



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 5 ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

náměstí 14. října 4, 150 22 Praha 5
IČO: 00063631, DIČ CZ00063631



MC05X018KT99

Odbor Stavební úřad

Spis. zn.: MC05/OSU/74446/2019/Šev/Koš.p.1838/36
Č. j.: MC05 177866/2020
Vyřizuje: Ing. Dana Ševčíková

Archiv: Koš.p.1838/36
Spisový znak: 328.3 A/5
V Praze 07.10.2020

ROZHODNUTÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), a vyhl. č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, v územním řízení posoudil podle § 84 až 90 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 21.10.2019 podala společnost **TELLUS spol. s r.o., IČO 48041335, generála Píky 430/26, Dejvice, 160 00 Praha**, kterou zastupuje Ing. Vladimír Malý, inženýrská činnost, IČO 40575110, Nadějkovská č.p. 1181, Praha 9-Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 916 (dále jen "**žadatel**"), a na základě tohoto posouzení:

- I. **Vydává** podle § 79 a 92 stavebního zákona a § 9 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

rozhodnutí o umístění stavby

pro stavební záměr v předložené projektové dokumentaci nazvaný jako:

"AREÁL TELLUS",

na pozemku parc. č. 1838/2 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/4 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/6 (vodní plocha), parc. č. 1838/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/10 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/11 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/23 (ostatní plocha), parc. č. 1838/30 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/36 (ostatní plocha), parc. č. 1838/37 (ostatní plocha), parc. č. 1838/38 (ostatní plocha), parc. č. 1838/39 (ostatní plocha), parc. č. 1838/40 (ostatní plocha), parc. č. 1838/98 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/120 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1838/121 (ostatní plocha), parc. č. 1851/1 (lesní pozemek), parc. č. 2126/1 (ostatní plocha), parc. č. 2126/2 (ostatní plocha) v katastrálním území Košíře, ulice Naskové, Praha 5 (dále jen "**stavební záměr**").

Předmětem záměru jsou následující objekty (SO):

Pozemní (stavební) objekty:

- Objekt SO-01: novostavba bytového domu A1, A2, A3 na společné podnoží (společné 1.PP, 1.NP + 5.NP) na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36 a č.parc.1838/3 vše v k.ú. Košíře,

