



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

náměstí 14. října 4, 150 22 Praha 5
IČO: 00063631, DIČ CZ00063631



MC05X00GOPX0

odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSI/5798/2015/Vo
Č. j.: MC05 37827/2016
Vyřizuje: Ing. Jana Voříšková

Archiv: Sm.p.1136
Spisový znak: 328.3 A/5
V Praze 22.6.2016

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení podle § 90 stavebního zákona posoudil žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 07.10.2015 podal žadatel

Neklanka Property Development s.r.o., IČO 03573265, Na Vidouli č.p. 1/1, 158 00 Praha 5, kterého zastupuje V Invest CZ a.s., IČO 25794655, Na Vidouli č.p. 1/1, 158 00 Praha 5

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení vydává podle § 79 a § 92 stavebního zákona ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, **rozhodnutí o umístění stavby** v dokumentaci nazvané:

Rezidence Neklanka Praha 5 - Smíchov Praha, Smíchov, Na Neklaně

na pozemku parc. č. 1136 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1137 (ostatní plocha), parc. č. 1138 (ostatní plocha), parc. č. 1296 (ostatní plocha), parc. č. 1317 (ostatní plocha), parc. č. 4921/1 (ostatní plocha), parc. č. 4923/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Smíchov (dále jen "stavba")

Umístíuje se stavba v rozsahu:

- bytový dům
- opěrné stěny
- vodovodní přípojka
- jednotná kanalizační přípojka
- NTL plynovodní přípojka
- kabely silnoproud, a slaboproud
- pěší komunikace a zpevněné plochy
- komunikace vozidlové (vjezd do garáží), parkovací stání na povrchu a prodloužení komunikace Nad Koulkou s obratištěm

Druh a účel umisťované stavby:

- Jedná se o solitérní stavbu bytového domu, jeho napojení na technickou a dopravní infrastrukturu města.

Pro stavbu se na podkladě § 9 odst. 1 a 2 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, stanoví tyto podmínky:

1. Bytový dům - stavba hlavní bude umístěna bude umístěna na pozemcích parc. č. 1136, 1137, 1138, v katastrálním území Smíchov. Stavba bude mít 1PP a 6NP, zastřešena bude plochou střechou.
2. Stavba bude mít půdorys nepravidelného obdélníku, v úrovni podzemního podlaží (PP) budou max. rozměry 58,9 m (podél jižní hranice pozemku), 62,0 (podél severní hranice pozemku), 17,5 (podél východní hranice pozemku) a 25,0 m (podél západní hranice pozemku).
3. V úrovni nadzemních podlaží bude mít objekt tvar nepravidelného obdélníku a bude mít maximální rozměry 30,2 m (podél jižní hranice pozemku) 21,4 m (podél východní hranice pozemku) x 31,6 m (podél severní hranice pozemku) x 18,6m (podél západní hranice pozemku).
4. Severní průčelí nadzemních podlaží bude lícovat s podzemním podlažím a bude od severní hranice pozemků investora (s pozemkem parc.č. 4921/2) vzdálena min. 6,0 m v severozápadním nároží. Podzemní podlaží bude od východní hranice pozemků investora vzdálena min. 1.85 m, od jižní hranice min. 3,70 m a 14,0 m v jihozápadním nároží, od západní hranice min. 0,7 m. Nadzemní část stavby bude od východní hranice pozemku vzdálena min 26,3 m od jižní hranice pozemků min. a 3,74 v jihovýchodním nároží, od východní hranice bude min 2,85 m.
5. Stavba bude zastřešen plochou střechou, výška horního líce atiky ploché střechy nad 6. NP bude max. 243,650 m n. m. Bpv. Horní úroveň zastřešení výtahové šachty bude ve výšce max. 244,650 m n.m Bpv. Úroveň $\pm 0,00$ bude na kótě 224,200 m n.m. v 1NP (vše ve výškovém systému Balt po vyrovnání).
6. Objekt bude vytápěn dvěma závěsnými kondenzačními plynovými kotli o tepelném výkonu každý do 60kW, kotle budou spadat min. do 5 emisní třídy tj. mezní hodnota měrných emisí oxidu dusíku bude do 70mg/kWh. Kotle budou umístěny v 1PP v kotelně. Odvod spalín bude nad střechu objektu.
7. Fasáda bytového domu bude kromě severní fasády členěna průběžnými balkony s různou hloubkou vyložení.
8. Vstup do bytového domu bude řešen z ul. Nad Koulkou v úrovni 1.NP. Vstup bude řešen jako bezbariérový.
9. Doprava v klidu bude řešena 35 garážovými stáními situovanými v hromadné garáži v 1.PP bytového domu. Z celkového počtu 35 stání budou 2 stání upravena pro vozidla osob se sníženou schopností pohybu a orientace.
10. Dopravní připojení stavby bude vjezdem do 1PP z ulice Na Neklance komunikací o šířce min. 5,5 m a délce cca 18,5 m. Vjezd do objektu bude opatřen semaforem. V pokračování ulice Nad Koulkou bude komunikace prodloužena o cca 22,0m a šířce cca 3,3m, a následně rozšířena na šířku cca 6,6 m umožňující otáčení vozidel. Podél jižní hrany této komunikace budou zřízena 3 podélná návštěvnická parkovací stání.
11. Prostor mezi oplocením a stávající hranicí pozemku investora o šířce min. 1,5 m bude veřejně přístupný a bude zde zřízen chodník za účelem veřejného pěšího propojení mezi ul. Nad Koulkou a Na Neklance.
12. Opěrné zdi budou při vjezdu do objektu po obou stranách. Opěrná stěna začínající od ulice Na Neklance výškou 1 m bude plynule stoupat až po maximální výšku 4 m při vjezdu do garáží. Od vjezdu do 1 PP bude opěrná stěna pokračovat podél hranice pozemku 4921/2, kde bude kopírovat

nově navrhovaný terén, výška ke stávajícímu terénu bude proměnlivá od 2 do 3 m. V místě návštěvnických stání bude opěrná stěna s proměnlivou výškou od 1 do 2 m.

13. Pozemky budou oploceny po hranicích pozemků žadatele na východní, jižní a západní hranici, v místě severně od objektu bude oplocení vzdáleno cca 3,5 m od severního průčelí objektu. Oplocení bude průhledné (drátěné) bez podezdívky do výšky max. 1600 mm)

14. Inženýrské sítě:

- a) vodovod: Objekt bytového domu bude napojen na vodovodní řad DN 300 východně v ulici Nad Koulkou. Přípojka PE d 63 bude provedena v délce cca 5,6 m na pozemku parc.č. 4923/1 k.ú. Smíchov. Přípojka bude ukončena ve vodoměrné šachtě. Na pozemcích investora parc.č. 4921/1 a 1138 k.ú. Smíchov bude umístěn vnitřní vodovod dl. cca 31,0 m zaústěný do 1PP stavby.
- b) kanalizace: Objekt bytového domu bude napojen na stávající jednotnou kanalizaci KT DN 300 severovýchodně od objektu na pozemku parc.č. 4923/1 k.ú. Smíchov v ul. Nad Koulkou. Přípojka KT DN 200 dl. 2,6 m bude na stoku napojena do stávající vysazené odbočky. V areálu bude umístěn rozvod vnitřní kanalizace dl. cca 29 m na pozemku parc.č. 4921/1 a 1138 k.ú. Smíchov. Do revizní šachty na vnitřní kanalizaci na pozemku parc.č. 4921/1 bude zaústěn přepad z retenční nádrže. Retenční nádrž s řízeným odtokem na dešťovou vodu svedenou ze střech objektu o velikosti cca 23 m³ bude umístěna na pozemku parc.č. 1138 k.ú. Smíchov v místě venkovních parkovacích stání. Dešťové vody z komunikací u bytového domu budou svedeny do stávajících uličních vpustí. Ve vjezdu z ul. Na Neklance bude osazen nový litinový žlab napojený do stávající kanalizační šachty.
- c) plynovod: Objekt bytového domu bude napojen na stávající NTL plynovodní řad PE d_n 160 východně v ulici Nad Koulkou na pozemku parc. 4923/1 k.ú. Smíchov, přípojka PE d_n 50 bude provedena v délce cca 5,1 m. Vnitřní rozvod plynu o délce cca 28 m bude ukončen ve fasádě domu.
- d) silnoproud: na hranici pozemku vedle vjezdu z ulice Nad Koulkou bude pro nový bytový dům u vstupu osazena pojistková skříň SP5. Do této skříně bude zaústěna stávající kabelová smyčka, která je uložena v chodníku. Kabel bude naspojován novým kabelem v blízkosti sousedního stávajícího objektu č.p. 2540 k.ú. Smíchov na pozemku parc.č. 4923/1 k.ú. Smíchov a zaveden do nové pojistkové skříně v oplocení objektu.
- e) slaboproud: napojení domu na pevnou síť elektronických komunikací bude provedeno ze stávající kabelové komory KK 5257, která se nachází v ulici Na Neklance, předpokládaná délka přípojky na pozemku par.č. 1317, 4921/1 k.ú. Smíchov bude cca 26 m.

15. Projektová dokumentace pro stavební řízení bude mj. obsahovat:

- a) vyhodnocení hluku ze stavební činnosti, včetně provádění demoličních prací stávajícího objektu bývalých kanceláří, kterým bude doloženo, že ve venkovním chráněném prostoru okolních staveb nebude hluk ze stavební činnosti v době od 7 do 21 hodin překračovat limit 65 dB v L_{Aeq,14h}. V případě, že by vyhodnocení toto neprokázalo, musí být navržena a do projektu zapracována taková opatření, aby požadavky platné legislativy byly splněny,
- b) vyhodnocení hluku z provozu všech navržených stacionárních zdrojů hluku (např. garážová vrata, osobní výtah, plynové kotle – kotelna, VZT a chlazení, apod.), které musí prokázat, že hluk z provozu všech stacionárních zdrojů nebude ve venkovním a vnitřním chráněném prostoru staveb překračovat hygienické limity hluku pro denní i noční dobu,
- c) plán organizace výstavby s tím, že bude při realizaci zachován přístup k objektům, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům
- d) způsob odvodnění garáží v souladu s požadavkem Povodí vltavy s.p.č.j. 35396/2015-263 ze dne 8.7.2015
- e) návrh řešení ochrany obyvatelstva

16. Koordinace:

Stavba bude koordinována se stavbou "Vodovodní řady" Nad Koulkou a okolí investor PVS a.s. Žatecká 2/110, Praha 1

Účastníci územního řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

Žadatel a stavebník, Neklanka property Development s.r.o. IČ 03573265 hl.m. Praha IČ:00064581, zastoupená Magistrátem hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO:27403505, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ: 25656635, Pražská vodohospodářská společnost a.s. IČ: 25656112, PRE distribuce, a.s., IČ:27376516, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ:04084063

Odůvodnění:**Průběh řízení:**

Dne 07.10.2015 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Územní řízení bylo zahájeno dnem podání žádosti. Žadatel žádost doplnil dne 19.11.2015.

