



dle rozdělovníku

Váš dopis zn.

Naše č.j.
OUR.Koš.p.1935/76-27276/09-
Hav-UR

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

Praha
22.12.2009

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor územního rozhodování, 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, a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, projednal žádost společnosti Central Management s.r.o., se sídlem Platněřská 87/7, 110 00, Praha 1, zastoupené na základě plné moci ing.arch. Martinem Belicou, ZONA architekti s.r.o., se sídlem Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10, podanou dne 28.5.2009 a doplněnou 7.10.2009, a na základě posouzení záměru podle § 90 stavebního zákona vydává podle § 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, toto

rozhodnutí o umístění stavby nazvané

„Viladomy Poštovka“

na pozemcích p.č. 1935/76, 1935/109, 1935/8, 1935/80, 1935/98, 1935/99, 1954/1, k.ú. Košíře
(dále jen stavba).

V území při ulici U Poštovky, na pozemcích č.parc.1935/76 (ostatní plocha), 1935/109 (ostatní plocha), 1935/8 (ostatní plocha), 1935/80 (ostatní plocha), 1935/98 (ostatní plocha), 1935/99 (ostatní plocha), 1954/1 (ostatní plocha), k.ú. Košíře, se umísťuje stavba tří rodinných dvojdomů včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci tak, jak je zakresleno v dokumentaci (koordinační situace v měřítku 1:500 a situace na podkladu katastrální mapy v měřítku 1 : 1000), která bude po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí v souladu s ustanovením § 92 odst. 4 stavebního zákona ověřena a předána žadateli.

Stavba bude obsahovat:

- 3 rodinné dvojdomy, označené A, A1, B, B1, C, C1
- 12 garážových stání v podnoží jednotlivých domů s technickými a skladovými místnostmi
- vodovodní řad a přípojky
- kanalizační řad a přípojky
- plynovodní řad (STL) a plynovodní přípojky (STL)
- přípojku elektrické energie - silnoproud
- elektronické komunikační vedení
- opěrné zdi a venkovní schodiště
- přemístění oplocení areálu KD Poštovka

Sídlo: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5
Pracoviště: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 27-
000857329/800, IČO: 063631

tel.: +420-257 000 449
fax.: +420-257 000 167
e-mail: our@praha5.cz

- obslužnou komunikaci před rodinnými dvojdomy
- úpravu stávající bezejmenné komunikace č. NN3487 podél východní hranice areálu KD Poštovka
- přeložku sloupu veřejného osvětlení, lampy č.505528