Tel.: 257 000 203

E-mail: dana.sevcikova@praha5.cz

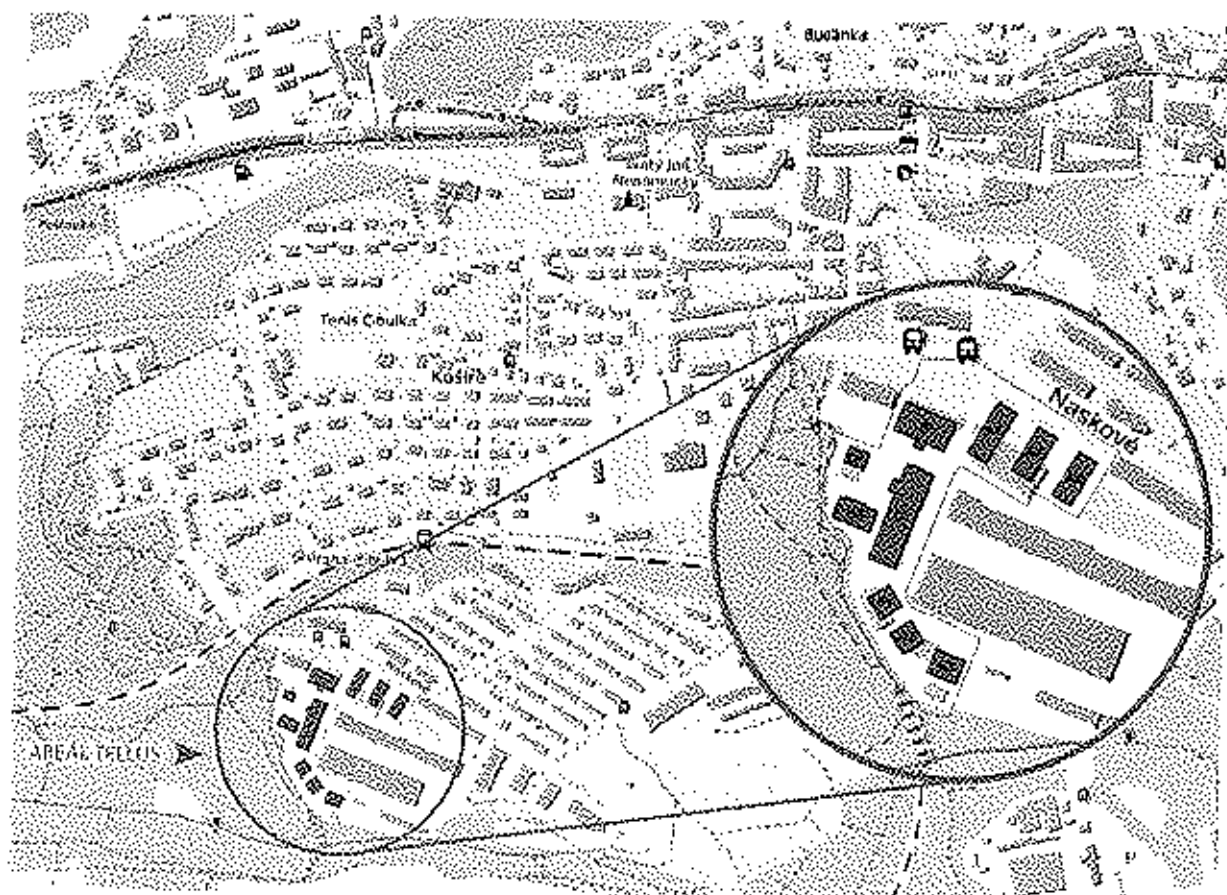
- Objekt SO-02: objekt pro obchod a služby B (1.NP + 3.NP) na pozemku č.parc. 1838/2 a č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře,
- Objekt SO-03: přístavba výtahu a schodiště, nástavba 4.NP stávajícího výrobního a skladového a administrativního objektu C na pozemku č.parc. 1838/7 a č.parc.1838/36 a č.parc. 1838/6, k.ú. Košíře,
- Objekt SO-04: stavební úpravy stávající kotelny D1 a pozemku 1838/4, k.ú. Košíře (*nevyužívaná část objektu ubourána a ponechána bude jen část se stávající kotelnou a stávajícím skladem*),
- Objekt SO-05: novostavba bytového domu E1, E2, E3 na společné podnoží (*společné 1.PP, 1.NP + 6.NP*) na pozemku č.parc. 1838/10, č.parc. 1838/30, č.parc.1038/36 vše v k.ú. Košíře,
- Objekt SO-06: terénní úpravy a drobná architektura:
 - SO-06a: (1) + (2) opěrné stěny na pozemku č.parc. 1838/11 a 1838/36, (3) č.parc. 1838/36 (*pro objekt SO-05*) na východní straně objektu E3, (4) na hranici pozemku č.parc.1838/36 s pozemkem č.parc.1838/1 (*pro rampu a zpevněnou plochu před objektem E objekt SO-05*), (5) na hranici pozemku č.parc.1838/36 s pozemkem č.parc.1838/39 (*pro objekt SO-02*), (6) na hranici pozemku č.parc. 1838/38 s pozemkem č.parc.1838/24 (*pro objekt SO-01*), (8) na pozemku č.parc.1838/36 (u stávající objektu D2), (7) na pozemku č.parc.1838/36 (*nový vjezd do podzemních garáží objektu SO-05*), vše v k.ú. Košíře,
 - SO-06b: svahování pozemku č.parc. 1838/38 v k.ú. Košíře,
 - SO-06c: oplocení na pozemku č.parc.1838/36, č.parc. 1838/10 (*objekt SO-05*), na pozemku 1838/36 (*mezi objektem SO-03 a SO-02*), , č.parc. 1838/38 a č.parc. 1838/3 (*objekt SO-01*) vše v k.ú. Košíře,
 - SO-06d: přístřešky pro popelnice na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/23, č.parc. 1038/38, č.parc.1838/2 vše v k.ú. Košíře,
 - SO-06e: informační pylon na pozemku č.parc. 1838/23 a umělecký prvek na pozemku č.parc. 1838/23, vše v k.ú. Košíře,
 - SO-06f: nabíjecí stanice pro elektromobily na pozemku č.parc. 1838/23 v k.ú. Košíře.

