



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

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



MC05X01I6E1M

Odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSU/4231/2016/Vo/Koš.p.1475/3
Č. j.: MC05 185397/2021
Vyřizuje: Ing. Jana Voříšková

Archiv: Koš.p.1475/3
Spisový znak: 328.3 A/5
V Praze 26.10.2021

ROZHODNUTÍ

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"), v řízení, přezkoumal podle § 90 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí, kterou dne 03.10.2008 podal

**Petr Václavík, nar. 09.03.1949, Malé Výkleky č.p. 46, 533 16 Vápno,
kterého zastupuje Ing. Zdenka Vondrová, K Homolce č.p. 711/16, Slivenec, 154 00 Praha 5,**

(dále jen "stavebník"), pro stavbu v projektové dokumentaci označenou jako:

**"Viladomy Na Farkáně I, objekt AI, A2"
Praha 5, k.ú. Košíře, ul. Mikšovského**

(dále jen „stavba“) parc. č. 1475/2, 1475/3, 1475/4, 1475/179, 1475/431 v katastrálním území Košíře, Praha 5, a na základě tohoto přezkoumání, podle ustanovení § 92 odst. 2 stavebního zákona a § 51 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění tehdejších předpisů, žádost o vydání územního rozhodnutí, ze dne 03.10.2008, pro výše jmenovanou stavbu

zamítá.

Účastníkem řízení podle ust. § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Petr Václavík, nar. 09.03.1949, Malé Výkleky č.p. 46, 533 16 Vápno
Magda Baumbruková, nar. 18.03.1983, K Matěji č.p. 2356/20, Dejvice, 160 00 Praha 6
Klára Baumruková, nar. 25.02.1980, Jugoslávských partyzánů č.p. 1603/23, Dejvice, 160 00 Praha 6
Jan Hnátek, nar. 19.10.1976, Hornoměřcholupská č.p. 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 10
Michal Hnátek, nar. 09.01.1987, Na Folimance č.p. 2119/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Václav Hnátek, nar. 13.03.1984, Bubenečská č.p. 321/33, 160 00 Praha 6-Bubeneč
Mgr. Hana Hnátková, nar. 12.05.1953, Hornoměřcholupská č.p. 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 10
Tereza Hnátková, nar. 24.11.1978, Herbenova č.p. 723/25, Hostivař, 102 00 Praha 10
MUDr. Hana Olehlová, nar. 02.08.1951, Jenišovská č.p. 1161/6, Košíře, 158 00 Praha 5
Prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc., nar. 13.09.1954, Jinonická č.p. 204/59, Košíře, 158 00 Praha 5
Ing. arch. Pavel Stiborek, nar. 30.08.1954, Tomanova č.p. 1177/96, Břevnov, 169 00 Praha 6

Odůvodnění:

Postup projednání:

Dne 03.10.2008 obdržel stavební úřad Úřadu městské části Praha 5, žádost o vydání územního rozhodnutí pro shora uvedenou stavbu. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení.

Stavba byla umístěna rozhodnutím stavebního odboru Úřadu městské části Praha 5 vydaném pod č.j.OUR.Koš.p.1475/2-39554/09-Če-UR dne 29.10.2009, toto rozhodnutí bylo zrušeno odborem stavebního řádu MHMP rozhodnutím vydaným pod č.j. MHMP 1598149/2015 ze dne 17.9.2015 s účinností od 23.09.2015 a věc byla vrácena k novému projednání.

V novém řízení stavební úřad v rozhodnutí vydaném pod č.j. MC05 33851/2018 ze dne 4.5.2018 pod sp.zn. MC05/OSU/4231/2016/Vo/Koš.p.1475/3 žádost zamítl. Proti tomuto zamítnutí podal žadatel odvolání, které bylo postoupeno Odboru stavebního řádu MHMP. MHMP STR toto rozhodnutí stavebního úřadu ve svém rozhodnutí č.j. MHMP 72755/2019 ze dne 15.01.2019 zrušil, a věc vrátil k novému projednání.

Na základě rozhodnutí STR MHMP stavební úřad řízení přerušil a vyzval žadatele v usnesení č.j. MC05 78477/2019 ze dne 17.04.2019 k doplnění žádosti v souladu s uvedeným rozhodnutím MHMP STR a vzhledem k nastalým novým poměrům v území a to zejména o:

- katastrální situaci v rozlišitelném měřítku se zakreslením 1PP i 1NP dvojdomu A2
- novelizované situace se zakreslením současně rozestavěných popř. umístěných trvalých staveb na sousedních pozemcích včetně vzájemných odstupů
- dendrologický průzkum
- závazné stanovisko OŽP ÚMČ P5 v případě, že dojde ke kácení zeleně v souvislosti s navrženou stavbou

Pokračování řízení stavební úřad účastníkům řízení oznámil opatřením vydaným pod č.j. MCO5 259847/2019 ze dne 05.11.2019, kterou doručil účastníkům do vlastních rukou, jelikož se nejednalo o řízení s velkým počtem účastníků. Stavební úřad si byl vědom, že stavební zákon platný v době podání žádosti v roce 2008 doručoval rozhodnutí pouze veřejnou vyhláškou. Jednalo se však o praxi před rokem 2010, v období po 1.1.2010 bylo zákonem stanoveno doručování do vlastních rukou účastníkům řízení, jen pokud se nejedná o řízení s velkým počtem účastníků. Jelikož předmětné řízení bylo v roce 2015 zrušeno a věc se začala projednávat znovu, doručoval stavební úřad písemnosti dle platné legislativy v době nového projednání, protože měl za to, že tato praxe již vešla ve všeobecnou známost a účastníci by byli kráceni na svých právech, pokud by si třeba nepovšimli oznámení o pokračování řízení na úřední desce. Doručování do vlastních rukou sebou nese větší právní jistotu seznamování účastníků s předmětem věci. Z téhož důvodu, a s vědomím, že žádosti zamítne, nebylo přikročeno k veřejnému ústnímu projednání, protože stavební úřad byl přesvědčen, že by se jednalo pouze o formální akt, který by byl v rozporu s požadavkem § 6 správního řádu na ekonomiku řízení.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě sdělili námítky k projednávané žádosti následující účastníci řízení:

- Bytové družstvo Mikšovského 815/19 ze dne 02.12.2019 (oznámení doručeno dne 18.11.2019)
- Bytové družstvo Mikšovského 816/17 ze dne 02.12.2019 (oznámení doručeno dne 18.11.2019)
- Městská část Praha 5 zastoupená p. starostou ze dne 26.11.2019 (oznámení doručeno dne 11.11.2019)
- Spolek pro ochranu příznivých životních podmínek od Bulovky po Šalamounku v Praze 5 ze dne 24.11.2019 (oznámení doručeno dne 10.11.2019)
- Družstvo vlastníků bytů „Jedenadvacítka“ ze dne 29.11.2019 (oznámení doručeno dne 18.11.2019)

Na základě nového posouzení žádosti doplněné o vyžádané podklady došel stavební úřad k závěru, že žádosti vzhledem ke stávajícím poměrům ani vzhledem k nově nastalé situaci - tj. nově realizované hrubé stavbě sousedních objektů na pozemcích parc.č. 1475/5 a 1475/3 k.ú. Košíře nelze vyhovět, a proto žádost v rozhodnutí vydaném pod č.j. MC05 19711/2020 ze dne 06.02.2020 zamítl.

Proti tomuto rozhodnutí se odvolal žadatel, rozhodnutí po vyrozumění účastníků řízení o podaném odvolání bylo postoupeno nadřízenému orgánu - odboru stavebního řádu MHMP.

