



MC05 65122/2011

Naše Č. J.
OSU.HI.p.1232-761/2011-Za-ZUR

Vyřizuje / telefon / e-mail
Zacharieva Taťána Ing.arch. /
257000178 /
tatana.zacharieva@praha5.cz

Praha
29.09.2011

ZMĚNA ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Dne 3.1.2011 podal žadatel, společnost JRD s.r.o., IČ 26778092, se sídlem Vinohradská 3330/220a, Praha 10, zast. Ing. Jindřichem Kindlem, Bezručova 372, 25101 Říčany (dále jen „žadatel“) žádost o vydání **rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR ze dne 19.12.2007 (právní moc 23.1.2008)**. Změna územního rozhodnutí č.j.OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR ze dne 19.12.2007 (p.m.23.1.2008) spočívá v umístění osmi soliterních nízkoenergetických rodinných domů namísto původně umístěných 14 řadových rodinných domů, z toho vyplývající změna parcelace, úprava polohy vedení inženýrských sítí, dopravní infrastruktury a umístění gabionové protihlukové stěny. Dokumentace změny územního rozhodnutí zároveň mění název stavby „Obytný soubor – Prokopské údolí“ na „Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ“.

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 (dále jen „stavební zákon“) posoudil v územním řízení žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR ze dne 19.12.2007 (právní moc 23.1.2008), kterou dne 3.1.2011 podal žadatel, a na základě toho **vydává** podle §§ 79, 80 a 82 ve spojení s § 92 stavebního zákona a podle §§ 9, 10 a 12 vyhl.č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

rozhodnutí:

kterým mění podle § 94 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 č.j. OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR tak, že ke stavbě označené

Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ

vydává:

I. - podle § 9 vyhl.č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření **rozhodnutí o umístění stavby,**

II. - podle § 10 vyhl.č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření **rozhodnutí o změně využití území,**

III. - podle § 12 vyhl.č.503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření **rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.**

Nedílnou součástí tohoto rozhodnutí je situace na podkladu katastrální mapy v měř.1: 1 000.

I. rozhodnutí o umístění stavby

Na poz.č.parc. 1232 (ostatní plocha), 1233/1 (zast.plocha a nádvoří), 1233/2 (zast.plocha a nádvoří), 1233/3 (zast.plocha a nádvoří),1233/4 (zast.plocha a nádvoří),1234 (ostatní plocha), 1235 (zast.plocha a nádvoří), 1759/1 (ostatní plocha), k.ú. Hlubočepy se umísťují stavby:

- 8 rodinných domů
- komunikace vozidlové a pěší
- vodovodní řad vč. přípojek pro jednotlivé domy
- kanalizační řad vč. přípojek pro jednotlivé domy
- dešťová kanalizace vč. retenčních nádrží
- přeložka kanalizačního řadu
- rozvody kabelů NN vč. přípojek pro jednotlivé domy
- rozvody telefonní vč. napojení jednotlivých domů
- přeložka telekomunikačního vedení
- venkovní osvětlení
- protihluková gabionová zeď
- oplocení

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

1. Stavba s označením „Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ“ (dále Obytný soubor) bude umístěna na poz.č.parc. 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1234, 1235, 1759/1, v k.ú. Hlubočepy. Pozemky stavby jsou rovinného charakteru a představují trojúhelník uzavřený mezi linií Dalejského potoka ze severu, linií železnice z jihozápadu a objekty v současnosti nevyužívaného výrobního areálu na poz.č.1235 (bývalý areál Technoplynu) z východní strany, do kterého Obytný soubor zasahuje v pásu o šíři max. 4 m v celé délce společné hranice poz.č.parc.1232, 1233/1 a 1233/2 s poz.č.1235, k.ú. Hlubočepy. Stávající stavby a zařízení na pozemcích č.parc. 1233/1, 1233/2, 1233/3 a 1233/4 budou odstraněny na základě povolení k odstranění č.j.Výs.HI.p.1233/1-491/08-Stu-R ze dne 1.4.2009 (p.m.20.5.2009).
2. Stavba Obytného souboru řeší obytný areál, který bude obsahovat 8 samostatných rodinných domů (podle dokumentace A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, C3), areálové komunikace a parkově upravené plochy umístěných na nově oddělených parcelách podle podmínky č.1, výrokové části I.
3. Zástavba rodinnými domy bude složena ze 3 základních typů domů - A, B, C:
 - 2 rodinné domy typ A
obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech v úrovni 1.NP - 19,90 x 10,50 m, max. rozměry 2.NP – 13,20 x 7,80 m;
 - 3 rodinné domy typ B
obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech v úrovni 1.NP – 20,25 x 6,75 m, max. rozměry 2.NP – 13,6 x 8,15 m; RD typu B je řešen tak, že garáž bude umístěna jako samostatný objekt o půdorysném rozměru 4,4x6,7 na pozemku rodinného domu ve vzdálenosti 3,00 m od jižního průčelí domu a východní průčelí budou na jedné linii;
 - 3 rodinné domy typ C
čtvercový půdorys o max. půdorysných rozměrech v úrovni 1.NP - 14,25 x 13,60 m, max. rozměry 2.NP – 13,60 x 8,10 m.
4. Domy budou uspořádány ve třech řadách: jedna řada o 2 domech (A1, A2) a dvě řady o třech domech (B1-3, C1-3). Mezi řadami rodinných domů budou 2 areálové komunikace, které budou zajišťovat přístup a příjezd do domů. Podélné osy všech řad domů budou situovány ve směru S-J.
5. Pro umístění domů na pozemcích se stanovují závazné stavební čáry:

Řada C

 - a. Východní průčelí RD C1-C3 v úrovni 1.NP budou situována rovnoběžně se společnou hranicí pozemků 1232, 1233/1 a 1233/2 s poz.č.parc. 1235 k.ú. Hlubočepy, ve vzdálenosti 5,00 až 5,4 m od této hranice
 - b. Severní půdorysná stopa RD C1 v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně se severní hranicí poz.č.parc. 1232, ve vzdálenosti 6,6 m (SV roh domu) a 7,5 m SZ roh domu).

- c. Jižní půdorysná stopa RD C3 v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně s jižní hranicí pozemků 1233/1 a 1233/2, ve vzdálenosti 3,05 m (JV roh domu) a 3,0 m JZ roh domu)

Řada B

- d. Východní průčelí RD B1 – B3 v úrovni 1.NP, budou situována rovnoběžně se západním průčelím domů řady C ve vzdálenosti 14,75 m;
- e. Severní půdorysná stopa RD B1 v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně se severní hranicí poz.č.parc. 1232, ve vzdálenosti 8,0 m (SV roh domu) a 6,45 SZ roh domu).
- f. Jižní půdorysná stopa RD B3 v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně s jižní hranicí pozemků 1233/3 a 1233/4, ve vzdálenosti 8,5 m (JV roh domu) a 9,6 m JZ roh domu);

Řada A

- g. Východní průčelí RD A1 – A2 v úrovni 1.NP, budou situována rovnoběžně se západním průčelím domů řady B v úrovni 1.NP ve vzdálenosti 12,2m;
- h. Severní půdorysná stopa RD A1 v úrovni 1.NP bude situována přibližně rovnoběžně se severní hranicí poz.č.parc. 1232, ve vzdálenosti 6,95 m (SV roh domu) a 6,75 m (SZ roh domu).
- i. Jižní půdorysná stopa RD A2 v úrovni 1.NP bude situována od hranice pozemků 1234 a 1232 ve vzdálenosti 3,55 m (JV roh domu) a 1,45 m (JZ roh domu);

