



MC05X005J9P8

MC05 64929/2010

Naše Č. J.
OUR.Koš.p.1128-45018/10-Hav-
UR/Z

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

Praha
16.11.2010

ROZHODNUTÍ

Úřad MČ 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), a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, jako stavební úřad podle ust. § 79 a § 92 stavebního zákona posoudil žádost o vydání územního rozhodnutí pro umístění stavby, kterou dne 6.8.2010 podala společnost RS development s.r.o., IČ:26775468, Štefánikova 18/25, Praha 5, 150 00 (dále jen žadatel) a na základě tohoto posouzení, podle § 90 a § 92 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,

zamítá

žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby v katastrálním území Košíře, na pozemcích č.parc. 1128, 1129, 1130, 1992/1, 1992/29, 2023, 801, 1131, 1992/1, 1992/2, 2023, na nároží ulic Plzeňská a Jinonická, Praha 5, označenou jako

„Bytový dům Jinonická“.

Odůvodnění

Dne 6.8.2010 bylo podáním žádosti společnosti RS development s.r.o., Štefánikova 18/25, Praha 5, 150 00, u úřadu MČ Praha 5 zahájeno územní řízení o umístění stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí.

Předmětem žádosti bylo umístění sedmi podlažního bytového domu s ustupujícím osmým podlažím a s parkovacími stáními ve třech suterénech, dále umístění přípojek inženýrských sítí, připojení na komunikaci a úprava komunikace Jinonická, na pozemcích, které jsou vymezeny ze severu ulicí Plzeňská a ze západu komunikací Jinonická. Záměr stavby je situován na pozemku v místě stávajících dvoupodlažních objektů typických pro starou zástavbu Košíř.

Na východní straně objekt navazuje na stávající blokovou zástavbu v ulici Plzeňská a dotváří celý blok nově budovaným nárožím, kde v ulici Jinonická opět navazuje na blokovou zástavbu na pozemku č.parc 1127, k.ú.Košíře, na kterou již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění administrativní budovy pod č.j.:OUR.Koš.p.1127-820/06-Če-UR, s datem nabytí právní moci 29.9.2006.

V ÚPn jsou pozemky navrhované pro zástavbu funkčně vyčleněny v zóně OV – všeobecně obytné bez stanovení kódu míry využití území. Jedná o stabilizované území charakterizované blokovou zástavbou se zvýšenou ochranou zeleně v rámci vnitrobloku.

Charakteristika stavby:

bytový dům s 42 byty a se 7 nebytovými jednotkami – kanceláři

Parkovací stání ve 3 podzemních podlažích

Projektant: ing.arch. Pantelis Larcou, autorizovaný architekt ČKA 02 876

Rekapitulace průběhu řízení:

Dne 6.8.2010 podal žadatel žádost o umístění stavby „Bytový dům Jinonická „ na výše uvedených pozemcích znovu.

Bylo oznámeno zahájení územního řízení veřejnosti a nařízeno veřejné ústní jednání na den 12.10.2010. V průběhu řízení a při ústním jednání byly uplatněny námítky účastníků řízení a příp. veřejnosti, které se týkaly zejména že:

- že navržená stavba není v souladu s urbanistickým a architektonickým charakterem svého okolí,
- že žadatel nerespektuje uliční čáru stávající historické zástavby,
- že navržená stavba nekoresponduje s okolní zástavbou objemově ani výškově,
- že navržený objekt nelze označit jako stavbu v proluce, neboť stavba nevyhoví vyhl.č.26/1999 Sb. hl. m Prahy (OTPP),
- že žadatel nerespektuje požadavek územního plánu na ochranu vnitroblokové zeleně a pozemky zastavuje ze 100%,
- že žadatel nerespektuje požadavky územního plánu na zástavbu ve stabilizovaném území, kdy z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti,
- že záměr nemá vyřešenu dopravu v klidu dle požadavků ust. čl.10 OTPP,
- že umístění stavby by dále zhoršilo dnes již nevyhovující denní osvětlení v domě č.p. 693,
- že nová stavba zcela zlikviduje poslední zbytky zástavby Košíř z 19.století,
- že záměr není doložen aktualizací vyjádření Útvaru rozvoje hl.m. Prahy, který dle svého stanoviska požadoval dopracování a doplnění dokumentace dle uvedených připomínek (jedná se o stanovisko ze dne 24.8.2010 vedené pod č.j.6601/09)