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

- 1) Zastavované území se nachází ve svahu, severně od areálu Kulturního domu Poštovka a ulice U Poštovky, na pozemcích, které v minulosti byly součástí usedlosti Kotlářka. Ve východní části řešeného území na pozemku č.parc.1935/76 a na pozemku č.parc.1935/109 k.ú. Košíře (označený v územním plánu jako OB – čistě obytné), budou umístěny 3 rodinné dvojdomy, obdélníkového půdorysu s plochou střechou, označené A, A1, B, B1 C, C1, každý s 1 bytovou jednotkou. Dvojdomy budou obsahovat 1 nadzemní podlaží s galerií a 1 podzemní podlaží.
- 2) Všechny tři dvojdomy budou průčelní vstupní fasádou umístěny rovnoběžně se stávající severní hranicí areálu KD Poštovka a budou osazeny na hraně nově navržené obslužné komunikace, vedoucí směrem východ - západ. Hloubka dvojdomů ve směru sever – jih je proměnlivá v závislosti na dispozičním řešení (viz popis níže). Dvojdomy budou umístěny ve východní části pozemku parc. č.1935/76 v rovnoměrných odstupech min. 8,8m, resp. 10m. Bude dodržena minimální vzdálenost 48 m od okraje lesního pozemku parc.č.1935/1, k.ú. Košíře, tak jak bylo stanoveno Odborem ochrany přírody, Magistrátu hl. m. Prahy.
- 3) Základní půdorysná plocha rodinného dvojdomu A, A1 bude max. o rozměrech 15 600 x 11 800 mm, základní půdorysná plocha rodinného dvojdomu B, B1 bude max. 20 000 x 11 300 mm, základní půdorysná plocha dvojdomu C, C1 bude 15 600 x 13 800 mm. V přízemí a v úrovni galerií všech tří dvojdomů se jejich hloubka zvyšuje o 1,6 m směrem na jih předsazením rizalitů, lodžii a balkónů, ve směrech na východ a na západ se půdorys na úrovni přízemí rozšiřuje o rizality hloubky 2,5 m, které budou využity jako kryté terasy.
- 4) Podzemní podlaží dvojdomů budou řešena jako garážová stání pro celkem 12 osobních aut, skladové, vstupní a komunikační prostory.
- 5) Stavba tří dvojdomů bude respektovat výškové kóty v systému Balt po vyrovnání (Bpv) a využívá svažitosti terénu ve směru východ – západ takto:
dům A: $\pm 0,000 = 268,30$ m.n.m a výška atiky 275,40 m.n.m,
dům B: $\pm 0,000 = 269,60$ m.n.m a výška atiky 276,70 m.n.m,
dům C: $\pm 0,000 = 270,80$ m.n.m a výška atiky 277,90 m.n.m.
Výška nadzemních podlaží bude tedy max. 7 100 mm vztaženo k $\pm 0,00$, podzemní podlaží bude vysoké 2 800 mm vztaženo k $\pm 0,00$.
- 6) Stavba dvojdomů využívá také svažitost terénu ve směru sever – jih. Z jihu, kde budou situovány vjezdy do garážových stání a vstupy, budou dvojdomy třípodlažní, ze severu dvoupodlažní.
- 7) Jednotlivé dvojdomy budou propojeny opěrnou zdí o výšce min.2m, probíhající rovnoběžně s nově navrženou obslužnou komunikací v lici vstupních fasád. Další opěrné zdi budou umístěny na severní straně za dvojdomy pro výstup do zahrad. V dokumentaci pro stavební povolení bude podrobně popsáno stavebně - technické řešení opěrných zdí.
- 8) Fasády dvojdomů budou provedeny v probarvené omítce světlého odstínu, předsazené části rizalitů a arkýřů budou obloženy velkoformátovými barevnými obklady nebo zvýrazněny probarvenou omítkou s odlišnou strukturou.
- 9) Střechy budou ploché s vegetačním souvrstvím.
- 10) V území vymezeném pro umístěvané stavby budou umístěny dočasné objekty zařízení staveniště, tj. buňky, skladovací a manipulační plochy a technologická zařízení. Staveniště bude po svém obvodu oploceno. Výška plotu bude max. 2m.
- 11) Doprava
 - a) Dvojdomy budou přístupné z ulice U Poštovky po bezejmenné stávající komunikaci č.NN3487, vedoucí podél východní hranice areálu KD Poštovka, a dále po nově zbudované obslužné komunikaci podél jižní hranice zastavovaného pozemku parc.č.1935/76.
Stávající komunikace č.NN3487 v délce cca 55 m na pozemcích parc.č. 1935/99, části pozemků parc.č. 1935/98 a 1935/80, k.ú. Košíře, bude upravena a rozšířena o komunikaci pro pěší v šířce chodníku 2m a vozovky 3,5 m, živičný povrch. Komunikace bude rozšířena směrem západním na pozemky parc.č.1935/98 a 1935/80, k.ú. Košíře. Pěší komunikace bude vybudována podél východní hrany vozovky. Komunikace bude v severní části před odbočkou na obslužnou komunikaci podél dvojdomů opatřena stavebním zpomalovacím prahem. Dílčí část oplocení na hranici pozemků 1935/98 a 1935/80, k.ú. Košíře (patřící areálu KD Poštovka) bude zrušena v délce

cca v délce 60m a bude vybudováno nové oplocení s podezdívkou, která bude členěna tak, aby bylo možné použít stávající plotová pole.

b) Komunikace podél jižní hranice stavebního pozemku parc.č.1965/76, bude vybudována nově, jako obslužná přístupová komunikace v šířce 6m a max. délce 90m, pojezdová, se zámkovou dlažbou, která bude od chodníku na severní straně areálu KD Poštovka oddělena travnatým pásem proměnlivé šířky cca 1,5m se třemi průchody pro pěší. V úrovni obslužné komunikace budou mezi dvojdomy tři parkovací plochy ze zatravnovacích panelů. Tato komunikace bude osvětlena stávajícím veřejným osvětlením.

c) Doprava v klidu bude řešena v suterénu v garážích pod dvojdomy v počtu 12 stání .

12) Připojení na inženýrské sítě bude provedeno dle zákresu do koordinační situace v měř. 1:500 takto:

a) Vodovod:

Zásobování objektu vodou bude zajištěno napojením nového vodovodního řadu na stávající vodovod z litiny DN 100. Nový vodovodní řad bude dotažen v obslužné komunikaci před dvojdomy až za dvojdom A, kde bude zakončen hydrantem. Na nový vodovod bude napojeno 6 přípojek pro dvojdomy a také přípojky pro 2 stávající RD na parcele 1942/2, k.ú.Košíře. Stávající rozvod vody k těmto 2 RD bude zrušen.

b) Kanalizace

Odkanalizování každého domu bude provedeno samostatnou přípojkou splaškové kanalizace DN 200 do nově vybudované stoky splaškové kanalizace DN 250, která bude vedena před objekty dvojdomů. Tato nově vybudovaná stoka bude zaústěna do stávající splaškové kanalizace DN 300. Dešťové vody ze střech dvojdomů budou likvidovány vsakem na pozemku v 6-ti vsakovacích jímkách, umístěných u bočních fasád dvojdomů v blízkosti opěrné zdi u nové obslužné komunikace. Jímky mají průměr 2,5 m, budou hluboké 2 m o obsahu 9,82 m³.

Dešťové vody z komunikace před dvojdomy budou likvidovány vsakem ve 2 vsakovacích objektech. Tyto vsakovací objekty budou mít rozměr 3,6 x 06 m, hloubka 1,26 m, obsah 2,72 m³ a budou umístěny v jižní hranici nové obslužné komunikace před dvojdomy.