Před oznámením o zahájení územního řízení stavební úřad v souladu s ust. § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, informoval o zahájení řízení opatřením č. j. MC05 70950/2015 ze dne 9.12.2015 příslušná občanská sdružení.

Ve lhůtě stanovené § 70 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, se do řízení přihlásilo občanské sdružení „Zelený prostor pro život“ zastoupené Jiřím Skřivánkem. Občanské sdružení zelené Čechy zastoupené Romanem Sedláčkem.

Předložená dokumentace však neposkytovala dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby, proto bylo rozhodnuto o přerušení řízení a žadatel byl vyzván k doplnění žádosti do stanovené lhůty usnesením po č.j. MC0572409/2015 ze dne 15.12.2015. S ohledem na rozsah požadovaných dokladů určil stavební úřad lhůtu k doplnění do 29.4.2016. Žadatel podal na stavební úřad požadované doplnění dokumentace dne 6.1.2016.

Zahájení řízení oznámil stavební úřad opatřením č. j. MC05 4381 ze dne 29.1.2016 všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil veřejné ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 05.04.2016, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě uplatnily účastníci řízení – Společenství vlastníků „Dívčí hrady“ č.p.3232 a č.p.3233, a společnost Kenerka Living s.r.o. (majitel sousedního pozemku parc.č. 1139/2 k.ú. Smíchov) zastoupený advokátní kanceláří Vyšanská, Majer s.r.o. námitky k projednávané žádosti.

Na základě vznesených námitek žadatel předloženou dokumentaci z vlastní iniciativy upravil a doplnil podáním ze dne 29.4.2016 o úpravu výšky stavby, zákres stávajícího objektu na pozemku parc.č. 4921/2 k.ú. Smíchov do situace, rozptylovou studii, akustickou studii, studii oslunění a osvětlení aktualizovanou ke dni 22.4.2016.

Stavební úřad oznámil všem účastníkům doplnění žádosti a lhůtu, ve které se mohou s doplněním dokumentace seznámit opatřením č.j. MC05 27762/2016 ze dne 4.5.2016 a v souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona upustil od dalšího ústního jednání, jelikož doplněná žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě uplatnili námitky účastníci řízení – Tomáš Chadim, vlastník pozemku parc.č. 1295 a Jiří Dolejš (vlastník pozemku parc.č. 1135).

Stručná charakteristika stavby:

Předmětem záměru je stavba bytového domu. Součástí stavby jsou související stavby technické a dopravní infrastruktury

Kapacita stavby:

Počet bytových jednotek	33 ks
Počet stání odstavných a parkovacích:	38 stání (35 v garážích).

K žádosti byla připojena dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění změny č. 62/2013 Sb.

Dále byly doloženy uvedené podklady a doklady, přičemž podmínky a požadavky dotčených orgánů a vlastníků/správce technické a dopravní infrastruktury byly zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí zejména pro stanovení podmínek pro umístění stavby, pro změnu využití území a pro další projektovou přípravu.

Zpracovatelé dokumentace:

Architektonické a stavební řešení: Mar.s architects s.r.o., Ing. arch. Martin Šenberger, ČKA 03742
Stavebně konstrukční řešení: Ing. Marek Pavlík
Zdravotně technické instalace, plynovod: Ing. Richard Vlachynský
Slaboproudá a silnoproudá elektrotechnika: Ing. Alois Získal; Ing. Petr Vurbs; Ing. Vladimír Měsíček
Vytápění, chlazení: Ing. Jiří Žoček; Jana Rudová
Vzduchotechnika: Ing. Kubec František
Dopravní řešení: Ing. Boris Mlynářčík
Sadovnické úpravy: Ing. Štěpánka Šmídová

Doložené studie a odborné posudky:

- Studie „Vliv navrhované výstavby na proslunění a denní osvětlení okolních objektů a posouzení navrženého objektu“ zpracovaná spol. A.W.A.L. v říjnu 2015 a aktualizovanou v dubnu 2016
- Hluková studie zpracovaná Mertl akustika, s.r.o., dne 25.4.2016,
- Zpráva o radonovém průzkumu zpracovaná Mgr. Tomášem Očadlíkem, RGP SERVIS, ze dne 13.4.2015
- Biologické zhodnocení lokality zpracované RNDr. Michalem Andreasem, Ph.D., v květnu 2015
- Předběžný inženýrskogeologický průzkum (archivní rešerše) zpracovaný Sklenář - Geokonsult, duben 2015
- Dendrologický průzkum a ocenění zeleně, zpracované Ateliérem zahrada v lednu 2015
- Akustický posudek zpracovaný společností Beryl, s.r.o, v červnu 2015
- Rozptylová studie zpracovaná RNDr. Marcelou Zambojovou v dubnu 2016.

Žádost byla doložena následujícími doklady:**Stanoviska dotčených orgánů:**

Magistrát hl. m. Prahy, oddělení krizového managementu, odbor kancelář ředitele MHMP č.j. S-MHMP 990703/2015/RED ze dne 30.6.2015

Magistrát hl. m. Prahy, odbor dopravních agend MHMP-1121266/2015/ODA-04/Jv ze dne 1.7.2015 (silniční správní úřad)

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče č.j. S-MHMP 1000557/2015 ze dne 27.7.2015

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje č.j. S-MHMP 1521394/2015/UZR ze dne 22.9.2015

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí sp. zn. S-MHMP-1646269/2015/1/OCP ze dne 3.11.2015

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí sp. zn. S-MHMP-1290223/2015/1/OCP/VI/EIA/292P-1/Lin ze dne 19.8.2015 (podlimitní záměr)
Odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 32588/2015/OŽP/iva ze dne 17.7.2015
Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 52448/2015/ODP/Kov ze dne 16.9.2015 – rozhodnutí o připojení na komunikaci
ČR Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy č.j. HSAA-7538-2/2015 ze dne 24.6.2015
Hygienická stanice hl. m. Prahy č.j. HSHMP 25126/2015 ze dne 3.7.2015
Policie ČR, KŘ policie hl. m. Prahy, odbor služby dopravní policie č.j. KRPA-235136-1/ČJ-2015-0000DŽ ze dne 25.6.2015
ČR Státní energetická inspekce, územní inspektorát Praha č.j. 292-03.15/010.11 ze dne 12.8.2015
Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 č.j. MC05 52270/2015/ODP/MM ze dne 15.9.2015
IPR č.j. 07080/15 ze dne 24.8.2015
Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP č.j. SVM/VP/1348510/15/hl ze dne 2.9.2015
Národní institut pro integraci osob s omezenou schopností pohybu a orientace ČR, o.s. (NIPI ČR) č.j. 108150095 ze dne 9.6.2015

Stanoviska vlastníků a správců sítí:

Povodí Vltavy, s.p., závod Dolní Vltava č.j. 35396/2015-263 ze dne 8.7.2015
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, svodná komise č.j. TSK/18683/15/5400/Ve ze dne 25.8.2015
Technická správa komunikací hl. m. Prahy, odd. koordinace zvláštního užívání komunikací č.j. 1394/15/2600/ko ze dne 28.7.2015
Pražská plynárenská Distribuce, a.s. č.j. 2230/Ža/OSDS/15 ze dne 18.6.2015
Pražská teplárenská, a.s. č.j. 1267/2015 ze dne 14.5.2015
Pražské vodovody a kanalizace, a.s. č.j. PVK 55516/OTPČ/15 ze dne 1.10.2015
Pražská vodohospodářská společnost, a.s., č.j. 3762/15/2/02 ze dne 9.10.2015
PREdistribuce, a.s. č.j. 25076068 ze dne 29.6.2015
Dopravní podnik HMP, zn. 100130/20Z820/941 ze dne 25.5.2015, č.j. 1032/15 ze dne 30.7.2015 a vyjádření dopravní cesty Metro ze dne 30.7.2015
Air Telecom, zn. 111404825 ze dne 30.9.2015
BIS č.j. 2-225/2015-BIS-39 ze dne 29.5.2015
CETIN č.j. 594246 ze dne 11.5.2015
ČD - Telematika, a.s. zn. 11215/2015 ze dne 14.5.2015
České Radiokomunikace, a.s., odd. ochrany sítí č.j. UPTS/OS/117197/2015 ze dne 16.6.2015
ČEZ ICT Services, a.s., č.j. 0200315089 ze dne 7.5.2015
Dial Telecom, zn. PZ323927 ze dne 15.7.2015
ELTODO - CITEUM, s.r.o. ze dne 13.5.2015
EASYpower, č.j. 002/0193 ze dne 14.5.2015
Grep Networks ze dne 3.6.2015
ICT Support zn. 1505111042 ze dne 18.5.2015
KOMTERM, ze dne 1.6.2015
Ministerstvo vnitra ČR ze dne 14.5.2015
MO-SEM Praha ze dne 16.9.2015
Planet A, a.s. ze dne 25.8.2015
Prometheus, ze dne 14.5.2015
SITEL, zn. 1111502266 ze dne 18.5.2015
SŽDC, zn. S 5366/MUS-24247/2015 ze dne 9.7.2015
T-Mobile Czech Republic, a.s., č.j. E09946/15 ze dne 7.5.2015
TSK 7100 ze dne 22.7.2015
UNI Promotion, zn. 122400644 ze dne 10.6.2015
UPC Česká republika, s.r.o. ze dne 7.5.2015
Vodafone Czech Republic, a.s. ze dne 2.7.2015

Souhlasy vlastníků podle § 86 odst. 3 stavebního zákona:

Pro pozemky parc. č. 1317 a 4923/1 v k. ú. Smíchov, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, byl vydán souhlas s umístění stavby odborem evidence, správy a využití majetku MHMP pod č.j. SVM/VP/1348510/15/hl ze dne 2.9.2015.

