



MC05 13791/2012

Naše Č. J.
OSU.Jin.p.975/1-44608/2011-Hav-UR

Vyřizuje / telefon / e-mail
Havelková Zdenka Ing.arch. /
257000119 /
zdenka.havelkova@praha5.cz

Praha
29.02.2012

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební úřad (OSU), jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst.1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m. Prahy, ve znění změn a doplňků, posoudil v územním řízení žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 27.6.2011 podali žadatelé Oldřich Škrabálek, Marta Škrabálková, Petr Soukup, Pavel Škrabálek, Petra Škrabálková, společně bytem Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5 a Lenka Soukupová, Na Farkáně III 259/35, 150 00, zastoupeni společností PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o., IČ: 28926765, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5. Po posouzení záměru podle § 90 stavebního zákona vydává stavební úřad podle § 79 a 92 stavebního zákona a podle § 9 vyhl.č.503/2006 o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí o umístění stavby
nazvané

„Novostavba bytového areálu Na Vysoké“

při ulici Na Vysoké I, č.p. 501, na poz. č. parc.975/1 a 975/2, k.ú. Jinonice a č.parc. 601/1, K.ú. Radlice, Praha 5
(dále jen stavba)

V území při ulici Na Vysoké I, na pozemcích č.parc. 975/1 (zastavěná plocha a nádvoří), 975/2 (zastavěná plocha a nádvoří), k.ú. Jinonice a 601/1 (ostatní plocha), k.ú. Radlice se umísťuje stavba bytového domu s podzemními garážemi, nástavba na stávající budovu bývalého statku Na Farkáně, včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci.

Stavba bude obsahovat:

- dvoupodlažní nástavbu na objekt stávajícího statku – objekt A
- bytový dům o 5ti obytných podlažích – objekt B
- parkovací stání v jednom podzemním podlaží včetně příjezdové rampy, sklepních kójí a technického zázemí
- terénní úpravy
- oplocení pozemku včetně opěrných zídek
- vodovodní přípojku
- přípojku jednotné kanalizace
- elektro přípojku NN
- přípojku telefonu
- retenční nádrž

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

- 1) Objekt A bude dvoupodlažní nástavba na stávající dvoupodlažní objekt bývalého statku Na Farkáně, situovaný podél ulice Na Vysoké I, přičemž nastavované 3.NP bude od líce stávající východní fasády uskočeno o 0,4 m. V místě proti stávajícímu rodinnému dvojdomu na poz. č. parc.584/1 a 587, k.ú. Radlice bude 3.NP ustoupeno v šířce min. 7,1 m od líce fasády stávajícího statku o 1,6 m. Poslední 4.NP bude ustoupeno oproti 3.NP o dalších 3,9 m. Délka celého objektu bude max. 28,975 m, šířka max. 14,415 m. Pro umístění kóty $\pm 0.00 = 293,200$ m n.m. Bpv bylo zvoleno 1.NP. Výška roviny střechy 3.NP bude na kótě $+9,65$ m = $302,85$ m n.m. Bpv, výška roviny střechy 4.NP bude na kótě $+12,65 = 305,85$ m n.m. Bpv. Nad objem objektu bude vysazen objem výtahové šachty o rozměrech $3,0 \times 3,0$ m, umístěné přibližně uprostřed západní fasády, jejíž střecha bude na kótě $+14,00$ n = $307,20$ m n.m. Bpv.
- 2) Objekt B bude novostavba 5 podlažního bytového domu, který bude situován k západní hranici pozemku č.parc.975/1, k.ú. Jinonice a bude tvořen postupně ustupujícími podlažními. Základní dvoupodlažní hmota tohoto objektu bude ve tvaru „L“ s tím, při severní hranici pozemku bude kopírovat průběh této hranice a zároveň bude vedena v půdorysné stopě bývalé hospodářské budovy. Délka severní fasády bude max.23 m a bude probíhat od stávající severní vjezdové brány a bude ukončena ve vzdálenosti 0,85 m od západní hranice pozemku. Západní fasáda, kolmá na severní průčelí bude v délce max.27,895 m a bude ukončena 0,85 m od jižní hranice pozemku. Jižní fasáda bude kopírovat průběh jižní hranice pozemku v délce max.14,87 m, poté rovnoběžně se západní fasádou bude v délce max.20,565 m provedená fasáda východní, která bude zalomena opět východním směrem v délce max.8,15 m a směrem severním v délce max.7,43 m, čímž dojde k uzavření „L“ půdorysu dvoupodlažního objektu. Výškově bude objekt osazen na úrovni 1.NP = $+0,8$ m = $294,000$ m n.m. Bpv, kóta roviny střechy bude $+7,8$ m = $301,8$ m n.m. Bpv. Z výše popsané hmoty bude v SZ rohu vyjmut objem předzahrádky na úrovni $+1,10$ m = $294,30$ m n.m. Bpv o půdorysných rozměrech $2,8 \times 5,5$ m, s podélnou osou ve směru Z –V. Tato předzahrádka bude oplocena zídka ve výši $+3,2$ m a vyjmutý objem se bude propisovat i do dalších podlaží. Na dvoupodlažní hmotu podnože budou provedena další dvě podlaží půdorysně ve tvaru dvou obdélníků, která budou kopírovat západní fasádu a budou s ní probíhat ve stejné délce i půdorysné stopě. Větší obdélník bude o rozměrech $20,465 \times 11,85$ m, na něj navazující menší obdélník o rozměrech max.7,11 x 5,4 m. Výšková kóta střechy 4.NP bude $+14,00$ m = $307,200$ m n.m. Bpv.
Souhlasně se západní fasádou bude provedeno i poslední 5.NP půdorysně rovněž ve tvaru obdélníka o rozměrech $17,66 \times 9,15$ m, výška střechy bude $+17,30$ m = $310,500$ m n.m. Nad objem objektu bude vysazen objem výtahové šachty o rozměrech $4,1 \times 2,6$ m, umístěný přibližně uprostřed západní fasády, jejíž střecha bude na kótě $+18,30$ n = $311,500$ m n.m. Bpv. Střechy obou objektů budou ploché.
- 3) Jižní fasáda bude kopírovat průběh jižní hranice pozemku v délce max. 14,87 m a v jejím prodloužení bude na objekt B navazovat zídka oplocení v délce max. 17,965 m až k druhé, jižní, historické bráně, která zůstane zachována, stejně jako brána severní. Obě budovy A a B společně se stávajícími branami a novými zídkami oplocení vytvoří vnitřní dvůr celého areálu se zatravněnými a zpevněnými plochami.
Podél komunikace Na Vysoké I od SV rohu budovy stávajícího statku směrem na sever, ve vzdálenosti 0,6 m od něj, bude provedena opěrná zeď výšky 1m až 0,5 m, šířky v koruně 0,5 m a délky 31,70 m.
- 4) Dopravní napojení, pěší komunikace, doprava v klidu.
Stavba bude dopravně napojena na stávající místní komunikaci Na Vysoké I značené NN 221 (dále jen komunikace Na Vysoké I), s tím, že bude upravena jako účelová, veřejně přístupná komunikace definovaná dopravním značením, stavebním a technickým řešením jako obytná zóna.
V úrovni 1.NP (úroveň ± 0) při ulici Na Vysoké I v objektu A bude proveden vjezd do podzemních garáží 1.PP s vjezdovou a zároveň výjezdovou rampou v šířce 4,55 m a délce 14,610 m. Vedle rampy na úrovni vjezdu do objektu bude provedeno vyčkávací stání pro vjezd do garáží, řízené světelnou signalizací. V podzemních garážích bude umístěno 26 parkovacích stání, z toho 2 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu. Z celkového počtu stání v garážích bude navrženo 16 stání v zakladačích. Další 3 parkovací stání pro návštěvy budou umístěna ve vnitřním dvoře areálu.

