



MC05 13842/2016

Naše č. j.  
OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-UR

Vyřizuje / linka / e-mail  
Novotná Klára Bc. / 257000314 /  
[klara.novotna@praha5.cz](mailto:klara.novotna@praha5.cz)

Praha  
06.03.2016

### ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Úřad městské části Praha 5, odbor stavební a infrastruktury, 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“) a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v územním řízení podle § 90 stavebního zákona žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (dále jen „územní rozhodnutí“), kterou dne 12.3.2015 podala společnost **RS development s.r.o., IČ 26775468, Jeremiášova 2722/2a, 150 00 Praha 5, zastoupená na základě plné moci Ing. Karlem Skřivanem, nar. 17.8.1978, Loučimská 1052/1, 102 00 Praha 10** (dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení **vydává** podle § 79 a § 92 stavebního zákona ve spojení s § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, **rozhodnutí o umístění stavby s označením:**

**„Administrativní objekt Košířská brána“,**

na pozemcích č. parc. 1992/10, 1992/25, 1992/26, 1992/27, 1992/28, 2001, 2003, 1239/1, 1239/4, 1992/37, 1992/38, 1992/39, 1305/2 (dle KN ostatní plocha), 1305/1, 1992/23, 1992/34 (dle KN zastavěná plocha a nádvoří) k. ú. Košíře, Praha 5.

#### Umisťuje se:

- novostavba administrativního domu
- přípojky inženýrských sítí: kanalizační, vodovodní, STL plynovodní
- vedení silnoproudu – přípojky kabelů NN
- vedení slaboproudu – přípojky telefonního kabelu
- přeložky kabelů NN
- nový STL plynovodní řad
- úpravy stávajících komunikací
- opěrné zdi při západní, jižní a východní straně objektu

**Druh a účel umísťované stavby:**  
Objekt pro administrativu a obchod.

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

1. Stavba administrativního domu bude umístěna na pozemcích č. parc. 1992/10, 1992/25, 1992/26, 1992/27, 1992/28, 1305/1, 1305/2, k. ú. Košíře, Praha 5.
2. Půdorysná stopa objektu bude lichoběžníkového tvaru, o delší straně rovnoběžné s hranicí s pozemkem komunikace Starokošířská.

Objekt bude rozdělen do dvou dilatačně oddělených objektů A a B. Objekt má 2 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží.

3. Půdorys 2. PP objektu A bude o maximálních rozměrech cca 58,5 m na jižní straně pozemku a cca 11,80 m na východní straně pozemku. Půdorys objektu B bude o maximálních rozměrech cca 22,0 m na jižní straně pozemku a cca 21,0 m na západní straně pozemku. Maximální celkový rozměr 2. PP na severní straně při ulici Plzeňská bude cca 77,70 m.

Celkový půdorys 1. PP bude o maximálních rozměrech cca 74,80 m na severní straně pozemku při ulici Plzeňská a cca 15,30 m na západní straně pozemku. Jižní půdorysná hrana 1. PP bude zalomena o maximálních rozměrech cca 51,20 m v levé části a cca 22,30 m v pravé části.

Půdorys 1. NP až 4. NP obou objektů bude o maximálních rozměrech cca 77,30 m na severní straně pozemku při ulici Plzeňská a cca 15,30 m na západní straně pozemku. Jižní půdorysná hrana bude zalomena o maximálních rozměrech cca 51,20 m v levé části a cca 25,20 m v pravé části.

Z půdorysu 1. NP až 4. NP bude v severní fasádě v místě rozdělení na jednotlivé sekce až k hranici pozemku stavby vystupovat hmota sténového pilíře o šířce cca 0,7m.

4. Kolmá vzdálenost nadzemních podlaží západní fasády od východního rohu domu č. p. 1270 na pozemku č. parc. 1217, k. ú. Košíře bude min. 21,05 m v úrovni nadzemních podlaží. Vzdálenost jižní fasády od severní fasády domů č. p. 259 na pozemku č. parc. 1317, k. ú. Košíře, bude min 17 m, v místě jihovýchodního rohu navrhované stavby. Vzdálenost severozápadního rohu navrhované stavby v úrovni nadzemních podlaží od západní hranice pozemku stavby bude cca 15,80 m. Vzdálenost jihozápadního rohu navrhované stavby od jižní hranice pozemku bude cca 8,6 m. Vzdálenost východní zaoblené části navrhované stavby od východního cípu pozemku bude cca 58,10 m.

5. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Římsa střechy bude ve výšce + 14,830 m (235,640 m n. m. Bpv), úroveň střechy bude ve výšce + 15,140 (235,950 m n. m.), úroveň akustické zástěny bude ve výšce + 17,740 (238,550 m n. m.). Maximální výška objektu v místě výtahových šachet bude + 18,690 m (239,500 m n. m.). Úroveň atiky 2. PP bude ve výšce -3,200 (217,610 m n. m.).

Úroveň podlahy 1. PP objektu A je - 3,400 m (217,410 m n. m.), úroveň podlahy 1. PP objektu B je - 2,470 m ( 218,340 m n. m.).

Úroveň podlahy 2. PP objektu A i B je - 6,450 (214,360 m n. m.).

Výšky jsou vztaženy k ± 0,00 (220,810 m n. m. Bpv) = úroveň podlahy 1. NP objektu.

6. V 2. PP budou umístěny sklady, místnost technologie, místnosti pro odpad, retenční nádrže a parkovací stání. V 1. PP domu budou umístěny sklady, místnosti pro technologii a kanceláře, v 1.NP budou umístěny komerční prostory prodejen, v 2.NP – 4. NP budou umístěny kanceláře.
7. Fasáda bude opatřena akusticky utlumujícími deskami. Zbylou část plochy fasády budou tvořit otvíravá okna s dostatečným akustickým útlumem.
8. Stavba bude připojena na komunikaci v ulici Starokošířská dvěma obousměrnými dvoupruhovými rampami o minimální šířce 5,5 m při jižní fasádě domu.
9. Doprava v klidu bude řešena v garáži ve 2. PP objektu umístěním 44 stání, 32 parkovacích stání v objektu A a 12 parkovacích stání v objektu B. V garáži budou vyhrazena 3 stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.
10. V rámci terénních úprav pozemku budou v jihovýchodní a západní části pozemku opěrné zdi v délce cca 4 m a cca 10 m. V západní části pozemku budou opěrné zdi o max. výšce cca 3,6 m a hloubce cca 1,2 m. V jihovýchodní části pozemku při ulici Starokošířská bude opěrná zeď o výšce cca 3,0 m a hloubce cca 1,2 m.
11. V rámci stavby administrativního objektu dojde i k úpravě stávající ul. Starokošířská. V rámci navrženého objektu jsou do 2. PP – objektu A a B navrženy vjezdy do podzemních garáží. V místě stavby dojde mezi těmito vjezdy k zúžení stávající komunikace na cca 3,15 - 3,5 m. Mezi vjezdy je navržen parkovací záliv šířky 1,75 m pro podélné parkování vozidel. Před vjezdem do objektu A je po pravé straně navržen parkovací pruh šířky cca 2,00 m, který začíná v navázání na ul. Mahenova. Podél levé