6. Konkrétní umístění jednotlivých domů na jejich pozemcích je stanoveno v koordinační situaci v měř. 1:1000, která je nedílnou součástí tohoto rozhodnutí.
7. Rodinné domy budou mít 2 nadzemní podlaží. Budou obsahovat jeden byt a garáž jako součást objektu (typ A a C) resp.samostatnou garáž (typ B). Na pozemku každého rodinného domu bude vymezeno alespoň 1 parkovací stání.
8. Nezastavěné části parcel jednotlivých rodinných domů budou řešeny jako zahrady.
9. Minimální vzdálenosti jednotlivých stavebních objektů od okraje lesního pozemku č.parc. 1243/3 budou v souladu se závazným stanoviskem souhlasem OOP MHMP č.j. S-MHMP-032406/2009/1/OOP/VI činit: rodinné domy min. 32 m, zpevněné plochy min. 31 m, terénní úpravy min. 22 m, inženýrské sítě min. 23 m.
10. Na pozemku č.parc. 1759/1, k.ú. Hlubočepy, budou jižně od řady B a C situována čtyři podélná veřejně přístupná návštěvnická stání, z tohoto počtu budou dvě stání vyhrazena pro automobily přepravují osoby s omezenou schopností pohybu a stanoviště pro umístění kontejnerů pro KO a TKO.
11. Domy budou osazeny na max. kótě $\pm 0,00 = 219,80$ m n.m.Bpv = 0,4 nad úrovní U.T. Nejvyšší úroveň střechy nad 2.NP bude na kótě + 7,70 (vztaženo k $\pm 0,00$).
12. Všechny domy budou mít jednotné architektonické pojetí včetně střech, které budou ploché. Povrchy jsou voleny v tlumené přirozené barevnosti tak, aby ladily s přírodním prostředím, omítky budou doplněny zinkovým a dřevěným obkladem a plochami vhodnými pro umístění popínavé zeleně. Domy budou hmotově i materiálově členěny se zdůrazněním samostatných hmot jednotlivých podlaží – druhá nadzemní podlaží budou vždy výrazně ustoupena.
13. Komunikace:
- Obytný soubor bude dopravně napojen z ulice Hlubočepská, která bude v úseku od křižovatky s ulicí K Dalejím upravena tak, že stávající chodník bude zvýšen na + 10 cm nad úroveň vozovky, šířka chodníku bude min. 1,5 m
 - V návaznosti na upravenou stávající komunikaci, bude ulice Hlubočepská rozšířena na 6,0 m a při jejím severním okraji bude zřízen nový chodník min. šíře 2,00 m, oddělený od vozovky pásem zeleně. Rozšířená komunikace bude mít délku 127 m vč. obratiště
 - Před vjezdem z ulice Hlubočepská do areálu bude zřízeno obratiště.
 - Na ulici Hlubočepská navážou 2 nové komunikace funkční skupiny D1 – dopravně zklidněné. Nové komunikace povedou směrem sever-jih (podél východního průčelí řady C a mezi řadou A a B), jejich min. šířka bude 6,00 m.

e) Vozovky a chodníky v areálu budou odvodněny vypádováním do uličních vpustí.

14. Stavby a zařízení technické infrastruktury:

Vodovod

- Zásobování Obytného souboru pitnou i požární vodou bude zajištěno ze stávajícího vodovodního řadu DN 150 v ulici Hlubočepská nově vybudovaným vodovodním řadem LT 100 SDR 11, DN 100, který bude napojen na stávající řad v místě stávajícího hydrantu (podle situace řad „1“, dl.cca 26,7 m). Na řad „1“ bude navazovat řad „2“ DN 100, dl. 66,6 m, ze kterého budou napojeny domy řady C a řad „3“ DN 100, dl. 117,8 m. V místě napojení na stávající řad bude provedena přeložka stávajícího hydrantu s osazením šoupěte se zemní soupravou a poklopem.
- Na konci obou řadů budou osazeny v zelené ploše hydranty DN 80.
- Jednotlivé rodinné domy budou z navrhovaných řadů napojeny samostatnými vodovodními přípojkami PE Ø 40 mm tak, že domy řady C budou napojeny z řadu „2“ a domy řady A a B budou napojeny z řadu „3“.

Kanalizace splašková

- Splaškové vody Obytného souboru budou odvedeny do jednotné veřejné kanalizace DN 300, která je vedena přes pozemky stavby a která bude v úseku vedoucím, kde dochází ke kolizi s navrhovanou zástavbou přeložena do nové trasy označené Řad „1“.
- Řad „1“, KT DN 300 bude veden od stávající šachty SŠ2 po SŠ3 v délce cca 106,1 m pozemky č.parc. 1759/1 a 1232, k.ú. Hlubočepy.
- Řad „2“, KT DN 300, v délce 53,2 m, bude napojen na stávající kanalizaci v ulici Hlubočepská a povede směrem severním v nové komunikaci při východní hranici pozemků stavby.
- Řad „3“ KT DN 300 bude napojen na řad „1“ a povede směrem severním v nové komunikaci mezi domy řady A a B.
- Jednotlivé rodinné domy budou z navrhovaných řadů napojeny samostatnými kanalizačními přípojkami DN 150.

Kanalizace dešťová

- Odvedení dešťových vod ze zpevněných ploch a střech rodinných domů Obytného souboru bude zajištěno samostatnou trubicí kanalizací PE DN 150 – 250 uloženou v areálových komunikacích přes 2 vsakovací boxy s přepadem a se dvěma výústními objekty do Dalejského potoka.
- Vsakovací boxy o objemu 46 m³ a 48 m³ budou umístěny na pozemku parc. č. 1232 při jeho severní hranici, v ose nových komunikací. Před každým vsakovacím boxem bude umístěna kontrolní šachta.
- U každého RD bude umístěna šachta z tvrzeného PE objemu cca 1 m³, která bude sloužit k zachycení dešťových vod k zalévání. Přepad ze šachet bude odveden do dešťové kanalizace v areálové komunikaci.

Elektro – silnoproud

- Napojení Obytného souboru na distribuční síť PREDi bude provedeno tak, že na RD C1 bude osazena rozpojovací skříň SR 3+ER. Stávající kabel AYKY 3x185+95 mm² z TS 4997 (po zrušení provizorní SR3) bude přes SP5 RD A1, A2, B1-B3 zatažen do nové SR3 RD C1.
- Vedle rozvaděče měření v oplocení č.p.94 bude osazena přípojková skříň SP5, ze které bude připojen stávající ER
- Z nové SP5 bude položen kabel AYKY 3x185+95 mm², který připojí RD C1-C3.
- Z rozpojovací skříň SR3 (na domě C1) bude vytažen kabel AYKY 3x185+95 mm² do spojovacího místa na stávající kabel do SR3 na domě č.p.94.
- Stávající kabel 1 kV AYKY 3x185x95 mm² z TS 4997 do SR 3 č.94 bude přeložen mimo prostor stavby (podle rozhodnutí č.j. Vys.HI.p.1232-127/10-Ka-R ze dne 17.2.2010, p.m.22.3.2010)

Vytápění:

Každý rodinný dům bude vytápěn systémem teplovzdušného vytápění a větrání, které bude zajištěno jednotkou DUPLEX RK2. Zdrojem energie pro ohřev TUV a vytápění bude kombinace elektrické energie, solární energie a tepelného čerpadla země – voda.

Venkovní osvětlení:

Nové komunikace a veřejné prostory lokality budou osvětleny venkovním areálovým osvětlením.

Telefon

Každý RD bude vybaven jednou pevnou telefonní linkou. Napojení bude provedeno z nově vybudovaných skříní UR na překládaném kabelu v ul. Hlubočepská samostatným kabelovým vedením pro každý RD.