Posouzení stavebního záměru s veřejným zájmem a s obecnými technickými požadavky na výstavbu:

Dne 1.10.2014 nabylo účinnosti nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanoví obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze, jež nahradilo do té doby platnou a účinnou vyhlášku 26/1999 Sb. o becných technických požadavcích na výstavbu v hl.m.Praze (dále též OTPP). Dne 16.1.2015 vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodnutí čj. 830/2015, kterým byla pozastavena účinnost uvedeného nařízení, ovšem s výjimkou jeho ust. § 85, dle jehož odst. 1 *dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována přede dnem nabytí účinnosti tohoto nařízení a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do dvou let od nabytí účinnosti tohoto nařízení, se posuzuje podle dosavadní právní úpravy*. S ohledem na tuto skutečnost je tedy zřejmé, že projektová dokumentace vztahující se k předmětné stavbě zpracovaná 06/2014 a podaná 10/2015 podléhá i nadále posouzení dle vyhlášky OTPP.

Posouzení podle § 90 stavebního zákona

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací*
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území*
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území*
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

a) soulad s vydanou územně plánovací dokumentací

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl.m. 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 sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a opatření obecné povahy včetně OOP č.6/2009 – Z1000/00 účinného od 12.11.2009.

Dotčené pozemky se nacházejí na rozhraní dvou funkčních ploch. Na severu se jedná o plochu SV - všeobecně smíšenou, s předepsanou mírou využití území kódem míry využití území „D“, na jihu dotčené pozemky zasahují do plochy OB – čistě obytné, bez předepsané míry využití území. V ploše SV je využití objektu ze 100% pro bydlení výjimečně přípustným využitím, v ploše OB je stavba pro bydlení v souladu s územním plánem.

- soulad s ÚPn z hlediska z hlediska funkčního využití

Stavební úřad posoudil umístění výjimečně přípustné stavby a konstatoval, že v daném území lze umístit toto výjimečně přípustné využití. Stavebnímu úřadu je známo, že poptávka služeb není v dané lokalitě aktuální. V ulici Nad Koulkou se nachází kadeřnictví, prostory pro cvičení (pilates), v ulici Na Neklance prodejna potravin, v ulici Radlická restaurace, kavárny, vinárna, řemeslné potřeby a nářadí, prodejna počítačové techniky, apod. Některé nebytové prostory situované v okolních stávajících objektech, např. v ulici Braunova a Radlická, nejsou dodnes provozovány a mohou pokrýt případný nárůst poptávky. Navíc stavba se nachází jak ve funkční ploše SV, tak ve funkční ploše OB, které na sebe přímo navazují, a je účelné, aby stavba, jež propojí tyto dvě funkční plochy, měla jednotnou funkci využití.

- soulad s ÚPn z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání

Pro funkční plochu SV, v níž je část záměru navržena, je stanoven kód míry využití území – D, kde koeficient podlažních ploch $KPP = 0,8$ a koeficient zeleně $KZ = 0,55$ (pro podlažnost 4 a 5+).

Celková plocha řešeného území ve funkční ploše SV-D je $1114,5 \text{ m}^2$. Maximální kapacita hrubých podlažních ploch je při daném koeficientu $KPP = 0,8$ tj. v řešené ploše 892 m^2 . Hrubá podlažní plocha návrhu stavby činí v ploše SV-D $891,9 \text{ m}^2$, navržený záměr je tedy v souladu s mírou využití území.

Z hlediska výpočtu koeficientu zeleně $KZ = 0,55$ tj. minimální podíl započitatelných ploch zeleně na ploše SV-D je 613 m^2 . Navržená plocha zeleně je 734 m^2 . Navržená míra využití území je posouzena v předložené dokumentaci i pro celou funkční plochu s předepsaným koeficientem. Dle předložených výpočtů navržený záměr je v souladu s mírou využití území.

Podle oddílu 8 opatření obecné povahy č. 6/2009 „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Ve funkční ploše OB Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy nestanovuje míru využití území. V předložené dokumentaci je uvažováno s koeficientem podlažních ploch 1,4 stabilizovaného území OB. Tento koeficient byl zjištěn výpočtem z analýzy stávajícího stavu území. Navržená stavba předpokládá kód míry využití území ($KPP 1,4$) splňuje. Součástí dokumentace je podrobný výpočet jednotlivých pozemků.

b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Navržená stavba bytového domu je dotvořením stávající uliční struktury ulice Nad Koulkou, která je v současné době ulicí neprůchozí a je zakončena uzavřeným areálem. Navržená stavba je situována na rozhraní blokové zástavby směrem východním od dotčeného pozemku a zástavby solitérními stavbami pro bydlení na západ od dotčených pozemků. Navržená stavba tvoří přechodový prvek mezi těmito dvěma druhy zástavby. Propojením ul. Nad Koulkou a Na Neklance pochozím chodníkem přes pozemky investora zvyšuje komfort a pohodu bydlení lokality.

Bytový dům respektuje požadavky vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy. Dotčené orgány se k umístění stavby kladně vyjádřily a požadavky, na něž svůj souhlas případně vázaly, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Umístění stavby odpovídá požadavkům na zachování zdravého životního prostředí a pohody bydlení. Za pohodu bydlení se považuje souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby byla pro bydlení byla vytvořena vhodná atmosféra pro všechny kategorie uživatelů. Pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů, osluněním apod. Umístěním stavby nedojde k úbytku kvalitní zeleně, neboť stavba se umísťuje na nezastavěných pozemcích porostlých náletovou zelení a součástí záměru jsou sadové úpravy a ozelenění nezastavěných částí pozemku stavby. Stavební úřad dospěl k závěru, že způsob umístění stavby tak, jak je uveden a popsán v dokumentaci, představuje změnu v lokalitě, která respektuje existující charakteristiky lokality, a intenzita narušení jednotlivých činitelů pohody bydlení nevybočuje od požadovaných standardů a nepřevyšuje limitní hodnoty stanovené právními předpisy. Navržený záměr respektuje funkční využití i prostorovou regulaci – kódy míry využití území (koeficient podlažních ploch, koeficient zeleně). Umístěním stavby nebude nad přípustnou mírou obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích.

c) souladu s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území tj. s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (OTPP se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména s

čl. 4, odst. 1,2

Území je vymezeno ze severní strany montovaným objektem bývalých kanceláří a ulicí Na Neklance, z východu navazuje na stávající zástavbu v ulici Nad Koulkou, z jihu je vymezeno prudkým svahem

a bytovým domem Nad Kesnerkou, v západní části je pak volná parcela, která dále navazuje na uliční čáru ulice Na Neklance, která je tvořena solitérními viladomy. Urbanisticky je území poměrně komplikované vzhledem k umístění ulic Na Neklance a Nad Koulkou, které se k sobě přibližují pod mírným úhlem. V území jsou zřetelné výškové úrovně mezi jednotlivými ulicemi a stávající úroveň pozemku, který se nachází cca 2,5 m nad ulicí Nad Koulkou a cca 4,0 m nad ulicí Na Neklance. V území se nachází nový bytový dům v ulici Nad Kesnerkou, který zasahuje v podstatě na hranici pozemku dotčeného stavbou a svojí výškou cca 22,5 m nad stávajícím terénem zamezuje výstavbě v této části pozemku. Navržený bytový dům je umístěn v pokračování uliční čáry ulice Nad Koulkou. Pro pěší je umožněno nové propojení ulic Na Neklance a Nad Koulkou. Oplocení areálu bude pouze na pozemcích společenství vlastníků nového bytového domu.

Vjezd do garážových stání bude z ulice Na Neklance rampou v minimálním sklonu. Z ulice Nad Koulkou bude k objektu realizován příjezd s obratištěm pohotovostních vozidel a pěší vstup. Část pozemku bytového domu bude využita pro předzahrádky bytů. Nový objekt dotváří stávající uliční strukturu a plnohodnotně zakončuje ulici Nad Koulkou, která je nyní neprůchozí a zakončena uzavřeným areálem. Architektonické a hmotové řešení navazuje na zástavbu vzniklou v území v posledních letech. Jedná se především o protilehlý objekt bytového domu č.p. 3232 v ulici Na Neklance. Stavba je jednoduchého kubického tvaru akcentovaného na jižní, západní a východní fasádě průběžnými balkony.

čl. 7, odst. 1, 4

Pozemky určené k zastavění bytovými domy svou polohou, tvarem a velikostí umožňují realizaci navrhované stavby. Nezastavěné části pozemků stavby budou zatravněny, resp. ozeleněny kvalitní zelení. Vzájemné odstupy staveb jsou navrženy tak, aby umožňovaly údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami. Jsou splněny požadavky na denní osvětlení a oslunění a požadavky požární bezpečnosti. Vzájemné odstupy od stávající i nově navrhované zástavby mezi sebou vyhovují požadavkům vyhlášky – viz níže.

čl. 8, odst. 1, 2, 9

Vzájemné odstupy navrhovaných bytových domů od sebe navzájem jsou větší než výšky vyšších protilehlých stěn, jak je prokázáno na výkresu č. D.2.3 „Sklopené řezy“, který je součástí dokumentace záměru. Vzájemné odstupy splňují požadavky tohoto ustanovení, zejména urbanistické, životního prostředí a hygienické. Splnění požadavků dále vyplývá i z přeložených řezů, jež jsou součástí dokumentace záměru. Vzájemné odstupy jsou měřeny na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn a předsazených částí stavby.

čl. 9, odst. 2

Návrh je v souladu s požadavkem na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Rozhodnutí o připojení na komunikaci Na Neklance a Nad Koulkou bylo vydáno odborem dopravy ÚMČ Praha 5 dne 16.9.2015.