strany ul. Starokošířská zůstane zachováno stávající podélné parkování. Komunikace mezi stáními zůstane v šířce cca 5 m. Povrch komunikace zůstane stávající dlážděný. U parkovacího zálivu se provede přeskládání stávající dlažby. Pro zajištění pěších vazeb navrhovaného objektu A i B na stávající průběh ulice Plzeňská je navržena rekonstrukce obvodových chodníků přiléhajících k navrhovanému objektu v potřebné šířce. Chodník podél ul. Plzeňská je upraven tak, aby kolem nových vstupů nedošlo ke zvýšení podélného sklonu na chodníku na více jak 6,66%. Ve stávajícím stavu je na tomto chodníku podélný sklon cca 4,3 %. U nově navržených vstupů dojde k překlopení stávajícího příčného spádu chodníku směrem ke vstupu do objektu, a proto je před vstupy navržen nový odvodňovací žlab zakrytý. Podél ul. Starokošířská je navržen na straně objektu nový chodník v šířce cca 1,75 m. Tento chodník bude odvodněn příčným spádem 2% do přilehlé vozovky.

## 12. Připojení objektu na sítě technické infrastruktury:

### a. kanalizace:

Objekt bude připojen do stávající stoky jednotné kanalizace v ulici Starokošířská dvěma přípojkami KT 200. Přípojka pro objekt A délky cca 7,5 m bude umístěna na pozemku č. parc. 2001 k. ú. Košíře, přípojka pro objekt B délky cca 8,5 m bude umístěna na pozemku č. parc. 2001 k. ú. Košíře. Dešťové vody budou před odvodem do přípojek akumulovány v retenčních nádržích. Retenční nádrže budou vybaveny bezpečnostními přepady umístěnými nad retenčním objemem. Přepady budou napojeny přes zpětné klapky do přípojek.

### b. vodovod:

Objekt bude připojen na stávající vodovodní řad v ulici Starokošířská dvěma přípojkami PE 50 x 4,5 mm. Přípojka pro objekt A bude délky cca 4,5 m na pozemku č. parc. 2001, k. ú. Košíře. Přípojka pro objekt B bude délky cca 5,0 m na pozemku č. parc. 2001, k. ú. Košíře.

### c. plyn:

Objekt bude připojen na STL plynovodní řad v ulici Starokošířská dvěma přípojkami PE 32 x 3 mm. Přípojka pro objekt A bude délky cca 3 m na pozemku č. parc. 2001, k. ú. Košíře. Přípojka pro objekt B bude délky cca 4,5 m. Přípojky budou ukončeny v HUP v obvodové stěně objektu.

### d. silnoproud:

Objekt bude připojen ze stávající distribuční sítě NN. Nové vedení bude připojeno ze stávajícího kabelového vedení v ulici Starokošířská na pozemku č. parc. 2001 k. ú. Košíře, kdy bude provedeno nové zasmyčkování v přípojkových skříních ve fasádě objektu. Zároveň bude stávající přípojková skříň při ulici Plzeňská na pozemku č. parc. 1239/1 k. ú. Košíře nově zasmyčkována na kabel z TS2769. Nové kabely vč. zemních spojek budou provedeny na pozemcích č. parc. 1239/1, 1239/4 k. ú. Košíře.

### e. slaboproud:

Objekt bude připojen ze stávajícího kabelového vedení z připojovacího bodu v ulici Mahenova novým kabelovým vedením slaboproudu délky cca 175 m, vedeným po pozemcích č. parc. 2001 a 2003 k.ú. Košíře.

## 13. Nové inženýrské sítě:

### a. plynovod:

Nově bude vybudován nový STL plynovodní řad PE 100 v ulici Starokošířská v délce cca 39 m. Nový plynovodní řad bude napojen na stávající STL plynovodní řad PE 160. Nový plynovodní řad bude na pozemku 2001 k.ú. Košíře.

## 14. Projektová dokumentace pro stavební řízení bude mj. obsahovat:

- splnění podmínek správců inženýrských sítí z hlediska ochrany těchto sítí a správce komunikace z hlediska ochrany této komunikace
- přehled odpadů, které budou vznikat při stavbě, seřazený podle druhů a kategorií (odpad ostatní a odpad nebezpečný), včetně množství a způsobu dalšího nakládání s nimi
- přehled odpadů, které budou vznikat při provozu bytového domu seřazený podle druhů a kategorií dle Katalogu odpadů, s uvedením jejich předpokládaného množství
- akustickou studii řešící hluk z navrhovaných stacionárních zdrojů hluku umístěných na objektu
- podrobnou ZOV včetně výpočtu hluku ze stavební činnosti ve venkovním chráněném prostoru nejbližších staveb a způsobu ochrany tohoto prostoru před nadlimitním hlukem

- f. podrobné požárně bezpečnostní řešení zpracované v souladu s § 41 odst. 2 a 3 vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci vč. zjednodušených výkresů PO zpracovaných podle ČSN 01 34 95
  - g. statické řešení stavby, vč. způsobu zajištění stavební jámy a jejího odvodnění tak, aby nebyly prováděním stavby a jejím následným provozem ohroženy sousední pozemky a stávající stavby na nich
  - h. podrobné řešení rozsahu a stavu staveniště, trvalé deponie a mezideponie, staveništní dopravy, příjezdu a přístupu na staveniště, oplocení staveniště
  - i. zásady ochrany životního prostředí okolní zástavby a návrh účinných opatření k minimalizaci negativních vlivů (hluk, vibrace, prašnost) při realizaci stavby
  - j. provozně technické řešení, s řešením veřejné přístupnosti návštěvnických stání
  - k. průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)
15. Stavba bude koordinována se stavbou v koordinálním vyjádření TSK hl. m. Prahy č. j. 1919/14/2600/Ko ze dne 23.10.2014 jako 2014-1025-02278 – Plzeňská II, Tomášková x Jinonická, RTT P5.

**Účastníci řízení dle § 27 odst. 1 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:**

- RS development s.r.o., IČ 26775468, Jeremiášova 2722/2a, 150 00 Praha 5,
- Hlavní město Praha, IČ 00064581, Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
- MyFlat Property s.r.o., IČ 25112724, Kroftova 391/6, 150 00 Praha 5.

