostoru vstupu do každé sekce (z ulice Pod Stolovou horou), Zapuštěné ve fasádním plášti domu. Zároveň bude položen nový kabel z TS 5583 a z TS 5805 do rozpínací skříně na sekci K3. Ostatní sekce budou připojeny z přípojkových skříní umístěných na fasádě (K1, K2, K4).
- e. Připojení na JTS: Jednotlivé sekce K1 až K4 budou připojeny novými naspojovanými kabely na stávajících místech určených podle vyjádření Telefónica Czech Republic a.s. kabely budou ukončeny v účastnických rozvaděčích umístěných v suterénu každé sekce. Sekce K2,K3,K4 budou napojeny z ulice Pekařská, sekce K1 z ulice Laténská.
Přeložka: Vytvoření nových podélných parkovacích stání jižně od sekce K3, při ulici Pekařská, vyvolá přeložku stávajícího kabelu O2. Stávající kabel bude naspojkován a přesunut do konstrukce chodníku.– nemění se
- f. - nemění se
- g. – nemění se
- h. Veřejné osvětlení: V ulici Otopašská (východně od sekce K4) budou osazena 2 nová svítidla a v prostoru mezi sekcemi K2 a K3 – pěší komunikace 4 nová svítidla
Přeložka: V ulici Laténská dojde k posunu 1ks stávajícího stožáru ve směru jižním o cca 6 m, kabely a stávající chránička budou zkráceny a nově zapojeny do přesunutého svítidla. V ulici Pekařská bude nově přeložena celá kabelová trasa vedoucí podél nových parkovacích stání. Nové připojení kabelů bude provedeno od stávajícího stožárového svítidla č. 523605

5. - Podmínka č.10 se mění takto:

Stavba bude řešena v souladu s vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb.

6. - K ÚR č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR se za podmínku č. 15. doplňuje podmínka:**16. Projektová dokumentace pro stavební povolení bude mimo jiné obsahovat:**

- Závazné stanovisko vodoprávního úřadu (ODŽ ÚMČ Praha 5) k odvádění povrchových vod do dešťové kanalizace (podle stanoviska Odboru životního prostředí ÚMČ Praha 5 č.j. MČ05/22719/OŽP/wolfj);
- Podrobné ZOV a na základě časového harmonogramu nasazení hlučných stavebních mechanismů zpracovaný výpočet hluku ze stavební činnosti, kterým bude doložena možnost nepřekročení hygienických limitů L_{Aeq} 65 dB u nejbližší chráněné zástavby (podle stanoviska hygienika č.j. HSHMP 27668/2012 Z.HK/K);

- Akustickou studii zpracovanou pro stupeň DSP hodnotící hlučnost stacionárních zdrojů hluku umístěných v bytových domech včetně způsobu ochrany vnitřních chráněných prostor a včetně výpočtu zvukoizolačních vlastností vybraných stavebních dělicích konstrukcí (podle stanoviska hygienika č.j. HSHMP 27668/2012 Z.HK/K);
- Před vydáním kolaudačního souhlasu budou předloženy protokoly z měření hlučnosti stacionárních zdrojů ve venkovních chráněných prostorech stavby, ve vnitřních chráněných prostorech a dále protokoly z měření hluku pronikajícího do vnitřních chráněných prostor zvenku (podle stanoviska hygienika č.j. HSHMP 27668/2012 Z.HK/K);
- Specifikaci využití komerčních prostor, která bude navržena v souladu s platnou legislativou (podle stanoviska hygienika č.j. HSHMP 27668/2012 Z.HK/K)
- Průkaz energetické náročnosti budovy vč. splnění porovnávacích ukazatelů (podle Závazného stanoviska SEI č.j. 150-12.04/12/010.103/Pe)
- Návrh věcné a časové koordinace navrhované stavby se stavbami a činnostmi sdělenými odborem koordinace Technické správy komunikací hl.m.Prahy, zejména se stavbou č. 2008-1025-04013 Pekařská, VOTS, KVN, P5; č.2000-1025-03870 Stodůlky, Na vidouli-O.K. P13; č. 2007-1025-03682 Stodůlky, Radlická radiála, JZM-Smíchov, P 13
- Průkaz o dodržení ochranného pásma vedení veřejné komunikační sítě (podle vyjádření UPC ČR – vyjádření zn. 1884/2012 ze dne 13.6.2012).

17. Gabionové a opěrné stěny:

- a. Na východní, západní a jižní straně navrhovaných domů budou za účelem vyrovnání rozdílu mezi stávajícími komunikacemi a navrhovanou stavbou a pro vytvoření předzahrádek pro přilehlé byty zřízeny gabionové a opěrné stěny.
- b. Opěrné stěny budou umístěny také na severní straně navrhovaných bytových domů, vždy u hlavních vstupů do jednotlivých sekcí, opěrné stěny budou vyrovnávat výškové úrovně vstupů v návaznosti na jejich bezbariérové řešení.
- c. Mezi bytovými domy budou v rámci pěší zóny navrženy vyrovnávací opěrné stěny se schodišti a bezbariérovými rampami a 6 ks betonových truhlíků pro osazení stromy.
- d. Podrobné stavebně technické řešení opěrných a gabionových stěn bude součástí projektové dokumentace pro stavební povolení.

18. Průkaz souladu DSP s požadavky vyhlášky č.398/2009 Sb., o bezbariérovém užívání staveb.

7. - Podmínky č.1.(kromě 1.odstavce), 2.(kromě 2.g), 3.-7., 8., 9.-15., rozhodnutí Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR zůstávají v platnosti.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

I.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnil písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastník řízení Petr Djakow, nar. 9.5.1983, trvale bytem Palackého 1524, 415 01 Teplice. Námitky jsou včasné. Účastník řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ – námitce se nevyhovuje
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy – námitce se nevyhovuje
3. Snížení hodnoty stávajících nemovitostí v oblasti Botanika IV – o námitce stavební úřad nerozhodoval
4. Sídliště bez občanského vybavení – námitce se nevyhovuje
5. Podjatost stavebního úřadu – námitka řešena v samostatném správním řízení

II.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Kateřina Hašková, nar. 24.1.1988, trvale bytem Laténská 849, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ – námitce se nevyhovuje
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy – námitce se nevyhovuje
3. Podjatost stavebního úřadu – námitka řešena v samostatném správním řízení
4. Snížení hodnoty bytových jednotek, zhoršení kvality bydlení – o námitce stavební úřad nerozhodoval