Pro úplnost stavební úřad uvádí, že ve své podstatě totožná dokumentace byla již projednána v řízení pod č.j.:OUR.Koš.p.1128-30729/09-Hav-U/Z, které bylo na základě průběhu řízení a podaných námitek a připomínek z ústního jednání přerušeno a žadatel byl stavebním úřadem vyzván k doplnění dokumentace. K doplnění žádosti dle výzvy nedošlo a žadatel vzal svou žádost zpět, přičemž stavební úřad řízení dne 14.7.2010 zastavil.

V řízení byly doloženy tyto doklady a podklady:

- 0) Ú MČ Praha 5, OUR, č.j.:OUR.Koš.1128/17341/09/VO, ze dne 14.4.2009
- 1) MHMP OOP, č.j.:S-MHMP-352617/2009/1/OOP/VI/EIA/643P-1/Pos, ze dne 27.5.2009
- 2) PVS a.s., č.j.:1052/09/2/02, ze dne 18.3.2009
- 3) MHMP odbor dopravy, č.j.MHMP-357793/2010/DOP-04/Jv, ze dne 21.4.2010
- 4) Ú MČ Praha 5, ODŽ, č.j.:MCo5/8665/2009/ODŽ/wolfj, ze dne 4.5.2009
- 5) MHMP OOP, č.j.:S-MHMP-306965/2009/1/OOP/VI, ze dne 4.6.2009 a S-MHMP-503827/2010/1/OOP/VI, ze dne 16.6.2010
- 6) Ú MČ Praha 5, ODŽ, č.j.: MCo560695/2009/ODŽ/Kov, ze dne 10.12.2009
- 7) MHMP OKR, č.j.:S-MHMP 507368/2010/OKR, ze dne 7.7.2010
- 8) Hygienická stanice hl.m.Prahy, č.j.Z.HK. 1716/5116/09, ze dne 29.4.2009, Z.HK 2098/82098/10, ze dne 29.4.2010, Z.HK.3025/83025/10, ze dne 15.6.2010
- 9) Státní energetická inspekce, č.j.:143-18.02/09/010.103/Pe, ze dne 18.3.2009
- 10) Policie ČR, č.j.:KRPA-7953-1/ČJ-2009-0000DŽ, ze dne 16.4.2009, KRPA-7953-4/ČJ-2009-0000DŽ, ze dne 21.5.2009, KRPA-15557-1/ČJ-2010-0000DŽ, ze dne 15.4.2010
- 11) Povodí Vltavy, č.j.:2009/11307/263, ze dne 25.3.2009

