

soulad s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy. Jedním z požadavků je také požadavek ustanovení § 32 pražských stavebních předpisů, kde jsou stanoveny minimální počty vázaných a návštěvnických stání, které má naplnit navrhovaný záměr. V rámci záměru je navrženo celkem 211 stání, z toho 207 stání pro potřeby záměru a 4 stání v ulici Naskové, které jsou zřízeny nad rámec potřeb záměru a budou sloužit pro veřejné užívání. Záměr naplňuje požadavky pražských stavebních předpisů a je s ustanovením § 32 pražských stavebních předpisů v souladu. V rámci nového záměru nemůže stavební úřad požadovat realizaci stání pro jiné stavby, ať již nové či stávající. Každá stavba si musí dopravu v klidu vyřešit, a to vždy prioritně na svém stavebním pozemku, jak je požadováno v ustanovení § 33 pražských stavebních předpisů. V rámci záměru nedochází k rušení žádných zkolaudovaných parkovacích míst, proto ani nelze hovořit o případné potřebě adekvátní náhrady.

G) Vypořádání námitek těchto účastníků řízení:

- dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 132015/2020, a to vlastníci pozemků parc.č. 1830 a 1831 v k.ú. Košíře, včetně budovy č.p. 588 na pozemku parc.č. 1831 v k.ú. Košíře
  - Ing. arch. Pavlína Pospíšilová, Naskové 588/44, Praha 5
  - Ing. Miloš Holas, Naskové 588/44, Praha 5,
  - RNDr. Pavla Holasová, Naskové 588/44, Praha 5.

Námítka č. 1: Firma Tellus spol. s.r.o. IČO 48041335 je dceřinou společností firmy YIT Stavo spol.s.r.o. IČO 26420562 . dle obchodního rejstříku. Proto se musí nahlížet na obě společnosti jako na jednoho investora. Postupné zastavování území areálu tedy může být posuzováno jako celek vůči jednomu investorovi - vztaheno k ploše, dopravě, koeficientům zastavěnosti, výšce, zeleni. **Námítka je ve smyslu nahlížení na investora a jeho zájmů v celém území bývalého průmyslového areálu.**

Námítka je vypořádána takto:

Stavební úřad nezkoumá vztahy mezi jednotlivými společnostmi. Pro stavební úřad je zásadní předložení podkladů a jejich vazby na okolí. Z předložených podkladů jasně vyplývá, že jsou v nich zapracovány vlivy všech okolních staveb a nelze tedy hovořit o jakémsi cíleném zastavování. Účastníkem řízení uvedený příklad koeficientů je irelevantní, neboť dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se míry využití plochy vztahuje vždy k řešenému záměru, nikoliv k celé ploše s rozdílným způsobem využití, ani k jakkoliv jinak vytvořené ploše. Plocha záměru musí korespondovat s plochou, na kterou jsou vztaheny jednotlivé koeficienty definující míry využití plochy.

Všechny účastníkem řízení popsané stavby byly v předložených podkladech posouzeny. Např. z hlediska hluku byl předložen Akustický posudek zpracovaný společností Studio D - akustika, s.r.o., dne 19.05.2019, v rámci kterého byl vyhodnocen hluk z navrhovaného areálu na venkovní chráněný prostor staveb, včetně hluku z komunikací a parkovišť, se závěrem, že po realizaci posuzovaného záměru nedojde vlivem automobilové dopravy a provozu objektu k výrazné negativní změně hlukových podmínek a hygienické limity nebudou realizací záměru překročeny. V rámci tohoto akustického posudku byl vyhodnocen současný stav (rok 2018), stav v horizontu dokončení stavby bez záměru 2022 a se záměrem (také rok 2022). Je tedy nedůvodné se domnívat, že celé území není společně posuzováno.

Zároveň bylo předloženo vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.1.2019, v němž je uvedeno, že záměr nedosahuje příslušných limitních hodnot a není tedy předmětem posuzování dle ustanovení § 4 zákona č. 100/2001 Sb.

Navíc je nutné dodat, že stávající bytový dům byl realizován na základě stavebního povolení vydaného před 5 lety, dne 06.10.2015. Uvedené spekulace tedy nelze považovat za věrohodné.

Námítka č. 2: HPP jsou vztaheny na pozemek, který vlastní Tellus s.r.o., respektive YIT Stavo s.r.o., který však vlastní celý areál s nynější novou zástavbou Aalto i rekonstruovanou budovou Parvi, přestavovanou z nebytového objektu na bytový. Proto námítám proti postupnému odkraňování pozemku a postupnému zastavování podle podmínek různých v čase a s různými záměry a realizacemi, které nejsou podřízeny kódu míry využití plochy E a celkovému koeficientu podlažních ploch 1,1. **Jedná se o jeden areál a jednoho vlastníka a takto žádáme, aby bylo na celé území nahlíženo.**

Areál Tellus je v těsném sousedství dokončeného bytového domu Aalto Cibulka o 250 bytech a 7NP a budovaného bytového domu Parvi Cibulka o 146 bytech a 6NP. Bytová funkce překračuje limity dané pro funkci využití podle územního plánu. Výška je až 350 m.n.m. Okolní zástavba je 2 až 4 podlažní.

Celkové hrubé podlažní plochy Záměru Tellus jsou 20 060 m<sup>2</sup>. Aby byl splněn požadavek 60% podílu bytové funkce, je uvedeno, že součástí Záměru bude kromě nově postavených bytových domů A1, A2 a A3 a E1, E2, E3 i objekt B s funkcí obchodní služby, dále objekt C s funkcí výroba a administrativa a objekty D1 a D2 s funkcí skladů. Toto tvrzení je zřejmě účelové, protože výroba i provozování skladů v areálu jsou v současné době ukončovány, firmy dostaly výpověď. Z vývoje projektů na bytové domy Aalto a Parvi (viz níže) lze dovodit, že i u tohoto Záměru má být počet bytů později navýšen a bytová funkce bude opět překračovat limity na funkční využití podle územního plánu.

Bytový dům Aalto Cibulka má čistou bytovou funkci. V územním řízení v r. 2008 byl posuzován soulad tohoto stavebního záměru s platným územním plánem, který vymezoval funkční využití území jako SVM, tj. území sloužící převážně pro umístění polyfunkčních staveb se stanoveným minimálním podílem bydlení a s využitím parteru pro obchodní a služby. V územním rozhodnutí pro Obytný soubor Cibulka (nyní Aalto Cibulka) tato podmínka využití parteru splněna nebyla. Ve stavebním povolení vydaném v r. 2015 pro bytový dům o 171 bytech bylo již jako funkční využití podle územního plánu uvedeno SV, tedy všobecně smíšené, které je definováno jako území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí, což bylo změněno na čistou funkci bydlení. Stavební úřad v r. 2018 povolil zvýšení počtu bytů z původních 171 na 250.

U přestavby továrny Meopta na bytový dům Parvi Cibulka bylo schváleno překročení míry využití předmětného území – pro kód míry využití plochy E činí jeho KPP 1,67, přičemž povolený limit je max. 1,1. Z výše uvedeného vyplývá, že kapacita staveb přerostla únosnou mez.

Žádáme zohlednit rozhodnutí nejvyššího správního soudu 1 As 133/2011 z 30.1. 2012. Z něj mj. vyplývá, že stavba nesmí být bez dalšího automaticky umísťována do území, které je již za stávajícího stavu nadlimitně zatíženo, což platí, ať je funkční plocha vymezena jakkoliv.

Požadujeme s ohledem na výše uvedené, aby koeficient KPP pro Záměr Tellus nebyl posuzován samostatně, ale aby při jeho hodnocení byl posuzován v rámci celého území společně s projekty Parvi a Aalto.