čl. 10, odst. 1,3

Stavba je vybavena odpovídajícím zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást domů, výpočty jsou součástí dokumentace záměru. Je navržen odpovídající počet vyhrazených stání podle vyhlášky č.398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Počet bytů je celkem 31, počet požadovaných stání (odstavných a parkovacích) je 35 (31 stání pro rezidenty a 4 stání pro návštěvy), počet navržených stání je 38, a to 35 garážových stání a 3 stání na povrchu. Doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby v rámci hl. m. Prahy.

čl. 11

Stavba bude napojena na rozvod veřejného vodovodu, oddílného systému kanalizace pro veřejnou potřebu, sítě elektronických komunikací, plynovod, rozvod el. energie. Každá přípojka stavby na vodovodní a energetickou síť bude samostatně uzavíratelná.

čl. 13

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním; stavba vhodně reaguje svým urbanistickým a architektonickým řešením na charakter prostředí i polohu, do které se umísťuje. Stavba neovlivní své okolí nad limity stanovené v příslušných předpisech. V dokumentaci je řešeno nakládání s odpady v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. Navrhovaná stavba byla navržena v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a v souladu i s jeho regulací pro danou funkční plochu.

čl. 21

Požární zásahové cesty odpovídají platným předpisům a vyhláškám, jak je podrobně rozpracováno v Požárně bezpečnostním řešení.

čl. 22

Světlná výška v obytných místnostech je minimálně 2,60 m.

čl. 23

Všechny byty a pobytové místnosti mají dostatečné denní osvětlení, přímé větrání a dostatečné vytápění. Požadavky denního osvětlení byly prokázány studií „Vliv navrhované výstavby na proslunění a denní osvětlení okolních objektů“ zpracovanou v říjnu 2015 společností A.W.A.L. a aktualizovanou v dubnu 2016. Podle závěru studie hodnoty denního osvětlení na fasádě objektu na pozemku parc.č. 1295 a 1316/30 v k.ú. Smíchov nevyhoví v současné době v devíti bodech. V sedmi těchto bodech dojde ke zhoršení denního osvětlení na fasádě o 0,3 % až 4 %. Bylo však prokázáno, že se hodnoty činitele denní osvětlenosti ve vnitřních srovnávacích rovinách uvnitř místností vlivem navržené stavby nezhorší.

čl. 24

Všechny navrhované byty jsou řádně prosluněny. Požadavky proslunění byly prokázány studií „Vliv navrhované výstavby na proslunění a denní osvětlení okolních objektů“ zpracovanou v říjnu 2015 společností A.W.A.L. a aktualizovanou v dubnu 2016. Ze závěru studie vyplynulo, že navrhovaná výstavba nemá vliv na stav proslunění sousedních stávajících objektů na pozemcích parc.č. 1141, 1139/1, 1295, 1316/30, 1316/31 v k.ú. Smíchov.

39 - Výtahy

Výtahy jsou navrhovány v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., rozměry kabin výtahů vyhovují vyhláškou požadovaným rozměrům 1,1 m x 1,4 m.

čl. 50

Bytové domy mají vyřešeno nakládání s odpady, jsou vybaveny úklidovou místností a osvětlení schodišť je přirozené.

čl. 56

Světlná výška garáží bude nejméně o 0,2 m větší, než výška nejvyššího předpokládaného vozidla, min. však 2,10 m.

Návrh splňuje obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Stavba bude mít bezbariérový přístup, příslušný počet parkovacích stání bude upraven pro osobní automobily osob se sníženou možností pohybu. Umístění stavby je řešeno tak, že umožní splnit v další přípravě a při realizaci další požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

d) soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, neboť v rámci územního řízení bylo vydáno rozhodnutí o připojení stavby na komunikace Nad Koulkou a Na Neklance, návrh byl kladně projednán s příslušným dotčeným orgánem státní správy a se správcí sítí.

e) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Návrh je v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují záměr dotčené orgány. Na základě posouzení podlimitního záměru stavba nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění.

Stavební úřad se zabýval též, hlukovou zátěží v území podle ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně veřejného zdraví). K záměru bylo předloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – Hygienické stanice hl. m. Prahy. Toto závazné stanovisko bylo vydáno na podkladě Akustické studie zpracované v dubnu 2016 společností MERTL Akustika, s.r.o. (Ze závěru studie mimo jiné vyplývá, že hlukové zatížení stávajícího bytového domu čp. 38 situovaného proti vjezdu a výjezdu z dopravy novostavby bude i po její realizaci v denní i noční době vyhovující).

Stavební úřad hodnotil vliv záměru i z hlediska vlivu na ovzduší. K dispozici měl stanoviska dotčených orgánů, dokumentaci a Rozptylovou studii zpracovanou v dubnu 2016 RNDr. Marcelou Zambojovou se závěrem, že navržená stavba nemá významný vliv na kvalitu ovzduší. Imisní příspěvky provozu řešené stavby k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM10 i PM2,5 a benzenu, k hodinovým maximům NO2 a denním maximům PM10 nezpůsobí v řešené lokalitě překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím benzo(a)pyrenu budou na řádové úrovni desetin pikogramů a lze je označit za zanedbatelné bez ohledu na hodnoty imisního pozadí.

Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu záměru, byly převzaty do podmínek rozhodnutí. Požadavky na provádění stavby budou převzaty v dalším stupni projektové dokumentace.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bylo doloženo závazné stanovisko věcně příslušného dotčeného orgánu - odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 3.11.2015. Tento orgán po podrobném rozboru vydal souhlas k umístění stavby.

Odbor ochrany prostředí MHMP se vyjádřil z hlediska:

- ochrany zemědělského půdního fondu se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny, neboť pozemky nejsou součástí ZPF.
- lesů se závěrem, že stavba se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa a byl vydán souhlas za podmínek minimálních vzdáleností, jež byly splněny, jak vyplývá z dokumentace záměru.
- snížení či změnění krajinného rázu. Odbor ochrany prostředí MHMP se podrobně vyjádřil k otázce krajinného rázu se závěrem, že vzhledem k absenci krajiny ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. nejsou dány předpoklady pro postup dle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. a věcné posuzování možného dotčení krajinného rázu je v případě dané lokality bezpředmětné. V odůvodnění uvedl, že stavba je umístěována do vysoce urbanizovaného prostředí (na okraj smíšené smíchovské zástavby), které nelze označit za krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Tuto úvahu odbor ochrany prostředí MHMP dále opírá o skutečnost, že v daném případě nelze hovořit o rozvolněné zástavbě či řídce osídleném území, v němž by byly významnou měrou zastoupeny přírodní prvky, jako jsou např. zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, elementy územního systému ekologické stability, územní systémy ekologické stability, výrazné nezastavěné svahy. Městská zeleň, která dotváří prostředí městské zástavby, a případně několik volně žijících živočichů nemůže z urbanizovaného prostředí činit krajinu ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Jedná se stále o typicky městskou zástavbu, přičemž uvedené přírodní prvky jsou přítomny i na těch nejintenzivněji urbanizovaných lokalitách.

- evropsky významných lokalit a ptačích oblastí se závěrem, že záměr nemůže mít vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.
- myslivosti se závěrem, že zájmy nejsou dotčeny
- posouzení vlivů na životní prostředí se závěrem, že předložený záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení.

Odbor dopravních agend MHMP jako silniční správní úřad ve svém stanovisku ze dne 1.7.2015 požadoval doložení rozhodnutí o připojení na komunikaci a požadavek 35 garážových stání. Rozhodnutí o připojení bylo vydáno odborem dopravy ÚMČ Praha 5 dne 16.9.2015 a nabylo právní moci dne 12.10.2015. Podmínkou č. 7 tohoto rozhodnutí je umístění 35 garážových stání.

Odbor životního prostředí ÚMČ Praha 5 ve svém stanovisku ze dne 17.7.2015 uvedl požadavky vyplývající ze zákona o odpadech, z vodního zákona (odvádění dešťových vod ze stavební jámy) a požadavky týkající se provádění stavby ve vztahu k ochraně přírody a krajiny. Požadavky vyplývají z právních předpisů a požadavky týkající se provádění stavby budou předmětem stavebního řízení, proto nebyly do podmínek územního rozhodnutí zapracovány. Dále odbor životního prostředí ÚMČ Praha 5 vydal stanovisko z hlediska ochrany ovzduší se závěrem, že souhlasí s navržením dvou plynových kondenzačních kotlů, které budou spadat minimálně do 5. emisní třídy a odvod spalin bude nad střechu objektu. Tyto požadavky byly zapracovány do podmínky č. 6 tohoto rozhodnutí. Požadavky týkající se minimalizace prašnosti při provádění stavby se netýkají umístění stavby, a proto nebyly do podmínek územního rozhodnutí zapracovány

Policie ČR ve svém stanovisku ze dne 25.6.2015 požadovala respektovat závazné české technické normy.

Hasičský záchranný sbor vydal závazné stanovisko ze dne 24.6.2015 k danému záměru bez podmínek. V závěru byla uvedena poznámka zpracovat v dalším stupni dokumentace podrobné požární bezpečnostní řešení. Protože tato skutečnost vyplývá ze zákona, nebyla zapracována do podmínek tohoto rozhodnutí. Součástí dokumentace pro územní rozhodnutí je požární bezpečnostní řešení, se kterým se všichni účastníci řízení mohli seznámit. Stavební úřad přezkoumal, že požární bezpečnostní řešení splňuje zákonem stanovené požadavky, tedy požadavky vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Hygienická stanice hl. m. Prahy ve svém stanovisku ze dne 3.7.2015 stanovila podmínku doložit ke stavebnímu řízení vyhodnocení hluku ze stavební činnosti a z provozu všech navržených stacionárních zdrojů. Tento požadavek byl zapracován do podmínky č. 15 výroku I územního rozhodnutí.

Oddělení krizového managementu odboru kanceláře ředitele MHMP ve svém závazném stanovisku ze dne 30.6.2015 požadovalo zpracovat v dalším stupni dokumentace návrh řešení ochrany obyvatelstva. Tento požadavek byl zapracován do podmínky č. 15 územního rozhodnutí.