- 12) Drážní úřad, č.j.:MP-OKO0121/09-3/Nk, ze dne 23.2.2009
- 13) Dopravní podnik hl.m. Prahy,svodná komise, č.j.:100130/10Z235/398, ze dne 24.3.2009, č.j.:100130/17Z559/716, ze dne11.5.2010
- 14) Dopravní podnik hl.m. Prahy, Dopravní cesta Metro, č.j.:240200/547/09, ze dne 9.3.2009
- 15) MHMP OKP, č.j.:S-MHMP 169262/2009/Tům, ze dne 14.4.2009
- 16) Hasičský záchranný sbor Hl.m.Prahy, č.j.:HSAA-758-141/ODVS-2009, ze dne 2.2.2009
- 17) MHMP OSM, č.j.:OSM/VP/547848/10/hl, ze dne 29.6.2010
- 18) TSK hl.m.Prahy-svodná komise, č.j.:726/09/2200/Ve, ze dne 15.4.2009
- 19) TSK hl.m.Prahy-správa řídicích systémů dopravy, č.j.:309/7100/2009/Fa, ze dne 6.3.2009
- 20) NIPI ČR o.s.,č.j.:09/80/VK/80, ze dne 15.2.2009
- 21) Inspektorát bezpečnosti práce, č.j.:0883/3.31/15.7/157, ze dne 6.3.2009
- 22) MHMP OOP – správce Motolského potoka, č.j.: S-MHMP/30672/OOP/XI/274a/09/Pe, ze dne 10.6.2009
- 23) Lesy hl.m.Prahy, č.j.:139/09, ze dne 20.3.2009
- 24) Zemědělská vodohosp.správa, č.j.:OPV/PH/161/09-St, ze dne 20.2.2009
- 25) Telefonica O2, a.s.,č.j.:48673/10, ze dne 27.4.2010
- 26) UPC ČR a.s.,ze dne 17.5.2010
- 27) Pražská plynárenská a.s., č.j.:546/Re/ORDS/09, ze dne 19.5.2009
- 28) PRE distribuce a.s., č.j.:S24210/528 a 679/A/Koš, ze dne 17.4.2009 a č.j.:S24210/722/10Fo, ze dne 28.4.2010
- 29) PVK a.s., č.j.:PVK 3261/OTPČ/09, ze dne 9.2.2009, č.j.:PVK 10506/OTPČ/10, ze dne 8.6.2010
- 30) Elitodo Citelum s.r.o., č.j.:EC0400/5123/09, ze dne 8.4.2009
- 31) Kolektory Praha a.s., č.j.:23/011/02/09, ze dne 10.2.2009
- 32) ČEZ ITC Service a.s., č.j.:09/0321, ze dne 9.2.2009
- 33) Řízení letového provozu, č.j.:DPLR/2362/09 ref.1902/09, ze dne 23.2.2009, č.j.:DPLR/5521/10 ref.4510/10, ze dne 27.5.2010
- 34) Dial Telecom a.s., č.j.:031/UR/09, ze dne 11.2.2009
- 35) Sitel spol.s.r.o.,č.j.:131002268, ze dne 27.4.2010
- 36) České radiokomunikace a.s., č.j.:ÚPTS/OS/57266/2010, ze dne 12.5.2010
- 37) Telia Sonera International Carrier a.s., č.j.:2311001259, ze dne 29.4.2010
- 38) Invitel international Cz s.r.o., ze dne 6.5.2010
- 39) Vodafone CR a.s., ze dne 6.5.2010
- 40) T-Mobile ČR a.s., ze dne 4.5.2010
- 41) Suptel a.s.,č.j.:2100459, ze dne 29.4.2010
- 42) ČEPS a.s., č.j.:279/16100/18.2.2009/Pi, ze dne 4.2.2008
- 43) CentroNet a.s., ze dne 2.6.2010
- 44) Úřad pro civilní letectví, č.j.:348/09-701, ze dne 10.2.2009
- 45) Letiště Praha a.s., č.j.:Our Ref.LOM/1394/2009/RSM/RIZ/KPC/MR, ze dne 4.3.2009
- 46) GTS Novera s.r.o., č.j.:351002724, ze dne 3.5.2010
- 47) VUSS, č.j.1014/32894-ÚP/2009, ze dne 20.2.2009
- 48) Ministerstvo vnitra ČR, č.j.:MV-42690-1/SIK5-K-2010, ze dne 20.4.2010
- 49) ČD-Telematika a.s.,č.j.:8050/10, ze dne 20.4.2010
- 50) T-SystemsČR a.s.,č.j.:ÚR/32628/10-4, ze dne 4.5.2010, č.j.:PPL/090309/01, ze dne 9.3.2009
- 51) Pražská teplárenská a.s.,č.j.:EÚ/172/09/EPu, ze dne 9.2.2009
- 52) SŽDC, č.j.:6924/09-SDC PHA /4347-MOP/716/Mi, ze dne 4.3.25009

ostatní doklady:

Plná moc pro ing.arch. Františka Trojáka
 Osvědčení o autorizaci ing.arch.Pantelisi Larcou
 Plná moc RS development s.r.o.

Kupní smlouva

MHMP – odbor správy majetku, č.j.OSM/VP/547848/10/hl, ze dne 29.6.2010

Souhlas s postupem od ing. Josefa Heina, firma Romotop

průzkumy a studie:

Studie denního osvětlení a oslunění

Doplněk studie oslunění a denního osvětlení č. DL17/2009

Hluková studie

Rozptylová studie znečištění ovzduší
Odborný posudek o ochraně ovzduší
Zpráva o výsledcích měření radonového indexu
Posouzení inženýrsko-geologických poměrů
Korozní průzkum

Účastníci řízení:

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

Podle § 85, odst. 2 správního řádu 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.

