

Městská část Praha 19

Úřad městské části,

se sídlem Semilská 43/1, 197 04 Praha 9 – Kbely

odbor výstavby – stavební úřad

detašované pracoviště Železnobrodská 825, Praha 9 – Kbely

Telefon : 286 852 470, fax : 286 850 182

Č.j.: UMČ P19 228/2005

ev.č. 2292/2005-OV/T

Vyřizuje: Trnka

e-mail trnkal@kbely.mepnet.cz

Telefon : 286 852 470

V Praze dne 25.2.2005

30. března 2005

[redacted]

5. 4. 2005

K

P -----
EXCON – obytný soubor

ROZHODNUTÍ

o změně územního rozhodnutí a povolení výjimky z OTPP

Navrhovatel EXCON, a.s. se sídlem Sokolovská 187/203, Praha 9, IČ 00506729, podal dne 3.11.2004 u Úřadu MČ Praha 19, odboru výstavby, návrh na změnu územního rozhodnutí na umístění stavby

„Obytný areál Jilemnická, Praha 9 – Kbely“

na pozemcích č.parc. 1963/1, 1963/3, 1963/4, 1963/5, 1963/6, 1963/7, 1963/8 k.ú. Kbely v Praze 9 – Kbelích při ulici Jilemnická a Semilská, pro kterou bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby a využití území OUR MHMP dne 12.5.1997 pod č.j. 123719/97/S/Vo a současně navrhovatel podal žádost o povolení výjimky z ustanovení čl. 10 vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze (dále jen OTPP).

Úřad MČ Praha 19, odbor výstavby, příslušný podle § 117 odst.1 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění změn a doplňků, zák. č.131/2000 Sb., o hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, ve znění změn a doplňků, posoudil v řízení o změně územního rozhodnutí podaný návrh a podle § 41 odst. 1 stavebního zákona rozhodl pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby a využití území pro stavbu „Obytný areál Jilemnická, Praha 9 – Kbely“ na pozemcích č.parc. 1963/1, 1963/3, 1963/4, 1963/5, 1963/6, 1963/7, 1963/8 k.ú. Kbely, vydané OUR MHMP dne 12.5.1997 pod č.j. 123719/97/S/Vo, nahradit tímto novým

územním rozhodnutím o umístění stavby:

Na pozemcích č. parc. 1963/1, 1963/3, 1963/4, 1963/5, 1963/6, 1963/7, 1963/8 – pro stavbu hlavní a na částech pozemků č.parc. 850/1, 931, 1948/2, 1967/2, 2012, 2025, 2028, 2033, 2039, 2050, 2090, 2137, 2139 a 2140 - pro dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě, to vše v k.ú. Kbely při ulicích Semilská a Jilemnická v Praze 9 - Kbelích, se umísťuje stavba obytného areálu vč. komunikací a inženýrských sítí, jak je zakresleno v ověřené

dokumentaci (situační výkres na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000, koordinační situace v měřítku 1:500 a situace umístění jednotlivých objektů v měřítku 1:500), kterou v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 vyhlášky č. 132/1998 Sb. obdrží navrhovatel po nabytí právní moci územního rozhodnutí.

Současně Úřad MČ Praha 19, odbor výstavby podle § 138a stav. zákona a čl. 63 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků (OTPP),

povoluje výjimku

z ustanovení čl. 10 odst. 3 cit. vyhl., pro řešení dopravy v klidu. Z celkem požadovaného počtu stání pro uživatele bytů 382 bude 337 stání umístěno v garážích a 45 stání bude umístěno na povrchu.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanovují tyto podmínky:

- 1) Předmětem tohoto rozhodnutí je výstavba obytného areálu, který obsahuje bytové domy se 423 bytovými jednotkami, 21 rodinných domů, každý s jednou bytovou jednotkou, výstavba sportovně relaxačního centra, dále výstavba komunikací včetně chodníků, odstavných a parkovacích stání, inženýrských sítí, 2 trafostanic, retenční nádrže, tenisového hřiště, oplocení a sadových a terénních úprav.
- 2) Jednotlivé objekty budou navrženy takto:
 - a) Úroveň $\pm 0,00$ (podlaha 1. N.P.) všech nadzemních objektů, římsy a hřebeny střech jednotlivých objektů (mimo rodinné domy) budou ve výškách dle situačního výkresu na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 a koordinační situace v měřítku 1:500 a jejich umístění bude podle situace umístění jednotlivých objektů v měřítku 1:500.
 - b) Bytové objekty A – D a F, G, I, J, K a L budou podsklepené, se suterény využitými pro umístění garážových stání, zděné o max. 3 N.P. s podkrovím ve dvou úrovních (mezonetové byty) o půdorysných rozměrech sekcí cca 13,7 x 19 m se sedlovou střechou.
 - c) Bytový objekt E bude podsklepený, se suterény využitými pro umístění garážových stání, zděný o max. 3 N.P. s podkrovím o půdorysných rozměrech sekcí I a V cca 11,7 x 15,1 m, sekcí II a IV 17,1 m x 10,5 m a sekce III. cca 17,1 m x 12,7 m se sedlovou střechou.
 - d) Bytový objekt H bude podsklepený se suterénem, využitým pro umístění garážových stání, zděný o max. 3 N.P. s podkrovím ve dvou úrovních (mezonetové byty) o půdorysných rozměrech cca 19,0 x 17,0 m se sedlovou střechou s hřebenem ve směru sever - jih.
 - e) Bytový objekt M bude podsklepený se suterénem, využitým pro umístění garážových stání, zděný o max. 3 N.P. s podkrovím ve dvou úrovních (mezonetové byty) o půdorysných rozměrech max. cca 15,3 x 50,6 m se segmentovou střechou se štíty na východní a západní straně a podélnou osou objektu ve směru východ – západ.
 - f) Objekt V (sportovně relaxační centrum) bude podsklepený se suterénem, využitým pro technické a technologické vybavení, zděný o max. 2 N.P. s plochou střechou ve 3 výškových úrovních, složený ze tří obdélníkových částí s maximálními půdorysnými rozměry západní části 10,0 m x 17,6 m, střední části 23,0 m x 20,9 m a východní části 19,5 m x 17,6 m.