**Odůvodnění:**

Dne 12.3.2015 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí. Územní řízení ve věci žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výroku bylo zahájeno dnem podání žádosti.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání územního rozhodnutí podle ust. § 86 stavebního zákona a § 3 vyhl. č. 503/2006 Sb. a dospěl k závěru, že žádost neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení. Z tohoto důvodu stavební úřad usnesením č. j.: OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-U/pře ze dne 1.4.2015 řízení přerušil a vyzval žadatele k doplnění chybějících podkladů. Lhůta k doplnění byla stanovena do 31.05.2015. Dne 28.05.2015 žadatel požádal o prodloužení této lhůty. Stavební úřad žadateli vyhověl a usnesením č. j. OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-U/prodl ze dne 05.06.2015 lhůtu prodloužil do 31.12.2015.

Žadatel požadované podklady doplnil dne 24.09.2015.

Stavební úřad v souladu s § 87 stavebního zákona opatřením č. j. OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-ozn ze dne 1.10.2015 oznámil zahájení územního řízení všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům a zároveň stanovil lhůtu pro uplatnění stanovisek a námitek k projednávání žádosti a současně nařídil k projednání žádosti veřejné ústní jednání na úterý 10. prosince od 9:00 hod. Stavební úřad upozornil účastníky řízení a dotčené orgány, že mohou závazná stanoviska, námitky, popřípadě důkazy uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení uplatnili námitky k projednávání žádosti.

Na základě některých námitek účastníků řízení stavebník dne 23.12.2015 doplnil žádost o upravené výkresy, týkající se střechy administrativní budovy.

Následně stavební úřad usnesením č. j. OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-U ze dne 07.01.2016 stanovil lhůtu k seznámení s podklady k rozhodnutí.

K doplněné dokumentaci se účastníci řízení vyjádřili.

**Stručná charakteristika a funkce stavby:**

Jedná se o novostavbu administrativního domu o 2 podzemních a 4 nadzemních podlažích. Novostavba domu je rozdělena na dva objekty, objekt A a objekt B.

V 2. PP umístěny sklady, místnost technologie, místnosti pro odpad, retenční nádrže a parkovací stání. V 1. PP domu budou umístěny sklady, místnosti pro technologii a kanceláře, v 1. NP budou umístěny komerční prostory prodejen, v 2.NP – 4. NP budou umístěny kanceláře.

Dopravně bude novostavba napojena na komunikaci v ulici Starokošířská dvěma obousměrnými dvoupruhovými rampami při jižní fasádě domu.

Parkovací stání budou zajištěna v garážích umístěných v 2. PP objektu.

Součástí stavby bude připojení na technickou infrastrukturu, nový STL plynovodní řad, terénní úpravy vč. opěrných zdí, úprava komunikace a chodníku v ulici Starokošířská (nový chodník, zrušení stávajících kolmých parkovacích stání a zřízení podélných parkovacích stání) a úprava chodníku v ulici Plzeňská.

#### **Projektant:**

Ing. arch. Pantelis Larcou, autorizovaný architekt, ČKA 02 876

#### **Žádost byla doložena následujícími doklady, vyjádřeními a stanovisky:**

##### Stanoviska dotčených orgánů:

- MHMP odbor památkové péče, č. j. S-MHMP 42483/2015 ze dne 04.33. 2015
- MHMP odbor životního prostředí, č. j. S-MHMP-1226077/2014OZP/VI/EIA/2587P-1/Be ze dne 17.10.2014 a S-MHMP - 1226082/2014/1/OZP/VI ze dne 17.10.2014
- MHMP odbor dopravních agend, č. j. S-MHMP1192515/2014MHMP-1258049/2014/ODA-O4/Jv ze dne 08.09.2014
- MHMP kancelář ředitele, odd. krizového managementu, č. j. S-MHMP 1227018/2014/BKR ze dne 19.09.2014
- Ú MČ Praha 5 odbor ochrany životního prostředí, č. j. MC05 49615/2014/OŽP/iva ze dne 03.10.2014
- Ú MČ Praha 5 odbor dopravy, č. j. MC05 53921/2014/ODP/Kov ze dne 19.09.2014 a MC05 60190/2014/ODP/Kov ze dne 20.10.2014
- Hygienická stanice hl. m. Prahy, č. j. HSHMP 40426/2014 ze dne 02.09.2014
- Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, č. j. HSAA-9847-2/2014 ze dne 20.08.2014
- ČR – Státní energetická inspekce, zn: 595-03.12/13/010.103 ze dne 11.12.2013

##### Stanoviska správců inženýrských sítí:

- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s. - svodná komise, zn. 100130/3OZ1076/1308 / 19.08.2014
- Dopravní podnik hl. m. Prahy, a.s. - jednotka Dopravní cesta Metro, zn. 240200/1459/14/Čp ze dne 13.08.2014
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., zn. 2882/14/2/02 ze dne 11.08.2014
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., zn. PVK 39207/OTPČ/14 ze dne 14.08.2014
- Pražská plynárenská distribuce, a.s., zn. 3801/Žá/OSDS/14 ze dne 07.11.2014
- PREdistribuce a.s., zn. 25064735 ze dne 30.09.2014
- Eltodo Citelum s.r.o., č. j. 4040/14 ze dne 12.09.2014
- Telefonica O2 Czech Republic, a.s., č. j. 564337/14/ ze dne 31.03.2014
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, oddělení provozu telematických systémů, razítko ze dne 16.04.2014
- Pražská teplárenská a.s. (nyní Pražská teplárenská LPZ, a. s.), č. j. Šma/2117/2014 ze dne 18.08.2014
- Kolektory Praha a.s., č. j. 1394/003/08/14 ze dne 18.03.2014
- ČEZ ICT Services a.s., č. j. 200243605 ze dne 19.09.2014
- UPC ČR a.s., č. j. 1800/2014 Z 05.08.2014
- Dial Telecom a.s., č. j. 193/UR/14 ze dne 19.03.2014
- Sitel spol. s r. o., č. j. 1111401370 ze dne 13.08.2014
- České Radiokomunikace, a.s., č. j. UPTS/OS/106310/2014 ze dne 08.09.2014
- Telia Sonera International Carrier CR, a.s., č. j. 1311400792 ze dne 06.08.2014
- Vodafone Czech Republic, a.s., vyjádření ze dne 26.05.2014
- T-Mobile Czech Republic, a.s., vyjádření č. j. ÚR/45920/14-5 ze dne 21.05.2014
- Úřad pro civilní letectví, č. j. 005169-14-701 ze dne 08.08.2014
- Letiště Praha a.s., vyjádření č. j. 494/14 ze dne 09.09.2014
- GTS Novera s.r.o., č. j. 1211401432 ze dne 13.08.2014
- Agentura hospodaření - Vojenská ubytovací a stavební správa, č. j. UP/MC9-6-2014 ze dne 19.05.2014