Půdorys suterénu bude částečně kopírovat průběh půdorysné stopy horních pater, a to zejména západní a jižní fasády objektu B, v prodloužení jižní fasády objektu B povede suterén k budově stávajícího statku, která podsklepena nebude a bude přes něj vybudována pouze přístupová rampa. 1.PP bude kopírovat také průběh severní fasády objektu B, ale na úrovni cca 14,87 m od SZ rohu objektu bude suterén uskočen směrem na jih ve vzdálenosti cca 6 m a v kolmém směru na toto uskočení bude dotažen na úroveň budovy stávajícího statku.

Suterén 1.PP bude dle požadavků MHMP Odboru krizového řízení v případě nebezpečí organizován jako provizorní kryt civilní obrany.

- 5) Objekt A i B bude dále kromě přístupové rampy v 1.PP objektu A, napojené na komunikaci Na Vysoké I, přístupný z vnitřního dvora po stávající účelové, veřejné přístupné bezejmenné komunikaci na poz. č.parc. 976/1, vedoucí do prostoru severní vstupní brány.
- 6) Stavba bude napojena na stávající inženýrské sítě, které vedou v ulici Na Vysoké I.

Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka IPE Ø 63 bude napojena na vodovodní řad DN 100 v ulici Na Vysoké I. Délka přípojky bude cca 5,4 m.

Kanalizace dešťová a splašková

Objekt bude odkanalizován přípojkou DN 200 do stávající jednotné veřejné kanalizace v ulici Na Vysoké I o dimenzi DN 250. Délka přípojky bude cca 2,7 m. Hloubka veřejné kanalizace umožňuje odvedení splaškových i dešťových vod gravitačně. Na poz. č.parc. 975/1, k.ú.Jinonice bude provedena retenční nádrž v místě směrem na jih za severní bránou. Retenční nádrž bude o vnitřních rozměrech 3,0 x 3,0 m o hloubce 3,25 m. Dešťové vody budou přednostně odváděny do této nádrže a využívány na zálivku.

Vzhledem k tomu, že na pozemku není možno dešťové vody z hlediska podmínek v podloží zasakovat, budou tyto, v případě přebytků v retenční nádrži, odváděny do jednotné kanalizace.

Vytápění a příprava TUV

Zdrojem tepla pro vytápění objektu bude plynová teplovodní kotelná, umístěná v samostatné místnosti v 1.PP. Jako zdroj tepla budou použity 3 litinové kotle o výkonu do 50kW. Vytápění a příprava TUV bude rozdělena na samostatné okruhy. Příprava TUV bude probíhat pomocí nepřímotopného akumulárního zásobníku.

Zásobování plynem

NTL přípojka je stávající, nicméně dojde k přemístění stávajícího HUP do šachty v zemi dle požadavků Pražské plynárenské a.s..

Elektro přípojka NN

Objekt bude napojen na kabelový rozvod distribuční sítě NN přípojkou vedenou od stávajícího vedení elektro v ulici Na Vysoké I do přípojkové skříně SP5 na fasádě objektu A. Délka přípojky bude cca 3,7 m. Při výpadku elektrické energie bude v místnosti vedle kotelný v 1.PP instalován záložní zdroj UPS.

Telekomunikační napojení

Objekt je nyní napojen na síť telekomunikací Telefonica O2, přičemž kapacita stávajícího rozvaděče na fasádě objektu A je 20 volných párů. Tento stávající ÚR bude posílen novým kabelem z určeného přípojného místa v ústí ul. Na Vysoké I v délce cca 50 m.

7) Projektová dokumentace (včetně zásad organizace výstavby) bude obsahovat:

- výpočet hluku ze stavební činnosti,
- akustickou studii řešící hlučnost stacionárních zdrojů instalovaných v objektu, posouzení dělících konstrukcí mezi byty a mezi bytovými a nebytovými prostory,
- návrh opatření pro zajištění hygienických limitů ve vnitřních chráněných prostorách, způsob ochrany před přenosem hluku a vibrací z průjezdu dopravy na přilehlé komunikaci,
- návrh dopravně – inženýrských opatření na dobu realizace stavby,
- způsob zajištění přístupu ke všem objektům i poduličným zařízením v území a vjezdu pohotovostním vozidlům a dopravní obsluze včetně svozu komunálního odpadu,
- provedení souběhu a křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi v souladu s ČSN 736005, prostorové uspořádání sítí technického vybavení, v souladu s ustanovením § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a v souladu s § 102 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických komunikacích),
- způsob zabezpečení provádění výkopových prací v ochranném pásmu vodovodních řadů a v místech křížení stavby s vodovodními řady ručně bez skladování výkopového a stavebního materiálu v těchto pásmech,
- způsob zabezpečení případně odkrytého vodovodního potrubí proti poklesu a vybočení,

- zákres plynárenských zařízení a průkaz o tom, že do vzdálenosti menší než 2,5 m od středotlakých a nízkotlakých plynovodů a plynovodních přípojek nebudou objekty zařízení staveniště, maringotky, sklady a skládky stavebního a jiného materiálu. Dále budou dodrženy veškeré obecné podmínky vyplývající z vyjádření Pražské plynárenské distribuce a.s.
- průkaz o dodržování zásad ochrany životního prostředí okolní obytné zástavby a o omezení negativních vlivů (hluk, vibrace, otřesy, prašnost) na minimum,
- projektová dokumentace musí obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- projektová dokumentace bude obsahovat návrh opatření, která zajistí ochranu před poškozením a porušením stability okolních objektů,
- projektová dokumentace bude zpracována na základě podrobného hydrogeologického průzkumu lokality,
- projektová dokumentace bude detailně stanovovat, jakým způsobem bude nakládáno s povrchovými popř. podzemními vodami během stavby a během životnosti objektu,
- projektová dokumentace bude dle požadavků odboru krizového řízení MHMP zpracována jako samostatná část dokumentace pro potřeby civilní ochrany,
- stavebnímu úřadu bude předloženo před zahájením stavby potvrzení o provedení záchranného archeologického výzkumu
- nejpozději s žádostí o stavební povolení bude vypracována a schválena dokumentace pro úpravu místní komunikace Na Vysoké I v úseku označovaném jako NN221 na komunikaci charakteru obytné zóny a to v souladu s technickými podmínkami Navrhování obytných zón TP 103 schválených MDS-OPK, č.j.:17975/98-120 ze dne 3.3.1998.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Námítky uplatněné před a během ústního jednání ke dni 25.8.2011:

I. Námítkám Sdružení garážníků Na Vysoké zastoupených předsedou Hynkem Ekšteinem a jednatelkou Helenou Špačkovou, podaným písemně dne 17.8.2011 a 22.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. uvedeným záměrem bude silně narušeno vlastnické právo se nevyhovuje, a že nebyli informováni o zahájení řízení a nejsou považováni za účastníky územního řízení, se nevyhovuje,
2. že mělo být nařízeno místní šetření dle §87, odst.1 za účasti majitelů dotčených pozemků, tedy i Sdružení garážníků Na Vysoké a že stavební úřad tento paragraf porušil, se nevyhovuje,
3. uvedený projekt předpokládá bez jejich souhlasu využití pozemků Sdružení garážníků pro příjezd k objektu, a to jak stavební techniky, tak k přístupu obyvatel do nového objektu, se nevyhovuje,
4. informace na místě stavby dosud není vyvěšena, se vyhovuje,
5. přístup na pozemek je možný i jinou, přímější a kratší cestou rovnou z veřejné komunikace, se nevyhovuje,
6. v současnosti investor občas využívá pozemek č.parc.976/1, k.ú. Jinonice bez opory v právu a byl o tom opakovaně informován právním zástupce a na osobních jednáních, nelze vyhovět,
7. přiložená situace v dokumentaci nerespektuje současný právní stav a je v rozporu s geometrickým plánem předmětných pozemků, a že je tak vytvářen dojem, že pozemek Sdružení garážníků je volně přístupný po cestě, která byla zbudována pro příjezd do garáží, se nevyhovuje,
8. stavba bude provedena přímo na hranici pozemků s pozemkem č.parc.976/1, k.ú. Jinonice a řešení stavebních otvorů je směřováno na tento pozemek, což není správné a Sdružení s tím nesouhlasí, se nevyhovuje.