- g) Objekty A a B budou o třech sekcích, řazených ve směru sever – jih. Krajní sekce budou o 2 N.P a střední sekce o 3 N.P. s podkrovím.
- h) Objekt G bude o dvou sekcích, řazených ve směru sever – jih.
- i) Objekty I a K budou o 2 sekcích, řazených ve směru východ – západ.
- j) Objekt L bude o 3 sekcích, řazených ve směru východ – západ.
- k) Objekt J bude o 4 sekcích, řazených ve směru východ – západ.
- l) Objekty C, D, E a F budou seřazeny do tvaru podkovy a budou tvořit dominantu lokality.
- Objekt C o 3 sekcích a D o dvou sekcích, řazených ve směru sever - jih, budou tvořit delší (západní) rameno podkovy.
 - Objekt F o 3 sekcích, řazených ve směru sever – jih bude tvořit kratší (východní) rameno podkovy.
 - Objekt E o 5 sekcích, řazených ve směru východ - západ bude tvořit spojovací (jižní) rameno podkovy
- m) 15 řadových rodinných domů bude rozděleno do dvou sekcí, orientovaných ve směru východ - západ, sekce R se bude skládat z 8 domů, sekce S ze 7 domů. Výška hřebene nepřesáhne úroveň + 9,1 m
- Domy S II – S VI (domy uvnitř sekce) budou o 1 N.P. s podkrovím, půdorysné rozměry jednotlivých domů budou cca 8,0 m x 10,6 m, zastřešeny budou sedlovou střechou s orientací hřebene ve směru východ – západ
 - Domy R II – R VII (domy uvnitř sekce) budou o 1 N.P. s podkrovím, půdorysné rozměry jednotlivých domů budou cca 8,0 m x 11,0 m, zastřešeny budou sedlovou střechou s orientací hřebene ve směru východ – západ
 - Domy R I, R VIII, S I a S VII (koncové domy sekcí) budou o 1 N.P. s podkrovím, max. půdorysné rozměry jednotlivých domů budou cca 7,9 m x 10,5 m, zastřešeny budou zčásti (sousedící s domy uvnitř sekcí) střechou sedlovou, zčásti plochou střechou (konec sekcí),
- n) 5 izolovaných rodinných domů, označených N, O, P, Q a U bude o 2 N.P., půdorysné rozměry jednotlivých domů nepřesáhnou cca 8,0 m x 10,0 m , zastřešeny budou sedlovou, event stanovou střechou. Výška hřebene, event. vrcholu stanu nepřesáhne úroveň + 9,1 m.
- o) Izolovaný rodinný dům, označený T bude o 2 N.P., půdorysné rozměry nepřesáhnou cca 11,0 m x 11,0 m , zastřešen budou sedlovou, event stanovou střechou. Výška hřebene, event. vrcholu stanu nepřesáhne úroveň + 9,1 m.
- p) Součástí stavby budou dva monolitické železobetonové prefabrikované objekty trafostanic typu BETONBAU
- 3) Hranice jednotlivých pozemků rodinných domů budou vymezeny podle situace umístění jednotlivých objektů v měřítku 1:500.
- 4) Vymezené území, způsob zástavby, dispoziční, objemové a výškové uspořádání objektů bude řešeno v souladu s projednaným návrhem a situačním výkresem na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000, koordinační situací v měřítku 1:500 a situací umístění jednotlivých objektů v měřítku 1:500.

5) Dopravní řešení:

- a) Obytný soubor bude dopravně napojen z ulice Semilské a Jilemnické průjezdnou obytnou komunikací š. 6,5 m, severní větev bude napojena z ulice Semilské a ukončena úvratí
 - b) Obytné komunikace budou doplněny sítí obslužných komunikací a pěších tras, které budou propojeny se stávajícími chodníky v ulici Semilské a Jilemnické.
 - c) V ulici Jilemnická bude na hranici mezi pozemky parc. č. 1963/9, 1963/1, 1963/4 a pozemkem parc.č. 1967/17 v délce cca 70 m zřízena opěrná zeď pro vyrovnání výškového rozdílu terénu a u paty opěrné zdi bude zřízen chodník pro pěší o šířce min. 2 m.
 - d) Doprava v klidu pro bytové objekty bude zajištěna zřízením 337 parkovacích stání v podzemních garážích v suterénech jednotlivých bytových objektů, 45 stání na povrchu v bezprostřední blízkosti obytných domů, vyhrazených pro uživatele bytů (opatřených uzamykatelnou zábranou), dále bude na povrchu zřízeno 45 stání pro návštěvníky bytových domů a 30 stání pro návštěvníky sportovně relaxačního centra. Z celkového počtu 457 stání bude min. 5%, tj. 23 stání prostorově upraveno pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu. Každý rodinný dům bude mít kromě toho 1 parkovací stání v domě a 1 odstavné stání na vlastním pozemku.
 - e) Veškeré komunikace, parkovací stání a zpevněné plochy budou s povrchem ze zámkové dlažby.
 - f) Nově budované komunikace budou účelové s veřejným provozem.
 - g) Po celou dobu výstavby bude zajištěn neomezený přístup ke všem objektům v dotčené oblasti min. pro pohotovostní vozidla.
 - h) Stavba bude navržena tak, aby ani v budoucnu nedošlo k porušení funkce objektů vlivem provozu dráhy.
 - i) Stavba bude navržena tak, aby byly odstraněny případné nežádoucí účinky hluku a vibrací na stavbu a okolní venkovní prostor z titulu provozu dráhy, příp. negativní vlivy, způsobené při případných opravách a rekonstrukcích zařízení dráhy a bylo tím dosaženo limitů stanovených podle platných předpisů (v současné době § 34 zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nežádoucími účinky hluku a vibrací).
- 6) Součástí výstavby bude oplocení pozemků rodinných domů z nízké podezdívky s dřevěnou výplní, doplněné živým plotem a oplocení předzahrádek bytových domů nízkou podezdívkou, doplněnou živým plotem.
- 7) Součástí výstavby budou odpočinkové prostory pro děti předškolního věku, lavičky, pískoviště, prolézačky, drobná architektura apod.
- 8) Pro každý bytový dům bude v přiměřené vzdálenosti vymezena plocha pro umístění sběrných nádob na komunální odpad s napojením na pozemní komunikaci. Každý rodinný dům bude na vlastním pozemku mít vymezeno stanoviště na sběrné nádoby pro komunální odpad.
- 9) Výstavbou nebude likvidována žádná zeleň.