Trasa přeložky telefonního kabelu bude vedena v poz.č.parc. 1759/1, od stávajícího sloupu při začátku prodloužení komunikace Hlubočepská, po stávající sloup při jižní hranici poz.č.1232.

Nové vedení bude uloženo v zemi v souběhu s novými sítěmi technického vybavení.

15. Gabionová protihluková stěna

- a. Na poz.č.parc. 1759/1, k.ú. Hlubočepy, ve vzdálenosti min. 5 m od osy koleje železnice bude mezi tělesem železnice a areálem Obytný soubor situována gabionová stěna.
- b. Výška protihlukové stěny bude 2,00 m nad terénem, šířka bude 0,5 m, délka bude 73m.

16. Úprava stávajícího břehu Hlubočepského potoka

- a. Při celé délce společné hranice pozemků stavby s pozemkem č.parc. 1739 (koryto Hlubočepského potoka) budou v uvedeném úseku provedeny úpravy jižního břehu koryta na pozemku parc.č. 1232
- b. Úpravy budou spočívat ve zpevnění břehů.
- c. Stávající vjezd do potoka bude zpevněn regulačním kamenem.
- d. Zpevnění u výústních objektů bude provedeno dle požadavku správce Dalejského potoka z regulačního kamene.

17. Oplocení

- a. Jižní hranice pozemků stavby bude od přilehlé komunikace Hlubočepská oddělena transparentním oplocením, z ocelových tyčových prvků výšky 1,2 m bez podezdívek vystupujících nad úroveň terénu.
- b. Jednotlivé parcely domů budou odděleny oplocením bez podezdívky vystupující nad úroveň přilehlého terénu z lehké ocelové sítě mezi ocelové sloupky výšky 0,7 m.

18. Projektová dokumentace stavby bude v souladu s požadavky a podmínkami vyplývajícími ze závazných stanovisek dotčených orgánů obsahovat:

- a. Návrh koordinace s rozhodnutím č.j.Výs. HI.p.1232-127/10-Ka-R.
- b. Souhlas podle § 17, odst. 1, písm. e) vodního zákona, který vydá vodoprávní úřad, kterým je Odbor životního prostředí Ú MČ Praha 5 (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. MČ05/1642/2009/ODŽ/wolfj s odkazem na stanovisko č.j.ODŽ/9439+20154/07/wolfj ze dne 19.3.2007).
- c. Souhlas podle § 17, odst. 1, písm. a) vodního zákona, který vydá vodoprávní úřad, kterým je Odbor životního prostředí Ú MČ Praha 5.)(podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. MČ05/1642/2009/ODŽ/wolfj s odkazem na stanovisko č.j.ODŽ/9439+20154/07/wolfj ze dne 19.3.2007).
- d. Povolení ke stavbě vodního díla (kanalizační, vodovodní řad a retenční nádrže) podle § 15 vodního zákona, který vydá vodoprávní úřad, kterým je Odbor životního prostředí Ú MČ Praha 5 (podle stanoviska odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5 č.j. MČ05/1642/2009/ODŽ/wolfj s odkazem na stanovisko č.j.ODŽ/9439+20154/07/wolfj ze dne 19.3.2007).

19. Projektová dokumentace stavby bude dále mimo jiné obsahovat:

- a. Doklad o projednání projektové dokumentace se SŽDC s.o.(podle souhrnného stanoviska č.j.9667/09-SDC PHA/4169-U-712/Hi);
- b. Doklad o projednání projektové dokumentace, zejména detailního řešení výústních objektů, vjezdu do potoka a úpravu koryta s Lesy hl.m.Prahy, Práčská 1880, Praha 10 (podle stanoviska č.j.400/06);
- c. návrh věcné a časové koordinace se stavbami, které stavebníkovi sdělí odbor koordinace zvláštního užívání komunikací Technické správy komunikací hl. m. Prahy (podle koordinačního vyjádření TSK hl. m. Prahy, oddělení koordinace.
- d. návrh opatření podle ust. čl.4.4 "Ochrana nových staveb na středním radonovém riziku" normy ČSN 730601 – Ochrana staveb proti radonu v podloží.

20. Zařízení staveniště – dočasná stavba

- a. Zařízení staveniště bude situováno na pozemcích stavby (1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1234, 1235, 1759/1 k.ú. Hlubočepy)
- b. Vjezd a výjezd ze staveniště bude ze stávající příjezdové komunikace Hlubočepská.
- c. Po dobu výstavby bude používána stávající přípojka elektro, staveništní přípojka vody bude řešena napojením ze stávajícího koncového hydrantu – přípojný bod.
- d. Odvodnění staveniště bude provedeno vsakováním na vlastním terénu.
- e. Staveniště bude oploceno oplocením výšky min. 2,0 m.

II. rozhodnutí o využití území

Území západního cípu pozemku č.parc.1232 (podle výkresu č. 1.4 Návrh parcelace poz.č.1232/12) bude využito pro terénní a sadové úpravy, jak je zakresleno v ověřené dokumentaci (situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 - výkr.č.1.2 a výkr.č.2.4 – sadové úpravy v měřítku 1:500).

Pro využití území se stanoví tyto podmínky:

1. Na východním cípu poz.č.parc. 1232, na území trojúhelníkového tvaru, ohraničeném ze severu korytem Hlubočepského potoka, z východu řadou navrhovaných domů (řada A) a z jihu tělesem dráhy, budou řešeny sadové úpravy, rekreační trávník a vjezd do koryta potoka.
2. Projektová dokumentace stavby bude obsahovat:
 - a. Odborně vypracovaný projekt sadových úprav, který bude komplexně řešit vegetační úpravy v ploše ZMK a v ploše SV projednaný s OOP MHMP (podle stanoviska OOP MHMP č.j.S-MHMP-032406/2009/1/OOP/VI s odkazem na stanovisko č.j. S-MHMP-040393/2007/1/OOP/VI).
 - b. Detailní řešení výústních objektů z retenčních nádrží dešťových vod a detailní řešení vjezdu do potoka. Při návrhu objektů bude postupováno podle ČSN 839061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Obě podrobná řešení budou projednána s OOP MHMP (podle stanoviska OOP MHMP č.j. S-MHMP-032406/2009/1/OOP/VI s odkazem na stanovisko č.j. S-MHMP-040393/2007/1/OOP/VI a dále podle stanoviska č.j. S-MHMP/170371/OOP/XI/114/09/Pe).

III. rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků**Pro dělení nebo scelování pozemků se stanoví tyto podmínky:**

1. Dělí se a scelují pozemky v k.ú. Hlubočepy parc.č. 1232 o výměře 6 382 m² (ostatní plocha), 1233/1 o výměře 27 m² (zast.plocha a nádvoří), 1233/2 o výměře 762 m² (zast.plocha a nádvoří), 1233/3 o výměře 96 m² (zast.plocha a nádvoří), 1233/4 o výměře 75 m² (zast.plocha a nádvoří), 1234 o výměře 183 m² (ostatní plocha), 1235 o výměře 7 725 m² (zast.plocha a nádvoří) tak, že vzniknou pozemky:
 - parc. č. 1232/1 pozemek pro RD A1 o výměře 536 m²
 - parc. č. 1232/2 pozemek pro RD A2 o výměře 503 m²
 - parc. č. 1232/3 pozemek pro RD B1 o výměře 550 m²
 - parc. č. 1232/4 pozemek pro RD B2 o výměře 480 m²
 - parc. č. 1232/5 pozemek pro RD B3 o výměře 462 m²
 - parc. č. 1232/6 pozemek pro RD C1 o výměře 516 m²
 - parc. č. 1232/7 pozemek pro RD C2 o výměře 474 m²
 - parc. č. 1232/8 pozemek pro RD C3 o výměře 500 m²
 - parc. č. 1232/9 pozemek pro areálovou komunikaci
 - parc. č. 1232/10 pozemek pro areálovou komunikaci
 - parc. č. 1232/11 pozemek pro zeleň
 - parc. č. 1232/12 pozemek pro zeleň (sadowé úpravy)

jak je zakresleno ve výkrese č.1.4 Návrh parcelace v měř. 1:500 a ve výkr.č.2.1.1. Architektonická situace v měř. 1:500.