II. Námítkám Ing. Otakara Tepřika, Na Vysoké I 215/6, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 23.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. nesouhlasí s nástavbou 2 pater na původní stavbu z důvodu zastínění domu Na Vysoké I 215/6 a že okna v půdní vestavbě budou dotčena z hlediska ztráty soukromí ve vybudovaných ložnicích, se nevyhovuje,
2. nesouhlasí, že nebyl vzat jako přímý účastník stavebního řízení a že dojde k úpravám komunikace, kdy bude ohrožena statika jeho domu, se nevyhovuje,
3. nesouhlasí s tím, aby po komunikaci Na Vysoké I jezdila auta těžší 3,5 tuny, se nevyhovuje,

4. z projektu vyplývá, že kotvení bude křížnými pilotami zasahovat pod pozemek namítajícího a nebude dodržena předepsaná vzdálenost od pozemku namítajícího, se nevyhovuje.

III. Námitkám Jana Chvojky a Jaroslavy Kalinové, Na Vysoké I 213/74, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 22.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. nesouhlasí s dostavbou rekonstruované budovy o 2 patra, protože její výška bude stínit okolní pozemky a nebude vzhledem zapadat do vilové čtvrti, se nevyhovuje,
2. nesouhlasí s navrženým vjezdem do garáží z ulice Na Vysoké I, se nevyhovuje,
3. že jsou pod komunikací veškeré inženýrské sítě, které nevydrží zatížení komunikace Na Vysoké I, se nevyhovuje,
4. nesouhlasí se změnou komunikace na bytovou zónu bez veškerých chodníků, se nevyhovuje,
5. navrhuje vybudovat podzemní garáže s vjezdem na příjezdové komunikaci přes pozemek Sdružení garážníků, který vede k bráně do dvora stávajícího statku, se nevyhovuje,
6. nesouhlasí s křížnými piloty zasahujícími pod komunikaci Na Vysoké I a pod pozemek namítajícího, se nevyhovuje,
7. žádají o zařazení do územního a stavebního řízení a nesouhlasí s povolením územního rozhodnutí a žádají o písemnou odpověď na své námitky, se nevyhovuje.

IV. Námitkám Ing. Michaely Kadlecové, Jany Parkánové, a Jarmily Kadlecové, Na Vysoké I 219/8, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 25.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. nesouhlasí s provedením změny na využití místní komunikace č.parc.601/1, k.ú. Radlice, se nevyhovuje,
2. nesouhlasí se záměrem zřídit vjezd do garáží z ulice Na Vysoké I z hlediska nárůstu vozidel projíždějících po této komunikaci, a že zprůjezdněním ulice může dojít k narušení statiky opěrné zdi u rodinných domů, se nevyhovuje,
3. nesouhlasí s navrhovanou nástavbou a nahrazením původní sedlové střechy ustupujícími podlažními s rovným zastřešením, se nevyhovuje,
4. v předložené dokumentaci je mylně uvedeno, že stávající RD Na Vysoké I čp.213, 215, 216 a 226 mají okna obytných místností obrácená na východ do zahrad, se nevyhovuje.

Dne 26.8.2012, tedy o den později po ústním jednání, se k námitkám Sdružení garážníků Na Vysoké připojily Alžběta Dvořáčková a Ivana André, Na Petynce 32, 169 00 Praha 6.

Námitky uplatněné po doplnění dokumentace ke dni 22.11.2011:

V. Námitkám Hynka Ekšteina (předseda Sdružení garážníků Na Vysoké) Na Vysoké 1, Praha 5, IČ68382367, zastoupeného Mgr. Janem Šulcem, PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o., IČ:27592936, podaným písemně dne 18.11.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, vedeným jako příloha č.1 protokolu, a podaných shodně při ústním jednání jako příloha č.4 týkajících se toho, že:

1. umístěním stavby bude znemožněn způsob zástavby sousedního, tedy namítajícího majitele pozemku, se nevyhovuje, a že budou poškozena majetková a vlastnická práva související s vlastnictvím pozemku č.parc.976/1, k.ú. Jinonice, se nevyhovuje,
2. záměr předpokládá využití příjezdové cesty ke garážím na poz. č.parc.976/1, a že dokumentace neřeší opěrnou stěnu do ulice Na Vysoké I, která by měla být právě na tomto pozemku, se nevyhovuje,
3. nejsou naplněny znaky pro účelovou komunikaci, se nevyhovuje,
4. v předložené dokumentaci není řešeno parkovací stání pro návštěvníky areálu, a to veřejně přístupné, se vyhovuje,
5. že stavba bude mít negativní účinky na životní prostředí z hlediska škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu a zápachu, znečištění podzemních vod a pozemních komunikací a zastínění budov a namítající se domnívá, že únosné limity budou překročeny a budou jimi nepřiměřeně dlouhou dobu vystaveni obyvatelé zejména ul. Na Vysoké I, se nevyhovuje,
6. že původní historické napojení statku na veřejnou komunikaci bylo nejkratší cestou přes poz.č.parc.977/1, k.ú. Jinonice, nicméně souhlas stávajícího majitele pozemku, tedy Sdružení garážníků nebyl doložen, se nevyhovuje,
7. žádají o zaslání kopie kompletní projektové dokumentace, se nevyhovuje.

VI. Námitkám Ing. Michaely Kadlecové, Jany Parkánové, a Romana Parkána, Na Vysoké I 219/8, 155 21 Praha 5, podaných během ústního jednání dne 22.11.2011.2011, týkajících se shodných námitek již výše uvedených v bodě IV 1. a 4., se nevyhovuje.

VII. Námitkám Jana Chvojky a Jaroslavy Kalinové, Na Vysoké I 213/74, 155 21 Praha 5, podaným během ústního jednání dne 22.11.2011, vedeným jako příloha č.3, a námitkám podaným 22.11.2011 do podatelny stavebního úřadu, týkajících se shodných námitek již výše uvedených v bodě III 2. a 4., se nevyhovuje,

a dále že:

1. žádá o zrušení probíhajícího územního rozhodnutí a obnovení nového z důvodu nevyřešených majetkových vztahů s okolními pozemky dotčenými příjezdovou komunikací, se nevyhovuje,
2. požaduje posunout další jednání do doby, než stavební odbor odpoví na námitky z dřívějšího jednání, se nevyhovuje,
3. že dojde ke snížení tržní hodnoty vlastněného pozemku a rodinného domu, nelze vyhovět,
4. komunikace a opěrná zeď, která tuto komunikaci drží, oddělující pozemek investora a pozemek Jana Chvojky, není stavěna na zatížení, které je zde plánováno a není vhodná pro dlouhodobé zásobování stavby, a že během stavby budou narušena vlastnická práva namítajícího, neboť se nebude moci 2 roky dostat do své garáže, se nevyhovuje,
5. nepřipustí kotvení domu a podzemních garáží křížnými piloty pod svůj pozemek, a to z důvodu narušení podzemních vod a stability domu namítajícího, se nevyhovuje,
6. žádá z výše uvedených důvodů o zastavení řízení, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Žadatelé, Oldřich Škrabálek, Marta Škrabálková, Petr Soukup, Pavel Škrabálek, Petra Škrabálková, společně bytem Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5 a Lenka Soukupová, Na Farkáně III 259/35, 150 00, zastoupení společností PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o., IČ: 28926765, Černochova 1074/9, 158 00 Praha 5, podali dne 27.6.2011 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí. Tímto dnem bylo řízení zahájeno a bylo nařízeno veřejné ústní jednání na den 25.8.2011. O výsledku ústního jednání byl sepsán protokol, který je součástí spisu. Žadatel v souladu s ustanovením § 87 odst. 2 stavebního zákona současně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Součástí této informace bylo i grafické vyjádření záměru. Během ústního jednání byly účastníky řízení vzneseny námitky a připomínky, které jsou součástí protokolu mezi jinými bylo konstatováno a stavební úřad akceptoval námitku, že vyvěšení informace o uvažovaném záměru bylo nedostatečné a že bylo vyvěšeno na nevhodném místě. Stavební úřad opakovaně po ústním jednání dokumentaci posoudil z hlediska vznesených námitek a připomínek a dne 30.8.2011 řízení přerušil a vyzval žadatele k doplnění dokumentace ve lhůtě do 15.11.2011. Žadatel dne 5.10.2011 dokumentaci doplnil o požadované doklady. SÚ oznámil doplnění účastníkům řízení a dotčeným orgánům a nařídil opakování ústního jednání spojené s místním šetřením na den 22.11.2011.

Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni, že své námitky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Následně dne 7.12.2011 požádal žadatel o přerušování řízení se záměrem doplnit informace, které byly předmětem dotazů při ústním jednání dne 22.11.2011. Dokumentace byla doplněna ve velmi krátké době a stavební úřad dne 19.12.2011 vyrozuměl o doplnění dokumentace a stanovil dle § 36 odst.1 zák. č. 500/2004 Sb (správní řád) lhůtu 15 dnů ode dne doručení oznámení pro vyjádření. Ve stanovené lhůtě se vyjádřili účastníci řízení a také osoby, které následně stavební úřad usnesením ze dne 15.2.2012 jako účastníky řízení vyloučil, neboť neshledal z hlediska vlastnických ani jiných práv přímé dotčení těchto osob zamýšleným záměrem.

Projektant: MgA.Ing. Adam Kekula, autorizovaný architekt ČKA 03 353

Funkce a kapacita stavby: bytový dům A a B o celkem 22 bytových jednotkách, 2 nebytovými jednotkami, s 26 vnitřními parkovacími stáními a 3 povrchovými parkovacími stáními.

Soulad s veřejnými zájmy.

V území při ulici Na Vysoké I na pozemcích č.parc. 975/1 a 975/2, k.ú. Jinonice a č.parc. 601/1, k.ú. Radlice, Praha 5, se umísťuje stavba bytového domu s vjezdem do podzemního garážového podlaží, včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci.

Navrhované umístění stavby je v souladu se záměry územního plánování, tedy s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního

města Prahy, vše ve znění pozdějších platných změn a úprav a opatřením obecné povahy č.6/2009 vydaném na základě usnesení ZHMP č.30/86 ze dne 22.10.2009, kterým se vydává změna Z 1000/00 ÚPn, neboť plocha, na kterou se stavba a napojení na inženýrské sítě umísťuje, je určena pro funkční využití SV – všeobecně smíšené. Stavba je s funkčním využitím v souladu, neboť i když převažuje funkce bytová, byla stavba posouzena jako stavba výjimečně přípustná.

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

s čl. 4 umísťování staveb, odst. 1,2,

umístění stavby osazené do mírně svažitého terénu, půdorysné rozměry a hmotová skladba stavby je v daném prostředí v souladu s požadavky na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí, a to zejména ve vazbě na budoucí charakter zástavby bývalého areálu Waltrovka. Návrh stavby je zpracován tak, aby umístěním stavby a jejím následným provozem nebylo nad přípustnou míru obtěžováno okolí. Výstavba zahrnuje funkci bydlení, která nepřináší žádná negativa z hlediska zdravého životního prostředí. Napojení stavby na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu odpovídá funkčnímu využití území a míře zastavěnosti pozemků tak, jak je stanoveno územním plánem hl.m. Prahy;

s čl.8, odst.1,2,8,9

vzájemné odstupy staveb a odstup od stávající zástavby z východu a severu jsou dostatečné, což bylo doloženo samostatným výkresem v dokumentaci ŘEZ 1-1, a splňují požadavky urbanistické a architektonické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení.

s čl.9, odst. 2

návrh vyhovuje požadavku na připojení staveb na pozemní komunikace – souhlasné stanovisko odboru dopravy MHMP a Ú MČ Praha 5, odboru dopravy, dle jehož stanoviska je schválena změna místní komunikace na komunikaci charakteru obytné zóny;

s čl.10 odst. 1,5

doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby,

s čl. 13 odst. 3,

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

s čl. 23 a 24 Vnitřní prostředí a Proslunění,

který se týká limitů škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu apod., protože dotčené orgány na úseku péče o životní prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany podzemních a povrchových vod vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas. Oslunění a denní osvětlení obytných místností splňuje normové požadavky a bylo prokázáno doloženou světelně technickou studií.

Navrhovaná stavba je v souladu s vyhláškou č.398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, vstup do objektu je řešen jako bezbariérový, stavba je opatřena výtahem odpovídajících rozměrů, je počítáno se 2 parkovacími stáními, která budou vyhrazena pro tyto osoby.

Navrhovaná stavba obsahuje obytné místnosti a nachází se na pozemcích se středním **radonovým indexem** a při její realizaci bude nutno provést opatření zamezující pronikání radonu z podloží.

Pozemky dotčené stavbou nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

Žádost byla doložena následujícími doklady:Stanoviska a rozhodnutí dotčených správních úřadů a správců sítí:

		č.j.	datum
1	Hygienická stanice hl.města Prahy	HSHMP 22588/2011	6.6.2011
2	MHMP odbor ochrany prostředí (zjišťovací řízení)	S-MHMP-0304591/2011/1/OOP/VI/EIA/1291P1/Pos	5.5.2011
3	MHMP odbor ochrany prostředí	S-MHMP-0153589/2011/1/OOP/VI	13.4.2011
4	MČ Praha 5 – odbor ochrany životního prostředí	MČ05/24607/2011/OŽP/wolfj	13.5.2011
5	MHMP odbor památkové péče	S-MHMP 1057756/2010/Alu	10.3.2011
6	MHMP odbor krizového řízení	S-MHMP 166826-2/2011/OKR	28.4.2011
7	MHMP odbor dopravy – drážní správní úřad	MHMP-374115/2011/DOP-O2/No	4.5.2011
8	ČR-Státní energetická inspekce - územní ins.Praha	119-23.03/11/010.103/Pe	4.4.2011
9	Úřad pro civilní letectví – letiště Ruzyně	1687-11-701	23.3.2011
10	Vojenská ubytovací a stavební správa	ÚP-39/21-2011	22.3.2011
11	Útvar rozvoje hl. Města Prahy	3339/11	16.5.2011
12	MHMP odbor evidence, správy a využití majetku	SVM/VP/460376/11/hl	2.6.2011
13	MHMP odbor územního plánu	S-MHMP 295265/2011/OUP	25.5.2011
14	TSK Svodná komise	TSK/10380/11/2200/Ve	24.5.2011
15	MČ Praha 5 – odbor dopravy	MC05 42023/2011/ODP/M	20.6.2011
16	MHMP odbor dopravy	MHMP-550948/2011/DOP-04/Jv	29.6.2011
17a)	Hasičský záchranný sbor hl.města Prahy	HSAA-9054-1716/ODZS-2011	19.7.2011
17b)	MČ Praha 5 – kancelář architekta	KAR JIN.p. 975-1,2 357/11/Lam	14.10.2011
17c)	MČ Praha 5 – odbor dopravy	MC05 71384/2011/ODP/MM	20.10.2011
18	DP – Metro	100130/14Z496/563	11.4.2011
19	DP – kabelová síť tramvaje	491/11	29.3.2011
20	TSK – dopravní signalizace	405	1.3.2011
21	Pražské vodovody a kanalizace a.s.	PVK5746/OTPČ/11	28.2.2011
22	Pražská teplárenská a.s.	1054/2011	24.3.2011
23	Pražská plynárenská Distribuce a.s.	389/Žá/ORDS/11	30.3.2011
24	PRE distribuce a.s.		21.2.2011
25	Eltodo – Citelum s.r.o.		23.2.2011
26	ČEZ ICT Services a.s.	011-82-PR03	8.3.2011
27	ČEZ distribuce a.s.		4.3.2011
28	ČD – Telematika a.s.	9217/2011	26.4.2011
29	Ministerstvo vnitra, správa kabelů	MV-49126-1/SIK5-K-2011	21.4.2011
30	Letiště Praha a.s.	271/11	4.4.2011
31	České Radiokomunikace a.s.	ÚPTS/OS/66939/2011	28.3.2011
32	Telefonica O2 Czech Republic a.s.	56235/11	14.4.2011
33	UPC ČR a.s.		23.3.2011
34	GTS Czech s.r.o.	331101856	21.4.2011
35	T-Systems Czech Republic a.s.	ÚR/35972/11-5	2.5.2011
36	Sloane Park Property Trust, a.s.	7691/2011	2.5.2011
37	Dial Telecom a.s.		20.4.2011
38	CentroNet a.s.		28.4.2011
39	Vodafone Czech Republic a.s.		13.4.2011
40	T-mobile Czech Republik a.s.		11.5.2011
41	SITEL s.r.o.	131102179	26.4.2011
42	KOLEKTORY PRAHA a.s.	574/005/04/11	21.4.2011
43	SUPTEL a.s.	21100497	27.4.2011
44	Comtes CZ s.r.o.		21.4.2011
45	SECAR BOHEMIA a.s.	7691	21.4.2011

46	STAR 21 Networks a.s.		30.4.2011
47	NET4GAS s.r.o.	2215/11	22.4.2011
48	TeliaSonera International Carrier CR a.s.	231101302	26.4.2011
49	Planet A a.s.		22.4.2011
50	NETPROSYS s.r.o.	1520/11	20.4.2011
51	Pražská vodohospodářská společnost a.s.	4312/11/2/02	18.8.2011

a dále majetkoprávními doklady:

Plná moc pro firmu PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o
Výpis z katastru nemovitostí

Dokumentace byla doložena následujícími průzkumy a posudky:

Akustická studie
Požárně bezpečnostní řešení
Studie denního osvětlení a oslunění + dodatek 1
Stanovení radonového indexu
Inženýrskogeologické a hydrogeologické posouzení

Účastníci řízení:

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

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

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

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

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

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

podle § 85, odst.1 SZ

- a) žadatel - Oldřich Škrabálek, Marta Škrabálková, Petr Soukup, Pavel Škrabálek, Petra Škrabálková a Lenka Soukupová,
- b) obec - Hlavní město Praha, zast. URM

podle § 85, odst.2 SZ

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn
 - č.parc. 975/1, 975/2, k.ú.Jinonice – Oldřich Škrabálek, Marta Škrabálková, Petr Soukup, Pavel Škrabálek, Petra Škrabálková a Lenka Soukupová,
 - č.parc. 601/1 Hlavní město Praha,
- b) vlastníci a spoluvlastníci sousedních staveb a sousedních pozemků a staveb na nich
 - č.parc. 977/1, k.ú. Jinonice – Pembroke Jinonice a.s.
 - č.parc. 976/1, k.ú. Jinonice – Sdružení garážníků Na Vysoké
 - č.parc. 594, 596/3, k.ú. Radlice – Továrek Rostislav, ak.mal. Vácha Martin

- č.parc. 588, 589, k.ú. Radlice - Kadlecová Jarmila, Ing. Kadlecová Michaela, Parkánová Jana
- č.parc. 586, 587, k.ú. Radlice - Strnad Jaroslav, Strnadová Marta, Ing. Tepřík Otakar
- č.parc. 583, 584/1, 584/2, k.ú. Radlice - Kalinová Jaroslava, Chvojka Jan

c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis
Městská část Praha 5

podle § 27 odst. (1) zák. č. 500/2004 Sb. správního řádu

- žadatel - Oldřich Škrabálek, Marta Škrabálková, Petr Soukup, Pavel Škrabálek, Petra Škrabálková a Lenka Soukupová,
- Hlavní město Praha, zast. SVM

podle § 27 odst. (2) správního řádu

- č.parc. 977/1, k.ú. Jinonice – Pembroke Jinonice a.s.
- č.parc. 976/1, k.ú. Jinonice – Sdružení garážníků Na Vysoké
- č.parc. 594, 596/3, k.ú. Radlice - Továrek Rostislav, ak.mal. Vácha Martin
- č.parc. 588, 589, k.ú. Radlice - Kadlecová Jarmila, Ing. Kadlecová Michaela, Parkánová Jana
- č.parc. 586, 587, k.ú. Radlice - Strnad Jaroslav, Strnadová Marta, Ing. Tepřík Otakar
- č.parc. 583, 584/1, 584/2, k.ú. Radlice - Kalinová Jaroslava, Chvojka Jan

podle § 27 odst. (3) správního řádu

Městská část Praha 5

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

Námítky uplatněné před a během ústního jednání ke dni 25.8.2011:

I. Námítkám Sdružení garážníků Na Vysoké, Hynka Ekšteina a Heleny Špačkové (předseda a jednatelka Sdružení garážníků Na Vysoké), podaným písemně dne 17.8.2011 a 22.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. uvedeným záměrem bude silně narušeno vlastnické právo se nevyhovuje, neboť namítající neuvedli, jakým způsobem bude silně narušeno jejich vlastnické právo ani k budovám ani k pozemkům, námitka je tedy nekonkrétní a není možno jí vyhovět; a že nebyli informováni o zahájení řízení a nejsou považováni za účastníky územního řízení, se nevyhovuje, neboť namítající byli řádně osloveni jako účastníci územního řízení veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce Úřadu městské části Praha 5, vyvěšením informace na internetových stránkách Úřadu městské části Praha 5 a vyvěšením záměru na místě stavby, tedy v souladu s § 87 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon),
2. že mělo být nařízeno místní šetření dle §87, odst.1 za účasti majitelů dotčených pozemků, tedy i Sdružení garážníků Na Vysoké, a že stavební úřad tento paragraf porušil, se nevyhovuje, s tím, že stavební úřad dle § 87 zákona č.183/2006 Sb odst. 1 může spojit ústní jednání s ohledáním na místě, je-li to účelné. Vzhledem k tomu, že jsou stavebnímu úřadu podmínky v území dostatečně známy, bylo upuštěno od místního šetření a stavební úřad nařídil ohledání na místě až při druhém ústním jednání na základě požadavku namítajících,
3. uvedený projekt předpokládá bez jejich souhlasu využití pozemků Sdružení garážníků pro příjezd k objektu, a to jak stavební techniky, tak k přístupu obyvatel do nového objektu, se nevyhovuje, neboť stavební úřad ověřil na poz.č.parc.976/1, k.ú. Jinonice existenci komunikace a její zařazení u odboru dopravy Ú MČ Praha 5 s výsledkem, že se jedná o účelovou komunikaci, která není zařazena do sítě místních komunikací a není ve správě Technické správy komunikací. Dle § 7 odst.1 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích je účelová komunikace „komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad může na návrh vlastníka účelové komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie ČR upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka“. V případě komunikace na poz.č.parc 976/1, k.ú. Jinonice není vlastník komunikace znám (je znám pouze vlastník pozemku – Sdružení garážníků Na Vysoké). V případě sporů o vlastnictví komunikace nerozhoduje stavební úřad, ale soud. Vzhledem k tomu, že odbor dopravy Ú MČ Praha 5 neomezil veřejný přístup na tuto