- a) Okolí stavby vč. terénních úprav bude po dokončení vhodně upraveno nižší a vyšší zelení a zatravněno.
- b) Plocha zeleně bude tvořit min. 55% plochy řešeného území (v ploše, určené ÚPn pro funkční využití OC - čistě obytné území mimo plochy přilehlé k objektům A a B). V severní části řešeného území podél tratě ČD (v ploše, určené ÚPn pro funkční využití IZ – izolační zeleň) bude vytvořen kompaktní pás zeleně, jejíž součástí bude retenční nádrž na dešťovou vodu.
- c) Veškeré parkovací plochy a náměstí uvnitř bloků budou osázeny vzrostlou zelení a náměstí bude parkově upraveno. Veškerá stávající zeleň podél tratě ČD bude zakomponována do celkových úprav daného území.
- d) Zeleň bude realizována tak, aby byla funkční již při dokončování stavby .

10) Inženýrské sítě budou napojeny takto:

- a) Zásobování vodou bude zajištěno novými vodovodními řady, napojenými na stávající vodovodní řady v ulici Semilská a Jilemnická.
- b) Splaškové odpadní vody budou odvedeny přes čerpací stanici v ul. Semilské do stoky DN 300 v ul. Sovenické.
- c) Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny povrchovým odtokem v kombinaci s trativody. Dešťové vody ze střech bytových domů budou odváděny pomocí mělkých vsakovacích jímek v kombinaci s trativody s odvodem do retenční nádrže. Dešťové vody ze střech rodinných domů budou likvidovány vsakováním pomocí mělkých vsakovacích jímek v kombinaci s trativody na pozemku rodinných domů.
- d) Dešťové vody nesmí být odváděny směrem na drážní pozemek.
- e) Zásobování elektrickou energií bude zajištěno z dvou nově vybudovaných distribučních trafostanic typu BETONBAU, osazených transformátory 22/0,4 kV - 630 kVA, napojenými novým kabelovým okruhem 22 kV ze směru TS 1609 a ukončeným v TS 1422. Rozvodná síť 1 kV bude napojena z nových TS kabelovými rozvody, které budou smyčkovat jednotlivé objekty přes rozpínací skříně RIS a přípojkové skříně SP5. Nová síť 1 kV bude propojena se stávající sítí PRE.
- f) Veřejné osvětlení – bude provedeno osazením 49 ks ohraněných vetknutých stožárů se svítidly Z1 50 W, o výškách 6 m a 5 m. Nové rozvody VO budou napojeny z nově vybudovaného zapínacího bodu ZB v ulici Semilská. Celková délka nového VO je cca 880 m. Bude provedeno propojení nového VO na stávající stožáry č. 919681 a č. 905652.
- g) Napojení na telefonní síť Českého Telecomu bude zajištěno po položení nového telefonního kabelu z ATÚ Kbely, ukončeném v síťovém rozvaděči v ul. Semilská. Z tohoto SR bude proveden rozvod, ze kterého budou připojeny jednotlivé objekty.
- h) Teplo pro vytápění objektů včetně ohřevu teplé užitkové vody bude zajištěno napojením celého obytného areálu na horkovodní síť Pražské teplárenské, a.s. přípojkou, napojenou na křižovatce ulic Toužimská – Semilská, vedenou ulicí Semilská.

11) Projektová dokumentace pro SP bude zpracována tak, aby byla respektována vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