2. Nově oddělené pozemky budou přístupné z veřejně přístupné komunikace Hlubočepská.
3. V projektové dokumentaci bude prokázáno (např. GP) zachování výměry jednotlivých pozemků rodinných domů uvedené v podmínce č.1, neboť k této výměře se váže Rozhodnutí o povolení výjimky z ust. čl. 50, odst. (12), písm.a) OTPP.

Rozhodnutí o námitkách a připomínkách účastníků řízení

Námitkám účastníka řízení, OS Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, zast. Josefem Matouškem, uplatněným dne 14.3.2011, že podle vyhl. č. 7/1993 hl. m. Prahy nelze umisťovat stavby na území přírodního parku, není dodrženo 50m ochr. pásmo od PR PÚ, není dodrženo 10m ochr. pásmo Dalejského potoka, není dodrženo ochranné pásmo od lesa, na pozemcích stavby nelze umístit gabionovou zeď ani žádnou jinou zeď, protože se nachází na území přírodního parku, že stavba je v rozporu s čl.8, odst. 4 vyhl.OTPP, výpočet KZ je chybný, projekt nerespektuje krajinný ráz, garáže jsou v záplavovém území a představují tak nebezpečí úniku provozních kapalin, se nevyhovuje.

Odůvodnění:

I.rozhodnutí o umístění stavby

II. rozhodnutí o změně využití území

III. rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

Žadatel, společnost JRD s.r.o., IČ 267 78 092, se sídlem Vinohradská 3330, 100 00 Praha 10 jednající Ing. Janem Řežábem, zast. na základě plné moci Ing. Jindřichem Kindlem, Bezručova 372, 251 01 Říčany (dále žadatel) podal dne 3.1.2011 žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí, které bylo vydáno dne 19.12.2007 pod č.j. OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR (p.m.23.1.2008).

Měněné územní rozhodnutí obsahovalo výrokovou část I. – rozhodnutí o umístění stavby, II. – rozhodnutí o využití území, III. – rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. V podmínce 3. rozhodnutí o využití území stavební úřad stanovil, že upouští od vydání povolení terénních úprav podle §71, odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb..

Stručná charakteristika stavby:

- I. 8 rodinných domů situovaných v areálu na samostatných pozemcích, každý rodinný dům bude mít 1 garážové stání a jedno stání na vlastním pozemku, včetně příslušné infrastruktury
- II. Změna využití území
- III. dělení a scelování pozemků

Hlavní projektant:

Ing.arch. Jan Drdácký, autorizovaný architekt, ČKA 01 168

Spolupráce:

Stavebně geologický průzkum – Ing. Josef Plešinger

Zaměření – Ing. Pavel Kepřta

Statika – Ing. Josef Kuňák

Elektroinstalace - Pavel Mohr

Vytápění, VZT – Ing. Iva Mědílková

Zdravotechnika – Ing. Robert Michalovič

Požární ochrana – Ing. Svatava Čermáková

Dopravní řešení – Ing. Stanislav Jánoš

Datum zpracování dokumentace: 10/2009

Územní řízení ve věci žádosti o vydání změny rozhodnutí o umístění stavby ve výroku uvedené bylo zahájeno dnem podání žádosti, dne 3.1.2011. Stavební úřad v souladu s § 87 stavebního zákona opatřením čj.OSU.HI.p.1232-761/2011-Za-ozn ze dne 31.1.2011 oznámil zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85, odst. 1 a dotčeným orgánům doručení jednotlivě do vlastních rukou. Účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst.2 stavebního zákona veřejnou vyhláškou. K projednání žádosti nařídil stavební úřad veřejné ústní jednání na den 15.3.2011 a zároveň vyzval žadatele, aby bezodkladně zajistil vyvěšení informace o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí pro záměr označený „Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ“ na místě navrhované stavby.

Účastníci řízení byli současně upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ústní jednání ve věci se uskutečnilo dne 15.3.2011 v zasedací místnosti úřadu MČ Praha 5, nám. 14.října č. 4, z jednání byl pořízen protokol, který je vč. všech příloh součástí spisu. Oznámení o zahájení územního řízení bylo zveřejněno na úřední desce Městské části Praha 5 od 3.2.2011 do 18.2.2011.

Dotčené orgány byly o zahájení územního řízení a konání ústního jednání informovány oznámením o zahájení územního řízení čj. OSU.HI.p.1232-761/2011-Za-ozn ze dne 31.1.2011. Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Informace žadatele o splnění požadavku na zajištění informace o záměru výstavby podle § 87, odst. 2 SZ byla stavebnímu úřadu žadatelem doložena dne 15.3.2011 a je součástí spisu.

V průběhu řízení, dne 20.6.2011 žadatel sdělil stavebnímu úřadu, že za účelem získání doplňujícího podkladu - Vyhodnocení vlivu navrhované stavby na krajinný ráz – požádal odbor ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy (OOP MHMP) o vydání doplňujícího stanoviska se zahrnutím uvedeného vyhodnocení.

Stanovisko OOP MHMP bylo stavebnímu úřadu doručeno dne 29.7.2011.

Úřad MČ Praha 5, odbor stavební úřad, vyrozuměl podle ustanovení § 36 odst. 3 zák. č.500/2004 Sb., správní řád, o doplnění dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j.OUR.HI.p.1232-1636/06-Za-UR vedené pod č.j.OSU.HI.p.1232-761/2011-Za a stanovil podle §36 odst.1 citovaného zákona lhůtu k vyjádření **do 10 dnů** ode dne doručení vyrozumění a vyzval dotčené orgány, aby ve stejné lhůtě jako účastníci řízení sdělily svá stanoviska.

Ve stanovené lhůtě nebyly uplatněny námítky účastníků řízení ani sdělena stanoviska dotčených orgánů.

Souhlas vlastníků podle § 86 stavebního zákona:

- Pozemek č.parc. 1235, k.ú. Hlubočepy, je ve vlastnictví JRD Hlubočepy s.r.o.(LV 30), vlastník vydal souhlas s umístěním stavby „Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ“.
- Souhlas s umístěním stavby „Obytný soubor nízkoenergetických domů PROKOPSKÉ ÚDOLÍ“ vydali spoluvlastníci pozemků č.parc. 1232, 1233/1-4, 1234, k.ú. Hlubočepy, ing. Jan Řežáb a Ing. Irena Řežábová, oba bytem Na Návsi 525/6D, 109 00 Praha 9 dne 7.1.2011 (LV 8319).
- Souhlas se stavbou na poz.č.parc. 1759/1, k.ú. Hlubočepy, vydaly České dráhy, a.s., regionální správa majetku Praha dne 17.2.2009 (LV 6274).