Odbor stavebního řádu MHMP ve svém rozhodnutí č.j. 1530756/2020 ze dne 18.11.2020 pod sp.zn. S-MHMP 934800/2020/STR rozhodnutí stavebního úřadu č.j. 19711/2020 ze dne 06.02.2020 zrušil a věc vrátil k novému projednání. Rozhodnutí MHMP STR nabylo právní moci dne 07.12.2020.

Ve svém rozhodnutí STR MHMP vytkl stavebnímu úřadu zejména že nepostupoval striktně podle stavebního zákona ve znění k 3.10.2008, nevyhodnotil stávající parcelaci pozemků, posoudil sám možnost zachování smrku pichlavého rostoucího v těsné blízkosti navrhované příjezdové komunikace, absenci platného stanoviska pro připojení nemovitosti na komunikaci...

Stavební úřad proto oznámil pokračování územního řízení oznámením vydaným pod č.j. MC05 137861/2021 ze dne 24.6.2021 účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou.

V souladu s § 87 odst.1) stavebního zákona ve znění k 3.6.2008 k projednání žádosti nařídil stavební úřad veřejné ústní jednání na den 12.08.2021 a žadatel bezodkladně zajistil, že informace o jeho záměru a o tom, že se jedná o pokračování řízení o vydání územního rozhodnutí byla vyvěšena na místě stavby, konkrétně na veřejně přístupném místě na plotě v ul. Mikšovského u plánované stavby, a to do doby veřejného ústního jednání. Součástí informace bylo grafické vyjádření záměru.

Vzhledem k tomu, že jsou poměry na staveništi všem zúčastněným stranám dobře známy, stavební úřad nespojil jednání s ohledáním na místě.

Při ústním jednání, na kterém byl sepsán protokol, byly stavebnímu úřadu předány námitky proti uvedené stavbě.

Námitky podali:

- Městská část Praha 5 ze dne 12.8.2021
- Družstvo Mikšovského 816/17 dne 15.7.2021
- Družstvo Mikšovského 814/21 námitky z minulého projednání zůstávají v platnosti
- Družstvo Mikšovského 815/19 námitky z minulého projednání zůstávají v platnosti

Vzhledem k zamítnutí žádosti o umístění stavby stavební úřad vznesené námitky nevyhodnocoval.

Charakteristika stavby:

Jedná se o dvě stavby - rodinný dům označený A1 umístěný na pozemku parc.č. 1475/2 k.ú. Košíře včetně příjezdu od napojení na komunikaci Mikšovského a rodinný dvojdom označený A2 na pozemku parc.č. 1475/3 a 1475/4 k.ú. Košíře s připojovací komunikací na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře.

Stavba rodinného domu A1 má mít 1 PP a 2 NP a podkroví, bude zastřešená stanovou střechou, má mít půdorysný rozměr cca 13 x 14 m, má být umístěná na pozemku parc.č. 1475/2 k.ú. Košíře. Napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu má být z ul. Mikšovského po pozemku parc.č. 1475/2 k.ú. Košíře mezi bytovými domy č.p. 814 a č.p. 815 k.ú. Košíře částečně zahloubenou a zastřešenou příjezdovou komunikací.

RD A1 má navrženou výšku hřebene střechy 8,4 m tj. 298,8 m n.m. Bpv, s tím že $\pm 0,0 = 290,4$ m n.m. Bpv bude na úrovni 1NP.

Stavba rodinného dvojdomu A2 má mít 1 PP a 2 NP a podkroví, bude zastřešená stanovou střechou, má mít půdorysný rozměr cca 13 x 13,5 m, má být umístěná na pozemcích parc.č. 1475/3 a 1475/4 k.ú. Košíře. Napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu má být z ul. Mikšovského po pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře mezi bytovými domy č.p. 815 a 816 k.ú. Košíře částečně zahloubenou a částečně zastřešenou příjezdovou komunikací.

Rodinný dvojdom RD A2 má navrženou výšku hřebene střechy 10,17 m tj. 301,57 m n.m. Bpv, s tím že $\pm 0,0 = 291,4$ m n.m. Bpv bude na úrovni 1NP.

Stavební úřad zabýval otázkou, zda se jedná skutečně o rodinné domy. Dle definice OTTP čl.3 písm. m) *rodinným domem je stavba pro bydlení, která svým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určená k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

Dle předložené dokumentace má stavba 1 podzemní podlaží, ve kterém dle požadavku OTTP má úroveň podlahy níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby viz výkres č. 7, 8, 23, 24, ... aj.

Dle předložené dokumentace má stavba 2 nadzemní podlaží v souladu o OTTP a celá podlahová plocha slouží pro rodinné bydlení.

Dle předložené dokumentace má stavba přístupný prostor určený k bydlení nad 2. nadzemním podlažím, který je vymezený konstrukcí krovu o sklonu 12° a obvodovými stavebními konstrukcemi a je v souladu s metodickým pokynem MMR, (dle tohoto pokynu se za šikmou střechu považuje sklon střechy spádu $10^{\circ} - 45^{\circ}$) Prostor pod krovem vytváří prostor pro využití k obytnému účelu (viz. např. perspektiva podkroví objektu A2 nebo podkroví A2 - řez podélný v souhrnné technické zprávě). Max. výška podkroví není v žádném požadavku ani normě stanovena, krov je přímo spojený s obytným prostorem. V souladu s OTTP definuje pojem podkroví i norma ČSN 7343012 - Obytné budovy a norma ČSN ISO 6707-1, 730000 Pozemní a inženýrské stavby. Maximální nebo minimální výška obvodových stěn podkroví není v OTTP stanovena.

Základní kapacity stavby: Rodinný dům A1

Plocha pozemku RD parc.č. 1475/2	1045 m ²
Zastavěná plocha	190 m ²
Počet bytových jednotek	1
Užitná plocha bytové jednotky	321 m ²
Obestavěný prostor	2150 m ³
Počet garážových parkovacích stání	2

Rodinný dvojdom A2 část západní

Plocha pozemku RD parc.č. 1475/3	359 m ²
Zastavěná plocha	90 m ²
Počet bytových jednotek	1
Užitná plocha bytové jednotky	167 m ²
Obestavěný prostor	1128 m ³
Počet garážových parkovacích stání	2

Rodinný dvojdom A2 část východní

Plocha pozemku RD parc.č. 1475/4	354 m ²
Zastavěná plocha	90 m ²
Počet bytových jednotek	1
Užitná plocha bytové jednotky	167 m ²
Obestavěný prostor	1128 m ³
Počet garážových parkovacích stání	2

Zpracovatel dokumentace:

Ateliér V3S s.r.o., Tomanova 96, 169 00 Praha 6, zodpovědný projektant Ing. arch. Pavel Stiborek ČKA 01408.

Tel.: 257 000 304

E-mail: jana.voriskova@praha5.cz

Posouzení záměru:

V rozhodnutí odvolacího orgánu č.j. 1530756/2020 ze dne 18.11.2020 pod sp.zn. S-MHMP 934800/2020/STR bylo mimo jiné **vytknuto stavebnímu úřadu následné pochybení:**

- stavební úřad neřeší otázky ochrany zeleně - otázky ochrany zeleně přísluší posuzovat příslušnému správnímu orgánu. V daném případě má stavební úřad pochybnosti, že existuje takové konstrukční řešení, které by umožnilo neporušit kořenový systém stávajícího stromu. Tuto otázku stavební úřad v novém projednání dostatečně objasní ve spolupráci s dotčeným orgánem.

Jedná se o ochranu smrku pichlavého, pro který nebylo vydáno rozhodnutí o kácení zeleně a byl doporučen k zachování, který se nachází v proluce mezi bytovými domy 815/19 a 816/17 k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře, kde má být v těsném sousedství vybudována příjezdová komunikace a přístupový chodník pro pěši k viladomu A2. Pod příjezdovou komunikací mají být uloženy přípojky inženýrských sítí včetně kanalizace.