Námítka je vypořádána takto:

Účastníkem řízení uvedený příklad koeficientů je irelevantní, neboť dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se míry využití plochy vztahují vždy k řešenému záměru, nikoliv k celé ploše s rozdílným způsobem využití, ani k jakkoliv jinak vytvořené ploše. Plocha záměru musí korespondovat s plochou, na kterou jsou vztahovány jednotlivé koeficienty definující míry využití plochy.

Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jin vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHPM dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat soulad záměru s územně plánovací dokumentací. Z předložených podkladů jasně vyplývá, že jsou v nich zapracovány vlivy všech okolních staveb a nelze tedy hovořit o jakémsi cíleném zastavování. Všechny účastníkem řízení popsané stavby byly v předložených podkladech posouzeny. Např. z hlediska hluku byl předložen Akustický posudek zpracovaný společností Studio D – akustika, s.r.o., dne 19.05.2019, v rámci kterého byl vyhodnocen hluk z navrženého areálu na venkovní chráněný prostor staveb, včetně hluku z komunikací a parkovišť, se závěrem, že po realizaci posuzovaného záměru nedojde vlivem automobilové dopravy a provozu objektu k výrazné negativní změně hlukových podmínek a hygienické limity budou realizací záměru překročeny. V rámci tohoto akustického posudku byl vyhodnocen současný stav (rok 2018), stav v horizontu dokončení stavby bez záměru 2022 a se záměrem (také rok 2022). Je tedy nedůvodné se domnívat, že celé území není společně posuzováno. Hodnocení urbanistických souvislostí a výškových hladin či hmoty objektů je řešeno ve vztahu k okolní zástavbě celého areálu.

Námítka č. 3: Výpočet hrubých ploch areálu Tellus - HPP : V tabulce objektu A v hrubých plochách chybí započtení retailu (drobného rohového obchodu v lpp). Ten se nachází v lpp, má se tedy započítat

dle - Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu - IPR Praha.

Zásobovací dvůr u objektu D (retail) není kryt, vedle se nachází školka, která se bude pravděpodobně zvyšovat /rozšiřovat. Krytý dvůr se započítá do HPP. Námitka proti opomenutí započtení HPP.

Námitka je vypořádána takto:

Podle dokumentace záměru do výsledných hodnot hrubých podlažních ploch byly započteny veškeré nutné plochy v ploše posuzovaného záměru. Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHPM dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

Námitka č. 4: Výška objektu A.

Dle zprávy dokumentace pro územní řízení na strané 19 v oddílu B.2.2.2 má být výšková linie zachovaná dle staveb stávajících. Viz text zprávy DUR dílu B.2.2.2 citují „Část A - 3 bytové domy v ulici Naskové výškově navazují na již realizované domy v ulici Naskové“

**Námitka je proti výšce objektu A1, A2 a A3 (dále jen A) která není shodná s výškou sousedního domu 1838/111. Požadujeme, aby byla zohledněna výšková kóta atiky střechy posledního podlaží domu na parcele 1838/111, která přímo sousedí s objektem A dle textu zprávy. Kóta atiky objektu A by měla být ve stejné výšce jako sousední bytový dům (1838/111), ten má kótu atiky 336,88m.n.m. Bpvy, a nepřevyšovat sousední objekt o jedno podlaží.**

Zároveň nutno konstatovat, že jižní strana ulice Naskové se novými bytovými domy zcela vzdálila měřítku stávající obytné zástavby rodinných řadových domků a bytových domů stavěných v letech dvacátého století. Objekt Meopty měl zůstat budovatelským mementem a nevztahovat k němu další výstavbu, stále více svírající chráněnou přírodní památku Vidoule.

Námitka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 25 až 27 pražských stavebních předpisů je nutné, aby záměr byl v souladu s výškovou regulací. Pokud výšková regulace není stanovena v územním plánu nebo v regulačním plánu, pak se odvoluje v transformačním a rozvojovém území z územní studie, pokud existuje, nebo se stanovuje v dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

Navržené stavby mají výšky atik od 12,5 až do 19,3 m, nástavba na stávající budovu zvýší objekt na úroveň 21,2 m. Protože dle ustanovení § 25 je možné v území stanovit více výškových hladin, jsou zde navrženy hladina IV (9 až 16 m) - budova B, a hladina V (12 až 21 m) - zbývající část řešeného území. Sousední stávající budovy se dále pohybují ve výškové hladině VI (16 až 26 m). Navržený záměr bytových domů i nástavby nepřekračuje výškovou regulaci založenou stávajícími budovami. Výškovou regulaci VI vhodně doplňuje objekty A1 až A3 o výšce atiky 19,25 m (poslední 5. nadzemní podlaží je ustoupené a výška terasy na 4. nadzemním podlaží je 15,65 m), objektem B o výšce atiky 12,5 m. Objekty A a B jsou situovány směrem ke stávající protilehlé zástavbě v ulici Naskové, od kterých je odděluje zelený pás a nacházejí se v dostatečné vzdálenosti tak, aby stávající stavby nebyly záměrem nijak vizuálně rušeny. Objekty jsou hmotově rozděleny tak, že stávající objekty v ulici Naskové mají díky průhledům mezi A1, A2 a mezi A2, A3 zachován pohled na stávající zeď.

Dále jsou v rámci záměru navrženy objekty E o výšce atiky 19,13 m, tato výška ale zcela jednoznačně reaguje na stávající výškovou hladinu VI (16 až 26 m) a svoji výškou tak území doplňuje, stejně jako nástavba objektu C, který bude mít po jejím provedení celkovou výšku atiky cca 21,23 m.

Z těchto údajů jasně vyplývá, že záměr respektuje založenou výškovou regulaci stávající stavbou na pozemku parc.č. 1838/8 nebo 1838/9 V k.ú. Košíře, reaguje na okolní zástavbu a v rámci transformačního území stanovuje výškové hladiny v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Jak uvádí účastník řízení, sousední bytový dům má výšku atiky 336,88 m n. m. a navržený bytový dům A má výšku atiky 339,60 m n.m. Okolní terén je u stávajícího i navrženého objektu v úrovni cca 320,35 m n.m. Výška stávajícího objektu je tedy cca 16,53 m a nachází se ve výškové hladině V (12 až 21 m).

Navržený záměr respektuje tuto výškovou hladinu V, překračuje ji pouze v části objektu C, který bude mít po provedení nástavby výšku atiky cca 21,23 m. Jak je uvedeno výše, záměr výškovou regulací respektuje. V dokumentaci záměru jsou obsaženy rozvinuté pohledy z ulice Naskové, z nichž je respektování výškové regulace patrné.

#### Námítka č. 5: Tabulka míry využití území a výpočty

Dle metodického pokynu a tabulky míry využití se nacházíme v kódu míry využití plochy s označením písmene E s koeficientem KPP 1,1 a KZ (koeficientem zeleně) 0,45, čemuž odpovídá podlažnost 4, která projektantovi vyšla 3,7. Proč není dodržena doporučená podlažnost? Jaké jiné důvody navýšení podlažnosti než finanční výhodnost pro investora je účelem navýšení podlaží nejen nad tabulkově danou podlažnost, ale i skutečné převýšení o patro nad stávající novou vedlejší bytovou budovou (1838/111)? Námítka proti vyšší podlažnosti než byl uveden výpočet a deklarováno v technické zprávě.

Námítka je vypořádána takto:

Podlažnost uvedená v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy není závazným parametrem, je pouhým informativním parametrem, od něhož se odvozuje velikost koeficientu zeleně.

Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP ze dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

#### Námítka č. 6: Zeleně - výpočet a návrh

Výpočet zeleně je neúměrně navýšen k výpočtu lichotivou popínavou zelení a ohjennými střešními květináky s hloubkou zeminy 0,9m na střeších parkingů na zahrádkách k bytům - na úkor rostlé zeminy, kterou nadměrně zabírají stavby a zpevněné plochy. K tomu se připočítává na výjimečnou výjímku zkrácená vzdálenost od hranice lesa k umístění stavby. Stávající stromy byly dle dendrologického posudku zařazeny do kategorie 3 a níže, včetně vzrostlých lip na zeleném pruhu, který se nachází v ZMK dle územního plánu s možností dle projektanta je ponechat či pokácet dle návrhu.

