



MC05X00621CY

MC05 7157/2011

Naše Č. J.
OSU.HI.p.1282/1-49631/10-Za-UR

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

Praha
31.01.2011

ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 5, stavební úřad, 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 27.8.2010 podal žadatel společnost JRD s.r.o., IČ 267 78 092, se sídlem Vinohradská 3330, 100 00 Praha 10 jednající Ing. Janem Řežábem, zast. na základě plné moci Mgr. Václavem Hoffmannem, Dukelská 953/9, 100 00 Praha 10 (dále žadatel) a na základě projednání vydává podle § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, toto

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané

„Dva bytové domy na p.č.1282/1, 1282/6, k.ú. Hlubočepy, ulice K Dalejím, Praha 5“.

Na pozemcích č.parc. 1282/1(ostatní plocha), 1282/6 (ostatní plocha), 1687 (ostatní plocha), 1739 (vodní plocha), 1759/2 (ostatní plocha), 1771/1 (ostatní plocha), vše v k.ú. Hlubočepy, se umísťují stavby:

- 2 bytové domy (podle dokumentace Objekt I., Objekt II.)
- Kanalizační stoka SK1
- Přípojky splaškové kanalizace SP1 a SP2
- přípojka kanalizace dešťová
- akumulární a retenční nádrž
- přípojka na síť NN
- napojení a přeložka telefonních kabelů
- komunikace a zpevněné plochy
- opěrná zeď
- přeložky sítí technické infrastruktury (Telefónica O2, Pragonet, AČR)
- úprava koryta Dalejského potoka
- solární panely

Pozemky stavby se nacházejí v severozápadním kvadrantu křížení trati Českých drah Praha Smíchov-Rudná u Prahy/TÚ 741 a Praha Smíchov–Hostivice/TÚ 711 („Pražský semmering“), v blízkosti železničního viaduktu. Plocha severovýchodního cípu pozemku č.parc. 1282/1 a pozemek 1282/6, k.ú. Hlubočepy (celkem cca 97,5 m²) je využívána jako veřejná komunikace (komunikace K Dalejím). Na pozemcích stavby se dále nacházejí stávající zděné kanalizační stoky, které se na pozemku kříží a ke kterým je nezbytné zachovat přístup. Tyto skutečnosti mimo jiné ovlivnily umístění i tvar navrhovaných staveb na pozemku.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba 2 bytových domů (v dokumentaci označených Objekt I. a Objekt II.) bude situována na pozemcích 1282/1 a 1282/6 v k.ú. Hlubočepy, při ulici K Dalejím. Na východní a severní straně pozemky stavby hraničí s ulicí K Dalejím, z jihu jsou ohraničeny korytem Dalejského potoka (parcela č. 1739), na západní straně sousedí s poz.č.parc. 1282/3, 1282/4, 1282/5, k.ú. Hlubočepy. Navrhované bytové domy budou mít půdorys přibližně obdélníkového tvaru o max. rozměrech 27,90 x 14,50 m; s delší osou ve směru S-J (Objekt I.) a 14,40 x 9,50 m; s delší osou V-Z (Objekt II.).
2. Bytový dům Objekt I. bude osazen na kótě $\pm 0,00 = 217,10$ m n.m. (Bpv) = podlaha 1.NP; max. výška hřebene střechy bude na úrovni 228,70 m n.m. (Bpv). Bytový dům Objekt II. bude osazen na kótě $\pm 0,00 = 220,00$ m n.m. (Bpv) = podlaha 1.NP; max. výška hřebene střechy bude na úrovni 231,60 m n.m. (Bpv). Objekt I. bude mít 1 podzemní (PP), 2 nadzemní podlaží (NP) a podkroví. Objekt II. bude mít 1 podzemní (PP), 2 nadzemní podlaží (NP) a podkroví.
3. Umístění stavby na pozemku – Objekt I.:
 - a. Východní půdorysná stopa stavby v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně s východní hranicí poz.č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy v min. vzdálenosti 4,41 m (JV roh domu) a 3,58 m (SV roh domu).
 - b. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 1.NP bude zčásti (cca západní polovinou délky) situována na jižní hranici poz. č. parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy, přibližně v polovině délky bude jižní hrana půdorysu zalomena a pod mírným úhlem bude ustupovat až na vzdálenost 1,37 m od jižní hranice k JV rohu domu.
 - c. Západní půdorysná stopa stavby v úrovni 1.NP bude rovnoběžná s východní půdorysnou stopou a bude vzdálena od společné hranic poz.č.1282/4 a 12812/1 min. 19,085 m.
 - d. Podzemní podlaží – v severovýchodní části půdorysu bude podzemní podlaží předstupovat před obrys 1.NP směrem k východní hranici pozemku v ploše cca 30 m².
4. Umístění stavby na pozemku – Objekt II.:
 - a. SV roh stavby v úrovni 1.NP bude situován ve vzdálenosti min. 5,43 m od severní hranice pozemku č. 1282/1 a min. 5,705 m od východní hranice poz.č. 1282/1, měřeno vždy na kolmici spuštěné tímto rohem k příslušné hranici pozemku.
 - b. SZ roh stavby v úrovni 1.NP bude situován ve vzdálenosti min. 3,445 m od severní hranice pozemku č. 1282/1 a min. 11,30 m od východní hranice poz.č. 1282/5, měřeno vždy na kolmici spuštěné tímto rohem k příslušné hranici pozemku. SV a SZ rohem domu bude určena jeho severní půdorysná stopa
 - c. Jižní půdorysná stopa stavby v úrovni 1.NP bude rovnoběžná se severní půdorysnou stopou a bude od ní vzdálena 9,5 m (na hloubku domu).
5. Bytový dům Objekt I. bude obsahovat v 1.PP vstupní prostory, domovní vybavenost a garáž pro celkem 13 automobilů z tohoto počtu bude 1 stání vyhrazeno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. V ostatních podlažích budou byty.
6. Objekt II. bude obsahovat v 1.PP vstupní prostory, domovní vybavenost a garáž pro 2 automobily. V ostatních podlažích budou byty. Na pozemku č.parc. 1281/1, na volné ploše mezi Objekty I. a II. budou umístěna 4 parkovací stání na terénu. Z tohoto počtu bude 1 stání vyhrazeno pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

7. Pěší vstup do bytového domu Objekt I. bude na východním průčelí, z úrovně 1 NP a bude bezbariérový. Pěší vstup do domu Objekt II. bude na východním průčelí, z úrovně 1 NP a bude bezbariérový.
8. Dopravní napojení bytového domu Objekt I. bude zajištěno z ulice K Dalejím, při JV rohu domu, obousměrným vjezdem min.šíře 6,70 m a rampou. V bytovém domě Objekt II. bude v úrovni 1.NP dvougaráž s vjezdem z východního průčelí rampou.
9. Užívání navrhované stavby osobami s omezenou schopností pohybu:
 - Výškový rozdíl úrovně vstupní komunikace a úrovně čisté podlahy v bytových domech bude max. 20 mm.
 - Bezbariérový vstup do bytových domů je řešen také garážemi a výtahem s min. velikostí kabiny 1100 x 1400 mm.
 - V garážích a na pozemku stavby bude celkem 19 stání, z toho 2 budou vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.
 - Pěší vstupy do Objektů I.a II. budou provedeny jako bezbariérové.
10. Opěrná zeď a úprava koryta potoka
 - a. Na poz.č.parc. 1281/1, k.ú. Hlubočepy, při společné hranici s pozemkem č.parc. 1739, k.ú. Hlubočepy – levý břeh koryta Dalejského potoka - bude v celé délce společné hranice situována železobetonová opěrná zeď s obkladem z lomového kamene. Celková délka úseků opěrné zdi bude cca 56 m, výška opěrné zdi bude proměnná, max. 2,5 m; šířka bude 0,5 m.
 - b. Zároveň bude provedena úprava koryta Dalejského potoka v délce cca 50 m podél opěrné zdi. Úprava bude spočívat v opravě stávající potoční zdi na levém břehu Dalejského potoka a stabilizaci přilehlé části dna koryta.
11. Oplocení
 - a. Bude zachováno, resp. opraveno stávající oplocení mezi pozemkem 1282/1 a pozemky č.parc. 1282/3, 1282/4, 1282/5,k.ú. Hlubočepy.
 - b. Plochy předzahrádek k bytům v 1.NP Objektu I. budou odděleny drátěným oplocením max. výšky 1,60 m.
12. Solární panely

Na poz.č.parc. 1281/1, k.ú. Hlubočepy, při severním okraji předzahrádky bytu 1.1, bude v pásu zeleně instalována konstrukce se solárními panely délky cca 15 m a šířky cca 1,80 m

Na jižní straně střechy Objektu II bude umístěna konstrukce se solárními panely délky cca 7,00 m a šířky cca 1,80 m.
13. Komunikace a zpevněné plochy
 - a. Při východním a severním okraji pozemku 1282/1 a na poz.č.parc. 1282/6, bude vybudován, resp. opraven chodník v min. šíři 1,5 m.
 - b. Při východní fasádě domu Objekt I. na chodník naváže vjezdová rampa do garáže domu (viz podm.č.8) a dále zpevněná plocha před vstupem do domu.
 - c. V severní části pozemků stavby (mezi domy Objekt I.a II.) budou vybudovány zpevněné plochy za účelem zajištění trvalého přístupu ke stávajícím kanalizačním šachtám na pozemku.
 - d. Součástí stavby bude také oprava části severního chodníku ulice Hlubočepská v úseku od můstku přes Dalejský potok, v délce cca 50 m a v šířce min. 1,5 m.