Uprostřed pozemku parc.č. 1475/431, k.ú. Košíře se nachází vzrostlý smrk pichlavý (*Picea Pungens*) stáří cca 50 let. Jedná se o vzrostlý strom s obvodem kmene ve výšce 80 cm více než 141 cm.

Vedle stromu dle stavebního úřadu nezbyvá dostatečný prostor pro vedení příjezdové komunikace. Mezi kmenem stromu a oplocením na hranici mezi pozemky parc.č. 1475/431 a parc.č. 1475/325 zbývá maximálně 3,00 m a celý tento prostor prochází okapovou linií koruny stromu.

Navržené řešení tedy znamená vedení příjezdové komunikace přes kořenový systém tohoto stromu.

Stavební proto požádal o součinnost odbor ochrany životního prostředí ÚMČ P5 a vyžádal si stanovisko k ochraně smrku pichlavého na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře.

Ve vyjádření OŽP ÚMČ P5 ze dne 28.5.2021, které je součástí spisu, je konstatováno, že smrk pichlavý rostoucí na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře je v dobrém zdravotním stavu V rámci stavební činnosti lze strom ochránit dle ustanovení ČSN 839061 za předpokladu, **že kolem smrku a jeho ochranného pásma nebudou probíhat žádné činnosti.** Smrk se řadí mezi mělkokořenné dřeviny, kořenový systém je talířovitý, rozvinutý do plochy. **To znamená, že není možné, aby kolem stromu jezdila jakákoliv stavební technika.**

Dle ČSN 839061 se za kořenovou zónu považuje plocha půdy pod korunou stromu rozšířená o 1,5 m u sloupovitých forem o 5 m.

Z fotodokumentace dle současné ortofotomapy vyplývá, že koruna smrku zasahuje nad celý profil (šířku) pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře, rozšíření o 5,0 m popř (i 1,5 m) přesahuje již na sousední pozemek parc.č. 1475/325 k.ú. Košíře. Vedle stromu na pozemku parc.č. 1475/431 nezbyvá dostatečný prostor pro vedení příjezdové komunikace. Výkop pro příjezdovou komunikaci zasahuje tudíž do povrchového kořenového systému velmi výrazně, dle vynesené grafiky min. z jedné čtvrtiny až jedné třetiny.

Z uvedeného vyplývá, že pokud nemohou kolem smrku pichlavého probíhat žádné (stavení) činnosti, nelze již v žádném případě v jeho kořenovém systému hloubit rýhy. Zrovna tak, pokud nemůže kolem stromu jezdit žádná stavební technika, nelze v kořenovém systému, méně než 1,0 m od obvodu kmene, hloubit rýhy pro založení konstrukce příjezdové komunikace a inženýrských sítí.

Nad rámec řečeného odborem ochrany přírody a krajiny lze konstatovat:

dle čl. 4.9 ČSN 83906 platí, že při výkopech rýh se nesmí přetínat kořeny s průměrem ≥ 2 cm., což z pouhé vizuální kontroly v místě stavby je patrné, že povrchové kořeny v místě vjezdu ve vzdálenosti 1,0 m od obvodu kmene mnohonásobně překračují tento limit

Navržené stavební práce jsou v zásadním rozporu s čl.4.10.1, že v kořenovém prostoru se nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy.

Dle čl. 4.10.2 ČSN 83906 je požadováno, aby u výkopů při kterých dochází ke ztrátě kořenů, byla zřízena kořenová clona. Vzdálenost její nynější hrany od paty kmene má činit čtyřnásobek obvodu kmene ve

výšce 1,0 m. Pokud tedy obvod kmene byl v době pořízení dendrologického posudku 141 cm, pak musí být kořenová clona ve vzdálenosti od paty kmene min. 5,0 m. Z dokumentace je patrné, že kruh o poloměru 7,0 m přesahuje západní hranici pozemku opět výrazně. Tudíž narušení kořenového systému ve vzdálenosti 1,0 m od osy kmene je zásadním porušením životaschopnosti stávajícího jedince.

- V rámci nového projednání nebude stavební úřad aplikovat žádná ustanovení nař. č. 10/2016 Sb. HMP, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze

(Pražské stavební předpisy) a návrh bude posuzovat striktně podle OTTP.

Stavební úřad posuzuje stavbu výhradně dle vyhl. HMP č. 26/1999 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze ve znění novel k 7.3.2007 zvaných OTTP. V posledním rozhodnutí stavebního úřadu bylo též postupováno striktně dle této vyhlášky, upozornění na možné odlišnosti bylo pouze úvahou o změnách, ke kterým došlo v průběhu třináctileté historie projednávání umístění této stavby.

- dotčené řízení se řídí ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb.,

o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni podání žádosti o vydání územního rozhodnutí tj. k 3.10.2008, kdy ustanovení § 87 odst. 1 zní: „ Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání, je-li to účelné spojí jej s ohledáním na místě; konání veřejného ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou.“ Ze správního spisu je patrné, že se stavební úřad tímto ustanovením neřídil a že ústní jednání v případě doplňování DUR bylo na místě, když poslední ústní jednání ve věci se konalo 15.9.2009. Stejně tak ostatní úkony stavebního úřadu a investora se řídí stavebním zákonem v uvedeném znění.

Stavební úřad se v aktuálním pokračování územního řízení striktně řídí nařízeními stavebního zákona ve znění ke dni 3.6.2008 (žádost byla podána 2.10.2008) což spočívá zejména v tom, že na rozdíl od předchozího pokračování řízení v souladu s § 87 odst.1) stavebního zákona ve znění k 3.6.2008 k projednání žádosti nařídil veřejné ústní jednání na den 12.08.2021 a vyzval žadatele, aby bezodkladně zajistil, že informace o jeho záměru a o tom, že se jedná o pokračování řízení o vydání územního rozhodnutí byla vyvěšena na místě stavby, konkrétně na veřejně přístupném místě. Vzhledem k tomu, že jsou poměry na staveništi všem zúčastněným stranám dobře známy, stavební úřad nespojil jednání s ohledáním na místě, jelikož nepovažoval toto ohledání za účelné, protože vzhledem k délce řízení a jeho několikanásobnému opakování, jsou poměry na staveništi všem zúčastněným stranám dobře známy.

V územním řízení dle zákona č. 183/2006 Sb. ve znění k 3.6.2008 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 právních 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 4), popřípadě s 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 v novelizovaném znění 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.55/2018 ve znění změny Z2832/00 s účinností od 12.10.2018.

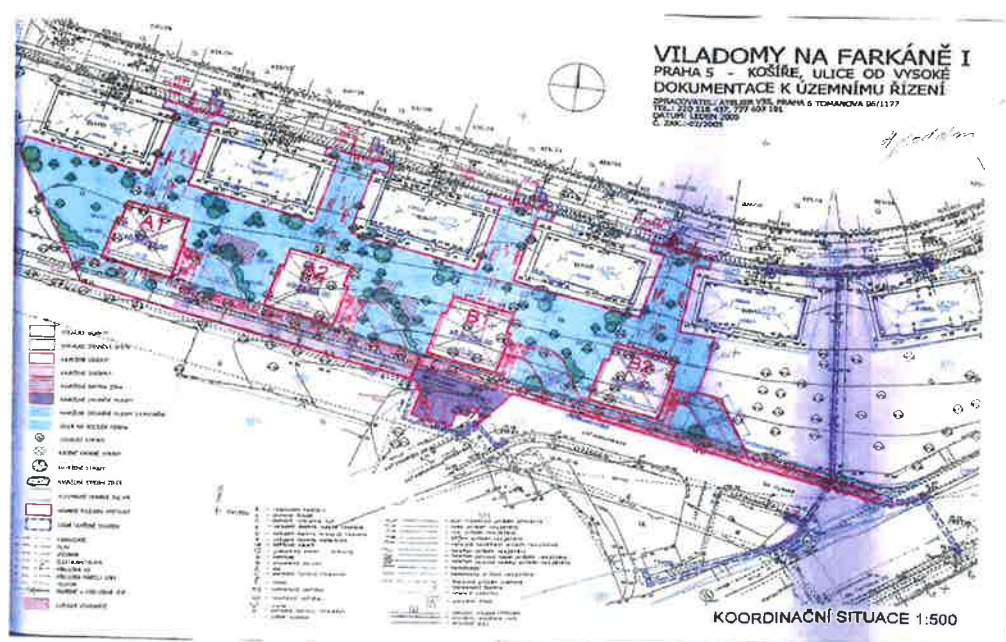
Dotčené pozemky se nacházejí dle plánu využití ploch ÚPn ve funkční ploše **OB — čistě obytné**, bez předepsaného kódu míry využití území.