V součtu těchto aspektů se zacházení se zelení v projektu jeví jako velice drsné a poplatné maximu výtěžnosti pro investora oproti veřejnému zájmu občanů a ekologii.

Námítka - proti způsobu zacházení se zelení, upřednostnění květináky na střeších, pokřivení výpočtu započítat dle rozhodnutí projektanta 600% na popínavou zeleně, její umístění mimo stěny.

Zeleně je to, co dělá Košiče unikátní, ale je to parková výsadba a zacházení s návrhem zeleně jako plnohodnotnou hodnotou a ne jen potřebou k požadovanému výpočtu.

Námítka je vypořádána takto:

Posouzení výpočtu koeficientu zeleně je zcela v kompetenci úřadu územního plánování jako dotčeného orgánu. Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP ze dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

#### Námítka č. 7: Doprava

V projektu jsou dokladovány z modelového výpočtu kapacity příjezdů aut vztaženo jen ke dvěma

nejbližším křižovatkám s ulicí Vepražková a Beniškově. Jsou zde dokladovány i záměry a výstavba probíhající v ulici Naskové. Na Pomezí (Aalto, Parví, Top rezidence Pomezí, Tellus, 1838/123, 1838/9, 1838/8), nikoliv však zamýšlená a již v územním plánu vedená jako schválená zpracovaná změna na pozemcích 614/1, 614/2. Ačkoli výjezd aut z ulice Naskové je možný na dvě strany, dva proudy se sejdou opět zpět do jednoho výjezdu/vjezdu na ulici Plzeňskou.

V současné době lze již reálně ověřit měřením na místě kapacity aut, které se pohybují v dané oblasti a nevycházejí jen z modelového teoretického výpočtu.

Námítka je proti způsobu doložení modelového výpočtu kapacity průjezdů a jen ze 2 nejbližších křižovatek, která lze již reálně ověřit na místě.

Požadujeme doložit zpracování dopravní zátěže celého území (mimo prázdniny a víkendy), vjezdu/výjezdu do území z ulice Plzeňská a souvisejících dopravních kapacit.

Vjezd do území je jeden z ulice Plzeňská, výjezdy dva resp. tři z ulice Plzeňská a Nepomucká, Na Pomezí.

Výstavba a tedy doprava celé oblasti nadměrně zatěžuje oblast.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci projednávání záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady (úkol č. 19-S230-H19) zpracované Technickou správou komunikací hl. m. Prahy v květnu 2019. Ze závěru dopravně inženýrských podkladů vyplývá, že kartogram stávající dopravy (rok 2018) i kartogramy pro výhledové stavy (roky 2021 a 2022) byly spočteny matematickým modelem PTV. Výpočty vycházejí z aktuálních dopravních průzkumů, očekávaného harmonogramu výstavby a z podkladů objednatele. Realizací záměru TELLUS dojde k celkovému zatížení 800 jízd obousměrně, které se rozdělí na komunikační síť v okolí záměru. Přetížení oproti současnému stavu bude ale jen cca 270 jízd obousměrně, protože původní areál a parkoviště, které se budou přestavovat na záměr TELLUS, i v současnosti generují určité množství dopravy. Požadavku účastníka řízení na opravu výpočtu stanovení intenzit pro rok 2000 nelze vyhovět, neboť tento výpočet je prováděn pro potřeby hodnocení hlukové zátěže v území a je zcela v souladu s požadavky orgánu ochrany veřejného zdraví.

V rámci umístování stavby stavební úřad zkoumá podle ustanovení § 90 stavebního zákona také požadavky napojení záměru na dopravní a technickou infrastrukturu. Stavební úřad vyhodnotil na základě předložených podkladů, že záměr je napojen na dostatečně kapacitní komunikaci a předložil souhlasné závazné stanovisko silničního správního úřadu odboru dopravy ÚMČ Praha 5, včetně souhlasného stanoviska Policie ČR. Záměr byl tedy kladně posouzen odbornými orgány a organizacemi v oblasti dopravy bez nutnosti dokládat další podrobnější podklady. Pro posouzení záměru jsou tyto podklady dostatečné.

Námítka č. 8: EIA areálu není doložena.

Námítka se týká nedostatečného průzkumu a ověření kapacit týkající se celého areálu, dopravní zátěže okolí, vlivu na vodoteče, zeleň, drobné živočichy, hluk, ekologii atd.

Námítka č. 9: EIA celé oblasti Košíř/Cibulka

Námítka se týká nedostatečného průzkumu a ověření kapacit týkající se celé oblasti Košíř. (kopec Cibulka, Šmukýřka), není prokázán vliv staveb na okolní prostředí. Požadujeme zpracování EIA pro celou oblast Košíř/ Cibulka, neboť současné a budoucí záměry zcela deformují dosavadní užití oblasti, která byla dosud jako reálná klidová a nízkokapacitní oblast pro bydlení s adekvátními ulicemi, vybaveností, infrastrukturou, kapacitami. Masivní výstavba bez ohledu na profily, průjezdy, parkování a infrastrukturu je velkým problémem.

Námítky č. 8 a 9 jsou vypořádány takto:

Všechny účastníkem řízení popsané stavby byly v předložených podkladech posouzeny. Např. z hlediska hluku byl předložen Akustický posudek zpracovaný společností Studio D - akustika, s.r.o., dne 19.5.2019, v rámci kterého byl vyhodnocen hluk z navrženého areálu na venkovní chráněný prostor staveb, včetně hluku z komunikací a parkovišť, se závěrem, že po realizaci posuzovaného záměru nedojde vlivem automobilové dopravy a provozu objektu k výrazné negativní změně hlukových podmínek a hygienické limity nebudou realizací záměru překročeny. V rámci tohoto akustického posudku byl vyhodnocen současný stav (rok 2018), stav v horizontu dokončení stavby bez záměru 2022 a se záměrem (také rok 2022). Je tedy nedůvodné se domnívat, že celé území není společně posuzováno.

Hodnocení urbanistických souvislostí a výškových hladin či hmoty objektů je řešeno ve vztahu k okolní zástavbě celého areálu.

Z hlediska příslušnosti k posouzení vlivu záměru na ohrožené druhy živočichů a rostlin je dotčeným

orgánem odbor ochrany prostředí MHMP, který ve svém závazném stanovisku, resp. ve vyjádření v bodě 5D, ze dne 28.01.2019 konstatoval, že „záměrem nejsou dotčeny dále vyjmenované zájmy chráněné zákonem. Záměr se nedotýká zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace, významných krajinových prvků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památných stromů, ani územního systému ekologické stability“. Pro stavební úřad je vyjádření dotčeného orgánu dostatečným podkladem pro posouzení záměru a jakékoliv nepodložené spekulace ohledně existence živočichů nejsou relevantní.

Z hlediska zvláště chráněného území a ochranného pásma lesa je příslušným dotčeným orgánem odbor ochrany prostředí MHMP, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.01.2019, v němž

- souhlasil se stavbou v ochranném pásmu zvláště chráněného území přírodní památky Vidoule, v němž jednoznačně zmínil, že v místě ochranného pásma záměr uvažuje umístění opěrných stěn, které vymezují terasy, a také oplocení mezi zahrádkami.
- souhlasil s dotčením pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.01.2019 obsahující oba výše uvedené souhlasy je součástí podané žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Součástí dokumentace je také vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.01.2019, v němž je uvedeno, že záměr nedosahuje příslušných limitních hodnot a není tedy předmětem posuzování dle ustanovení § 4 zákona č. 100/2001 Sb. Proto nebylo posouzení vlivů na životní prostředí vyžadováno.