Podle KN pozemky č.parc. 1232, 1233/1 – 4, 1234, 1235 a 1759/1, k.ú. Hlubočepy, nejsou součástí ZPF.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu

dle § 27 odst.1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád:

společnost JRD s.r.o., IČ 267 78 092, se sídlem Vinohradská 3330, 100 00 Praha 10

Účastníci řízení podle ust. § 85, zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon:

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

Podle § 85 odst. (2) jsou účastníky řízení: a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nebo jde-li o případ uvedený v písmenu d), b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné právo k sousedním stavbám anebo k 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 vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Š ohledem na shora citovaná ustanovení stavebního zákona, určil stavební úřad jako účastníky řízení: podle § 85 odst. (1) – žadatele - společnost JRD s.r.o., a hl.m.Praha zast. ÚRM

podle § 85 odst. (2), písm. a)

vlastník poz.č.parc. 1232, 1233/1-4, 1234 k.ú. Hlubočepy – ing. Jan Řežáb, Ing. Irena Řežábová, poz.č. 1235, k.ú. Hlubočepy - společnost JRD Hlubočepy s.r.o.,

poz.č.parc. 1759/1, k.ú. Hlubočepy – České dráhy a.s., PREdistribuce a.s.,(věcné břemeno)

podle § 85 odst. (2), písm. b) – sousední pozemky a stavby na pozemcích v k.ú. Hlubočepy

č.parc. 1739 – PKVT s.p. „v likvidaci“

podle § 85 odst. (2), písm. c)

Městská část Praha 5, zast.starostou (zákon č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

OS - Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí; OS pro rozvoj sídliště Barrandov (zákon č. 114/1992 Sb.,)

Žádost byla doložena (i v průběhu řízení) těmito doklady, vyjádřeními a stanovisky:

MČ Praha 5, odbor dopravy a ochrany životního prostředí, stanovisko ze dne 30.3.2009 č.j. MC05/1642/2009/ODŽ/wolfj a č.j. MC05/9439+20154/07/115/wolfj ze dne 19.3.2007

České dráhy, a.s., Regionální správa majetku, souhlas č.j.505/09-R200 ze dne 17.2.2009

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa dopravní cesty Praha – souhrnné stanovisko č.j. 9667/09-SDC PHA/4169-U/712/Hi ze dne 30.3.2009 + dodatek č.j. 5112/11-SDC PHA/4169-dU-712/Hi ze dne 21.2.2011

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Stavební správa Praha sdělení č.j. 00399-Při/2009-SSP ze dne 13.1.2009

Drážní úřad, stavební sekce-oblast Praha – souhlas ke zřízení stavby č.j.MP-SOP20570/09-2/Nk DUCR-15333/09/Nk ze dne 8.4.2009 + aktualizace resp. nové č.j. MP-SOP0570/09-2/Nk, zn. DCUR-2580/11/Nk ze dne 18.1.2011 + MP-SOP0073/11-2/Nk, zn. DCUR-2580/11/Nk ze dne 3.6.2011

MHMP OKR, č.j. S-MHMP-31688/2009/OKR ze dne 5.2.2009

LESY hl.m.Prahy, sdělení č.j. 137/09 ze dne 20.3.2009 + č.j.400/06 ze dne 19.5.2006

MHMP OOP, č.j. S-MHMP/032406/2009/1/OOP/VI ze dne 16.3.2009

MHMP OOP, S-MHMP/040393/2007/1/OOP/VI ze dne 7.6.2007

MHMP OOP, č.j. S-MHMP/170371/OOP/XI/114/09/Pe ze dne 12.3.2009

MHMP DOP, č.j. S-MHMP 47078/2009/DOP-O4/Jv ze dne 20.1.2009

Hygienická stanice hl. m. Prahy, č.j. Z.HK/1078/51078/09/Hlu-p.1232/M-SUR ze dne 16.3.2009

Hasičský záchranný sbor, hl. m. Prahy, č.j. HSAA-419-85/ODVS-2009 ze dne 4.2.2009

Povodí Vltavy, č.j. 2009/02481/263 ze dne 5.2. 2009 a 2007/11109/263 ze dne 13.3.2007

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, technické stanovisko č.j.707/09/2200/Ve ze dne 10.4.2009

Technická správa komunikací hl. m. Prahy, koordinační vyjádření č.j. 401/09/2600/Von ze dne 18.3.2009

MHMP OUP č.j. 31057/2009/OUP ze dne 13.5.2009

URM – vyjádření + souhlas s výjimečně přípustným využitím č.j.URM 2153/2009 ze dne 23.4.2009

Ú MČ Praha 5 KAR – vyjádření ze dne 15.4.2011

Žádost byla dále doložena stanovisky těchto správců inženýrských sítí:

Pražská energetika, a.s., č.j. S 24 210/319/Vo ze dne 12.3.2009

Pražské vodovody a kanalizace a.s., vyjádření č.j.PVK 1021/OTPČ/09 ze dne 26.1.2009

Pražské vodovody a kanalizace a.s., vyjádření č.j.PVK 5731/07 OTPČ ze dne 2.4.2007

Pražská vodohospodářská společnost, a.s., č.j. 1824/09/2/02/Ří ze dne 17.4.2009

Pražská vodohospodářská společnost, a.s., č.j. 287+1729/07/2/02/Ří ze dne 12.3.2007

Pražská plynárenská Distribuce a.s. – razítko na situaci ze dne 8.4.2009

Pražská teplotárenská, a.s., vyjádření č.j. EÚ/1536/10/DAM ze dne 18.10.2010

DP hl.m.Prahy, jednotka Dopravní cesta Metro – sdělení č.j. 240200/1940/10/Čp ze dne 19.10.2010

Telefonica O2, vyjádření č.j. 125795/10 ze dne 15.10.2010

Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, odbor správy nemovitého majetku – vyjádření č.j.16048/44426-ÚP/2010-7103/44 ze dne 23.11.2010 + razítko na situaci

T-Systems Czech Republic, a.s., vyjádření č.j. ÚR/34184/10-10 ze dne 15.10.2010

České radiokomunikace, a.s., vyjádření č.j. ÚPTS/OS/62230/2010 ze dne 18.10.2010

KOLEKTORY Praha, a.s. – vyjádření č.j.442/005/10/10 ze dne 15.10.2010

Dial Telecom vyjádření ze dne 14.10.2010 razítkem na situaci

TeliaSonera International Carrier Czech Republic a.s., - vyjádření č.j. 231003126 ze dne 1.11.2010

UPC Česká republika, a.s., vyjádření ze dne 8.11.2010 razítkem na situaci

CentroNet, a.s., vyjádření ze dne 18.11.2010

T-Mobile Czech Republic, a. s. vyjádření ze dne 26.10.2010 razítkem na situaci

ČEZ ICT Services, a.s., vyjádření č.j. P3A10000086729 ze dne 18.10.2010

Invitel International CZ, s. r. o., vyjádření ze dne 14.10 2010 razítkem na situaci

Ministerstvo vnitra ČR, vyjádření č.j.MV-94315-1/SIK5-2010 ze dne 18.10.2010

ČD Telematika, a. s., vyjádření č.j. 19417/2010 ze dne 18.10.2010

GTS Novera s. r. o., vyjádření č.j. 351006376 ze dne 18.10.2010

Vodafone Czech Republic, a.s., vyjádření ze dne 14.10.2010 razítkem na situaci

ČEPS, a.s., vyjádření č.j. 1171/16100/17.12.2008/Pi ze dne 17.12.2008

SITEL, s.r.o. – vyjádření č.j. 131005424 ze dne 18.10.2010

SUPTel, a.s., vyjádření ze dne 2.11.2010

STAR21 Networks, a.s. – vyjádření ze dne 13.10.2010 + razítko na situaci

Grepa Networks s.r.o. (za Kabel Media) – sdělení ze dne 21.10.2010

Planet A a.s., - vyjádření ze dne 20.10.2010 razítkem na situaci

Letiště Praha, a.s. – vyjádření č.j.LOM/6611/2010/RSM/RIO/KPC/MR ze dne 21.10.2010 + razítko na situaci

Další podklady:

- Rozhodnutí č.j. OURHI.p.1232-1636/06 ze dne 19.12.2007 (p.m.23.1.2008)
- Rozhodnutí č.j.Výs.HI.p.1232-127/10-Ka-R ze dne 17.2.2010 (22.3.2010)
- Rozhodnutí č.j.Výs.HI.p.1233/1-491/08-Stu-R ze dne 1.4.2009 (p.m.20.5.2009)
- Rozhodnutí odboru ochrany prostředí Magistrátu hl.m.Prahy č.j.S-MHMP-763365/2008/OOP-V-657/R-152/Hu ze dne 16.2.2009 (p.m.25.2.2009)
- Rozhodnutí o povolení výjimky z ust. čl. 8 OTPP č.j. OSU.HI.p.1232-675/2011-Za-R ze dne 2.3.2011 p.m. 25.3.2011
- Rozhodnutí o povolení výjimky z ust. čl. 50 OTPP č.j. OSU.HI.p.1232-16605/2011-Za-R ze dne 4.4.2011 p.m. 11.4.2011
- Akustická studie – vypracoval firma Akustprojekt, Ing. Jiří Králíček (certifikát způsobilosti u ČMS evid.č.579/2003 v oboru měření hluku v pracovním a mimopracovním prostředí)
- Inženýrsko geologický a hydrogeologický průzkum – vypracoval Ing. Josef Plešinger, leden 2006
- Zpráva o výsledcích měření radonového indexu pozemku – vypracoval Terratec s.r.o. únor 2007

V územním řízení stavební úřad posoudil soulad záměru s veřejným zájmem a konstatoval:

Důvod k přerozdělení pozemků stavby vyplynul z nového řešení záměru, kdy namísto 14 řadových domů žadatel navrhuje umístění 8 soliterních rodinných domů. Z této skutečnosti vyplynula i nezbytnost nového rozdělení pozemků stavby.

V rozhodnutí o dělení a scelování pozemků v k.ú. Hlubočepy parc.č. 1232, 1233/1, 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1234, 1235, stavební úřad stanovil nové hranice pozemků a ověřil, že je zajištěn přístup ke každému pozemku a že nově rozdělené pozemky jsou využitelné v souladu s platným územním plánem.

Soubor rodinných domů je navrhován na poz.č.parc. 1232, 1233/1 – 4, 1234, 1235, 1759/1, k.ú. Hlubočepy v území podle platného územního plánu:

SV-C- všeobecně smíšené: Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. **Funkční využití:** *Bydlení*, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba^{1a}, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory. **Doplňkové funkční využití:** Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže. **Výjimečně přípustné funkční využití:** Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. **Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.**

ZMK - zeleň městská a krajinná Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území. **Funkční využití:** Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Doplňkové funkční využití: Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). **Výjimečně přípustné funkční využití:** Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny. Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí). Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Malá část stavby – prodloužení komunikace Hlubočepská, vč.inženýrských sítí, parkovacích stání, gabionové stěny a kontejnerového stání – zasahuje do pozemku 1759/1, k.ú. Hlubočepy, který se nachází v ploše s funkčním využitím: **DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály:** Plochy pro provoz železniční dopravy a pro terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu. **Funkční využití:** Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). **Doplňkové funkční využití:** Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, parkovací a odstavné plochy. **Výjimečně přípustné funkční využití:** Komunikace vozidlové, parkoviště P+R, garáže, cyklistické stezky. Kulturní zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí), malé sběrné dvory.

Stavební úřad posoudil soulad záměru s platným územním plánem a ve vztahu k lokalitě, ve které má být navrhovaná stavba umístěna:

Novostavby 8 rodinných domů se umísťují na částečně zastavěných pozemcích č.parc. 1232, 1233/1 – 4, 1234, 1235, k.ú. Hlubočepy, určených platným územním plánem k zástavbě. Pozemky stavby ve tvaru protáhlého trojúhelníku ohraničeného z jihu železniční dráhou, ze severu korytem Hlubočepského potoka a z východu rozlehlým, dnes nevyužívaným, výrobním areálem, se nacházejí na západním okraji zastavěné části Hlubočep, na slepém konci Hlubočepské ulice.

Navrhovaná stavba areálu rodinných domů je posuzována ve funkční ploše SV-C jako výjimečně přípustná, protože má být využívána pouze pro funkci bydlení. Pro tuto konkrétní lokalitu je funkce bydlení organizovaná v 8 rodinných domech funkcí vhodnou, vzhledem k tomu, že se jedná o areál situovaný v klidné „koncové“ lokalitě, uzavřené mezi korytem Hlubočepského potoka ze severu a pozemky Českých drah z jihu. Na západní straně pak zastavované pozemky navazují na pozemky podle platného ÚPn v ploše ZMK, která je v rámci záměru a v souladu s ÚPn řešena jako parkově upravená plocha. Z uvedených skutečností je zřejmé, že v dané lokalitě je funkce bydlení i v rozsahu vyšším než 60% funkce vhodná.

Míra využití území pro plochu SV-C byla stanovena indexem C, který předepisuje koeficient podlažních ploch $KPP = 0,50$ max.a $KZ = 0,45$ min. V dokumentaci doložený výpočet prokázal dosažení koeficientu $KPP = 0,47$ a $KZ = 0,44$.

Výjimečně přípustné funkční využití, které se vztahuje k funkční ploše SV-C bylo kladně posouzeno Útvarem rozvoje hl.m.Prahy (URM 2153/2009 ze dne 23.4.2009) a odborem Kancelář architekta MČ Praha 5 (KAR.HI.p.1232-107/11-Rih ze dne 15.4.2011).

Sadové úpravy, rekreační trávník a vjezd do koryta potoka budou řešeny v území trojúhelníkového tvaru, ohraničeném ze severu korytem Hlubočepského potoka, z východu řadou navrhovaných domů (řada A) a z jihu tělesem dráhy v území určeném k funkčnímu využití ZMK-zeleň městská a krajinná v souladu s tímto funkčním využitím..

Architektonické řešení navrhovaných staveb vychází z barevně a materiálově zdůrazněného rozčlenění prvních a výrazně ustupujících druhých nadzemních podlaží, díky kterému objemy domů budou působit drobnějším měřítkem. Z dokumentace je zřejmé, že objem navrhovaných rodinných domů je přiměřený lokalitě, jak vyplývá jednak z porovnání vypočtených dosažených koeficientů s územním plánem předepsanými koeficienty KPP a KZ; jednak z výkresové dokumentace a vizualizace záměru. S ohledem na výše uvedené posouzení stavební úřad konstatuje, že navrhovaná stavba se začleňuje vhodně a v souladu s platným územním plánem do území.

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, (OTPP) se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména:

s čl. 4, odst. 1,2, 10,11

Při posouzení návrhu stavební úřad vycházel z předložené projektové dokumentace, ze znalosti místa stavby ze služební činnosti, z ortofotodokumentace, z vizualizace projektu, ze které je zřejmé zejména začlenění stavby do území a ze stanovisek a vyjádření dotčených orgánů. Architektonické řešení navrhovaných staveb vychází z barevně a materiálově zdůrazněného rozčlenění prvních a výrazně ustupujících druhých nadzemních podlaží, díky kterému objemy domů budou působit drobnějším měřítkem. Vzhledem k izolovanosti pozemků stavby, díky konfiguraci terénu, vzrostlé zeleni i poloze na slepém ukončení ulice Hlubočepská, se umístění rodinných domů jeví jako vhodné řešení lokality určené územním plánem k zástavbě.