Dle současně platného územního plánu jsou rodinné domy se 100% funkcí bydlení s předepsaným funkčním využitím dle územního plánu v souladu.

z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání

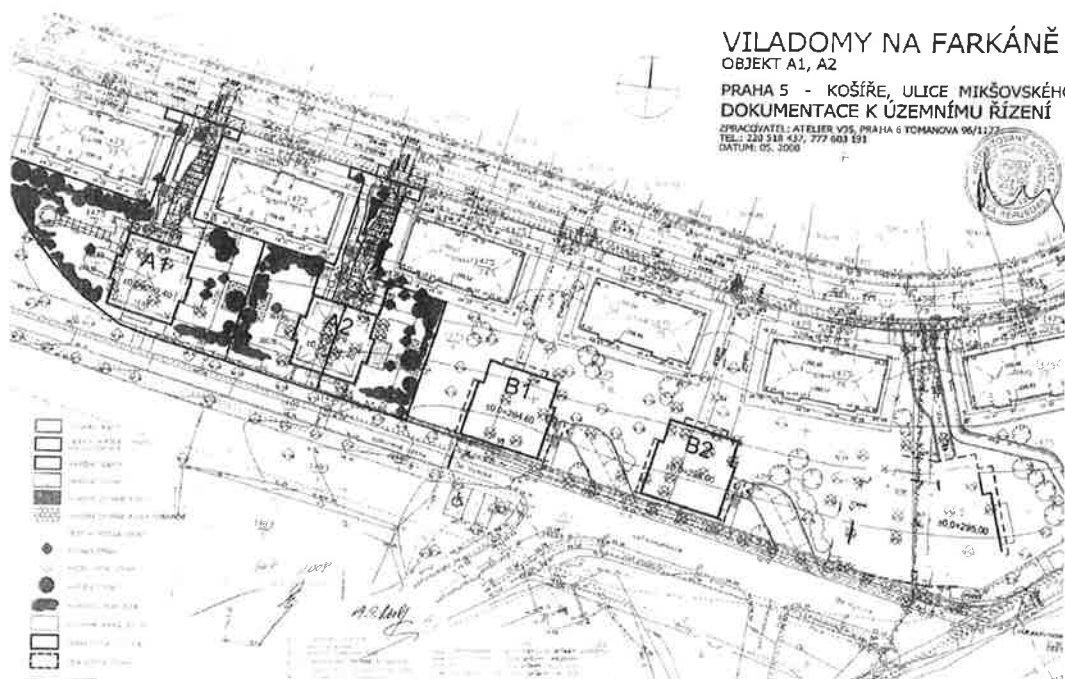
Navržená stavba rodinného domu a rodinného dvojdomu se nachází v čistě obytném území mezi ul. Urbanova, Peroutkova a Od Vysoké. Páteční komunikací lokality je jednosměrná ul. Mikšovského. Severně od této lokality se nachází soliterní vysokopodlažní zástavby bytovými domy (o 5 a více NP), na západě od lokality je umístěna plocha pro smíšené využití, na jihovýchodě je lokalita oddělena od další zástavby páteční komunikací Peroutkova, která tvoří přirozenou hranici dotčené lokality. Zástavbu dotčené lokality lze charakterizovat převážně jako rozvolněnou zástavbu rodinnými domy, dvojdomy či nízkopodlažními bytovými domy se sedlovými či valbovými střechami o 2 - 3 NP. Zastavěná plocha navržených staveb pro rodinné bydlení ani jejich výška stávající architektonický charakter zástavby nenarušuje.

Původní návrh zástavby podél ul. Od Vysoké z roku 2005 odpovídal urbanistickým i architektonickým zásadám a vytvořil novou kvalitní strukturu zástavby dané lokality s respektem ke stávající zástavbě. Umístil objekty A1, A2, B1, a B2 podél ul. Od Vysoké s komunikačním napojením na ul. Od Vysoké v jednotném odstupu od této komunikace v souladu se stávajícím prostorovým uspořádáním lokality viz. obr.



Podél ulice Od Vysoké je v současné době částečně realizovaná zástavba bytovými domy B1 a B2 na pozemcích parc.č. 1475/6 a 1475/6 k.ú. Košíře, se kterou mají tvořit objekty A1 a A2 nový dílčí urbanistický celek v území (objekty mají podobný charakter, počet podlaží i porovnatelnou velikost zastavěné plochy). Objekty B1 a B2, které jsou v hrubé stavbě mají v souladu s původním návrhem odstup od jižní hranice pozemku max. 1,0 m, příjezd k těmto objektům bude realizován dle návrhu z ul. Od Vysoké. Objekty A1 a A2 mají odstup od jižní hranice pozemku 3,1 m, a jsou napojeny z ul. Mikšovského polozapuštěnou příjezdovou komunikací v proluce mezi bytovými domy. Toto řešení odlišné od již realizovaných staveb představuje porušení jednotné urbanistické struktury dané lokality.

Z hlediska prostorového uspořádání navržená stavba tedy nereaguje na dnes již částečně realizovanou zástavbu objekty B1 a B2, a tím porušuje nově založenou prostorovou strukturu daného místa i čl.4 bod jedna vyhl. HMP o OTPP viz. příložená situace a situace původního návrhu - viz výše str.7.



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

Od doby podání žádosti o umístění dotčeného záměru ke dni vydání tohoto rozhodnutí došlo k podstatným změnám v tomto území. Jsou v platnosti nové předpisy a nařízení hygienická, požární, nové obecně technické požadavky na stavby v hl.m. Praze vydané nařízením hl.m. Prahy č.10/201 Sb. a nazvané Pražské stavební předpisy atd... Ve vztahu k posouzení pohody bydlení bylo konstatováno rozsudky NSS, že je třeba se touto problematikou důsledně zabývat, ne jenom odsunou tuto problematiku konstatováním, že stavba odpovídá obecně technickým požadavkům na výstavbu, jak tomu v praxi stavebních úřadů bývalo před rokem 2008.

Nová zástavba lokality podél ul. Peroutkova a Od Vysoké měla původně být tvořena bytovými objekty A1 a A2, které jsou předmětem tohoto řízení, bytovými objekty B1 a B2, na pozemcích parc.č. 1475/5 a 1475/6 k.ú. Košíře, které jsou v současné době rozestavěné v hrubé stavbě a objektem C severně od křižovatky Peroutkova a Od Vysoké na pozemcích parc.č. 1475/429 a 1475/7 k.ú. Košíře. Bytové objekty B1 a B2, které jsou umístěny jihovýchodně od navržené zástavby mají dopravní napojení z ul. Peroutkovy přes ul. Od Vysoké.

Bytový objekt C měl být původně dopravně napojen obdobně jako bytové domy A1 a A1, tj. příjezdovou komunikací vedenou z ul. Mikšovského. Od zástavby objektu C bylo však upuštěno, územní rozhodnutí vydané pod č.j. OUR.Koš.p.1475/6-1607/06-Če-UR ze dne 28.4.2008 pozbylo platnosti a stavební řízení bylo usnesením vydaným pod č.j. OSI.Koš.p.1475/6-54774/2011- Vo/ZS ze dne 20.4.2016 zastaveno.