Stavební úřad měl tedy k dispozici veškeré podklady pro rozhodnutí.

#### Námítka č. 9: Infrastruktura

*Infrastruktura - sítě jsou dimenzované na stávající nízkou a rozvolněnou zástavbu Košíř. Proto se nyní posiluje plyn a prováděpodobně nezůstane jen u něj. Problémem vždy byla a je kapacita kanalizace. Po uvedení do provozu prvních budov postavených na místě staré kotelny u Meopty došlo k problémům, které byly řešeny až u sběrače kanalizace u Plzeňské. Výpočty kapacit a potřeb sítí v projektu musí navázat na kapacity sítí v ulici Naskové a souběžných ulic, které byly vždy na hraně kapacity.*

*Námítka - proti navazování všech medií na stávající nedostatečné sítě. Požadujeme jejich prověření tak, aby původní zástavba neměla problémy se zásobováním vody, plynu, elektřiny a kanalizace, zvláště pak s odvodem dešťové vody.*

#### Námítka je vypořádána takto:

Při navrhování záměru je nutné vždy řádně posoudit možnost napojení na stávající technickou vybavenost i její kapacitu. K tomu jsou oprávněni vlastníci či správci inženýrských sítí, bez jejichž souhlasu nelze stavbu na konkrétní inženýrské sítě připojit. Pokud by vlastník či správce inženýrské sítě vyhodnotil, že její kapacita je nedostatečná, pak by nesouhlasil s připojením na tuto inženýrskou síť. V rámci záměru však byly předloženy souhlasy vlastníků a správců inženýrských sítí s připojením a stavební úřad tedy nemá důvod se domnívat, že kapacita inženýrských sítí je nedostatečná.

#### Námítka č. 10: Občanská vybavenost

*V oblasti přibývá v současných a možná budoucích projektech stovky bytů, které nejsou nijak zohledněny v občanské vybavenosti košířského kopce. Jedná se hlavně o školky, školy. Drobné navýšení kapacity ZŠ Beniškové (součást ZŠ Nepomucké) je nedostatečné. Školky nebyly navýšeny vůbec. Je neodvratitelné, že investoři nejsou vedeni k tomu, aby ve svých projektech měli povinnost se finančně podílet na navýšení kapacity škol a školek. Námítka proti absenci finanční spoluúčasti ze strany investora na výstavbě škol a školek.*

#### Námítka je vypořádána takto:

Navržený záměr musí být v souladu s právními předpisy a s územně plánovací dokumentací. Žádný právní předpis a v tomto konkrétním případě ani Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy nestanovuje požadavek na zřízení staveb občanské vybavenosti v daném území. Soulad záměru s územně plánovací dokumentací byl posouzen odborem územního rozvoje MHMP, který vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 29.05.2020, a soulad s ostatními právními předpisy vyhodnotili dotčené orgány, které stanovená zájmy hájí, případně stavební úřad, jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí. Stavební úřad není oprávněn požadovat zřízení staveb či plnění dalších požadavků nad rámec právních předpisů.

#### Námítka č. 11: Parkování

*V současnosti se v ulicích Naskové, Vejražkové, Štěpánková atd. s rodinnými řadovými domy a drobnými bytovými domy parkuje všude, kde je možno. Starší domy nedisponují podzemními parkingy a garážemi*



*jen v omezené míře. Ulice jsou úzké. Parkování je dalším problémem, který přinese nová zástavba. Čtyři parkovací stání v ulici Naskové, které nejsou započítány do výpočtu potřeb parkovacích míst a pět parkovacích míst v obslužné komunikaci jsou velmi malým číslem, které nepokryje ani současné parkovací potřeby. Dříve auta byla zaparkována nejen podél všech ulic včetně Naskové, ale i na opláceném placeném parkingu Tellus, neboť skutečně nemají, kde parkovat a nezmizí. Námitka je proti řešení parkování, nedostatečnému zajištění parkování, podcenění současné situace, upřednostnění maximalizace výstavby pro investora na úkor stávající bytové oblasti.*

Námitka je vypořádána takto:

V rámci umístění záměru stavební úřad zkoumá podle ustanovení § 90 stavebního zákona, mimo jiné, soulad s obecnými technickými požadavky na výstavbu stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy. Jedním z požadavků je také požadavek ustanovení § 32 pražských stavebních předpisů, kde jsou stanoveny minimální počty vázaných a návštěvnických stání, které má naplnit navrhovaný záměr. V rámci záměru je navrženo celkem 211 stání, z toho 207 stání pro potřeby záměru a 4 stání v ulici Naskové, které jsou zřízeny nad rámec potřeb záměru a budou sloužit pro veřejné užívání. Záměr naplňuje požadavky pražských stavebních předpisů a je s ustanovením § 32 pražských stavebních předpisů v souladu. V rámci nového záměru nemůže stavební úřad požadovat realizaci stání pro jiné stavby, ať již nové či stávající. Každá stavba si musí dopravu v klidu vyřešit, a to vždy prioritně na svém stavebním pozemku, jak je požadováno v ustanovení § 33 pražských stavebních předpisů. V rámci záměru nedochází k rušení žádných zkolaudovaných parkovacích míst, proto ani nelze hovořit o případné potřebě adekvátní náhrady.

Námitka č. 12: Hranice výstavby

*Kde je dodržena 3metrový odstup od sousedního pozemku 1838/24 u objektu A3? Nebo se nemusí dodržet 3 metrový odstup, protože jsou oba pozemky vlastněny jedním investorem? Námitka na dodržení 3 metrového odstupu.*

Námitka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 29 pražských stavebních předpisů musí být minimální vzdálenost od hranice sousedního pozemku určeného k zastavění 3 m, tato vzdálenost se však podle ustanovení § 29 odst. 2 pražských stavebních předpisů neuplatní pro podzemní stavbu, tedy pro stavbu, která nepřesahuje výšku 2,5 m. Podzemní stavba tedy může být umístěna blíže než 3 m od hranice sousedního pozemku. Odstup záměru vzhledem k hranici pozemku parc.č. 1838/24 v k.ú. Košiče je 8,45 m a k hranice pozemku parc.č. 1838/1 v k.ú. Košiče je 4,25 m, tedy více než požadované 3 m.

Námitka č. 13: Místní šetření

*Je škoda že místní šetření nebylo vedeno, mohlo dojít k pojmenování problémů již při něm. Takto dodáváme písemně.*

Námitka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 87 stavebního zákona může stavební úřad upustit od konání ústního jednání a místního šetření, pokud mu jsou poměry v místě dobře známy. V tomto území stavební úřad již umísťoval a povoloval nové stavby, které nahrazují stávající průmyslové stavby, a místo je mu dobře známo, proto nebyl důvod k tomu, aby se nutně konalo místní šetření.

#### f) Vypořádání připomínek:

Ve stanovené lhůtě zároveň uplatnil dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 132267/2020 a dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134427/2020 námitky Spolek Cibulka, IČO 7255012, se sídlem V Cibulkách č.p.421/4, 150 00 Praha 5 -Košiče. Protože stavební úřad usnesením č.j. MC05 166254/2020 ze dne 21.09.2020 (vypraveno dne 23.09.2020, doručeno dne 01.10.2020 prostřednictvím datové schránky) stanovil, že Spolek Cibulka není účastníkem řízení, stavební úřad vyhodnotil námitky jako připomínky a níže je vypořádal.

Připomínka č. 1: Namítáme, že Záměr nerespektuje krajinné a přírodní hodnoty daného území (jak tvrdí závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru ochrany prostředí ze dne 28. 1. 2019), a že nebylo žádným způsobem doloženo tvrzení, že záměr nepředstavuje rušivý vliv na zvlášť chráněné území.