- 12) V dalším stupni PD nutno doložit hlukovou studii k provozu železniční tratě s event. řešením protihlukových opatření.
- 13) Plochy pro zařízení staveniště budou situovány ve vymezeném obvodu staveniště a to po dobu realizace výstavby. Po dokončení bude zařízení staveniště zlikvidováno a plocha upravena. Po dokončení výstavby inženýrských sítí budou povrchy dotčených komunikací uvedeny do původního stavu.
- 14) Veškeré inženýrské sítě budou vedeny po veřejných pozemcích.
- 15) Souběh a křížení se stávajícími inž. sítěmi bude provedeno v souladu s ČSN 73 60 05 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a s dohodami se správci těchto sítí.
- 16) Investor je povinen zajistit plnění vyhl. č. 8/1986 Sb. NVP, o jednotné evidenci technického vybavení hl.n. Prahy a digitální technické mapě Prahy.
- 17) Investor dodrží veškeré připomínky a požadavky veřejnoprávních orgánů a organizací k zabezpečení a kontrole plynulé a nezávadné realizace a provozu stavby a minimalizování negativních vlivů na životní prostředí.
- 18) Stavba bude koordinována se stavbami, vedenými v seznamu koordinační komise TSK hl.m. Prahy pod č. 04-01-03859 (JILEMNICKÁ, OA-HORKOVOD, P 19) a č. 03-01-01214 (JILEMNICKÁ, OPR.KOM.ST.Č.93 P19).
- 19) Projekt organizace výstavby bude zpracován tak, aby byl na okolních komunikacích zachován přístup ke všem objektům, pouličním hydrantům, ovládacím armaturám inženýrských sítí, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům a bezpečný průchod pro pěší v dotčené oblasti po celou dobu prováděných prací a dále tak, aby byl zachován provoz vozidel MHD včetně funkce zastávek a přístupových cest k nim.
- 20) Navrhovaná stavba je na území s archeologickými nálezy ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů a proto navrhovatel zajistí, aby bylo příslušné organizaci umožněno provedení archeologického výzkumu.
- 21) Před vydáním stavebního povolení předloží investor Úřadu MČ Praha 19, odboru výstavby k posouzení podrobnější podklady podle § 39 stavebního zákona, a to:
 - barevné a materiálové řešení všech průčelí (graficky) ve 2 trvalých vyhotoveních.
 - návrh sadových úprav s druhovým určením zeleně, odsouhlasený orgánem ochrany přírody (OŽP ÚMČ Praha 19)

Rozhodnutí o uplatněných námitkách

Společně uplatněné námitky účastníků řízení manželů ing. [REDAKCE] a [REDAKCE] která se týká obavy, že změnou stavby by došlo ke zhoršení přirozeného odvětrání již zastavěné lokality, sousedící se stavbou, se nevyhovuje.

Společně uplatněné námitce účastníků řízení manželů ing. [REDACTED] a [REDACTED] která se týká obavy ze zhoršení estetických podmínek oproti původnímu návrhu, způsobeného změnou výškových poměrů budov, se nevyhovuje.

Společně uplatněné námitce účastníků řízení manželů ing. [REDACTED] a [REDACTED] která se týká konstatování, že stávající pozemky budou mít zhoršené podmínky pro přístup, se nevyhovuje.

Námitce účastníků řízení, uplatněné formou podání, označeného jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, která konstatuje, že nově stavěné objekty by ve vztahu ke stávajícím domům byly neúměrně vysoké, se nevyhovuje.

Námitce účastníků řízení, uplatněné formou podání, označeného jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, která konstatuje, že původní vzhled domů je vzhledově přijatelnější, než nově navržené objekty, se nevyhovuje.

Námitce účastníků řízení, uplatněné formou podání, označeného jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, která konstatuje, že výškou předpokládané výstavby bude omezeno přirozené odvětrání severní části MČ, se nevyhovuje.

Námitce účastníků řízení, uplatněné formou podání, označeného jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, která konstatuje, že bude znemožněn přístup na pozemky, které přímo sousedí s pozemky stavby, se nevyhovuje.

Námitce účastníků řízení, uplatněné formou podání, označeného jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, která konstatuje, že rozšíření o 201 bytových jednotek není nezbytně nutné, se nevyhovuje.

Odůvodnění

Navrhovatel společnost EXCON, a.s. se sídlem Sokolovská 187/203, Praha 9, IČ 00506729, podal návrh na změnu územního rozhodnutí na umístění stavby a současně žádost o povolení výjimky z ustanovení čl. 10 odst. 3 vyhlášky OTHP pro stavbu, uvedenou ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

Žádost o změnu územního rozhodnutí na umístění stavby navrhovatel zdůvodnil tím, že došlo ke změně územně plánovací dokumentace vzhledem k tomu, že byl usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy schválen nový územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy. V tomto územním plánu bylo území stavby zahrnuto do vybraných funkčních ploch, u kterých jsou stanoveny regulativy, stanovující max. míru využití území a min. podíl bydlení kódem B 9. Úpravou směrné části ÚPn č. U 0243/2004, která byla provedena v 07/2004 byl kód B 9 v části území, dotčeného výstavbou změněn na kód D 9. Vzhledem k možnosti vyšší míry využití území, navrhovatel požádal o zvýšení počtu nadzemních podlaží bytových domů a s tím spojené zvýšení počtu bytů v těchto objektech při současném zachování rozsahu zastavěné plochy jednotlivými nadzemními objekty a zachování minimálního podílu zeleně v řešeném území. Součástí návrhu na změnu ÚR je i změna objektu M, kde jsou vypuštěny obchodní plochy a o tyto plochy je zvětšena plocha obytná a nahrazení objektu obchodního střediska s autoklubem objektem sportovní relaxačního centra. Současně dochází ke změně v umístění tenisového hřiště a vypuštění požadavku na umístění volejbalového hřiště.

Stručná charakteristika stavby: Bytové objekty vč. inženýrských sítí, komunikací a parkování

- Funkce a kapacita stavby:
- počet b.j.v bytových domech - max. 423
 - rodinné domy řadové s jednou b.j. – max. 15
 - rodinné domy izolované s jednou b.j. – max. 6
 - počet garážových stání – min. 337
 - počet stání na povrchu – min. 120
 - sportovně relaxační centrum – podl. plocha cca 2000 m²

Navrhovaná stavba obsahuje obytné místnosti a nachází se na pozemku s nízkým radonovým indexem. Odborný posudek stanovení radonového rizika zpracoval RNDr. Pavel Polák v 07/1993.