- Ministerstvo vnitra ČR – správa kabelů ze dne 06.08.2014
- ČD - Telematika a.s., č. j. 20.08.2014 ze dne 15.08.2014
- T – Systems CR a.s., č. j. ÚR/45920/14-5 ze dne 21.05.2014
- Řízení letového provozu, č. j. DRSL/8255/14 ze dne 08.08.2014
- ICT support, s.r.o., č. j. 201408291132email ze dne 22.09.2014
- Miracle Network s.r.o., č. j. MN/ 6864 /14/PEP ze dne 21.05.14
- PlanetA a.s., ze dne 03.10.2014
- Securenet s.r.o., č. j. 0000095020 ze dne 16.05.2014
- Správa železniční dopravní cesty, č. j. 34035/2014-OR PHA-OPS-3877-MOP(S)-717/Li ze dne 30.09.2014
- ILine, s.r.o., vyjádření ze dne 6.8.2014
- Air Telecom, a.s., č. j. 142000150 ze dne 30.06.2014
- Bezpečnostní informační služba, č. j. 2-308/2014-BIS-39 ze dne 15.08.2014
- INETCO a.s., č. j. 142000150 ze dne 30.06.2014

#### Další doklady:

- Ú MČ Praha 5 odbor stavební a infrastruktury vyjádření ke zjišťovacímu řízení č. j.: OSI.Sm.p.3765-12021/2013-Graf ze dne 11. 03. 2013
- Policie ČR, č. j. KRPA-324591-2/ČJ-2014-0000DŽ ze dne 24.10.2015
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, technické stanovisko zn. TSK/27531/14/2200/Ve ze dne 13.11.2014
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, koordináční vyjádření zn. 1919/14/2600/Ko ze dne 23.10.2014
- Oblastní inspektorát práce pro hlavní město Prahu, č. j. 10601/3.41/14/15.7 ze dne 13.08.2014
- Povodí Vltavy, státní podnik, zn.: 64570/2014-263 ze dne 11.08.2014
- Drážní úřad, č. j. MP-OKO0192/14-2/Ck DUCR-45314/14/Ck ze dne 06.08.2014
- NIPI ČR o.s., č. j. 108140121 ze dne 30.09.2014
- Lesy hl. m. Prahy č. j.1260/14 ze dne 12.11.2014
- Stanovisko ÚMČ Praha 5, odboru stavební úřad k umístění stavby, č. j. OSU.Koš.p.1305/1-70529/2011-Hav ze dne 26.10.2011
- Stanovisko Městské části Prahy 5 k umístění výjimečně přípustné stavby, č. j. MC05 53519/2015 ze dne 21.09.2015
- Stanovisko Institutu plánování rozvoje hl. m. Prahy k výjimečně přípustné stavbě, č. j. S-MHMP 18915/2012/OUP ze dne 24.02.2012
- Plná moc pro Roberta Sekeru, jednatele RS development s.r.o., Štefánikova 18/25, Praha 5, 150 00 od vlastníka pozemků, společnosti ing. Tomáše Kühnla, jednatele společnosti JFK investment spol.s.r.o., Kroftova 391/6, Praha 5, 150 00
- Plná moc pro Ing. Karla Skřivana, Loučimská 1, Praha 10, 102 00 od Roberta Sekery, jednatele RS development s.r.o., Jeremiášova 2722/2a, Praha 13, 155 00
- Smlouva o budoucí kupní smlouvě pozemků a staveb mezi RS development s.r.o. a Městskou částí Praha 5
- Souhlas vlastníka pozemků My Flat Property s.r.o., s umístěním stavby č. parc. 1992/10, 1305/1, 1305/2, k. ú. Košíře
- Výpis z obchodního rejstříku, společnost MyFlat Property s.r.o.

**Navrhované umístění je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, v platném znění pozdějších změn, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, neboť stavba pro administrativu a obchod se nachází v ploše:**

#### **„OV – všeobecně obytné území**

##### **Území sloužící pro bydlení.**

##### **Funkční využití:**

*Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.*

*mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběry surovin, sportovní zařízení, **obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy**, zařízení veřejného stravování, nerušící služby.*

**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 pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).*

**Výjimečně přípustné funkční využití:**

*Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, ubytovací zařízení, **stavby a plochy pro administrativu**, malé sběrné dvory, parkoviště p+r, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz pid, zahradnictví.*

*Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity.*

Z hlediska funkčního využití je stavba administrativní budovy situována do funkční plochy OV - všeobecně obytné, ve které umístění administrativní funkce je pouze výjimečně přípustné. Vzhledem k tomu, že podmínky pro bydlení jsou v této lokalitě se zhoršenou kvalitou životního prostředí málo příznivé, navrhovaná funkce je v daném místě dobře akceptovatelná.

Stavba vyhovuje kódu míry využití G, s koeficientem podlažních ploch 1,8.

Samotný výpočet koeficientů dle Úpn je uveden ve výkrese C.6 - Situace - Výpočet koeficientů dle Úpn. Uvedený výpočet hrubé podlažní plochy je vypočten dle Části III. - Směrná část, odstavce 1.2. Koeficient podlažních ploch (KPP) Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy schváleného 9.9.1999, usnesením ZHMP č. 10 / 05 . Dle této Části se do celkového součtu hrubých podlažních ploch započítávají hrubé podlažní plochy podlaží částečně zapuštěných do svahu (využitých z dominantní části hlavní funkce) pod i nad úrovní vstupního patra. V administrativní budově Košířská brána je podlaží 1. PP z dominantní části využito jako vedlejší funkce (technické zázemí budovy - 61,4% plochy), proto není plocha tohoto podlaží zahrnuta do celkového výpočtu hrubé podlažní plochy. Technologie na střeše bude ohraničena akustickou ohradou bez zastřešení. Součástí střechy jsou komunikační části schodiště včetně výtahů. Prostor technologie s akustickou ohradou se do výpočtu HPP nezapočítává.

**Stavební úřad v souladu s přechodným ustanovením § 85 nařízení č. 11/2014, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, posoudil soulad stavby s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, zejména s:**

**s čl. 4:**

Navrhovaná stavba respektuje omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy. Dotčené orgány se k umístění stavby kladně vyjádřily a podmínky, na něž svůj souhlas případně vázaly, byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí. Umístěním stavby nebude narušen urbanistický a architektonický charakter prostředí. Jedná se o stavbu, která svým charakterem odpovídá charakteru okolní zástavby, reaguje na konfiguraci terénu a svou hmotou se nebude výrazně uplatňovat v širším území. Umístění stavby odpovídá požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Pohodou bydlení je nutno rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Stavba administrativního domu je umístěována na volných pozemcích mezi zástavbou bytových domů, který má dostatečné rozměrové parametry umožňující umístění stavby tak, aby neomezovala využití sousedních pozemků a aby nevznikly stísněné podmínky mezi sousedními stavbami. Umístění stavby tak bude mít minimální vliv na kvalitu složek, tvořících pohodu bydlení.