III.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Simona Vlčková, nar. 6.5.1988, trvale bytem Laténská 850, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ – námitce se nevyhovuje
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy – námitce se nevyhovuje
3. Podjatost stavebního úřadu – námitka řešena v samostatném správním řízení
4. Snížení hodnoty bytových jednotek, zhoršení kvality bydlení – o námitce stavební úřad nerozhodoval

IV.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnili společně písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastníci řízení Miloš Sonták, nar. 26.9.1983, trvale bytem Laténská 849/2, Praha 5 a Kateřina Procházková, nar. 15.5.1981, trvale bytem Laténská 849/2, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastníci řízení namítají:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ – námitce se nevyhovuje
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy – námitce se nevyhovuje
3. Podjatost stavebního úřadu – námitka řešena v samostatném správním řízení
4. Informace při prodeji bytů od fy. Skanska – o námitce stavební úřad nerozhodoval

V.

V průběhu řízení, dne 21.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Lenka Šúchová, nar. 12.5.1968, trvale bytem Laténská 849/2, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

- Namísto původně zamýšlených administrativních budov mají být na pozemku parc.č. 1342/1 v k.ú. Jinonice umístěny čtyři bytové domy o sedmi nadzemních podlažích, čímž dochází k nárůstu výšky staveb oproti původnímu návrhu. Z tohoto důvodu požadují doložit v této fázi územního řízení Studii oslnění a denního osvětlení zpracovanou odbornou firmou, že v žádném z bytů objektů v ulici Laténská a Pod Stolovou horou nedojde stavbami bytových domů ke zhoršení úrovně oslnění a denního osvětlení pod normou stanovenou hranici – námitce se nevyhovuje.

VI.

V průběhu řízení, při veřejném ústním jednání dne 23.8.2012 uplatnil písemnou námitku proti projednávané změně územního rozhodnutí účastník řízení Martin Netuka, nar. 7.4.1973, trvale bytem Brzorádových 853/2, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastník řízení namítá:

- Vznáším připomínku k žádosti o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR ze dne 8.3.2006. Bytové domy navrhované v rámci změny územního rozhodnutí nerespektují z výškového hlediska bytové domy stojící na pozemcích v bezprostředním okolí dotčeného pozemku. Okolní bytové domy mají (resp. v případě bytového domu M stavěného v rámci V.etapy projektu Botanica budou po ukončení mít) 5 NP nebo jen 4 NP. Nové bytové domy v návrhu mají mít 6 NP a ještě jedno UP. Navrhované budovy mají o 5 m převyšovat bytové domy projektu Botanica IV na parcelách 1342/527, 1342/528, 1342/529, 1342/530, o 8 m bytový dům projektu Botanica III na parcele 1342/463 a o 5 m v současnosti rozestavěný bytový dům M na parcele 1342/690 – námitce se nevyhovuje.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu dle §27 odst.1 správního řádu: Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Líbalova 2348/1, Praha 4

Odůvodnění:

Společnost Skanska a.s., IČ 26271303, se sídlem Líbalova 2348/1, Praha 4, zast. TRADE CENTRE PRAHA a.s., IČ 00409316, se sídlem Blanická 28, Praha 2 (dále též žadatel), podala dne 19.6.2012 žádost o vydání rozhodnutí o změně rozhodnutí o umístění stavby, jak je uvedeno ve výrokové části.

V písemném vyhotovení textu *Oznámení o zahájení územního řízení* došlo na str. 1, druhý odstavec, k písařské chybě:

Chybný text:

Změna územního rozhodnutí č.j.OUR.Sliv.p.94/6-4184/08-Za-UR spočívá zejména:

V umístění bytových domů K1/K2 a K3/K4 namísto původně umístěných administrativních objektů K01 a K02:

- K1/K2 o 64 bytech, 40 garážových stáních a s vymezenou plochou pro služby (110 m²)
- K3/K4 o 99 bytech, 124 garážových stáních a s vymezenou plochou pro služby (204 m²)
- 20 veřejně přístupných stání na terénu

Správné znění:

Změna územního rozhodnutí č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR spočívá zejména:

V umístění bytových domů K1/K2 a K3/K4 namísto původně umístěných administrativních objektů K01 a K02:

- K1/K2 o 64 bytech, **42** garážových stáních a s vymezenou plochou pro služby (110 m²)
- K3/K4 o 99 bytech, **122** garážových stáních a s vymezenou plochou pro služby (204 m²)
- 20 veřejně přístupných stání na terénu

Uvedení chybného jednacího čísla měněného územního rozhodnutí a počtu garážových stání je písařská chyba, ke které došlo v písemném vyhotovení textu. Vzhledem k tomu, že v dokladové části, v dokumentaci stavby i v každém dalším textu je uvedeno číslo jednací měněného UR správně, stejně jako počet garážových stání, uvedená písařská chyba nemá žádný vliv na rozhodnutí ve věci a stavebnímu úřadu není známo, že by došlo k jakékoliv pochybnosti ve vztahu k měněnému UR, stavební úřad písařskou chybu napravuje touto cestou a vyzumívá o ní účastníky řízení.

Projektant:

S.H.S. architekti s.r.o., IČO 26 47 94 78, se sídlem Jankovcova 53, Praha 7

Ing. Lukáš Holub, autorizovaný architekt, ČKA 02 549

datum zpracování dokumentace – 02/2012

V územním řízení stavební úřad posoudil soulad dokumentace ke změně územního rozhodnutí s veřejným zájmem a konstatoval:

Soulad s platným ÚPn:

Pro hlavní město Prahu je vydán Územní plán sídelního útvaru hl.m.Prahy, schválený usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 10/02 dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000 a vyhláška č. 32/1999 Sb.hl.m.Prahy o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, včetně schválených a platných změn i změny č. Z 1000/00, vydané usnesením Zastupitelstva hl.m.Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12.11.2009.

Bytové domy K1/K2 a K3/K4 jsou podle platného územního plánu v území **OV-E všeobecně obytném**, s podrobnějším regulativem E. Pro takto definované území je Územním plánem předepsané funkční využití: stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Posuzovaná změna územního rozhodnutí ze staveb pro administrativu na stavby pro bydlení je plně v souladu s platným územním plánem, neboť stavby pro bydlení jsou uvedeny v taxativním výčtu funkcí v ploše OV.