Navržená stavba objektů A1 a A2 s objekty B1 a B2 doplňuje stávající strukturu lokality (popis a vymezení lokality viz. výše), která je v zásadě urbanisticky jednotná a na první pohled čitelná, proto je

z urbanistického hlediska velmi sporné dopravní napojení z ul. Mikšovského, které po zastavení řízení na umístění a povolení na bytový objekt C, nemá již v lokalitě precedenční příklad.

Navržené domy A1 a A2 sousedí s místní veřejnou komunikací IV. třídy s názvem Od Vysoké, která od křížení s ul. Jenišovskou směřem do Peroutkovi, je místní komunikací III. třídy a jsou na ní napojeny objekty B1 a B2. V posledních dvou letech prošla tato komunikace stavebními změnami, byla rozšířena a opatřena chodníkem v souladu se stavebním povolením speciálního stavebního úřadu vydaném pod č.j. MC05 53876/2020 ze dne 07.05.2020, spis.zn.: MC05/OSU/6404/2016/Ze/Koš.p.1484/81 s doložkou právní moci dne 20.03.2021. Na ulici Od Vysoké, která je na západním konci slepá, je připojena na jejím konci usedlost č.p.204 k.ú. Košíře, čili komunikace je pro průjezd vozidel určena a používána, jenom její současný stav od ul. Jenišovské nemá standard městské komunikace, není zde však zákaz vjezdu či jiné omezení.

Z hlediska urbanistického není důvodné, aby dotčený záměr byl obsluhován z ulice Mikšovského, tedy z opačné strany než nové v současné době právě realizované sousední objekty B1 a B2 jenom proto, že přílehlá část komunikace Od Vysoké je klasifikována jako komunikace IV. třídy. V lokalitě není jediný takový případ, aby sousední domy podél jedné ulice byly připojeny střídavě z protilehlých paralelních komunikací.

Ve stabilizovaném území dané lokality je jasně definovaná uliční síť, ulice slouží k obsluze domů k ní přílehlých. Stávající územně technické podmínky sice dopravní napojení záměru z ulice od Vysoké bez stavební úpravy neumožňují, ale je běžné v investiční výstavbě, že se upravují potřebné příjezdové a přístupové cesty a komunikace.

V první fázi projednávání záměru byly objekty A1, A2, B1 a B2 shodně navrženy tak, že příjezdová komunikace k těmto objektům byla z jižní strany, tedy z ul. od Vysoké. Objekty B1 a B2 toto napojení příjezdu dodržují viz obr. str.7.

Pozemek parc. č. 1475/2 v k.ú. Košíře, na němž je umístěn objekt A1 přímo navazuje na pozemek parc. č. 1475/179 v k.ú. Košíře na němž je umístěna místní komunikace III. třídy Mikšovského a pozemek par. č. 1475/431 k.ú. Košíře, na němž je umístěn příjezd a přístup k dvojdomu A2 má rovněž přímé napojení na místní komunikaci Mikšovského. Pro hmotové členění lokality však není podstatné členění pozemků, ale členění hmoty, která bude začleněna do stávající urbanistické struktury. Plošné členění pozemků vychází z majetkoprávních poměrů, a pokud vlastník několika sousedících pozemků požádá o jejich sloučení, není v pravomoci stavebního úřadu mu toto sloučení pozemků z jakéhokoli důvodu zakázat. Při vydávání rozhodnutí či souhlasu ke slučování pozemků dle § 12 vyhl.č. 503/2006Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu platí, že:

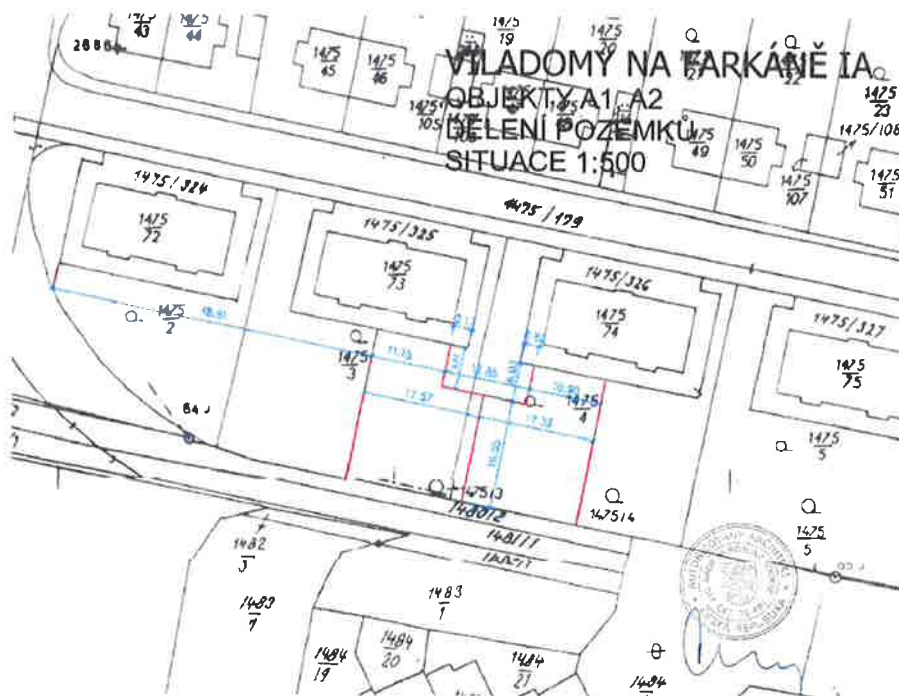
1) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků kromě obecných náležitostí rozhodnutí a náležitostí stanovených v § 92 stavebního zákona obsahuje

- a) parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,*
- b) určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.*

(2) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků dále obsahuje podmínky, kterými se zabezpečí

- a) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací,*
- b) podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů,*
- c) ochrana práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem.*

Jelikož pozemky parc.č. 1475/2, 1475/3, 1475/4, 1475/179, 1475/431 k.ú. Košíře všem uvedeným požadavkům vyhověly, členění odpovídalo záměru na umístění staveb A1 a A2 nebyl důvod podané žádosti o scelení a dělení pozemků nevyhovět viz. obr.



Standardnost nebo nestandardnost tvaru pozemků není předmětem posuzování a už vůbec není důvodem pro zamítnutí žádosti o scelení pozemků jednoho vlastníka.

Prostorová struktura sídla nemůže mít přímou vazbu na parcelaci v území, v opačném případě by vznikala urbanistická struktura chaoticky a nahodile bez logických prostorových vazeb a zákonitostí moderního města či metropole.

Pokud tedy jsou pozemky určitým způsobem děleny, je třeba toto dělení přizpůsobit navržené prostorové a urbanistické struktuře lokality a jejich dělení dle urbanistických zásad upravit s respektem k vlastnickému oprávnění k těmto pozemkům.

Příslušný silniční správní úřad sice vydal rozhodnutí o připojení staveb na pozemní komunikaci (ulici Mikšovského) č.j. MC05 220461/2020/ODP/Kov ze dne 8.12.2020, které nabylo platnosti 30.12.2020, v rozhodnutí je však posuzováno výhradně technické řešení připojení, které posoudí vyhovující vlečné křivky a rozhledové trojúhelníky v ul. Mikšovského, netýká se komplexně podstaty problému, která spočívá v narušení urbanistické struktury lokality, v ochraně smrku pichlavého rostoucího v těsné blízkosti navrženého vjezdu atd....

