



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

náměstí 14. října 4, 150 22 Praha 5

IČO: 00063631, DIČ CZ00063631



MC05X00HEUC3

odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSI/113/2016/Vo/Koš.p.830/1

Č. j.: MC05 55993/2016

Vyřizuje: Ing. Jana Voříšková

Archiv: Koš.p.830/1

Spisový znak: 328.3 A/5

V Praze 09.12.2016

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, odbor Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení podle § 90 stavebního zákona posoudil žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby, kterou dne 09.12.2015 podal žadatel,

**PRATURB s.r.o., IČO 27150666, Ovocný trh č.p. 1096/8, 110 00 Praha 1-Staré Město,
kterého zastupuje Best Development Prague s.r.o., IČO 27660044, Terronská č.p. 727/7, 160 00
Praha 6-Bubeneč**

(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** v dokumentaci nazvané:

"Dostavba usedlosti Turbová" 1.etapa- Novostavba dvou činžovních vil Praha 5 - Košíře,

na pozemcích parc. č. 830/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 830/2 (ostatní plocha), parc. č. 830/3 (ostatní plocha), parc. č. 830/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 832 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 833/1 (zahrada), parc. č. 833/2 (zahrada), parc. č. 2026/1 (ostatní plocha), parc. č. 2026/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 2056/1 (ostatní plocha), parc. č. 2056/2 (ostatní plocha), parc. č. 2059/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Košíře (dále jen "stavba") při ul. Jinonická.

Druh a účel umísťované stavby:

Stavba pro bydlení, napojení stavby na veřejnou komunikaci, přeložky a přípojky inženýrských sítí.

Umísťují se stavby:

- 2 bytové domy
- přípojky inženýrských sítí
- oplocení včetně ohradní zdi
- areálové komunikace
- veřejné chodníky

Tel.: 257 000 304

E-mail: jana.voriskova@praha5.cz

- retenční nádrže a vsakovací objekty
- opěrné zídky
- přeložky sítě elektronických komunikací

Stručný popis umisťované stavby:

- Jedná se o 2 bytové domy A a B při severní hranici areálu nemovité kulturní památky „Usedlost Turbova“. Bytové domy budou mít 2 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží, zastřešeny budou plochou střechou. Objekty budou osazeny do svažitého rostlého terénu tak, že bytový dům B bude mít úroveň 2. podzemního podlaží na úrovni cca 1. nadzemního podlaží objektu A. Z důvodu velmi svažitého terénu je vjezd vozidel do objektu A na úrovni 1. podzemního podlaží (224,60 m n.m. Bpv) a vjezd do objektu B na úrovni 2. podzemního podlaží (228,10 m n.m. Bpv).

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:

Bytový dům A - umístění

1. Stavba bytového domu A bude umístěna na pozemcích parc. č. 833/1, 833/2 v katastrálním území Košíře.
2. Severní průčelí stavby bude ve východní části přibližně lícovat se severní hranicí pozemku parc.č. 833/1, východní průčelí bude od hranice pozemku parc.č. 833/1 vzdálené min. 7,2 m.
3. Maximální výška atiky objektu A bude 241,2 m n.m. Bpv s tím, že $\pm 0,0$ bude na kótě 227,8 m n.m. Bpv na úrovni podlahy 1.NP, tj. výška nadzemních podlaží stavby bude max. 13,4 m (výška výtahové šachty na střeše objektu bude v úrovni max. 14,4 m).
4. Podzemní podlaží nepravidelného půdorysu budou vepsána do tvaru obdélníka o max. rozměrech 36,0 x 25,0 m, bude zde umístěna garáž, technické místnosti, místnost pro umístění odpadkových nádob, sklepní kóje a v 1. PP bude umístěna jedna bytová jednotka.
5. Nadzemní podlaží budou vepsána do tvaru cca písmene „T“ v obdélníku o max. rozměrech 30,0 x 25,0 m; v nadzemních podlažích budou umístěny bytové jednotky, 2. – 4. NP bude směrem do zahrady ustoupeno, v místě ustoupení budou střešní terasy.
6. Hlavní vstup do objektu bude v severním průčelí v 1.PP z chodníku na pozemku parc.č. 2056/1, vedlejší vstup bude ve východním průčelí vedle příjezdu do garáží.
7. Vjezd do 1.PP objektu bude z ul. Jinonické areálovou komunikací ve tvaru obráceného „S“ o délce cca 34 m, o šířce min. 5,5 m, umístěné na pozemcích parc.č. 830/3, 830/1 a 833/1 k.ú. Košíře.
8. Vytápění a ohřev TUV bude realizováno centrální teplovodní plynovou kotelnou umístěnou v 1.PP. V kotelně budou umístěny kotle 5.emisní třídy. Odvod spalín z kotlů bude vyveden nad střechu objektu sdruženým komínovým tělesem. Přívod vzduchu do kotelny bude neuzavíratelným vzduchovodem.
9. Obytné místnosti budou větrány přirozeně. Sociální zařízení bude větráno nuceně pomocí jednotlivých ventilátorů.
10. Zpevněná plocha pro parkování 4 osobních automobilů (z toho 1 pro osoby se ztíženou schopností pohybu a orientace) bude umístěna na pozemcích parc.č. 830/3, 830/1 a 833/1 k.ú. Košíře, jižně od areálové vjezdové komunikace, v místě parkovacích stání rozšířené na 6,0 m.
11. Architektonické řešení:

Objekt bude soudobého architektonického výrazu s plochými střechami; jednotlivá nadzemní podlaží budou ustoupena, stavba bude též bohatě členěná balkony a terasami částečně realizovanými jako obytné zahrady. Uvnitř objektu bude při severní fasádě a komunikační jádro. Jednotlivé fasády nadzemních podlaží budou částečně obloženy fasádním obkladem v několika odstínech. Fasáda

4.NP bude tvořena velkoformátovým obkladem. Podzemní podlaží vystupující nad terén bude pojednáno jako sokl s obkladem ve tmavším odstínu než nadzemní část budovy.

12. Doprava v klidu:

V garáži v 1. PP bude umístěno 22 odstavných stání pro osobní automobily, z toho 1 stání bude pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. 14 stání pro 7 b.j. budou řazena za sebou (tzv. sdružená stání - 2 stání za sebou pro jeden byt nad 100 m²). Další 4 stání budou na zpevněné ploše umístěné jižně od příjezdové komunikace na pozemku stavby parc.č. 830/3 a 830/1.

13. Retenční nádrž na dešťové vody ze střech objektu bude mít rozměry cca 3,1 x 2,6 x 2,0 m, bude umístěna při jižní hranici 1. PP v místě jihovýchodního nároží objektu, přepad z retenční nádrže bude sveden do vsakovací nádrže o velikosti cca 3,6 x 2,4 x 1,0 m umístěné s odstupem cca 2,7 m od retenční nádrže východním směrem, úroveň základové spáry vsakovacího zařízení bude min. 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody.

14. Inženýrské sítě:

a) vodovod:

Stavba bude napojena na vodovodní řad DN 200L v ul. Jinonické novou vodovodní přípojkou umístěnou na pozemcích parc.č. 2026/1 a 830/1, 830/3, délky cca 12,2 m, ukončenou ve vodoměrné šachtě (společné pro objekt A i B) umístěné na pozemku parc.č. 830/3 v areálové příjezdové komunikaci. Napojení objektu A bude areálovým vnitřním vodovodem vedeným ze šachty do objektu A.

b) kanalizace:

Stavba bude napojena na stávající jednotnou kanalizační stoku VP 800/1430ZCI v ul. Jinonické novou kanalizační přípojkou umístěnou na pozemcích parc.č. 2026/1 a 830/1, 830/3, délky cca 9,5 m ukončenou v betonové revizní šachtě A o Ø 1,0 m na pozemku parc.č. 830/3. Napojení objektu A bude areálovou vnitřní kanalizací vedenou ze šachty A do objektu A v délce cca 18 m. Dešťové vody ze zpevněných komunikací budou svedeny částečně pomocí odvodňovacích žlabů do revizní šachty „A“ a částečně budou napojeny na areálový rozvod dešťových vod a odvedeny do vsaku.

c) energetické přípojky:

plyn: stavba bude napojena na STL plynovodní řad DN300/500 v ul. Pod Kavalírkou novou STL přípojkou PE DN 32 umístěnou na pozemcích parc.č. 2056/1 a 833/1 délky cca 2,0 m, ukončenou HUP přístupnou z přilehlého chodníku.

Elektro silnoproud: stavba bude napojena na distribuční síť 1kV. Nová PS SS102 bude zasmyčkována kabelem, který bude veden z TS 4322 a na druhém konci bude naspojován na kabel NN do TS 5474 v ul. Pod Kavalírkou kabelem NN na pozemcích parc. č. 2056/1, 2026/1, ukončeným v nové přípojkové skříně umístěné v severní fasádě v 1.PP.

d) síť elektronických komunikací:

Přípojka UPC délky cca 3,5 m do objektu A z kabelu položeného v době zpracování DUR společností UPC v pěší uličce severně od usedlosti na pozemku 2056/1 a kabel CETIN délky cca 60 m přiložený ke kabelu UPC

Bytový dům B - umístění

15. Stavba bytového domu B bude umístěna na pozemku parc. č. 833/2 v katastrálním území Košíře.

16. Severozápadní nároží stavby bude od severozápadní hranice pozemku parc.č. 833/2 (hranice s lesním pozemkem parc.č. 835) vzdáleno min.7,2 m, terasa ve 2. nadzemním podlaží umístěná na rostlém terénu bude od této hranice vzdálena min. 5,0 m, východní průčelí 2. podzemního podlaží bude lícovat s prvním podzemním podlažím objektu A.

17. Stavba bude umístěna ve vzdálenosti min. 23,0 m od západní hranice pozemku parc.č. 833/2 (hranice s pozemkem parc.č. 834 – lesní pozemek).

18. Maximální výška atiky objektu B bude 248,5 m n.m. Bpv s tím, že $\pm 0,0$ bude na kótě 234,5 m n.m. Bpv na úrovni podlahy 1NP, tj. výška nadzemních podlaží stavby bude max. 14,0 m.
19. Podzemní podlaží nepravidelného půdorysu budou vepsány do obdélníka o max. rozměrech 34,0 x 40,5 m, bude zde umístěna garáž, sklady, technické místnosti a místnost pro umístění odpadkových nádob a sklepy a v 1. PP ve východní sekci bytové jednotky.
20. Nadzemní podlaží nepravidelného půdorysu budou vepsána do obdélníku o max. rozměrech 34,0 m x 25,0 m, v nadzemních podlažích budou umístěny bytové jednotky. 3. - 4. NP bude částečně ustoupeno, v místech ustoupení budou umístěny střešní terasy.
21. Vytápění a ohřev TUV bude realizováno centrální teplovodní plynovou kotelnou umístěnou 1.PP. V kotelně budou umístěny kotle 5. emisní třídy. Odvod spalin z kotlů bude vyveden nad střechu objektu.
22. Vstup do objektu bude v severním průčelí přes areálovou komunikaci v 2 PP.
23. Vjezd do areálu bude z ul. Pod Kavalírkou na pozemku 2056/1, do objektu do 2.PP bude areálovou komunikací o šířce min. 5,6 m.
24. Architektonické řešení:

Objekt bude soudobého architektonického výrazu s plochými střechami, jednotlivá nadzemní podlaží budou ustoupena, stavba bude též bohatě členěná balkony a terasami částečně realizovanými jako obytné zahrady. Uvnitř objektu bude při severní fasádě komunikační jádro. Jednotlivé fasády nadzemních podlaží budou částečně obloženy fasádním obkladem v několika odstínech. Fasáda 4.NP bude tvořena velkoformátovým obkladem. Podzemní podlaží vystupující nad terén bude pojednáno jako sokl s obkladem ve tmavším odstínu než nadzemní část budovy.

25. Doprava v klidu:

V garáži v 2.PP bude umístěno 26 odstavných stání pro osobní automobily, z toho 2 stání budou pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

26. Retenční nádrž na dešťové vody svedené ze střech objektu o velikosti cca 3,1 x 2,6 x 2,0, bude umístěna při východní hranici 2.PP objektu, přepad z retenční nádrže bude sveden do vsakovací nádrže o velikosti cca 3,6 x 2,4 m x 1,0 umístěné s odstupem cca 2,7 m od retenční nádrže východním směrem, úroveň základové spáry vsakovacího zařízení bude min. 1,0 m nad maximální hladinou podzemní vody.
27. Inženýrské sítě:

a) vodovod:

Stavba bude napojena na vodovodní řad DN 200L v ul. Jinonická novou vodovodní přípojkou umístěnou (paralelně s přípojkou k objektu A) na pozemcích parc.č. 2026/1, 830/1 a 830/3, délky cca 12,2 m, ukončenou ve vodoměrné šachtě (společné pro objekt A i B) umístěné na pozemku parc.č. 830/3 v areálové příjezdové komunikaci. Napojení objektu B bude samostatným areálovým vodovodem vedeným po pozemcích investora.

b) kanalizace:

Stavba bude napojena na stávající jednotnou kanalizační stoku DN 400 KT v ul. Pod Kavalírkou novou kanalizační přípojkou vzdálenou od hranice s pozemkem parc.č. 835 min 1,5 m, umístěnou na pozemcích parc.č. 2056/1 a 833/2 délky cca 8,6 m ukončenou v betonové revizní šachtě B o Ø 1,0 m na pozemku parc.č. 833/2. Napojení objektu B bude areálovou vnitřní kanalizací. Dešťové vody ze zpevněných komunikací budou svedeny pomocí odvodňovacích žlabů do RŠ „B“.

c) energetické přípojky:

plyn: stavba bude napojena na STL plynovodní řad DN300/500 v ul. Pod Kavalírkou novou STL přípojkou PE DN 32 umístěnou na pozemcích parc.č. 2056/1 a 833/2 délky cca 12,0 m, ukončenou HUP v západní fasádě objektu B.

Elektro silnoproud: stavba bude napojena na distribuční síť 1kV v ul. Pod Kavalírkou kabelem NN na pozemku parc. č. 2056/1 a 833/2 ukončeným v nové PS umístěné v západní fasádě v 2.PP.

d) síť elektronických komunikací:

Přípojka UPC délky cca 3,5 m do B z kabelu položeného v době zpracování DUR společností UPC v pěší uličce severně od usedlosti na pozemku 2056/1

Stavby areálu Turbova (objekty A, B a stávající objekty)

28. Nový chodník bude na pozemku parc.č. 2026/1 na západní straně ul. Jinonické o šířce min. 2,0 m a délce cca 80,0 m. Chodník bude prolomen dvěma chodníkovými přejezdy pro vjezd do areálu. Další nový chodník o délce cca 10,0 m a šířce 2,0 m odbočující kolmo z chodníku podél ul. Jinonické bude umístěn na pozemcích parc.č. 830/3 a 830/1 k.ú. Košíře.
29. Nový chodník na pozemku parc.č. 2056/1 a 2059/1 o šířce min. 2,0 m a délce cca 100,0 m bude veden podél severní hranice pozemků stavby v prodloužení ul. Pod Kavalírkou. Chodník bude prolomen chodníkovým přejezdem pro příjezd do objektu B.
30. Ohradní kamenná zeď v místě původní ohradní zdi předsunutá nově cca o 2,5 m směrem východním k ul. Jinonická, tvořící oplocení areálu, bude vysoká max. 2,0 m a bude mít délku cca 33,0 m. Zeď bude navazovat na severovýchodní nároží stávajícího hospodářského objektu a vedena směrem severním a obloukem k dochované barokní bráně.
31. Na posunutou ohradní zeď ukončenou barokní bránou bude navazovat kovové oplocení výšky do 2 m, vedené na pozemku parc.č. 830/1 s vjezdovou bránou pro objekt A délky max. 6 m. Dále navazuje nové průhledné kovové oplocení výšky do 2 m vedené po nově vzniklé hranici parcely RD čp. 732 složené z parcel č. 830/1, 830/3, 833/1, 833/6, 833/7 a 830/5.
32. Opěrné zídky výšky cca 1 m budou umístěny u terasy objektu B, u výstupu k Viničnímu domku a u terasy objektu A, zídky budou cihelné, omítané.
33. Veřejné osvětlení:
Bude realizována úprava trasy kabelu ELTODO (posunutí kabelu bez přerušení stranou ve stejné délce) v zeleném pásu západně od chodníku v ul. Jinonická (východně od nové ohradní zdi) na pozemku parc.č. 830/3 v délce cca 34,0 m.
34. Zařízení staveniště bude umístěno na pozemcích stavby, bude napojeno na stávající síť technického vybavení novými přípojkami, připojení na komunikace bude v místě budoucích vjezdů do objektu. Staveniště bude oploceno neprůhledným oplocením do výšky min. 2,0 m.
35. Podmiňující investice
Novostavba dvou činžovních vil bude koordinována s obnovou celého historického areálu "Usedlost Turbová", t.j. Viničního domku č.p. 731, barokní vily č.p. 1066, hospodářského objektu, ohradních zdí, parkových úprav a drobné zahradní architektury.
36. Koordinace
Přípojky inženýrských sítí se dotýkají návrhu veřejně prospěšné stavby 11/TK/5 – rekonstrukce hlavního sběrače M. Veřejně prospěšná stavba nebude přípojkami znemožněna, v případě její realizace budou přípojky přeloženy.
37. Projektová dokumentace pro stavební řízení bude mj. obsahovat:
 - a) Průkaz energetické náročnosti budovy
 - b) Přehled odpadů, které budou vznikat při stavbě včetně druhů a množství a bude navržen způsob dalšího nakládání s nimi
 - c) Souhlas s kácením dřevin s obvodem kmene větším než 80 cm měřeno ve výčetní výšce 130 cm nad zemí nebo keřových porostů o ploše větší než 40 m² je nutné si dle zákona 114/1992 Sb., o

ochraně přírody a krajiny Stavba odlučovače ropných látek bude stavbou vodního díla a podléhá stavebnímu povolení k vodním dílům dle §15 vodního zákona.