Projektant: Ing. Dana Šmejkalová, autorizovaný architekt, ČKA 00504

Navrhované umístění je v souladu s územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č.10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy, neboť plocha, na kterou se stavba obytného souboru umísťuje, je určena pro funkční využití „polyfunkční území - čistě obytné“ (OC), s nímž je navržena funkce v souladu. Část pěší komunikace včetně části veřejného osvětlení a části retenční nádrže na dešťovou vodu v severní části řešeného území zasahuje do „monofunkčního území – izolační zeleň“ (IZ), s nímž je navržena funkce v souladu.

Návrh prokázal plnění míry využití území stanovené dle ÚPn SÚ hl.m. Prahy kódem „D“, t.j. KPP = 0,8 a KZ = 0,55.

Tenisové a volejbalové hřiště v severní části území bylo v původním územním rozhodnutí umístěno jako stavba dočasná do doby schválení nového územního plánu hl.m. Prahy. Nový územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy byl schválen usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy. Území, na kterém byla částečně umístěna stavba tenisového a volejbalového hřiště, je v tomto územním plánu součástí monofunkčního území izolační zeleň (IZ), ve kterém není přípustné stavby sportovních zařízení (volejbalové a tenisové hřiště) umísťovat. Proto byla provedena změna v umístění tenisového hřiště (zařízení pro neorganizovaný sport) tak, aby nezasahovalo do plochy IZ a celé bylo umístěno v ploše OC. Požadavek na umístění volejbalového hřiště v řešeném území byl zrušen a o plochu, která pro hřiště byla rezervována, bude rozšířena plocha zeleně.

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl.m.Praze stanoveným vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy, kromě požadavku na počet garážových stání, pro které se tímto rozhodnutím povoluje výjimka.

Pro řešení, týkající se návrhu na vybudování nižšího počtu stání v garážích, než je bilancovaný počet (382 garážových stání) a umístění příslušného počtu stání (45 stání) na povrchu se podle § 138a stavebního zákona a na základě ustanovení čl. 63 vyhl. č. 26/1999 Sb. hl.m. Prahy povoluje výjimka z ustanovení čl.10 odst. 3 cit. vyhl. Žádost byla odůvodněna omezujícím vlivem základových geologických podmínek stávajícího terénu, které mají vliv na rozsah suterénních prostor určených pro garážová stání obyvatel. Základové

podmínky omezují významně základovou spáru a limitují její hloubku pod stávajícím terénem vzhledem k vysoké hladině spodní vody. Z toho důvodu je technicky nemožné umístit všechna potřebná garážová stání v suterénních prostorech bytových domů. Přestože bylo do návrhu zahrnuto využití parkování ve dvou rovinách suterénu systémem PARKLIFT 340, nebylo možno umístit všechna požadovaná stání do prostoru garáží. V garážích je možno umístit 337 stání a proto je třeba 45 stání, tj. cca 12 % celkově požadovaného počtu 382 stání, umístit na povrchových parkovištích. Navržený počet 45 stání na povrchu včetně zpevněných ploch nebude omezovat rozsah zeleně v řešeném území, potřebné dle ÚPn.

Souhlas s odnětím pozemků č. parc.1963/1, 1963/3, 1963/4, 1963/5, 1963/6, 1963/7 k.ú. Kbely ze ZPF vydal OŽP MHMP pod č.j. OŽP – I – 13046/96/Pf dne 4.12.1996 a pozemku č.parc. 1963/8 k.ú. Kbely vydal OOP OÚMČ Praha 9 pod č.j. OOP 5781/97 – Pot. Dne 1.4.1997.

Podle sdělení Katastrálního úřadu Praha - město nejsou ostatní pozemky č.parc. 850/1, 931, 1948/2, 1967/2, 2012, 2025, 2028, 2033, 2039, 2050, 2090, 2137, 2139 a 2140 k.ú. Kbely součástí ZPF.

Návrh byl doložen následujícími doklady:

Vyjádření hygienické stanice hl.m. Prahy – vydala pobočka Praha – sever dne 16.6.2004 pod č.j. 2418/04/PS-HK a dne 13.12.2004 pod č.j. 5283/04/P-s/HK

Vyjádření orgánu požárního dozoru – vydal HZS HMP pod č.j. HSAA-12344/ODVS – 2760 - 2004 dne 23.6.2004 a č.j. HSAA-12344/ODVS – 4413 - 2004 dne 20.12.2004

Vyjádření orgánu dopravy – vydal ODIMH ÚMČ Praha 19 pod č.j. 9438/04/ODIMH/Sm dne 8.11.2004 a č.j. 10238/04/ODIMH/Sm dne 3.12.2004

Vyjádření orgánu památkové péče – vydal OPP MHMP pod č.j. MHMP 172247/2004/Haj dne 21.12.2004

Vyjádření orgánu ochrany ovzduší – vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004

Vyjádření orgánu ochrany ZPF – vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004

Vyjádření z hlediska myslivosti – vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004

Vyjádření orgánu odpadového hospodářství – vydal OŽP Úřadu MČ Praha 19 pod č.j. 9812/04/OŽP/Po dne 3.12.2004

Vyjádření orgánu posuzujícího vliv na životní prostředí - vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004

Vyjádření orgánu ochrany přírody - vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-069224/2004/001/OZP/VI dne 7.6.2004 a OŽP Úřadu MČ Praha 19 pod č.j. 9812/04/OŽP/Po dne 3.12.2004

Vyjádření orgánu lesního hospodářství - vydal OŽP MHMP pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004

Vyjádření orgánu CO – vydal OKR MHMP pod č.j. MHMP 75351/2004 dne 9.6.2004

Vyjádření orgánu vojenské správy – vydala VUSS Praha pod č.j. 30523ú19763-ÚP/2004-7103/41 dne 18.11.2004