Dešťové vody z rozšířené komunikace č.NN3487 budou sváděny do stávající stoky DN 300 stávajícími uličními vpustěmi.

c) Plynovod

V komunikaci před dvojdomy se nachází STL plynovod z oceli DN 100. Na tento řad bude napojeno 6 STL přípojek pro jednotlivé domy. Každá přípojka bude dotažena k objektu, zakončena HUP a plynoměrem v nice na fasádě domu. Každý dům bude vytápěn plynovým kondenzačním kotlem o výkonu 15 kW. Kotle zajistí ohřev TUV a ústřední vytápění.

d) Elektrická energie

Zásobování objektů elektrickou energií bude zajištěno napojením na stávající kabelové rozvody vedené ve stávajícím chodníku podél severní hranice KD Poštovka. Kabelové vedení se naspojováním prodlouží a bude zasmyčkováno do nových přípojkových pojistkových skříní, pro každý dům samostatně.

e) Veřejné osvětlení.

Lampa č.505528 veřejného osvětlení na jižním okraji stávající komunikace č. NN3487 u odbočky do ulice U Poštovky bude přesunuta severozápadním směrem o max 1,7m.

13) Projektová dokumentace v části zakládání objektů bude vycházet z podrobného geologického a hydrogeologického průzkumu a bude zpracována tak, aby byla zajištěna stabilita svahu pod stávajícími objekty včetně návrhu na odvedení podzemní vody drenážním systémem. Toto bude zajištěno i v území při rozšiřování chodníku a komunikace č.NN3487 podél východní hranice KD Poštovka na pozemcích parc. č.1935/99,1935/98,1935/80, tak aby byla zajištěna stabilita objektů a zařízení na sousedních pozemcích.

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

- výpočet hluku ze stavební činnosti,
- způsob zajištění přístupu ke všem objektům i poduličním zařízením v území a vjezdu pohotovostním vozidlům a dopravní obsluze včetně svozu komunálního odpadu,
- provedení souběhu a křížení se stávajícími inženýrskými sítěmi v souladu s ČSN 736005, Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, v souladu s ustanovením § 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a v souladu s § 102 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 127/2005 Sb. (zákon o elektronických komunikacích).

- způsob zabezpečení provádění výkopových prací v ochranném pásmu vodovodních řadů a v místech křížení stavby s vodovodními řadů ručně bez skladování výkopového a stavebního materiálu v těchto pásmech,
- způsob zabezpečení případně odkrytého vodovodního potrubí proti poklesu a vybočení,
- umístění kanalizačních šachet v souladu s ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení) – čl. 4.1.3 a 4.1.4,
- dodržení zásad ČSN 75 6101 (Stokové sítě a kanalizační přípojky), a to zejména čl. 4.6 – 4.6.24,
- řešení respektující Městské standardy vodárenského a kanalizačního zařízení na území hl. m. Prahy a zásady ČSN 01 3462 - Výkresy vodovodu a ČSN 01 3463 – Výkresy kanalizace,
- řešení stanovišť kontejnerů pro komunální odpad,
- způsob provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení elektrizační soustavy, v ochranném pásmu plynárenských zařízení, v ochranném pásmu veřejných sítí elektronických komunikací a v ochranném pásmu kabelů veřejného osvětlení, které bude navrženo ručně bez použití mechanizace; ve vzdálenosti menší než 1 m od povrchu plynovodního potrubí i bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů,
- zakres plynárenských zařízení a průkaz o tom, že do vzdálenosti menší než 2,5m od středotlakých a nízkotlakých plynovodů a plynovodních přípojek nebudou objekty zařízení staveníště, maringotky, sklady a skládky stavebního a jiného materiálu Dále budou dodrženy veškeré obecné podmínky vyplývající z vyjádření Pražské plynárenské distribuce a.s. ze dne 22.9.2008.
- průkaz o dodržování zásad ochrany životního prostředí okolní obytné zástavby a o omezení negativních vlivů (hluk, vibrace, ořesy, prašnost) na minimum.
- výsadba dřevin nových a sadových úprav bude podrobně zpracována v následujícím stupni projektové dokumentace.
- odstraňování dřevní a travní vegetace bude prováděno mimo dobu aktivity slepýše křehkého, tedy od 1.11 do 1.4. kalendářního roku, jak stanovuje výjimka, jejíž platnost je omezena do 30.11.2018 a platí pouze pro pozemky parc.č. 1935/76 a 1935/109, k.ú.Košíře. Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení bude rovněž respektovat normu ČSN 83 9061 Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

15) Projektová dokumentace musí obsahovat řešení odstraňování odpadů, včetně odpadů ze stavební činnosti, v souladu s požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

16) Dle stanoviska odboru dopravy a ochrany ŽP ze dne 5.11.2008 bude v dalším stupni projektové dokumentace prokázáno, že emisní parametry navrhovaných plynových kotlů splňují pro danou lokalitu emisní třídu NO_x 3, tj. koncentrace produkovaných škodlivin nesmí překračovat 150mg/kWh dle tabulky č.14 normy ČSN EN 297.