Stavební úřad vyhodnotil napojení navržené stavby rodinných domů na ul. Mikšovského připojovací komunikací vedenou ve stávajících zelených plochách oddělujících bytové domy č.p. 814, 815 a 816 k.ú. Košíře jako nekoncepční a hlavně zhoršující životní podmínky přilehlých bytových domů hlediska hluchnosti, prašnosti, úbytku zeleně (možnost hospodaření s dešťovými vodami) a zejména pohody bydlení.

Navrhované komunikační napojení stavby představuje nepříznivý zásah do pohody bydlení stávajících rezidentů. Na základě uvedeného lze tvrdit, že využití sporných příjezdových ploch z hlediska ochrany životního prostředí a ochrany architektonických a urbanistických hodnot lokality není v souladu s veřejným zájmem.

Zároveň toto napojení neodpovídá základním urbanistickým zásadám napojování objektů nejkratším možným způsobem z přilehlé komunikace.

Dopravní napojení dotčených rodinných domů na veřejnou dopravní infrastrukturu je navrženo sice na vlastním pozemku investora, ale ubírá plochy zeleně v lokalitě nad míru únosnou, vyžaduje složité konstrukční řešení spočívající v zahloubení příjezdové komunikace a následně její přestropení. Zároveň

při tomto řešení se neúměrně prodlužuje příjezd k navrženým objektům z páteřní komunikace, kterou je zde ul. Peroutkova, což vede sice k nevelké, přeci jen zvýšené zátěži životního prostředí.

Navržený přístup k předmětným rodinným domům je z Peroutkovy ulice veden přes ul. Urbanovu do ul. Mikšovského. Komunikace Urbanova je za křižovatkou s ul. Peroutkovou obousměrná cca 50 m, dále pokračuje směrem západním jako jednosměrná komunikace až k západnímu konci ul. Mikšovského, kde se příjezdová trasa stáčí zpět směrem na východ až k navrženým příjezdovým komunikacím.

Ulice Urbanova je převážně jednosměrnou komunikací III. třídy, komunikace Mikšovského je místní klidová komunikace III. třídy, obě komunikace slouží pouze pro příjezd rezidentů, šířka ul. Urbanova je v obousměrné části cca 7,5 m, v jednosměrné části se profil zužuje místy jen na 4,5 m, šířka ul. Mikšovského je cca 5,5 m (s oboustranným chodníkem 2,0 a 2,5 m), Délka příjezdu ulicí Urbanovou od odbočky z ul. Peroutkovy je cca 450 m, následná délka výjezdu ul. Mikšovského je cca 400 m.

Vzhledem k uvedenému, dopravní napojení rodinných domů A1 a A2 na ul. Mikšovského nepovažuje stavební úřad za městotvorné ani v souladu s veřejným zájmem. Navržené napojení neodpovídá klasickým základním urbanistickým zásadám.

Napojení z ul. Mikšovského objektů A 1 a A2 je tudíž bezprecedentním řešením v území. a z pohledu zachování urbanistické struktury v území je nepřipustné.

Kromě uvedených důvodů je nezbytné zohlednit též fakt, v těsném sousedství příjezdové a přístupové komunikace přes pozemek parc.č. 1475/431 roste smrk pichlavý.

Smrk pichlavý roste cca na podélné ose obdélníkového tvaru pozemku parc.č. 1475/431, roste soliterně vedle jednosměrné ulice Mikšovského v ose mezi bytovými domy č.p. 815 k.ú. Košíře na západní straně a č.p. 816 k.ú. Košíře na východní straně cca 2,5 m od obrubníku chodníku z betonové dlažby na severní straně od smrku. Terén je jižně od smrku mírně se zvyšující směrem k jihu a prudce se svažující směrem k ul. Mikšovského (hraně chodníku) na sever od smrku. Šířka pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře je cca 7,8 m, smrk rostoucí prakticky v ose tohoto pozemku má odstup vnějšího kmene od hranice pozemku max. 3,0 m a prakticky celý tento prostor prochází okapovou linií koruny stromu. (Šířka koruny smrku je dle odborného posudku citovaného níže 7,5 m v roce 2016) Na vržené řešení příjezdu tedy znamená vedení komunikace přes kořenový systém tohoto stromu.

Dle předložené dokumentace je příjezdová komunikace umístěná v zářezu mezi opěrnými betonovými zdmi o celkové výšce od 0,6 do 2,0 m, Povrch komunikace na úrovni kmene stromu bude zasahovat cca 1,0 m pod úroveň dnešního terénu. Pro vybudování komunikace by bylo nutné odkopat terén ještě o dalších 0,20 m (tloušťka „zmonolitňující“ betonové desky je 20 cm), tedy až do hloubky 1,2 m pod úroveň dnešního terénu.

Dle vyjádření odboru ochrany životního prostředí ÚMČ P5 k ochraně smrku pichlavého na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře ze dne 28.5.2021. (viz výše) „V rámci stavební činnosti lze strom ochránit dle ustanovení ČSN 839061 za předpokladu, že kolem smrku a jeho ochranného pásma nebudou probíhat žádné činnosti. Smrk se řadí mezi mělkokořenící dřeviny, kořenový systém je talířovitý, rozvinutý do plochy. To znamená, že není možné, aby kolem stromu jezdila jakákoliv stavební technika.

Záměr odkopat terén v kořenové zóně stromu až do hloubky 1,2 m znamená hrubé porušení požadavků uvedených v ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině — Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích a je v přímém rozporu s požadavkem stanoveným ve vyjádření orgánu ochrany přírody, že kolem smrku a jeho ochranného pásma nebudou probíhat žádné činnosti.

Za kořenovou zónu se považuje plocha půdy pod korunou stromu (okapová linie koruny) rozšířená do stran o 1,5 m, u sloupovitých forem tj. v tomto konkrétním případě 5,0 m od kmene stromu.

Norma v kořenovém prostoru stromů stanoví zejména že:

v kořenovém prostoru stromu se nesmí půda odkopávat. Při výkopech rýh se nesmí přetínat kořeny s průměrem větším než 2 cm.

v kořenovém prostoru nesmí hloubit rýhy, koryta a stavební jámy.

Vzdálenost vnější hrany kořenové clony od paty kmene má činit čtyřnásobek obvodu kmene ve výšce 1 m. Pokud tedy průměr kmene budeme uvažovat hodnotou 40 cm, pak musí být kořenová clona ve vzdálenosti 5 m od paty kmene.

kořenový prostor nesmí být zatěžován soustavným přecházením, pojížděním, odstavováním strojů a vozidel, zařízeními staveniště a skladováním materiálů.

Ve znaleckém posudku č. 36/3/2016 ze dne 26.4.2019 Ing. Marka Ždárského na odborné zhodnocení zdravotního stavu, stability a provozní bezpečnosti (mimo jiné) předmětného smrku pichlavého na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře bylo konstatováno:

„Na základě vizuální prohlídky a veškerých dostupných měření smrk pichlavý, který roste na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře, má dostatečnou provozní bezpečnost, a nedoporučuje se jeho pokácení... dále smrk pichlavý se doporučuje ošetřit řezem, což znamená víceméně odstranit z jeho koruny (zejména v její spodní části) veškeré suché větve a pahýly a doporučuje se v následujících letech důkladně dbát na to, aby nedošlo k jakémukoli poškození jeho mohutných povrchových kořenů, kořenových náběhů a zdravého kmene“.

Vyhroubením zářezu pro příjezdovou komunikaci by nutně došlo ke zničení minimálně 30 % kořenového systému stromu, který je u daného druhu jehličnanů mělce založen jak dokládá předložený odborný posudek.

Z uvedeného vyplývá, že příjezdová cesta nemůže být realizována bez zásadního poničení ekologicky cenného stromu. Stavební úřad ještě podotýká, že v průběhu posledních pěti let od vypracování posudku ekologická hodnota smrku pichlavého ještě vzrostla.