- d) Zpracování ZOV, včetně podrobného řešení rozsahu staveniště, trvalé deponie a mezideponie, staveništní dopravy, zachování přístupu k sousedním objektům, vjezd pro dopravní obsluhu a pohotovostní vozidla, přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí, konkrétní bilanci zemin, návrh opatření, které zamezí ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod závadnými látkami, podmáčení okolních pozemků, dále bude vyřešeno odvodnění staveniště.
- e) Návrh opatření proti pronikání radonu.
- f) Návrh dopravních opatření po dobu realizace stavby.
- g) Upozorňujeme, že stavby retenčních nádrží, vsakovacích objektů včetně dešťové kanalizace jsou stavbami vodního díla podléhající stavebnímu povolení dle § 8 odst.1 písm.a) bod 5 vodního zákona, které vydává OŽP ÚMČ P5.
- h) Zaměření a fotografické zdokumentování odstraňované části stávající ohradní zdi.
- i) Podrobný stavebně historický průzkum té části ohradní zdi napojené na hospodářskou budovu při ulici Jinonická, která je navržena k odstranění.
- j) Zaměření nyní nepřístupného prostoru s rampou a schodištěm nad viničním domkem.

38. Při realizaci staveb uvedených v §103 stavebního zákona bude dodrženo zejména:

- a) Bude provedena důsledná koordinace se všemi správci podzemních sítí, bude provedeno vytýčení stávajících sítí a termín zahájení stavebních prací bude oznámeno správcům podzemních sítí, které se nacházejí v dotčené oblasti.
- b) Před zahájením výkopových prací bude požádáno o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace ve smyslu § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a § 40 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění, případně o vydání rozhodnutí o omezení obecného užívání komunikace uzavírkami a objízdkami ve smyslu § 24 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, a § 40 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění.
- c) Veškeré výkopy budou po dobu trvání prací opatřeny přechodovými lávkami schváleného typu.
- d) Veškeré výkopy budou zabezpečeny ve smyslu vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
- e) Při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budou dodrženy „Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“ schválené usnesením R MHMP č.95 ze dne 31.1.2012. s účinností od 1.2.2012 ve znění přílohy č.1 usnesení RHMP č. 127 ze dne 28.1. 2014 s účinností od 1.2.2014.
- f) V průběhu realizace stavby bude minimalizován negativní dopad stavby na silniční provoz, zejména bude zabezpečen průjezd hasičských vozidel a zajištěn přístup k okolním objektům, bude zachován přístup k uličním hydrantům a dalším uzávěrům inženýrských sítí.
- g) Zábor staveniště bude navržen tak, že musí zohlednit stávající inženýrské sítě včetně zachování přístupu k jejich ovládacím armaturám.
- h) Během stavební činnosti bude dodržen hygienický limit hluku dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, následovně: (i) v době od 7.00 do 21.00 hod bude dodržen hygienický limit hluku 65 dB v LAeq,T; (ii) v době od 6.00 do 7.00 hod bude dodržen hygienický limit hluku 60 dB v LAeq,T; (iii) v době od 21.00 do 22.00 hod bude

dodržení hygienický limit hluku 60 dB v LAeq,T; (iv) v době od 22.00 do 6.00 hod bude dodržení hygienický limit hluku 55 dB v LAeq,T; to vše ve venkovním chráněném prostoru okolních staveb.

- i) Výkopové práce v ochranných pásmech inženýrských sítí a v místech křížení s ostatními sítěmi budou prováděny ručně.
- j) Při realizaci stavby budou dodržována ustanovení zákona o odpadech č.185/2001 a jeho prováděcích předpisů.
- k) Budou používány prostředky zajišťující minimální možnou produkci prachu.
- l) Při odvozu prашného materiálu bude používáno plachtování nákladu na ložné ploše automobilů.
- m) Mezideponie prашného materiálu budou plachtovány, nebo kropeny tak, aby jejich povrch nevysychal.
- n) Budou používány výhradně vozidla a stavební mechanizmy, které splňují příslušné emisní limity podle platné legislativy pro mobilní zdroje.
- o) Pokud dojde ke znečištění veřejných komunikací dopravou, bude neprodleně provedeno očištění komunikace.
- p) V době suchého počasí bude omezována prašnost výstavby skrápěním vozovek v okolí stavby; bude prováděno pravidelné čištění okolí komunikace a stavebních mechanismů.
- q) Stavební pozemek je součástí území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči. Investorovy vzniká povinnost provedení záchranného archeologického výzkumu. Zahájení zemních a výkopových prací je nutno oznámit archeologickému ústavu AV ČR v předstihu nejméně 14 dnů.
- r) Část komunikace Pod Kavalírkou bude upravena – předlážděna a ozeleněna, a to bez dopadu na tři stožáry veřejného osvětlení. Celkový dočasný zábor městského majetku spočívající v úpravě veřejných ploch, komunikací a uložení přípojek IS činí 670 m².
- s) Před zahájením stavebních prací budou vytyčeny všechny nadzemní a podzemní sítě, aby nedošlo k jejich případnému poškození, a budou dodržovány podmínky jednotlivých správců sítí.
- t) Při realizaci budou dodrženy normy ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
- u) Na trasách kabelů nebude skladován žádný materiál, a nebude pojížděno těžkými mechanismy.
- v) Před zakrytím obnažených vedení bude přizván zástupce příslušné společnosti ke kontrole a k odsouhlasení uložení vedení, o čemž bude proveden záznam ve stavebním deníku.

Účastníci územního řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“):

PRATURB s.r.o., IČO 27150666, Ovocný trh č.p. 1096/8, 110 00 Praha 1-Staré Město

ELTODO-CITELUM, s.r.o., Novodvorská č.p. 1010/14, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí č.p. 2/2, 110 00 Praha 1-Staré Město IČ: 00064581

Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, Nám. Franze Kafky č.p. 16/1, Staré Město, 110 00 Praha 1

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle, IČ:27403505

Pražská vodohospodářská společnost a.s., Žatecká č.p. 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město IČ: 25656112

Pražské vodovody a kanalizace, a.s., Pařížská č.p. 67/11, 110 00 Praha 1, IČ: 25656635

PREdistribuce, a.s., Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov IČ:27376516

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IČO: 04084063, Olšanská 2681/6, Žižkov, 130 00 Praha 3

UPC Česká republika, s.r.o., IČO: 00562262, Praha 4 - Nusle, Závišova 502/5, PSČ 14000

Odůvodnění:

Dne 09.12.2015 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nazvané v předložené dokumentaci jako **"Dostavba usedlosti Turbová", 1.etapa- Novostavba dvou činžovních vil Praha - Košíře**. Územní řízení 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., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, a dospěl k závěru, že žádost neobsahuje požadované náležitosti. Z tohoto důvodu stavební úřad v souladu s ustanovením § 86 odst. 5 stavebního zákona usnesením č. j. MC05 2425/2016 ze dne 12.1.2016 řízení přerušil a vyzval žadatele k doplnění žádosti.

Žadatel doplnil žádost o požadované podklady dne 26.2.2016, 14.4.2016.

Zahájení řízení oznámil stavební úřad opatřením č.j. 31646/2016 ze dne 18.5.2016 všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům a zároveň v souladu s § 70 odst. 2. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, informoval o zahájení řízení tímž opatřením příslušné spolky, které zde upozornil, že jsou oprávněny účastnit se územního řízení, pokud oznámí svou účast v řízení písemně do osmi dnů ode dne, kdy jim bude zahájení řízení oznámeno.

Ve lhůtě stanovené § 70 odst. 3. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, se dne 23.5.2016 do řízení přihlásil spolek "Občanské sdružení „Za život lidskej“", IČO: 22726888 a dále dne 27.05.2016 „Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí“, IČO: 44794690.

Opatřením č. j. 31646/2016 ze dne 18.5.2016 stavební úřad současně nařídil veřejné ústní jednání na den 12.7.2016. Jednání se uskutečnilo v určený den a hodinu v zasedací místnosti Úřadu městské části Praha 5, na adrese nám. 14 října č.4. Z ústního jednání byl pořízen protokol, který je součástí spisu.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě uplatnili námítky k projednávané žádosti následující účastníci:

- Greg Computers s.r.o. IČ 25748220 – dne 13.6.2016 majitel sousedního pozemku parc.č. 831 a sousední nemovitosti č.p. 732, dne 9.8.2016 vzal účastník řízení své námítky zpět.
- Spolek „Občanské sdružení „Za život lidskej“ – zastoupený Ing. Janem Šírem – předsedou, při ústním jednání dne 12.07.2016
- Spolek „Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí“ dne 12.7.2016.
- V rámci řízení dne 13.6.2016 uplatnil námítky účastník řízení, společnost GREG Computers, s.r.o. Při ústním jednání dne společnost GREG Computers, s.r.o., sdělila, že na námítkách trvá s výhradou, že je možné, že s žadatelem dojde k dohodě, na základě které by se námítky staly bezpředmětnými. Protože k dohodě došlo, účastník řízení vzal dne 9.8.2016 námítky zpět. Stavební úřad se tedy předmětnými námítkami již nezabýval, neboť účastník řízení sám vlastním podáním vzal námítky zpět a stavební úřad tak usoudil, že důvody, které námítky obsahovaly, jsou bezpředmětné.

Na základě výsledků ústního projednání žadatel své podání doplnil dne 15.6.2016, dne 29.6.2016 a dne 25.7.2016. O podaném doplnění stavební úřad vyrozuměl účastníky řízení a dotčené orgány opatřením ze dne 27.07.2016 pod č.j. MC05 46556/2016 a zároveň stanovil lhůtu pro seznámení se doplněnou dokumentací a k případnému uplatnění doplňujících námitek a připomínek 10 dnů.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k doplněnému návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě účastníci řízení nesdělili další námítky k projednávané žádosti.

Stručná charakteristika stavby:

Jedná se o stavbu dvou bytových domů v areálu „Usedlost Turbová“, která je nemovitou kulturní památkou, zapsanou pod registračním číslem 40361/1-1398. Jedná se o uzavřený areál zahrady, s třemi historickými objekty - vilou čp. 1066/6, viničním domkem čp. 731 a hospodářským objektem bez čísla

popisného. Stavba bytových domů je situována při severní hranici areálu západně od ul. Jinonická. Novostavba bytových domů bude probíhat souběžně se stavebními úpravami a obnovou historických budov areálu. Povolení změn a úprav historických staveb, úpravy drobné architektury areálu a parkové úpravy včetně výsadby zeleně bude probíhat v samostatném správním řízení.

Bytový objekt A bude mít tři nadzemní podlaží a jedno ustupující podlaží, vstupní podlaží bude 1. PP, toto podlaží bude z části nadzemní; vedlejší vstup a vjezd bude na úrovni vjezdu z Jinonické. $+0,00 = 227,80$ m n.m. (Bpv). Hlavní vstup bude orientován do pěší spojky k ulici Pod Kavalírkou.

Bytový objekt B bude mít z jižního pohledu ze zahrady 4 podlaží s posledními dvěma ustupujícími; od západu budou pohledově 3 podlaží. Pohledově od ulice Pod Kavalírkou bude umístěn vjezd do 2PP, zelenou střechou kryté garáže, čtyři a jedno ustupující podlaží. Vila B má $+0,00 = 234,50$ m n.m. (Bpv). Nejvyšší atika objektu je na úrovni 248,50 m n.m.

Stavebně upravovaná ohradní zeď bude provedena s využitím místního kamene z celé parcely usedlosti a v méně exponované poloze na západě bude doplněna ostře pálenými cihlami.

Nově umístěná ohradní zeď u ulice Jinonická bude délky cca 33 m a výšky cca 2 m a bude vyzděna a omítnuta ve stylu ohradní zdi.

Kapacita stavby:

Zastavěná plocha	1.161 m ²
Hrubá podlažní plocha (bez technického suterénu)	4.014 m ²
Obestavěný prostor	12 900 m ³
Počet bytových jednotek do 100 m	2
Počet bytových jednotek nad 100	20
Počet stání v garáži	48
Počet stání na pozemku investora	4

K žádosti byla připojena dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění změny č. 62/2013 Sb.

Dále byly doloženy uvedené podklady a doklady, přičemž podmínky a požadavky dotčených orgánů a vlastníků, či správců technické a dopravní infrastruktury byly zahrnuty do výrokové části tohoto rozhodnutí, zejména do stanovení podmínek pro umístění stavby a pro další projektovou přípravu.

Zpracovatelé dokumentace:

Projekt zpracoval: Best Development Prague s.r.o, IČO 27660044, Terronská č.p. 727/7, 160 00 Praha 6-Bubeneč

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jan Kasl, ČKA 00608

Architektonické a

stavebně technické řešení:

Ing. arch. Jan Kasl, ČKA 00608
Ing. arch. Čestmír Kříž, M.A., ČKA 04263
Ing. arch. Pavel Krpec
Tomáš Kupka
Terronská 727/7, 160 00 Praha 6
tel. 222 940 014
e-mail: kasl@bestdevelopment.cz

Statika:

ST PROJEKT s.r.o.
Ing. L. Franěk

Tel.: 257 000 304

E-mail: jana.voriskova@praha5.cz

Jeremenkova 88, 147 00 Praha 4
tel.: 272 103 225
e-mail: stprojekt@volny.cz

Elektroinstalace:

Ing. Martin Bureš
Vyšehradská 429/37, 128 00 Praha 2
tel.: 775 964 047
e-mail: mbu@seznam.cz

Vytápění:

Jiří Satrapa
Na Vrstevnici 1735/6, 147 00 Praha 4
tel.: 604 840 185
e-mail: jiri.satrapa@volny.cz

Větrání:

Ing. Luboš Krpata
KRPATA s.r.o.
Jablonecká 701/16, 190 00 Praha 9
tel.: 777 755 282
e-mail: krpata@vzt.cz

Akustika:

Ing. Pavel Janeček
Janeček a spol.
U Kříže 18/631, 158 00 Praha 5
tel.: 602 307 202
e-mail: janecek-akustika@seznam.cz
Ing. Martin Pekárek
CEDE studio s.r.o.
Senovážná 6, 110 00 Praha 1

Požární bezpečnost:

Ing. Jaroslava Košťálová
Brigádníků 11, 100 00 Praha 10
tel.: 274 819 215
e-mail: j.kostalova@volny.cz

Doprava:

Atelier PROMIKA s.r.o.
Muchova 9, 160 00 Praha 6
Ing. Jaroslav Míka,
Ing. Petr Peštál
tel.: 233081261
e-mail: promika@promika.cz

Sadové úpravy:

Ing. Jan Švejkovský - JENA - firma služeb
Ing. Věra Filipová
Kostelní 1503
170 00 Praha
tel : +420 2 33 08 1345-9
e-mail : projekce@jena.cz

Geologie, hydrogeologie:

INGES s.r.o.
RNDr. Aleš Hrdina
RNDr. Ivan Koroš
Na Petynce 34, 169 00 Praha 6
tel.: 251 621 991
e-mail: hrdina.inges@email.cz

Žádost byla doložena následujícími doklady:Stanoviska dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor	čj. HSAA – 9411-3/2015	4.5.2015
Hygienická stanice HMP	čj. HSHMP 57890/2015	11.12.2015
OPP MHMP - zahrada	čj. S-MHMP 702660/2015	5.8.2015
PP MHMP – novostavba	čj. S-MHMP 702660/2015	5.8.2015
OPP MHMP – novostavba	čj. S-MHMP 702660/2015	5.8.2015
ÚOP NPÚ v Praze	čj. NPÚ-311/33956/2015	22.5.2015
OŽP MHMP	S-MHMP-0064228/2015/OZP/VII/5/R-26/M	31.3.2015
OOP MHMP	S-MHMP-0703284/2015/1/OCP/VI	22.6.2015
OOP MHMP	S-MHMP-0706857/2015/OCP/VI/EIA/2858P-1/Pac	11.8.2015
OTV MHMP	MHMP/1324770/2015	16.7.2015
OÚR MHMP	S-MHMP 702496/2015	26.6.2015
SVM MHMP	SVM/VP/1128626/15/hl	22.9.2015
UPC		