Návrh zástavby kultivovaně dotváří dosud neřešené území, které svou koncovou polohou při komunikaci a přechodem do parkově řešené plochy vytváří předpoklad ke vzniku klidné obytné lokality disponující nadstandardní plochou zeleně. Lokalita je rovněž dobře napojitelná na síť technického vybavení. Navrhovaná stavba respektuje omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy. Dotčené správní orgány se k umístění stavby kladně vyjádřily a podmínky, na něž svůj souhlas případně vázaly, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Umístění stavby odpovídá požadavkům na zachování zdravého životního prostředí a pohody bydlení. Nezbytným podkladem k tomuto posouzení byla dokumentace stavby vč. dokladové části předložená žadatelem. Stavební úřad dospěl k závěru, že způsob umístění stavby tak, jak je uveden a popsán v dokumentaci, představuje změnu v lokalitě, která respektuje existující specifika lokality.

s čl.7,odst. 1, 2, 3, 4

Pozemky č.parc. 1232, 1233/1 – 4, 1234, 1235, k.ú. Hlubočepy určené k zastavění rodinnými domy svou polohou při ulici Hlubočepská, tvarem a velikostí umožňují realizaci navrhované stavby. Pozemky stavby se nacházejí:

- Na okraji přírodního parku Prokopské a Dalejské údolí, umístění navrhovaných staveb bylo posouzeno orgánem ochrany životního prostředí OOP MHMP, který vydal souhlas ke stavbě v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., a vyhl. č. 7/1993 Sb. HMP vše v platném znění.
- V ochranném pásmu dráhy železniční tratě Praha Smíchov – Rudná u Prahy, vpravo, v žkm 4,120-4,280. K záměru byla vydána kladná stanoviska Drážního úřadu a Správy železniční dopravní cesty, s.o., která vydala ve věci souhrnné stanovisko.
- V ochranném pásmu II. stupně vodního zdroje Praha-Podolí – ve věci bylo vydáno stanovisko odboru dopravy a ochrany životního prostředí Ú MČ Praha 5.
- Ke stavbě byl vydán souhlas k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa z hlediska lesů podle §48, odst.2, písm.c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění.
- Ke stavbě bylo vydáno stanovisko správce Dalejského potoka podle vyhlášky Mze č.432/2001 Sb.,
- Nezastavěné části pozemků č.parc. 1232, 1233/1 – 4, 1234, 1235 budou ozeleněny

s čl.8, odst.1

Vzájemné odstupy staveb rodinných domů splňují požadavky tohoto ustanovení, zejména urbanistické, životního prostředí, hygienické, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Odstupy umožňují údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami.

s čl.8, odst.3,4,8

Pro odstupy staveb podle těchto ustanovení byla dne 2.3.2011 (p.m.25.3.2011) vydána výjimka pod č.j.OSU.Hl.p.1232-675/2011-Za-R.

s čl.9, odst. 2

V dokumentaci bylo prokázáno, že návrh vyhovuje požadavku na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace.

s čl.12, odst. 2,3

Jižní hranice pozemků stavby bude od přilehlé komunikace Hlubočepská oddělena transparentním oplocením, z ocelových tyčových prvků výšky 1,2 m, bez podezdívek. Jednotlivé parcely domů budou odděleny drátěným oplocením mezi oc. sloupky s výškou 0,7 m bez podezdívek. Oplocení bude provedeno tak, aby navrhovaným řešením (tvarem a použitým materiálem) nenarušilo charakter stavby ani pohledové propojení stavby s okolím.

s čl.13

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je navrženo v souladu s jejím významem a umístěním; stavba se svým urbanistickým a architektonickým řešením vhodně začleňuje do řešeného území. V průběhu řízení bylo prokázáno, že negativní účinky navrhovaných rodinných domů na životní prostředí nepřekročí limity dané příslušnými předpisy (viz doklady o projednání záměru). Stavba má zabezpečeno místo pro sběr komunálního odpadu.

s čl.23 a 24

Všechny obytné a pobytové prostory v rodinných domech budou mít zajištěno denní osvětlení a oslunění v souladu s normovými požadavky.

s čl. 50, odst. 4.

Rodinné domy budou vybaveny prostory pro ukládání komunálního odpadu utříděného podle druhů. Stanoviště sběrných nádob pro tříděný komunální odpad bude umístěno při vjezdu do areálu – jihozápadně od východní řady domů (řada C).

s čl. 50, odst. 12a)

pro zastavěnost pozemků rodinných domů byla dne 4.4.2011 (p.m.11.4.2011) vydána výjimka pod č.j.OSU.HI.p.1232-16605/2011-Za-R.

Soulad s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb: Pro stavby rodinných domů citovaná vyhláška žádné požadavky nepředepisuje. Z předložené dokumentace je však zřejmé, že jednotlivé rodinné domy budou mít bezbariérový vstup z terénu a v případě potřeby rodinný dům umožňuje vybavení samozdvížnou plošinou kopírující trasu schodiště. Na pozemku stavby jsou zajištěna dvě venkovní stání upravená pro automobily přepravující osoby těžce tělesně postižené.

Z dokumentace dále vyplývá, že navrhovaná stavba se nachází v území se středním radonovým rizikem, a proto bude vyžadovat ochranná opatření proti pronikání radonu z podloží do objektu ve smyslu ČSN 73 0601.

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu návrhu, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

Dne 14.3.2011 uplatnil námitky k projednávanému záměru účastník řízení, OS Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, zast. Josefem Matouškem.

Účastník namítá:

1. Nesoulad s vyhláškou č. 7/1993 Sb. Hl.m.Prahy, není dodrženo 50 m ochranné pásmo PR PÚ, není dodrženo 10 ochranné pásmo Dalejského potoka, není dodrženo 50 m ochranné pásmo od lesa, požaduje nová vyjádření, zda případná výstavba není v záplavové oblasti;
2. Prochází zde ÚSES a biokoridor, proto je nepřipustné stavět gabionovou zeď. Na celém území přírodního parku se nesmí stavět ploty s podezdívkou;
3. Nesoulad s vyhl.č.26/1999 Sb., čl.8, odst. 4;
4. Výpočet koeficientu zeleně je chybný;
5. Projekt nerespektuje krajinný ráz, nehodí se do navržené památkové zóny Hlubočepy;
6. Uváděná 30% zastavěnost je iluzorní;
7. Garáže v zátopovém území představují nebezpečí úniku provozních kapalin;

K námitkám uvedeným pod bodem 1.2. a 5.stavební úřad uvádí:

K názoru, že záměr není v souladu s vyhl.č.7/1993 Sb. HMP, kterou byl zřízen přírodní park Prokopské a Dalejské údolí: V čl. 2, odst. (1), (3) a (4) tohoto předpisu se uvádí, že:

(1) V přírodním parku lze provádět výstavbu objektů pouze na místech k tomu určených schválenou dokumentací podle zvláštních předpisů. Tato dokumentace musí vycházet ze specifických podmínek přírodního parku a přispívat k naplnění jeho poslání.

(3) Vyžadují-li jakékoliv zásahy v souvisle nezastavěné části přírodního parku rozhodnutí podle zvláštních předpisů mohou příslušné orgány vydat rozhodnutí jen se souhlasem orgánu ochrany přírody hlavního města Prahy a po projednání s příslušnými orgány dotčených městských částí.

(4) Ve všech katastrálních územích dotčených hranicí přírodního parku, musí být nově navrhovaná zástavba posuzována z hlediska nenarušení ekologické stability a celkového panoramatu přírodního parku (např. nesmí vyžadovat vedení inženýrských sítí a komunikací přírodním parkem nebo rušit provozem).

Z výše citovaných ustanovení vyplývá, že navrhovaná stavba není v rozporu s jejich požadavky neboť se navrhuje na místě k tomu určeném schválenou dokumentací (odst.1), se souhlasem orgánu ochrany přírody hlavního města Prahy a po projednání s příslušnými orgány MČ Praha 5 (odst.3) a nově navrhovaná zástavba byla posouzena z hlediska nenarušení ekologické stability a celkového panoramatu přírodního parku (odst.4). Námitce se nevyhovuje.