Dodržení kódu míry využití území E a příslušných předepsaných koeficientů KPP a KZ bylo v dokumentaci prokázáno výpočtem (B.Průvodní zpráva-revize 1, str.3,4,5).

Stavební úřad posoudil záměr změny územního rozhodnutí ve vztahu k lokalitě, které se projednává změna dotýká a konstatoval:

Jedná se o obytný soubor dosud v procesu realizace, sestávající převážně z bytových domů, rodinných domů a dvou administrativních budov (dále domy K), které jsou předmětem řízení o změně UR. Domy K, kterých se změna dotýká, jsou součástí území vymezeného ze severu ulicí Pod stolovou horu, z jihu ulicí Pekařskou, z východu ulicí Otopašskou a ze západu ulicí Laténskou. Vymezené území stavby má tvar protáhlého lichoběžníku s podélnou osou ve směru východ-západ, směrem východním se lichoběžník zužuje. Domy K se nacházejí při JZ okraji popsaného území, severně od stávajících administrativních budov společností Centec a Technologický park Praha.

Okolní zástavba bezprostředně navazující je tvořena architektonicky jednotnou zástavbou v současnosti realizovaného bytového souboru, jehož součástí jsou i předmětné domy K. V širším okolí se dále nacházejí jižně od ulice Pekařská – pás stávajících administrativních budov společností Aragonit, Centex, Technologický park Praha, Norhaus. Další administrativní komplex výškových budov se nachází v docházkové vzdálenosti (u stanice metra Nové Butovice). S ohledem na koncentraci kancelářských budov v lokalitě stavební úřad posoudil navrhovanou změnu funkčního využití domů K, které do jisté míry narušují ucelený blok bytových domů uzavřený ulicemi ze severu Pod stolovou horu, z jihu Pekařskou, z východu Otopašskou a ze západu Laténskou, jako vhodnou.

Objem domů K bude oproti původnímu záměru zmenšen. Zároveň lze konstatovat, že z dokumentace je zřejmé, že urbanistická struktura řešeného území zůstává zachována, nedochází ke změně výškového uspořádání měněných staveb ani ke změně odstupů od sousední zástavby. Konkrétně:

- Navrhované bytové domy se umísťují v ploše původně navrhovaných administrativních budov.
- Původně navrhované administrativní budově K01 půdorysně odpovídá bytový dům K1/K2. Max. výška atiky administrativní budovy K01 stanovená **v původním UR je 356,15 m n.m.** Bpv. Max. výška atiky bytového domu **K1/K2 (nad 7.ustupujícím podlažím) je 356,20 m n.m.** Bpv
- Původně navrhované administrativní budově K02 půdorysně odpovídá bytový dům K3K4. Max. výška atiky administrativní budovy K02 stanovená **v původním UR je 359,15 m n.m.** Bpv. Max. výška atiky bytového domu **K3K4 (nad 7.ustupujícím podlažím) je 356,20 m n.m.** Bpv
- Nedochází tedy ke zvýšení max. výšky nově navrhovaných staveb oproti stavbám původním.

Z dokumentace je mimo jiné dále zřejmé, že:

- Počet parkovacích stání se v souvislosti ze změnou funkčního využití zmenšuje z 270 na 184 parkovacích stání.
- Navrhované výkony plynových kotlen se oproti původnímu záměru snižují z původních 850 kW pro dům K01 a 1360 kW pro dům K02 na 165 kW pro dům K1/K2 a 255 kW pro dům K3/K4.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, změna funkce domů K je navrhována v souladu s platným územním plánem a domy s bytovou funkcí se vhodně začlení do stávajícího souboru staveb.

Soulad s OTPP:

Stavební úřad posoudil dokumentaci, která byla podkladem pro řízení o změně územního rozhodnutí z hledisek sledujících soulad návrhu s obecnými technickými požadavky na výstavbu v hl.m. Praze, danými vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů /OTPP/ a dospěl k závěru, že návrh nedoznal zásadní změny v urbanistické struktuře území a soulad s OTPP byl rovněž dodržen.

s čl. 4, odst.

Při posouzení návrhu stavební úřad vycházel z předložené projektové dokumentace, ze znalosti místa stavby ze služební činnosti, z ortofotodokumentace a z vizualizace projektu, ze které je zřejmé zejména začlenění stavby do nejbližší okolní zástavby. Architektonické a urbanistické řešení měněných domů K respektuje urbanistické a architektonické řešení obytného souboru.

Stavební úřad se při posouzení navrhované změny funkčního využití domů K opíral mimo jiné o kladná vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů, která byla vydána ve věci a konstatoval, že navrhovaná stavba respektuje omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy, protože dotčené orgány státní správy na úseku péče o životní prostředí, posuzování vlivů na životní prostředí, ochrany veřejného zdraví, péče o kulturní památky, ochrany obyvatelstva, požární ochrany, pozemních komunikací a bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, vyjadřující se v rozsahu navržené změny, vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas.

Umístění stavby odpovídá požadavkům na zachování zdravého životního prostředí a pohody bydlení. Pohoda bydlení je pojem, který vyhláška 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, 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. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr změny funkčního využití staveb již umístěných který, jak už bylo uvedeno výše, představuje v některých kategoriích snížení nároků na zatížení lokality – samotný objem staveb, snížení nároků na dopravu v klidu, snížení navrhovaných výkonů kotlen, posuzovanou změnou dále dojde k rozšíření ploch zeleně navrhované v rámci obytného souboru, má stavební úřad zato, že

projednávaný návrh na změnu územního rozhodnutí představuje změnu v lokalitě, která tak, jak je uvedena a popsána v dokumentaci, respektuje existující specifika lokality a intenzita narušení jednotlivých činitelů pohody bydlení nevybočuje v podstatné míře od obecných oprávněně požadovaných standardů a může být pro lokalitu přínosem.

Stavba je v souladu s čl. 7 odst. 4 umístována tak, aby na plochách stavebních pozemků, které nejsou určeny k zastavění, byly vytvořeny podmínky pro růst vegetace.

Stavba je v souladu s čl. 8 odst. 2 umístována tak, že vzájemné odstupy protilehlých stěn s okny obytných místností navrhovaných bytových domů jsou větší než je výška vyšší z protilehlých stěn;

Stavba je v souladu s čl. 8 odst. 8 umístována tak, že vzdálenost od okraje vozovky bude ve všech případech větší než 3 m od průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností.