OŽP ÚMČ Praha 5	MC05 24226/2015/OŽP/iva	27.5.2015
OŽP ÚMČ Praha 5	MC05 39119/2015	3. 7. 2015
OD ÚMČ Praha 5	MC05 40010/2015/ODP/Kov	13.7.2015
PČR odbor služby DP	KRPA.171696-2/ČJ-2015-0000DŽ	23.7.2015
OD ÚMČ Praha 5	MC0554518/2015/ODP/Kov	19.10.2015
ODA MHMP	čj. MHMP-849674/2015/ODA-O4/Jv	18.5.2015
MHMP OKM	S-MHMP 1511610/2015/RED	14.9.2015
DP Praha	100130/17Z738/852	19.5.2015
ROPIOD	OPD/0240/15/PD	4.5.2015
ELTODO-CITELUM, s.r.o.	1820/15	13.5.2015
ŘLP ČR	DRSL/5020/15	6.5.2015
Úřad pro civilní let.	čj. 003490-15-701	29.4.2015
PVS a.s.	1625/15/02	27.5.2015
PVS a.s. – změna dok.	2136/15/2/02	26.6.2015
PVK a.s.	PVK 30630/OTPČ/15	1.6.2015
PPD a.s.	1758/Žá/OSDS/15	18.5.2015
PRE distribuce a.s.	zn. 25074551	21.5.2015
smlouva s PRE	VS 8831504315	22.6.2015

Stanoviska vlastníků a správců sítí:

Centronet	138/2015	26.2.2015
CEPS_Vyjadreni_0000127936	7675	18.2.2015
CEZ Sdělení DSO - 0100379674	0100379674	18.2.2015
CEZ Sdělení ICT – 0200286529	0200286529	18.2.2015
ČD Telematika	489/2015	19.2.2015
České radiokomunikace	UPTS/OS/113538/2015	26.3.2015
Dial T	PH287393	20.2.2015
Dopravní podnik 2.3.2015	100130/8Z344/389	2.3.2015
Kolektory	1528/004/02/15	3.3.2015
Letiště Praha	109/15	3.3.2015
Min.vnitřní		20.2.2015
NET4GAS	1293/15/OVP/N	19.2.2025
O2 Vyjádření o existenci PVKS534469-15		19.2.2015

Optiline	1411500233	19.2.2015
Planet A		31.3.2015
PPDistribuce_ připojení plynu	1758/Žá/OSDS/15	18.5.2015
Sitel	1111500860	20.2.2015
SUPtel	21400790	6.3.2015
Telia Sonera	1311500475	19.2.2015
Tmob	ÚR/70552/15-3	12.3.2015
UPC	365/2015	20.2.2015
Vodafone		19.2.2015
ELTODO-CITELUM, s.r.o.	1820/15	13.5.2015
PVS a.s.	1625/15/02	27.5.2015
PVS a.s. – změna dok.	2136/15/2/02	26.6.2015
PVK a.s.	PVK 30630/OTPC/15	1.6.2015
PPD a.s.	1758/Žá/OSDS/15	18.5.2015
PRE distribuce a.s.	zn. 25074551	21.5.2015
smlouva s PRE	VS 8831504315	22.6.2015

Ostatní:

IPR HMP	11417/2014	17.2.2015
IPR MHMP	689/16	18.2.2016
od. stavební ÚMČ Praha 5	OSI.Koš.p.830-34859/2015-Mi	1.7.2015
od. stavební ÚMČ Praha 5	OSI.Koš.p.830-32715/2015-Mi	30.6.2015
TSK HMP	TSK /13749/15/5400/Ve	16.9.2015
OD ÚMČ Praha 5	MC05 40010/2015/ODP/Kov	13.7.2015
OD ÚMČ Praha 5	MC0554518/2015/ODP/Kov	19.10.2015
DP Praha	100130/17Z738/852	19.5.2015
ROPIOD	OPD/0240/15/PD	4.5.2015
ŘLP ČR	DRSL/5020/15	6.5.2015
Úřad pro civilní let.	čj. 003490-15-701	29.4.2015
OÚR ÚMČ Praha 5	OÚR 280/2016	15.6.2016

Souhlasy vlastníků podle § 86 odst. 3 stavebního zákona:

Souhlas se stavbou na pozemcích hl.m. Praha byl dán SVM MHMP jako zástupcem vlastníka pozemků parc.č. 2026/1, 2056/1, 2059/1 k.ú. Košíře pod č.j. SVM/VP/1128626/15/hl ze dne 22.09.2015.

Doložené průzkumy a rozborů:

- Dendrologický průzkum z 12/2014 (Ing. Švejkovský - Jena - firma služeb)
- Inženýrský a hydrogeologický průzkum z 12/2014 (INGES s.r.o.)
- Aktualizace přírodovědného průzkumu z 11/2010 (doc. Dr. Jan Farkač)
- podklady k provozu stacionárních zdrojů hluku a vyvolané dopravy sousedních objektů firmy Porsche Praha zajišťující prodej a servis automobilů Volkswagen, Audi, Škoda a užitkových vozů Volkswagen
- Aktualizovaná akustická studie 10/2015 (Janeček Akustika) a Protokol o měření hluku
- hydrogeologické posouzení možností likvidace srážkových vod (INGES s.r.o 02/2016)
- Studie oslnění a denního osvětlení vč. vlivu na okolní stavby (DEK PROJEKT s.r.o. 02/2016)

Posouzení záměru podle § 90 stavebního zákona:

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací*
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území*
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území*
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu*
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

a) soulad s vydanou územně plánovací dokumentací

Stavební úřad posoudil soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl.m. Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění pozdějších změn a opatření obecné povahy včetně OOP č.6/2009 – Z1000/00 účinného od 12.11.2009.

Celý areál usedlosti Turbova včetně dotčených pozemků se nachází v ploše s funkcí OB- čistě obytnou. Stavba bytových domů, se 100% funkcí bydlení, je s tímto předepsaným funkčním využitím v souladu. Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury jsou ve funkční ploše OB doplňkovým funkčním využitím.

Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury jsou kromě funkční plochy OB vedeny také ve funkční ploše OV – všeobecně obytné, ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené a S4 – ostatní dopravně významné komunikace. Ve všech uvedených funkčních plochách jsou tyto stavby doplňkovým funkčním využitím, tedy jejich umístění je s funkčním využitím v souladu. Stavby komunikací jsou hlavním funkčním využitím ve funkční ploše S4.

Pro funkční plochu OB je stanoven kód míry využití území „C“, kde koeficient podlažních ploch KPP = 0,5 a koeficient zeleně KZ = 0,55 (pro podlažnost 3+). Dne 17.2.2015 byla Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy pod č.j. 11417/2014 ze dne 17.2.2015 vydána modifikace úpravy U 950/2012, která na základě objemové studie umožňuje zástavbu areálu Turbova v pásu podél severní hranice pozemku o šířce cca 35,0 m.

Výměra celé funkční plochy OB činí 1,1781 ha. Funkční plocha ve vlastnictví žadatele je 1,1488 ha, podle kódu míry využití území C lze na této ploše umístit maximálně $11488 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5744 \text{ m}^2$ hrubých podlažních ploch. Na pozemcích se nachází stávající objekty o hrubé podlažní ploše celkem 1624 m², zbývá tedy možnost pro umístění hrubých podlažních ploch o velikosti 4120 m². Navržená hrubá podlažní plocha nových bytových domů je 4014 m² a nepřekračuje hodnoty uvedené Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

b) soulad s cíli a úkoly územního plánování a zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Navržená stavba dvou bytových domů je situována při severní hranici areálu „Usedlost Turbova“, která je nemovitou kulturní památkou, zapsanou pod registračním číslem 40361/1-1398. Jedná se o uzavřený areál zahrady, s třemi historickými objekty - vilou čp. 1066/6, viničním domkem čp. 731 a hospodářským

objektem bez čísla popisného. Areál je situován západně od ul. Jinonické. Areál je v současné době uzavřen, ohraničen je stavbami na hranici pozemku a ohradní zdí. Svojí severní hranicí areál sousedí s plochou SV- všeobecně smíšenou, ve které je umístěna novodobá stavba prodejny „Porsche“, západní hranice areálu sousedí s plochou zeleně, s pozemky s funkcí lesa, tyto lesní pozemky jsou i východně od ul. Jinonické. Na jižní straně na areál navazuje plocha čistě obytná se zástavbou rodinných domů a činžovních viladomů podél ul. Jinonické.

Navržené objekty „A“ a „B“ budou umístěny s dostatečným odstupem, cca 20 m, od stávající historické zástavby, tak aby nenarušovaly centrálně komponovanou nejcennější část parku. Bytové objekty svým architektonickým ztvárněním, spočívajícím v bohatém členění objemu jednotlivých sekcí, ze kterých je stavba komponována, a zároveň se zakomponováním četných zahradních ploch s možností umístění kvalitní bohaté zeleně na terasách jednotlivých podlaží, architektonicky navozují drobnější měřítko navržené stavby. Areál, jako takový, zůstane zachován. Obnova původní zástavby, vily č.p. 1066, Viničního domku č.p. 731 a hospodářské budovy bez č.p., včetně drobných staveb na pozemku a zahradních úprav, bude předmětem samostatného správního řízení.

c) soulad s požadavky stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území

Podle § 85 nařízení č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, schválené usnesením RZ HMP dne 27.5.2016, s účinností od 1.8.2016, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. m. Praze – Pražské stavební předpisy, platí že:

Dokumentace a projektová dokumentace, která byla zpracována do 30. září 2014 podle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a předložena stavebnímu úřadu ve lhůtě do 30. září 2016, se posuzuje podle **vyhlášky č. 26/1999 Sb.** hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace byla zpracována v srpnu 2014 a předložena stavebnímu úřadu byla dne 09.12.2015 a je tudíž posuzována dle vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy. Na záměr se nevztahuje nařízení č. 10/2014 Sb. hl.m. Prahy – nařízení, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), neboť záměr byl zpracován před 1.10.2014.

Stavební úřad posoudil soulad navržené stavby s vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OTHP), se závěrem, že stavba je s touto vyhláškou v souladu, zejména s:

čl. 4, odst. 1.2

Navržená stavba dvou bytových domů je situována do areálu NKP „Usedlost Turbová“, při jeho severní hranici sousedící s polyfunkční zástavbou podél ul. Vrchlického. Umístění stavby bytových domů na pozemcích parc.č. 833/1 a 833/2 je v souladu s Územním plánem hl.m. Prahy, plán využití ploch i s předepsanou mírou využití území (viz. soulad s územně plánovací dokumentací).

Stavbou nebude zatěžováno okolí stavby, obě stavby mají samostatný vjezd do objektu, pro objekt A je vjezd z ul. Jinonické v severovýchodním nároží areálu, vjezd do objektu B bude z nároží ul. Pod Kavalírkou a Pod Klamovkou přímo do 2.PP objektu, tudíž nebude mít na památkově chráněný areál žádný negativní vliv. Stavby budou napojeny, každá samostatně, na síť dopravní a technické infrastruktury.

čl. 4, odst. 3

Dotčený areál, „Usedlost Turbová“, je nemovitou kulturní památkou zapsanou do seznamu pod registračním číslem 40361/1-1398. Jedná se o uzavřený areál v místě původní středověké vinice, na které F.X. Turba v roce 1756 zbudoval barokní usedlost Urbanu. Od té doby prošla usedlost mnoha zásadními změnami. Do současné doby se dochovaly tři historické objekty – patrová novobarokní vila s mansardovou střechou z roku 1902, Viniční domek čp. 731, umístěný v hlavní ose zahrady, do současné podoby dostavěný zřejmě v 19. století, který patří k nejhodnotnějším stavbám areálu, a hospodářský objekt z roku 1898 složený ze dvou budov. Terasová zahrada, zbudovaná při barokní přestavbě

v polovině 18. století, má hlavní kompoziční osu fixovanou na cestu se schodišti k ose viničního domku. Předmětem památkové ochrany je areál jako celek, včetně všech autentických historických prvků, u historické zahrady je předmětem ochrany zejména její architektonická kompozice – půdorys, různé profily terénu, rostlinná hmota, stavební dekorativní a vodní prvky. Umístěním navržených staveb v pásu při severní hranici areálu nebude narušena centrální architektonická kompozice zahrady s dekorativními prvky. Dle vyjádření investora, budou historické stavby, zahrada včetně ohradní zdi obnoveny v koordinaci s plánovanou novostavbou (povoleny budou v samostatném řízení). Díky dostatečnému odstupu navrhovaných staveb od stávající historické zástavby lze konstatovat, že nedojde k zásadnímu narušení urbanistické struktury památkově chráněného areálu a k ohrožení nejcennějších památkově chráněných prvků.

čl. 7, odst. 3

Parcely určené k zástavě v areálu NKP zapsané do seznamu nemovitých kulturních památek pod č. 40361/1-1398 jsou situovány na pozemcích, které patří do území chráněného zvláštním právním předpisem. Souhlasné stanovisko ke stavbě v areálu vydal orgán garantující památkovou ochranu na území hl.m. Prahy odbor památkové péče MHMP na podkladě vyjádření Národního památkového ústavu hl.m. Prahy. Na základě uvedených vyjádření lze konstatovat, že zájmy chráněné zákonem č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, nebudou umístěním staveb dotčeny.

Pozemky učené k zastavění bytovými domy svou polohou, tvarem a velikostí umožňují realizaci navrhované stavby. Vzájemné odstupy staveb jsou navrženy tak, aby umožňovaly údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami. Jsou splněny požadavky na denní osvětlení a oslunění a požadavky požární bezpečnosti. Vzájemné odstupy od stávající i nově navrhované zástavby mezi sebou vyhovují požadavkům vyhlášky – viz níže.

čl. 8, odst. 1, 2, 9

Vzájemné odstupy nadzemních podlaží navrhovaných bytových domů a stávající zástavby splňují požadavky hygienické, požární, požadavky na denní osvětlení a oslunění, požadavky na zachování pohody bydlení a možnosti údržby všech staveb v areálu. Odstup staveb splňuje požadavek vyhlášek, tedy, že odstup staveb musí být roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, pokud jsou v některé z protilehlých stěn okna obytných místností. Vzájemný min. odstup navrhovaných staveb lze vyčíst ve výkresu např. D.04, kde vzdálenost protilehlých stěn, ve kterých jsou okna obytných místností bude 17,0 m, přičemž max. výška objektu je včetně ustoupených podlaží max. 14,0 m. Odstup od stávajícího domu č.p. 732 je deklarován ve výkresu č. D.09. Výkresy jsou součástí dokumentace k územnímu rozhodnutí.

čl. 9, odst. 2

Návrh je v souladu s požadavkem na kapacitně vyhovující připojení staveb na pozemní komunikace. Rozhodnutí o připojení na komunikaci Jinonická a Pod Kavalírkou bylo vydáno odborem dopravy ÚMČ Praha 5 pod č. MC 05 54518/2015/ODP/Kov ze dne 19.10.2015, zároveň připojení na komunikace vylo odsouhlaseno policií ČR, Krajské ředitelství policie HMP pod č.j. KRPA-171696-2/ČJ-201-0000DŽ ze dne 23.7.2015.

čl. 10, odst. 1,3

Stavba bude vybavena odpovídajícím zařízením pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídající velikosti, funkci a umístění stavby a řešeným přednostně jako součást domů, výpočty jsou součástí předložené textové části dokumentace na str. 57 - 58. Je navržen odpovídající počet vyhrazených stání podle vyhlášky č.398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Počet bytů je celkem 22 (z toho 20 větších než 100 m²), počet požadovaných stání (odstavných a parkovacích) je 47, počet navržených stání je 52 (dvě stání v objektu B budou stání pro rekonstruovaný viniční domek, dvě stání budou pro sousední č.p. 732, jedno stání bude rezervní). V garážích bytových domů bude umístěno 48 stání a 4 stání budou na zpevněné ploše na pozemcích investora přístupných z příjezdové komunikace k objektu A.

čl. 11

Stavba bude napojena na rozvod veřejného vodovodu, oddílného systému kanalizace pro veřejnou potřebu, plynovod, rozvod el. energie. Každá přípojka stavby na vodovodní a energetickou síť bude samostatně uzavíratelná.

čl. 13

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení stavby je v souladu s jejím významem a umístěním a dobou vzniku, stavba bilancuje svým architektonickým řešením mezi požadavkem na začlenění stavby do historického areálu a návaznosti na soudobou zástavbu severně od areálu v ul. Pod Kavalírkou.

Stavba neovlivní své okolí nad limity stanovené v příslušných předpisech. Navrhovaná stavba je navržena v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a v souladu i s jeho regulací pro danou funkční plochu.