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

podle § 85, odst.1

- a) žadatel - společnost RS development s.r.o.
- b) obec - Hlavní město Praha, zast. URM

podle § 85, odst.2

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn
 - č.parc. 2023, 1992/1, 801, k.ú.Košíře - Hlavní město Praha, odbor správy majetku
 - č.parc. 1128, 1129, 1130, 1992/29, k.ú.Košíře – RS development s.r.o.
 - č.parc. 1131, k.ú. Košíře – ROMOTOP s.r.o.
- b) vlastníci a spoluvlastníci sousedních pozemků a staveb na nich
 - č. parc. 1131, k.ú.Košíře – ROMOTOP s.r.o.
 - č.parc. 1126, 1127, k.ú. Košíře – SGE.s.r.o.
 - č.parc. 2023, 1992/1, 801, k.ú.Košíře - Hlavní město Praha, odbor správy majetku
- c) – osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis
 - Městská část Praha 5
 - Sdružení Za krajinu kolem nás

Stavební úřad posoudil žádost na umístění stavby z hlediska souladu se závaznou částí schváleného územního plánu sídelního útvaru hl.m.Prahy, vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m.Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a konstatoval, že:

- 1) Plocha, na kterou se stavba bytového domu s nebytovými jednotkami, komunikace a inženýrské sítě umísťují, je podle platného územního plánu určena pro funkční využití všeobecně obytné (OV) a stavební úřad vyhodnotil, že navrhovaná stavba je **svou funkcí** v souladu s územně plánovací dokumentací.
- 2) Zároveň ale vzal v úvahu, že **návrh není v souladu** s metodickým pokynem k Územnímu plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, schválenému 9.9.1999 usnesením ZHMP č.10/5, a že míra zastavění pozemku neodpovídá urbanistickému a architektonickému charakteru okolního prostředí (čl. 13 odst. 1 OTPP), neboť není respektována nezastavitelnost vnitrobloků se zvýšenou ochranou zeleně - pozemek je zastavěn ze 100%.
- 3) Výpočet koeficientu podlažních ploch není doložen a výpočet koeficientu zeleně nezahrnuje plochu uprostřed vnitrobloku, která je však součástí vymezené funkční plochy. Naopak je do výpočtu zahrnuta plocha SV – všeobecně smíšené území, které je funkční plochou pro budovy situované podél ulice Vrchlického.

- 4) Vzhledem k tomu, že se stavba BD navrhuje ve stabilizovaném území, kde není územním plánem stanoven kód míry využití, je v území ve smyslu ust.odd.8 či.3 opatření obecné povahy hl.m. Prahy č.6/2009, z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Stavební úřad sám provedl orientační posouzení procentuelní zastavěnosti pozemku domem, parkovištěm, zpevněnými plochami a okolních pozemků místě, s tím že považuje míru zastavění předmětného pozemku za překročenou a objemové parametry domu neodpovídající okolní zástavbě.

Stavební úřad dále posoudil předloženou žádost z hlediska obecných technických požadavků na výstavbu v hl.m. Praze, podle ustanovení vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTPP“) a konstatoval, že:

- 1) Z urbanistického hlediska považuje stavební úřad ve shodě Útvarem rozvoje hl.m. Prahy dotčené území za cennou část původní urbanistické struktury Smíchova. Z tohoto pohledu stavební úřad shledal za nevhodné umisťovat do území objem nerespektující okolní zástavbu, zejména pokud sousední budovy zůstávají v objemech původních.
- 2) Navrhovanou stavbou by byl narušen urbanistický a architektonický charakter prostředí dané lokality (čl. 4 odst. 1). Objekt BD na severu při ulici Plzeňská nenavazuje na stávající blokovou zástavbu, neboť nerespektuje stávající průběh uliční čáry a vystupuje do ulice Plzeňská před dům na pozemku č.parc.1131, k.ú. Košíře, čp.136, o více jak 10 m. Stavební úřad chápe stávající uliční frontu v kontextu původní staré zástavby Košíř, která je v této lokalitě, počínaje domem na pozemku č.parc.1131 a konče nově vznikajícím nárožím, poněkud atypická oproti mladší blokové zástavbě z let třicátých, ale takto umístěným domem by vznikla urbanisticky nevhodná architektonická vazba, která dotvoření blokové zástavby neprospívá a zcela zatlačí do pozadí dům na poz.parc.č. 1131, k.ú. Košíře, čp.136 společnosti Romotop. Do ulice Plzeňská by tak vznikl pohledově slepý štít na výšku osmi podlaží, tedy na více jak 25 m. Navázáním stávajícího domu čp.136 a navrhovaného bytového domu by vznikla kompozice objektů, jejichž architektura a objemové parametry jsou vzájemně neslučitelné viz.čl.4 odst. 8.
- 3) Návrh nevyužil možnosti přizpůsobit stavbu reliéfu terénu, naopak, stavba je se stoupajícím terénem směrem od ulice Vrchlického k Plzeňské gradována. Tvzení, že zvýšením stavby je akcentováno nároží je nepřesvědčivé, neboť oproti okolní stávající zástavbě, kdy nároží jsou akcentována pouze zvýrazněním drobných prvků na fasádě, tato akcentace je vytvořena souvislou hmotou sedmi nadzemních podlaží, objemově předsazenou nad komunikaci.
- 4) Stavební úřad dospěl k závěru, že návrh je v rozporu s ustanovením čl.10, odst. 5, písm.a) 1, neboť stavby pro bydlení musí být vybaveny nejméně požadovaným počtem stání. Navrhovaná stavba bytového domu má chybně proveden výpočet parkovacích stání, neboť plocha nebytových kancelářských ploch není 156m², ale výpočtem z výkresů je ve skutečnosti 187,9m². V objektu je navrženo 41 parkovacích stání, ale dle výpočtu stavebního úřadu je požadovaný počet stání 43. Návštěvníká stání jsou navíc umístěna v objektu, který je přístupný pouze autovýtahy, což odporuje smyslu ust.čl.10 odst.3 OTPP.
- 5) O předimenzování kapacity domu svědčí i fakt, že do objektu ani ve třech podzemních podlažích nelze umístit všechna parkovací stání v dnes již požadovaném standartu (dle změny Z3 ČSN 736058) pro skupiny O2 a 9 parkovacích stání je pouze ve třídě O1.
- 6) Z hlediska dopravního napojení objektu není ani v jedné ze situací zakreslena vazba na vjezd a výjezd do objektu administrativní budovy na pozemku č.parc.1127, k.ú. Košíře. Odbor dopravy Ú MČ Praha 5 připojení na komunikaci potvrdil svým rozhodnutím, ale přiložená orazítovaná situace opět nezahrnuje vazbu mezi nově navrhovaným objektem a objektem administrativní budovy, na kterou bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o umístění stavby č.j.: OUR.Koš.p.1127-820/06-Če-UR.
- 7) Navržený BD vzhledem ke svému objemu generuje také nárůst dopravy na místní komunikační síť, a to v křižovatce velmi dopravně zatížené sběrné komunikace Plzeňské s Jinonickou. Z tohoto hlediska je řešení jednoho vjezdu a dalšího výjezdu koncepčně nevhodné, přesto, že bylo kladně posouzeno příslušným silničním správním úřadem.

Odůvodnění námitek a připomínek účastníků řízení:

Stavební úřad vzal podané námítky a připomínky na vědomí, ale vzhledem k tomu, že žádost o vydání územního rozhodnutí zamítl, o podaných námítkách nerozhodoval.

Stavební úřad byl v průběhu řízení veden snahou dosáhnout dostupnými prostředky možnosti umístění projednávané stavby. Po zvážení průběhu řízení, dopadů umísťované stavby na okolí, předložené dokumentace vč. dokladové části a dalších podkladů, které byly stavebnímu úřadu dostupné, rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání 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

**Rozdělovník:**

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

- 1) Žadatel - RS development, Štefánikova 18/25, 150 00, Praha 5, IDDS:npkyc2s
- 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**, (doporučeně do vlastních rukou)
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
- 5) MHMP OOP, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, IDDS:48ia97h
- 6) MHMP DOP, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, IDDS:48ia97h
- 7) MHMP OKŘ, Mariánské nám. 2, 110 01, Praha 1, IDDS:48ia97h
- 8) HS hl.m. Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS: zpqai2i
- 9) Ú MČ Praha 5 ODŽ, zde

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Zdenka Havelková

Stejnopis: spisy, plány

Spisový znak: 328 A5