14. Přeložky sítí technické infrastruktury:

- a. Stávající kanalizační přípojka pro bytový dům na poz.č.parc. 1285 bude napojena do nově budované stoky SK1 DN25. Důvodem je kolize s navrhovanou stavbou na poz.č.parc. 1285/1, k.ú. Hlubočepy.
- b. Trasy sdělovacích vedení ve vlastnictví resp. správě T-Systems Czech Republic a.s. a jsou uloženy v HDPE trubce ve vlastnictví AČR, které jsou v kolizi s umísťovaným Objektem II. budou v nutném rozsahu přeloženy do nové trasy v chodníku při ulici K Dalejím.
- c. Trasy optického a metalického kabelu Telefonica O2, které jsou v kolizi s umísťovaným Objektem II. budou v nutném rozsahu přeloženy do nové trasy v chodníku při ulici K Dalejím. Přeložené kabely budou uloženy v souběhu s ostatními kabelovými přeložkami (viz.podm.13.a.).

15. Stavby a zařízení technické infrastruktury

- a. Vodovod: Zásobování Objektu I.a II. pitnou i požární vodou bude zajištěno dvěma novými vodovodními přípojkami IPE SDR11 D50 (Objekt I.) a IPE SDR11 D40 (Objekt II.) napojenými na stávající vodovodní řad LT DN 150 v ulici K Dalejím. Délka přípojek bude cca 5,5 m a 3,5 m.
- b. Kanalizace splašková: Splašková přípojka pro Objekt I. DN 200 bude napojena na odbočku vysazenou na nově budované stoce „SK1“KT DN 250. Na přípojce bude umístěna revizní šachta DN 1000. Splašková přípojka pro Objekt II. DN 200 bude napojena na odbočku vysazenou na nově budované stoce „SK1“KT DN 250. Na přípojce bude umístěna revizní šachta DN 1000. Délka nově budované kanalizační stoky SK1 bude cca 47 m.
- c. Kanalizace dešťová: Veškeré dešťové vody ze střech a zpevněných ploch Objektu I. a Objektu II. budou zaústěny do areálové dešťové kanalizace, která bude napojena do retenčního tělesa.
- d. Retenční těleso: Retenční těleso o max. půdorysných rozměrech 4,8 x 3,6 m bude mít objem cca 26 m³ a bude umístěno v JZ cípu pozemku č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy, v blízkosti koryta Dalejského potoka. Retenční těleso bude opatřeno koncovou odtokovou revizní šachtou, bude zaústěno do Dalejského potoka.
- e. Elektroinstalace-silnoproud: Napojení Objektu I.a II. na síť PŘEdi bude provedeno kabelem AYKY 3 x 185 + 95 mm². Stávající kabelové vedení z TS 4997 bude v místě spojky před potokem v ul. Hlubočepská přerušeno – odpojený kabel bude ponechán v zemi. Na domech Objekt I. a Objekt II. budou osazeny přípojkové skříně SP5. Nový kabel bude veden v chodníku před novostavbou, smyčkově připojí nové přípojkové skříně a bude zatažen do stávající RIS 4 na místo zrušeného kabelu.
- f. Vytápění: Příprava TUV pro jednotlivé byty Objektů I.a II. bude řešena v el. zásobníkových ohřivačích TUV v kombinaci s dohřevem pomocí deskových solárních panelů umístěných na poz.č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy (viz podm.č.12). Vytápění bytů bude řešeno elektrickými přímotopy.
- g. Telefon:
 - Napojení stavby na síť Telefonica O2 bude provedeno ze stávajícího účastnického rozvaděče ÚR 6/5, který se nachází u domu č.p.89, k.ú. Hlubočepy.
 - Z místa napojení budou vedeny nové kabely typu TCEPKPFLE, které budou ukončeny ve skříních typu MIS 1 umístěných u vstupů do Objektů I.a II.
 - Kabely budou uloženy v souladu s ČSN 736005 v kabelovém loži z kopaného písku nebo proseté zeminy, zakryty plastovými deskami s minimálním krytím 40 cm a oranžovou fólií š. 22 až 33 cm.

- Rýha bude zasypána hutnou zeminou, ve vozovce s krytím min. 80 cm.
- V místech předpokládaného namáhání budou kabely uloženy v chráničkách.
- Při křížení nebo souběhu s ostatními poduličnými sítěmi technického vybavení budou dodrženy normové vodorovné a svislé vzdálenosti.

16. Projektová dokumentace z hlediska ochrany elektronických komunikací vč. přeložek bude obsahovat:

- zakres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě do koordinačního výkresu, včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury
- návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace
- návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením
- 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
- prováděcí projektová dokumentace přeložek telekomunikačního vedení bude předložena k posouzení VUSS Praha a T-Systems Czech Republic a.s. (podle vyjádření VUSS č.j.3131/33285-ÚP/2009-7103/41 a ÚR/30090/09-7)

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

- a. Návrh úprav koryta Dalejského potoka pro vodoprávní řízení a detailní návrh výústního objektu z retenční nádrže dešťových vod do potoka (správce Dalejského potoka-OOP MHMP č.j.S-MHMP/704906/OOP/XI/702a/09/Pe)
- b. Akustickou studii, která bude řešit vliv nově instalovaných stacionárních zdrojů hluku na nejbližší vnitřní chráněné prostory a na venkovní chráněný prostor stavby a podrobný POV vč. výpočtu hluku ze stavební činnosti (podle stanoviska Hygienika č.j. Z.HK 5034/55034/09)
- c. Přehled odpadů, které budou vznikat při provádění stavby a provozu stavby seřazený podle druhů a kategorií (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 č.j. MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)
- d. Návrh sadových úprav projednaný s OOP MHMP (podle stanoviska ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j.MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)
- e. Stavební povolení podle § 15 vodního zákona ke stavbě, demolici nebo přeložce vodního díla (kanalizačního řadu) a souhlas podle §17 odst. 1, písm. a) a e) vodního zákona, které vydá OSU ÚMČ Praha 5, odd. infrastruktury (podle ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j.MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)
- f. Souhlas správce drobného vodního toku s úpravami levého břehu Dalejského potoka a s odváděním dešťových vod do Dalejského potoka – jako podklad pro vyjádření ODŽ ÚMČ Praha 5 k DSP (podle stanoviska ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j.MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)
- g. Podrobný návrh způsobu nakládání s povrchovými, podzemními a odpadními vodami během stavby a při následném provozu bytových domů (podle stanoviska ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j.MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)
- h. Návrh řešení dopravní situace v ulici K Dalejším zřízením obytné zóny (podle stanoviska ODŽ ÚMČ Praha 5 č.j.MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)