čl. 21

Požární zásahové cesty budou odpovídat platným předpisům a vyhláškám, jak je podrobně rozpracováno v Požárně bezpečnostním řešení, které je součástí textové části projektové dokumentace na str. 40 – 47.

čl. 22

Světlá výška v obytných místnostech bude minimálně 2,60 m.

čl. 23

Všechny byty mají dostatečné denní osvětlení, přímé větrání a dostatečné vytápění. Požadavky denního osvětlení byly prokázány studií DEK Projekt 02/2016.

čl. 24

Všechny navrhované byty jsou řádně prosluněny. Požadavky proslunění byly prokázány studií DEK Projekt 02/2016.

čl. 39 - Výtahy

Výtahy jsou navrhovány v souladu s vyhláškou č. 398/2009 Sb., rozměry kabin výtahů budou v souladu s požadavky vyhl. o min. rozměru 1,1 m x 1,4 m.

čl. 50

Bytové domy mají vyřešeno nakládání s odpady, jsou vybaveny úklidovou místností a osvětlení schodišť je přirozené.

čl. 56

Světlá výška garáží bude nejméně o 0,2 m větší, než výška nejvyššího předpokládaného vozidla, min. však 2,10 m.

d) soulad s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Navržený záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stavba je napojena na veřejnou komunikační síť, návrhem nejsou vyvolány požadavky na vybudování nových komunikací či jejich zásadní úpravu. V rámci územního řízení bylo k záměru stavby vydáno souhlasné stanovisko silničního správního úřadu odboru dopravních agend MHMP pod č.j. MHMP-849674/2015/ODA-04/Jv ze dne 18.5.2015. Odbor dopravy ÚMČ P5 vydal souhlasné stanovisko k připojení staveb na komunikace Jinonická a Pod Kavalírkou pod č.j. MC05/40010/2015/ODP/Kov ze dne 13.07.2015, kladně se vyjádřil orgán státní správy, kterým je policie ČR, Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, odbor služby dopravní policie pod č.j. KRPA- 17696-2/ČJ-2015-0000DŽ ze dne 23.7.2015. Napojení na technickou infrastrukturu bylo kladně projednáno se všemi správci a provozovateli těchto sítí a byly vydány podmínky pro napojení na tyto sítě.

e) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

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 se s nimi seznámit a uplatnit námítky 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 cíli 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.

Stavební úřad dále posuzoval záměr z hlediska požadavků zvláštních právních předpisů podle ustanovení § 90 písm. e) stavebního zákona. Stavební úřad se zabýval, mimo jiné, hlukovou zátěží v území. Podle ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně veřejného zdraví), stavební úřad zajistí, aby záměr žadatele ke stavbě bytových domů byl posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Tento požadavek byl naplněn, neboť k celému záměru bylo předloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví – Hygienické stanice hl. m. Prahy. Toto závazné stanovisko bylo vydáno na podkladě Akustické studie zpracované v červenci 2015 společností Janeček a spol., která je oprávněna provádět měření hluku, které je součástí akustické studie. Byl tak naplněn požadavek § 77 odst. 4 zákona o ochraně veřejného zdraví, podle něhož je žadatel povinen předložit příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví měření hluku provedené dle § 32a zákona o ochraně veřejného zdraví a návrh opatření k ochraně před hlukem.

Stavební úřad hodnotil vliv záměru i z hlediska vlivu na ovzduší. K dispozici měl stanoviska dotčených orgánů, včetně sdělení z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí a dokumentaci záměru. Podle mapy klouzavých průměrů ČHMÚ je v případě benzo(a)pyrenu limit překračován, přičemž jeho hodnota je 1,27 ng/m³ a imisní limit je 1 ng/m³. Podle zákona o ochraně ovzduší lze umístit stavby i do území, a to za určitých podmínek (bez realizace či s realizací kompenzačních opatření) i do území, kde bylo zaznamenáno překročení některého z imisních limitů. I přes skutečnost, že dochází k překročení imisního limitu benzo(a)pyrenu, považuje orgán ochrany ovzduší umístění záměru za možné. Kompenzační opatření, která jsou definována v ustanovení § 11 odst. 5 zákona o ochraně ovzduší (v důsledku provozu stacionárního zdroje označeného ve sloupci B v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší či vlivem umístění pozemní komunikace v zastavěném území obce o předpokládané intenzitě dopravního proudu 15 tisíc a více vozidel za 24 hodin v návrhovém období nejméně 10 let a parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání). Pokud by došlo v oblasti jejich vlivu na úroveň znečištění k překročení některého z imisních limitů s dobou průměrování 1 kalendářní rok (v daném případě pouze benzo(a)pyren) nebo je hodnota imisního limitu v této oblasti již překročena, lze vydat souhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší pouze při současném uložení opatření zajišťujících alespoň zachování dosavadní úrovně znečištění pro danou znečišťující látku. Kompenzační opatření se však neukládají u stacionárního zdroje nebo pozemní komunikace, jejichž příspěvek vybrané znečišťující látky k úrovni znečištění nedosahuje hodnoty stanovené prováděcím právním předpisem. Tímto předpisem je vyhláška č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, která způsob uplatnění kompenzačních opatření stanovuje v § 27 odst. 1): „Kompenzační opatření se uloží u stacionárního zdroje a pozemní komunikace uvedené v § 11 odst. 1 písm. b) zákona v případě, že by jejich umístěním došlo k nárůstu úrovně znečištění o více než 1 % imisního limitu pro znečišťující látku s dobou průměrování 1 kalendářní rok.“ V případě inkriminované hodnoty benzo(a)pyrenu nelze tento institut aplikovat, jelikož záměrem není umístění stacionárního zdroje, pozemní komunikace a ani parkoviště, které by naplňovaly parametry stanovené zákonem. Orgány ochrany ovzduší (odbor ochrany prostředí MHMP a odbor životního prostředí ÚMČ Praha 5) vydaly k záměru kladná stanoviska.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit. Z hlediska hluku je ze všech podkladů jednoznačné, že provoz záměru překročení

hygienických limitů nezpůsobuje. Dotčený orgán ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl.m. Prahy, vydal z hlediska ochrany proti hluku kladné stanovisko a stavební úřad postupoval v součinnosti s tímto dotčeným orgánem. Požadavky uvedené ve stanovisku Hygienické stanice byly zapracovány do podmínek rozhodnutí, jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí.

Ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 písm. e) vyhlášky č. 503/2006 Sb. vymezil stavební úřad území dotčené vlivy stavby jako území, které obsahuje pozemky přímo dotčené změnou územního rozhodnutí a dále sousední pozemky, jejichž vlastníci byli posouzeni jako účastníci řízení, kteří mohou být změnou územního rozhodnutí přímo dotčeni. Hluk ani jiné emise vzniklé z provozu stavby nepřesáhnou ani po změně územního rozhodnutí přípustné limity. Stavební úřad při tomto vymezení území neposuzoval vliv provádění stavby (bude předmětem stavebního řízení a podmínky pro provádění stavby budou stanoveny ve stavebním povolení), ale vliv provozu stavby v době jejího užívání. Z dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí a dokladů a podkladů žádosti a ze skutečností jemu známých z úřední činnosti dospěl k závěru, že vlivy stavby z "místa stavby"(část A bod I přílohy č. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb.), nepřekročí hranice vymezené jako území dotčené vlivy stavby.

Návrh splňuje obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, stanovené vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Vstup do objektů bude bezbariérový, přístupová komunikace bude mít max. podélný sklon do 5%, a max. příčný sklon do 2%, povrch bude upraven protiskluzově. V objektu bude umístěn výtah o min. rozměru 1,1, x 1,4 m odpovídajícímu požadavkům pro užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Všechny veřejné části domu budou dostupné výtahy. V podzemních garážích bude vyhrazeno 5 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Umístění stavby je řešeno tak, že umožní splnit v další přípravě a při realizaci další požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Návrh je **v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují záměr dotčené orgány**. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla zkoordinována a jejich požadavky, které již nevyžadovaly úpravu záměru, byly převzaty do podmínek rozhodnutí. Podmínky k umístění stavby stanovily tyto dotčené orgány:

- ODA MHMP č.j. MHMP- 849674/2015/ODA-04/Jv ze dne 18.05.

Bez podmínek

- OCP MHMP sp.zn. S-MHMP-0703284/2015/1/OCP/VI ze dne 22.6.2015
 - o Souhlas s dotčením pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa za podmínky dodržení minimální vzdálenosti od okrajů lesních pozemků bude činit:
 - Od parc.č. 835 k.ú. Košíře bytové jednotky objektu B – 7 m; viz. bod 16 výrokové části tohoto rozhodnutí
 - Od parc.č. 835 k.ú. Košíře terasa objektu B – 2 m; viz. bod 16 výrokové části tohoto rozhodnutí
 - Od parc.č. 835 k.ú. Košíře přípojky inž. sítí – 1,5 m; viz. bod 27 výrokové části tohoto rozhodnutí
 - Od parc.č. 835 k.ú. Košíře opěrné zdi a zpevněné plochy – 0 m; jsou stávající - neumísťují se
 - Od parc.č. 834 k.ú. Košíře bytové jednotky B včetně terasy - 23 m; V rámci řízení dne 13.6.2016 uplatnil námitky účastník řízení, společnost GREG Computers, s.r.o. Při ústním jednání dne společnost GREG Computers, s.r.o., sdělila, že na námitkách trvá s výhradou, že je možné, že s žadatelem dojde

k dohodě, na základě které by se námitky staly bezpředmětnými. Protože k dohodě došlo, účastník řízení vzal dne 9.8.2016 námitky zpět. Stavební úřad se tedy předmětnými námitkami již nezabýval, neboť účastník řízení sám vlastním podáním vzal námitky zpět a stavební úřad tak usoudil, že důvody, které námitky obsahovaly, jsou bezpředmětné. Lesní pozemek parc.č. 835 k.ú. Košíře nebude navrhovanými stavbami nikterak dotčen – viz. podmínky stavby

- OCP MHMP sp.zn. S-MHMP-0706857/2015/OCP/VI/EIA/2858P-1/Pac ze dne 11.8.2015
 - o Stavba nepodléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí
- OPP MHMP č.j. S-MHMP 702660/2015 ze dne 5.8.2015
 - o Podmínky týkající se obsahu dalšího stupně dokumentace viz. bod 37 výrokové části tohoto rozhodnutí
- OŽP P5 dle č.j. MC05 24226/2015/OŽP/iva ze dne 27.05.2015
 - o podmínky pro likvidaci povrchové (dešťové) vody ze stavby viz. bod 13. a 26. výrokové části tohoto rozhodnutí
 - o podmínky pro nakládání s odpady viz podmínka 37. b) a 38. i) výrokové části tohoto rozhodnutí
 - o kácení dřevin bude řešeno v samostatném správním řízení
 - o vynětí ze ZPF - není třeba souhlasu orgánu ZPF (viz stanovisko MC05 39119/2015 z 03.07.2015)
 - o podmínky spojené s realizací stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení viz. bod 38 výrokové části tohoto rozhodnutí
- ODP ÚMČ P5 Č.J. MC05 54518/2015/ODP/Kov ze dne 19.10.2015
 - o Připojení bude provedeno v souladu s orazítkovanou situací – viz. koordinační situace C 06
 - o Je třeba splnit podmínky správců inženýrských sítí z hlediska ochrany těchto sítí a správce komunikace z hlediska ochrany této komunikace viz. bod 37. a 38. výrokové části tohoto rozhodnutí
- Hygienická stanice hl.m. Prahy dle č.j. HSHMP 57890/2015 ze dne 11.12.2015
 - o podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu – budou zohledněny v dalším stupni správního řízení

Posouzení námitek účastníků řízení

(Citace textu námitek je, vzhledem k jeho obsažnosti, zkrácena popř. upravena tak, aby byl zachován věcný obsah námitek).

A. Námitky Společnosti pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí:

- 1) *Usedlost se nachází v přírodním parku Košíře – Motol, vyhláška 10/2014 neumožňuje na území přírodního parku umísťovat stavby.*

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba je navržena na území přírodního parku Košíře - Motol, který byl zřízen nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy (schváleno usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1530 ze dne 24.6.2014). Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodního parku je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 22.6.2015 souhlas k umístění a povolení stavby na území přírodního parku Košíře – Motol. Novostavba dvojice činžovních vil s venkovními úpravami je situována na okraji historického areálu usedlosti Turbova. Řešené území od severovýchodu přiléhá k ulicím Pod Kavalírkou a Jinonická a je, jak sděluje odbor ochrany prostředí MHMP, ohleduplnou variantou dostavby areálu. Z hlediska širších vztahů jde o zastavěnou část jižního území přírodního parku Košíře – Motol, jehož nejvýznamnější hodnoty jsou soustředěné v západní části přírodního

parku, které jsou spjaty se skalními výstupy podél významného pražského tektonického zlomu doplněné rozsáhlým lesním komplexem. Oblastí výjimečně zachovaného krajinného rázu je prvohorní zářez železniční tratě s mohutnými ordovickými výchozy, vytvářející pod temenem pravého svahu motolského úvalu jedinečně romantickou scénérii. Unikátní je též bazaltový útes Kalvárie, dobře dochována je oblast stolové hory Vidoule, která představuje hlavní dominantu celého širšího území. Částečně se dochoval krajinný ráz starších smíšených porostů pod usedlostí Cibulka, v nichž se nachází i potoční luh. Do přírodního parku patří i niva Motolského potoka s lukami a břehovými porosty. V ostatních částech přírodního parku se původní ráz krajiny dochoval jen málo, což platí i o předmětné zástavbě severně od Jinonické ulice.

Ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. stanoví:

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolními vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Předložený záměr byl odborem ochrany prostředí MHMP podroben zkoumání z hlediska těchto omezení s následujícími závěry:

Ad § 15 odst. 1 nařízení – Vyhodnocení vlivu stavby na krajinný ráz předmětného dotčeného krajinného prostoru, který je součástí přírodního parku Košíře – Motol, bylo dostatečně odůvodněno v rámci závazného stanoviska odboru ochrany přírody MHMP. Přírodní parky jsou zřizovány k ochraně krajinného rázu s významnými a soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. se krajinným rázem rozumí zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Z ustanovení § 12 odst. 2 věty první zákona č. 114/1992 Sb. pak vyplývá, že k umisťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody, jímž je odbor ochrany prostředí MHMP. Krajinný ráz se odvíjí v první řadě od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny, které jsou dotvářeny (krajiny přírodní) až vytvářeny (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich. Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a určitý prostor pro ně identifikují. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny. Odbor ochrany prostředí MHMP tedy z hlediska vlivu na krajinný ráz konstatoval, že aktivita s ohledem na současný stav území nemůže zásadním způsobem snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny dochované části a pozitivní hodnoty krajinného rázu – oblasti přírodního parku. Z geomorfologie terénu, fotografií a celkové výšky stavby je zřejmé, že stavba se nebude projevovat v dálkových pohledech a pohledově ovlivní pouze svoje nejbližší okolí. Navržený záměr nenaruší prostorové vztahy a harmonické měřítko. Umístěním stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Ad § 15 odst. 2 nařízení – Předmětný obytný soubor není stavbou vyjmenovanou v odst. 2, avšak jedná se o dostavbu ve smyslu odstavce 3 nařízení.

Ad § 15 odst. 3 nařízení - Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, což je zde dodrženo. Navrhované

stavby svými charakteristikami nevybočují z rámce stávajícího areálu, ba naopak, vhodně tento areál doplňují. A záměr tak splňuje omezující podmínku danou § 15 odst. 3 nařízení č 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Záměr respektuje charakter lokality a její výše citované hodnoty, v ulici Pod Kavalírkou se nachází podobně hmotově a měřítkově řešené stavby a navržený záměr tak nesníží estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně ovlivněny dochované části. Je nutné zdůraznit, že území, v němž je záměr navrhován, je situováno v té části přírodního parku, kde se původní ráz krajiny dochoval jen málo.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení.

- 2) *Usedlost Turbova tvoří významnou dominantu daného území a je v seznamu ohrožených nemovitých památek NPÚ....upozorňujeme, že veřejný zájem na ochraně kulturního a přírodního dědictví musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého..*

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba je umístěna v areálu nemovité kulturní památky usedlost Turbova zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek pod č. 40361/1-1398 a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze. Odborný orgán – odbor památkové péče MHMP vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 5.8.2015 se závěrem, že navrhované práce v rozsahu dokumentace pro územní řízení jsou přípustné za dodržení stanovených podmínek. Podmínky se týkaly zdokumentování odstraňovaných částí stávající ohradní zdi, provedení podrobného stavebně historického průzkumu ohradní zdi napojené na hospodářskou budovu, materiálu nových opěrných zdí a podrobného zaměření nepřístupného prostoru s rampou a schodištěm nad viničním domkem. Všechny tyto podklady mají být součástí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, což vyplývá z podmínky č. 36 resp. 42 tohoto rozhodnutí.

Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, zejména jeho historicky vodorovné a svislé nosné konstrukce, ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové. Podle názoru odborného orgánu, odboru památkové péče MHMP novostavba nesníží památkovou hodnotu areálu kulturní památky. Návrh nové výsadby zeleně byl odsouhlasen v rámci závazného stanoviska vydaného odborem ochrany prostředí MHMP.

- 3) *Nová stavba v této lokalitě není v souladu s charakterem daného území... se záměrem výstavby nových domů nesouhlasíme...*

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba bytových domů je umístěna v severním pásmu areálu Turbova. Pozemek areálu je cca obdélníkového tvaru, jehož nejnižší bod je v severovýchodním nároží areálu při ul. Jinonické, dále pozemek stoupá jihozápadním směrem. Objekt A je tudíž umístěn v nejnižším místě areálu na kótě 227,8 m n. m. Bpv ($\pm 0,00$ v 1.NP), objekt B na něj bezprostředně navazuje i když, vzhledem ke konfiguraci terénu, o dvě úrovně výš. Nejvyšší atika na objektu B dosahuje výšky 247,9 m. Zástavba severně od areálu je tvořena bytovými domy umístěnými severně od ul. Pod Kavalírkou, které dosahují výšky 253,4, navržené stavby tedy evidentně převyšují. Objekt prodejny Porsche severně od dotčené lokality, je spíš jen soliterním prodejním pavilonem. Tuto stavbu nelze považovat za typický vzorek zástavby lokality Košíř a nelze ji klasifikovat jako typickou zástavbu. Vzhledem k uvedenému, nelze navrženou zástavbu považovat za dominantní.

Usedlost Turbova je komplexem obytných a hospodářských budov. Nejcenější stavbou areálu je viniční domek, původně barokní stavba, která byla do současné podoby dostavěna v 19. století. Dnešní podobu celé usedlosti dal stavitel a smíchovský starosta Josef Linhart, který nechal v místě jedné stržené barokní budovy vystavět patrovou novobarokní vilu s mansardovou střechou. K vile byly dostavěny hospodářské budovy podél ulice Jinonické – jedna přízemní s vysokou mansardovou střechou a druhá dvoupodlažní. Následně byly přistavěny západně do dvora dílny a byl zdemolován špýchar a od té doby se objem staveb nezměnil. Součástí areálu, který byl přetvořen v romantickou terasovou zahradu, byly ještě další objekty – přestavěný viniční domek, který měl obytnou funkci, holubník, kurníky a rybníček, který později nahradil tenisový kurt. Kompoziční osou zahrady byla cesta se schodišti směřujícími na viniční domek, který je

doplněn po stranách dvěma tisy červenými, údajně nejstaršími v Praze, momentálně v procesu vyhlášení jako památné stromy, a nově vysazenými duby letními. V okolí novobaročnické vily byly vysazeny jehličnany – jedle, smrky a jalovce – jako součást kompozice zahrady. Západně zahrada sousedí s lesíkem, který je dnes oddělen plotem. Výpravná zahrada byla doplněna plastikami, které se nedochovaly. Usedlost je ohraničena zbytky masivní zdi s baroční bránou s mohutnou římsou.

Z důvodu zachování a udržení osy a charakteru terasovité zahrady jsou obě novostavby navrženy na sestupujících terasách v severní části zahrady, aby byla minimálně narušena její střední část. Architektonické řešení obou novostaveb je tradiční, fasády jsou řešeny s omítkou a prolomenými otvory oken bez velkých prosklených ploch. Typickými povrchy jsou tedy přírodně probarvená štuková omítka, kamenný obklad a opěrné zídky, měděný plech obkladů a oplechování, dřevěná okna s kamennými parapety a dřevěnými vnějšími žaluziemi, kovové zámečnické prvky v kovářské černi, tvrdé dřevo na terasách. Střechy jsou navrženy zelené bezúdržbové.

Rozdělení objemu dostavby do dvou objektů odpovídá jak prostorovým limitům v zahradě, tak osazení objektů v terénu.

Stavba respektuje stávající charakter území, jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění.

B. Námitky Občanského sdružení za život lidské

1- 4) Jedná se o vysoce hodnotný urbanistický celek. Stavební záměr předpokládá zastavění cca 1/3 zahrady (která je integrální součástí kulturní památky), účastník namítá hrubé porušení z. č.20/1987 Sb § 9(1) „kulturní památku je vlastník povinen chránit před poškozením... užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu.“ Z důvodu dlouhodobé neúdržby je objekt dlouhodobě v havarijním stavu... orgány státní správy nevyužívají všech zákonných možností a kompetencí tak, aby zabránily likvidaci této kulturní památky.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba je umístěna v areálu nemovité kulturní památky usedlost Turbova zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek pod č. 40361/1-1398 a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze. Odborný orgán – odbor památkové péče MHMP vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 5.8.2015 se závěrem, že navrhované práce v rozsahu dokumentace pro územní řízení jsou přípustné za dodržení stanovených podmínek. Podmínky se týkaly zdokumentování odstraňovaných částí stávající ohradní zdi, provedení podrobného stavebně historického průzkumu ohradní zdi napojené na hospodářskou budovu, materiálu nových opěrných zdí a podrobného zaměření nepřístupného prostoru s rampou a schodištěm nad viničním domkem. Všechny tyto podklady mají být součástí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, což vyplývá z podmínky č. 36, resp. 42 tohoto rozhodnutí.

Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, zejména jeho historicky vodorovné a svislé nosné konstrukce, ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové. Podle názoru odborného orgánu, odboru památkové péče MHMP novostavba nesníží památkovou hodnotu areálu kulturní památky. Návrh nové výsadby zeleně byl odsouhlasen v rámci závazného stanoviska vydaného odborem ochrany prostředí MHMP.

Co se týče míry zastavění daných pozemků, záměr splňuje kód míry využití území C stanovený Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, jak je doloženo v dokumentaci k územnímu řízení a podrobně odůvodněno v rozhodnutí v části týkající se souladu s územně plánovací dokumentací.

Jak je uvedeno výše u vypořádání námítky pod bodem 3: Stavební úřad se podrobně zabýval zachováním urbanistických a architektonických hodnot a konstatoval, že záměr tyto hodnoty splňuje. Z důvodu zachování a udržení osy a charakteru terasovité zahrady jsou obě novostavby navrženy na sestupujících terasách v severní části zahrady, aby byla minimálně narušena její střední část. Architektonické řešení obou novostaveb je tradiční, fasády jsou řešeny s omítkou a prolomenými otvory oken bez velkých prosklených ploch. Typickými povrchy jsou tedy přírodně probarvená štuková omítka, kamenný obklad a opěrné zídky, měděný plech obkladů a oplechování, dřevěná okna s kamennými parapety a dřevěnými vnějšími žaluziemi, kovové zámečnické prvky v kovářské černi, tvrdé dřevo na terasách. Střechy jsou

navrženy zelené bezúdržbové. Rozdělení objemu dostavby do dvou objektů odpovídá jak prostorovým limitům v zahradě, tak osazení objektů v terénu.

4-6) Úmluva o architektonickém dědictví Evropy č.73/2000Sb. m.s., která je v souladu s ust.čl. 10/z. č.1/93 Sb. Ústavy ČR je součástí právního řádu ČR, přičemž platí, že ustanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva. Dle čl. 4 se ČR zavázala, že předejde znetvoření chráněných statků. Usedlost Turbova jednoznačně spadá do tohoto druhu ochrany. Povinnost vlastníka kulturní památky je na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu...tato povinnost je zcela jistě nadřazena výstavě zcela nového objektu v prostorách kulturní památky....areál je dlouhodobě neudržovaný a je ve velmi špatném stavu. Je zařazen do seznamu ohrožených památek. Vlastník kulturní památky je povinen se postarat o včasnou přípravu a řádné provedení opatření potřebných k zabezpečení péče o kulturní památku.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba je umístěna v areálu nemovité kulturní památky usedlost Turbova zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek pod č. 40361/1-1398 a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze. Odborný orgán – odbor památkové péče MHMP vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 5.8.2015 se závěrem, že navrhované práce v rozsahu dokumentace pro územní řízení jsou přípustné za dodržení stanovených podmínek. Podmínky se týkaly zdokumentování odstraňovaných částí stávající ohradní zdi, provedení podrobného stavebně historického průzkumu ohradní zdi napojené na hospodářskou budovu, materiálu nových opěrných zdí a podrobného zaměření nepřístupného prostoru s rampou a schodištěm nad viničním domkem. Všechny tyto podklady mají být součástí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, což vyplývá z podmínky č. 36, resp. 42 tohoto rozhodnutí.

Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, zejména jeho historicky vodorovné a svislé nosné konstrukce, ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové. Podle názoru odborného orgánu, odboru památkové péče MHMP novostavba nesníží památkovou hodnotu areálu kulturní památky. Návrh nové výsadby zeleně byl odsouhlasen v rámci závazného stanoviska vydaného odborem ochrany prostředí MHMP.

7) pokud by došlo ke skutečné realizaci stavebního záměru, tržní cena historických budov by prudce klesla a z ekonomického hlediska by se nevyplatilo je opravovat. Vlastníkem areálu je společnost s.r.o. s nejasnou vlastnickou strukturou.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Posouzení tržní hodnoty či nejasná vlastnická struktura vlastníka areálu nejsou předmětem územního řízení a stavební úřad není oprávněn tyto skutečnosti posuzovat. V rámci řízení bylo prokázáno vlastnické právo k předmětným pozemkům a nemovitostem a toto právo nebylo zpochybněno.

8) Dle zákona č. 20/1987 Sb. § 14/1 zamýšlí-li vlastník kulturní památky provést údržbu, opravu, či jinou úpravu památky, či jejího prostředí, je povinen si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Ustanovení § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb. požaduje po vlastníkově kulturní památky vyžádat si předem závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností, v případě národní kulturní památky závazné stanovisko krajského úřadu. Tento požadavek žadatel splnil, neboť v rámci územního řízení předložil závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP, který je příslušný dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. b) zákona č. 20/1987 Sb. jako obecní úřad obce s rozšířenou působností – informace o příslušnosti je uvedena přímo v závazném stanovisku.

9) Pozemky jsou součástí v přírodního parku Košíře – Motol, dle vyhlášky č. 10/2014, která neumožňuje na území přírodního parku umísťovat stavby... ..

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

Stavba je navržena na území přírodního parku Košíře - Motol, který byl zřízen nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy (schváleno usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1530 ze dne 24.6.2014). Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodního parku je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 22.6.2015 souhlas k umístění a povolení stavby na území přírodního parku Košíře – Motol. Novostavba dvojice činžovních vil s venkovními úpravami je situována na okraji historického areálu usedlosti Turbova. Řešené území od severovýchodu přiléhá k ulicím Pod Kavalírkou a Jinonická a je, jak sděluje odbor ochrany prostředí MHMP, ohleduplnou variantou dostavby areálu. Z hlediska širších vztahů jde o zastavěnou část jižního území přírodního parku Košíře – Motol, jehož nejvýznamnější hodnoty jsou soustředěné v západní části přírodního parku, které jsou spjaté se skalními výstupy podél významného pražského tektonického zlomu doplněné rozsáhlým lesním komplexem. Oblastí výjimečně zachovaného krajinného rázu je prvohorní zářez železniční tratě s mohutnými ordovickými výchozy, vytvářející pod temenem pravého svahu motolského úvalu jedinečně romantickou scenérii. Unikátní je též bazaltový útes Kalvárie, dobře dochována je oblast stolové hory Vidoule, která představuje hlavní dominantu celého širšího území. Částečně se dochoval krajinný ráz starších smíšených porostů pod usedlostí Cibulka, v nichž se nachází i potoční luh. Do přírodního parku patří i niva Motolského potoka s lukami a břehovými porosty. V ostatních částech přírodního parku se původní ráz krajiny dochoval jen málo, což platí i o předmětné zástavbě severně od Jinonické ulice.

Ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. stanoví:

(1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolími vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.

(2) Na území přírodních parků nelze umísťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Předložený záměr byl odborem ochrany prostředí MHMP podroben zkoumání z hlediska těchto omezení s následujícími závěry:

Ad § 15 odst. 1 nařízení – Vyhodnocení vlivu stavby na krajinný ráz předmětného dotčeného krajinného prostoru, který je součástí přírodního parku Košíře – Motol, bylo dostatečně odůvodněno v rámci závazného stanoviska odboru ochrany přírody MHMP. Přírodní parky jsou zřizovány k ochraně krajinného rázu s významnými a soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. se krajinným rázem rozumí zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Krajinný ráz je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Z ustanovení § 12 odst. 2 věty první zákona č. 114/1992 Sb. pak vyplývá, že k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody, jímž je odbor ochrany prostředí MHMP. Krajinný ráz se odvíjí v první řadě od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny, které jsou dotvářeny (krajiny přírodní) až vytvářeny (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich. Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a určitý prostor pro ně identifikují. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny. Odbor ochrany prostředí MHMP tedy z hlediska vlivu na krajinný ráz konstatoval, že aktivita s ohledem na současný stav území nemůže zásadním způsobem snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny dochované části a pozitivní hodnoty krajinného

rázu – oblasti přírodního parku. Z geomorfologie terénu, fotografií a celkové výšky stavby je zřejmé, že stavba se nebude projevovat v dálkových pohledech a pohledově ovlivní pouze svoje nejbližší okolí. Navržený záměr nenaruší prostorové vztahy a harmonické měřítko. Umístěním stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Ad § 15 odst. 2 nařízení – Předmětný obytný soubor není stavbou vyjmenovanou v odst. 2, avšak jedná se o dostavbu ve smyslu odstavce 3 nařízení.

Ad § 15 odst. 3 nařízení - Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, což je zde dodrženo. Navrhované stavby svými charakteristikami nevybočují z rámce stávajícího areálu, ba naopak, vhodně tento areál doplňují. A záměr tak splňuje omezující podmínku danou § 15 odst. 3 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Záměr respektuje charakter lokality a její výše citované hodnoty, v ulici Pod Kavalírkou se nachází podobně hmotově a měřítkově řešené stavby a navržený záměr tak nesníží estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně ovlivněny dochované části. Je nutné zdůraznit, že území, v němž je záměr navrhován, je situováno v té části přírodního parku, kde se původní ráz krajiny dochoval jen málo.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení.

10) Stavební záměr je situován v k.ú. Košíře, patří do ochranného pásma památkové rezervace, není v něm povoleno provádět zásahy, které by narušily její hodnoty... Nejsou tedy přímo chráněné hodnoty území ochranného pásma jako takového, ale namítám, že stavební záměr by neměl narušit již postavené, v našem případě bezpochyby unikátní nemovitou kulturní památku Turbova.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

Stavba je umístěna v areálu nemovité kulturní památky usedlost Turbova zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek pod č. 40361/1-1398 a nachází se v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze. Odborný orgán – odbor památkové péče MHMP vydal k záměru závazné stanovisko ze dne 5.8.2015 se závěrem, že navrhované práce v rozsahu dokumentace pro územní řízení jsou přípustné za dodržení stanovených podmínek. Podmínky se týkaly zdokumentování odstraňovaných částí stávající ohradní zdi, provedení podrobného stavebně historického průzkumu ohradní zdi napojené na hospodářskou budovu, materiálu nových opěrných zdí a podrobného zaměření nepřístupného prostoru s rampou a schodištěm nad viničním domkem. Všechny tyto podklady mají být součástí projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, což vyplývá z podmínky č. 36, resp. 42 tohoto rozhodnutí.

Předmětem památkové ochrany je objekt jako celek, zejména jeho historicky vodorovné a svislé nosné konstrukce, ale i veškeré autentické konstrukce a prvky nenosné a výplňové. Podle názoru odborného orgánu, odboru památkové péče MHMP novostavba nesníží památkovou hodnotu areálu kulturní památky. Návrh nové výsadby zeleně byl odsouhlasen v rámci závazného stanoviska vydaného odborem ochrany prostředí MHMP.

11) Na řešené území byla vydána úprava ÚPn 950/12 (kod B na C) nedílnou součástí je arch. Situace, ve které je vymezena plocha pro novou zástavbu, což je pás š. 25 m lemující severní hranici řešeného území.. Nová zástavba navržená v objemové studii z této plochy vystupuje a zapouští se do zahrady o dalších 1 m.. Problematickým místem projektu je, že ÚPn je vázán na jinou studii, což znamená, že záměr není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

V platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, jsou závazně stanoveny kódy míry využití území na výkresu č. 4, jehož měřítko je 1:10 000. Přílohou úpravy územního plánu byly dle jejího textu dva výkresy (rekapitulace koeficientů odpovídajících kódu C a architektonická situace v měřítku 1:750). Měřítko závazné části územně plánovací dokumentace a měřítko těchto výkresů je zcela nekompatibilní. Navíc pro pořízení úpravy plánu nebyla předložena kompletní dokumentace. Projekt, který byl při projednávání úpravy posuzován, měl za cíl ověřit, zda je taková úprava možná. Změny

v dokumentaci pro územní rozhodnutí oproti uvedeným dvěma výkresům, jež byly přílohou úpravy, nejsou pro posouzení souladu s územně plánovací dokumentací podstatné. Podstatné je dodržení kódu míry využití území. Výkresy, jež byly předloženy k pořízení úpravy Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy představují pouze možnost dosáhnout zamýšlených kapacit, a to za předpokladu, že se v územním řízení nezjistí rozpor s veřejným zájmem.