Připomínka je vypořádána takto:

Z hlediska zvlášť chráněného území a ochranného pásma lesa je příslušným dotčeným orgánem odbor

ochrany prostředí MHMP, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.01.2019, v němž

- souhlasil se stavbou v ochranném pásmu zvláště chráněného území přírodní památky Vidoule, v němž jednoznačně zmínil, že v místě ochranného pásma záměr uvažuje umístění opěrných stěn, které vymezují terasy, a také oplocení mezi zahrádkami.
- souhlasil s dotčením pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.01.2019 obsahující oba výše uvedené souhlasy je součástí podané žádosti o vydání územního rozhodnutí a každý z účastníků řízení se s ním mohl seznámit.

Posouzení souladu záměru se zásadami územního rozvoje bylo provedeno úřadem územního plánování, který v souladu s ustanovením § 96b stavebního zákona vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko (závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP vydané dne 29.05.2020).

*Přípomínka č. 2: Záměr Areálu Tellus přivádí do území další masivní automobilovou dopravu. Tím dojde v již dnes zatížené oblasti parku k výraznému zhoršení kvality ovzduší. Žadatel předložil údaje o nečistotách v ovzduší, přičemž vyšel z map pětiletých klouzavých průměrů koncentrací nečistot, které by měly být v místě stavby. Ze sledovaných nečistot je nadlimitní koncentrace rakovinotvorného benzo(a)pyrenu. Zečtu opomenut však zůstává nárůst koncentrace znečišťujících látek v důsledku nově postaveného domu Adito s garážemi a domu ve výstavbě Parví.*

Přípomínka je vypořádána takto:

Z hlediska ochrany ovzduší vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 se závěrem, že posuzované navržené zdroje nebudou mít z hlediska imisních příspěvků vliv na stávající kvalitu ovzduší v dané oblasti.

Hodnocení imisního příspěvku k průměrným ročním koncentracím benzo-a-pyrenu je problematické vzhledem k tomu, že v imisním pozadí je tento limit překračován. Ze závěrů souhlasného závazného stanoviska orgánu ochrany ovzduší vyplývá, že imisní příspěvky všech látek nezhorší rozptylovou situaci v území. Navíc je nutné uvést, že podle ustanovení § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší se k úrovním znečištění benzo(a)pyrenem přihlíží, tzn. umístění staveb je možné i v území, kde bylo zaznamenáno překročení limitu této znečišťující látky.

Na základě výše uvedeného stavební úřad konstatuje, že záměr je navržen v souladu s právními předpisy v oblasti ochrany ovzduší.

*Přípomínka č. 3: Namítáme, že Záměr Areálu Tellus je posuzován izolovaně bez ohledu na ostatní projekty v areálu Meopty. Firma Tellus spol. s r.o. IČO 48041335 je dceřinou společností firmy YIT Stavbo spol. s r.o. 26420362, dle obchodního rejstříku, proto se musí nahlížet na obě společnosti jako na jednoho investora. Postupné zastavování území areálu tedy má být posuzováno jako celek vůči jednomu investorovi - vztaheno k ploše, dopravě, koeficientům zastavěnosti, výšce, zeleni. HPP jsou vztaheny na pozemek, který vlastní Tellus s.r.o., respektivě YIT stavbo s.r.o., který však vlastnil celý areál s nyníjší novou zástavbou Adito, už zkolaudovanou, vlastní i pozemek a rekonstruovanou budovou Parví, přestavovanou z nebytového objektu na bytový, a nyní žádá o UR pro Areál Tellus. Namítáme proti postupnému „odkrajování“ pozemku a postupnému zastavování podle dlících podmínek, které nejsou podřízeny celkovému koeficientu území E a celkovému koeficientu 1,1.*

*Námítka proti opomenutí započtení HPP - rohový obchod v 1. PP.*

Přípomínka je vypořádána takto:

Stavební úřad nezkoumá vztahy mezi jednotlivými společnostmi. Pro stavební úřad je zásadní předložené podklady a jejich vazby na okolí. Z předložených podkladů jasně vyplývá, že jsou v nich zpracovány vlivy všech okolních staveb a nelze tedy hovořit o jakémsi členěném zastavování. Účastníkem řízení uvedený příklad koeficientů je irelevantní, neboť dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se míry využití plochy vztahuje vždy k řešenému záměru, nikoliv k celé ploše s rozdílným způsobem využití, ani k jakkoliv jinak vytvořené ploše. Plocha záměru musí korespondovat s plochou, na kterou jsou vztaheny jednotlivé koeficienty definující míry využití plochy. Tento postup byl založen změnou Z 2832/00 vydanou opatřením obecné povahy č. 55/2018.

Všechny účastníkem řízení popsané stavby byly v předložených podkladech posouzeny. Např. z hlediska hluku byl předložen Akustický posudek zpracovaný společností Studio D - akustika, s.r.o., dne 19.5.2019, v rámci kterého byl vyhodnocen hluk z navrženého areálu na venkovní chráněný prostor staveb, včetně hluku z komunikací a parkovišť, se závěrem, že po realizaci posuzovaného záměru nedojde vlivem automobilové dopravy a provozu objektu k výrazné negativní změně hlukových



podminek a hygienické limity budou realizací záměru překročeny. V rámci tohoto akustického posudku byl vyhodnocen současný stav (rok 2018), stav v horizontu dokončení stavby bez záměru 2022 a se záměrem (také rok 2022). Je tedy nedůvodné se domnívat, že celé území není společně posuzováno. Hodnocení urbanistických souvislostí a výškových hladin či hmoty objektů je řešeno ve vztahu k okolní zástavbě celého areálu.

Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

*Přípomínka č. 4: Namítáme, že Záměr Areálu Tellus je posuzován izolovaně bez ohledu na ostatní projekty v oblasti Cibulka-Smukýřka a zároveň v bezprostředním sousedství přírodního parku. V ulici Na Pomezí jsou postaveny bytové domy Sakura, probíhá výstavba bytových domů TOP Rezidence Pomezí. Chystají se další projekty, změní ÚP. Všechny tyto záměry indukují automobilovou dopravu, dochází ke zhoršení kvality ovzduší, jsou zde zpevněné plochy, voda odtéká do kanalizace. Namítáme, že vzhledem k specifickému charakteru oblasti, celá oblast Košíř má původní zástavbu v těsném sousedství přírodního parku, by mělo proběhnout zjišťovací zřízení posouzení vlivů na životní prostředí pro celou oblast Cibulek - Smukýřky a jejího okolí až k ulici Plzeňská a to včetně emisí z dopravy. Záměr je třeba posoudit komplexně z hlediska dopadů na životní prostředí a to včetně případných kumulací s okolními (již realizovanými či připravovanými) záměry.*

Přípomínka je vypořádána takto:

Jak je uvedeno výše u námítky č. 3, záměr je hodnocen v souvislostech s okolními záměry.

Z hlediska zvláště chráněného území a ochranného pásma lesa je příslušným dotčeným orgánem odbor ochrany prostředí MHMP, který k záměru vydal souhlasné závazné stanovisko ze dne 28.01.2019, v němž

- souhlasil se stavbou v ochranném pásmu zvláště chráněného území přírodní památky Vidoule, v němž jednoznačně zmínil, že v místě ochranného pásma záměr uvažuje umístění opěrných stěn, které vymezují terasy, a také oplocení mezi zahrádkami.
- souhlasil s dotčením pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Závazné stanovisko odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.01.2019 obsahující oba výše uvedené souhlasy je součástí podané žádosti o vydání územního rozhodnutí a každý z účastníků řízení se s ním mohl seznámit.

*Přípomínka č. 5: Namítáme, že Záměr umísťuje novou výstavbu 3 obytných domů E1, E2, E3 o 6 NP a společném 1 PP, s indukovanou automobilovou dopravou a to vše do ochranného pásma lesa. Není zdůvodněno, proč Záměr dostává výjimku, a je mu povoleno umístit nové stavby do ochranného pásma lesa, když stávající stavby v areálu jsou dvoupodlažní a nepodsklepené. Nadřazená dokumentace ZUR v kapitole 2.4.2. ukládá Ochrana krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel a zároveň ukládá:*

- a) ..... respektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvoř, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámec prostředí,  
respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.