Souhlas se stavbou v ochranném pásmu dráhy vydaly ČD a.s., Správa dopravní cesty Praha pod č.j. 31771/04-1147.zU/713/Ri dne 16.12.2004

A další vyjádření vydali:

- TSK HMP – č.j. 3197/04/220/Su a č.j. 2969/04/260/Pá ze dne 10.12.2004
- DP hl.m. Prahy – č.j. 90113/20 Ha 1600/2879 dne 10.12.2004
- ROPID – č.j. ORS/283/04/Cis dne 9.12.2004
- Policie ČR – č.j. PSP-1930/DI-4-2004 ze dne 9.12.2004
- OSM ÚMČ Praha 19 – č.j. 9372/2004/OSM/Tom ze dne 16.11.2004
- SŽDC, s.o., - č.j. 24108/04-OP ze dne 9.11.2004
- Drážní úřad – č.j. 10-1497/04-DÚ/Mt ze dne 23.12.2004
- ZAVOS, zastoupený H. Růžičkovou ze dne 17.12.2004

Návrh byl dále doložen stanovisky těchto správců inženýrských sítí:

- PVS, a.s. – č.j. 8768/04/2/02 ze dne 21.12.2004
- PVK. a.s. – č.j. PVK 33953/OTPČ/04 ze dne 13.12.2004
- Pražská teplárenská, a.s. – č.j. OÚ/96/05/EPu ze dne 10.1.2005
- PRE Praha, a.s.- č.j. 2113/04/553/Fo a 2113/04/554/Fo ze dne 22.11.2004
- Pražská plynárenská, a.s. – ze dne 13.12.2004
- Eltodo Citelum, s.r.o. – č.j. EC 303/5481/04 ze dne 13.12.2004
- Český telecom, a.s. – č.j. OS/Pz/602455/6/2004/C.5.3 ze dne 24.11.2004
- ÚCL ČR – č.j. 134970/04-720 ze dne 19.11.2004
- ČEZnet, a.s. – č.j. 2827 ze dne 10.12.2004
- GTS Czech, a.s. – ze dne 7.12.2004
- Karneval Media s.r.o. ze dne 8.12.2004
- TÈS Wireles s.r.o. ze dne 8.12.2004
- České dráhy a.s. TELEMATIKA, o.z ze dne 25.11.2004
- KPN Qwest – ze dne 7.12.2004
- T-Systems Pragonet, a.s. – č.j. 15135/04-12 ze dne 7.12.2004
- Memorex Telex Communications, CZ, a.s. – č.j. 2401/04 ze dne 9.12.2004
- TransgasNet, a.s. a net4net č.j. 3313/04 ze dne 9.12.2004 (RWE EnergyCustomer Services CZ, a.s.)
- ČEPS, a.s. ze dne 10.12.2004
- UPC ČR, a.s. ze dne 9.12.2004
- Aliatel, a.s. ze dne 13.12.2004
- Sloane Park Property Trust, a.s. – ze dne 7.12.2004
- InWay, a.s. ze dne 9.12.2004
- SITEL, s.r.o. – č.j. 4524-04 ze dne 19.12.2004
- Telia International Carrier Czech Republic a.s. z 7.12.2004
- TISCALI Telekomunikace ČR, s.r.o. ze dne 7.12.2004
- Eurotel Praha, s.r.o. – č.j. 3228/04 ze dne 7.12.2004
- T-Mobile Czech Republic, a.s. ze dne 7.12.2004

Souhlas vlastníků pozemků podle § 38 stav. zák. vydali

- MČ Praha 19, zastoupená OSM ÚMČ (vlastník pozemku č.parc. 1967/2, 1967/21, 2033 a 2137/11 k.ú. Kbely) č.j. 10237/2004/OSM/Tom ze dne 16.12.2004
- Hl.m. Praha, zastoupené OSM MHMP (vlastník pozemků č.parc. 2137 a 2140, k.ú. Kbely) č.j. OSM/160011/04/VP/Sed ze dne 20.12.2004

Zahájení územního řízení bylo dne 22.12.2004 oznámeno všem dotčeným správním úřadům a všem známým účastníkům a bylo nařízeno ústní jednání na den 24.1.2005. Současně byli účastníci územního řízení upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Účastníci řízení o povolení výjimky z OTHP byli upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání.

Protože územní řízení se týkalo stavby zvláště rozsáhlé s velkým počtem účastníků řízení, bylo podle § 36 odst. 4 stav. zák. oznámeno zahájení územního řízení jeho účastníkům veřejnou vyhláškou.

Oznámení o zahájení územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP bylo zveřejněno na úřední desce

- MČ Praha 19 od 22.12.2004 do 7.1.2005

Dotčené správní úřady byly o zahájení územního řízení a konání ústního jednání informovány nejpozději dne 3.1.2005.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené správní úřady k návrhu žádné stanovisko.

Při ústním jednání dne 24.1.2005 byly stavebnímu úřadu předány písemné námítky (označené jako připomínky), podané společně spoluvlastníky sousední nemovitosti, manžely ing. [redacted] a [redacted]

- Námítkou, uvedenou pod č. 1) byla vyjádřena obava, že změnou ÚR by došlo ke zhoršení přirozeného odvětrání již zastavěné lokality sousedící se stavbou. K tomu stavební úřad konstatuje, že stavba obytného souboru není uvedena v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a proto nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí ve smyslu § 4 uvedeného zákona. Dotčený správní úřad na úseku ochrany ovzduší, tj. OŽP MHMP vydal ke změně ÚR souhlasné stanovisko pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004. Stavební úřad opatřil jako jeden z podkladů pro posouzení této námítky stanovisko Úseku ochrany čistoty ovzduší Českého hydrometeorologického ústavu, vydané konkrétně k předmetné výstavbě obytného areálu dne 2.2.2005 pod zn. OČO-63/2005. Z tohoto stanoviska jednoznačně vyplývá, že zvýšení uvedených domů, které je předmětem územního řízení, nebude znamenat výrazné lokální ovlivnění proudění vzduchu v lokalitě Jilemnická oproti výstavbě, realizované podle původního územního rozhodnutí. Proto stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části a námítku zamítl.