Stavba navazuje na stávající zástavbu ulice Plzeňská. Používá koncept samostatných budov na zvýšeném soklu přízemí tvořeného garážemi a opěrnými stěnami. Tento princip umožňuje lepší využití zeleně v příkrém svahu a zároveň zajištění parkování návštěvníků administrativní budovy. Objekt reflektuje okolní zástavbu, dotváří nedokončenou urbanistickou strukturu. Nový objekt zaplňuje mezeru mezi objekty v Plzeňské ulici,

obdobně jako zbouraná zástavba na stejných pozemcích v minulém století. Stavba, ač umístěna místy na hranici pozemku, neznemožňuje způsob zástavby sousedního pozemku v ulici Starokošířská. Stavba dodržuje odstupové vzdálenosti od hranic nezastavěných pozemků tak, aby neomezovala jejich pozdější využití (například 1311, 1315). Objekt svou výškou navazuje na okolní zástavbu v ulici Plzeňská.

Stavba bude dopravně napojena na stávající komunikace. Napojení na síť technického vybavení bude řešeno novými přípojkami.

Umístěním stavby nebude znemožněn způsob zástavby sousedních pozemků – stavba se umísťuje v prostoru mezi stávajícími komunikacemi Plzeňská a Starokošířská.

V objektu bude zřízen dostatečný počet parkovacích ploch pro osobní automobily, viz odůvodnění čl. 10.

#### s čl. 7:

Jak je uvedeno v dokumentaci, pozemek svou polohou, tvarem a velikostí umožňuje umístění navržené stavby. S ohledem na lokalitu lze předpokládat svrchu vrstvu různě konsolidovaných navážek, které navazují na svahové hlinitokamenité uloženiny a polohy fluviálního jílovitopísčitého štěrku v blízkosti původní vodoteče Motolského potoka. Povrch skalního podloží, tvořeného jílovitými břidlicemi lze předpokládat v hloubkách 5 až 8 m pod stávajícím terénem.

Hladina podzemní vody bude s největší pravděpodobností kopírovat polohu nepropustných zvětralých břidlic v houbce 4 – 5 pod terénem.

Na základě těchto informací se v předpokládá založení na vrtaných velkorpůměrových pilotách vetknutých do skalního podloží.

Pozemek stavby se nachází v památkově chráněném území. K žádosti bylo doloženo souhlasné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu hl. m. Prahy, jako dotčeného orgánu na úseku památkové péče.

Požadavky článku jsou splněny.

#### s čl. 8:

Stavba je umístěna tak, že vzájemné odstupy staveb splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, požární ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování pohody bydlení. Odstupy umožňují údržbu staveb. Odstupy staveb s okny obytných místností v protilehlých stěnách jsou větší, než je výška vyšší z protilehlých stěn. Z dokumentace, výkresu č. C.6 - Situace - Výpočet koeficientů dle Úpn je patrné splnění požadavku.

#### s čl. 9:

Stavba bude připojena na komunikaci v ulici Starokošířská. Připojení je navrženo v souladu s rozhodnutím o připojení staveb na komunikaci č. j. MC05-72873/2014/ODP/Kov ze dne 22.12.2014. Požadavky jsou tímto splněny.

#### s čl. 10:

Pro stavbu je požadováno 44 stání, 32 parkovacích stání v objektu A a 12 parkovacích stání v objektu B. Zároveň jsou požadována 3 vyhrazená stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené.

Výše uvedené požadavky článku jsou v dokumentaci splněny.

#### s čl. 11:

Stavba bude připojena na všechny základní sítě technické infrastruktury z ulice Starokošířská a Mahenova.

#### s čl. 13:

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním. Stavba vhodně reaguje svým urbanistickým a architektonickým řešením na charakter prostředí i polohu, do které se umísťuje. Okolní zástavba je tvořena souvislou zástavbou činžovních domů v ulici Plzeňská a Starokošířská. Navrhovaná stavba svou hmotou nepřevyšuje bytové domy v bezprostředním okolí, svou výškou navazuje na výškovou hladinu okolní zástavby. Svým členěním vhodně reaguje na terénní konfiguraci území.

Stavba navazuje na stávající zástavbu ulice Plzeňská. Používá koncept samostatných budov na zvýšeném soklu přízemí tvořeného garážemi a opěrnými stěnami. Tento princip umožňuje lepší využití zeleně v příkrém svahu a zároveň zajištění parkování návštěvníků administrativní budovy. Objekt reflektuje okolní zástavbu, dotváří nedokončenou urbanistickou strukturu. Nový objekt zaplňuje mezeru mezi objekty v Plzeňské ulici, obdobně jako zbouraná zástavba na stejných pozemcích v minulém století. Stavba, ač umístěna místy na hranici pozemku, neznemožňuje způsob zástavby sousedního pozemku v ulici Starokošířská.

#### s čl. 17 - 21:



Požadavky článku splněny, viz Souhrnná technická zpráva – Požárně bezpečnostní řešení. K žádosti bylo přiloženo souhlasné závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy jako dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, podmínky dotčeného orgánu byly převzaty do podmínek tohoto rozhodnutí.

s čl. 23, 24:

Návrh všech činitelů ovlivňujících kvalitu prostředí ve vnitřních prostorech navrhované stavby, zejména denního, umělého, případně sdruženého osvětlení, proslunění, vytápění, chlazení, větrání, a ochrany proti hluku, byl posouzen ve vzájemných souvislostech vč. případného vlivu na stávající zástavbu. K žádosti byly doloženy studie oslunění a denního osvětlení, se závěrem, že všechny byty v navrhované stavbě budou mít dostatečné proslunění a denní osvětlení a umístěním navrhované stavby nedojde ke snížení hodnot proslunění a denního osvětlení pod požadované hodnoty u sousedních staveb. Požadavky článku jsou splněny.

s čl. 25:

K žádosti byla doložena akustická studie, která posuzuje hluk z dopravy a hluk z provozu navrhovaného objektu a kde jsou navržena protihluková opatření. K žádosti bylo doloženo souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl. m. Prahy, jako dotčeného orgánu na úseku veřejného zdraví.

Navrhovaná stavba je v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Z celkového požadovaného počtu 44 parkovacích stání jsou 3 stání vyhrazena pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově omezené. Přístupy do objektu a společné prostory jsou řešeny jako bezbariérové. V každém schodišťovém jádru je umístěn bezbariérový výtah.