Přípomínka je vypořádána takto:

- viz odůvodnění u přípomínky č. 4

Posouzení souladu záměru se zásadami územního rozvoje bylo provedeno úřadem územního plánování, který v souladu s ustanovením § 96b stavebního zákona vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko

(závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP vydané dne 29.05.2020).

Přípomínka č. 6: Namítáme, že Záměr umísťuje novou výstavbu 3 domů E1, E2, E3 o 6 NP a 1 PP, s indukovanou automobilovou dopravou a to vše do ochranného pásu přírodního parku Košíře-Motol. Ochranné pásmo slouží k ochraně přírodního parku, skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), úřad by ho měl respektovat, nikoliv vydávat neodůvodněné výjimky. Není zdůvodněna mitnost nové výstavby a navíc nepřiměřených objemů.

Nadřazená dokumentace ZUR v kapitole 2.4.2. ukládá Ochranu krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel a zároveň ukládá:

ajrespektovat vyhlášená velkoplošná i maloplošná zvláště chráněná území přírody i jiné významné přírodní výtvořry, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES). ..... chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámec prostředí,

Přípomínka je vypořádána takto:

- viz odůvodnění u přípomínky č. 4

Posouzení souladu záměru se zásadami územního rozvoje bylo provedeno úřadem územního plánování, který v souladu s ustanovením § 96b stavebního zákona vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko (závazné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP vydané dne 29.05.2020).

Přípomínka č. 7: Namítáme, že Záměr u budov E1, E2, E3 navrhuje stavební jámu pro stavbu podzemního podlaží pro budovy E1, E2, E3 a o ploše cca 2.000 m<sup>2</sup>, která je umístěná v prameně vrstvě Cibuleckého potoka. Přitom stávající stavby v areálu jsou dvoupodlažní, nepodsklepené. Navíc v těsném sousedství Záměru je místo aktivního sesuvu většího rozsahu viz geologická mapa

Namítáme, že Záměr mj. u budov E1, E2, E3 počítá se stavbou rozsáhlého podzemního podlaží cca 2.000 m<sup>2</sup> v prameništi Cibuleckého potoka. Nebylo prokázáno, že stavební jámou nebude narušena pramenitá vrstva. Zásahem do této vrstvy, vyhloubením stavební jámy do hloubky cca 5 m, může dojít ke ztrátě vody a vysychání potoka Cibulka a okolního lesa. Do revitalizace Cibuleckého potoka již investovalo HMP od roku 2009 částky v hodnotě téměř 10 milionů Kč. Tato investice z veřejných zdrojů by pak byla zcela znehodnocena. V žádném případě nesmí dojít k zániku pramene. Vodní prvky jsou důležitou součástí památkově chráněného parku Cibulka, který patří do přírodního parku Košíře-Motol. Záměr neřeší výskyt pramene Cibulka na hranici řešeného území, a stavět v prameništi je navíc v rozporu s Implementačním plánem Adaptační strategie hl. m. Prahy na klimatickou změnu (Specifický cíl D Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu). Zájem ochrany přírody a krajiny je veřejným zájmem.

Přípomínka je vypořádána takto:

Předložená projektová dokumentace vypracovaná oprávněnými osobami stanovuje vhodnou koncepci stavby s ohledem hydrogeologické poměry v lokalitě. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí ve své podrobnosti odkazuje na Rešerši inženýrskogeologických poměrů zpracovanou společností Stavební geologie – Geosan, s.r.o., v srpnu 2018. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí popisuje, proč je vyloučené, aby plánovaná výstavba mohla mít vliv na hydrogeologické poměry zájmového území, či jeho okolí: „Vzhledem k morfologii území nepředpokládáme, že by provedení navrhovaných staveb mělo za následek dlouhodobé změny v odtokových poměrech v území.“. Podél celé jižní stěny podzemního podlaží budovy E se nachází stávající drenáž, která odvádí vody do Cibuleckého potoka a tato drenáž bude zachována a rekonstruována. Dešťové vody budou retenovány a následně dle požadavku z Pražské vodohospodářské společnosti a.s. vypouštěny na přilehlý pozemek s funkcí lesa. Střechy a zahrádky s extenzivní zelení a skladba zahrádek nad 1.PP bude mít retenční účinek zajištěný vegetační vrstvou a retenční folií. Dešťové vody budou částečně využívány i pro závlaku zelených ploch na řešeném území. Všechna tato opatření budou mít pozitivní vliv na hydrologické poměry v místě navržené stavby. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a také charakter daného záměru na místě stávající stavby tedy nevyvolává obavy o to, že by mohlo dojít k ovlivnění hydrogeologických poměrů. Záměr v tomto ohledu splňuje zákonné požadavky. Další stupeň projektové dokumentace, tedy dokumentace pro vydání stavebního povolení, bude řešit tuto problematiku z hlediska např. zakládání staveb, podrobněji. Nelze však očekávat, že by závěr týkající se ovlivnění vodních poměrů byl odlišný od stávajícího závěru.

Přípomínka č. 8: Vodu jímající v místě je potřeba dostat do lesa, nikoliv s ní zalévat květináky v areálu Telhus. Zároveň je potřeba se věnovat problematice nakládání s dešťovými vodami a doplnit opatření

*maximalizaci vsakování dešťových vod a jejich využívání.*

Přípomínka je vypořádána takto:

Dešťové vody budou retenovány a následně dle požadavku z Pražské vodohospodářské společnosti a.s. vypouštěny na přilehlý pozemek s funkcí lesa. Střechy a zahrádky s extenzivní zelení a skladba zahrádek nad 1.PP bude mít retenční účinek zajištěný vegetační vrstvou a retenční folií. Dešťové vody budou částečně využívány i pro závlivku zelených ploch na řešeném území. Všechna tato opatření budou mít pozitivní vliv na hydrologické poměry v místě navržené stavby. Argument, že nelze částečně dešťovou vodu využívat na zalévání v místě stavby je zcela irelevantní a v rozporu s hlavními principy, které řeší nakládání s dešťovými vodami.

Přípomínka č. 9: způsob výpočet a návrh zeleně

*Výpočet zeleně je neúměrně navýšen popínavou zelení a objemnými střešními květináči. Vrstva zeminy 0,9m na střeších parkingů na zahrádkách k bytům - na úkor rostlé zeminy, kterou nadměru zabírají stavby, zpevněné plochy. K tomu se připočítává na výjimku zkrácená vzdálenost od hranice lesa k umístění stavby. Stávající stromy byly dle dendrologického posudku zařazeny do kategorie 3 a níže, včetně vzrostlých lip na zeleném pruhu, který se nachází v ZMK dle územního plánu s možností dle projektanta je ponechat či pokácet dle návrhu.*

*V součtu těchto aspektů se zacházení se zelení v projektu jeví jako velice poplatné maximu výtěžnosti pro investora oproti veřejnému zájmu občanů a ekologii. Veřejný zájem, tvorba nárazníkového pásma k přírodnímu parku a zacházení se zelení je důležitější než splněný výpočet. Měla by být preferována tvorba zeleného přirozeného a estetického prostředí, v kterém by byly navrženy adekvátní domy a více prostoru na rostlou zeleň zvláště v místě, kde je zeleň to hlavní přínosné pro obyvatele Košíř. Proč i v této oblasti Prahy sejde na úplnou výpočtovou hranu zeleně s extrémně započítanou zelení na střeše a s popínavými rostlinami, které se dají započítat dle rozhodnutí projektanta 600% nebo 100% a nejsou nijak původní s okolní zelení, neodpovídají prostředí přírodního parku, jsou spíše plevelné než přínosné? V návrhu se popínavé rostliny vyskytují velice různě po terénu. Popínavá rostlina má důvod být při stěně například parkingů, kde se může opravdu popínat.*

Přípomínka je vypořádána takto:

Posouzení výpočtu koeficientu zeleně je zcela v kompetenci úřadu územního plánování jako dotčeného orgánu. Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečně odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

Přípomínka č. 10: Namítáme rozpor s nadřazenou plánovací dokumentací ZUR jak z hlediska urbanistické koncepce, tak rozpor s ochranou krajiny a městské zeleně jako podstatné složky prostředí života obyvatel Prahy.