18. Projektová dokumentace stavby bude dále mj. obsahovat:
- a. Průkaz o souladu navrhované stavby s požadavky vyhl.č.398/2001 Sb. O bezbariérovém užívání staveb
 - b. Návrh koordinace záměru se stavbou „Přeložka kabelů PREdistribuce, a.s. stavba S-109107 (podle stanoviska PREdistribuce a.s., č.j.S24210/1633/VO)
 - c. návrh takových opatření, na základě kterých bude možné sledovat případné změny stavebního stavu stávajících staveb a pozemků, vč. přilehlé komunikace k pozemkům stavby, vzniklé v důsledku provádění stavby a provozu staveništní dopravy v rámci navrhované stavby
 - d. návrh stavebně technického řešení izolací podlah v garážích, které zabrání průsakům olejů a ropných látek (podle stanoviska Povodí Vltavy s.p. č.j.2009/43898/263);
 - e. návrh věcné a časové koordinace se stavbami, které stavebníkovi sdělí odbor koordinace zvláštního užívání komunikací Technické správy komunikací hl. m. Prahy (podle koordinačního vyjádření TSK hl. m. Prahy, oddělení koordinace č. 09-01-02719- přeložka kabelů EL)
 - f. průkaz o tom, že stavbou nebudou nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení v majetku SŽDC, s.o., ani nedojde k porušení funkce novostavby vlivem provozu dráhy (podle souhrnného stanoviska SŽDC, s.o. č.j.6272/10-SDC-PHA/5032-U/714/Vo);
 - g. DSP a prováděcí dokumentace přeložek sdělovacích kabelů Telefónica O2, Pragonet, AČR) budou, v části zasahující do obvodu a ochranného pásma dráhy, v předstihu projednány se SŽDC, s.o. (podle souhrnného stanoviska SŽDC, s.o. č.j.6272/10-SDC-PHA/5032-U/714/Vo), doklad o projednání bude součástí dokladové části k DSP;
 - h. Návrh umístění stavebních jeřábů projednaný s České Radiokomunikace a.s., (podle vyjádření č.j.ÚTS/P 45859/09)
 - i. návrh opatření podle ust. čl.4.4 "Ochrana nových staveb na středním radonovém riziku" normy ČSN 730601 – Ochrana staveb proti radonu v podloží;
 - j. podrobné stavebně technické řešení retenční nádrže vč. hydrogeologického posouzení navrženého řešení;
 - k. podrobné stavebně technické řešení přeložky kanalizační stoky SK1 DN 250, projednané s PVK a PVS.
19. Zařízení staveniště – dočasná stavba:
- a. Zařízení staveniště bude situováno na pozemku stavby (1282/1,1282/6, k.ú. Hlubočepy)
 - b. Vjezd a výjezd ze staveniště bude ze stávající příjezdové komunikace K Dalejím, v severní části pozemku č.parc. 1282/1.
 - c. Staveništní voda bude zajištěna z nové přípojky vody se staveništním vodoměrem.
 - d. Staveništní kanalizace bude zajištěna z novou přípojkou do areálové kanalizace.
 - e. Odvodnění staveniště bude provedeno vsakováním na vlastním terénu.
 - f. Elektrická energie bude zajištěna z pilíře PRE na poz.č.parc. 1282/6, k.ú. Hlubočepy.
 - g. Skladovací plochy pro výstavbu budou umístěny na poz.č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy.
 - h. Staveniště bude oploceno neprůhledným oplocením výšky min. 2,0 m.

20. Barevné a materiálové řešení stavby:

Návrh předpokládá řešení fasád s omítkou na kontaktním zateplení, obklad meziokenních panelů kompaktními deskami, zábradlí s kovovou výplní, dřevěná euro-okna. Barevnost bude zvolena v tlumených přírodních barvách. Je navržena tašková střešní krytina tmavošedé barvy.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

I.

Námitkám účastníka řízení, občanského sdružení Dalejský strážce se sídlem Pod útesy 1160/5, 152 00 Praha 5, zast. Marii Aschenbrennerovou, předsedkyni sdružení, uplatněným písemně dne 19.10.2010 týkajícím se:

1. Požadavku na snížení navrhovaných staveb - se nevyhovuje.
2. Nároku, že hmota zejména domu I. je do stísněných okolních poměrů a k velikosti parcely nevhodná, rozsáhlé zpevnění pozemku zhorší vsakovací podmínky pro dešťovou vodu - se nevyhovuje.
3. Nároku, že navrhovaná stavba a její napojení na komunikaci zcela ignoruje stávající situaci s dopravou a parkováním na této přilehlé komunikaci - se nevyhovuje.
4. Z dokumentů ve spisu není jasné kolik bytů má investor v úmyslu v domech vybudovat - se vyhovuje.
5. Nároku, že investor by měl mít povinnost opravit přístupovou komunikaci a zbudovat nový chodník od navrhovaných staveb k ulici Kosořská - se nevyhovuje.
6. Požaduje, aby s ohledem na uvedené argumenty stavební úřad stavbu v navrhované podobě nepovolil a uložil investorovi úpravu projektu ve smyslu uplatněných námitek - se nevyhovuje.

II.

Námitkám účastníka, občanského sdružení Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, se sídlem Pražského 661, 152 00 Praha 5, zast. Josefem Matouškem uplatněným dne 19.10.2010 týkajícím se:

1. Požadavku na vyjádření podle zákona č. 114/1992 Sb. Celý pozemek je v ochranném pásmu rezervace - se nevyhovuje.
2. Požadavku na zamítnutí žádosti o umístění stavby - se nevyhovuje.

III.

Námitkám účastníků řízení spoluvlastníků domu č.p.89, k.ú. Hlubočepy, Jana Kočárka, Gabriely Kočárkové, Martina Fujaka, Dany Fuchsové, Kláry Dodds, všichni bytem K Dalejím 89/2, Praha 5, týkajícím se:

1. Požadavku na vypracování nové studie oslunění/osvětlení, respektující skutečné rozdělení bytů v domě č.p.89 - se vyhovuje.
2. Podle dostupných informací by plánované stavby zasahovaly do ochranného pásma chráněného krajinného území „Prokopské a Dalejské údolí“ a žádají o přezkoumání vlivu plánovaných staveb na chráněnou oblast a životní prostředí - se nevyhovuje.
3. Plánované stavby by zamlouly pohled na Národní technickou památku „Pražský semmering“. K tomuto faktu nebylo přihlédnuto, a proto účastníci řízení žádají o zamítnutí umístění stavby - se nevyhovuje.
4. Provoz osobních automobilů rezidentů by významně zvýšil dopravní zátěž oblasti. Vzhledem k vysoké frekvenci návštěvníků krajinného parku Prokopské a Dalejské údolí by došlo k významnému zhoršení bezpečnosti jak návštěvníků parku, tak sousedících domů - se nevyhovuje.
5. Výstavba plánovaných staveb by výrazně snížila kvalitu bydlení stávajících vlastníků sousedních domů a bytů stejně tak jako hodnotu existujících nemovitostí - se nevyhovuje.

IV.

Společným námítkám účastníků řízení spoluvlastníků domu č.p.89, k.ú. Hlubočepy, a občanského sdružení Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, uplatněným dne 19.10.2010 týkajícím se:

1. Zpochybnění závěru hlukové studie a stanoviska hygienika - se nevyhovuje.
2. Souhrnné stanovisko OOP MHMP z 21.6.2010 obsahuje souhlas se zásahem do krajinného rázu, který je hodnocen jako slabý ...Krajinný ráz byl posouzen povrchně a nedostatečně - se nevyhovuje.
3. Stavba zasahuje do opevnění svahů koryta Dalejského koryta (zde má namítatel zřejmě na mysli „potoka“ – pozn.SÚ), toto není vůbec řešeno – se nevyhovuje.
4. Ze zobrazení, zákresů do fotografií a řezů bytovými domy je zřejmé, že třípodlažní rozsáhlé stavby postrádající klasické tvary neodpovídají urbanistickému a architektonickému rázu lokality – se nevyhovuje.

Odůvodnění

Žadatel, společnost JRD s.r.o., IČ 267 78 092, se sídlem Vinohradská 3330, 100 00 Praha 10 jednající Ing. Janem Řežábem, zast. na základě plné moci Mgr. Václavem Hoffmannem, Dukelská 953/9, 100 00 Praha 10 (dále žadatel) podal dne 27.8.2010 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výrokové části.

Stručná charakteristika stavby:

Dva bytové domy

- Objekt I. - 9 bytů, Objekt II. – 3 byty
- 15 parkovacích stání v garážích (13+2); 4 stání na terénu

Projektant:

Podlipný Sladký architekti s.r.o., Vlašimská 1874/12, 101 00 Praha 10
Ing.Martin Sladký, autorizovaný architekt, ČKA 03 515

Datum zpracování dokumentace: 04 -12/2010

Územní řízení ve věci návrhu na umístění stavby ve výroku bylo zahájeno dnem podání žádosti, dne 27.8.2010. Stavební úřad v souladu s § 87 stavebního zákona opatřením čj.OSU.HI.p.1282/1-49631/10-Za-ozn ze dne 14.9.2010 oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85, odst. 1 a dotčeným orgánům doručením 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 19.10.2010 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 „Dva bytové domy na p.č.1282/1, 1282/6, k.ú. Hlubočepy, ulice K Dalejím, Praha 5“ na místě navrhované stavby. Účastníci řízení byli současně upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ústní jednání ve věci se uskutečnilo dne 19.10.2010 v zasedací místnosti úřadu MČ Praha 5, nám. 14.října č. 4, z jednání byl pořízen protokol, který je vč. všech příloh součástí spisu. Oznámení o zahájení územního řízení bylo zveřejněno na úřední desce Městské části Praha 5 od 16.9.2010 do 1.10.2010. Dotčené správní úřady byly o zahájení územního řízení a konání ústního jednání informovány oznámením o zahájení územního řízení čj. OSU.HI.p.1282/1-49631/10-Za-ozn ze dne 14.9.2010. 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 byla stavebnímu úřadu žadatelem doložena a je součástí spisu.