Návrh vyhovuje požadavku čl. 9 na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Připojení bytových domů na pozemní komunikaci svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovuje požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých komunikacích. Připojení splňuje též požadavky na dopravní obslužnost novostaveb, parkování a přístup požární techniky.

Stavba je v souladu s čl. 10, odst. 1, 3, neboť doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby v rámci hl.m. Prahy, její součástí jsou i návštěvnická stání v odpovídajícím počtu. Bytové domy K1/K2 a K3/K4 budou obsahovat celkem 163 bytů, z toho 16 bytů o jedné místnosti a 4 byty nad 100 m². V garážích je zajištěno celkem 164 stání, na terénu je dalších 20 veřejně přístupných stání (návštěvnických a pro služby), celkem 184 stání. Dle OTPP vyžadují navrhované bytové domy celkem 181 stání, požadavek je tedy splněn.

Stavba je v souladu s čl. 13 odst. 1 neboť architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním; stavba vhodně reaguje svým urbanistickým a architektonickým řešením na charakter a strukturu prostředí, do kterého je umístována.

Stavba je v souladu s čl. 13 odst. 3, který se týká limitů škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu apod., protože dotčené orgány státní správy na úseku péče o životní prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany podzemních a povrchových vod vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas;

Navrhovaná stavba je **v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a to zejména s § 4 odst. 2, neboť z celkového počtu 184 parkovacích stání je určeno 7 stání pro vozidla přepravující osoby tělesně postižené, a s § 6, neboť všechny vstupy jsou v souladu s požadavkem vyhlášky bezbariérové. Podrobné řešení DSP bezbariérových úprav bude součástí DSP (podle podmínky č. 6.18 tohoto rozhodnutí).

Navrhovaná stavba obsahuje obytné a pobytové místnosti a nachází se na pozemku se středním radonovým indexem, proto byla stanovena podmínka č. 15.

Navrhovaná stavba zasahuje do území stavební uzávěry pro nadřazený komunikační systém, z níž byla rozhodnutím č.j. MHMP/127305/01/OUR povolena výjimka. Vyjádření Hygienické stanice hl. m. Prahy č.j. UP/1241/6905/9035/217.4/05 z 19.12.2005 k umístění stavby v území stavební uzávěry je souhlasné, podmínky jsou zahrnuty do podmínky č. 13 tohoto rozhodnutí.

Návrh byl projednán s dotčenými orgány státní správy, a to v souladu s ustanovením §94, odst.1 stavebního zákona v rozsahu, v jakém se změna dotýká zájmů chráněných podle zvláštních předpisů.

Záměr změny územního rozhodnutí o umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu návrhu, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Souhlas vlastníků pozemků v souladu s § 86, odst. 3 stavebního zákona

Souhlas s uskutečněním stavby na pozemcích č.parc. 1342/1, k.ú. Jinonice vyplývá ze Smlouvy o podmínkách využití pozemků pro realizaci projektu „Rezidenční čtvrť Vidoule“ uzavřené dle § 269 odst. 2 a § 289 obchodního zákoníku ze dne 4.9.2001 a jejího Dodatku č. 12 ze dne 3.4.2012, která je součástí spisu.

Žádost o vydání rozhodnutí o změně UR byla doložena následujícími doklady:

1. Změna rozhodnutí o umístění stavby č.j.OUR.Jin.p.1342/1-Za-UR ze dne 8.3.2006 (10.4.2006)
2. Smlouva o podmínkách využití pozemků pro realizaci projektu „Rezidenční čtvrť Vidoule“ ze dne 4.9.2001+ Dodatek č. 12 ke smlouvě ze dne 19.12.2011
3. plná moc pro TRADE CENTRE PRAHA a.s. ze dne 3.4.2012
4. osvědčení o autorizaci Ing. Lukáši Holubovi, ČKA 02 549
5. MHMP odbor evidence, správy a využití majetku č.j. SVM/VP/792038/12/hl ze dne 19.6.2012
6. Odbor památkové péče Magistrátu hl.m.Prahy - č.j. S-MHMP 501966/Rad ze dne 23.4.2012
7. Odbor životního prostředí Magistrátu hl.m.Prahy - č.j. S-MHMP-0518549/2012/1/OZP/VI ze dne 6.6.2012
8. Odbor dopravních agend Magistrátu hl.m.Prahy – č.j.MHMP-773789/2012/ODA-O4/Jv ze dne 6.6.2012
9. Odbor krizového řízení Magistrátu hl.m.Prahy - č.j. S-MHMP 519616/2012/OKR ze dne 2.5.2012
10. ÚMČ P5, odbor ochrany životního prostředí - č.j. MČ05/22719/2012/OŽP/wolfj ze dne 23.5.2012
11. ÚMČ P5, odbor dopravy - č.j. MČ05 30258/2012/ODP/MM ze dne 23.5.2012
12. Hygienická stanice hl.n.Prahy - č.j. HSHMP 27668/2012 Z.HK/K ze dne 18.6.2012
13. Hasičský záchranný sbor hl.m.Prahy – č.j.HSAA-4635-3/2012 ze dne 19.4.2012
14. Státní energetická inspekce – č.j. 150-12.04/12/010.103/Pe ze dne 15.5.2012
15. Česká inspekce životního prostředí, oddělení ochrany ovzduší – č.j. ČIŽP/41/OOO/0919806.002/12/PHO ze dne 11.4.2012
16. Policie ČR č.j. KRPA-44941-1/ČJ-2012-0000DŽ ze dne 27.4.2012
17. Povodí Vltavy s.p. – 27624/2012-263 ze dne 24.5.2012
18. Technická zpráva komunikací, svodná komise - zn. TSK/11861/12/2200/Ve ze dne 7.6.2012
19. Technická zpráva komunikací, koordinační vyjádření - zn. 1000/12/2600/Ko ze dne 25.5.2012

Vyjádření vlastníků a správců sítí:

1. VUSS – vyjádření č.j.4345/58231-ÚP/2012-7103/44 ze dne 3.5.2012 + razítko na situaci
2. PRE – vyjádření k dokumentaci zn. 25026708 ze dne 16.4.2012
3. Pražská plynárenská – vyjádření k dokumentaci č.j. 425/Žá/ORDS/12 ze dne 24.4.2012
4. Pražská plynárenská – technické podmínky ze dne 12.4.2012
5. PVK (Veolia) zn. PVK 15476/12/OTPČ ze dne 25.4.2012
6. Telefonica O2 – vyjádření č.j.1051/2012 ze dne 4.6.2012
7. ELTODO Citelum – vyjádření č.j. EC 0400/1148/12 ze dne 18.4.2012 + razítko na situaci
8. Kolektory Praha – vyjádření č.j. 834/006/05/12 ze dne 16.5.2012
9. Suptel – vyjádření č.21200447 ze dne 20.4.2012
10. ČEPS – vyjádření č.j. 615/12/KOC/Ha/4 ze dne 13.4.2012
11. České Radiokomunikace – vyjádření č.j. ÚPTS/OS/78931/2012 ze dne 7.5.2012
12. ČEZ ICT Services – vyjádření zn. 0200024398 ze dne 11.4.2012
13. GTS Czech s.r.o. – vyjádření zn. 331202243 ze dne 13.4.2012
14. T-Systems CR – vyjádření zn. ÚR/39247/12-5 ze dne 9.5.2012
15. Sitel – vyjádření zn.131202067 ze dne 12.4.2012
16. CentroNet – vyjádření zn. 842/2012 ze dne 7.5.2012
17. TeliaSonera – vyjádření zn. 231201199 ze dne 12.4.2012
18. UPC ČR – vyjádření zn. 1884/2012 ze dne 13.6.2012
19. Pražská teplárenská – razítko na situaci ze dne 14.5.2012
20. ČD-Telematika – razítko na situaci ze dne 10.5.2012
21. Dopravní podnik hl.m.Prahy – ochranné pásmo metra – razítko na situaci ze dne 15.5.2012
22. Ministerstvo vnitra ČR – razítko na situaci ze dne 9.5.2012
23. Letiště Praha – razítko na situaci ze dne 3.4.2012
24. TSK – provoz telematických systémů – razítko na situaci ze dne 15.5.2012
25. T-Systems CR a.s. – razítko na situaci ze dne 9.5.2012
26. Dial Telecom – razítko na situaci ze dne 11.4.2012
27. Vodafone CR + MW linky – razítko na situaci ze dne 12.4.2012
28. T Mobile – razítko na situaci ze dne 31.5.2012
29. Planet A – razítko na situaci ze dne 12.4.2012

Další podklady:

- Akustická studie – vypracoval Greif – akustika s.r.o., Ing. Ondřej Smrž, Ing. Petr Poláček, Ing. Libor Vágner, 05/2012
- Rozptylová studie – vypracoval Ing. Vladimír Závodský, autorizace č. 300275a/740/05/06, 02/2012
- Odborný posudek podle § 17, odst. 5, zákona č. 86/2002 o ochraně ovzduší – vypracoval EPOS – AZ s.r.o., 02/2012
- Studie oslunění a denního osvětlení vč. posouzení vlivu výstavby bytových domů na kvalitu oslunění a denního osvětlení sousedních bytových domů.

Zahájení územního řízení

Územní řízení ve věci žádosti o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí bylo zahájeno dnem podání žádosti, dne 19.6.2012. Odbor stavební Úřadu MČ Praha 5 v souladu s § 87 stavebního zákona oznámil zahájení řízení účastníkům uvedeným v § 85, odst. 1 a dotčeným orgánům doručením jednotlivě do vlastních rukou. Účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst.2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. Ve stanovené lhůtě 8 dní od vyvěšení se nepřihlásilo do řízení žádné občanské sdružení (§70 zák.114/1992 Sb.)

K projednání žádosti nařídil stavební úřad veřejné ústní jednání, které se uskutečnilo dne 24.8.2012 v zasedací místnosti úřadu MČ Praha 5, nám. 14.října č. 4, a zároveň vyzval žadatele, aby bezodkladně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí na místě navrhované stavby.

Sdělení žadatele o splnění podmínky bylo stavebnímu úřadu doloženo dne 18.7.2012 a je součástí spisu.

Dotčené orgány, účastníci řízení a veřejnost byli současně upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanoveném termínu, ke dni veřejného ústního jednání, uplatnili námítky nebo připomínky účastníci řízení: Petr Djakow, Simona Vlčková, Miloš Sonták, Kateřina Procházková, Kateřina Hašková, Lenka Šůchová (spoluvlastníci domu č.p.849, 850 dle LV 3094), Martin Netuka (spoluvlastník domu č.p.853, 854 dle LV 3090).

Účastníci řízení:

Podle § 85 odst. (1) 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 stavební úřad jako účastníky řízení:

podle § 85 odst. (1) – žadatele-společnost Skanska a.s., a hl.m.Praha zast. ÚRM

podle § 85 odst. (2), písm. a)

vlastník poz.č.parc.1342/1, k.ú. Jinonice – Rozvojové Projekty Praha, a.s.

podle § 85 odst. (2), písm. b) – vlastníci sousedních staveb a sousedních pozemků nebo stavbám na nich:

pozemek č.parc. 1342/690 – Skanska a.s.

pozemek č.parc. 1342/25, budova č.p.601 – KMM Invest, s.r.o.,

pozemek č.parc. 1342/100, budova č.p.695 – EUROPOLIS Technopark, s.r.o.,

Dům na poz.č.parc. 1342/530, č.p 849, 850

Bédiová Beáta, Bejčková Michaela, Bodnárová Viktória, Chroustovský Jiří Ing., Černá Monika, Černý Libor Ing., DIBATRAVEL s.r.o., Djakow Petr, Djakow Jana, Gorškov Lev MUDr., Muchová Elena MUDr., Hašková Kateřina, Jašek Martin Ing., Jašková Alice MUDr., Jílek Jiří Ing., Jílková Anna, Jurečka Peter, Jurečková Táňa, Kopřiva Zdeněk Ing., Kopřivová Miroslava Ing., Krayinskyy Ihor Ing., Krayinska Vladyslava Ing., Melay Victor, Bychkova Galina, NETWHEEL s.r.o., Nguyen Thi Hien Minh, Obukhov Igor, Obukhova Julia, Primich Anna, Procházková Kateřina Ing., Pyszková Markéta, Shcherbakov Alexey, Perezhigina Olga, Skanska a.s., Sonták Miloš Ing., STAER+K s.r.o., Šimek Petr, Šůchová Lenka, Švec Jakub, Tihelka Roman Ing., Tihelková Veronika Ing., Večerková Hana, Vlčková Simona.