- V námitce, uvedené pod č. 2) je konstatováno, že změnou by došlo ke změně výškových poměrů stávajících domů a nově stavěných budov v neprospěch stávající zástavby a ke zhoršení estetických podmínek oproti původnímu návrhu. K tomu stavební úřad uvádí, že výškové uspořádání jednotlivých objektů je v souladu s platnými právními předpisy, protože území stavby je součástí plochy, pro kterou je v ÚPn stanoven regulativ míry využití území D9. To znamená, že při dodržení max. kapacity funkční plochy, vyjádřené v m² (v tomto případě doloženo), je možno v tomto území umístit stavby o maximální podlažnosti 5+ (5 nadzemních podlaží + podkroví, nebo ustupující podlaží). Maximální navrhovaná podlažnost jsou 3 plnohodnotná nadzemní podlaží + 2 podlaží podkrovní (podkrovní byty o dvou úrovních, tzv. mezonetové), tzn., že je menší, než max. povolená. Pokud se týká konstatování, že dojde ke „zhoršení estetických podmínek oproti původnímu návrhu“, je architektonické řešení návrhu plně v pravomoci navrhovatele a za předpokladu dodržení platných právních předpisů, nepřísluší stavebnímu úřadu toto posuzovat. Úprava způsobu zástavby území, která je předmětem územního řízení, odpovídá dle názoru stavebního úřadu urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Z uvedených důvodů nebylo této námitce vyhověno, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.
- Pokud se týká námitky, uvedené pod č. 3), ve které je konstatováno, že „stávající pozemky budou mít zhoršené podmínky pro přístup“, konstatuje stavební úřad, že tato námitka měla být uplatněna v územním řízení pro umístění stavby obytného souboru, které bylo vedeno OUR MHMP v roce 1997 a bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o umístění stavby a využití území dne 12.5.1997 pod č.j. 123719/97/S/Vo (nabylo právní moci dne 18.6.1997). Návrh na změnu citovaného územního rozhodnutí, na základě kterého je toto územní řízení vedeno, neobsahuje žádný návrh na úpravu platného ÚR, která by se nějakým způsobem dotýkala přístupu na sousední pozemky. Proto stavební úřad tuto námitku ve výrokové části tohoto rozhodnutí zamítl.

Ve stanovené lhůtě dne 24.1.2005 bylo do podatelny Úřadu MČ Praha 19 doručeno podání, označené jako „Petice, týkající se územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTHP“, kterou podepsaní vyjadřují svůj nesouhlas se změnou územního rozhodnutí na umístění stavby „Obytný areál Jilemnická, Praha 9-Kbely“ na pozemcích č.parc. 1963/1, 1963/3, 1963/4, 1963/5, 1963/6, 1963/7 a 1963/8 k.ú. Kbely, pro kterou bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby a využití území OUR MHMP dne 12.5.1997 pod č.j. 123719/97/S/Vo. Stavební úřad toto podání posoudil a rozhodl, že je bude vzhledem k jeho obsahu považovat za námitky, uplatněné účastníky územního řízení v rámci řízení o změně územního rozhodnutí, vedeného podle § 41 odst. 1 stavebního zákona a toto své stanovisko sdělil dopisem ze dne 22.2.2005 zástupci petičního výboru. K jednotlivým námitkám stavební úřad uvádí:

- Ke konstatování, že „s ohledem na velikost zastavovaného prostoru, by byly nově stavěné objekty neúměrně vysoké ve vztahu ke stávajícím domům a vzdálenosti od nich“ stavební úřad zaujímá toto stanovisko: Výškové uspořádání jednotlivých objektů je v souladu s platnými právními předpisy, protože území stavby je součástí plochy, pro kterou je v ÚPn stanoven regulativ míry využití území D9. To znamená, že při dodržení max. kapacity funkční plochy, vyjádřené v m² (v tomto případě doloženo), je možno v tomto území umístit stavby o maximální podlažnosti 5+ (5 nadzemních podlaží + podkroví, nebo ustupující podlaží). Maximální navrhovaná podlažnost jsou 3 plnohodnotná nadzemní podlaží + 2 podlaží podkrovní (podkrovní byty o dvou úrovních, tzv. mezonetové), tzn., že je menší, než max. povolená. Pokud se týká

odstupu od stávajících bytových domů, nedochází touto změnou ÚR k jeho zmenšení a i nadále je odstup staveb v souladu s čl. 8 odst. 2) OTHP. Proto stavební úřad námitku zamítl.