Odstranění části mělce založeného kořenového systému kvůli zřízení příjezdové komunikace hrozí zeslabením zakotvení stromu a ztrátou jeho stability. Hrozí nebezpečí, že při větrné smršti, jejichž frekvence a intenzita se v poslední době zvyšuje, dojde k vyvrácení stromu.

Na nepřípustnost jakýchkoli poškození mohutných povrchových kořenů, kořenových náběhů a zdravého kmene předmětného smrku pichlavého poukazuje jak Znalecký posudek č. 36/3/2016 tak odbor ochrany životního prostředí Úřadu městské části Praha 5 ve svém vyjádření z - citováno viz výše.

Vzhledem k uvedenému, dopravní napojení rodinných domů A1 a A2 na ul. Mikšovského nepovažuje stavební úřad za městotvorné ani v souladu s veřejným zájmem a ochranou přírody a krajiny. Navržené napojení neodpovídá klasickým základním urbanistickým zásadám, je v rozporu s veřejným zájmem a požadavky ČSN 839061 - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

c) posouzení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území

Vzhledem k datu podání žádosti posoudil stavební úřad soulad návrhu s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů s následujícím výstupem:

záměr je v rozporu s čl. 4, odst. 1,

Při umísťování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy 3), 4) a předpokládaný rozvoj území, vyjádřený v územně plánovací dokumentaci, popřípadě v územně plánovacích podkladech. Umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Umístěním stavby a jejím následným provozem

nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích a na dráhách.

Jedná se o klidnou rezidenční lokalitu s rozvolněnou zástavbou nízkopodlažních rodinných domů a dvojdomů a bytových domů s vysokým podílem zeleně v čistě obytném území mezi ul. Urbanova, Peroutkova a Od Vysoké. Severně od této lokality se nachází soliterní vysokopodlažní zástavby bytovými domy (o 5 a více NP), na západě od lokality je umístěna plocha pro smíšené využití, na jihovýchodě je lokalita oddělena od další zástavby páteří komunikací Peroutkova, která tvoří přirozenou hranici dotčené lokality.

Z hlediska prostorového uspořádání má zástavba v dané lokalitě jasnou jednotnou strukturu. Všechny stavby jsou obdélníkového půdorysu orientované podélnou osou podél obslužné komunikace s jednotným odstupem od obslužné komunikace Mikšovského a Urbanova a s přímým připojením pozemku na přilehlou komunikaci. **Tuto strukturu navržené stavby svým napojením porušují.**

Po posouzení předloženého návrhu bylo konstatováno, že navrhovanou stavbou bude narušen urbanistický charakter prostředí dané lokality. Příjezd a příchod k navrženým stavbám umístěným v tzv. „druhé linii“ ve vzdálenosti cca 25 m od uliční čáry a cca 18 m od stavební čáry stávajících objektů č.p. 814, č.p.815 a č.p. 816 k.ú. Košíře, je navržen komunikací proměnné šířky od 2,75 do 5,15 m s odstupem od západní hranice pozemku investora 0 – 1,5 m. Toto řešení zabere více než třetinu zeleně mezi objekty. Tento zásah do území lze považovat za narušení pohody bydlení a zdravého životního prostředí rezidentů a zároveň neodpovídá urbanistické struktuře lokality.

Navržené využití pozemku parc.č. 1475/341 a části pozemku parc.č. 1475/3 k.ú. Košíře mezi bytovými domy č.p. 816 - 815 a 815 - 814 k.ú. Košíře je zcela odlišné od využití stávajícího.

Pozemek parc.č. 1475/341 a část pozemku parc.č. 1475/3 k.ú. Košíře, na kterém je příjezdová komunikace umístěna, je zapsán v KN pro hl.m. Prahu jako zahrada v kontextu stávajícího funkčního využití území. Tuto funkci běžnou pro zástavbu v této lokalitě mezi štitovými zdmi jednotlivých domů po realizaci stavby nebude možné jako druh pozemku zachovat, což je v dané lokalitě bydlení v zeleni nežádoucí.

Striktní požadavek vyhl. OTHP, že *umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí* zde evidentně není dodrženo.

Na základě tohoto opětovného posouzení je stavební úřad nucen opakovaně konstatovat, že navržená stavba nerespektuje základní urbanistické zásady, a tím ani architektonický charakter lokality.

Navrhované komunikační napojení stavby představuje nepříznivý zásah do pohody bydlení stávajících rezidentů. Na základě uvedeného lze tvrdit, že využití sporných příjezdových ploch z hlediska ochrany životního prostředí a ochrany architektonických a urbanistických hodnot lokality není v souladu s veřejným zájmem.

záměr je v rozporu s ust. čl. 13 odst.1.

Architektonické ztvárnění, dispoziční, konstrukční a materiálové řešení staveb musí být v souladu s jejich významem a umístěním a s požadavky na jejich užívání a životnost. U staveb umístěných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby.

Stavba je umístěována do prostředí již existující zástavby, přičemž svým napojením na komunikaci urbanistickou strukturu této zástavby nezohledňuje (viz též podrobněji výše), zároveň též sice mírně, ale neodůvodněným způsobem, zvyšuje zátěž lokality hlukem a exhalacemi, ohrožuje stabilitu a samotnou existenci smrku pichlavého na pozemku parc.č. 1475/431 k.ú. Košíře. V případě, že objekt nelze řádně napojit nelze ho ani řádným způsobem umístit. Umístění dvou příjezdových komunikací v zeleni, mezi stávajícími bytovými domy, nevhodným způsobem zasahuje do struktury zástavby.

Posouzení souladu s ust. čl. 10 odst. 3.

Stavby musí být vybaveny zařízením pro dopravu v klidu odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást stavby nebo její provozně neoddělitelná část, anebo umístěným na pozemku stavby včetně komunikace pro zajištění vozidel na jednotlivá stání. U bytových domů mohou být v odůvodněných případech odstavná a parkovací stání umístěna v dostupné vzdálenosti i mimo pozemek stavby; stání pro návštěvníky podle odst. 5 písm. a) bod 2. musí být veřejně přístupná. Z celkového počtu stání, stanovených podle této vyhlášky, musí být v garážích umístěn nejméně počet stání rovnající se počtu bytů nebo požadovaný počet stání, je-li menší než počet bytů.

Dle čl 50 odst 5) též pro rodinný dům platí, že rodinný dům musí mít nejméně jedno garážové stání na jeden byt.... Kromě garážového stání v domě nebo samostatné garáži musí být na pozemku rodinného domu vymezena plocha alespoň pro jedno parkovací stání.

Objekt A1 bude mít dle předložené dokumentace jednu bytovou jednotku o užitné ploše 321 m², pro kterou jsou navržena dvě parkovací stání v garáži v 1PP.

Objekt A2 bude mít dle předložené dokumentace dvě bytové jednotky o užitné ploše 334 m², pro kterou jsou navržena čtyři parkovací stání v garáži v 1PP.

Stavební úřad má za to, že pro rodinný dům A1 (částečně i A2) je navržený počet parkovacích stání podhodnocen. Je zde navrženo pouze minimum stání povolené vyhláškou. Vyhláška však umožňuje i vyšší počet stání, které odpovídá navrženému standardu bydlení. Návrh sice odpovídá požadovanému minimálnímu počtu stání dle OTHP, navržený počet stání neodpovídá však navrženému nadstandardnímu rozměru stavby, neodpovídá tudíž požadavku, že zařízení pro dopravu v klidu je navrženo v odpovídající velikosti, protože nepromítá ve svém návrhu navrženou velikost stavby - viz výše čl. 10 odst. 3 !

V České republice dle statistiky z roku 2021 připadá v průměru na dva obyvatele více než jedno auto, V Praze je to téměř jedno auto na obyvatele. Vzhledem ke kvalitě stavby, místní lokalitě a ceně budoucí stavby je logické, že vlastníkem nebude průměrný obyvateľ a nárok na počet parkovacích míst bude tak převyšovat minimální požadované množství parkovacích míst daných vyhláškou.