Z průběhu ústního jednání vyplynulo, že v domě č.p.89 byly prováděny úpravy, které spoluvlastníci domu č.p.89 stavebnímu úřadu předložili až při ústním jednání dne 19.10.2010 a jsou součástí spisu jako příloha č. 4 protokolu. Ve světelně technické studii, která byla přílohou žádosti, projektant vycházel z dostupných archivních materiálů, které mu byly poskytnuty v archivu stavebního úřadu, kde skutečné rozdělení bytových jednotek v 1.NP domu č.p.89 nebylo spoluvlastníky domu doloženo.

Aktualizovanou světelně technickou studii, ve které byly zohledněny úpravy doložené dne 19.10.2010, označenou "Vliv výstavby na denní osvětlení a proslunění objektu K Dalejím 89/2, Aktualizace studie z 09/2010", kterou zpracoval A.W.A.L. expertní a projektová kancelář v říjnu 2010, žadatel doložil dne 25.10.2010 stavebnímu úřadu.

Stavební úřad vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány o doplnění dokumentace a stanovil lhůtu k vyjádření do 15 dnů ode dne doručení vyrozumění. Vyrozumění účastníků řízení o doplnění dokumentace bylo zveřejněno na úřední desce Ú MČ Praha 5 a v elektronické podobě od 3.11.2010 do 18.11.2010. Ve stanovené lhůtě stavební úřad neobdržel žádné vyjádření účastníků řízení ani stanovisko dotčeného orgánu.

Souhlas vlastníků podle § 86 stavebního zákona:

- Souhlas s umístěním stavby „Dva bytové domy na p.č.1282/1, 1282/6, k.ú. Hlubočepy, ulice K Dalejím, Praha 5“ vydali spoluvlastníci pozemků ing. Jan Řežáb a Ing. Irena Řežabová, oba bytem Ústřední 84/31, 102 00 Praha 10 dne 22.12.2010
- Souhlas s realizací stavby vydal vlastník pozemku č.parc. 1687, k.ú. Hlubočepy, hl.m.Praha, zast. OSM pod č.j. OSM/VP/705673/09/sval dne 11.11.2009.
- Souhlas s realizací stavby (úprava koryta potoka) vydal vlastník pozemku č.parc. 1739, k.ú. Hlubočepy, Pražská kanalizace a vodní toky, státní podnik „v likvidaci“, Cihelná 4, Praha 1 dne 28.1.2011.
- Souhlas s realizací stavby (chodník) vydal vlastník pozemku č.parc. 1771/1 k.ú. Hlubočepy, Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1, pod č.j. 12158/09-200 dne 8.12.2009.

Podle KN pozemky č.parc. 1282/1, 1282/6, 1771/1, 1739, 1759/2 k.ú. Hlubočepy, nejsou součástí ZPF.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu

dle § 27 odst.1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád:

společnost JRD s.r.o., IČ 267 78 092, se sídlem Vinohradská 3330, 100 00 Praha 10

Účastníci řízení podle ust. § 85, zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon:

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 JRD s.r.o., a hl.m.Praha zast. ÚRM

podle § 85 odst. (2), písm. a)

vlastník poz.č.parc. 1282/1 a 1282/6, k.ú. Hlubočepy – ing. Jan Řežáb, Ing. Irena Řežábová, poz.č. 1687, k.ú. Hlubočepy - hlavní město Praha zast. OSM MHMP; Pražská plynárenská Distribuce a.s.,

poz.č.parc. 1739 - Pražská kanalizace a vodní toky, státní podnik „v likvidaci“,

poz.č.parc. 1771/1, k.ú. Hlubočepy - Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Pražská plynárenská Distribuce a.s., PREdistribuce a.s., Telefonica O2 Czech Republic a.s., T-Systems Czech Republic a.s.,

podle § 85 odst. (2), písm. b) – sousední pozemky a stavby na pozemcích v k.ú. Hlubočepy

č.parc. 1282/3 – Blanka Bláhová

č.parc. 1282/4 – Jindřich Margeščík

č.parc. 1282/5 – Jiřina Margeščíková

č.parc. 1285 a dům č.p.89 - Miroslav Trieb, Miroslava Triebová, Tomáš Růžička, Ing. Jitka Růžičková Ficová, Jan Kočárek, Gabriela Kočárková, Marcel Sompek, Hana Sompeková, Eva Žížková, Jiří Hurdálek, Dana Fuchsová, Hugo Felfel, Joseph Dodds, Mgr. Filip Melichar, Martin Fajak, BATICOM s.r.o., ProRed s.r.o.,

podle § 85 odst. (2), písm. c)

Městská část Praha 5, zast.starostou (zákon č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů). OS - Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí; OS Dalejský strážce (zákon č. 114/1992 Sb.,)

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

1. MHMP OOP, č.j. S-MHMP-0441212/2010/1/OOP/VI ze dne 21.6.2010
2. MHMP OOP, č.j. S-MHMP/704906/OOP/XI/702a/09/Pe ze dne 27.10.2009
3. MHMP OOP, č.j. S-MHMP-0565137/2010/1/OOP/VI/EIA/1036P-1/Kub ze dne 21.6.2010
4. MHMP OKR, č.j. S-MHMP 704691/2009/OKR ze dne 21.9.2009
5. MHMP OKP, č.j. MHMP 705296/2009/Rad ze dne 8.9.2009
6. MHMP DOP, č.j. S-MHMP 704824/2009 ze dne 15.9.2009
7. Magistrát hl. m. Prahy, odbor správy majetku, č.j. OSM/VP/705673/09/sva ze dne 11.11.2009
8. Hygienická stanice hl. m. Prahy, č.j. Z.HK/5034/55034/09 ze dne 15.10.2009
9. Hasičský záchranný sbor, hl. m. Prahy, č.j. HSAA-10076-2016/ODVS-2009 ze dne 11.9.2009
10. Policie ČR, č.j. KRPA-39968-2/ČJ-2009-0000DŽ ze dne 7.9.2009 + razítko na situaci
11. ČR – Státní energetická inspekce, č.j. 486-26.08/09/010.103Pe ze dne 23.9.2009
12. MČ Praha 5, odbor dopravy a ochrany životního prostředí, stanovisko č.j. MC05/43178/2009/ODŽ/wolfj ze dne 18.12.2009
13. MČ Praha 5, odbor dopravy a ochrany životního prostředí, stanovisko č.j. MC05/44087/2010/ODŽ/MM ze dne 4.8.2010
14. MČ Praha 5, odbor dopravy a ochrany životního prostředí, rozhodnutí o připojení č.j. MC05/4265/2010/ODŽ/Kov ze dne 25.1.2010 (p.m.22.2.2010)
15. Povodí Vltavy, č.j. 2009/43898 ze dne 30. 9. 2009
16. NIPI – vyjádření č.j.177/09 ze dne 1.9.2009
17. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, č.j. TSK/03977/09/2200/Ve 2080/09/2200/Ve ze dne 19.10.2009
18. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, koordinační vyjádření č.j. 2084/09/2600/Von ze dne 15.9.2009
19. České dráhy, a.s. – souhlas č.j.12158/09-200
20. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa dopravní cesty Praha – souhrnné stanovisko č.j. 6272/10-SDC PHA/5032-U/714/Vo ze dne 24.2.2010

21. Drážní úřad, stavební sekce-oblast Praha – souhlas ke zřízení stavby č.j.MP-SOP2053/09-2/Nk DUCR-59110/09/Nk ze dne 14.12.2009 + razítko na situaci

Žádost byla dále doložena stanovisky těchto správců inženýrských sítí:

1. Pražská energetika, a.s., č.j. S 24 210/1633/VO ze dne 24.9.2009 + smlouva o přípravě připojení lokality č.881008764
2. Pražské vodovody a kanalizace a.s., vyjádření č.j.PVK 23513/OTPČ/09 ze dne 19.10.2009
3. Pražská vodohospodářská společnost, a.s., č.j. 5878/09/2/02 ze dne 12.10.2009
4. Pražská plynárenská, a.s., č. j. 4899/Rö/ODS/2010 ze dne 22.12.2010
5. Pražská teplárenská, a.s., vyjádření č.j. 653/2009 ze dne 26.2.2009
6. Telefonica O2, vyjádření č.j. 119529/09/CPH/VVO ze dne 9.10.2010
7. Telefonica O2, vyjádření č.j. 24408/09/CPH/MM0 ze dne 27.2.2010
8. Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, č.j.3131/33285-ÚP/2009-7103/41 ze dne 6.5.2009
9. Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, č.j.8453/35061-ÚP/2009-7103/41 ze dne 26.10.2009 + razítko na situaci
10. T-Systems Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. ÚR/30090/09-7 ze dne 2.11.2007
11. České radiokomunikace, a.s., č.j. UTS/P 45859/09 dne 27.3.2009
12. NETPROSYS, s.r.o., vyjádření č.j. 927/09 ze dne 4.3.2009 razítkem na situaci
13. Sitel, spol. s.r.o., vyjádření č.j. 1223/09 ze dne 4.3.2009 razítkem na situaci
14. Dial Telecom vyjádření ze dne 5.3.2009 razítkem na situaci
15. TeliaSonera International Carrier Czech Republic a.s., č.j. 716/09 ze dne 4.3.2009
16. UPC Česká republika, a.s., vyjádření ze dne 5.3.2009 razítkem na situaci
17. CentroNet, a.s., vyjádření ze dne 9.3.2009 razítkem na situaci
18. T-Mobile Czech Republic, a. s. vyjádření ze dne 10.3.2009 razítkem na situaci
19. ČEZ ICT Services, a.s., vyjádření č.j. 48 ze dne 10.3.2009
20. Invitel International CZ, s. r. o., vyjádření ze dne 10.3.2009 razítkem na situaci
21. Ministerstvo vnitra ČR, vyjádření ze dne 11.3.2009 razítkem na situaci
22. ČD Telematika, a. s., vyjádření č.j. 7502/10 ze dne 4.2.2010 razítkem na situaci
23. GTS Novera s. r. o., vyjádření ze dne 12.3.2009 razítkem na situaci
24. Vodafone Czech Republic, a.s., vyjádření ze dne 3.3.2009 razítkem na situaci
25. VOLNÝ, a. s. vyjádření ze dne 12.3.2009 razítkem na situaci
26. ČEPS, a.s., vyjádření č.j. 545/16100/16.3.2009/Pi ze dne 16.3.2009
27. SUPTel, a.s., vyjádření č. 2110027, ze dne 5.1.2011
28. Kolektory Praha, a.s., vyjádření ze dne 27.12.2010 razítkem na situaci
29. ELTODO-CITELUM, s.r.o , vyjádření ze dne 3.1.2011 razítkem na situaci
30. Planet A a.s., vyjádření ze dne 14.1.2011 razítkem na situaci

Vyjádření správců inženýrských sítí jejichž platnost v průběhu řízení vypršela byla aktualizována a jsou součástí spisu.

Další podklady:

- Dendrologický průzkum – vypracoval Ing. Václav Bažant, 02/2009
- Akustická studie – vypracoval Ing. Jiří Králíček, 09/2009, certifikát ČMS 579/2003, ČKAIT 0010989
- Světelně technická studie – Vliv výstavby na denní osvětlení a proslunění objektu K Dalejím 89/2 - vypracoval A.W.A.L. expertní a projektová kancelář, Ing. Pavel Zidek ČKAIT 0003133, 09/2010 + aktualizace studie 10/2010
- Inženýrsko geologický průzkum – vypracoval Sklenář-Geokonsult, 07/2009

V územním řízení stavební úřad posoudil soulad záměru s veřejným zájmem a konstatoval:

Navrhované umístění je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn neboť se jedná o stavbu bytových domů, která je navrhována v území **OB- čistě obytné** - bez podrobnější regulace, s funkčním využitím: Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití), mimoškolní zařízení pro děti a mládež, jesle. Mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, sociální zařízení, zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy v rámci staveb pro bydlení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Doplňkové funkční využití: Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). S citovaným funkčním využitím je navrhovaná stavba 2 bytových domů v souladu.

Stavební úřad posoudil předložený záměr ve vztahu k lokalitě, ve které má být navrhovaná stavba umístěna a která je územním plánem klasifikována jako území stabilizované, kde se nepředpokládá další rozsáhlá stavební činnost. Novostavby dvou bytových domů se umístí na nezastavěných pozemcích č.parc. 1282/1 a 1282/6, k.ú. Hlubočepy, při východním okraji přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí. Pozemky stavby jsou určeny územním plánem k zastavění. Okolní zástavba je sporadická a je tvořena architektonicky nevýraznými stavbami zejména rodinných domů situovaných jako solitérní objekty na samostatných parcelách. Nejbližší sousední stavby jsou: západně – rodinný dům č.p.114; východně – bytový dům č.p. 89. Architektonické řešení navrhovaných staveb vychází z jednoduchého tvarosloví okolní zástavby – domy budou mít tvar kvádry se sedlovou střechou s mírným sklonem a začleňují se tak přijatelným způsobem do urbanistické a architektonické struktury lokality. Objem navrhovaných domů nebude převyšovat objemy současné okolní zástavby. S ohledem na výše uvedené posouzení 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, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, (OTPP) se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména:

s čl. 4, odst. 1,2, 10,11

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 území jak v blízkých pohledech, tak i v pohledech dálkových.

Architektonické řešení bylo vedeno snahou přizpůsobit novostavby dané lokalitě, a proto projektant zvolil jednoduché objemy (kvádry) zastřešené valbovými střechami, také objem navrhovaných domů nebude převyšovat objemy současné okolní zástavby. Stavební úřad porovnal konkrétní výškové a objemové parametry stávajícího domu č.p.89, který je v současnosti největší stavbou v blízkém okolí s parametry většího z obou nově navrhovaných domů - domu nazvaného Objekt I a uvádí:

- max. půdorysné rozměry v úrovni 1.NP Objektu I. – 14,40 m x 27,85 m; dům bude mít jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, max.výška hřebene střechy bude na úrovni 228,70 m n.m.; ±0,00 = 217,100 = úroveň podlahy 1.NP, v domě bude 9 bytů.
- Půdorysné rozměry domu č.p. 89 v úrovni 1.NP jsou (podle dokumentace doložené stavebnímu úřadu při ústním jednání dne 19.10.2010) 25,45 x 13,50, dům má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží a obytné podkroví, výška hřebene střechy je na úrovni 230,42 m n.m.; ±0,00 (podle podkladů z archivu OSU) = 214,52 m n.m. = úroveň podlahy 1.NP, v domě je 11 bytů.

Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že objemově se navrhované stavby nevymykají nejbližší porovnatelné zástavbě a umístění navrhovaných staveb odpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru lokality.

Stavební úřad se při posouzení navrhované stavby opíral mimo jiné o závazné stanovisko odboru ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy. 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. 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...* Pohoda bydlení (podle metodiky Ministerstva pro místní rozvoj) 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:

Novostavba dvou bytových domů o celkem 12 bytech (9 + 3) má pro charakter lokality přiměřenou kapacitu. S ohledem na kapacitu a charakter provozu nebude stavba zatěžovat okolí hlukem, prachem ani pachem, nedojde ani k významnému nárůstu dopravy, neboť v souladu s vyhl. OTPP je v garážích zajištěno 15 stání a 4 stání jsou zajištěna na vlastní pozemku investora. 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 na pozemcích stavby se nachází zejména náletová zeleň. Projekt naopak navrhuje nové ozelenění vč. výsadby vhodných stromů. Okolní zástavba nebude s ohledem na dostatečné 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 respektuje existující specifika lokality.

s čl.7, odst. 1,2,4, (s odkazem na § 21, odst. (4) a (5) vyhl.č.501/2006 Sb.)

Pozemky č.parc. 1282/1 a 1282/6, k.ú. Hlubočepy určené k zastavění, svou polohou při ulici K Dalejím, tvarem a velikostí umožňují realizaci navrhované stavby vč.jejího napojení na inženýrské sítě a komunikaci a dále vč.umístění solárních panelů na poz.č.1282/1 a na střeše Objektu II.

Pozemky stavby se nacházejí:

- Na východním okraji přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, umístění navrhovaných staveb bylo posouzeno orgánem ochrany životního prostředí OOP MHMP, který vydal souhlas ke stavbě v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.
- V ochranném pásmu celostátní dráhy železničních tratí Praha Smíchov – Rudná u Prahy a Praha Smíchov – Hostivice. K záměru byla vydána kladná stanoviska Drážního úřadu a Správy železniční dopravní cesty, s.o.vydala správa železniční dopravní cesty souhrnné stanovisko

Nezastavěné části pozemků č.parc.1282/1 a 1282/6 budou ozeleněny, stejně tak budou vhodnou vegetací ozeleněny i pochozí konstrukce a zpevněné plochy.

s čl.8, odst.1, 2, 8

Vzájemné odstupy stavby navrhované a stávající sousedních staveb pro bydlení č.p.114 a č.p.89, splňují požadavky tohoto ustanovení, zejména urbanistické, životního prostředí, hygienické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Součástí dokumentace je mimo jiné světelně technická studie nazvaná Vliv výstavby na denní osvětlení a proslunění objektu K Dalejím 89/2, a její aktualizace ze září 2010. V závěru studie se uvádí, že denní osvětlení i proslunění posuzovaných místností v domě č.p.89 bude odpovídající normovým požadavkům i po realizaci záměru.

s čl.9, odst.2

V dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Příslušný silniční správní úřad, odbor dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 se souhlasem Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy, odbor služby dopravní policie a vlastníka komunikace, vydal rozhodnutí o připojení pozemku č. parcelní 1282/1,k.ú. Hlubočepy na komunikaci K Dalejím (MC0535532/2010/ODŽ/Kov).

s čl.10, odst.1,3

V rámci stavby se v garážích navrhuje celkem 15 stání, na pozemku stavby 4 stání, v souladu s citovaným ustanovením, vyhlášky OTTP.

s čl.12, odst.2,3

Bude zachováno, resp. opraveno stávající oplocení mezi pozemkem 1282/1 a pozemky č.parc. 1282/3, 1282/4, 1282/5,k.ú. Hlubočepy. Plochy předzahrádek k bytům v 1.NP Objektu I. budou odděleny drátěným oplocením max. výšky 1,60 m. Oplocení bude provedeno tak, aby navrhovaným řešením (tvarem a použitým materiálem) nenarušilo charakter stavby ani pohledové propojení stavby s okolím.

s čl.13

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je navrženo v souladu s jejím významem a umístěním; stavba svým urbanistickým a architektonickým řešením respektuje charakter a strukturu lokality. V průběhu řízení bylo prokázáno, že negativní účinky navrhovaných bytových domů na životní prostředí nepřekročí limity dané příslušnými předpisy (viz doklady o projednání záměru).Stavba má zabezpečeno místo pro sběr komunálního odpadu.

s čl. 50.

domy Objekt I. a Objekt II. budou vybaveny prostory pro zajištění funkcí souvisejících s bydlením (prostory pro domovní vybavení, kočárkárna, sklípky).