Povodí Vltavy, s.p., ve svém vyjádření ze dne 8.7.2015 požadovalo neohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, neodvodnit garáže do kanalizace, zabezpečení objektů, v nichž bude docházet k manipulaci s ropnými látkami a zpracovat pro provoz dieselagregátu plán havarijních opatření. Tyto požadavky byly zapracovány do podmínky č. 15 územního rozhodnutí. Dále Povodí Vltavy, s.p. požadovalo projednat záměr s PVS a PVK, což bylo splněno a vyjádření jsou součástí spisu.

Požadavky dotčených orgánů a správců či vlastníků inženýrských sítí, které vyplývají z právních předpisů, stavební úřad do rozhodnutí nezpracoval.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit. Z hlediska hluku je ze všech podkladů jednoznačné, že provoz záměru překročení

hygienických limitů nezpůsobuje. Dotčený orgán ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl.m. Prahy, vydal z hlediska ochrany proti hluku kladné stanovisko a stavební úřad postupoval v součinnosti s tímto dotčeným orgánem. Požadavky uvedené ve stanovisku Hygienické stanice byly zapracovány do podmínek rozhodnutí, jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí.

Účastníci řízení:

Účastníci územního řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona:

§ 85 odst. 1 písm. a) – *žadatel*,

§ 85 odst. 1 písm. b) – *obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn*,

§ 85 odst. 2 písm. a) – *vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě*,

§ 85 odst. 2 písm. b) – *osoby, jejichž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno*,

§ 85 odst. 2 písm. c) – *osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis*.

S ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona určil stavební úřad jako účastníky řízení:

- podle § 85 odst. 1 písm. a): žadatel: Neklanka Property Development s.r.o., kterého zastupuje V Invest CZ a.s.
- podle § 85 odst. 1 písm. b): obec: Hl. m. Praha, zast. IPR hl. m. Prahy
- podle § 85 odst. 2 písm. a) vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být záměr uskutečněn:

hl.m. Praha IČ: 00064581, zastoupená Magistrátem hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, Hlavní město Praha IČ: 00064581, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO:27403505, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ: 25656635, Pražská vodohospodářská společnost a.s. IČ: 25656112, PRE distribuce, a.s., IČ:27376516, Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČ:04084063

- podle § 85 odst. 2 písm. b) vlastníci sousedních staveb nebo nemovitostí

Jiří Dolejš, Hana Knytllová, KESNERKA LIVING, s.r.o., Tomáš Chadim, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rezidence Modřínová, a.s., "Občanské sdružení zelené Čechy", Zelený prostor pro život, z.s., Jiří Velebil, Jindřiška Bernhardová, Úřad městské části Praha 5, KST - starosta, Břetislav Mařík, Mgr. Thomas Šoltys, Bohuslav Zapadlo, Renata Zapadlová, Olga Vrbová, Roman Kravets, Argine Nahapetyan, Ladislav Novotný, Miroslava Novotná, Jiří Hahn, Dušan Látal, Ing. arch. Michal Flašar, CSc., Robert Hrubý, Martin Foit, Alexandra Edel, Ivan Mertl, Mgr. Michaela Mertlová, Salvatore Bonsignore, Katarína Hynková, David Skokan, DiS., Blanka Fajkusová, Andrea Launová, Paolo Fanelli, Ing. Karel Zach, Karel Trefil, Helena Zachová, Roman Liebich, JUDr. Radek Navrátil, JUDr. Kateřina Navrátilová, František Ulrich, Magda Ulrichová, Václav Eger, Viktor Langer, Ing. Vincent Novotný, Mgr. Hana Novotná, Aleš Mácha, Ivana Kolenová, Aleg Ragavenka, MUDr. Sergej Carev, Ing. Mgr. Marek Maňar, Ing. Michal Voplakal, Ph.D., Stéphane Jean-Roger Hoareau, Natalia Hoareau, Mgr. Sabina Václavíková Lichtenberková, Kateřina Akulova, JUDr. Dagmar Weigertová, Ing. Ivana Procházková, Pavla Benešová, Vítězslav Jarkovský, Yevheniy Edel, Ing. Alena Špádová, Bent Thomas Walde Jensen, JUDr. Jiří Švehla, JUDr. Ivana Švehlová, Lucie Šilhavá, Ing. Július Tóth, Ing. Magdaléna Tóthová, Eduard Uherík, Ing. Jáchym Tlapa, Mgr. Gabriela Tlapová, Ing. Petr Matoušek, Jozef Birka, Antonín Kronus, Mgr. Hana Sanasi, Ing. František Zima, Ing. Ivana Zimová, Ing. Miloš Chlad, Ing. Pavel Trojan, Beatrice Trojanová, MVDr. Eduard Szabó, MUDr. Marcela Szabó, Daniel Štědrý, Ing. Jana Štědrá, Jaroslav Šroubek, Jaroslava Šroubková, Luboš Halamka, Marie Halamková, Saida Ramazanova, Ing. Milan Malušek, Ing. Veronika Malušková, Mgr. Kateřina Castañeda Rodríguez, Ing. Martina Vránová, Ing. Jaroslav Požár, Ing. Marie Požárová, Eva Rašplíčková, Aleš Dostál, Mgr. Zuzana Dostálová, Václav Miklík, MUDr. Moníka Horáková, Juraj Tóth, Monika Dužíková, Eva Kolářová, Muhamed Londre,

Bc. Petr Sochora, Stanislav Vránek, Jakub Špryngl, Ing. Vendula Šprynglová, Petr Maňák, Ing. Jitka Maňáková, Nermin Nowak, Eva Koutná

- podle § 85 odst. 2 písm.c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis

občanská sdružení Zelený prostor pro život z.s., Kukelská 927/18, Praha 9, Občanské sdružení zelené Čechy, Štůrova 1152/34, Praha 4, Městská část Praha 5- zastoupena p. starostou

Odůvodnění námitek účastníků řízení

(Text námitek byl ve výroku upraven tak, aby byl zachován jejich věcný obsah; text námitek je vždy zobrazen kurzivou.)

Ve stanovené lhůtě uplatnili námitky tito účastníci řízení:

A) KESNERKA LIVING, s.r.o., IČO 24694801, se sídlem Pod Kesnerkou 3330/2a, Praha 5 zastoupená Advokátní kanceláří Vyšanská, Majer, s.r.o., námitky ze dne 5.4.2016

- 1) *Námitka č. 1: "Záměr se nachází na dvou funkčních plochách – SV-D a OB. Dle mého klienta se záměr fakticky nachází na ploše SV se stanovenou mírou využití území D, přičemž využívá hraniční vazby plochy OB bez stanovené míry využití území k manipulaci s limity funkčního využití a příslušné míry využití území vztahující se k oběma funkčním plochám. Žadatel stanovuje pro svůj záměr výrazně nadměrné parametry, jež nejsou výsledkem pouhého přihlédnutí k funkci navazující plochy, jak vyžadují regulativy funkčního a prostorového uspořádání, ale účelovou koláží, jež vyčerpává limitní možnosti obou dotčených funkčních ploch a překračuje přípustnou míru využití území. Takto účelově koncipovaný a odůvodněný záměr nemůže v daném území obstát. Žadatel manipuluje limitním koeficientem ve funkční ploše OB ve výši 1,4, jenž si pro posouzení záměru stanovil sám blíže nedefinovaným průzkumem, resp. odhadem. Koeficient měl být vyčíslen v rámci územního řízení s přihlédnutím k relevantnímu kódu míry využití území pro danou plochu stabilizovaného území, stávající mírou využití území převažující v okolí záměru, charakterem zástavby, hmotovým členěním a výškovou hladinou okolní zástavby, a to jednoznačně se závěrem o podstatně nižší hodnotě koeficientu podlažních ploch než 1,4. Koeficient je významně nadsazen a záměr jednoznačně překračuje HPP, jenž je v daném území dle územního plánu přípustný.*

Navržený záměr se nachází částečně ve stabilizovaném území (funkční plocha OB) a v rozvojovém území (ve funkční ploše SV s mírou využití území stanovenou koeficientem D). Tato skutečnost vyplývá ze zákresu do Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a v námitce nejsou uvedeny relevantní důvody, které by měly vést k závěru, že je budova umístěna pouze ve funkční ploše SV.

Podle oddílu 8 opatření obecné povahy č. 6/2009 „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Ve funkční ploše OB Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy nestanovuje míru využití území a musí být posouzena stávající urbanistická struktura. V dokumentaci záměru je uvažováno s koeficientem podlažních ploch KPP = 1,4 stabilizovaného území OB. Tento koeficient byl zjištěn z analýzy stávajícího prostředí a projektant jej stanovil podle velikosti pozemků a hrubé podlažní plochy stávajících objektů ve funkční ploše OB. Součástí dokumentace je podrobný výpočet jednotlivých pozemků. Navržená budova je dotvořením stávající uliční struktury ulice Nad Koulkou, která je v současné době ulicí neprůchozí a je zakončena uzavřeným areálem, který narušuje stávající pohodu bydlení. Navržený záměr není rozsáhlou stavební činností, jež je územně plánovací dokumentací ve stabilizovaném území zakázána. **Námitka se zamítá**

- 2) *Jedná se o plochu s polyfunkčním využitím s tím, že žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí, přesto je navržen zcela monofunkční záměr. Záměr se*

omezuje jen na obecné, nedoložené a irelevantní tvrzení, že navržená čistě obytná funkce nejméně zatěžuje okolí stavby. Dokumentace neobsahuje vyjádření či stanovisko příslušné městské části nebo stavebního úřadu, které by takovému radikálnímu funkčnímu pojetí výstavby na dané ploše svědčilo. Navržená funkce je tak v rozporu s požadavky územního plánu pro dané území.