- Pokud se týká tvrzení, že „původní vzhled navržených domů, tj. jejich členitost a tvar, jsou vzhledově přijatelnější, než uniformní jednotvárné budovy“, konstatuje stavební úřad, že toto tvrzení je pouze subjektivním názorem autorů „Petice“. Architektonické řešení návrhu je plně v pravomoci navrhovatele a za předpokladu dodržení platných právních předpisů, nepřísluší stavebnímu úřadu toto posuzovat. Úprava způsobu zástavby území, která je předmětem územního řízení, odpovídá dle názoru stavebního úřadu urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí a požadavkům na zachování pohody bydlení a zdravého životního prostředí. Z uvedených důvodů nebylo této námitce vyhověno, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.
- Ke konstatování, že „výškou předpokládané výstavby bude omezeno přirozené odvětrání severní části MČ“ stavební úřad sděluje, že stavba obytného souboru není uvedena v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a proto nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí ve smyslu § 4 uvedeného zákona. Dotčený správní úřad na úseku ochrany ovzduší, tj. OŽP MHMP vydal ke změně ÚR souhlasné stanovisko pod č.j. MHMP-160937/2004/001/OZP/VI dne 2.12.2004. Stavební úřad opatřil jako jeden z podkladů pro posouzení této námitky stanovisko Úseku ochrany čistoty ovzduší Českého hydrometeorologického ústavu, vydané konkrétně k předmětné výstavbě obytného areálu dne 2.2.2005 pod zn. OČO-63/2005. Z tohoto stanoviska jednoznačně vyplývá, že zvýšení uvedených domů, které je předmětem územního řízení, nebude znamenat výrazné lokální ovlivnění proudění vzduchu v lokalitě Jilemnická oproti výstavbě, realizované podle původního územního rozhodnutí. Proto stavební úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výrokové části a námitku zamítl.
- Ke konstatování, že „bude znemožněn přístup na pozemky přiléhající ke stávajícím domům, které přímo sousedí s pozemky, na kterých má probíhat výstavba Obytného areálu Jilemnická, Praha 9-Kbely“, sděluje stavební úřad, že tato námitka měla být uplatněna v územním řízení pro umístění stavby obytného souboru, které bylo vedeno OUR MHMP v roce 1997 a bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o umístění stavby a využití území dne 12.5.1997 pod č.j. 123719/97/S/Vo (nabylo právní moci dne 18.6.1997). Návrh na změnu citovaného územního rozhodnutí, na základě kterého je v současnosti územní řízení vedeno, neobsahuje žádný návrh na úpravu platného ÚR, která by se nějakým způsobem dotýkala přístupu na sousední pozemky. Proto stavební úřad tuto námitku ve výrokové části tohoto rozhodnutí zamítl.
- K poslední námitce, kde je konstatováno že „rozšíření o 201 bytových jednotek není nezbytně nutné, jedná se pouze o čistě ekonomický zájem investora“, zaujímá stavební úřad toto stanovisko: Není jasné, jaké údaje měli autoři „Petice“ k dispozici, protože v platném územním rozhodnutí jsou umístěny objekty, obsahující celkem 254 bytů a předmětem návrhu na změnu ÚR je navýšení tohoto množství na celkový počet 423 bytů, což je nárůst o 170 bytů a ne o 201, jak je uvedeno v textu námitky. V každém případě však je plně v kompetenci investora (navrhovatele změny ÚR) rozhodnout se, kolik bytů hodlá postavit, za předpokladu dodržení limitu využití území a obecně závazných platných právních předpisů. Tyto podmínky byly splněny a proto stavební úřad námitku ve výrokové části rozhodnutí zamítl.

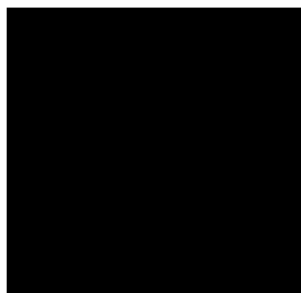
S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Úřad MČ Praha 19, odbor výstavby rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části.

Před vydáním stavebního povolení na umístěvanou stavbu nebo její část, pro kterou je k vydání stavebního povolení příslušný speciální stavební úřad, musí Úřad MČ Praha 19, odbor výstavby v souladu s § 120 odst. 2 stavebního zákona ověřit dodržení podmínek tohoto územního rozhodnutí.

Toto rozhodnutí platí ve smyslu § 40 odst. 1 stav. zák. dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nepozbývá však platnosti, pokud bylo v této lhůtě požádáno o stavební povolení.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebnímu, podáním u Úřadu MČ Praha 19, odbor výstavby, Semilská 43/1, 197 04 Praha 9 – Kbely.



Ing. Ivana P e t e r k o v á

vedoucí odboru výstavby

Správní poplatek byl vyměřen podle pol.č. 18 písm. a) Sazebníku zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích ve znění pozdějších předpisů ve výši **1.000,- Kč** a byl zaplacen dne 24.2.2005 (doklad č. 1096).

Rozdělovník:

A. Účastníci územního řízení a řízení o povolení výjimky z OTTP - informace veřejnou vyhláškou:

1. ÚMČ Praha 19 – **úřední deska** pro informování účastníků řízení zveřejněním na úřední desce po dobu 15 dnů a podání zprávy o zveřejnění.

B. Dotčené správní úřady: (doporučeně)

2. MHMP - OPP
3. - OZP
4. - OKR
5. Úřad MČ Praha 19 – odbor životního prostředí
6. Úřad MČ Praha 19 – odbor dopravy, investic a místního hospodářství
7. Hasičský záchranný sbor, Sokolská 62, Praha 2, 121 24
8. Hygienická stanice hl.m. Prahy, Měšická 646, 190 00 Praha 9

C. Ostatní na vědomí:

9. EXCON, a.s., Sokolovská 187/203, 190 00 Praha 9 (navrhovatel)
10. MHMP SURM, Hradčanské nám. 8, Praha 1
11. MČ Praha 19, zastoupená OSM ÚMČ
12. MHMP OSM
13. MHMP OST
14. MHMP – SURM – evidence ÚR pí Faktorová + situace 1:1000, situace 1:500 a situace umístění jednotlivých objektů v měřítku 1:500
15. Spis