Inženýrské objekty:

- IO-01: komunikace, chodníky a zpevněné plochy:
 - IO-01a: komunikace veřejné na pozemku č.parc. 2126/1, č. parc. 2126/2 (*komunikace Naskové – připojení pozemků stavby*) č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/2, č.parc. 1838/23 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-01b: komunikace areálové (pro automobilovou dopravu, pro pěši) na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/4, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/10, 1838/40, č.parc. 2126/1 (*připojení areálové komunikace objektů A na veřejnou komunikaci*), 1838/2, 1838/39 vše v k.ú. Košíře,
- IO-02: vodovod:
 - IO-02a: vodovodní řad veřejný LT150 na pozemku č.parc. 2126/1, č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-02b vodovodní přípojky: pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/38 a č.parc. 2126/1, pro objekt SO-02 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-03 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-04 a pro stávající objekt D2 na pozemku č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře, pro objekt SO-5 na pozemku č.parc.1838/36,
 - IO-02c: areálový vodovod na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36, vše v k.ú. Košíře, a na pozemcích v prostoru mezi novými objekty.
- IQ-03-S kanalizace splašková a jednotná:

- IO-03-Sa: veřejný kanalizační řad KT400/300 na pozemku č.parc.2126/2, č.parc.1838/36, č.parc.1838/38, 1838/23 vše v k.ú. Košíře,
- IO-03-Sb kanalizační přípojky: pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/38, pro objekt SO-02 na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/23, pro objekt SO-03 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-04 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-05 na pozemku č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře,
- IO-03-Sc: areálová kanalizace na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/23, č.parc.1838/2, č.parc.1838/7, č.parc.1838/10, lapol na pozemku č.parc.1838/23, vše v k.ú. Košíře,
- IO-03-D kanalizace dešťová:
 - IO-03-Da: veřejný dešťový kanalizační řad KT400 na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/38, č.parc.1838/23, č.parc.1838/39, č.parc.1851/1, retenční objekt objemu cca 282,50m³ na pozemku č.parc.1838/23 a č.parc.1838/39, vše v k.ú. Košíře,
 - IO-03-Db kanalizační dešťové přípojky: pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-02 na pozemku č.parc.1838/36, pro zpevněnou plochu IO-01b před objektem SO-02 na pozemku č.parc.1838/23, pro objekt SO-03 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-04 a pro stávající objekt D2 na pozemku č.parc.1838/36 pro objekt SO-05 na pozemku č.parc.1838/36, vše v k.ú. Košíře,
 - IO-03-Sc: areálová dešťová kanalizace na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/6, č.parc.1838/23, ORL na pozemku č.parc.1838/23 a č.parc.1838/36, nádrž pro závlahovou vodu pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/3, nádrž pro závlahovou vodu pro objekt SO-05 na pozemku č.parc.1838/36, 1838/4 vše v k.ú. Košíře,
- IO-03-R: drenáž regulace podzemních vod:
 - IO-03-Rb: přeložení stávajícího odtoku drenážních vod od objektu Meopty na pozemku č.parc.1838/38 a č.parc.1838/36 *(začíná mezi objektem A a Parvi a pokračuje do hlavní areálové komunikace, kde klesá k ulici Naskové a posléze se napojuje na rekonstruovanou část drenážního potrubí)*, vše v k.ú. Košíře,
 - IO-03-Rc: areálové trasy odtoku drenážních vod na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/38, č.parc.1838/23, č.parc.1838/4, č.parc.1838/2, č.parc.1838/3, č.parc.1838/6, č.parc.1838/10 vše v k.ú. Košíře,
- IO-04 plynovod:
 - IO-04a: veřejný plynovod PE 110 na pozemku č.parc.2126/1, č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, 1838/23 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-04b: plynovodní přípojky: pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/38, pro objekt SO-02 na pozemku č.parc.1838/36, pro objekt SO-04 na pozemku č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře, pro objekt SO-05 na pozemku č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-04c: areálový rozvod plynu na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře,
- IO-05 silnoproudé rozvody
 - IO-05a: připojení VN PREdI pro dTS 25827 na pozemku č.parc.1838/121, č.parc.1838/36, č.parc.2126/2, č.parc.1838/39, č.parc.1838/38 a č.parc.1838/23 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-05b: přeložení kabelu VN na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/38, č.parc.1838/23, a č.parc.1838/121 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-05c: výměna stávající areálové trafostanice na pozemku č.parc.1838/36 k.ú. Košíře,
 - IO-05d: přípojky objektů NN na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/6, č.parc.1838/38, č.parc.1838/23, po pozemku č.parc.1838/39 a pozemku č.parc.2126/2 povede kabel NN pro uzavření okruhu kabelů PRE vše v k.ú. Košíře,