Stavební úřad posoudil umístění výjimečně přípustné stavby na základě znalostí lokality se závěrem, že s umístěním výjimečně přípustné stavby souhlasí, neboť jak zjistil, poptávka služeb je v dané lokalitě v současnosti pokryta. V ulici Nad Koulkou se nachází kadeřnictví, prostory pro cvičení (pilates), v ulici Na Neklance prodejna potravin, v ulici Radlická restaurace, kavárny, vinárna, řemeslné potřeby a nářadí, prodejna počítačové techniky, apod. Některé nebytové prostory situované v okolních stávajících objektech, např. v ulici Braunova a Radlická, nejsou dodnes provozovány a mohou pokrýt případný nárůst poptávky. **Námítka se zamítá**

- 3) *V dokumentaci záměru není řádně doložena situace s výpočtem podílu zeleně, její kalkulace je pak s největší pravděpodobností založena na metodicky nepřipustném zahrnutí pozemků ve vlastnictví třetích osob (zejména pozemek parc.č. 4921/2), přičemž se na těchto pozemcích vyskytují stavby, ke kterým neexistuje žádný doklad o odstranění. Koeficient zeleně požadovaný územním plánem není dodržen. Záměr je tak v hrubém rozporu s územním plánem.*

Součástí předložené dokumentace je výpočet koeficientu zeleně na str. 5, kde je jasně patrné že plocha zeleně 734 m² je vyšší než požadovaná velikost dle předepsaného KZ = 613m² Ve výkresu č. C.8 „Koeficient zeleně“ je patrné které plochy zeleně jsou do výpočtu zahrnuty. Ze zákresu do katastru nemovitostí, z koordinační situace i z výkresu „Koeficient zeleně“ jednoznačně vyplývá, že záměrem není dotčen pozemek 4921/2 v k.ú. Smíchov. Koeficient zeleně stanovený Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy je podle dokumentace záměru splněn. **Námítka se zamítá**

- 4) *Můj klient legitimně očekával, že s ohledem na platnou územně plánovací regulaci a povahu území nemůže být na dotčené exponované ploše v budoucnu umístován takto hmotově a funkčně koncipovaný záměr. Zejména hmotové řešení je nepřiměřené parametrům pozemku ve vlastnictví žadatele a za kolizní s okolní navazující zástavbou, zejména se stavbou parc.č. 1139/1, od níž navíc nemá dostatečný odstup.*

Záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Tato skutečnost je doložena zákresem do územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy a výpočtem. Architektonické a hmotové řešení navazuje na zástavbu vzniklou v území v posledních letech. Jedná se především o protilehlý objekt bytového domu č.p. 3232 v ulici Na Neklance a další nové bytové domy s podobným objemem v blízkém okolí. **Námítka se zamítá**

- 5) *Žadatel nabyl pozemky do svého vlastnictví až v červnu 2015 a proces přípravy tak doložitelně probíhal až v druhé polovině roku 2015 (datace jednotlivých žádostí o vyjádření a předložených studií). Je tedy zjevné, že datum uváděné na dokumentaci je záměrně pozměněno, antidatováno, aby byl maskován fakt, že není v souladu s platnými předpisy obecných technických požadavků na výstavbu. Stavební úřad by měl na záměr aplikovat obecnou právní úpravu technických požadavků na výstavbu tak, jak odpovídá době skutečného zpracování dokumentace záměru.*

Dokumentace záměru byla zpracována v září 2014 a je tedy zpracována podle vyhlášky č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů. Podle účinného ustanovení § 85 nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, dokumentace, která je zpracována do 30.9.2014 a podána na stavební úřad do 30.9.2016, je posuzována dle OTHP.

Stavební úřad rozhoduje na základě podané žádosti, která obsahuje dokumentaci zpracovanou v září 2014. Stavební úřad nemá důvod domnívat se, že by dokumentace nemohla být k tomuto datu zpracována. Domněnky účastníků řízení jsou zcela irelevantní a nepodložené, neboť zpracování dokumentace je zcela v rukou žadatele, nikoliv stavebního úřadu. **Námítka se zamítá**

- 6) *V oblasti řešení dopravy v klidu žadatel nesprávně kalkuluje minimální požadovaný počet parkovacích míst, jenž by měl být správně počítán o cca 25 % vyšší. Můj klient nemůže spoléhat na to, aby bylo v rámci záměru spoléháno na následné parkování na veřejných komunikacích, pro které*

nejsou vytvořeny v dané oblasti dostatečné kapacitní podmínky.

Počet odstavných a parkovacích stání je zpracován v souladu s požadavky vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy. **Námítka se zamítá**

- 7) *Záměr je v řadě ohledů v rozporu i s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, a to s čl. 4 odst. 1 (neadekvátní míra zastavění), čl. 8 odst. 1. Navrženým záměrem má vzniknout v rozporu s vyjádřením IPR zaslepená příjezdová komunikace, přičemž toto řešení neodpovídá požadavkům provozu na této komunikaci, tak požadavkům bezpečnosti, a to zejména bezpečnosti požární. Vyjádřeným požadavkem dotčeného orgánu státní správy (odboru dopravy) je zajištění veřejné přístupnosti a průchodnosti prostoru mezi ulicemi Nad Koulkou a Na Neklance, přičemž tento požadavek není v rámci záměru vyřešen, resp. smluvně ošetřen. Záměr vytváří urbanistickou bariéru, která by znamenala i znemožnění uspokojivého dopravního řešení ulice Nad Koulkou, vytvoření uličního prostoru a obratiště vozidel.*

Záměr splňuje požadavky OTPP, jak je uvedeno v odůvodnění v části souladu s veřejnými zájmy. Záměr nemění stávající dopravní situaci, neboť ulice Nad Koulkou je i v současné době slepou ulicí. Záměr byl kladně projednán s dotčenými orgány na úseku požární ochrany, na úseku dopravy i z hlediska nakládání s odpady. Průchodnost prostoru mezi ulicemi Na Neklance a Nad Koulkou byla zmíněna v popisu stavby ve vyjádření odboru dopravy ÚMČ Praha 5 ze dne 16.7.2015, nikoliv v požadavcích stanovených v další části vyjádření. Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 není v územním řízení dotčeným orgánem na úseku dopravy a na tuto skutečnost ve svém vyjádření upozorňuje. Dotčeným orgánem z hlediska dopravy v územním řízení je odbor dopravních agend MHMP, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko. Požadavek řešit propojení mezi ulicemi tedy není požadavkem dotčeného orgánu a stavební úřad nemůže stanovovat podmínky pro jeho realizaci, neboť rozhoduje o podané žádosti. Záměr ukončuje uliční frontu, prostor ulic Na Neklance a ulice Nad Koulkou propojuje prostřednictvím navržených komunikací a zpevněných ploch a nevytváří tak bariéru v území. **Námítka se zamítá**

- 8) *Dokumentace postrádá geologické posouzení záměru, zejména hydrogeologické souvislosti. Je zde riziko, že dojde k poškození podloží na pozemku mého klient a k poškození jeho stavby. V projektu chybí posouzení zajištění stávajících svahů, a to v souvislosti se svahováním stavební jámy, jež je rizikové pro pozemek i stavbu mého klienta.*

Součástí dokumentace záměru je Předběžný inženýrskogeologický průzkum (archivní rešerše) zpracovaný v dubnu 2015. Jeho součástí jsou i údaje týkající se hydrogeologických poměrů. Posouzení zajištění svahů při realizaci stavby (ve vztahu k zajištění stavební jámy) nejsou předmětem územního řízení, ale budou předmětem stavebního řízení a stavebního povolení, které stanovuje podmínky pro provádění stavby. **Námítka se zamítá**

- 9) *Navržený záměr nesplňuje požadavek na zachování pohody bydlení ve vztahu ke stavbě mého klienta, resp. k jednotkám na severní straně této stavby, a to z hlediska nedostatečné odstupové vzdálenosti (cca 6 m) a nadměrné podlažnosti.*

Narušení pohody bydlení spatřuje můj klient zejména v:

- a) Omezení a zhoršení přímého výhledu z jednotek č. 1, 5 a 8*
- b) Omezení soukromí ve všech obytných místnostech jednotek 1 a 5*
- c) Zásahu navržené zeleně na pozemek klienta*
- d) Obtěžování exhalacemi a emisemi bytového domu vzhledem k extrémní blízkosti záměru a převládajícím SZ větrům v dané lokalitě, čímž by došlo k porušení čl. 22 odst. 1 písm. f) OTPP.*

Umístěním záměru dojde k omezení možnosti užívání části stavby mého klienta a jejímu částečnému znehodnocení.

Navržená stavba se nachází ve vzdálenosti 6,61 m od hranice s pozemkem parc.č. 1139/2 v k.ú. Smíchov, na němž je umístěn stávající objekt. Protože navržený objekt a stávající objekt nemají protilehlé stěny, nebyla odstupová vzdálenost mezi těmito budovami posuzována a byly hodnoceny požadavky týkající se

pohody bydlení, jak je podrobně odůvodněno v odůvodnění rozhodnutí v části souladu s veřejnými zájmy.

K jednotlivým důvodům sděluje stavební úřad následující:

Ad a), Ad b)

Záměr je navržen tak, aby budovy neměly protilehlé stěny a tím byl zachován přímý výhled jak ze stávajících bytových jednotek, tak z bytových jednotek nově vzniklých. Navržený bytový dům je díky svému umístění na pozemku řešen s ohledem na zachování maximálního soukromí, jak stávajících, tak nově vzniklých bytových jednotek. Stavební úřad se zabýval dotčením pohody bydlení a došel k závěru, že pohoda bydlení nebude omezena nad míru přiměřenou poměrům blokalit, neboť stávající stavba se nachází v městském prostředí, je obklopena určitým množstvím nezastavěných ploch. Nová stavba zapadá do stávající urbanistické struktury a její zastavěnost je stejná jako zastavěnost okolních staveb. Stávající budovy, jež jsou součástí města, jsou ovlivněny okolními, ať již stávajícími, či navrženými objekty, avšak lze konstatovat, že jsou ovlivněny v přiměřené míře.

Ad c) Stavební úřad umísťuje v rámci územního rozhodnutí stavby či zařízení a neumísťuje stromy či zeleň. V koordinační situaci a v zákresu do katastrální mapy nejsou žádné stromy či jiná zeleň, jež by zasahovaly na pozemek namítajícího, zakresleny.