Návrh je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují záměr dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky byly zapracovány do dokumentace pro územní rozhodnutí. Podmínky k umístění stavby stanovil tento dotčený orgán:

- MHMP Odbor dopravních agend, požadavek dotčeného orgánu, vyplývající ze stanoviska č. j. MHMP-128049/2014/ODA-O4/Jv ze dne 8.9.2014 – Vjezd a výjezd z garáží musí být realizovány chodníkovými přejezdy. Splnění požadavku je patrné z výkresové části D.2 Dopravní část z výkresu č. D.2.2 - Situace

**Účastníci řízení:**

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

§ 85 odst. 1 písm. a) – žadatel

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

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

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

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

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

- podle § 85 odst. 1 písm. a): žadatel: RS development, s.r.o.
- podle § 85 odst. 1 písm. b): obec: Hl. m. Praha, MyFlat Property, s.r.o.
- podle § 85 odst. 2 písm. a): vlastníci pozemků č. parc. 1217, 1231, 1232/1, 1232/4, 1233/1, 1233/4, 1251, 1252, 1255, 1256, 1258, 1261, 1262, 1265, 1266, 1270, 1271, 1310/1, 1310/2, 1311, 1312, 1315, 1316, 1317, 1320, 1321, 1325, 1326, 1327, 1334, 1992/22, 1992/42, 1992/46, 1992/47, 1999 a staveb čp. 6, 36, 147, 157, 159, 168, 191, 195, 196, 197, 217, 218, 249, 259, 282, 449, 695, 1270
- podle § 85 odst. 2 písm. c): osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis: Městská část Praha 5, zast. starostou.

Stavební úřad se v územním řízení podrobně zabýval otázkou postavení účastníků řízení, jednotlivých vlastníků sousedních staveb a pozemků, přičemž vycházel zejména z podkladů o parcelním členění území dotčeného prováděním stavby a jiných věcných práv a otázkou, do jaké míry budou účastníci řízení dotčeni na svých právech.

Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul žadatele, vlastníky dotčených pozemků, ty, kdo mají k dotčeným pozemkům jiná věcná práva, která mohou být umístěním stavby přímo dotčena a vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich, neboť usoudil, že jejich práva mohou být umístěním stavby dotčena.

Dne 02.12.2015 byly uplatněny námítky účastníků řízení, za SVJ Starokošířská Ing. Arch. Barbora Trojanová, Starokošířská 6/11, 150 00 Praha 5, Ing. Jiří Kroupa, Krásné 138, 353 01 Tří Sekery, Petr Kuchař, Dragounská 80, Klatovy IV, 33901, dne 07.12.2015 obsahově stejné námítky Ph.Dr. Nataši Macháčové.

#### Účastníci řízení namítají:

- „Pozemky dotčené stavbou jsou podle územního plánu určené k zástavbě (rozvojové území se stanoveným kódem míry využití území G), ale svým tvarem a polohou v hustě obydlené části Košíř jsou zcela nevhodné pro návrh takto mohutného administrativního objektu.
- Administrativní dům "Košířská brána" navržený na pozemcích mezi ulicemi Starokošířská a Plzeňská svou velikostí, počtem podlaží a umístěním na úzkém pozemku zcela nevhodně doplňuje stávající zástavbu. Návrh nerespektuje charakter a strukturu stávající zástavby a zejména do prostoru ulice Starokošířská je převýšený a opticky se jedná o hmotu o 7NP, (výška hřebene stávajícího BD č. p. 6 je 233,47 m n. m., navržená výška ustupujícího 5.Np navržené stavby je 238,55 m n. m. (resp. výška výtahové šachty je 239,500 m n. m.). Výškový rozdíl mezi stavbami je navržen cca 5,0 m.
- Návrh není v souladu s územním plánem, neboť předložený výpočet KPP nezahrnul ustupující 5.NP a vypočítané hrubé podlažní plochy zohledňují pouze HPP pro 4.NP a část 1. PP. Výpočet zeleně rovněž neodpovídá skutečnosti, nelze ověřit, zda je splněn koeficient zeleně pro plochu rostlého terénu a zeleně na konstrukci.
- Návrh ruší dnešní zelený pás eliminující znečištění z Plzeňské ulic a současně neumožňuje dostatečné zajištění pro růst nové vegetace - zastavěná plocha stavby neponechává prostor pro umístění zeleně tak, aby byly zmírněny dopady automobilové dopravy, prachu a hluku z přilehlé ulice Plzeňská - to zn., že návrh nesplňuje požadavek vyhl. č.26/1999 Sb. o OŽP v hl. m. Praze v čl. 7 odst. 4.
- Do ulice Starokošířská se jedná o stavbu na podlaží hromadné garáže, která svým provozem pouze zhorší již tak velmi špatné ovzduší v této lokalitě.
- Navržené výpočty KPP a KZ nebyly předloženy a tím pádem ani posouzeny ve vyjádření Útvaru rozvoje města č. j. 431/12 ze dne 24.12.2012. Z tohoto důvodu požadujeme nové aktuální stanovisko Institutu plánování a rozvoje (IPR), které je schopno posoudit navržené výpočty a soulad s územním plánem. Ve vyjádření odboru kanceláře architekta MČ Praha 5, č. j. MC 05 70765/2011 ze dne 16.11.2011 je dokonce uvedeno, že se jedná o území stabilizované to zn. bez stanoveného kódu míry využití, takže se jedná o rozpor v posuzování jedné a téže věci a proto současně požadujeme předložení nového stanoviska komise územního rozvoje Rady MČ Praha 5, neboť se část záměru navrhuje na pozemcích svěřených do správy MČ Praha 5 (vlastník HMP).
- Předložený hydrogeologický posudek se týká jiných pozemků a tím jiného projektu nazvaného "Starokošířská avenue". Z předloženého posudku přesto vyplývá, že území je problematické pro zakládání budov, vsakování dešťové vody je zhoršené a dalším úbytkem rostlého terénu způsobeným zastavěním a novými zpevněnými plochami dojde k zatížení území dešťovými vodami. Ve vyjádření PVS a.s. je doporučeno napojit vodovod na vedení v ulici Plzeňská, neboť v ulici Starokošířská je vodovodní řad přes 100 let starý a není tedy jisté, zda nové připojení nevyvolá komplikace pro všechny stávající připojené objekty (pokles tlaku vody apod.)
- Požadujeme doložení dopravní studie zatížení ulice Starokošířská a posouzení stávajících parkovacích míst a navrhovaného řešení. V současné době parkují osobní auta po obou stranách ulice Starokošířská, částečně kolmo směrem k ulici. Novým návrhem chodníku a dvou nových vjezdů do garážového podlaží dojde k výraznému snížení počtu parkovacích míst a tím ke zhoršení stávajícího stavu (v lokalitě se dvěma frekventovanými komunikacemi Plzeňskou a Vrchlickou), kde je parkování zcela vyloučeno je zachování stávajícího počtu parkovacích míst pro hustě obydlenou lokalitu zásadní.“

K námitkám stavební úřad uvádí:

Navržená stavba administrativního domu je v souladu s platným územním plánem a splňuje míry využití území dané kódem G.