17) Stavba bude koordinována dle předepsané koordinace TSK hl.m. Prahy pod č.j.2039/08/2200/Me ze dne 24.10.2008 s akcí č. 04-01-02908 Košíře, přípr. inž. sítí, vjezd, Praha 5.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

I. Námitce účastníka řízení Bytového družstva Kotlářka 1147, Ke Kotlářce 1147, 150 00 Praha 5, IČ:28460537, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se: těsné blízkosti komunikace u obytného domu č.p.1954/4 se nevyhovuje.

II. Námitkám Bytového družstva Poštovka 3, K Poštovce 1149/3, 150 00 Praha 5, IČ:28447174, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se:

- 1) zajištění dodržení hlukové normy v období výstavby se vyhovuje
- 2) upravit dopravní značení vjezdu na pozemek bytových družstev se nevyhovuje
- 3) zjistit způsob vytápění z hlediska emisí se vyhovuje
- 4) ponechat chodník pro chodce v bezprostřední blízkosti pozemku BD se vyhovuje.

III. Námitkám Bytového družstva Pod skálou, U Poštovky 1148/1, 150 00 Praha 5, IČ: 28452283, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se:

- 1) zvýšení provozu na komunikaci z hlediska hluchnosti a prašnosti se nevyhovuje
- 2) nízké únosnosti stávající komunikace se nevyhovuje
- 3) nebezpečí poškození budovy U Poštovky 1148/1 se vyhovuje

- 4) nevyhovující vzdálenosti komunikace od budovy se nevyhovuje
5) snížení hodnoty bytového domu nelze vyhovět

IV. Společné námítky BD Poštovka 3, BD Pod skálou, BD Kotlářka 1147, BD Ke Kotlářce 1146 s výše uvedenými adresami a IČ, uplatněné písemnou formou ke dni 2. veřejného ústního jednání 12.11.2009, týkající se: nesouhlasu s novou variantou řešení stávající přístupové komunikace č. NN3487 podél východní hranice s areálem KD Poštovka se nevyhovuje.

V. Námítkám BD Pod skálou, U Poštovky 1148/1, 150 00 Praha 5, IČ: 28452283, uplatněných písemnou formou ke dni 2. veřejného ústního jednání 12.11.2009, týkající se:

- 1) nesouhlasu s nově předloženou variantou úpravy stávající přístupové komunikace NN3487 podél východní hranice s areálem KD Poštovka se nevyhovuje.
- 2) snížení tržní hodnoty objektu č.p.1148/1 nelze vyhovět.

Odůvodnění:

Žadatel, společnost Central Management s.r.o., se sídlem Platnéřská 87/7, 110 00, Praha 1, zastoupený na základě plné moci ing.arch. Martinem Belicou, ZONA architekti s.r.o., se sídlem Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10, podal dne 28.5.2009 žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výroku tohoto rozhodnutí.

Zahájení územního řízení ve věci umístění výše uvedené stavby bylo dne 10.6.2009 oznámeno všem dotčeným orgánům a všem známým účastníkům řízení. V souladu s ustanovením § 87 odst. 1 stavebního zákona bylo žadateli, obci a dotčeným orgánům oznámení zasláno jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce Ú MČ Praha 5 od 10.6.2009 do 25.6.2009. Současně bylo k projednání žádosti nařízeno veřejné ústní jednání na den 14.7.2009. Účastníci řízení, dotčené orgány a veřejnost byli upozorněni, že své námítky, závazná stanoviska a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. O výsledku ústního jednání byl sepsán protokol, který je součástí spisu. Žadatel v souladu s ustanovením § 87 odst. 2 stavebního zákona současně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, a to doby konání veřejného ústního jednání. Součástí této informace bylo i grafické vyjádření záměru, jak bylo doloženo fotografiemi. Ve stanovené lhůtě a během veřejného ústního jednání účastníci řízení sdělili své námítky označené v protokolu jako jeho přílohy č.1, č.2 a č.3.

Na základě výsledku ústního jednání a na žádost žadatele bylo rozhodnuto, že řízení bude přerušeno a žadatel prověří a doplní dokumentaci o variantní řešení navrhované bezejmenné přístupové komunikace č. NN3487.

Řízení bylo usnesením přerušeno dnem 15.7.2009 ve lhůtě do 30.11.2009. Žadatel dne 7.10.2009 doložil upravený návrh nového řešení komunikace č. NN3487 se stanovisky příslušných dotčených orgánů. Dne 9.10.2009 bylo oznámeno pokračování v řízení o umístění výše uvedené stavby a bylo oznámeno nové veřejné ústní jednání na den 12.11.2009. Sdělení o pokračování v řízení bylo vyvěšeno od 9.10.2009 do 26.10.2009. Žadatel opět zajistil vyvěšení informace o ústním jednání na místě stavby, což doložil fotografiemi.

Z ústního jednání byl sepsán protokol, ve kterém účastníci řízení sdělili své námítky a připomínky, jež jsou součástí tohoto protokolu pod čísly příloh 1 a 2.