V takto nadstandardních objektech budou bezesporu bydlet obyvatelé z vyšších příjmových skupin, u kterých lze více méně s jistotou předpokládat, že toto minimální zajištění parkovacích míst na vlastním pozemku bude nedostatečné.

d) posouzení souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

Pro návrh stavby byla vydána kladná stanoviska dotčenými orgány na úseku dopravy. Pravdou je, že návrh technické parametry a předpisy ohledně napojení na komunikaci Mikšovského splňuje, nejsou zde však zohledněny požadavky územního plánu a technických předpisů na výstavbu na zachování urbanistického charakteru území, požadavek na zachování pohody bydlení a další městotvorné zásady.

Stavební úřad v uvedeném řízení posoudil stavbu zejména s ohledem na dodržení stavebního zákona, platných vyhlášek dle §90 stavebního zákona a zejména s cíli a úkoly územního plánování.

Při posouzení návrhu stavby si stavební úřad opětovně kladl za cíl proporcionálně posoudit míru zásahu do vlastnických práv žadatele, oproti míře narušení pohody bydlení rezidentů vlastníčích nemovitosti na sousedních pozemcích. To znamená, že vydání rozhodnutí předcházelo důkladné posouzení nároků rezidentů na pohodu bydlení, tj. k objektivně existujícímu souhrnu činitelů a vlivů, tak i subjektivním hlediskům daným způsobem života v dané lokalitě, oproti nároku žadatele na možnost zákonným způsobem zúročit své vlastnictví.

V rozsudku z 2.2.2006 č.j. As44/2005-116(850/2006 Sb. NSS) je konstatováno, že pod pojmem pohoda bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení. Pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí. Dle rozsudku z 1.11.2012 č.j. 8As27/2012-113(2776/2013 Sb. NSS) je nutno při posuzování pohody bydlení přihlídnout i ke konkrétním zvláštěm lokalit.

Při posouzení stavby stavební úřad Úřadu MČ Praha 5 je nucen konstatovat, že navrhovaná stavba je v rozporu s vyhláškou o OTHP ust. čl. 4 odst.1) a2), čl. 13 odst. 1).

Z hlediska prostorového uspořádání navržená stavba nereaguje na dnes již částečně realizovanou zástavbu objekty B1 a B2 a tím porušuje prostorovou strukturu daného území.

Napojení navržené stavby rodinných domů na ul. Mikšovského bylo shledáno jako nekoncepční a hlavně zhoršující životní podmínky rezidentů hlediska hlučnosti a prašnosti a zejména pohody bydlení. Zároveň toto napojení neodpovídá základním urbanistickým zásadám napojování objektů nejkratším možným způsobem z přilehlé komunikace.

Napojení rodinných domů A1 a A2 na ul. Mikšovského nepovažuje stavební úřad za městotvorné je v rozporu s veřejným zájmem a požadavky ČSN 839061 - Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

Vzhledem k uvedenému stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části rozhodnutí.

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 Úřadu MČ Praha 5, Stavebního úřadu, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebního řádu, k rozhodnutí.



Ing. arch. Eva Hnilica Čechová, MBA
vedoucí Odboru Stavební úřad

Při komunikace se stavebním úřadem vždy uvádějte číslo jednací a spisovou značku stavebního úřadu.

Toto oznámení musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů včetně způsobu umožňující dálkový přístup.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

Obdrží:**1. Účastníci řízení dle § 144 správního řádu veřejnou vyhláškou:**

Úřad Městské části Praha 5, **úřední deska**, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
zastoupení pro: Bytové družstvo Mikšovského 815/19, Mikšovského č.p. 815/19, Košíře, 158 00 Praha 5, Bytové družstvo Mikšovského 817, Mikšovského č.p. 817/15, Košíře, 158 00 Praha 5, Bytový podnik v Praze 5, státní podnik v likvidaci, Nádražní č.p. 1301/24, Smíchov, 150 00 Praha 5, CENTRAL GROUP 15. investiční a.s., Na strži č.p. 1702/65, 140 00 Praha 4-Nusle, Družstvo Mikšovského 816/17, Mikšovského č.p. 816/17, Košíře, 158 00 Praha 5, Družstvo Vlastníků Bytů "Jednadvacítka", Bytové Družstvo, Mikšovského č.p. 814/21, Košíře, 158 00 Praha Městská část Praha 5, zastoupená starostkou, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5, Spolek pro ochranu příznivých životních podmínek v oblasti od Bulovky po Šalamounku, Mikšovského č.p. 818/13, Praha 5-Košíře, 158 00 Praha 58,;

Účastníci řízení, doporučeně do vlastních rukou:

účastníci řízení

2. Ing. Zdenka Vondrová, K Homolce č.p. 711/16, Slivenec, 154 00 Praha 5
zastoupení pro: Petr Václavík, Malé Výkleky č.p. 46, 533 16 Vápno
3. Magda Baumbruková, K Matěji č.p. 2356/20, Dejvice, 160 00 Praha 6
4. Mgr. Radka Dlabalová, IDDS: 4gthsug
místo podnikání: Drtinova č.p. 372/24, 150 00 Praha 5
5. Klára Baumruková, Nad Mostem č.p. 215, 252 68 Kněžves
trvalý pobyt: Jugoslávských partyzánů č.p. 1603/23, Dejvice, 160 00 Praha 6
6. Jan Hnátek, Hornoměřolupská č.p. 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 10
7. Michal Hnátek, Na Folimance č.p. 2119/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2
8. Václav Hnátek, IDDS: sddk7ds
trvalý pobyt: Bubenečská č.p. 321/33, 160 00 Praha 6-Bubeneč
9. Mgr. Hana Hnátková, Hornoměřolupská č.p. 633/37, Hostivař, 102 00 Praha 10
10. Tereza Hnátková, IDDS: d2pqh2m
trvalý pobyt: Herbenova č.p. 723/25, Hostivař, 102 00 Praha 10
11. MUDr. Hana Olehlová, IDDS: w95y46u
trvalý pobyt: Jenišovská č.p. 1161/6, Košíře, 158 00 Praha 5
12. Prof. Ing. Ivan Procházka, DrSc., Jinonická č.p. 204/59, Košíře, 158 00 Praha 5
13. Ing. arch. Pavel Stiborek, Tomanova č.p. 1177/96, Břevnov, 169 00 Praha 6
14. CETIN a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
15. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, 128 00 Praha 2
zastoupení pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1
16. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 145 08 Praha 4
17. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5

dotčené orgány

18. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2
19. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqi2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1
20. Úřad městské části Praha 5, Odbor dopravy, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
21. Úřad městské části Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí, náměstí 14. října č.p. 1381/4, Praha 5

22. Magistrát hlavního města Prahy, IDDS 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p.35/29, 110 00 Praha 1
pro Magistrát hlavního města Prahy odbor pozemních komunikací a drah
pro Magistrát hlavního města Prahy odbor bezpečnosti
pro Magistrát hlavního města Prahy odbor ochrany prostředí
pro Magistrát hlavního města Prahy odbor památkové péče

ostatní

23. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Bořislavka Centrum 3, Evropská 866/67, 160 00 Praha 6
24. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Pařížská č.p. 67/11, 110 00 Praha 1
25. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s., IDDS: mivq4t3
sídlo: Řásnovka č.p. 770/8, 110 00 Praha 1
26. Technologie Hlavního města Prahy, a.s., IDDS: u5hgkji
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7
27. Československá obchodní banka, a. s., IDDS: 8qvdk3s
sídlo: Radlická č.p. 333/150, 150 00 Praha 5-Radlice

Stejnopis: spisy

za správnost vyhotovení: Ing. Jana Voříšková