Návrh stavby administrativního domu nepřevyšuje stávající zástavbu v ulici Plzeňská. Objekt svou výškou navazuje na okolní zástavbu v ulici Plzeňská. S ohledem na výškový rozdíl mezi ulicemi Starokošířská a Plzeňská v místě stavby (cca 5 m) je zřejmé, že objekty v ulici Starokošířská jsou umístěny níže, proto jsou výšky hřebenů domů v ulici Starokošířská níže než atika stavby administrativního domu a ostatních stávajících domů v ulici Plzeňská. Je navržen soliterní objekt s hlavními vstupy pro pěší z ulice Plzeňská. K hmotovému návrhu se kladně vyjádřil Institut plánování a rozvoje města (IPR) a Odbor územního rozvoje MČ Prahy 5 a kancelář architekta MČ Prahy 5.

K výpočtům KPP nezahrnující 5. NP stavební úřad uvádí, že žadatel na základě ústního jednání v návaznosti na tuto námitku doplnil dne 23.12.2015 dokumentaci. Doplnění spočívá v předložení upravených výkresů týkajících se řešení střechy administrativní budovy.

Původní technické podlaží na střeše 4. NP bylo upraveno tak, že součástí střechy jsou pouze komunikační části schodiště včetně výtahů. Technologie na střeše bude ohraničena pouze akustickou ohradou bez zastřešení. Z této úpravy je zřejmé, že technické podlaží na střeše nemůže být zahrnuto do výpočtu hrubé podlažní plochy.

Výpočet zeleně lze ověřit z výkresu C.6 Situace - Výpočet koeficientů dle Úpn, v kterém jsou uvedeny plochy zeleně včetně výpočtu koeficientu zeleně.

Je splněn požadavek čl. 7 odst. 4. OTHP, neboť plocha pozemku, kde je navrženo umístění administrativního objektu, je určena k zastavění. Zároveň stavební úřad uvádí, že dřeviny na dotčených pozemcích v místech, kde není umístěn administrativní objekt, zůstávají zachovány.

K záměru se kladně vyjádřily dotčené orgány na úseku ochrany ovzduší odbor ochrany životního prostředí MČ Prahy 5, odbor životního prostředí MHMP, na úseku ochrany veřejného zdraví Hygienická stanice hl. m. Prahy. K dopravnímu řešení se kladně vyjádřily odbor dopravy MČ Praha 5, Odbor dopravních agend MHMP a Policie ČR.

Žadatel před vydáním oznámení o zahájení územního řízení doplnil spis o souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MČ Praha 5 vč. usnesení Rady MČ Praha 5 č. j. MC05 53519/2015 ze dne 21.9.2015 k umístění výjimečně přípustné stavby.

Stavební úřad nepožaduje doložit další stanovisko Institutu a plánování rozvoje (IPR). V předloženém stanovisku k výjimečně přípustné stavbě je uveden požadavek zohlednění připomínky uvedené ve stanovisku v dalším stupni dokumentace, konkrétně v dokumentaci pro územní řízení, neboť žadatel v rámci dokumentace pro územní řízení předložil výpočet koeficientu podlažních ploch a koeficient zeleně.

Stavební úřad konstatuje, že předložený hydrogeologický posudek zpracovaný na sousedních pozemcích dokazuje, že v dané lokalitě "Košířské kotliny" nejsou vhodné pozemky pro vsakování dešťové vody. Na základě tohoto zjištění žadatel v dokumentaci navrhuje likvidaci dešťových vod přes retenční nádrže, tzn., že bude zajištěno jejich zadržení a následné regulované vypouštění do jednotné kanalizace. S ohledem na provoz v komunikaci Plzeňská by bylo napojení na vodovod v ulici Plzeňské nereálné. Vlastníci a správci vodovodních a kanalizačních zařízení v místě stavby Pražská vodohospodářská společnost, a.s., a Pražské vodovody a kanalizace, a.s., vydaly žadateli souhlasné stanovisko s připojením na vodovodní řad vedený v komunikaci Starokošířská.

K navrženému dopravnímu řešení včetně návrhu parkovacích stání a revitalizace části dnes neexistujícího chodníku v severní části ulice Starokošířská kladně posoudily dotčené orgány na úseku dopravy, konkrétně odbor dopravy MČ Praha 5, Odbor dopravy MHMP a dále Policie ČR.

V den ústního jednání, 10.12.2015 byly do protokolu z ústního jednání zaznamenány tyto ústní námitky účastníků řízení:

Miroslav Pokorný, Starokošířská 449/5, 150 00 Praha 5

„1. Požadují statické posouzení objektů 446, 6/11 a č. o. 9.

2. Požadují provedení hydrogeologického průzkumu pro nemovitosti v bodu 1.“

Ing. arch. Barbora Trojanová, Starokošířská 6/11, 150 00 Praha 5, zast. Ing. arch. Kateřinou Hákovou  
„Požadují doložit nové výpočty hrubých podlažních ploch a aktualizované vyjádření IPR hl. m. Prahy.“

K námitkám z ústního jednání stavební úřad uvádí:

Stavební úřad není oprávněn požadovat realizaci prací nad rámec zákonem stanovených průzkumů, jejichž výsledky žadatel doložil. Stavební úřad není oprávněn nařizovat vlastníku jiných pozemků, v tomto případě žadateli o záměr umístění stavby na nich, aby provedl výše provedené průzkumy na nemovitostech, které jsou mimo pozemky dotčené umístěním stavby.

Dne 23.12.2016 žadatel námitce požadavku doložení nových výpočtů hrubých podlažních ploch vyhověl, když pod č. j. MC05 74072/2015 doložil upravenou dokumentaci, týkající se technického podlaží na střeše 4. NP navrhovaného objektu.

Stavební úřad vyhodnotil požadavek na nové posouzení záměru Institutem pro rozvoj hl. m. Prahy jako nadbytečný. Posouzení souladu záměru s územním plánem je v souladu s § 91 stavebního zákona v kompetenci stavebního úřadu. Stavební úřad po úpravě dokumentace soulad s územním plánem konstatoval.