Projektant: ZONA architekti s.r.o., Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10

Ing. arch. Martin Belica, autorizovaný architekt, ČKA 03 174

Funkce a kapacita stavby: výstavba 3 rodinných dvojdomů včetně obslužné komunikace a úpravy příjezdové komunikace č. NN3487

Soulad s veřejnými zájmy

Navrhované umístění dvojdomů je v souladu se záměry územního plánování, především však s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, vše ve znění pozdějších platných změn a úprav a opatřením obecné povahy č.6/2009 vydaném na základě usnesení ZHMP č.30/86 ze dne 22.10.2009, kterým se vydává změna Z 1000/00 ÚPn, neboť plocha, na kterou se stavba včetně komunikací a napojení na inženýrské sítě umísťuje, je určena pro funkční využití „polyfunkční území – čistě obytné“ (OB - A), s

Sídlo: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Pracoviště: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 27-000857329/800, IČO: 063631

tel.: +420-257 000 449

fax.: +420-257 000 167

e-mail: our@praha5.cz

nímž je navržena funkce v souladu. Koeficient podlažních ploch určený regulativem A je stanoven $KPP = 0.2$ a koeficient zeleně $KZ = 0,65$. Umístované dvojdomy tyto koeficienty dle doloženého výpočtu splňují.

Stavba využívá konfigurace terénu a reaguje na něj dělením stavby do menších objemů tří dvojdomů, které odpovídají měřítku a charakteru dané lokality a stávající okolní zástavby.

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

s čl. 4 – umístování staveb, odst. 1,2,8,

umístění tří dvojdomů, jejich stejná výška, reagující na konfiguraci terénu, na okolní zástavbu, hmotová skladba a prolínání stavby se zelení odpovídá danému prostředí i požadavkům na zachování **pohody bydlení** a zdravého životního prostředí. Návrh stavby je zpracován tak, aby umístěním stavby a jejím následným provozem nebylo nad přípustnou míru obtěžováno okolí. Za souhrn činitelů, které přispívají obecně k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení, lze považovat např. nízkou hladinou hluku z dopravy do objektu, čistotu ovzduší, přiměřené množství zeleně, nízké emise pachů a prachu, dostatečné osvětlení a oslunění. Navrhovaná stavba dvojdomů nenarušuje žádnou z uvedených složek. Výstavba zahrnuje pouze bydlení, které nepřináší žádná negativa z hlediska zdravého životního prostředí. Napojení stavby na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu odpovídá funkčnímu využití území a míře zastavěnosti pozemků tak, jak je stanoveno územním plánem hl.m. Prahy;

s čl.8, odst.1,2,5

vzájemné odstupy staveb a odstup od stávající zástavby i od komunikace jsou dostatečné a splňují požadavky urbanistické a architektonické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Prostory mezi stavbami budou využitelné pro zahrady a umožní dostatečnou údržbu;

s čl.9, odst. 2

návrh vyhovuje požadavku na připojení staveb na pozemní komunikace – souhlasné stanovisko odboru dopravy a ochrany prostředí Ú MČ Praha 5;

s čl.10 odst. 1,3

doprava v klidu odpovídá velikosti, funkci i poloze stavby, její součástí jsou i návštěvnická stání v odpovídajícím počtu. Výpočet dopravy v klidu bude součástí žádosti o stavební povolení;

s čl. 13 odst. 1,3

architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním; stavba vhodně reaguje svým urbanistickým a architektonickým řešením na charakter a strukturu stávající zástavby;

s čl. 23 a 24 Vnitřní prostředí a Proslunění,

který se týká limitů škodlivých exhalací, hluku, tepla, otřesů, vibrací, prachu, zápachu apod., protože dotčené orgány na úseku péče o životní prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany podzemních a povrchových vod vyslovily se stavbou z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů souhlas;

s čl. 50 odst. 1, 2, 6

neboť stavba bude vybavena prostory pro zajištění funkcí souvisejících s bydlením.

Navrhovaná stavba obsahuje obytné místnosti a nachází se na pozemcích se středním radonovým indexem. Stavba vyžaduje ochranná opatření stavebních objektů proti pronikání radonu z podloží ve smyslu normy ČSN 73 0601.

Pozemky dotčené stavbou nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

Žádost byla doložena následujícími doklady:

Magistrát hl. m. Prahy – OKŘ, č.j. S – MHMP 493674/2009/OKR ze dne 30.6.2009

Správa chráněné krajinné oblasti Český kras, č.j.02168/CK/2009 ze dne 30.7.2009 – udělení výjimky

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-433038/2009/1/OOP/VI, ze dne 9.6. 2009

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-052557/2009/1/OOP/VI, ze dne 20. 2. 2009

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-779707/2008/1/OOP/VI/EIA/494P-1/Pos, ze dne 9. 1. 2009

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-776012/2008/1/OOP/VI, ze dne 27. 11. 2008

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-522195/2008/1/OOP/VI, ze dne 5. 11. 2008

Magistrát hl. m. Prahy - OOP, č.j.S-MHMP-522198/OOP/XI/798/08/Pe, ze dne 19. 9. 2008