Navrhovaná stavba je, **v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb.**, o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Z předložené dokumentace je zřejmé, že stavba bude přístupná osobám s omezenou schopností pohybu a orientace. Z celkového počtu 19 parkovacích stání jsou určena 2 stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu, vstupy do objektu budou řešeny bezbariérově.

Z dokumentace dále vyplývá, že navrhovaná stavba se nachází v území se středním radonovým rizikem, a proto bude vyžadovat ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu ve smyslu ČSN 73 0601.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

I.

Dne 19.10.2010 byly uplatněny písemné námitky účastníka řízení OS Dalejský strážce se sídlem Pod útesy 1160/5, 152 00 Praha 5, zast. Marii Aschenbrennerovou, předsedkyní sdružení.

Účastník řízení namítá:

1. Z dokumentů projektu nevyplývá jaká má být skutečná výška domů od skutečné úrovně okolí; dojde k nepřípustnému zastínění okolních domů a okolí, dojde ke znehodnocení pohledu na kulturní památku Pražského Semmeringu, dojde ke znehodnocení dopravní situace; požaduje, aby stavební úřad stavbu v navrhované podobě nepovolil a uložil investorovi úpravu projektu, zejména snížení navrhovaných staveb.
2. Hmota zejména domu I. je do stísněných okolních poměrů a k velikosti parcely nevhodná; zásadně nesouhlasí s navrhovanou výjimkou na vyšší poměr zpevněných ploch vůči zeleni na pozemku; rozsáhlé zpevnění pozemku zhorší vsakovací podmínky pro dešťovou vodu a povede k zaplavování níže položené komunikace i níže položených sousedních domů.
3. Navrhovaná stavba a její napojení na komunikaci zcela ignoruje stávající situaci s dopravou a parkováním na této přilehlé komunikaci v ulici K Dalejím a Hlubočepská. Obyvatelé stávajícího bytového domu, který je bez garáží, parkují na okraji komunikace, kde je plánován vjezd do nových objektů. Situace je složitější o víkendech, kdy po celé délce komunikace při straně parcely 1282/1 stojí auta návštěvníků parku. Z uvedených důvodů se domnívá, že je třeba řešit vjezd a výjezd aut zejména z domu I. jiným způsobem.
4. Z dokumentů ve spisu není jasné kolik bytů má investor v úmyslu v domech vybudovat – v žádosti se uvádí k domu I. 12 bytů, kdežto v dokumentaci je 9 bytů, dále upozorňuje na rozpor v dokumentaci ohledně typu střechy (sedlová, plochá).
5. Investor by měl mít povinnost opravit přístupovou komunikaci a zbudovat nový chodník od navrhovaných staveb k ulici Kosořská.
6. Požaduje, aby s ohledem na uvedené argumenty stavební úřad stavbu v navrhované podobě nepovolil a uložil investorovi úpravu projektu ve smyslu uplatněných námitek.

K námitce 1.stavební úřad uvádí:

- V dokumentaci, která je přílohou žádosti o vydání územního rozhodnutí ze dne 27.8.2010, jsou výšky navrhovaných staveb uvedeny v koordinační situaci a ve všech řezech a pohledech.
- Vlivem navrhované stavby na okolí z hlediska osvětlení a oslunění obytných a pobytových místností ve stávající zástavbě se projekt zabýval - součástí dokumentace je světelně technická studie nazvaná Vliv výstavby na denní osvětlení a proslunění objektu K Dalejím 89/2, a její aktualizace ze září 2010. V závěru studie se uvádí, že denní osvětlení i proslunění posuzovaných místností v domě č.p.89 bude odpovídající normovým požadavkům i po realizaci záměru.
- Otázkou začlenění stavby do okolí se stavební úřad zabýval v odůvodnění, ve kterém se opíral zejména o podrobné odborné posouzení záměru odborem ochrany prostředí MHMP z hlediska příslušných ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Dokumentace je doložena zákresy stavby do okolí a dálkovými pohledy, ze kterých lze dovodit, že umístěním navrhované stavby, která svým měřítkem odpovídá stávajícím stavbám v okolí, nedojde ke znehodnocení pohledu na Pražský Semmering. (Pozn.SÚ Pražský Semmering je technickou památkou).
- V dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Stavba byla kladně projednána příslušnými orgány hájícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů i z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích. Příslušný silniční správní úřad, odbor dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 vydal stanovisko k projektové dokumentaci č.j. MČ05/43178/2009/ODŽ/Wolf a dále bylo vydáno se souhlasem Policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy, odbor služby dopravní policie a vlastníka komunikace, rozhodnutí o připojení poz.č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy na komunikaci K Dalejím (MČ05 4265/2010/ODŽ/Kov).

- K podání návrhu a k jeho případným úpravám je ze zákona oprávněn žadatel. Stavební úřad posuzuje záměr v takové podobě, v jaké je předložen, přičemž se zabývá zejména souladem záměru s platným územním plánem, se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy. V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad mimo jiné posoudil také namítaný objem stavby se závěrem, že záměr je v předložené podobě v lokalitě akceptovatelný. Při posouzení záměru se stavební úřad opíral a rozhodl v souladu se stanovisky dotčených orgánů (§ 90 SZ) např. odboru památkové péče Magistrátu hl.m.Prahy nebo odboru ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy a dalších orgánů a institucí (viz seznam dokladů, vyjádření a stanovisek). Námitkám se nevyhovuje.

K námitce 2.stavební úřad uvádí:

- Otázkou začlenění stavby do okolí se stavební úřad zabýval v odůvodnění rozhodnutí a v bodě I.1. rozhodnutí o námitkách, na které odkazuje.
- K otázce „výjimky“ stavební úřad konstatuje, že žádost neobsahuje „návrh na výjimku“ a posuzovaný záměr žádnou výjimku nevyžaduje. O námitce stavební úřad nerozhodoval.
- Vsakování vod je řešeno na vlastním pozemku investora retenční nádrží. K řešení stavební úřad uložil upřesňující podmínky k zapracování do projektové dokumentace (pod.č.18.j.). Námitkám se nevyhovuje.

K námitce 3.stavební úřad uvádí:

- Záměr řeší dopravu v klidu v souladu s požadavky vyhlášky č.26/1999 Sb., HMP výhradně na svém pozemku a jak už bylo uvedeno výše, v dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace.
- Stavba byla kladně projednána příslušnými orgány hájícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů i z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích. Námitce se nevyhovuje.

K námitce 4.stavební úřad uvádí:

- Jedná se o chybu v písemném vyhotovení formuláře žádosti a o drobné nesrovnalosti v části textu technické zprávy, které vznikly v průběhu vývoje projektu, které však nemají vliv na podklady rozhodnutí. Žadatel na základě upozornění tyto nesrovnalosti opravil. Námitce se vyhovuje.

K námitce 5. stavební úřad uvádí:

- V podmínkách rozhodnutí se žadateli ukládá zapracovat do projektové dokumentace návrh takových opatření, na základě kterých bude možné sledovat případné změny stavebního stavu stávajících staveb a pozemků, vč. přilehlé komunikace k pozemkům stavby, vzniklé v důsledku provádění stavby a provozu staveništní dopravy v rámci navrhované stavby.
- Povinnost zbudovat nový chodník žadateli stavební zákon ani jiný předpis neukládá. V tomto konkrétním případě žadatel akceptoval požadavek ODŽ Ú MČ Praha 5 na opravu části severního chodníku ulice Hlubočepská v délce cca 50 m. Námitkám se nevyhovuje.