- IO-06 slaboproudé rozvody:
 - IO-06a: hlavní připojovací trasa datové sítě na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc.1838/40, č.parc.1838/38, vše v k.ú. Košíře (*u objektu D2*),
 - IO-06b: areálové rozvody datové sítě na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc. vše v k.ú. Košíře,
 - IO-06c: rezervní chráničky pro budoucí doplnění datových rozvodů na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36, č.parc.1838/6 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-06d: přeložka datového kabelu (*společnost CETIN a.s.*) na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/121, č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře.
- IO-07 veřejné osvětlení:
 - IO-07a: veřejné osvětlení (*komunikace, veřejné prostory*) na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-07b: areálové osvětlení na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, 1838/38, 1838/40, č.parc.1838/4, č.parc.1838/10, č.parc.1838/23, č.parc.1838/2 a č.parc. 1838/39 vše v k.ú. Košíře.
- IO-08. areálový teplovod (*příprava pro případné využití*) na pozemku č.parc. 1838/3, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/4, č.parc.1838/30 vše v k.ú. Košíře.
- IO-09 krajinářské úpravy:
 - IO-09a: kácení dřevin na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/38, kácení keřových a zapojených porostů na pozemku č.parc 1838/36 a č.parc. 1838/38 vše v k.ú. Košíře,
 - IO-09b: krajinářské úpravy na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/4, č.parc. 1838/3, č.parc.1838/30, č.parc.1838/11, č.parc.1838/6, č. parc. 2126/6, č. parc. 1838/2, č. parc. 1838/40, č. parc. 1838/10, č. parc. 1838/37 vše v k.ú. Košíře.



Druh a účel umísťované stavby:

Předmětem výše uvedeného stavebního záměru je dostavba bývalého průmyslového areálu v ulici Naskové na Praze 5. Zde jsou již několik let původní objekty postupně nahrazovány bytovými domy.

Dotčené pozemky se nachází v západní části areálu. Navrhovaná výstavba (*bytové domy A1, A2, A3 se společnou podnoží podzemních garáží - objekt B pro obchod a služby*) bude umístěna u hlavního vjezdu do areálu z ulice Naskové (n.j. bude nahrazovat současnou vrátnici a administrativní budovu), druhá část navržených stavebních objektů (*bytové domy E1, E2, E3 se společnou podnoží podzemních garáží*) bude uzavírat areál na jihozápadní straně směrem k lesu. Objekty C, D1 a D2 jsou stávající objekty. V objektu C jsou umístěny výrobní provozy, které zde budou i po realizaci záměru zachovány. Záměr předpokládá navýšení budovy C o jedno podlaží, kde bude umístěna administrativní část provozu a doplnění o nové schodiště s výtahem. V objektu D1 je v současné době plynová kotelna a sklady. Objekt D1 je stávající, bude však částečně odbourán a bude ponechána pouze funkční část kotelny a skladu. Objekt D2 slouží jako distribuční sklad průmyslové výroby - projednáváný záměr nenavrhuje žádné změny v konstrukci a technické podobě objektu, funkční využití bude stávající. V areálu budou nově umístěny zpevněné plochy (*chodníky, komunikace*), technická infrastruktura inženýrských sítí. Dále budou realizovány sadové úpravy a nezbytné terénní úpravy.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