Sídlo: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Pracoviště: nám.14. října č.4, 150 22 Praha 5

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., č.ú.: 27-000857329/800, IČO: 063631

tel.: +420-257 000 449

fax.: +420-257 000 167

e-mail: our@praha5.cz

Magistrát hl. m. Prahy - OSM, č.j.OSM/VP/387526/08/hl, ze dne 6. 11. 2008
 Magistrát hl. m. Prahy - OKP, č.j.S-MHMP 503413/2008/Mor, ze dne 6. 10. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor dopravy a ochrany ŽP, č.j.C05/41241/2009/ODŽ/wolfj ze dne 7.10.2009
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor dopravy a ochrany ŽP, č.j. MC05 32635/2008/ODŽ/Kov, ze dne 1. 12. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor územního rozhodování, č.j.OUR.Koš.p.1935/76-27827/08-Pak-ÚPI, ze dne 18.11. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Kancelář architekta MČ Praha 5, č.j.MC05 30025/2008/KAR.Koš.p.1935/76-70/08-Lac, ze dne 13. 11. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor dopravy a ochrany ŽP, č.j.MČ05/17197/2008/ODŽ/wolfj + č.j.MČ05/18309/2008/ODŽ/wolfj + č.j.MČ05/19229/2008/ODŽ/wolfj, ze dne 5. 11. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor dopravy a ochrany ŽP, č.j.MC05 17439/2008/ODŽ/Kov, ze dne 21. 8. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor městské zeleně, č.j.MC05 19819/2008, ze dne 19. 8. 2008
 Úřad MČ Praha 5 – Odbor dopravy a ochrany ŽP, č.j.MC05 16053/2008, ze dne 11. 8. 2008
 Policie České Republiky, č.j. PSP-16045-1/ČJ-2008-DŽ, ze dne 25. 9. 2008
 Správa Letiště Praha, s.p., č.j.LOM/RSM/5731/2008/KPC, ze dne 14. 10. 2008
 Vojská ubytovací a stavební správa Praha, č.j.ÚP-85/24-2008, ze dne 25. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 Ministerstvo vnitra ČR, ze dne 20. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 Hygienická stanice hl. m. Prahy, č.j.Z.HK/6747/56747/08/Koš-p.1935/M-SUR, ze dne 3. 11. 2008
 Hasičský záchranný sbor, č.j.HSAA-10108-2709/ODZS-2008, ze dne 27. 8. 2008

Žádost byla dále doložena stanovisky správců sítí a komunikace:

PRE distribuce, a.s., č.j.S 24210/1933/Vi/08, ze dne 21. 11. 2008
 Pražská plynárenská Distribuce, a.s., č.j.5363/Re/OSDS/08, ze dne 22. 9. 2008
 PVK, a.s., č.j.PVK 30892/OTPC/08, ze dne 12. 12. 2008
 PVS, a.s., č.j.6921/08/2/02, ze dne 2. 12. 2008
 Pražská Teplárenská a.s., č.j.3004/2008, ze dne 25. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 Telefónica O2 Czech Republic, a.s., č.j.101464/08/CPH/V00, ze dne 1. 9. 2008
 ČEPS, a.s., č.j.417/16100/3.9.2008/Pi, ze dne 3. 9. 2008
 České Radiokomunikace, a.s., č.j.ÚTS/P 39095/08, ze dne 21. 8. 2008
 Vodafone Czech Republic, a.s., ze dne 26. 8. 2008 (otisk razítka na situaci)
 SUPtel a.s., č.j.2800833, ze dne 11. 8. 2008
 TISCALI Telekomunikace ČR s.r.o., ze dne 8. 9. 2008, (otisk razítka na situaci)
 CentroNet, a.s., ze dne 25. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 KOLEKTORY PRAHA a.s., ze dne 25. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 ČEZnet – sdělovací dálkové kabely, ze dne 26. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 ČEZnet, a.s., č.j.2103, ze dne 26. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 TSK 7100 (telematické systémy), 26. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 UPC Česká republika, a.s., ze dne 2. 9. 2008, (otisk razítka na situaci)
 Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s., ze dne 28. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 ČD Telematika, a.s., č.j.17814/08, ze dne 28. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 SITEL spol. s r.o., č.j.4779-08, ze dne 27. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 GTS Novera a.s., ze dne 26. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 TeliaSonera Int. Carrier Czech Republic a.s., č.j.2809-08, ze dne 27. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 T-Mobile Czech Republic a.s., ze dne 26. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 T-Systems Czech Republic a.s., č.j.27/45/088, ze dne 26. 8. 2008
 CABEL MEDIA s.r.o., ze dne 28. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 Dial Telecom, a.s., ze dne 19. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)
 TSK hl. m. Prahy, č.j.2039/08/2200/Me, ze dne 24. 10. 2008
 ELTODO-CITELUM, s.r.o., ze dne 26. 10. 2009, (otisk razítka na situaci)
 ELTODO-CITELUM, s.r.o., č.j.08/219, ze dne 29. 8. 2008, (otisk razítka na situaci)

a dále majetkoprávními doklady:

Městská část Praha 5, JUDr. Milan Jančík, MBA – souhlas se vstupem na pozemek, ze dne 21.1.2009
 Městská část Praha 5, JUDr. Milan Jančík, MBA – doplnění souhlasu s novými vodovodními přípojkami k pozemku parc.č. 1935/98, k.ú.Košíře, ze dne 3.9.2009
 Eva Braunová, Pod Zvonařkou 2357/5, 120 00 Praha 2 – vlastník pozemku 1935/8 - souhlas k vydání územního rozhodnutí, ze dne 27.5.2009

Petr Slunéčko, Vodičkova 736/17, 110 00 Praha 1 – vlastník pozemku 1943/2, k.ú.Košíře – souhlas s vydáním územního rozhodnutí, ze dne 10.10.2008

Vlasta Slunéčková, Vodičkova 736/17, 110 00 Praha 1 – spolumajitel pozemku 1954/1 - souhlas s vydáním územního rozhodnutí, ze dne 10.10.2008

Věra Krausová, Dr. Jánského 398, 252 28 Černošice – spolumajitel pozemku n1954/1, k.ú. Košíře, souhlas s vydáním územního rozhodnutí, ze dne 4.10.2008

Mgr. Milada Raškovová, U Poštovky 1255/1A, 150 00 Praha 5, souhlas s vydáním územního rozhodnutí, ze dne 8.10.2008

Dokumentace byla doložena následujícími průzkumy a posudky:

Posudek pro stanovení radonového indexu

Geologický posudek

Hluková studie

Biologické průzkumy

Dendrologický 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 - Central Management s.r.o., se sídlem Platněřská 87/7, 110 00, Praha 1,

b) obec - Hlavní město Praha, zast. URM

podle § 85, odst.2

a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn

- parc.č. 1935/99 – Hlavní město Praha, Mariánské nám.2,110 01 Praha 1, zastoupená TSK hl. města Prahy, Řásnovka 770/8, 110 15 Praha 1

- parc.č. 1935/8, 1954/1 – Eva Braunová

- parc.č. 1935/110,1944,1954/1,1935/1 – Vlasta Slunéčková, Věra Krausová, Mgr. Milada Raškovová, Eva Braunová,

- parc.č. 1943/2 – Petr Slunéčko

- parc.č. 1954/1 – Vlasta Slunéčková, Věra Krausová, Mgr. Milada Raškovová, Eva Braunová,

b) vlastníci a spoluvlastníci sousedních pozemků a staveb na nich

- parc.č. 1942/1,1942/2,1942/3- Mgr. Milada Raškovová,

- parc.č. 1935/110,1944,1954/1,1935/1 – Vlasta Slunéčková, Věra Krausová, Mgr. Milada Raškovová, Eva Braunová,

- parc.č. 1935/1 – Koksteinova Eva,

- parc.č. 1954/11, 1954/20 – MUDr. Zlatko Marinov, MUDr. Cecílie Marinová,

- parc.č. 1954/3 – Bytové družstvo Poštovka 3, Bytové družstvo Pod Skálou, Bytové družstvo Kotlářka 1147, Bytové družstvo Ke Kotlářce 1146,

- parc.č. 1954/4 – Bytové družstvo pod skálou,

- parc.č. 1935/80, 1935/97, 1935/98, 1935/99, 1945, 1946 – Hlavní město Praha,

- parc.č.1935/8, 1935/75 Eva Braunová, Pod Zvonařkou 2357/5, 120 00 Praha 2

- c) **podle § 85 odst.2 c)** – osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis
Městská část Praha 5, Nám. 14.října 1381/4, 150 00 Praha 5
Sdružení za krajinu kolem nás, Nad Kulíškou 462/6, 150 00 Praha 5

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

I. Námitce účastníka řízení Bytového družstva Kotlářka 1147, Ke Kotlářce 1147, 150 00 Praha 5, IČ:28460537, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se: těsné blízkosti komunikace č. NN3487 u obytného domu č.p.1954/4, k.ú.Košíře se nevyhovuje, neboť komunikace je stávající, ve stejné vzdálenosti od domu zůstává, je pouze rozšířena směrem k areálu Poštovka. Na základě předložené a projednané nové varianty řešení této komunikace bude vlastní vozovka posunuta od výše uvedeného objektu č.p.1147 směrem k areálu KD Poštovka o šířku cca 2 m. V této šířce 2m bude provedena nová pěší komunikace. Rychlost průjezdu po vozovce bude regulována stavebně řešeným zpomalovacím prahem.