Součástí žádosti je doklad vydaný Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy - modifikace studie ze dne 17.2.2015 pod č.j. IPR 11417/2014, a nové vyjádření ze dne 18.2.2016 pod č.j. 689/16.

Stavební úřad posoudil soulad navrženého záměru s požadavky Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to jak z hlediska funkčního využití, tak z hlediska míry využití území (dodržení koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně), se závěrem, že navržená stavba je s vydanou územně plánovací dokumentací v souladu – viz podrobné odůvodnění uvedené v rozhodnutí v části týkající se souladu s územně plánovací dokumentací.

12) OSI P5 musí zvážit obytné zastavění kulturní památky- funkci hlavní nebo potvrdit stávající stav – doplňkový (součástí hlavní stavby je vzrostlá zeleň, dříve i malá vodní plocha, altán ohradní zeď opěrné zdi, terasy .)

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

V námítce je zpochybněn soulad s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, především s funkčním využitím, které je záměrem dotčeno. Stavební úřad rozhoduje o podaném návrhu, jež posuzuje dle ustanovení § 90 stavebního zákona. Jednou z podmínek je soulad záměru s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Tento soulad byl prokázán, stavba pro bydlení naplňuje funkční využití OB – čistě obytné. Stavební úřad není kompetentní měnit návrh a požadovat návrh jiných staveb, jež lze ve funkční ploše OB realizovat.

13) Úkolem územního plánování je mj. stanovovat resp. posuzovat urbanistické architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území... a stanovení podmínek pro provedení změn v území. Stávající zástavba v bezprostředním okolí je a/ v ul. Pod Kavalírkou liniová, cca 8NP, podél uliční čáry a je zakončena rohovým obytným domem č.p.268 do ul. Pod Klamovkou a do ul. Vrchlického. Pokračováním ul. Pod Kavalírkou je pěší komunikace do ul. Jinonické, oddělující usedlost Turbová od parkoviště a areálu Porsche Praha (1NP). Zástavba v ul. Jinonické, kolmé na hlavní komunikační osu Plzeňská, Vrchlického je diametrálně odlišná. Je rozmělněná, nízkopodlažní, obklopená zelení a v dostatečných odstupech které charakterizovaly stavby z 1.pol. 20 stol. Lze konstatovat, že vilová zástavba v ul. Jinonické v bezprostředním okolí usedlosti Turbová se velmi zdařile této dominantě přizpůsobila a nenásilně ji dotvořila (krov, krytina, fasády, drobné konstrukční prvky...).

Přirozené vymezení usedlosti Turbová od údolí Motolského potoka tvoří rozdílná výška terénu, zdůrazněná masivní ohradní zdi na hraně pozemku (vinou nečinnosti vlastníka na řadě míst rozpadlou), doplněná pásmem stromového porostu již na pozemku areálu, který se táhne souvisle (šíře 5-10m) od parcel č.835,834 (les) až ke vstupní bráně při ul. Jinonické a je součástí přírodního parku Košíře Motol. Tento velmi důležitý předěl spoluvytváří zahradní atrium Turbové, s terasovitou úpravou (dříve doplněné sochařskou výzdobou).

Navrhovaná stavba je vsazena na svažité pozemek místo tohoto předělu, ale v šíři až 35m, čímž se dostává do bezprostřední blízkosti zvláště cenného zahradního domku č.p. 731 a likviduje valnou část atria. Stavba působí jak půdorysně tak i objemově zcela odlišný soliterní celek, který postrádá jakoukoli vazbu na stávající urbanistickou strukturu v ul. Jinonické (navíc vjezd do budovy A nenahraditelně likviduje zde vzrostlou zeleň i historickou bránu (NPÚ UOP HMP 5/2015,,nutnost průrazů do historické zdi.. je tolerována. Navržený objekt nelze považovat za dotvoření stávající urbanistické struktury a je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování dle §90 stavebního zákona.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

Stavba bytových domů je umístěna v severním pásu areálu Turbová. Pozemek areálu je cca obdélníkového tvaru, jehož nejnižší bod je v severovýchodním nároží areálu při ul. Jinonické, dále pozemek stoupá jihozápadním směrem. Objekt A je tudíž umístěn v nejnižším místě areálu na kótě 227,8 m n.m. Bpv ($\pm 0,00$ v I.NP), objekt B na něj bezprostředně navazuje i když, vzhledem ke konfiguraci terénu, o dvě úrovně výš. Nejvyšší atika na objektu B dosahuje výšky 247,9 m. Zástavba severně od areálu je tvořena bytovými domy umístěnými severně od ul. Pod Kavalírkou, které dosahují výšky 253,4, navržené stavby tedy evidentně převyšují. Objekt prodejny Porsche severně od dotčené lokality, je spíš jen soliterním prodejním pavilonem. Tuto stavbu nelze považovat za typický vzorek zástavby lokality Košíř a nelze ji klasifikovat jako typickou zástavbu. Vzhledem k uvedenému, nelze navrženou zástavbu považovat za dominantní.

Usedlost Turbova je komplexem obytných a hospodářských budov. Nejcennější stavbou areálu je viniční domek, původně barokní stavba, která byla do současné podoby dostavěna v 19. století. Dnešní podobu celé usedlosti dal stavitel a smíchovský starosta Josef Linhart, který nechal v místě jedné stržené barokní budovy vystavět patrovou novobarokní vilu s mansardovou střechou. K vile byly dostavěny hospodářské budovy podél ulice Jinonické – jedna přízemní s vysokou mansardovou střechou a druhá dvoupodlažní. Následně byly přistavěny západně do dvora dílny a byl zdemolován špýchar a od té doby se objem staveb nezměnil. Součástí areálu, který byl přetvořen v romantickou terasovou zahradu, byly ještě další objekty – přestavěný viniční domek, který měl obytnou funkci, holubník, kurníky a rybníček, který později nahradil tenisový kurt. Kompoziční osou zahrady byla cesta se schodišti směřujícími na viniční domek, který je doplněn po stranách dvěma tisy červenými, údajně nejstaršími v Praze, momentálně v procesu vyhlášení jako památné stromy, a nově vysazenými duby letními. V okolí novobarokní vily byly vysazeny jehličnany – jedle, smrky a jalovce – jako součást kompozice zahrady. Západně zahrada sousedí s lesíkem, který je dnes oddělen plotem. Výpravná zahrada byla doplněna plastikami, které se nedochovaly. Usedlost je ohraničena zbytky masivní zdi s barokní bránou s mohutnou římsou.

Z důvodu zachování a udržení osy a charakteru terasovité zahrady jsou obě novostavby navržena na sestupujících terasách v severní části zahrady, aby byla minimálně narušena její střední část. Architektonické řešení obou novostaveb je tradiční, fasády jsou řešeny s omítkou a prolomenými otvory oken bez velkých prosklených ploch. Typickými povrchy jsou tedy přírodně probarvená štuková omítka, kamenný obklad a opěrné zídky, měděný plech obkladů a oplechování, dřevěná okna s kamennými parapety a dřevěnými vnějšími žaluziemi, kovové zámečnické prvky v kovářské černi, tvrdé dřevo na terasách. Střechy jsou navrženy zelené bezúdržbové.

Rozdělení objemu dostavby do dvou objektů odpovídá jak prostorovým limitům v zahradě, tak osazení objektů v terénu.

Architektonické ztvárnění a materiálové řešení navržené stavby je v souladu s jejím významem, umístěním a dobou vzniku, stavba bilancuje svým architektonickým řešením mezi požadavkem na začlenění stavby do historického areálu a návazností na soudobou zástavbu severně od areálu v ul. Pod Kavalírkou a Pod Klamovkou. Navrhovaná stavba je navržena v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a v souladu i s jeho regulací pro danou funkční plochu. Historická brána není likvidována, ale bude obnovena, posun ohradní zdi se týká novodobé zdi ze škvárobetonových tvárnic, výstavba se negativně neprojeví ani v kontextu viničního domku, ani vily, naopak dvě novostavby na severní straně vytvoří protějšek dnešní poměrně neuspořádané zástavby mezi ul. Vrchlického a Usedlostí Turbová.

14) Namítám, viz ad 13/, nedodržení čl. 4/1, vyhl.26/99 Sb...., tj.: "Při umístování staveb a jejich začleňování do území musí být respektována omezení vyplývající z právních předpisů chránících veřejné zájmy a předpokládaný rozvoj území...umístění staveb a míra zastavění pozemku musí odpovídat urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Umístěním stavby a jejím následným provozem nesmí být nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí... a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích..."

Výjezd z garáží bloku A rušivě zasáhne vlastníka nemovitosti čp.732, výjezd z garáží bloku B přímo přetíná hojně využívanou pěší komunikaci z ul. Jinonické parkem ke Gymnáziu Kavalírka, a dále bude muset být zrušena jednosměrnost ul. Pod Klamovkou.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Podrobné odůvodnění umístění stavby z hlediska urbanistického a architektonického charakteru, je obsaženo výše ve vypořádání námítky č. 13.

K dokumentaci byla přiložena aktualizovaná akustická studie k ÚŘ „Dostavba usedlosti Turbová“ podložená protokolem o měření č. 15 12 18, zpracovaná firmou Janeček a spol., Ing. Pavlem Janečkem 10/2015. Zde je deklarováno, že hluk způsobený nárůstem dopravy pro navrhované bytové domy je oproti stávajícímu/předpokládanému výhledovému provozu zanedbatelný, stavební úřad tudíž konstatoval, že nárůst dopravy vlivem dotčené stavby nemůže pohodu bydlení v lokalitě zhoršit, tedy ani pohodu bydlení vlastníka nemovitosti č.p. 732. Dokumentace byla dále schválena odborem dopravy MHMP pod č.j. MHMP -849674/2015/ODA-04/Jv ze dne 18.5.2015 a Policií ČR pod č.j. KRPA.171696-2/ČJ-2015-0000DŽ ze dne 23.7.2015, o jejichž stanoviska se stavební úřad při svém rozhodování opřel, jelikož se jedná o odborná stanoviska na úseku dopravy, a to jak z hlediska provozu na komunikacích, tak z hlediska bezpečnosti. Ze znalosti daného území je stavební úřad povinen konstatovat, že objekt čp. 732, formálně vedený jako stavba pro bydlení, je převážně užíván jako kancelář – sídlo firmy a byl několikrát přestavěn a dostavěn.

Problematika zrušení jednosměrného provozu v ulici Pod Klamovkou není předmětem tohoto řízení. Dopravní řešení předpokládá zachování jednosměrného provozu.

15) Namítám nedodržení čl.13/1, vyh1.26/99Sb....", tj.: "U staveb umístěvaných do prostředí již existující zástavby musí urbanistické a architektonické řešení vhodným způsobem reagovat na charakter a strukturu této zástavby".

Uvažovaný záměr je typickou stavbou současného komerčního bydlení, míra zastavění, hustota zástavby a podlažnost nekonvenuje se zástavbou v ul. Jinonické. dále: "Architektonické ztvárnění, dispoziční, konstrukční a materiálové řešení staveb musí být v souladu s jejich významem a umístěním a s požadavky na jejich užívání a životnost."

Stávající obytné budovy jsou jednopatrové, s mohutnou mansardovou střechou (1/3 výšky budov) s vikýři, u čp.1066 s nárožní věžicí. Krytiny jsou kompletně z pálených tašek. Fasády jsou členité (vč. hospodářských budov) se segmentovými záklenky, zubořezovými římsami a llysy.

Navrhovaná zástavba nereflektuje historické stavby. Má 4-5NP (z pohledu zahrady), střechy ploché se zatravněním (srovnej: DUR/B.2.2.b: "...byly odmítnuty „zelené“ bezúdržbové střechy, jako cizorodý prvek... navzdory nechuti památkové péče k vegetačním střechám jsou (ale tak) navrženy...), ploché fasády s mnohočetnými otvory (okna, dveře), ze kterých vystupují toliko balkony s kovovým zábradlím.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavební úřad se zabýval vyhodnocením charakteru území. Podrobné odůvodnění je uvedeno u námítky č. 13 stejného účastníka řízení. Zelené střechy ustupujících 4. nadzemních podlaží evokují dojem mansardového zastřešení, a tím zcela současným moderním způsobem dojmově snižují výšku stavby a zlepšují zapojení novostaveb do historického areálu s mansardovým zastřešením stávajících objektů. Architektonické řešení objektů je střídme a úmyslně nekonkurující historickým budovám. Zeleně na terasách nahrazuje úbytek zeleně na rostlém terénu, a přispívá k zlepšení mikroklimatu a zadržení dešťové vody v území.

16) DUR/A.3.e: "...z celkové plochy OB ve vlastnictví investora 1,1488 ha lze v kódu C realizovat maximálně 5 744 m2 HPP, po odečtení ponechané stávající HPP (po demolici novodobé jižní přístavby výrobní budovy) o výměře 1 624 m2 tak lze realizovat v novostavbě činžovních vil HP 4 120 m2...."

Namítám chybný způsob výpočtu HPP (je do něj započítána budoucí demolice části hosp. objektu, ke které nemusí dojít).

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Při výpočtu hrubé podlažní plochy byla hodnota hrubých podlažních ploch stávajících budov odečtena z maximální možné hrubé podlažní plochy vypočtené dle požadavků Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. S odstraněním objektů nebylo při výpočtu hrubé podlažní plochy uvažováno. Výpočet je popsán v tomto rozhodnutí v části odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací takto: výměra celé funkční plochy OB činí 1,1781 ha. Funkční plocha ve vlastnictví žadatele je 1,1488 ha, podle kódu míry využití území C lze na této ploše umístit maximálně $11488 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5744 \text{ m}^2$ hrubých podlažních ploch. Na pozemcích se nachází stávající objekty o hrubé podlažní ploše celkem 1624 m^2 , zbývá tedy možnost pro umístění hrubých podlažních ploch o velikosti 4120 m^2 . Navržená hrubá podlažní plocha nových bytových domů je 4014 m^2 a nepřekračuje hodnoty uvedené Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy.

17/ Dle údajů ČSÚ má Praha 1160000 obyvatel, kteří mají evidováno 940000 osobních vozidel. Záměr uvažuje 22 velkometrážních bytů, tj cca 90 osob, záměr by měl zajistit i garážování pro historické stavby, ve kterých stěží budou parkovací místa, další by měly být pro návštěvníky, cca celkem pro 100 vozidel. Tento výpočet nevychází z OTHP ani nově z PSP, ale z empirického pozorování s problémem zaparkování v ul. Pod Kavalírkou. Postupně zde vyrůstaly nové budovy - komplexy čp. 1268, 1300, 1311 a s nimi skokově narůstal problém s parkováním. Nyní je parkovací kapacita zcela zaplněna. Po zkolaudování mohutného komplexu obytných budov Tylo (místo bývalé sodovkárny) zde nastane obdobná situace jako na sídlištích: kdo přijede později, nezaparkuje. Realizaci stavebního záměru jednak opět stoupne počet vozů a dále dojde ke zrušení min 30 míst parkovacích míst rezidentů (nemají na ně právní nárok) v ul. Pod Kavalírkou a Pod Klamovkou z důvodu vjezdu do objektu B a doprovodnou úpravou provozu na místní komunikaci.

Namítám nedoručení tohoto problému a narušení pohody stávajícího bydlení.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

V předložené dokumentaci k územnímu rozhodnutí je doloženo, že navržené řešení je v souladu s požadavky čl. 10 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy a navržený počet parkovacích a odstavných stání zcela odpovídá předepsaným hodnotám. Podrobné odůvodnění výpočtu dopravy v klidu je uvedeno v části týkající se posouzení souladu s obecnými požadavky na využívání území. Úprava uličního profilu ulic Pod Kavalírkou a ulice Pod Klamovkou je prováděna z důvodu respektování normových požadavků na bezpečnou trasu chodců od pěší propojky dále k západu a severu, včetně úprav chodníkové hrany. Stavební úřad nemůže hodnotit soulad záměru s „empirickým pozorováním“, ale s požadavky stanovenými právními předpisy, která stavba splňuje, jak je uvedeno výše.