1. Stavební záměr bude umístěn v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí podle ustanovení § 92 odst. 4 stavebního zákona, která obsahuje celkový situační výkres s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, s požadovaným umístěním stavby, včetně základních rozměrů (označení C.02_A, M 1:300), koordinační situační výkres s vyznačením vazeb a vlivů na okolí (označení C.03_A, M 1:300), katastrální situační výkres (označení C.04_A, M 1:500).
2. Stavba bude umístěna na pozemcích parc. č. 1838/2, parc. č. 1838/3, parc. č. 1838/4, parc. č. 1838/6, parc. č. 1838/7, parc. č. 1838/10, parc. č. 1838/11, parc. č. 1838/23, parc. č. 1838/30, parc. č. 1838/36, parc. č. 1838/37, parc. č. 1838/38, parc. č. 1838/39, parc. č. 1838/40, parc. č. 1838/98, parc. č. 1838/120, parc. č. 1838/121, parc. č. 1851/1, parc. č. 2126/1, parc. č. 2126/2, vše v katastrálním území Košíře.
3. **Objekt SO-01:** novostavba bytového domu A1, A2, A3 na společné podnoží (společně 1.PP, 1.NP + 5.NP) bude umístěn na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36 a č.parc. 1838/3 vše v k.ú. Košíře. Max. délka objektu SO-01 v úrovni 1.PP bude v ose severozápad-jihovýchod 87,75m a v ose jihozápad-severovýchod 38,20m. Min. vzdálenost severovýchodní fasády 1.PP od pozemku č.parc. 2126/1 bude 17,30m, min. vzdálenost jihovýchodní fasády od pozemku č.parc. 1838/24 bude 0,57 m, vše v k.ú. Košíře. Vjezd do společných garáží v 1.PP bude od severovýchodu z ulice Naskové.
V 1.PP budou umístěny hlavní vstupy do sekcí (A1, A2, A3) a vjezd pro osobní automobily, dále zde budou parkovací stání (*90 parkovacích stání, z toho 5 pro ZTP*) a příslušenství bytů (*sklepy, kolárny, kočárkárny, atd.*). Parkování bude s vyloučením vozidel na LPG / CNG. V tomto podlaží budou rovněž hlavní technologické celky objektu - kotelna, místnost rozvaděče silnoproudu, místnost UPS, atd. v severozápadním rohu podlaží (pod sekcí A1) je navržena nebytová jednotka s vlastním vstupem z ulice Naskové.
- 3.1 Sekce „A1“ bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/38, 1838/36 a č.parc. 1838/3 vše v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku orientovaného kratšími fasádami na severovýchod a jihozápad o max. rozměrech bez balkonů 15,00 × 40,25m. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce A1 bude umístěna v min. vzdálenosti 10,50m od pozemku č.parc. 1838/121 (jihozápadní fasáda) a v min. vzdálenosti 15,30m od pozemku č.parc. 2126/1 (severovýchodní fasáda), k.ú. Košíře. Min. vzdálenost mezi objekty A1 a A2 bude 17,50m.
Sekce A1 bude mít 1 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží (z toho poslední 5. podlaží bude ustoupené jihozápadním směrem o max. 18,525m na max. rozměr hlavní hmoty 12,40 × 18,30m oproti nižším podlažím). 1.NP bude předstupovat před úroveň 1.PP o max. 2,00m

severovýchodním směrem. Vstup do domu je od severovýchodu z ulice na úrovni 1.PP. Vjezd a výjezd do společné podnože v úrovni 1PP domu bude situován na severovýchodní fasádě objektu. Nadzemní podlaží jsou plně bytová.

± 0,000 bude kótě 323,55 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy 5.NP bude na kótě 336 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 339,60 m. n. m. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (*např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.*).

- 3.2 Sekce „A2“ bude umístěn na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36 a č.parc.1838/3 vše v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku orientovaného kratšími fasádami na severovýchod a jihozápad o max. rozměrech bez balkonů 15,00 × 40,25m. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce A2 bude umístěna v min. vzdálenosti 10,20m od pozemku č.parc.1838/121 (jihozápadní fasáda) a v min. vzdálenosti 15,40m od pozemku č.parc. 2126/1 (severovýchodní fasáda), k.ú. Košíře. Min. vzdálenost mezi objekty A1 a A2 bude 17,50m.

Sekce A2 bude mít 1 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží (z toho poslední 5. podlaží bude ustoupené jihozápadním směrem o max. 18,525m na max. rozměr hlavní hmoty 12,40 × 18,30m oproti nižším podlažím). 1.NP bude předstupovat před úroveň 1.PP o max. 2,00m severovýchodním směrem. Vstup do domu je od severovýchodu z ulice na úrovni 1.PP. Vjezd a výjezd do společné podnože v úrovni 1.PP domu bude situován na severovýchodní fasádě objektu. Nadzemní podlaží jsou plně bytová. ± 0,000 bude kótě 323,55 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy 5.NP bude na kótě 336,0 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 339,60 m. n. m. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (*např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.*).