*Nelze přece tvrdit, že by realizace tohoto Záměru, zejména budov E1, E2, E3, a nástavby na budově C dotvořila urbanistickou strukturu, která je tvořena stávajícím areálem bývalé továrny Meopta" (viz závazné stanovisko MHMP, Odboru územního rozvoje z 29. 5. 2020). V areálu MEOPTY bylo kromě budovy továrny jen několik nízkopodlažních budov, většinou skladišť.*

*Výstavba Záměru budov E1, E2, E3 a nástavba na budově C v ochranném pásmu pražské památkové rezervace by byla patrná v dálkových pohledech od Strahovské plošiny až po Bílou Horu, zelené svahy by byly narušeny další hmotou, nerespektující stávající urbanistickou strukturu a památkově chráněná budova továrny zcela zanikne v hmotě nových staveb a nástaveb. Realizace Záměru stojí proti podmínkám ZUR a jeho povolení nerespektuje úkoly, které mj. ukládají vytvořit nárazníkové pásma z důvodu ochrany přírody a krajiny*

2.2.2 Urbanistická koncepce

1) vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledové

*exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma, Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci*

*d) pro ochranu panoramatu města, zejména s ohledem na Památkovou rezervaci v hl. m. Praze, a pro ochranu dalších exponovaných pohledových horizontů zajistit účinnou prostorovou regulaci nové zástavby,*

#### 4.3.4 Vidoule-Cihulka-Motol (SP/4)

*...V území se střetávají požadavky na rekreační využívání, požadavky na ochranu přírody a krajiny a silné investorské tlaky na zástavbu území.*

*Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:*

*b) respektování náhorní plošiny Vidoule jako území, které je významné pro panoramatické dálkové i blízké pohledy,*

*c) ochrana panoramatu města před umístěním nevhodných aktivit,*

*d) zachování nezastavitelnosti svahů tvořících zelenou kulisu okolní zástavbě.*

*Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: a) navrhnout způsob vyznačení a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku a jeho specifickým podmínkám, b) navrhnout vytvoření nárazníkového pásma mezi okolními intenzivně obydlenými oblastmi a plochami vyžadujícími nižší zátěž z důvodů ochrany přírody a krajiny.*

*Záměr Arcél Tellus je třeba posoudit komplexně z hlediska dopadů na životní prostředí a to včetně případných kumulací s okolními (již realizovanými či připravovanými) záměry. Požadujeme po městské části Prahy 5 zpracování EIA pro celou oblast Košíř/Cihulka- Smukýřka, neboť současné a budoucí záměry zcela zdeformovaly a ještě deformují dosavadní užití oblasti.*

Připomínka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 96 b odst. 1 stavebního zákona platí, že pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5 závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závazném stanovisku určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. V rámci žádosti o vydání územního rozhodnutí bylo předloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP ze dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závazné stanovisko jako úplné v souladu s ustanovením § 149 správního řádu, obsahuje výrokovou část i dostatečné odůvodnění souladu s územně plánovací dokumentací i z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Stavební úřad není dle stavebního zákona oprávněn hodnotit a přezkoumávat soulad záměru s územně plánovací dokumentací. V rámci předloženého závazného stanovisko byl vyhodnocen také soulad záměru se zásadami územního rozvoje, jak je uvedeno výše.

Součástí dokumentace je vyjádření odboru ochrany prostředí MHMP ze dne 28.01.2019, v němž je uvedeno, že záměr nedosahuje příslušných limitních hodnot a není tedy předmětem posuzování dle ustanovení § 4 zákona č. 100/2001 Sb. Proto nebylo posouzení vlivů na životní prostředí vyžadováno.

#### **ZÁVĚR:**

- Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činnosti správních orgánů, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí, zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení a veřejnosti se s nimi seznámit a uplatnit 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 požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů.
- Dále stanovil požadavky k ochraně zdraví a životního prostředí a k ochraně dalších veřejných zájmů, jak vyplynuly z projednání a stanovisek dotčených orgánů, a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území.
- S přihlédnutím k výsledkům územního řízení stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

**POUČENÍ ÚČASTNÍKŮ:**

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru stavebního řádu Magistrátu hl. města Prahy podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřijatelné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Rozhodnutí má podle § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o umístění stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.



Ing. Arch. Eva Hnilica Čechová, MBA  
vedoucí Odboru Stavební úřad

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

**Poplatek:**

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, položky 17 ve výši 35 000 Kč byl zaplacen.

**Příloha rozhodnutí:**

Přílohou rozhodnutí o umístění stavby (§ 9 odst. 8 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů) je:

- koordináční situace výkres se zákresem umístění stavby výkres č.C3\_A (§ 9 odst. 8 vyhl. č. 503/2006 Sb.)
- katastrální situační výkres se zákresem umístění stavby výkres č.C4\_A (§ 9 odst. 8 vyhl. č. 503/2006 Sb.)

**Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.**

Vyvěšeno dne:.....

Sejmuto dne:.....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení, včetně způsobu umožňující dálkový přístup.

**Obdržel s přílohou:****I. účastníci řízení dle § 85 odst. 1 písm. a) a b) (do vlastních rukou)**

01. Ing. Vladimír Malý, inženýrská činnost, IDDS: k5u87qz  
 sídlo: Nadějovská č.p. 1181, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916  
*zastoupení pro: TELLUS spol. s r.o., Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha*
02. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, IDDS: c2zmahu  
 sídlo: Vyšehradská 2077/57, Nové Město, 128 00 Praha 2

**II. účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. a) doporučeně do vlastních rukou vlastníci stavbou dotčených pozemků a ti, kteří mají jiná práva k těmto pozemkům věcná práva**

03. Magistrát hl. m. Prahy, IDDS: 48ia97h  
 sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
 pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku  
 pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor hospodaření s majetkem
04. Městská část Praha 5, zastoupena starostkou  
 sídlo: náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5
05. Jaroslav Koutský, Rudolfovská tř. č.p. 1817/2, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 1
06. Petr Koutský, Jerolýmova č.p. 1688/5, 390 02 Tábor 2
08. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IDDS: w9qfskt  
 sídlo: U plynárny č.p. 500/44, 140 00 Praha 4
09. PRĚdistribuce, a.s., IDDS: vgsf3r3  
 sídlo: Svorností č.p. 3199/19a, 150 00 Praha 5
10. YFF Stavo s.r.o., IDDS: zbcečkg  
 sídlo: Generála Píky č.p. 430/26, 160 00 Praha 6
11. CETIN a.s., IDDS: qa7425t  
 sídlo: Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň

**III. Účastníci řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) veřejnou vyhláškou (dle §144 odst. 6 správního řádu)**

*osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k pozemkům sousedícím se stavebním záměrem (Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona se identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru)*

**I2. Úřední deska úřadu Městské části Praha 5 – dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce Městské části Praha 5.**

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:

parc. č. 1587/1, 1588, 1590, 1592, 1821, 1824, 1826, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833/1, 1833/2, 1837/11, 1837/12, 1837/13, 1837/18, 1837/19, 1837/20, 1837/21, 1838/1, 1838/8, 1838/9, 1838/12, 1838/14, 1838/15, 1838/19, 1838/20, 1838/24, 1838/27, 1838/101, 1838/111, 1838/116, 1843, 2120/1, 2120/2, 2120/3, 2120/4, 2121, 2123/2, 2123/4, 2126/3, 2126/4, v katastrálním území Košíře.

Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním stavbám:

Praha, Košíře č.p. 1000, č.p. 999, č.p. 998, č.p. 1001, č.p. 1002, č.p. 1003, č.p. 588, č.p. 623, č.p. 1177, č.p. 1189, č.p. 1335, č.p. 1214 a č.p. 1318.

Na vědomí veřejnou vyhláškou:

- Povodí Vltavy, státní podnik,  
 sídlo: Holečkova č.p. 106/8, 150 00 Praha 5-Smíchov
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s., IDDS:  
 sídlo: Pařížská č.p. 67/11, 110 00 Praha 1
- Pražská vodohospodářská společnost a.s., IDDS: a75fsa2  
 sídlo: Žatecká 110/2, 110 00 Praha 1



- Technologie Hlavního města Prahy, a.s.,  
sídlo: Dělnická č.p. 213/12, 170 00 Praha 7
- T-Mobile Czech Republic a.s., IDDS: ygwel5i  
sídlo: Tomíčkova 2144/1, 148 00 Praha 4
- České Radiokomunikace a.s.,  
sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s.,  
sídlo: Sokolovská č.p. 42/217, 190 00 Praha 9-Vysočany
- Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7  
sídlo: Práešská č.p. 1885/12, Praha 10-Záběhlice, 106 00 Praha 106

#### **IV. Dotčené orgány:**

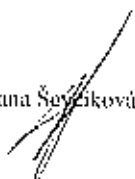
13. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j  
sídlo: Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2-Nové Město
14. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i  
sídlo: Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1-Staré Město
15. Úřad městské části Praha 5, odbor životního prostředí, IDDS: yetbyzq  
sídlo: náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
16. Úřad městské části Praha 5, odbor dopravy, IDDS: yetbyzq  
sídlo: náměstí 14. října 1381/4, 150 00 Praha 5-Smíchov
17. Magistrát hl.m. Prahy, IDDS: 48ia97h  
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1  
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah  
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor bezpečnosti  
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí  
pro: Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje
18. Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů, OdOÚZ Čechy, IDDS: hjyaavk  
sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany
19. Ministerstvo vnitra ČR, odbor azylové a migrační politiky, IDDS: 6bnaawp  
sídlo: Cigánkova č.p. 1861/2, 170 00 Praha 4
20. Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní Město Prahu a Středočeský kraj, IDDS:  
hq2acv4  
sídlo: Gorazdova č.p. 1969/24, 120 00 Praha 2-Nové Město
21. Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, IDDS: rkiaí5y  
sídlo: Kongresová 1666/2, 140 00 Praha 4-Nusle

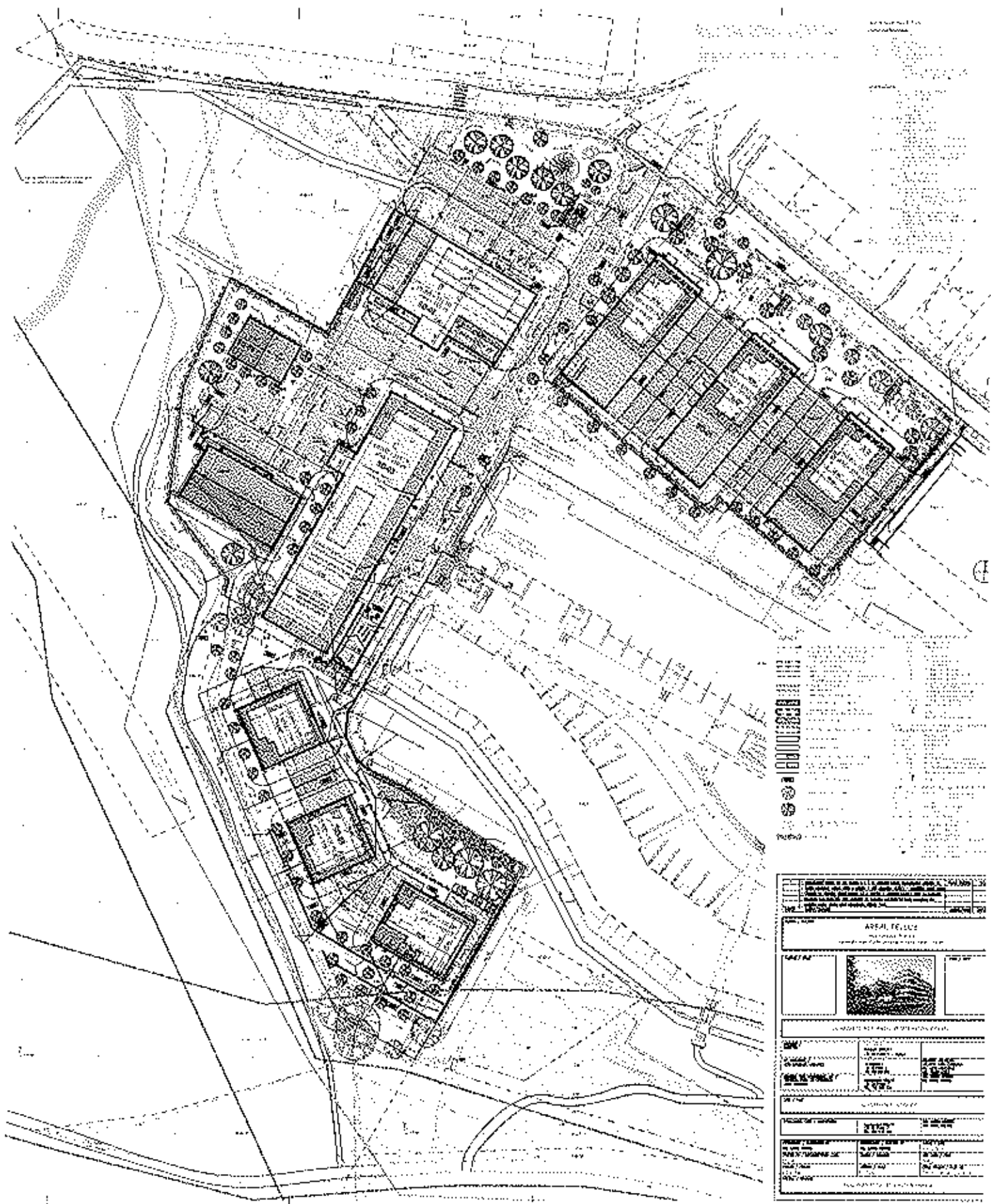
#### **V. Na vědomí:**

22. Technická správa komunikací hl. m. Prahy, příspěvková organizace, IDDS: mivq4t3  
sídlo: Řásnovka 770/8, 110 00 Praha 1-Staré Město
23. NIPi bezbariérové prostředí, o.p.s., IDDS: 5cc62h6  
sídlo: Havlíčkova č.p. 4481/44, 586 01 Jihlava I
24. TELLUS spol. s r.o., IDDS: sy8svfh  
sídlo: Generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha

Stejnopis: spisy

Za správnost vyhotovení: Ing. Dana Sevciková





Scale	1:1000
Sheet No.	1
Date	1957

**AREAL TABLE**  
 (Scale 1:1000)



Legend		
Symbol	Description	Symbol
[Hatched Box]	Concrete	[Dotted Box]
[Line Style]	Asphalt	[Line Style]
[Line Style]	Gravel	[Line Style]
[Line Style]	Earth	[Line Style]
[Line Style]	Water	[Line Style]

Project No.	10000	Sheet No.	1
Date	1957	Scale	1:1000
Author	[Name]	Check	[Name]
Editor	[Name]	Approved	[Name]
Drawn	[Name]	Reviewed	[Name]
Checked	[Name]	Final	[Name]