K námitce 6. stavební úřad uvádí:

- Jak už bylo uvedeno v bodě I.1. - k podání návrhu a k jeho případným úpravám je ze zákona oprávněn žadatel. Stavební úřad posuzuje záměr v takové podobě, v jaké je předložen, přičemž se zabývá zejména souladem záměru s platným územním plánem, se stavebním zákonem, s vyhláškou č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy. V odůvodnění rozhodnutí mimo jiné posoudil také namítaný objem stavby se závěrem, že záměr je v předložené podobě v lokalitě akceptovatelný. Námitkám se nevyhovuje.

II.

Dne 19.10.2010 a při ústním jednání uplatnil námitky účastník řízení, občanské sdružení Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, se sídlem Pražského 661, 152 00 Praha 5, zast. Josefem Matouškem.

Účastník řízení namítá:

1. Navrhuje zamítnutí žádosti o umístění stavby „Dva bytové domy na parc.č.1282/1 a 1282/6, k.ú. Hlubočepy, ul. K Dalejím, Praha 5“.
2. Požaduje vyjádření podle zákona 114/1992 Sb. Celý pozemek je v ochranném pásmu rezervace.

K námitce 1. stavební úřad uvádí:

Vzhledem k tomu, že požadavek na zamítnutí žádosti účastník řízení žádným způsobem neodůvodnil, stavební úřad o takto podané námitce nerozhodoval.

K námitce 2. stavební úřad uvádí:

K záměru byla dne 21.6.2010 vydána odborem ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy (OOP MHMP) pod č.j.S-MHMP-0441212/2010/1/OOP/VI závazná stanoviska a vyjádření, kde pod bodem 5A dotčený orgán konstatuje, že „Řešené pozemky se nacházejí na východním okraji přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, cca 20 m od hranice přírodní rezervace Prokopské údolí §14, odst. (2), písm. d)/, v blízkosti železničního viaduktu přes Dalejský potok na trati Pražský semmering.“ Záměr byl posouzen jako stavba, která snižuje nebo mění krajinný ráz a byl vydán souhlas k umístění a povolení stavby podle § 12 odst.2 zákona č.114/1992 Sb.

Podle §14, odst. (2), písm. d) je **přírodní rezervace** jednou z kategorií zvláště chráněných území, přičemž ochranná pásma zvláště chráněných území stanovuje § 37 zákona č. 114/1992 Sb., odst. (1) Je-li třeba zabezpečit zvláště chráněná území před rušivými vlivy z okolí, může být pro ně vyhlášeno ochranné pásmo, ve kterém lze vymezit činnosti a zásahy, které jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody. Ochranné pásmo vyhláší orgán, který zvláště chráněné území vyhlásil, a to stejným způsobem. Pokud se ochranné pásmo národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace nebo přírodní památky, nevyhlásí, je jím území do vzdálenosti 50 m od hranic zvláště chráněného území. Podle § 37, odst.(2): Ke stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků, změnám kultury pozemku a ke stanovení způsobu hospodaření v lesích v ochranném pásmu je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Souhlas orgánu ochrany přírody k záměru (ke stavební činnosti) byl vydán. Z námitky není zřejmé, jaké další vyjádření podle zákona č. 114/1992 Sb., namítatel požaduje. Námitce se nevyhovuje.

III.

Při ústním jednání dne 19.10.2010 byly uplatněny námitky účastníků řízení spoluvlastníků domu č.p.89, k.ú. Hlubočepy, Jana Kočárka, Gabriely Kočárkové, Martina Fujaka, Dany Fuchsové, Kláry Dodds, všichni bytem K Dalejím 89/2, Praha 5.

Účastníci řízení namítají:

1. Požadavek na vypracování nové studie oslunění/osvětlení, respektující skutečné rozdělení bytů v domě č.p.89.
2. Podle dostupných informací by plánované stavby zasahovaly do ochranného pásma chráněného krajinného území „Prokopské a Dalejské údolí“; žádají o přezkoumání vlivu plánovaných staveb na chráněnou oblast a životní prostředí
3. Plánované stavby by zaclonily pohled na Národní technickou památku „Pražský semmering“. K tomuto faktu nebylo přihlédnuto, a proto účastníci řízení žádají o zamítnutí umístění stavby.

4. Provoz osobních automobilů rezidentů by významně zvýšil dopravní zátěž oblasti. Vzhledem k vysoké frekvenci návštěvníků krajinného parku Prokopské a Dalejské údolí by došlo k významnému zhoršení bezpečnosti jak návštěvníků parku, tak sousedících domů.
5. Výstavba plánovaných staveb by výrazně snížila kvalitu bydlení stávajících vlastníků sousedních domů a bytů stejně tak jako hodnotu existujících nemovitostí.

K námitce 1. (požadavku) stavební úřad uvádí:

Ve světelně technické studii, která byla přílohou žádosti, projektant vycházel z dostupných archivních materiálů, které mu byly poskytnuty v archivu stavebního úřadu. Protože při ústním jednání vyplynulo, že v domě byly prováděny úpravy, které spoluvlastníci domu č.p.89 stavebnímu úřadu předložili až při ústním jednání, žadatel vypracoval a dne 25.10.2010 doložil aktualizovanou světelně technickou studii, kterou zpracoval A.W.A.L. expertní a projektová kancelář. Požadavku se vyhovuje.

K námitce 2. stavební úřad odkazuje na bod II. 2.

K námitce 3. stavební úřad uvádí:

Z dokumentace i ze stanovisek dotčených orgánů, zejména pak ze stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP je zřejmé, že záměr byl posouzen ve vztahu k lokalitě, do které se umísťuje. Otázkou začlenění stavby do okolí se stavební úřad zabýval v odůvodnění, ve kterém se opíral zejména o podrobné odborné posouzení záměru odborem ochrany prostředí MHMP z hlediska příslušných ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Dokumentace je doložena zákresy stavby do okolí a dálkovými pohledy, ze kterých lze dovodit, že umístěním navrhované stavby, která svým měřítkem odpovídá stávajícím stavbám v okolí, nedojde ke znehodnocení pohledu na Pražský Semmering. Námitce se nevyhovuje.

K námitce 4. stavební úřad uvádí:

V dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Stavba byla kladně projednána příslušnými orgány hájícími veřejný zájem podle zvláštních předpisů i z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na přilehlých komunikacích. Příslušný silniční správní úřad, odbor dopravy a ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 vydal kladné stanovisko k projektové dokumentaci a rozhodnutí o připojení poz.č.parc. 1282/1, k.ú. Hlubočepy na komunikaci K Dalejím. Námitce se nevyhovuje.

K námitce 5. stavební úřad uvádí:

Jedná se o subjektivní názor vlastníků sousedního domu, kteří vnímají negativně navrhované změny v jejich blízkém okolí. Pohodou bydlení se v rámci odůvodnění rozhodnutí stavební úřad zabýval se závěrem, že uskutečněním stavby, která má ve vztahu k okolí přiměřenou kapacitu a respektuje existující specifika lokality. Snížení hodnoty existujících nemovitostí nelze řešit v územním řízení. O takto formulované námitce stavební úřad nerozhodoval.

IV.

Při ústním jednání dne 19.10.2010 uplatnili společným námitky účastníci řízení spoluvlastníci domu č.p.89, k.ú. Hlubočepy, a občanské sdružení Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí.:

Účastníci řízení namítají:

1. Zpochybnění závěru hlukové studie a obsahu stanoviska hygienika.
2. Souhrnné stanovisko OOP MHMP z 21.6.2010 obsahuje souhlas se zásahem do krajinného rázu, který je hodnocen jako slabý ...Krajinný ráz byl posouzen povrchně a nedostatečně.

3. Stavba zasahuje do opevnění svahů koryta Dalejského koryta (zde má namítatel zřejmě na mysli „potoka“ – pozn.SÚ), toto není vůbec řešeno. Přitom jde o rizikový moment vytvoření umělé zábrany pro rozliv povodňových vln v případě náhlých povodňových jevů s intenzivními srážkami. Závazné stanovisko OOP MHMP v části 5C k zásahu do tohoto VKP je zmatečné, neobsahuje žádný jednoznačný výrok.
4. Ze zobrazení, zákresů do fotografií a řezů bytovými domy je zřejmé, že třípodlažní rozsáhlé stavby postrádající klasické tvary neodpovídají urbanistickému a architektonickému rázu lokality, kde jediný srovnatelný objekt je přes ulici na východ. Lze říci, že v tomto místě již ulice V Dalejích (namítatel má na mysli zřejmě ulici K Dalejím - pozn. SÚ) tvoří přirozenou hranici mezi zástavbou starých Hlubočep a územím přírodního parku se solitérní drobnější zástavbou a řadou velmi cenných území a lokalit. Koncentrovaná městská zástavba do daného území nepatří, může je výrazně devastovat a změnit trvale jeho ráz. Neodpovídá ani podmínkám daným ve vyhlášce, kterou byl park zřízen. Z hlediska OTPP zcela zjevně nesplňuje požadavky čl. 4 odst. 1 tohoto předpisu, ale ani čl.13 odst. 1 a 2.