Dům na poz.č.parc. 1342/529, č.p. 851, 852

Bakstein Hynek Mgr. PhD., Bakstein Regina Ing., Benedikovič Peter, Chroustovský Jiří Ing., CIRKON spol. s r.o., Dalík Radim Ing., Dalíková Sherin Ing., Doubravský Jiří Ing., Doubravská Radka, Goldmann Tomáš, Havrlant Daniel MUDr., Heal Lewis Andrew, Heal Ina, Horák Petr, Khomutov Dmitry, Kočiš Maroš, Kratochvíl Martin Ing., Kratochvílová Petra Ing., Kuročkina Olga Ing., Macek Michal, Macková Tereza, Marini Michal Mgr., Marini Iva Ing., Nandráž Ján Ing., Nandrážiová Anna Ing., Petrusová Monika Ing., Praidis, spol. s r.o., Primich Anna, Skanska a.s., Soil Group s.r.o., Stoklas Kamil, Šedivý Jiří Ing., Šedivá Dana Ing., Václavů Jiří Ing., Vainer Dalibor, Vodolej s.r.o., Vondřejc Martin, Vondřejcová Marika, Zemín Pave, Zemínová Jaroslava, Zvoníčková Petra

Dům na poz.č.parc. 1342/528, č.p. 853, 854

Bobrov Andrey, Chadrabová Hien, Coufal Ctirad Ing., Částka Karel, Částková Jana Čižmár Zlatko, Jakubčíková Viktoria, Daminova Maria, Ekrťová Lenka Ing., Halytsya Vasyl, Oros Oksana, Horáček Jakub Ing., Horáčková Jana Ing., Horáčková Linda Ing., Horák Jiří, Kadlec Libor Ing., Kadlecová Zuzana Ing., Klesňák Jan Ing., Kočí Ester, Korbel Ivo, Korbelová Milena, MAEN, spol. s r.o., Mayer Tomáš, Netuka Martin PhD., Popovych Antonina, Procházková Veronika, Řehůrková Tereza, Schürerová Kateřina, Skanska a.s., Stupenkov Alexey, Stupenkova Elena, Vajčner Jan Mgr., Vajčnerová Pavla Ing., Veselý Jan Ing., Veselá Petra, Vochoc Petr Ing., Vochocová Ivana, Závorková Jana, Zlatev Nikolaj, Zlateva Ivana, Zolotuško Irina,

Dům na poz.č.parc. 1342/527, č.p. 855, 856

Aslan Emil, Bednařík Pavel Mgr., Briskin Igor, Briskina Elena, Burša Michal, Buršová Vladěna DiS., Dannover s.r.o., Duvnjak Alen, Duvnjak Miriam, Dvořák Milan Ing., Dvořáková Alena, Esayan Sirvard, GERHOME s.r.o., Hladík Marek Ing., Hladíková Hana Mgr., Hoffmannová Tereza, Horka Zbyněk, Ivanov Yury, Ivanova Anna, Jekov Georgi, Schneider Jekova Kathrin Ruth, Kapičková Jana Ing. arch., Kirilin Vladimir, Kirilina Elena, Kotlík Zdeněk, KOVCHEG DON s.r.o., Makarova Olga, Moutvic Josef, Ouhřabka Pavel, Ouhřabková Lada, Ovechkin Ivan, Kompaniets Tatiana, Ricchezza s.r.o., Skanska a.s., STAER+K s.r.o., Sulejmanov Emin, Sulejmanov Yunus, Šedivý Jan Ing., Šedivý Miloslav, Šedivá Zdeňka Ing., Švestka Petr, Usov Mikhail, Usova Olga, Zámarská Šárka, Zeman Petr, Zemanová Lenka, Zuřiga Jorge, Zvingerová Hana Ing.,

Dům na poz.č.parc. 1342/463, č.p. 829

Babayeva Yekaterina, Barbora Ing. Bc., Čebotarev Artem, Čebotareva Oksana, Dudková Ivana, Felixová Magdalena JUDr., CSc., Fiala David, Fialová Šárka, Fodor Ladislav Ing., Froňková Pavlína Ing., Gatsby s.r.o., Groke Elena Ivanovna, Heal Lewis Andrew, Heal Ina, Jakeš Martin JUDr., Jakešová Světlana Mgr., Khaburdzaniya Archil, Kutsiya Manana, Kocanda Jiří, Kužela David, LILA CD, s.r.o., LINXX SERVICES, s. r. o., Mareš David, Němec Ondřej Mgr., Němcová Jane, Netuka David MUDr. PhD., Netuková Daniela MUDr., Pazderová Eva, Popovský Done Ing., Popovská Ludmila, Radunovic Alina, Rašič Milan, Samsin Oleg, Samsina Tatyana, Schmidtová Zdeňka, Shcherbakov Alexey, Shulman Iosif, Trojanova Inn, Sidko Evgenia, Straňáková Andrea, Šmíd Radek, Šmídová Blanka, Walzel Viktor, Walzelová Miroslava Mgr.,

Pozemek č.parc. 1342/26 - ARAGONIT s.r.o., EUROPOLIS Technopark s.r.o., Koukol Eva Marie, NORHAUS spol. s r. o., Pekařská Office, s.r.o.,

Pozemek č.parc. 1342/27 – hl.m.Praha zast. SVM MHMP

podle § 85 odst. (2), písm. c) - MČ Praha 5, zastoupená starostou (zákon č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

I.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnil písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastník řízení Petr Djakow, nar. 9.5.1983, trvale bytem Palackého 1524, 415 01 Teplice. Námitky jsou včasné. Účastník řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy
3. Snížení hodnoty stávajících nemovitostí v oblasti Botanika IV
4. Sídliště bez občanského vybavení
5. Podjatost stavebního úřadu

K uplatněným námitkám stavební úřad uvádí:

Ad.1. - Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“ – namítatel v námitce uvádí, že v textu měněného UR je v podm.č.1 uvedeno, že výšková hladina zástavby vyjma rodinných domů a viladomů bude mít čtyři nadzemní podlaží. Citovaný text však v podmínce č.1.rozhodnutí č.j.OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR uveden není.

Ke zvýšení počtu nadzemních podlaží nicméně dochází a to ze 4+UP (resp. 5 NP) na 6+UP (resp. 7 NP) vzhledem k tomu, že normové požadavky na světlost výšky obytných a administrativních budov jsou rozdílné (administrativa má vyšší požadovanou světlost). Z odůvodnění rozhodnutí (str. 6) je však zřejmé, že v rámci projednávané změny zůstává výška bytových domů (vyjádřená v Bpv) ve srovnání s původně navrhovanou administrativou stejná (K1/K2) resp. nižší (K3/K4).