*18) OŽPMIIMP, 11/2014, se zamítavě vyjádřil k objemové studii: OŽP MHMP, 1/2015, posun byt jedn. na 7,5m, terasa 5 m, ostatní se nemění 0m. Tímto se OŽP se spokojil a „odůvodnil“: „Jelikož objekt B má 4NP, ...nelze jej dále posunout z důvodů ochr. pásma tisů...“. OOP MHMP, 6/2015, souhlas k dotčení pozemku do vzdálenosti 50m od okraje lesa (dle*2, zč. 289/95Sb.), kterými jsou pozemky č. 716, 835, 834, k.ú. Košíře za podmínek : min vzdáleností: od č. 835 objekt B...byt. jedn.... 7m, terasa 5m, přípojky inž. sítí, 5m, op. zdí + zpevněné plochy 0m. Od č. 834 byt. jedn. (vč. terasy)...23m.*

Návrh: Objekt B: 2PP, základová spára cca 15m pod stávajícím terénem, a to 7m od Č. 835, 27m od č. 834. V projektu je navržena kanalizační přípojka, výkop cca 8m pod úroveň ul. Pod Kavalírkou a na hraně pozemku č. 835.

Ochranné pásmo 50m od lesa (lesního pozemku) není zřízeno samoučelně. Má ochraňovat dle §2c, porosty před důsledky lidské činnosti (zde stavba).

Bude bezpochyby narušený kořenový systém lesních porostů, důsledkem mohutné stavební jámy prudce snížena hladina spodních vod, která naruší i ochranné pásmo tisů. Namítám porušení §14/1, z. č. 289/95Sb., „...projektanti jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení. navrhnout alternativní řešení...“ Posunutí budovy o 2m literu zákona nenaplnuje.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavba je částečně umístěna v ochranném pásmu lesa tak, že je umístěna na odkloněném svahu od pozemku parc.č. 835 – lesní pozemek, navržené objekty jsou k tomuto pozemku orientovány „nakoso“,

citovaná vzdálenost se týká nároží objektu. Souhlas s odstupem od pozemku lesa menší než 50 m byl dán ve stanovisku vydaném odborem ochrany prostředí MHMP pod č.j. S –MHMP-0703284/2015/IOCP/VI ze dne 22.6.2015. Stavební úřad nemá důvod s umístěním stavby z hlediska odstupu od lesního pozemku polemizovat, pokud je takový souhlas udělen. Záměr splňuje požadavky dotčeného orgánu, vzdálenosti v něm uvedené respektuje. Ochranné pásmo lesa 50 m neslouží dle lesního zákona jen k ochraně stromů, ale i k omezení možných škod hrozících objektům od padlých stromů. Smyslem § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, ve znění pozdějších předpisů, je „připomenout, že za zachování lesa nesou odpovědnost nejen orgány státní správy lesů, ale i osoby, které zpracovávají návrhy, jež mohou mít pro les v případě realizace zbytečně škodlivé následky. Současně je toto ustanovení pro uvedené subjekty upozorněním, že když se nebudou těmito pravidly řídit, může být jejich práce marná, protože orgán státní správy lesů, řídící se zákonem, neudělí k jím zpracovanému návrhu souhlas.“ (Drobník, Dvořák: *Lesní zákon. Komentář, Wolters Kluwer, 2010, komentář k § 14*). Prudké snížení hladiny spodních vod nelze předpokládat, hladina podzemní vody ustálená byla průzkumnými vrtů J1 – J3 naměřena v hloubce 220,1 m n.m. Bp, založení objektů je dle dokumentace pro územní rozhodnutí max. na kótě 221,4 m n.m. Bp, čili bude nad hladinou podzemní vody.

19/ DUR/ B.b.3, "...Území dlouhodobě postrádá jakoukoliv (i sadovnickou) péči, což vede k rychlému zarůstání otevřených ploch bylinnou vegetací a rozšířením plochy náletů (keře i stromy)..."

a/ Namítám hrubé porušení § 7/2, z. č. 114/92Sb. "... Péče o dřeviny, zejména jejich ošetřování a udržování je povinností vlastníků..."

DUR/13.b.2 "...bylo požádáno o povolení odstranění dřevin, a to jak z důvodu výstavby tak důvodů pěstebních - revitalizace zahrady dle požadavků orgánů památkové péče. Proběhlo místní šetření a vydání rozhodnutí je plánováno na okamžik nabytí právní moci UR." Toto konstatování se nezakládá na pravdě. Při místním šetření pro povolení kácení jsem vznesl námitku předčasnosti, OŽPP5 ji vyhověl a správní řízení přerušil, v žádném případě není již připraveno rozhodnutí.

DUR/13.6.b: "...předmětné území není součástí žádného zvláště chráněného území ani jeho ochranného pásma...realizace záměru neohrozí žádné zákonem chráněné přírodní hodnoty. b/ Namítám chybné a zavádějící informace v DUR.

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

V rámci dokumentace pro územní rozhodnutí byl zpracován dendrologický průzkum (zpracován v prosinci 2014 Ing. Švejkovským), jehož závěry jsou obsaženy v dokumentaci záměru, a byly navrženy a kladně projednány nové sadové úpravy a obnova zahrady. Je třeba upozornit na stávající judikaturu Nejvyššího správního soudu, který v rozsudku č.j. 3As 94/2013-45 ze dne 17. 4. 2014 judikoval, že závažný důvod pro pokácení dřevin spočívající v plánované výstavbě, může být dán teprve v okamžiku, kdy nabude právní moci územní rozhodnutí o umístění stavby, v němž se jednoznačně vymezí rozsah a situování stavby, a bude patrné, které dřeviny jsou skutečně v kolizi se stavbou. Stavební úřad tedy nezkontroluje, zda je povolení ke kácení před vydáním či nikoliv. Je podstatné, že žadatel musí splnit zákonné požadavky a k realizaci stavby musí předložit pravomocné povolení ke kácení dřevin. Účastníkem řízení uváděné chybné a zavádějící údaje jsou překonány zněním právních předpisů.

20) Má být pokáceno 32ks stromů 2785m² zapojených porostů. Ve skutečnosti jich bude více, to je věc OŽPMČP5, který ve správním řízení uděluje souhlas ke kácení, nutný pro vydání stavebního povolení.

Moje námitka ale směřuje proti kácení jako takovému. DUR/C.05a, ortofoto názorně ukazuje stav zeleně zahrady kulturní památky. Rozptýlený porost má horní i nižší stromové patro a dále keřové patro. Je skutečně tvořený i nálety původních listnatých dřevin, které se dokázaly vyrovnat s podmínkami klimatickými i praktického provozu na této ploše. Přes viditelné minimální údržbu funguje v samoobnovitelném režimu. Jedná se tedy o: „...cenný krajinný prvek s vysokou biodiverzitou. Vysoká biodiverzita je posílena především vertikální strukturou porostu - v přírodním lese jsou většinou zastoupena všechna vegetační patra a věkové kategorie stromů..." Porosty jsou významným zdrojem kyslíku- zachycují prachové částice a podílí se na odstraňování některých škodlivých látek ze vzduchu, ve své biomase poutají nezanedbatelné množství oxidu uhličitého a snižují koncentraci tohoto plynu v atmosféře. Porosty mají být nahrazeny atypicky objemným blokem (beton, kámen, sklo), bude docházet k přehřátí venkovního prostoru a zrušení místního mikroklima. Stavební záměr je situován na hranu Údolí Motolského potoka, které je již dnes nadlimitně zatíženo hlukem, exhalacemi plynovými i prachovými.

Namítám, že projekt nezahrnuje celkovou integrovanou funkci porostu v centrální zástavbě vnitřní Prahy a neuvažuje dopady z hlediska širších vztahů.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

V dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, ve které jsou zapracovány závěry dendrologického průzkumu (zpracován v prosinci 2014 Ing. Švejkovským), je uveden přesný výpočet a specifikace s oceněním stromů a keřových skupin, které budou odstraněny, jejich zpochybnění není ničím podloženo. Požadavek na zachování náletových a nepůvodních porostů je v přímém kontrastu s požadavkem na obnovu areálu Turbová včetně barokní zahrady členěné dle přesného řádu drobnou architekturou schodišť pěších cest, balustrád, opěrných zdí a dalších dekorativních prvků. Kácení dřevin bude předmětem samostatného správního řízení vedeného příslušným správním orgánem – odborem životního prostředí ÚMČ Praha 5. Kácení dřevin není předmětem územního řízení a stavební úřad není kompetentní hodnotit kvalitu dřevin, včetně závěrů dendrologických posudků. Stavební úřad není kompetentní k vydání rozhodnutí o povolení ke kácení.

Hodnocení porostů není v kompetenci stavebního úřadu, z hlediska ochrany přírody a krajiny je dotčeným orgánem odbor ochrany přírody MHMP a odbor životního prostředí ÚMČ Praha 5, kteří k záměru vydali kladná závazná stanoviska.

*21) Turbová, včetně pozemků, je součástí přírodního parku Košíře — Motol, vymezeného nař. č.10/2014 Sb., které stanovuje omezení využití tohoto území. Dle *15/1, "...krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les."*

Namítám hrubé porušení uvedeného, neboť jediným důvodem pro vykácení porostů je stavební záměr investora.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

Stavba je navržena na území přírodního parku Košíře - Motol, který byl zřízen nařízením č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy (schváleno usnesením Rady hlavního města Prahy č. 1530 ze dne 24.6.2014). Ochrana přírodních a estetických hodnot přírodního parku je na území hl. m. Prahy zajištěna převážně omezením jejich využití, které je definováno v ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Odbor ochrany prostředí MHMP vydal dne 22.6.2015 souhlas k umístění a povolení stavby na území přírodního parku Košíře — Motol. Novostavba dvojice činžovních vil s venkovními úpravami je situována na okraji historického areálu usedlosti Turbova. Řešené území od severovýchodu přiléhá k ulicím Pod Kavalírkou a Jinonická a je, jak sděluje odbor ochrany prostředí MHMP, ohleduplnou variantou dostavby areálu. Z hlediska širších vztahů jde o zastavěnou část jižního území přírodního parku Košíře — Motol, jehož nejvýznamnější hodnoty jsou soustředěné v západní části přírodního parku, které jsou spjaté se skalními výstupy podél významného pražského tektonického zlomu doplněné rozsáhlým lesním komplexem. Oblastí výjimečně zachovaného krajinného rázu je prvohorní zářez železniční tratě s mohutnými ordovickými výchozy, vytvářející pod temenem pravého svahu motolského úvalu jedinečně romantickou scenérii. Unikátní je též bazaltový útes Kalvárie, dobře dochována je oblast stolové hory Vidoule, která představuje hlavní dominantu celého širšího území. Částečně se dochoval krajinný ráz starších smíšených porostů pod usedlostí Cibulka, v nichž se nachází i potoční luh. Do přírodního parku patří i niva Motolského potoka s lukami a břehovými porosty. V ostatních částech přírodního parku se původní ráz krajiny dochoval jen málo, což platí i o předmětné zástavbě severně od Jinonické ulice.

Ustanovení § 15 nařízení č. 10/2014 Sb. stanoví:

- (1) Krajinný ráz celého území přírodního parku je chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu, harmonické měřítko a vztahy v rámci krajiny, kterou tvoří prostor formovaný terénními útvary, údolními vodotečí, lesními komplexy, plochami rybníků a mokřadních společenstev, jakož i dalšími ekologicky významnými segmenty krajiny včetně rozptýlené zeleně a dřevin rostoucích mimo les.
- (2) Na území přírodních parků nelze umisťovat nové stavby s výjimkou staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále s výjimkou dostavby podle odstavce 3.

(3) Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, a to za podmínky, že nenaruší charakter lokality a bude plně respektovat jak její architektonicko-urbanistické hodnoty a kulturní identitu, tak osobité krajinné a přírodní znaky včetně zachovaných pohledových horizontů, typických siluet jednotlivých panoramatických plánů a podobné charakteristiky místa i oblasti. Sídelním útvarem se rozumí každá jednotka osídlení, která tvoří uzavřený, od jiných jednotek osídlení prostorově oddělený útvar.

Předložený záměr byl odborem ochrany prostředí MHMP podroben zkoumání z hlediska těchto omezení s následujícími závěry:

Ad § 15 odst. 1 nařízení – Vyhodnocení vlivu stavby na krajinný ráz předmětného dotčeného krajinného prostoru, který je součástí přírodního parku Košíře – Motol, bylo dostatečně odůvodněno v rámci závazného stanoviska odboru ochrany přírody MHMP. Přírodní parky jsou zřizovány k ochraně krajinného rázu s významnými a soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami. Podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. se krajinným rázem rozumí zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Krajinný ráz je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Z ustanovení § 12 odst. 2 věty první zákona č. 114/1992 Sb. pak vyplývá, že k umisťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody, jímž je odbor ochrany prostředí MHMP. Krajinný ráz se odvíjí v první řadě od trvalých ekologických podmínek a ekosystémových režimů krajiny, tedy základních přírodních vlastností dané krajiny, které jsou dotvářeny (krajiny přírodní) až vytvářeny (krajiny antropicky přeměněné) lidskou činností a životem lidí v nich. Krajinný ráz je vytvářen souborem typických přírodních a člověkem vytvářených znaků, které jsou lidmi vnímány a určitý prostor pro ně identifikují. Typické znaky krajinného rázu tedy vytvářejí obraz dané krajiny. Odbor ochrany prostředí MHMP tedy z hlediska vlivu na krajinný ráz konstatoval, že aktivita s ohledem na současný stav území nemůže zásadním způsobem snížit estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně dotčeny dochované části a pozitivní hodnoty krajinného rázu – oblasti přírodního parku. Z geomorfologie terénu, fotografií a celkové výšky stavby je zřejmé, že stavba se nebude projevovat v dálkových pohledech a pohledově ovlivní pouze svoje nejbližší okolí. Navržený záměr nenaruší prostorové vztahy a harmonické měřítko. Umístěním stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona č. 114/1992 Sb.

Ad § 15 odst. 2 nařízení – Předmětný obytný soubor není stavbou vyjmenovanou v odst. 2, avšak jedná se o dostavbu ve smyslu odstavce 3 nařízení.

Ad § 15 odst. 3 nařízení - Na území přírodních parků se připouští pouze dostavba stávajících sídelních útvarů, prováděná v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, což je zde dodrženo. Navrhované stavby svými charakteristikami nevybočují z rámce stávajícího areálu, ba naopak, vhodně tento areál doplňují. A záměr tak splňuje omezující podmínku danou § 15 odst. 3 nařízení č. 10/2014 Sb. hl. m. Prahy. Záměr respektuje charakter lokality a její výše citované hodnoty, v ulici Pod Kavalírkou se nachází podobně hmotově a měřítkově řešené stavby a navržený záměr tak nesníží estetické či přírodní hodnoty místa přírodního parku. Záměrem nebudou negativně ovlivněny dochované části. Je nutné zdůraznit, že území, v němž je záměr navrhován, je situováno v té části přírodního parku, kde se původní ráz krajiny dochoval jen málo.

Výše popsaná stavba je tedy v souladu s podmínkami využití území přírodního parku dle § 15 nařízení.

22/ Pozemek záměru je dostatečně velký, členitý, nepřístupný a neužívaný, porosty a stavby jsou dlouhodobě neudržované, jsou zde stromy ležící, suché, tlející a tedy ideální stanoviště pro nejrůznější živočichy. Funguje také jako přirozený biokoridor mezi lesními pozemky č.834,835,716 a husté zalesněnými porosty na opozitní straně Jinonické ulice. Porosty plynule přecházejí z jedné parcely na druhou, stejné pravidlo platí pro živočichy. Velmi pravděpodobně zde budou: ptáci (vč. hnízdišť) kos, sýkora koňadra, lejsek šedý, poštolka, rorýs obecný, dále čmelák zemní, ještěrka obecná, větší množství různých druhů mravenců, lze pozorovat noční přelety netopýrů (ti mohou právě hnízdit v nepoužívaných stavebách záměru), pravděpodobně i slepýš křehký.

Namítám, že není proveden biologický průzkum, a dále porušení ust. § 50 a 56 zákona č. 114/1992 Sb.

Namítám, že stavební záměr negativně zasáhne do biotopů a stanovišť (zúží jejich prostor) zvláště chráněných druhů živočichů, tj. silně ohrožených: rorýs obecný, roháč obecný, netopýr, ještěrka obecná, slepýš křehký, veverka obecná, ještěrka obecná, slepýš křehký, netopýr obecný, a ohrožených jako lejsek šedý, čmelák zemní, které se v území pravděpodobně vyskytují, přičemž zde existuje bez pochybností veřejný zájem na jejich dalším přirozeném vývoji, který výrazně převažuje nad soukromým zájmem na bytové výstavbě.

Namítám, že ve spisu zcela postrádám jakékoliv rozhodnutí orgánu ochrany přírody a krajiny o výjimce ze zákazů těchto zvláště chráněných druhů živočichů.

Namítám, že stavební záměr povede k likvidaci přirozených biotopů pro život chráněných živočichů, jak uvedeno.