účelovou komunikaci, jedná se tedy o komunikaci veřejně přístupnou, a ačkoliv je existence komunikace pro obsluhu statku namítajícími rozporována, je zřejmé, že tato komunikace byla spíše upravována pro potřeby zajištění do garáží na poz.č.parc.976/2, k.ú. Jinonice, ale historicky se jedná o komunikaci, která byla jednou z příjezdových cest do statku, což dokládá existence doposud zachované historické brány, která je dimenzována na průjezd vozů,

4. informace na místě stavby dosud není vyvěšena, se vyhovuje, neboť bylo stavebním úřadem nařízeno nové ústní jednání spojené s místním šetřením, které se konalo 22.11.2011,
5. přístup na pozemek je možný i jinou, přímější a kratší cestou rovnou z veřejné komunikace, se nevyhovuje, neboť jak uvedeno výše jedná se na poz.č.parc.976/1, k.ú. Jinonice o komunikaci veřejně přístupnou (viz bod I.3.), a ta je určena pro užívání veřejností stejně tak jako komunikace místního významu tedy ul. Na Vysoké I,
6. v současnosti investor občas využívá pozemek č.parc.976/1, k.ú. Jinonice bez opory v právu a byl o tom opakovaně informován právním zástupce a na osobních jednáních, nelze vyhovět, neboť není v kompetenci stavebního úřadu řešit a rozhodovat majetkoprávní spory mezi jednotlivými vlastníky nemovitostí,
7. přiložená situace v dokumentaci nerespektuje současný právní stav a je v rozporu s geometrickým plánem předmětných pozemků, a že je tak vytvářen dojem, že pozemek Sdružení je volně přístupný po cestě, která byla zbudována pro příjezd do garáží, se nevyhovuje, odůvodnění viz body I.3. a 6.),
8. stavba bude provedena přímo na hranici pozemků s pozemkem č.parc.976/1, k.ú. Jinonice a řešení stavebních otvorů je směřováno na tento pozemek, což není správné a Sdružení s tím nesouhlasí, se nevyhovuje, neboť stavba bytového domu vychází ze stávající situace původního statku. U objektu A se jedná o rekonstrukci stávajícího objektu a půdorysná stopa se nemění. Objekt B v části hranic s poz.č.parc. 976/1 respektuje obvodové zdi stávající hospodářské budovy a dotváří tak historickou kompozici bývalého statku. Ze strany západní a jižní je pak dodržena vzdálenost od hranic pozemku 0,85 m, což umožní eventuelní údržbu fasád navrhovaného objektu.

II. Námítkám Ing. Otakara Tepřika, Na Vysoké I 215/6, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 23.8.2011, zasláným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. nesouhlasí s nástavbou 2 pater na původní stavbu z důvodu zastínění domu Na Vysoké I 215/6 a že okna v půdní vestavbě budou dotčena z hlediska ztráty soukromí ve vybudovaných ložnicích, se nevyhovuje, neboť stavební úřad nerozhoduje o tom, že stavba bude vyšší či nižší. Stavební úřad má za povinnost posoudit, zda jsou splněny jednotlivé články vyhl. č.26/1999 Sb, hl. m. Prahy (OTPP) např. z hlediska stanovení podmínek osvětlení, oslunění, hluku, prašnosti, odstupových vzdáleností atd.. Pojem ztráty soukromí není ve stavebním zákoně taxativně vymezen a lze ho vymezit na základě těchto sledovaných technických ukazatelů s důrazem na to, zda bude zachována pohoda bydlení v dané lokalitě. Stavební úřad posoudil vztah navrhovaného navýšení objektu z hlediska odstupových vzdáleností a konstatoval, že tyto vzdálenosti byly dle OTPP dodrženy (viz výkres ŘEZ 1-1). Zároveň posoudil dopad uvažovaného záměru z hlediska osvětlení a oslunění ve vztahu k budovám čp.213 a 215 na poz.č.parc.586 a 583 s tím, že žadatel doložil Studii proslunění a denního osvětlení – dodatek 1 ze září 2011, zpracovaný Doc. Ing. Janem Kaňkou, Ph.D, autorizovaným inženýrem pro techniku prostředí staveb, se závěrem, že obytné místnosti v domech čp. 213 a 215 nebudou projektovanou rekonstrukcí a novostavbou nadměrně stíněny a že projektovaný objekt je v souladu s požadavky platných předpisů. Objekt nebude ani zdrojem nadměrného hluku, jelikož se jedná o stavbu pro bydlení a Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala na jeho výstavbu kladné stanovisko. Dojde sice ke zvýšení provozu na komunikaci Na Vysoké I, ke které je objekt připojen, nicméně tato místní komunikace se souhlasem Ú MČ Praha 5, odboru dopravy, bude řešena jako obytná zóna s upraveným režimem pro převážně pěší provoz, průjezd vozidel do podzemních garáží bude upraven dopravním značením,
2. nesouhlasí, že nebyl vzat jako přímý účastník stavebního řízení a že dojde k úpravám komunikace, kdy bude ohrožena statika jeho domu, se nevyhovuje, neboť namítající neuvedl technické důvody, proč by úpravou komunikace měla být narušena statika jeho domu, úprava komunikace není předmětem tohoto územního řízení. Odůvodnění účastnictví v řízení viz I.1.,
3. nesouhlasí s tím, aby po komunikaci Na Vysoké I jezdila auta těžší 3,5 tuny, se nevyhovuje, neboť stavebnímu úřadu není známo, že by po komunikaci měla takto těžká auta jezdit, zatížení komunikace, její průjezdnost a další technické parametry budou stanoveny samostatným projektem úpravy stávající místní komunikace, který není předmětem tohoto

řízení. S úpravou této komunikace vyslovil souhlas její majitel Magistrát hl. m. Prahy a odbor dopravy Ú MČ Praha 5,

4. z projektu vyplývá, že kotvení bude křížnými pilotami zasahovat pod pozemek namítajícího a nebude dodržena předepsaná vzdálenost od pozemku namítajícího, se nevyhovuje, neboť stavební úřad ani při detailním prostudování a ani na základě dotazu žadatelé, nedohledal v dokumentaci zmínku o zakládání křížnými pilotami a nedohledal ani, že by způsob zakládání měl dopad na pozemek namítajícího. V dokumentaci je zpracována závěrečná zpráva podrobného inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu, nicméně tato zpráva dokládá situaci v území na základě dvou orientačních sond. Detailně bude způsob založení popsán v dalším stupni projektové dokumentace na základě prohloubení hydrogeologického a inženýrsko-geologického průzkumu. Dodržení předepsané odstupové vzdálenosti dokládá výkres s názvem ŘEZ 1-1,

III. Námitkám Jana Chvojky a Jaroslavy Kalinové, Na Vysoké I 213/74, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 22.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že:

1. nesouhlasí s dostavbou rekonstruované budovy o 2 patra, protože její výška bude stínit okolní pozemky a nebude vzhledem zapadat do vilové čtvrti, se nevyhovuje, odůvodnění viz II.1.,
2. nesouhlasí s navrženým vjezdem do garáží z ulice Na Vysoké I, se nevyhovuje, neboť vjezd do garáží a připojení areálu bývalého statku na komunikaci bylo povoleno rozhodnutím odboru dopravy Ú MČ Praha 5, souhlas s úpravou komunikace pro vjezd do garáží a její řešení jako komunikace charakteru obytná zóna vydal také její majitel, Magistrát hl. m. Prahy,
3. že jsou pod komunikací veškeré inženýrské sítě, které nevydrží zatížení komunikace Na Vysoké I, se nevyhovuje, neboť se v podstatě nejedná o námitku, ale o konstatování, které namítající nepodložil žádným konkrétním dokladem. Nicméně stávající stav ulice Na Vysoké v části před stávajícím objektem statku je již v současnosti nevyhovující, záměr počítá se změnou a úpravami této komunikace, projekt rekonstrukce této ulice bude projednán v samostatném řízení a není předmětem tohoto územního řízení,
4. nesouhlasí se změnou komunikace na bytovou zónu bez veškerých chodníků, se nevyhovuje, viz odůvodnění III.2. a 3,
5. navrhuje vybudovat podzemní garáže s vjezdem na příjezdové komunikaci přes pozemek Sdružení garážníků, který vede k bráně do dvora stávajícího statku, se nevyhovuje, stavební úřad musí rozhodnout o návrhu žadatele v souladu s platnými předpisy a není oprávněn přepracovávat jeho záměr svými návrhy, dále viz odůvodnění III.2.,
6. nesouhlasí s křížnými piloty zasahujícími pod komunikaci Na Vysoké I a pod pozemek namítajícího, se nevyhovuje, viz odůvodnění II.4.,
7. žádají o zařazení do územního a stavebního řízení a nesouhlasí s povolením územního rozhodnutí a žádají o písemnou odpověď na své námitky, se nevyhovuje, neboť stavební úřad v souladu s§89, odst.5) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) neodpovídá na jednotlivé námitky účastníků řízení osobně, odůvodnění rozhodnutí o námitkách je součástí tohoto rozhodnutí.

IV. Námitkám Ing. Michaely Kadlecové, Jany Parkánové, a Jarmily Kadlecové, Na Vysoké I 219/8, 155 21 Praha 5, podaným písemně dne 25.8.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, týkajících se toho, že

1. nesouhlasí s provedením změny na využití místní komunikace č.parc.601/1, k.ú. Radlice, se nevyhovuje, viz odůvodnění III.2.,
2. nesouhlasí se záměrem zřídit vjezd do garáží z ulice Na Vysoké I z hlediska nárůstu vozidel projíždějících po této komunikaci, a že zprůjezdněním ulice může dojít k narušení statiky opěrné zdi u rodinných domů, se nevyhovuje, viz odůvodnění II.2. a 3,
3. nesouhlasí s navrhovanou nástavbou a nahrazením původní sedlové střechy ustupujícími podlažními s rovným zastřešením, se nevyhovuje, stavební úřad musí rozhodnout o návrhu žadatele v souladu s platnými předpisy a není oprávněn přepracovávat jeho záměr svými návrhy, dále viz odůvodnění II.1.,
4. v předložené dokumentaci je mylně uvedeno, že stávající RD Na Vysoké I čp.213, 215, 216 a 226 mají okna obytných místností obrácená na východ do zahrad, se nevyhovuje, neboť stavební úřad na základě studia archivní dokumentace zjistil poslední kolaudovaný stav uvedených budov a zjistil, že západní fasády uvedených objektů, tedy fasády obrácené směrem k ulici Na Vysoké I, nemají do této ulice okna obytných místností. V archivu stavebního úřadu nejsou doloženy žádné změny užívání ani přestavby místností, které by nově vzniklé obytné místnosti prokázaly. Navíc stavební úřad upozorňuje, že postavení dvojdomu čp.215 a 213 a dvojdomu čp.216 a 226 se zásadně z hlediska posuzování dopadu stavby na okna obytných místností liší, neboť v čl. 8. odst.2) vyhl. OTHP, kdy se posuzují

odstupové vzdálenosti se jedná o následující formulaci: „Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností.....“. Dvojdům čp. 216 a 215 nemá postavení protilehlé sousedící stavby.

Pokud se jedná o osvětlení a oslunění obytných místností, byla žadatelem doložena studie, ve které bylo prokázáno osvětlení a oslunění pro objekt čp. 215 a 213, který je vůči objektu statku ve více nevýhodnějším postavení.

Námítky uplatněné po doplnění dokumentace ke dni 22.11.2011:

V. Námítkám Hynka Ekšteina (předseda Sdružení garážníků Na Vysoké) Na Vysoké 1, Praha 5, IČ68382367, zastoupeného Mgr. Janem Šulcem, PELIKÁN KROFTA KOHOUTEK advokátní kancelář s.r.o., IČ:27592936 podaným písemně dne 18.11.2011, zaslaným do podatelny stavebního úřadu, vedená jako příloha 1 protokolu, a podaným při ústním jednání jako příloha č.4 týkajících se toho, že:

1. umístěním stavby bude znemožněn způsob zástavby sousedního, tedy namítajícího majitele pozemku, se nevyhovuje, a že budou poškozena majetková a vlastnická práva související s vlastnictvím pozemku č.parc.976/1, k.ú. Jinonice, nelze vyhovět, neboť stavební úřad po posouzení dokumentace dospěl k názoru, že vlastnická ani jiná práva nebudou umístěním stavby přímo dotčena. Tržní hodnotu nemovitostí stavební zákon neřeší,
2. záměr předpokládá využití příjezdové cesty ke garážím na poz. č.parc.976/1, a že dokumentace neřeší opěrnou zeď do ulice na Vysoké, která by měla být právě na tomto pozemku, se nevyhovuje, neboť opěrná zeď je v dokumentaci řešena, zeď je tímto rozhodnutím řádně umístěna a to na pozemku 601/1, k.ú. Radlice, s čímž majitel pozemku Magistrát hl. m. Prahy zastoupený TSK hl. m. Prahy souhlasil,
3. nejsou naplněny znaky pro účelovou komunikaci, se nevyhovuje, neboť z námítky nevyplývá, kterou komunikaci má namítající na mysli a pokud se týká poznámka komunikace na poz.č.parc.976/1, k.ú. Jinonice viz odůvodnění I.3.,
4. v předložené dokumentaci není řešeno parkovací stání pro návštěvníky areálu, a to veřejně přístupné, se nevyhovuje, neboť v dokumentaci je parkování pro návštěvníky řešeno ve dvoře areálu. Jsou zde umístěna 3 parkovací stání, která jsou veřejně přístupná po veřejné účelové komunikaci na poz. č.parc. 976/1, k.ú. Jinonice,
5. že stavba bude mít negativní účinky na životní prostředí z hlediska škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu a zápachu, znečištění podzemních vod a pozemních komunikací a zastínění budov a namítající se domnívá, že únosné limity budou překročeny a budou jimi nepřiměřeně dlouhou dobu vystaveni obyvatelé zejména ul. Na Vysoké I, se nevyhovuje, neboť stavební úřad všechny uvedené vlivy posoudil, opřel se o stanoviska dotčených orgánů v oblasti životního prostředí a hygieny a konstatoval, že na základě tohoto posouzení bude dopad stavby na okolí v mezích normou povolených hodnot měřitelných ukazatelů jako osvětlení, oslunění, hluk aj. a že pokud dojde ke zhoršení, bude toto po dobu výstavby pouze dočasné. Podmínky pro realizaci stavby budou podrobně zpracovány v dalším stupni projektové dokumentace a byly zadány jako podmínky tohoto rozhodnutí,
6. že původní historické napojení statku na veřejnou komunikaci bylo nejkratší cestou přes poz.č.parc. 977/1, k.ú. Jinonice, nicméně souhlas stávajícího majitele pozemku, tedy Sdružení garážníků nebyl doložen, se nevyhovuje, neboť námítka je poněkud zmatečná, pozemek č.parc. 977/1, k.ú. Jinonice nemá vazbu na žádnou přístupovou komunikaci. Pokud byl míněn pozemek č.parc.976/1, k.ú. Jinonice viz odůvodnění I.3.,
7. žádají o zaslání kopie kompletní projektové dokumentace, se nevyhovuje, neboť stavební úřad není oprávněn distribuovat projektovou dokumentaci, která není v jeho vlastnictví a je povinen respektovat vlastnická a autorská práva k projektu. Zároveň musí stavební úřad v souladu s §7 zákona č.500/2004 Sb.(správní řád) zachovávat rovnost účastníků řízení.