K vyrozumění účastníků řízení ve smyslu § 36 odst. 3 správního řádu o doplnění žádosti, č. j. OSI.Koš.p.1992/25-14923/2015-No-U ze dne 23. 12. 2015 se vyjádřili účastníci řízení:

Dne 29.1.2016 byly doručeny námitky účastníka řízení, Ing. Jiří Kroupy, Krásné 138, 35301 Tři Sekery Dragounská 80, 33901 Klatovy, Ing. Arch. Barbory Trojanové, Starokošířská 6/11, 150 00 Praha 5, Petra Kuchaře, Dragounská 80, 33901 Klatovy

Účastníci řízení sdělují:

- „účelovou změnu označení obvodových stěn a zastřešení ustupujícího 5.NP na akustickou ohradu nelze akceptovat. Akustická ohrada (jinak zástěna nebo clona) je i přes jiný název stavební konstrukce, obložená zvukově pohltivým materiálem. Trváme i nadále na naší námitce, že původně předložený koeficient podlahových ploch není splněn, neboť i nadále se jedná o obestavěný prostor, který musí být započítán.
- Současně z výše uvedeného vyplývá, že s novou konstrukcí na střeše, která musí utlumit poměrně velký zdroj hluku (dieselagregát), by mělo dojít k novému akustickému posouzení.
- Ke kolmému parkování při severní hraně ulice Starokošířská, doplňujeme fakt, že tyto kolmá stání jsou v současnosti řádně označena umístěnou dopravní značkou, která povoluje tuto místní úpravu parkování. Výstavbou administrativní budovy a přilehlého chodníku bude způsob parkování omezen, sníží se stávající počet parkovacích míst a tím se zhorší dnes již problematické parkování.
- Závěrem účastníci řízení sdělují, že nadále trvají na všech jimi podaných námitkách a konstatují, že doplněním projektové dokumentace, nebyla zohledněna žádná z podaných námitek.“

K vyjádření stavební úřad uvádí:

Stavební úřad k výpočtu podlažních ploch konstatuje že, hrubá podlažní plocha se vypočte součtem hrubých podlažních ploch (HPP) ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater. Zároveň stavební úřad uvádí, že dle ČSN 73 4301 je podlaží definováno jako část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními lící nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a podzemní. Zároveň se dle této normy do obestavěného prostoru nezapočítává nadstřešní zdivo. Z výše uvedeného vyplývá, že řešení střechy s akustickou zástěnou stavební úřad neuvažuje jako nadzemní podlaží, a proto nemůže být do výpočtu koeficientu podlažních ploch zahrnuto.

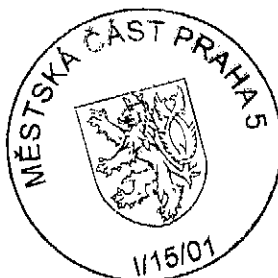
Stavební úřad k novému akustickému posouzení uvádí, že technické řešení akustické zástěny není předmětem územního řešení, ale její přesné technické vlastnosti budou řešeny v dokumentaci pro stavební povolení a následném stavebním řízení. V dokumentaci pro územní rozhodnutí je s akustickou zástěnou v akustické studii uvažováno.

K otázce řešení parkovacích stání a nového chodníku v ulici Starokošířská se stavební úřad vyjádřil v předchozím vyjádření se s námitkami.

### Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Úřadu MČ Praha 5, odboru stavebního a infrastruktury, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvolání bude postoupeno Magistrátu hl. m. Prahy, odboru stavebnímu řádu, k rozhodnutí.

Ing. Ivana Jakobčková  
vedoucí odboru stavebního a infrastruktury



Za vydání rozhodnutí byl vyměřen správní poplatek podle pol. 17 bod 1 písm. b), c), e) a f) zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve výši 25.000,- Kč, který byl uhrazen před vydáním tohoto rozhodnutí.

### Upozornění pro žadatele:

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

Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,

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

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

**Doručuje se:****I. účastníci územního řízení (§ 85 odst. 1 a odst. 2 písm. a) SZ) – doporučeně do vlastních rukou**

1. Ing. Karel Skřivan, Ke Zvonici 1801/10, 143 00 Praha 4
2. Hl. m. Praha, zast. URM, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2, ID DS: c2zmahu
3. Hlavní město Praha, zast. MHMP odbor evidence, správy a využití majetku, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (SVM/VP/1764800/14/hl)
4. Ú MČ Praha 5, odbor hospodářské správy, zde
5. Dial Telecom, Křižíkova 237/36a, 186 00 Praha 8, IDDS p4vdqdt
6. PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5, IDDS vgsfsr3
7. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U Plynárny 500, 145 08 Praha 4, IDDS w9qfskt
8. T-Mobile Czech Republic, a.s., Tomíčková 2144/1, 148 00 Praha 4, IDDS ygwch5i
9. O2 Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, 140 00 Praha 4, IDDS d79ch2h
10. SITEL, spol. s r.o., Baarova 957/15, 140 00 Praha 4, IDDS 69779z9
11. Dopravní podnik
12. Pražská plynárenská, a.s., Národní 37/38, 110 00 Praha 1, IDDS au7cgsv

**II. účastníci řízení (§ 85 odst. 2 písm. b), c) SZ) – v souladu s § 144 odst. 2 správního řádu) – veřejnou vyhláškou:****13. Pro informování účastníků řízení na úřední desce po dobu 15 dnů.****- vlastníci pozemků v k. ú. Košíře:**

č. parc. 1217, 1231, 1232/1, 1232/4, 1233/1, 1233/4, 1251, 1252, 1255, 1256, 1258, 1261, 1262, 1265, 1266, 1270, 1271, 1310/1, 1310/2, 1311, 1312, 1315, 1316, 1317, 1320, 1321, 1325, 1326, 1327, 1334, 1992/22, 1992/42, 1992/46, 1992/47, 1999

a staveb čp. 6, 36, 147, 157, 159, 168, 191, 195, 196, 197, 217, 218, 249, 259, 282, 449, 695, 1270

**- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis**  
Městská část Praha 5, zast. starostou, zde**III. dotčené orgány: (doporučeně)**

14. Ú MČ Praha 5 odbor ochrany životního prostředí, zde (MČ05/49614/2014/OŽP/iva)
15. MHMP odbor dopravních agend, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (MHMP-1258049/2014/ODA-04/Jv)
16. MHMP odbor životního prostředí, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (S-MHMP-1226082/2014/1/OZP/VI)
17. MHMP odbor bezpečnosti a krizového řízení, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (S-MHMP 1227018/2014/BKR)
18. MHMP odbor památkové péče, Mariánské nám. 2/2, 110 00 Praha 1, IDDS 48ia97h (S-MHMP 42483/2015)
19. Hygienická stanice hl. m. Prahy, Rytiřská 404/12, 110 00 Praha 1, IDDS zpqai2i (HSHMP 40426/2014 Z.HK/ZOV)
20. Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Hl. m. Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 24, 120 00 Praha 2, IDDS hq2aev4 (555-10.103Ju/2014)
21. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 62, 121 24, Praha 2 IDDS jm9aa6j (HSAA-9847-2/2014)

**IV. na vědomí:**

22. Ú MČ Praha 5 odbor dopravy, zde (MČ05/60190/2014/ODP/Kov, 53921/2014/ODP/Kov)
23. Ú MČ Praha 5, odbor územního rozvoje, zde

Za správnost vyhotovení: Novotná

Stejnopis: spisy

Spisový znak: 328.3 V5