K názoru, že v dokumentaci nebyla dodržena předepsaná ochranná pásma - K záměru byla dne 16.3.2009 pod č.j. S-MHMP-032406/2009/1/OOP/VI vydána závazná stanoviska a vyjádření, kde pod bodem 2. z hlediska lesů dle § 48 odst. 2 písm.c) zákona č.289/1995 Sb., o lesích v platném znění, dotčený orgán vydává **souhlas k dotčení pozemků** do vzdálenosti 50 m od okraje lesa /les ve smyslu § 2, písm. a) zákona/

pod bodem 5. z hlediska ochrany přírody a krajiny dle § 65 zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění dotčený orgán odkazuje na závazné stanovisko č.j.S-MHMP-040393/2007/1/OOP/VI vydané ve věci dne 7.6.2007, kde byl:

pod bodem **5.A** vydán **souhlas k umístění a povolení stavby, která snižuje nebo mění krajinný ráz** podle ustanovení § 12 odst. 2 zákona a v návaznosti na vyhl.č.7/1993 Sb. Hl.m.Prahy, za podmínek vztahujících se k DSP, které byly žadateli uloženy k zapracování v podmínkách č.2.a.,b., výrokové části III.tohoto rozhodnutí;

pod bodem **5.B** bylo vydáno závazné stanovisko k zásahu, který by mohl vést k poškození či zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, kterým byl vydán **souhlas se zásahem do významného krajinného prvku – vodního toku** - za podmínek vztahujících se k DSP, které byly žadateli uloženy k zapracování v podmínkách č.2.a.,b., výrokové části III.tohoto rozhodnutí.

pod bodem **5.C** bylo vydáno závazné stanovisko k vlivu záměru na územní systém ekologické stability (dále ÚSES), ve kterém bylo konstatováno, že záměr odpovídá požadavkům na podporu a zachování ekologické stability krajiny. Součástí lokálního biokoridoru L 4/392 jsou souvislé břehové porosty a koryto Dalejského potoka. Dotčený orgán vydal **souhlas se záměrem. Námitce se nevyhovuje.**

K požadavku na doložení nových vyjádření, zda případná výstavba není v záplavové oblasti – Podle platného územního plánu, který je jedním z výchozích podkladů pro územní řízení, je zřejmé, že záplavové území zasahuje pouze východní cíp pozemku č.parc. 1232, k.ú. Hlubočepy o výměře cca 280 m², který se nachází podle územního plánu v ploše ZMK-zeleň městská a krajinná a kde záměr nepředpokládá výstavbu, ale provedení sadových úprav. Stavební úřad a dotčené orgány a instituce, které dokumentaci posuzovaly, neshledaly důvod pro požadování dalších vyjádření. Námitce se nevyhovuje.

K námitce uvedené pod bodem 3.a 6.stavební úřad uvádí:

Souladem s vyhláškou č. 26/1999 Sb., hl.m.Prahy se stavební úřad podrobně zabýval v odůvodnění rozhodnutí (str. 13, 14), na které odkazuje. Námitce se nevyhovuje.

K námitce uvedené pod bodem 4.stavební úřad uvádí:

Podle § 159, odst. (1) stavebního zákona se mimo jiné uvádí „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci.“ Účastník neuvádí, na jakém základě dospěl k závěru, že výpočet KZ je chybný. Námitka se zamítá.

K námitce uvedené pod bodem 7.stavební úřad uvádí: Garáže rodinných domů nejsou navrženy v záplavovém území. Námitce se nevyhovuje.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení a veřejnosti se s nimi seznámit a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona.

K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad navržené stavby s územně plánovací dokumentací, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů.

Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Úřad Městské části Praha 5, odbor stavební úřad rozhodl jak je uvedeno ve výrokových částech rozhodnutí.

Upozornění pro žadatele:


Stavební úřad upozorňuje na povinnosti vyplývající z ustanovení § 10 až § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

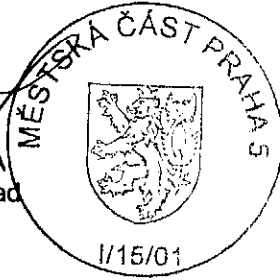
Toto rozhodnutí platí 2 roky ode dne, kdy nabylo právní moci. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo bylo-li stavební anebo jiné povoloovací řízení zastaveno nebo 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.

Grafická příloha rozhodnutí (výkres č.1.2 situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku v měř. 1:1000, výkres č.1.4 „Návrh parcelace“ v měř. 1:500, výkres č. 2.3 koordinační situace v měř.1:500, výkr.č.2.3) bude v souladu s § 92, odst. (4) stavebního zákona po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí ověřena a předána žadateli.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č.500/2004 Sb. do 15 dnů ode dne jeho doručení. Odvolání se podává u Úřadu MČ Praha 5, odboru stavební úřad. Odvolání bude postoupeno Magistrátu hl.m.Prahy, odboru stavebnímu, Jungmannova 29, Praha 1, k rozhodnutí.


Ing.arch. Eva Čechová, MBA
Vedoucí odboru stavební úřad



Za vydání rozhodnutí byl vyměřen správní poplatek podle pol. 18, zákona č.634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 1000,- Kč, který byl uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Přílohy:**I. Jako nedílná součást tohoto rozhodnutí**

Výkres č. 1.2 situační výkres na podkladu katastrální mapy v měř. 1:1000

II. Po právní moci rozhodnutí

výkres č.1.2 situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku v měř. 1:1000

výkres č.1.4 „Návrh parcelace“ v měř. 1:500,

výkres č. 2.3 koordinační situace v měř.1:500, výkr.č.2.3

Doručuje se: (+ příloha I.)**I účastníci řízení**

1. Ing. Jindřich Kindl, Vinohradská 3330/220a, 100 00 Praha 10
2. Hl.m.Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, IDDS c2zmahu

II. účastníci řízení – informace veřejnou vyhláškou: (§ 85, odst. 2 SZ)

3. U MČ Praha 5 – **úřední deska**, pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15ti dnů,

III. dotčené orgány

4. MHMP OKP, Mariánské nám.2, Praha 1, IDDS 48ia97h
5. MHMP OOP, Mariánské nám.2, Praha 1, IDDS 48ia97h (S-MHMP-032406/2009/1/OOP/VI)
6. HS hl.m.Prahy, Štefánikova 17, Praha 5, IDDS zpqa2i (Z.HK/1078/51078/09/Hlu-p.1232/M-SUR)
7. Ú MČ Praha 5 OŽP, zde (MČ05/1642/2009/ODŽ/wolfj)
8. Ú MČ Praha 5 ODP, zde (MČ05/1642/2009/ODŽ/wolfj)
9. HZS hl.m.Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2, IDDS jm9aa6j (HSAA-419-85/ODVS-2009)
10. SEI,ú.z.inspektorát Praha, Legerova 49, Praha 2, IDDS hq2aev4
11. MHMP OKŘ, Mariánské nám.2, 110 01, Praha 1, IDDS 48ia97h (S-MHMP31688/2009/OKR)
12. Drážní správní úřad, Wilsonova 8, 121 06 Praha 2, ID DS 5mjaa6d (MP-SOP0570/09-2/Nk DUCR-15333/09/Nk)

III. Na vědomí:

13. ÚRM – evidence UR, pí Faktorová, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2 (+ situace 1:1000)

Za správnost vyhotovení: Ing.arch. Taťána Zacharieva
Stejnopis: spisy, plány
Spisový znak: 328.3, A5