VI. Námítkám Ing. Michaely Kadlecové, Jany Parkánové, a Romana Parkána, Na Vysoké I 219/8, 155 21 Praha 5, podaným během ústního jednání dne 22.11.2011, týkajících se shodných námitek již výše uvedeným v bodě IV. 1. a 4., se nevyhovuje, viz odůvodnění III.2. a IV.4.,

VII. Námítkám Jana Chvojky a Jaroslavy Kalinové, Na Vysoké I 213/74, 155 21 Praha 5, podaným během ústního jednání dne 22.11.2011, vedených jako příloha č.3, a námitek podaným 22.11.2011 do podatelny stavebního úřadu, týkajících se shodných námitek již výše uvedených v bodě III 2. a 4., se nevyhovuje, viz odůvodnění v bodech III.2. a 4.,

a dále že:

1. žádá o zrušení probíhajícího územního rozhodnutí a obnovení nového z důvodu nevyřešených majetkoprávních vztahů s okolními pozemky dotčených příjezdovou komunikací, se nevyhovuje, neboť stavební úřad při posuzování záměru v územním řízení zkoumá předloženou dokumentaci dle §90 stavebního zákona a také, z hlediska jednotlivých

- bodů v tomto zákoně uvedených, neshledal důvody pro přerušení řízení. Podkladem pro vydání rozhodnutí byly mimo jiné platné výpisy z katastru nemovitostí,
2. požaduje posunout další jednání do doby, než stavební odbor odpoví na námítky z dřívějšího jednání, se nevyhovuje, odůvodnění viz III.7,
 3. že dojde ke snížení tržní hodnoty vlastněného pozemku a rodinného domu, se nevyhovuje, neboť stavební zákon tržní hodnotu nemovitosti nepostihuje,
 4. komunikace a opěrná zeď, která tuto komunikaci drží, oddělující pozemek investora a pozemek Jana Chvojky není stavěna na zatížení, které je zde plánováno a není vhodná pro dlouhodobé zásobování stavby, a že během stavby budou narušena vlastnická práva namítajícího, neboť se nebude moci 2 roky dostat do své garáže, se nevyhovuje, neboť stavební úprava komunikace Na Vysoké I není předmětem tohoto řízení a na její úpravu bude zpracován samostatný projekt,
 5. nepřipustí kotvení domu a podzemních garáží křížnými piloty pod svůj pozemek, a to z důvodu narušení podzemních vod a stability domu namítajícího, se nevyhovuje, bylo objasněno v bodě II.4.,
 6. žádá z výše uvedených důvodů o zastavení řízení, se nevyhovuje, viz odůvodnění VII.1..

Vyhodnocení námitek veřejnosti

Na obou ústních jednáních byly přítomny i další osoby, které se hlásily do řízení jako účastníci. Stavební úřad se zabýval jejich vztahem k projednávanému záměru a na základě posouzení vlastnických vztahů a jejich eventuelní přímé dotčenosti rozhodl, že Libuše Klabanová, Trachtova 1129/1, 158 00 Praha 5, vlastník poz.č.parc.976/5, 10, k.ú. Jinonice, Jarmila Eksteinová, Práčská 2667/1063, 100 00 Praha 10, spoluvlastník poz.č.parc.976/3,9,14, k.ú. Jinonice, Hynek Ekstein, Práčská 2667/103, 10 600 Praha 10, spoluvlastník poz.č.parc.976/3,9,14,k.ú. Jinonice, PhDr. Světlana Radová, Podhorská 15/90, 150 00 Praha 5, vlastník poz.č.parc.976/12, k.ú. Jinonice, Ing. Vladimír Pojer, Trachtova 1, 150 00 Praha 5, spoluvlastník poz.č.parc.976/24, k.ú. Jinonice, Alžběta Dvořáčková, Na Petynce 984/32, 169 00 Praha 6, vlastník poz.č.parc.976/4,13,20 k.ú. Jinonice, Ivana André, Na Petynce 32, 169 00 Praha 6, bez vlastnického vztahu k žádnému z citovaných pozemků, nejsou účastníky řízení, jejich námítky byly posouzeny jako námítky veřejnosti, a proto se jejich odůvodněním stavební úřad nezabýval. Po faktické stránce se námítky veřejnosti shodují s námítkami účastníků řízení.

Dne 26.8.2011, tedy o den později po ústním jednání, se k námítkám Sdružení garážníků Na Vysoké připojily Alžběta Dvořáčková a Ivana André, Na Petynce 32, 169 00 Praha 6. stavební úřad se jejich odůvodněním nezabýval a ani je nezahrnul do okruhu účastníků řízení, neboť námítky byly podány po stanoveném termínu a nebylo doloženo, z jakého titulu vlastnictví nebo jiného vlastnictví se výše uvedené osoby pokládají za účastníky řízení.

Závěr:

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

Upozornění pro žadatele:

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

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání v souladu s §82 zákona č.500/2004 Sb. (správní řád) do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebnímu Magistrátu hl. m. Prahy, Jungmannova 29/35, Praha 1, podáním u zdejšího odboru územního rozhodování, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis.

Ing. Arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru stavební úřad

v zast. Tatána Zacharievá
vedoucí odd. I stavební úřad



Správní poplatek podle pol. 18 bod 1. sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč byl uhrazen dne 5.12.2011.

Příloha (pro žadatele) v souladu s §92 odst 4 stavebního zákona po právní moci rozhodnutí: 1x koordinační situace 1:200 a 1x situace na podkladě katastrální mapy 1:1000.

Doručuje se:

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

- 1) Žadatel - PRECIZ stavební podnik Praha s.r.o, Kozácká 276/18 101 00 Praha 10
- 2) Hl.m.Praha, zast. ÚRM, Vyšehradská 57/2077, 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 správní úřady

- 4) MHMP OKP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, IDDS:48ia97h
S-MHMP-1057756/2010/Alu
- 5) MHMP OOP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1
S-MHMP-0153589/2011/1/OOP/VI
- 6) MHMP DOP, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1
MHMP-374115/2011/DOP-O2/No
- 7) MHMP OKŘ, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1
S-MHMP-166826-2/2011/OKR
- 8) HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS: zpqai2i
HSHMP 22588/2011
- 9) Ú MČ Praha 5 ODŽ, zde
- 10) HZS hl.m.Prahy, Jinonická 1226, Praha 5, IDDS:jm9aa6j
- 11) MHMP SVM, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1,
MHMP SVM/VP/460376/11/hl

Za správnost: Ing.arch. Z.Havelková
Stejnopis: spisy,
Spis.znak:328.3 A5