II. Námitkám Bytového družstva Poštovka 3, K Poštovce 1149/3, 150 00 Praha 5, IČ:28447174, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se:

- 1) zajištění dodržení hlukové normy v období výstavby se vyhovuje, neboť v podmínce č. 14 tohoto rozhodnutí je požadavek na doložení hlukové studie ke stavebnímu řízení obsažen, a to v souladu s ust. § 10 odst. 4 a 5 zák. č. 100/2001 Sb., zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- 2) upravit dopravní značení vjezdu na pozemek bytových družstev se nevyhovuje, neboť dopravní značení ulice U Poštovky není předmětem tohoto řízení a úprava vjezdu na pozemek bytových družstev, tedy pozemek parc.č.1954/3 nesouvisí s umístěním stavby dvojdomů,
- 3) zjistit způsob vytápění z hlediska emisí se vyhovuje, neboť z dokumentace předané stavebnímu úřadu je zřejmý způsob vytápění objektů (plynové kondenzační kotle o výkonu 15 kW). Na základě stanoviska Odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 ze dne 5.11.2008 je požadováno, aby do dalšího stupně stavebního řízení byly specifikovány technické a emisní parametry navrhovaných plynových kotlů. Viz bod ad 16).
- 4) ponechání chodníku v bezprostřední blízkosti pozemku BD se vyhovuje, neboť řešení vozovky a chodníku umísťuje chodník do polohy blíže k domu a samotná vozovka bude o šířku chodníku odsunuta směrem na pozemek parc.č. 1935/98 a 1935/80, k.ú Košíře, patřící areálu KD Poštovka.

III. Námitkám Bytového družstva Pod skálou, U Poštovky 1148/1, 150 00 Praha 5, IČ: 28452283, uplatněné písemně při ústním jednání dne 14.7.2009, týkající se:

- 1) zvýšení provozu na komunikaci z hlediska hlučnosti a prašnosti se nevyhovuje, neboť ke zvýšení provozu sice dojde, ale komunikace pro tento provoz bude náležitě upravena. Stavební úřad námitku posoudil ve vztahu ke kladným stanoviskům Hygienické stanice hl. m. Prahy, odboru ochrany ŽP Magistrátu hl. m. Prahy a odboru dopravy a ochrany ŽP Odboru ochrany prostředí Ú MČ Praha 5 a dospěl k závěru, že ke zvýšení provozu nedojde nad míru přípustnou a v daném území obvyklou.
- 2) nízké únosnosti stávající komunikace se nevyhovuje, neboť řešení únosnosti komunikace není předmětem územního řízení,
- 3) nebezpečí poškození budovy U Poštovky 1148/1 se vyhovuje, neboť dle odst. 13) je v dalším stupni projektové dokumentace požadováno zpracování projektu tak, aby byla zajištěna stabilita objektů na sousedních pozemcích,
- 4) nevyhovující vzdálenosti komunikace od budovy se nevyhovuje z důvodů uvedených k námitce I., na kterou se stavební úřad odkazuje.
- 5) snížení hodnoty bytového domu nelze vyhovět, neboť tržní hodnotu nemovitostí stavební zákon ani prováděcí vyhlášky nesledují.

IV. Společné námitce BD Poštovka 3, BD Pod skálou, BD Kotlářka 1147, BD Ke Kotlářce 1146 s výše uvedenými adresami a IČ, uplatněné písemnou formou ke dni 2. veřejného ústního jednání 12.11.2009, týkající se: nesouhlasu s novou variantou řešení stávající přístupové komunikace č.NN3487 podél východní hranice s areálem KD Poštovka se nevyhovuje z důvodů uvedených v námitce I, na kterou se stavební úřad odkazuje.

V. Námítkám BD Pod skálou, U Poštovky 1148/1, 150 00 Praha 5, IČ: 28452283, uplatněných písemnou formou ke dni 2. veřejného ústního jednání 12.11.2009, týkající se:

1) nesouhlasu s nově předloženou variantou úpravy stávající přístupové komunikace podél východní hranice s areálem KD Poštovka se nevyhovuje z důvodů uvedených v námitce I., na kterou se stavební úřad odkazuje.

2) snížení tržní hodnoty objektu č.p.1148/1 nelze vyhovět z důvodu uvedeného v námitce III. ad 5).

Závěr:

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

Upozornění pro žadatele:

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

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou účastníci řízení podat odvolání 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, tj. 7 ks stejnopisů.


Ing. Arch. Eva Čechová, MBA
vedoucí odboru



Správní poplatek podle pol. 18 bod 1. sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč byl uhrazen dne 10.6.2009

Příloha (pro žadatele) po právní moci rozhodnutí: 1x koordinační situace 1:500 a 1x situace na podkladě katastrální mapy 1:1000

Rozdělovník:

I. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona (dodejka):

- 1) ing.arch. Martin Belica, ZONA architekti s.r.o., Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10
- 2) Hl.m.Praha, zast. URM, Hradčanské nám. 8, 118 54 Praha 1

II. účastníci územního řízení dle § 85 odst. 2 stavebního zákona

(doručení veřejnou vyhláškou):

- 3) MČ Praha 5 – **úřední deska**, (doporučeně do vlastních rukou) pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů

III. Dotčené orgány: (doporučeně)

- 4) ÚMČ Praha 5 ODŽ, odd. DP, zde

IV. Na vědomí

- 5) Útvar rozvoje hl.m.Prahy – evidence UR, pí Faktorová, Hradčanské nám. 8, 118 54 Praha 1

Za správnost: ing.arch. Z.Havelková

Stejnopis: spisy, A/5