Stavební úřad námítku vyhodnotil takto:

Předmětný záměr byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a odborem ochrany prostředí MHMP bylo vydáno sdělení ze dne 11.8.2015, které je součástí spisu, se závěrem, že se jedná o podlimitní záměr. V tomto sdělení bylo uvedeno, že pro předmětné území vypracováno biologické hodnocení „Aktualizace výsledků přírodovědných průzkumů území Turbová – parc.č. 830/1-3, 832, 833/1-3, 834 v Praze 5“ (zpracováno doc. Dr. Janem Farkačem) se závěrem, že fauna a flora odpovídá svým složením neudržovaným historickým zahradám či vinicím. Území postrádá jakoukoliv péči, což vede k zarůstání otevřených ploch bylinnou vegetací, rozšířením plochy náletů a tím i vymizení ještěrky obecné. Na lokalitě byla zjištěna přítomnost dvou druhů čmeláků, avšak protože je předpoklad, že tyto živočichové v případě potřeby změní svá stanoviště a po dokončení stavby se opět na příhodná místa vrátí, není nutné přijímat žádná zvláštní opatření. Z těchto údajů jasně vyplývá, že v území se nevyskytují zvláště chráněné živočichové. Podle ustanovení § 67 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. je stanovena povinnost předem zajistit provedení přírodovědného průzkumu, pokud o jeho nezbytnosti rozhodne orgán ochrany přírody. Orgán ochrany přírody příslušný k povolení zamýšleného zásahu – odbor ochrany prostředí MHMP – však opětovně zpracování biologického hodnocení nenařídil. Pozemky dotčené záměrem nezasahují do biokoridorů či jinak zvláště chráněných území dle zákona č. 114/1992 Sb. Ochrana dle § 50 a 56 zákona č. 114/1992 Sb. se však nevztahuje na případy, kdy je zásah do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů prokazatelně nezbytný v důsledku běžného obhospodařování nemovitostí nebo jiného majetku, resp. z důvodů sociálního a ekonomického charakteru.

Stavebním záměrem nedojde k likvidaci biotopů a záměr nevyžadoval vydání výjimky z ustanovení § 50 a § 56 zákona č. 114/1992 Sb., jak je odůvodněno výše.

23/

Namítám, že záměr je navržen do území, ve kterém jsou již dnes překračovány limity znečištění ovzduší (Mlynářka-měřicí místo, vzdálenost 300m), konkrétně imisní limity maximálních denních koncentrací PM10 a cílové imisní limity průměrných ročních koncentrací BaP, PM2,5. Ostatní položky jsou v úrovni 30-70% imisního limitu. Rozhodující pro celkovou imisní situaci v dané lokalitě bude i nadále celková úroveň znečištění ovzduší v oblasti, tj. pozadí. Příspěvek od záměru není nikdy bezvýznamný.

„Právní úprava v této oblasti je přitom následující: Zákon č. 2/1993 Sb. (listina základních práv a svobod) ve svém čl. 35 odst. 1 přiznává každému právo na příznivé životní prostředí. Je to rovné právo pro všechny. Listina to říká ve svém čl. 1 jednoznačně: „ Lidé jsou svobodní a rovní v důstojnosti i v právech. Základní práva a svobody jsou nezadatelné, nezcizitelné, neprohlášené a nezrušitelné.“ Příznivé životní prostředí není definováno jako antropogenně nedotčené prostředí - to ve střední Evropě už prakticky vymizelo - ale jako prostředí antropogenně zatěžované pouze podlimitně, tedy prostředí znečišťované a zatěžované důsledky lidské činnosti včetně všemožných fyzikálních, chemických či biologických emisi a činitelů způsobem, jež nedosahuje stanovených mezních hodnot a limitů.

Tuto základní ústavní myšlenku dále rozvíjí zákon č. 17/1992 Sb. (zákon o životním prostředí). V ust. § 5 definuje únosné zatížení území: "únosné zatížení území je takové zatížení území lidskou činností, při kterém nedochází k poškození životního prostředí, zejména jeho složek funkcí ekosystémů nebo ekologické stability."

Dále definuje znečišťování životního prostředí v ust. § 8 odst. 1: "Znečišťování životního prostředí je vnášení takových fyzikálních, chemických nebo biologických činitelů do životního prostředí v důsledku lidské činnosti, které jsou svou podstatou nebo množstvím cizorodé pro dané prostředí." Toto znečišťování může být podlimitní, tedy dovolené, nebo nadlimitní, tedy protiprávní.

Dále definuje poškozování životního prostředí v ust. § 8 odst. 2: "Poškození životního prostředí je zhoršování jeho stavu znečišťováním nebo jinou lidskou činností nad míru stanovenou zvláštními předpisy." Poškození prostředí je již jednoznačně pouze nadlimitní a tedy protiprávní.

V ust. § 11 tento zákon stanoví, že: "Území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení." V ust. § 12 pak uvádí "Přípustnou míru znečišťování životního prostředí určují mezní hodnoty stanovené zvláštními předpisy; tyto hodnoty se stanoví v souladu s dosaženým stavem poznání tak aby nebylo ohrožováno zdraví lidí a aby nebyly ohrožovány další živé organismy ostatní složky životního prostředí. Mezní hodnoty musejí být stanoveny s přihlédnutím k možnému kumulativnímu působení nebo spolupůsobení znečišťujících látek a činností"

Z uvedeného je zřejmý zákonný zákaz zatěžování kteréhokoli území nad přípustnou míru. U nových záměrů je proto nutno trvat na dodržení a nepřekračování imisních limitů, případně dalšího působení na okolí nad míru stanovenou právními předpisy, a to v kontextu již existující zátěže. V českém právním řádu tak není právní opora pro to, aby byl umístěn a povolen záměr, u něhož je již od počátku spolehlivě dokumentováno, že spolu s existujícím zátěžovým pozadím v lokalitě překročí závazné limity nebo jejich překračování dále zvýší."

Předkladatel UR dokladuje vesměs souhlasná stanoviska k navrhované stavbě, o jejich hodnověrnosti lze s úspěchem pochybovat, neboť odporují platné legislativě. Věřím, že správní orgán nebude vycházet toliko z formalistických podkladů a bude se především řídit vlastním právním názorem, přihlédne k mým důvodným námitkám účastníka řízení, které dokládají, že stavební záměr Obytný soubor Klamovka není v souladu se stavebními předpisy ani s veřejným zájmem na ochranu přírody a krajiny a žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne

Stavební úřad námitku vyhodnotil takto:

Stavební úřad v rámci řízení vyhodnotil vliv stavby na životní prostředí. Stavbu posuzoval např. z hlediska hluku i z hlediska ovzduší. Hlukovou zátěž stavební úřad hodnotil na základě stanovisek dotčených orgánů, včetně dokumentace, Akustické studie zpracované v červenci 2015 společností Janeček a spol. V akustické studii byl hodnocen hluk ze stacionárních zdrojů v chráněných venkovních prostorech, hluk z vyvolané dopravy v chráněných venkovních prostorech a hluk z veřejné dopravy přenášený do chráněných vnitřních prostorů vil. Ze závěrů studie vyplývá, že pro všechny hodnocené případy budou splněny požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Stavební úřad hodnotil vliv záměru i z hlediska vlivu na ovzduší. K dispozici měl stanoviska dotčených orgánů, včetně sdělení z hlediska posouzení vlivů na životní prostředí a dokumentaci záměru. Podle mapy klouzavých průměrů ČHMÚ je v případě benzoapyrenu limit překračován, přičemž jeho hodnota je 1,27 ng/m³ a imisní limit je 1 ng/m³. Podle zákona o ochraně ovzduší lze umístit stavby i do území, a to za určitých podmínek (bez realizace či s realizací kompenzačních opatření) i do území, kde bylo zaznamenáno překročení některého z imisních limitů. I přes skutečnost, že dochází k překročení imisního limitu benzo(a)pyrenu, považuje orgán ochrany ovzduší umístění záměru za možné. Kompenzační opatření, která jsou definována v ustanovení § 11 odst. 5 zákona o ochraně ovzduší (v důsledku provozu stacionárního zdroje označeného ve sloupci B v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší či vlivem umístění pozemní komunikace v zastavěném území obce o předpokládané intenzitě dopravního proudu 15 tisíc a více vozidel za 24 hodin v návrhovém období nejméně 10 let a parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání). Pokud by došlo v oblasti jejich vlivu na úroveň znečištění k překročení některého z imisních limitů s dobou průměrování 1 kalendářní rok (v daném případě pouze benzo(a)pyren) nebo je hodnota imisního limitu v této oblasti již překročena, lze vydat souhlasné závazné stanovisko z hlediska ochrany ovzduší pouze při současném uložení opatření zajišťujících alespoň zachování dosavadní úrovně znečištění pro danou znečišťující látku. Kompenzační opatření se však neukládají u stacionárního zdroje nebo pozemní komunikace, jejichž příspěvek vybrané znečišťující látky k úrovni znečištění nedosahuje hodnoty stanovené prováděcím právním předpisem. Tímto předpisem je vyhláška č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, která způsob uplatnění kompenzačních opatření stanovuje v § 27 odst. 1): „Kompenzační opatření se

uloží u stacionárního zdroje a pozemní komunikace uvedené v § 11 odst. 1 písm. b) zákona v případě, že by jejich umístěním došlo k nárůstu úrovně znečištění o více než 1 % imisního limitu pro znečišťující látku s dobou průměrování 1 kalendářní rok.“ V případě inkriminované hodnoty benzo(a)pyrenu nelze tento institut aplikovat, jelikož záměrem není umístěován stacionární zdroj, pozemní komunikace a ani parkoviště, které by naplňovaly parametry stanovené zákonem. Orgány ochrany ovzduší (odbor ochrany prostředí MHMP a odbor životního prostředí ÚMČ Praha 5) vydaly k záměru kladná stanoviska. Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit. Z hlediska hluku je ze všech podkladů jednoznačné, že provoz záměru překročení hygienických limitů nezpůsobuje. Dotčený orgán ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl.m. Prahy, vydal z hlediska ochrany proti hluku kladné stanovisko a stavební úřad postupoval v součinnosti s tímto dotčeným orgánem.

Pro úplnost stavební úřad sděluje, že v závěru námítky je uveden nesoulad záměru „Obytný soubor Klamovka“ s právními předpisy. Protože jsou předmětem tohoto záměru stavby pro bydlení v lokalitě Turbová, není jednoznačné, zda se námítky týkají záměru, který je předmětem tohoto rozhodnutí.

Po posouzení všech uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že předmětný záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování i s charakterem území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s obecnými požadavky na využívání území s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu i s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, tudíž že lze stavbu v daném území umístit.

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: PRATURB s.r.o., kterého zastupuje Best Development Prague s.r.o.
- podle § 85 odst. 1 písm. b): obec: Hl. m. Praha, zast. IPR hl. m. Prahy
- podle § 85 odst. 2 písm. a): hl.m. Praha zastoupená Magistrátem hlavního města Prahy, odborem evidence, správy a využití majetku, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO:27403505, Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IČ: 25656635, Pražská vodohospodářská společnost a.s. IČ: 25656112, PRE distribuce, a.s., IČ:27376516, ELTODO-CITELUM, s.r.o.
- podle § 85 odst. 2 písm. b) vlastníci sousedních pozemků nebo staveb, kteří mohou být stavbou dotčeni, vše k.ú. Košíře
 - o parc.č. 835, 834
 - o parc.č. 827, č.p.299
 - o parc.č. 828, č.p.300
 - o parc.č. 808, č.p.773
 - o parc.č. 831, č.p.732
 - o parc.č. 833/5, 833/4, č.p.1208
 - o parc.č. 809/3 809/2, č.p.1268
 - o parc.č. 809/3

- parc.č. 2057
- parc.č. 803, 805/1
- parc.č. 829/1
- parc.č. 1114 č.p.37
- parc.č. 1119/5
- parc.č. 810/1

podle § 85 odst. 2 písm .c): MČ Praha 5, zapsané spolky „Občanské sdružení „Za život lidskej““, „Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí“

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 návrhem stavby a práv odpovídající věcnému břemeni a otázkou do jaké míry budou účastníci řízení přímo dotčeni na svých vlastnických právech.

Do okruhu účastníků řízení stavební úřad zahrnul vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich - viz. výše, a ty které mají jiná věcná práva k dotčeným pozemkům, neboť lze usuzovat, že s ohledem na způsob provádění a rozsah stavby, mohou být na svých vlastnických právech během provádění stavby dotčeni.

V § 70 odst. 3 zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění je upraveno postavení občanských sdružení jako účastníků řízení. Dle tohoto ustanovení je občanské sdružení oprávněno účastnit se správního řízení, ve kterém mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné zákonem č.114/92 Sb. Do řízení se přihlásila dvě občanská sdružení (zapsané spolky).

Stavební úřad v souladu s ustanovením § 68 odst. 2 zákona 500/2004 Sb., správní řád, v odůvodnění uvedl důvody výroku rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy kterými se stavební úřad řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, včetně informace, jak se vypořádal s návrhy a námitkami účastníků řízení. S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Úřad MČ Praha 5, odbor Stavební úřad jako stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části.

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří koordinační situace stavby v měřítku 1 : 500 a zákres do katastrální mapy v měřítku 1 : 1000.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat v souladu s § 82 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů do 15 dnů ode dne jeho oznámení. Odvolání se podává u Úřadu městské části Praha 5, odboru Stavební úřad, s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal stavebnímu úřadu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné. Odvolání bude postoupeno odboru stavebního řádu Magistrátu hl. města Prahy k 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.

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 17 odst. 1 písm. b) ve výši 5000 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 1000 Kč, celkem 6000 Kč byl zaplacen.



Ing. Josef Gorčík
vedoucí odboru Stavební úřad

Obdrží:

I. účastníci řízení: (dle § 27 odst.1 správního řádu)

1. Best Development Prague s.r.o., IDDS: 89ure44
sídlo: Terronská č.p. 727/7, 160 00 Praha 6-Bubeneč
sídlo: Jinonická č.p. 732/4, 150 00 Praha 5-Košíře
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská č.p. 2077/57, Praha 2-Nové Město, 128 00 Praha 28
3. PREdistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5-Smíchov
4. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt
sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4-Michle
5. Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS: ec9fspf
sídlo: Pařížská č.p. 67/11, 110 00 Praha 1-Josefov
6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsn2
sídlo: Žatecká č.p. 110/2, 110 00 Praha 1-Staré Město
7. ELTODO-CITELUM, s.r.o., IDDS: k3h3xq2
sídlo: Novodvorská č.p. 1010/14, Praha 4-Lhotka, 142 00 Praha 411
8. Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence, správy a využití majetku, IDDS: 48ia97h
sídlo: Nám. Franze Kafky č.p. 16/1, Staré Město, 110 00 Praha 1
9. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., IDDS: qa7425t
sídlo: Olšanská č.p. 2681/6, 130 00 Praha 3-Žižkov

II. Účastníci řízení (dle §144 odst 6 zákona č. 500/2004 Sb.,– veřejnou vyhláškou)**10. - úřední deska**

- MČ Praha 5
- občanské sdružení Za život lidskej, Nd Turbovou 16, 150 00 Praha 5
- občanské sdružení Společnost pro ochranu Prokopského a Dalejského údolí, Pražského 661, 152 00 Praha 5
- vlastníci pozemků nebo stavby, ti kdo mají jiná věcná práva k těmto stavbám, k.ú.Košíře
identifikace účastníků řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona:
 - o parc.č. 835, 834
 - o parc.č. 827, č.p.299
 - o parc.č. 828, č.p.300
 - o parc.č. 808, č.p.773
 - o parc.č. 831, č.p.732
 - o parc.č. 833/5, 833/4, č.p.1208
 - o parc.č. 809/3 809/2, č.p.1268
 - o parc.č. 809/3
 - o parc.č. 2057
 - o parc.č. 803, 805/1
 - o parc.č. 829/1
 - o parc.č 1114 č.p.37
 - o parc.č 1119/5
 - o parc.č 810/1

III. Dotčené orgány:

11. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská č.p. 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
12. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
sídlo: Rytířská č.p. 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
13. Magistrát hlavního města Prahy, odbor dopravních agend, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, 110 00 Praha 1
14. Magistrát hlavního města Prahy, odbor kancelář ředitele, odd. K, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1
15. Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1
16. Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
sídlo: Jungmannova č.p. 35/29, Nové Město, 110 00 Praha 1
17. Úřad městské části Praha 5, odbor dopravy, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
18. Úřad městské části Praha 5, odbor životního prostředí, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
19. Úřad městské části Praha 5, odbor správy majetku, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
19. Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, IDDS: rkiai5y
sídlo: Kongresová č.p. 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle
20. Statní energetická inspekce, Územní inspektorát pro HMP a Středočeský kraj, IDDS: hq2aev4
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město

IV. Na vědomí:

21. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: mivq4t3
sídlo: Řásnovka č.p. 770/8, 110 00 Praha 1-Staré Město

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

Za správnost vyhotovení: Ing. Jana Voříšková
Stejnopis: spisy