Ad d) Součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí byla Rozptylová studie zpracovaná v dubnu 2016 RNDr. Marcelou Zambojovou se závěrem, že navržená stavba nemá významný vliv na kvalitu ovzduší. Imisní příspěvky provozu řešené stavby k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM10 i PM2,5 a benzenu, k hodinovým maximům NO2 a denním maximům PM10 nezpůsobí v řešené lokalitě překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím benzo(a)pyrenu budou na řádové úrovni desetin pikogramů a lze je označit za zanedbatelné bez ohledu na hodnoty imisního pozadí. **Námítka se zamítá**

10) *S mým klientem nebyl záměr žadatelem jakkoli projednáván.*

Můj klient žádá stavební úřad, aby shora uvedené námítky zohlednil při svém rozhodování a aby žádost žadatele zamítl, a to pro rozpor s územním plánem, s právní úpravou OTP a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

Podle stavebního zákona žadatel není povinen projednat záměr s vlastníky sousedních pozemků. Žádost je projednávána v rámci územního řízení a namítající jako účastník řízení byl s dokumentací záměru řádně seznámen, což vyplývá i z textace podaných námitek. **Námítka se zamítá**

B) Společenství vlastníků Dívčí Hradů č.p. 3232, 3233., IČO 28496841, se sídlem Na Neklance 3232 – 3233, Praha 5., podalo dne 5.4.2016 následující námítky:

1) *Navrhovaná stavba negativně ovlivní poměry oslunění a denního osvětlení v obytných prostorách objektu č.p. 3232 orientovaných směrem do ulice Na Neklance a tím i kvalitu bydlení.*

Součástí předložené dokumentace je a studie „Vliv navrhované výstavby na proslunění a denní osvětlení okolních objektů“ zpracovaná v říjnu 2015 společností A.W.A.L. a aktualizovaná v dubnu 2016. Ze závěru studie vyplynulo, že navrhovaná výstavba nemá vliv na stav proslunění sousedních stávajících objektů na pozemcích parc.č. 1141, 1139/1, 1295, 1316/30, 1316/31 v k.ú. Smíchov. Podle závěru studie hodnoty denního osvětlení na fasádě objektu na pozemku parc.č. 1295 a 1316/30 v k.ú. Smíchov nevyhoví v současné době v devíti bodech. V sedmi těchto bodech dojde ke zhoršení denního osvětlení na fasádě o 0,3 % až 4 %. Bylo však prokázáno, že se hodnoty činitele denní osvětlenosti ve vnitřních srovnávacích rovinách uvnitř místností vlivem navrhované stavby nezhorší. **Námítka se zamítá**

2) *“Výškové uspořádání a velikost objektu (6 NP) znehodnocuje stávající výhledy do zeleně z bytů směrem k Dívčím Hradům. Ačkoliv je dům umístěn o 4,5 m nad ulicí Na Neklance, ještě svojí výškou přesahuje hřeben objektu č.p. 3232 o 2,27 m.”*

Navržený bytový dům je díky svému umístění na pozemku řešen s ohledem na zachování maximálního soukromí, jak stávajících, tak nově vzniklých bytových jednotek. Stavební úřad se zabýval dotčením

pohody bydlení a došel k závěru, že pohoda bydlení nebude omezena nad míru přiměřenou poměrům, neboť stávající stavba se nachází v městském prostředí, je obklopena určitým množstvím nezastavěných ploch. Nová stavba zapadá do stávající urbanistické struktury a její zastavěnost je stejná jako zastavěnost okolních staveb. Stávající budovy, jež jsou součástí města, jsou ovlivněny okolními, ať již stávajícími či navrženými objekty, avšak lze konstatovat, že jsou ovlivněny v přiměřené míře. Výška navržené stavby respektuje okolní zástavbu a výrazně nevyčíná nad okolními stávajícími objekty. **Námítka se zamítá**

- 3) „*Hluk a obtěžování prachem po dobu výstavby objektu zcela znemožní obývání bytů především v nižších patrech objektu čp. 3232, která mají orientovaná okna pouze do ulice Na Neklance a nemají jinou možnost zajištění hygienického větrání pobytových prostor bytů.*“

Námítka týkající se provádění stavby je námítkou, kterou lze uplatnit ve stavebním řízení. V územním řízení se problematiky provádění stavby, včetně vlivů při provádění, neřeší. **Námítka se zamítá**

- 4) „*Navrhovaný vjezd a výjezd do podzemního parkingu z ulice Na Neklance a nárůst dopravy bude trvale ovlivňovat hlukem a zplodinami z aut byty v nižších patrech objektu čp. 3232, která mají orientovaná okna pouze do ulice Na Neklance a nemají jinou možnost zajištění hygienického větrání pobytových prostor bytů.*“

Součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí byla hluková studie hodnotící hluk z dopravy do areálu BD Rezidence Neklanka šířící se ke stávající zástavbě, zpracovaná v dubnu 2016 společností MERTL Akustika, s.r.o. Ze závěru studie vyplývá, že hlukové zatížení stávajícího bytového domu čp. 38 situovaného proti vjezdu a výjezdu z dopravy novostavby bude i po její realizaci v denní i noční době vyhovující.

Součástí žádosti byla také Rozptylová studie zpracovaná v dubnu 2016 RNDr. Marcelou Zambojovou se závěrem, že navržená stavba nemá významný vliv na kvalitu ovzduší. Imisní příspěvky provozu řešené stavby k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM10 i PM2,5 a benzenu, k hodinovým maximům NO2 a denním maximům PM10 nezpůsobí v řešené lokalitě překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím benzo(a)pyrenu budou na řádové úrovni desetin pikogramů a lze je označit za zanedbatelné bez ohledu na hodnoty imisního pozadí. **Námítka se zamítá**

- 5) „*Požadujeme doplnění skutečností, že byl projednán a nebyl schválen vjezd do podzemních garáží z ulice Nad Koulkou. Tento vjezd by byl logický a nejméně obtěžující pro okolí domu. S vjezdem proti oknům bytů v objektu čp. 3232 nesouhlasíme a žádáme o prokázání jiné alternativy.*“

Stavební úřad rozhoduje o podaném návrhu. Rozhodnutí o připojení stavby na komunikaci Na Neklance a Nad Koulkou tak, jak bylo navrženo, bylo vydáno dne 16.9.2015. Stavební úřad nemá oporu v zákoně pro to, aby požadoval po žadateli prokázání jiné varianty připojení na komunikaci, včetně negativního projednání. **Námítka se zamítá**

- 6) „*V dokumentaci k UR není v řezech správně graficky vyznačena výška navrhovaného objektu, žádáme o zovuprověření vlivu na oslunění a osvětlení na objekt čp. 3232. Nemáme jistotu, že ve studii bylo uvažováno se správnou výškou objektu.*“

Součástí žádosti byla studie „Vliv navrhované výstavby na proslunění a denní osvětlení okolních objektů“ zpracovaná v říjnu 2015 společností A.W.A.L. a aktualizovaná v dubnu 2016. Ze závěru studie vyplynulo, že navrhovaná výstavba nemá vliv na stav proslunění sousedních stávajících objektů na pozemcích parc.č. 1141, 1139/1, 1295, 1316/30, 1316/31 v k.ú. Smíchov. Podle závěru studie hodnoty denního osvětlení na fasádě objektu na pozemku parc.č. 1295 a 1316/30 v k.ú. Smíchov nevyhoví v současné době v devíti bodech. V sedmi těchto bodech dojde ke zhoršení denního osvětlení na fasádě o 0,3 % až 4 %. Bylo však prokázáno, že se hodnoty činitele denní osvětlenosti ve vnitřních srovnávacích rovinách uvnitř místností vlivem navržené stavby nezhorší.

Studie byla zpracována na podkladě dokumentace, jež obsahuje výšku navrženého objektu tak, jak byla předmětem žádosti o vydání územního rozhodnutí, tj. výšku max. 245,050 m n.m. Bpv. **Námítka se zamítá.**

- 7) „Žádáme o opravu dokumentace k UR tak, aby byl zakreslen skutečný stav, na který má investor vliv – tedy s existujícím objektem Ekoprojektu, který není v majetku investora a ani pozemek pod tímto objektem. Zeleň zakreslenou na tomto pozemku není schopen investor garantovat a nemá na její existenci žádný vliv. Žádáme o opravu všech řezů, půdorysů, situací a vizualizací stavby tak, jak budou odpovídat skutečnosti.

Objekt Ekoprojektu se nachází na pozemku parc.č. 4921/2 v k.ú. Smíchov, který není stavbou dotčen. V současné době probíhá na stavebním úřadu řízení o odstranění této stavby. Při výpočtu koeficientu zeleně není tento pozemek nijak používán. Zakreslení tohoto odstraňovaného objektu by nemělo vliv na posouzení povolované stavby. **Námítka se zamítá.**

C) Petr Matoušek, bytem NaNeklance 3233/40, podal při ústním jednání konaném dne 5.4.2016 následující námitky:

„Kóty neodpovídají výkresu. Investor neuvažuje o koupi sousedního pozemku parc.č. 4921/1 v k.ú. Smíchov. Vjezd do domu proti oknům čp. 3232 zatěžuje byty v tomto domě. Objekt je vyšší než objekty v ulici Nad Koulkou.“

Výkresy obsahující kóty byly upraveny a účastník řízení se s nimi mohl seznámit.

Pozemek parc.č. 4921/2 v k.ú. Smíchov není stavbou dotčen. Není dotčen ani zelení a při výpočtu koeficientu zeleně není tento pozemek nijak používán.

Co se týče zatížení bytů navrženou stavbou: součástí žádosti o vydání územního rozhodnutí byla hluková studie hodnotící hluk z dopravy do areálu BD Rezidence Neklanka, šířící se ke stávající zástavbě, zpracovaná v dubnu 2016 společností MERTL Akustika, s.r.o. Ze závěru studie vyplývá, že hlukové zatížení stávajícího bytového domu čp. 38 situovaného proti vjezdu a výjezdu z dopravy novostavby bude i po její realizaci v denní i noční době vyhovující.