K námitce č.1 a 2 stavební úřad uvádí:

K námitce nesouhlasu se závěrem akustické studie (vypracoval ing. Jiří Králíček, držitel certifikátu způsobilosti u ČMS evid.č.579/2003 v oboru měření hluku v pracovním a mimopracovním prostředí) stavební úřad uvádí:

Žadatelem doložená Akustická studie byla zpracována oprávněnou osobou komplexně podle standardní metodiky a je jedním z podkladů pro územní řízení. Stavebnímu úřadu není známo, že by v průběhu tohoto řízení nebo jiného souvisejícího řízení byl jiným účastníkem předložen důkaz o nesprávnosti předložené studie, včetně použité metodiky zpracování.

K nesouhlasu s obsahem stanoviska HS hl.m.Prahy Z.HK/5034/55034/09 a OOP MHMP č.j.S-MHMP-0441212/2010/1/OOP/VI stavební úřad uvádí, že podle § 4, odst.(2) stavebního zákona „*Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů...*“ a dále podle §90, písm. e) stavebního zákona stavební úřad v územním řízení mimo jiné posuzuje „*zda je záměr žadatele v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů*“ toto posouzení stavební úřad provedl a konstatoval, že veškerá doložená stanoviska dotčených orgánů jsou kladná, popřípadě obsahují podmínky, které jsou v dokumentaci akceptovány, resp. byly v podmínkách rozhodnutí uloženy k zapracování do projektové dokumentace, a proto stavební úřad považuje za prokázané, že výše citovaným ustanovením stavebního zákona žadatel vyhověl. K námitce v části vyslovující názor, že „*Krajinný ráz byl posouzen povrchně a nedostatečně.*“ stavební úřad uvádí, že mu nepřísluší zkoumat platná stanoviska dotčených orgánů vydaná podle zvláštních právních předpisů v kompetenci příslušných úřadů. Ani sám účastník řízení nespécifikoval, v čem konkrétně spatřuje povrchnost a nedostatečnost stanoviska. Námitkám se nevyhovuje.

K námitce č.3 stavební úřad uvádí:

Úprava koryta Dalejského potoka je v dokumentaci řešena v rozsahu odpovídajícím DUR (strana 38, 39 souhrnné technické zprávy). V tomto rozsahu byla také projednána s příslušnými dotčenými orgány a se správcem Dalejského potoka za podmínek, které jsou v dokumentaci akceptovány, resp. byly v podmínkách rozhodnutí uloženy k zapracování do projektové dokumentace stavby.

K subjektivnímu názoru, že „*Závazné stanovisko OOP MHMP v části 5C k zásahu do tohoto VKP je zmatečné, neobsahuje žádný jednoznačný výrok*“, stavební úřad opakovaně uvádí, že mu nepřísluší zkoumat platná stanoviska dotčených orgánů vydaná podle zvláštních právních předpisů v kompetenci příslušných úřadů. Ani sám účastník řízení nespécifikoval, v čem konkrétně spatřuje zmatečnost stanoviska. Námitkám se nevyhovuje.

K námitce č.4 stavební úřad uvádí:

Namítatel nespecifikuje, v čem spatřuje důvod k tvrzení, že záměr „*Neodpovídá ani podmínkám daným ve vyhlášce, kterou byl park zřízen. Z hlediska OTPP zcela zjevně nesplňuje požadavky čl. 4 odst. 1 tohoto předpisu, ale ani čl.13 odst. 1 a 2.*“

Stavební úřad v územním řízení posoudil soulad záměru žadatele s vydanou územní plánovací dokumentací, kterou je podle §2, odst. (1) písm. n, bod 2. územní plán, s cíli a úkoly územního plánování vymezenými v §18 a § 19 stavebního zákona, s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými technickými požadavky na výstavbu v hl.m.Praze (viz odůvodnění str. 13,14), s konkrétními požadavky dotčených orgánů uplatněných v rámci územního řízení (viz podmínka č. 17). V odůvodnění rozhodnutí (soulad s vyhl.OTPP) stavební úřad návrh posoudil jako řešení, které vychází z jednoduchého tvarosloví okolní zástavby – nové domy budou mít tvar kvádrů se sedlovou střechou s mírným sklonem a začleňují se tak přijatelným způsobem do urbanistické a architektonické struktury lokality. Objem navrhovaných domů nebude převyšovat objemy současné okolní zástavby. Stavební úřad nesdílí názor namítatelů, že se jedná o rozsáhlé stavby nebo o koncentrovanou městskou zástavbu. Pro srovnání stavební úřad uvádí:

- max. půdorysné rozměry v úrovni 1.NP Objektu I. – 14,40 m x 27,85 m; dům bude mít jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, max.výška hřebene střechy bude na úrovni 228,70 m n.m.; $\pm 0,00 = 217,100 =$ úroveň podlahy 1.NP, v domě bude 9 bytů.
- Půdorysné rozměry domu č.p. 89 v úrovni 1.NP jsou (podle dokumentace doložené stavebnímu úřadu při ústním jednání dne 19.10.2010) 25,45 x 13,50, dům má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží a obytné podkroví, výška hřebene střechy je na úrovni 230,42 m n.m., $\pm 0,00 = \pm 0,00$ (podle podkladů z archivu OSU) = 214,52 m n.m. = úroveň podlahy 1.NP, v domě je 11 bytů.

Protože se jedná o umísťování staveb v území podle platného územního plánu OB - čistě obytné, bez podrobnější regulace a vzhledem k tomu, že dva bytové domy o celkové kapacitě 12 bytů jsou kapacitou i objemem lokalitě přiměřené, lze konstatovat, že nepředstavují rozsáhlou stavební činnost, a proto stavební úřad nepovažoval za důvodné požadovat průkaz míry zastavění pozemků výpočtem koeficientů KZ a KPP. Námitce se nevyhovuje.

K názoru, že „*...Neodpovídá (stavba) ani podmínkám daným ve vyhlášce, kterou byl park zřízen.*“ Stavební úřad uvádí, že zde má namítatel zřejmě na mysli vyhl.č.7/1993 Sb. HMP, kterou byl zřízen přírodní park Prokopské a Dalejské údolí. V čl. 2, odst. (1), (3) a (4) tohoto předpisu se uvádí, že:

(1) V přírodním parku lze provádět výstavbu objektů pouze na místech k tomu určených schválenou dokumentací podle zvláštních předpisů. Tato dokumentace musí vycházet ze specifických podmínek přírodního parku a přispívat k naplnění jeho poslání.

(3) Vyžadují-li jakékoliv zásahy v souvisle nezastavěné části přírodního parku rozhodnutí podle zvláštních předpisů mohou příslušné orgány vydat rozhodnutí jen se souhlasem orgánu ochrany přírody hlavního města Prahy a po projednání s příslušnými orgány dotčených městských částí.

(4) Ve všech katastrálních územích dotčených hranicí přírodního parku, musí být nově navrhovaná zástavba posuzována z hlediska nenarušení ekologické stability a celkového panoramatu přírodního parku (např. nesmí vyžadovat vedení inženýrských sítí a komunikací přírodním parkem nebo rušit provozem).

Z výše citovaných ustanovení vyplývá, že navrhovaná stavba není v rozporu s jejich požadavky neboť se stavba navrhuje na místě k tomu určeném schválenou dokumentací (odst.1), se souhlasem orgánu ochrany přírody hlavního města Prahy a po projednání s příslušnými orgány MČ Praha 5 (odst.3) a nově navrhovaná zástavba byla posouzena z hlediska nenarušení ekologické stability a celkového panoramatu přírodního parku (odst.4). Námitce se nevyhovuje.

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 námitky 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 v měř. 1:1000, koordinační situace 1:250) 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 stavební úřad



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 20.9.2010.

Přílohy:**(pro žadatele) po právní moci rozhodnutí**

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

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

1. Mgr. Václav Hoffmann, Dukelská 953/9, 100 00 Praha 10
2. HI.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDDS c2zmahu

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

3. Ú MČ Praha 5 – **úřední deska**,
pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů,

III. dotčené orgány

4. MHMP OOP, Mariánské nám.2, Praha 1, IDDS 48ia97h
(S-MHMP-0441212/2010/1/OOP/VI)
5. HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS zpqa2i
(Z.HK 5034/55034/09)
6. Ú MČ Praha 5 ODŽ, zde
(MČ05/43178/2009/ODŽ/wolfj)

IV. Na vědomí:

7. URM – evidence UR, pí Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2
(+ situace 1:1000)
8. JRD s.r.o., Vinohradská 3330/128, 100 00 Praha 10 (ID DS gvkeexu)

Za správnost vyhotovení: Zacharievá
Stejnopis: spisy, plány
Sp.zn.: 328.3, A5