Princípem řízení o změně územního rozhodnutí, je právě **změna** umísťovaných staveb, kterou na žádost navrhovatele stavební úřad projedná a posoudí v souladu s ustanovením § 94, odst.1 stavebního zákona v takovém rozsahu, v jakém se změna dotýká zájmů chráněných podle zvláštních předpisů. Nejde tedy o rozpor, ale o změnu - v tomto konkrétním případě změnu počtu nadzemních podlaží. Stavební úřad pro úplnost dále uvádí, že z dokumentace je rovněž zřejmé, že dochází také ke zmenšení objemu staveb (zejména z výkresu č.e.12 v části D); ke snížení počtu parkovacích stání v souvislosti se změnou funkčního využití z 270 na 184 parkovacích stání; k výraznému snížení původně navrhovaných výkonů plynových kotlen oproti původnímu záměru (z 850 kW pro dům K01 a 1360 kW pro dům K02 na 165 kW pro dům K1/K2 a 255 kW pro dům K3/K4). Námítce se nevyhovuje.

Ad.2. - Rozpor s platným územním plánem – posouzením souladu navrhované změny se stavební úřad zabýval v odůvodnění tohoto rozhodnutí na str. 6, na které odkazuje. Záměr změny byl posouzen mimo jiné na základě doložené dokumentace obsahující i podrobný výpočet, kterým byl dokumentován soulad záměru s předepsanými koeficienty, KZ a KPP se závěrem, že je s platným územním plánem v souladu. Námítce se nevyhovuje.

Ad.3 - Snížení hodnoty stávajících nemovitostí v oblasti Botanika IV - Snížení tržní hodnoty stávajících nemovitostí namítatel spatřuje v tom, že pro obyvatele stávajících domů *výstavba budov v navrhované výšce znamená značnou ztrátu soukromí, sníženou míru osvětlení, větší riziko hluku a horší možnost parkování v přilehlé oblasti. Na území by se zároveň enormně zvýšila koncentrace bytů, která už je takto navýšena až ke hranici normových limitů. Vše výše uvedené vede v konečném důsledku k poškození vlastníků stávajících nemovitostí, protože tržní cena jejich nemovitostí bude nezanedbatelně snížena.*

O této námitce stavební úřad nerozhodoval, neboť výše tržní hodnoty nemovitostí, resp. vliv výstavby na tržní cenu nemovitostí mu nepřísluší posuzovat.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele tak, jak mu ukládá stavební zákon v § 90. K ochraně veřejných zájmů přezkoumal a odůvodnil soulad záměru žadatele s územním plánem, obecnými technickými požadavky na výstavbu a na užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu, přezkoumal a stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, jak je ve výroku uvedeno.

K námitce snížené míry osvětlení, většího rizika hluku a horší možnosti parkování, stavební úřad uvádí, že součástí dokumentace je mimo jiné studie osvětlení a oslunění vč. vlivu staveb K1-K4 na stávající zástavbu, ze které je zřejmé, že světelná pohoda v žádném ze sousedních bytových domů nebude narušena, dále akustická studie navrhuje akustická opatření k dodržení hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., která uložil stavební úřad žadateli podrobně zpracovat v DSP a konečně i porovnání počtu vyhláškou OTTP požadovaných parkovacích stání, který je pro měněnou dokumentaci nižší o 86 míst (z 270 na 184) přičemž parkovací stání jsou zajištěna v garážích nebo na terénu na vlastním pozemku investora (20 vyhláškou OTTP požadovaných veřejně přístupných stání). K namítanému zvýšení *koncentrace bytů, která už je takto navýšena až ke hranici normových limit* stavební úřad uvádí, že mu není známa norma, která by určovala normový limit koncentrace bytů a odkazuje na posouzení souladu záměru s platným územním plánem, s vyhl. OTTP, a na kladná vyjádření a stanoviska příslušných orgánů hájících veřejný zájem podle zvláštních předpisů (mimo jiné i z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích).

Ad.4 – sídliště bez občanského vybavení – *Developer současným majitelům stávajících nemovitostí jasně při prodeji deklaroval, že na místě navýšovaných staveb budou administrativní budovy, které mimo jiné mohou představovat zázemí např. pro obchod, restauraci či školku pro děti.*

V 1.NP sekce K2 a v 1.PP a 1.NP sekce K3 jsou plochy určené pro komerční využití. Podmínkou č. 6.16 stavební úřad v souladu s požadavkem Hygienické stanice uložil žadateli podrobnou specifikaci těchto prostor. Námítce se nevyhovuje

Ad.5 – námitka podjatosti stavebního úřadu - řešena v samostatném správním řízení. Usnesení ve věci byla vydána dne 3.10.2012 pod č.j. MC05 55842/2012, MC05 55855/2012, MC05 55857/2012, MC05 55862/2012, MC05 55859/2012.

II.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Kateřina Hašková, nar. 24.1.1988, trvale bytem Březovská 489, Zvole 252 49. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy
3. Podjatost stavebního úřadu
4. Snížení hodnoty bytových jednotek, zhoršení kvality bydlení

Jedná se o námitky obsahově shodné s námitkami uvedenými v bodě I., a proto stavební úřad odkazuje na odůvodnění I (viz výše).

III.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Simona Vlčková, nar. 6.5.1988, trvale bytem Na neklance 1952/3, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy
3. Podjatost stavebního úřadu
4. Snížení hodnoty bytových jednotek, zhoršení kvality bydlení

Jedná se o námitky obsahově shodné s námitkami uvedenými v bodě I., a proto stavební úřad odkazuje na odůvodnění I (viz výše).

IV.

V průběhu řízení, dne 23.8.2012 uplatnili společně písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastníci řízení Miloš Sonták, nar. 26.9.1983, trvale bytem Laténská 849/2, Praha 5 a Kateřina Procházková, nar. 15.5.1981, trvale bytem Laténská 849/2, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastníci řízení namítají:

1. Rozpor s vydaným územním rozhodnutím „Rezidenční čtvrť Nad Zámečkem“
2. Rozpor s platným územním plánem hl.m.Prahy
3. Podjatost stavebního úřadu
4. Informace při prodeji bytů od fy. Skanska

V bodě 1.-3. se jedná o námitky obsahově shodné s námitkami uvedenými v bodě I., a proto stavební úřad odkazuje na odůvodnění I (viz výše). K námitce uvedené pod bodem 4. stavební úřad uvádí, že pokud byla prodejci bytů kupujícímu deklarována jakákoliv skutečnost, jedná se o občansko právní záležitost mezi prodejcem a kupujícím, kterou stavební úřad není oprávněn řešit.