Součástí žádosti byla také Rozptylová studie zpracovaná v dubnu 2016 RNDr. Marcelou Zambojovou se závěrem, že navržená stavba nemá významný vliv na kvalitu ovzduší. Imisní příspěvky provozu řešené stavby k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM10 i PM2,5 a benzenu, k hodinovým maximům NO2 a denním maximům PM10 nezpůsobí v řešené lokalitě překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměr těchto škodlivin. Imisní příspěvky k průměrným ročním koncentracím benzo(a)pyrenu budou na řádové úrovni desetin pikogramů a lze je označit za zanedbatelné bez ohledu na hodnoty imisního pozadí.

Navržený bytový dům je díky svému umístění na pozemku řešen s ohledem na zachování maximálního soukromí, jak stávajících, tak nově vzniklých bytových jednotek. Stavební úřad se zabýval dotčením pohody bydlení a došel k závěru, že pohoda bydlení nebude omezena nad míru přiměřenou poměrům, neboť stávající stavba se nachází v městském prostředí, je obklopena určitým množstvím nezastavěných ploch. Nová stavba zapadá do stávající urbanistické struktury a její zastavěnost je stejná jako zastavěnost okolních staveb. Stávající budovy, jež jsou součástí města, jsou ovlivněny okolními, ať již stávajícími či navrženými objekty, avšak lze konstatovat, že jsou ovlivněny v přiměřené míře.

Výška navržené stavby respektuje okolní zástavbu a výrazně nevyčnívá nad okolními stávajícími objekty.

Námítka se zamítá.

D) Tomáš Chadim, nar. 8.10.1967, Žatecká 8/16, Praha 1, podal dne 3.6.2016 následující námitku:

„Jsem účastníkem řízení, neboť vlastním parcelu č. 1295 v ulici Na Neklance 11, v Praze 5 a rád bych podal námitku proti tomuto řízení. Jako soukromník jsem v nedávné době podal „podnět k úpravě koeficientu míry využití území“, který již běží, a vznáším námitku k metodice výpočtu KPP pro určení míry využití území v předložené dokumentaci, do kterého je započítán můj pozemek (KPP).“

Soulad navrženého záměru s prostorovou regulací danou Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy byl posuzován pro celou funkční plochu, tak, jak je požadováno v Průvodní zprávě k ÚPn, kde je

koeficient podlažních ploch definován jako koeficient, který stanovuje maximální míru využití vymezené funkční plochy. Koeficient se tedy nevztahuje k pozemku, ale k celé funkční ploše. Stavební úřad soulad s touto regulací posoudil a došel k závěru, že je záměr v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Změny koeficientu míry využití území je prováděna jako změna, nikoliv úprava, územně plánovací dokumentace a dokud nebude tato změna platná, stavební úřad nemůže pracovat s podnětem ke změně jako s relevantním podkladem. **Námítka se zamítá.**

E) Jiří Dolejš, Pod Kesnerkou 2/2539, 150 00 Praha 5, podal dne 23.5.2016 následující námítky:

1) „V pozemku parc. č. 1135 je vedena kanalizační přípojka mého domu Pod Kesnerkou 2539/2 napojená na splaškovou kanalizační stoku v ulici Na Neklance. Z přiložené dokumentace není jasný způsob ochrany této funkční přípojky. Žádám o doplnění dokumentace o projekt ochranných opatření k zachování bezvadné funkce kanalizační přípojky vedené v pozemku 1135, 4921/1 a 4921/2 jak v době výstavby, tak i v průběhu používání rezidence. (Jedná se především o nejasné vedení opěrných zdí přes kanalizační přípojku).“

Z dokumentace záměru (koordinační situace a situace technického zařízení budov) je zřejmé, že se jedná o stoku, jejíž dno se nachází v hloubce 217,7 m n.m., navržená rampa bytového domu je ve výšce 220,68 až 220,28 m n.m. Podle ČSN 73 6005 musí být krytí kanalizace min. 1,8 m. Stávající kanalizace má krytí více než 2 m, není tedy třeba provádět jakákoliv technická opatření pro ochranu podzemního vedení kanalizace. Při provádění stavby musí být stávající inženýrské sítě dostatečně chráněny, což bude prokázáno v projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení. V územním řízení se provádění stavby neřeší. Pro úplnost stavební úřad uvádí, že stávající kanalizace nemá na pozemku v cizím vlastnictví zřízeno věcné břemeno. **Námítka se zamítá.**

2) „Z přiložené dokumentace není jasný způsob řešení ohraničení pozemků dotčených stavbou na hranici pozemky 1135 a 1143, jak v průběhu stavby, tak v následném používání. Žádám o doplnění projektu řešení styku pozemku dotčených stavbou s pozemky 1135 a 1143.“

Z předložených řezů a pohledů, jež jsou součástí dokumentace záměru, vyplývá návaznost na okolní terén, pozemky a stavby. Podél pozemku bytového domu bude zřízeno oplocení, jak je stanoveno podmínkou č. 11 tohoto rozhodnutí. Jiné ohraničení pozemků není požadavkem stanoveným právními předpisy. **Námítka se zamítá.**

3) „Pozemek parc. č. 1135 je veden v KN jako ostatní komunikace a byl v minulosti používán jako pěší spojnice pozemku parc. č. 1143 s ulicí Na Neklance. Žádám o zachování tohoto spojení a doložení tohoto doplnění do dokumentace DÚR.“

Pozemek parc.č. 1135 není záměrem dotčen a požadavek zachovat spojení používané v minulosti nemůže být stavebníkovi uložen, neboť nevyplyvá z žádného právního předpisu. **Námítka se zamítá.**

Upozornění:

Při realizaci staveb uvedených v §103 stavebního zákona bude dodrženo zejména:

1. Před zahájením veškerých prací bude provedena důsledná koordinace se všemi vlastníky a správci podzemních inženýrských sítí a stavbami dle vyjádření TSK č.j. 306, ze dne 26.2.2014 (koordinační vyjádření).
2. Před zahájením výkopových prací bude požádáno o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace ve smyslu § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a § 40 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění, případně o vydání rozhodnutí o omezení obecného užívání komunikace uzavírkami a objízdkami ve smyslu § 24 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a § 40 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.

3. Před zahájením výkopových prací bude provedeno vytýčení inženýrských sítí včetně telekomunikačních vedení v místě stavby. V případě potřeby hloubka uložených sítí bude ověřena kopanou sondou.
4. Veškeré výkopy budou po dobu trvání prací opatřeny přechodovými lávkami schváleného typu a zajištěny ochranným zábradlím. Veškeré výkopy budou zabezpečeny ve smyslu vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
5. Při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budou dodrženy „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“ schválené usnesením R MHMP č.95 ze dne 31.1.2012
6. V průběhu realizace stavby bude minimalizován negativní dopad stavby na silniční provoz, zejména bude zabezpečen průjezd hasičských vozidel a zajištěn přístup k okolním objektům, bude zachován přístup k uličním hydrantům a dalším uzávěrům inženýrských sítí,
7. V průběhu realizace stavby bude dodržen hygienický limit hluku 65 dB v $L_{Aeq,T}$ ve venkovním chráněném prostoru staveb.
8. Výkopové práce v ochranných pásmech inženýrských sítí a v místech křížení s ostatními sítěmi budou prováděny ručně.
9. Při realizaci stavby budou dodržována ustanovení zákona o odpadech č.185/2001 a jeho prováděcích předpisů

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Úřad městské části Praha 5, odboru Stavební úřad s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. Odvolání bude postoupeno odboru stavebního řádu Magistrátu hl. města Prahy k rozhodnutí.

Grafická příloha rozhodnutí (zákres do katastrální mapy v měřítku 1 : 1000 a koordinační situace v měřítku 1 : 250) bude v souladu s § 92 odst. (4) stavebního zákona po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí ověřena a předána žadateli.

Platnost územního rozhodnutí:

Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabylo právní moci.

Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru
- b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává
- c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.




Ing. arch. Eva Čechová, MBA
pověřená vedením odboru Stavební úřad

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Voříšková

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč byl zaplacen.

Obdrží:

I. Účastníci řízení, (dle § 27 odst.1 správního řádu)

1. V Invest CZ a.s., IDDS: nfaguee
sídlo: Na Vidouli č.p. 1/1, Praha 5-Jinonice, 158 00 Praha 58
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
3. Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, IDDS: 48ia97h
sídlo: Nám. Franze Kafky č.p. 16/1, Staré Město, 110 00 Praha 1
4. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
5. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov
6. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
7. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Žatecká č.p. 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
8. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Pařížská č.p. 67/11, 110 00 Praha 1-Josefov.

II. Účastníci řízení dle § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou:

9. Úřad Městské části Praha 5, úřední deska, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
vlastníci pozemků a nemovitostí k.ú. Smíchov
 parc.č.1144 č.p.2540
 parc.č.1145/1
 parc.č.1139/1
 parc.č.1139/2

parc.č.1143
parc.č.1141, č.p.2539
parc.č.1114/7
parc.č.1134/2
parc.č.1134/1
parc.č.1135
parc.č.1316/30 č.p.3232
parc.č.4921/2 č.p.21
parc.č.1295, č.p. 2528

občanská sdružení – Zelený prostor pro život z.s., Kukelská 927/18, Praha 9
- Občanské sdružení zelené Čechy, Štůrova 1152/34, Praha 4
Městská část Praha 5- zastoupena p. starostou

III. Dotčené orgány

10. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
11. Státní energetická inspekce, IDDS: zpqai2i
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
12. Magistrát hlavního města Prahy, odbor dopravních agend, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
13. Magistrát hlavního města Prahy, RED, odd.krizového managementu, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
14. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha
15. Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
16. Úřad městské části Praha 5, odbor životního prostředí, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
17. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro hl.m. Prahu a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
18. HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS zpqa2i
sídlo: Rytířská 404/12, Praha 1

IV. Na vědomí

19. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: mivq4t3
sídlo: Řásnovka č.p. 770/8, 110 00 Praha 1-Staré Město
20. Úřad městské části Praha 5, odbor dopravy, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov

Za správnost vyhotovení: Voříšková

Stejnopis: spisy