V.

V průběhu řízení, dne 21.8.2012 uplatnila písemné námitky proti projednávané změně územního rozhodnutí účastnice řízení Lenka Šúchová, nar. 12.5.1968, trvale bytem Prusíkova 2424/4, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastnice řízení namítá:

- Namísto původně zamýšlených administrativních budov mají být na pozemku parc.č. 1342/1 v k.ú. Jinonice umístěny čtyři bytové domy o sedmi nadzemních podlažích, čímž dochází k nárůstu výšky staveb oproti původnímu návrhu. Z tohoto důvodu požadují doložit v této fázi územního řízení Studii oslunění a denního osvětlení zpracovanou odbornou firmou, že v žádném z bytů objektů v ulici Laténská a Pod Stolovou horou nedojde stavbami bytových domů ke zhoršení úrovně oslunění a denního osvětlení pod normou stanovenou hranici.

K námitce stavební úřad uvádí:

Z doložené dokumentace je zřejmé, že nedochází k nárůstu výšky staveb oproti původnímu stavu, studie osvětlení a oslunění byla součástí podání žádosti ze dne 19.6.2012 a z jejího obsahu je zřejmé, že nedojde ke snížení osvětlení a oslunění pod normové hodnoty v žádné z okolních staveb pro bydlení. Námitce se nevyhovuje.

VI.

V průběhu řízení, při veřejném ústním jednání dne 23.8.2012 uplatnil písemnou námitku proti projednávané změně územního rozhodnutí účastník řízení Martin Netuka, nar. 7.4.1973, trvale bytem Brzorádových 853/2, Praha 5. Námitky jsou včasné. Účastník řízení namítá:

- Vznáším připomínku k žádosti o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. OUR.Jin.p.1342/1-1500/05-Za-UR ze dne 8.3.2006. Bytové domy navrhované v rámci změny územního rozhodnutí nerespektují z výškového hlediska bytové domy stojící na pozemcích v bezprostředním okolí dotčeného pozemku. Okolní bytové domy mají (resp. v případě bytového domu M stavěného v rámci V.etapy projektu Botanica budou po ukončení mít 5 NP nebo jen 4 NP. Nové bytové domy v návrhu mají mít 6 NP a ještě jedno UP. Navrhované budovy mají o 5 m převyšovat bytové domy projektu Botanica IV na parcelách 1342/527, 1342/528, 1342/529, 1342/530, o 8 m bytový dům projektu Botanica III na parcele 1342/463 a o 5 m v současnosti rozestavěný bytový dům M na parcele 1342/690.

K námitce stavební úřad uvádí:

K obsahu připomínky stavební úřad znovu uvádí, že ke zvýšení budov oproti původnímu územnímu rozhodnutí nedochází.

Studie osvětlení a oslunění byla součástí podání žádosti ze dne 19.6.2012 a z jejího obsahu je zřejmé, že nedojde ke snížení osvětlení a oslunění pod normové hodnoty v žádné z okolních staveb pro bydlení.

Z výše uvedeného a dále z odůvodnění rozhodnutí je zřejmé, že navrhovaná změna UR respektuje okolní zástavbu. Námitce se nevyhovuje.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí. Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Upozornění:

- 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, nepozbývá však platnosti, pokud v této lhůtě bude požádáno o stavební povolení. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení navrhovatele nebo jeho právního nástupce o tom, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje.

Ověřená grafická příloha (situace na podkladu katastrální mapy v měř.1:1000 a koordinační situace v měř. 1:250) bude žadateli předána po nabytí právní moci rozhodnutí.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č.500/2004 Sb. do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Úřadu MČ Praha 5, odboru stavebního a bude postoupeno Magistrátu hl.m.Prahy, odboru stavebnímu, Jungmannova 29, Praha 1, k rozhodnutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění je nepřipustné.

Ing. arch. Taťána Zacharieva
Pověřena vedením odboru stavebního



Za vydání rozhodnutí byl vyměřen správní poplatek podle zákona č.634/2004 Sb., o správních poplatcích, položky 18, o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč, který byl uhrazen dne 31.10.2012

Přílohy: (pro žadatele) po právní moci rozhodnutí

- situace na podkladu katastrální mapy v měř. 1:1000
- koordinační situace v měř. 1:250

Doručuje se:

I účastníci řízení

1. TRADE CENTRE PRAHA a.s., Blanická 28, 120 00 Praha 2 (ID DS vajgqj2)
2. Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (ID DS c2zmahu)

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

3. Ú MČ Praha 5 – **úřední deska** (informace veřejnou vyhláškou - §85, odst. 2 SZ pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů,

III. dotčené orgány

4. MHMP OPP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1 (ID DS 48ai97h)
(S-MHMP 501966/2012/Rad)
5. MHMP OŽP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1 (ID DS 48ai97h)
(S-MHMP-0518549/2012/1/OZP/VI)
6. HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5 (ID DS zpqai2i)
(HSHMP 27668/2012 Z.HK/K)
7. HZS hl.m.Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2 (ID DS jm9aa6j)
(HSAA-4635-3/2012)
8. MHMP ODA, Mariánské nám. 2,110 01, Praha 1 (ID DS 48ai97h)
(MHMP-773789/2012/ODA-O4/Jv)
9. MHMP OKR, Mariánské nám. 2,110 01, Praha 1 (ID DS 48ai97h)
(S-MHMP-519616/2012/OKR)
10. ČR-SEI, Legerova 49, 120 00 Praha 2 (ID DS hq2aev4)
(150-12.4/12010.103/Pe)
11. Ú MČ Praha 5 OŽP, zde (MČ05/22719/2012/OŽP/wolfj)
12. Ú MČ Praha 5 ODP, zde (MČ05/30258/2012/ODP/MM)

IV. na vědomí:

13. URM - evidence UR, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (+ situace 1:1000)

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Taťána Zacharieva

Stejnopis: spisy

Spisový znak: 328.3, A5