- 3.3 „A3“ bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/38 v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku orientovaného kratšími fasádami na severovýchod a jihozápad o max. rozměrech 15,00 × 35,00m. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce A3 bude umístěna v min. vzdálenosti 4,50m od pozemku č.parc.1838/121 (jihozápadní fasáda), v min. vzdálenosti 8,45m od pozemku č.parc.1838/24 (severozápadní fasáda) a v min. vzdálenosti 15,45m od pozemku č.parc. 2126/1 (severovýchodní fasáda), k.ú. Košíře. Min. vzdálenost mezi objekty A3 a A2 bude 17,50m, min. vzdálenost mezi objektem A3 a bytovým domem č.p.189, k.ú. Košíře bude 22,05m.

Sekce A3 bude mít 1 podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží (z toho 4. podlaží bude ustoupené jihozápadním směrem o max. 10,70m a 5 podlaží bude ustoupené na max. rozměr hlavní hmoty 12,60 × 18,30m oproti nižším podlažím). 1.NP bude předstupovat před úroveň 1.PP o max. 2,00m severovýchodním směrem. Vstup do domu je od severozápadu z ulice na úrovni 1.PP. Vjezd a výjezd do společné podnože v úrovni 1.PP domu bude situován na severovýchodní fasádě objektu. Nadzemní podlaží jsou plně bytová.

± 0,000 bude kótě 323,55 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy v úrovni 4.NP bude 332,95 m. n. m. Bpv., v úrovni 5.NP bude na kótě 336,00 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 339,60 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (*např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.*).

- 3.4 Fasády jednotlivých sekcí A1, A2 a A3 budou odlišeny proporcemi, barevností, materiály a zdůrazněním či potlačením jednotlivých prvků. Budou užity střídavě lodžie a balkony (*předstup před fasádu bytového domu před uliční čáru do ulice Naskové max. 1,50 m, ostatní balkóny mimo uliční fasádu jsou vyloženy cca 1,65m*). K bytovým jednotkám budou přiřazeny balkony, terasy a střešní zahrádky. Zahrádky na terasách jsou navrženy s extenzivní zelení. Skladby na terasových zahrádkách budou mít retenční účinek.

4. Objekt SO-02: novostavba objektu pro obchod a služby B (1.NP + 3.NP) bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/2 a č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. Objekt bude mít půdorys ve tvaru obdélníku orientovaného delšími fasádami na severovýchod a jihozápad o max. rozměrech 37,35 × 25,95m. Objekt bude zastřešen plochou zelenou střechou. Objekt B bude umístěn v min. vzdálenosti 6,03m od pozemku č.parc.1838/39 (severozápadní fasáda), v min. vzdálenosti 12,80 od pozemku č.parc.1838/7 (jihozápadní fasáda), k.ú. Košíře.

Objekt B bude mít 3 nadzemní podlaží (z toho 2. podlaží bude ustoupené severozápadním směrem o max. 7,15m a jihozápadním směrem o max. 5,95m oproti 1.NP). Na jihozápadní fasádě v úrovni 326,70 m. n. m. Bpv. bude umístěna markýza max. rozměrů 14,58 × 4,80m. Vstup do objektu bude od jihozápadu, severozápadu a severovýchodu v úrovni 1.NP. Na fasádě objektu budou umístěna loga označující jednotlivé provozovny v objektu.

V 1.NP je uvažována prodejna (např. potraviny) se sociálním a administrativním zázemím a skladovými prostory; dále zde bude technické zázemí objektu (*kotelna, strojovna chlazení, rozvodna slaboproudu, atd.*). Ve 2.NP a 3.NP jsou navrženy prostory pro administrativu (*kanceláře, sociálním zázemím*), služby (*pedikúra - manikúra, kadeřnictví, atd.*), případně pro lékařské ordinace. Vstupy do těchto jednotek budou z centrální chodby, která navazuje na vertikální komunikaci (schodiště / výtah). Terasy ve 2.NP budou částečně pochozí, částečně s extenzivní zelení, s retenčním účinkem vegetační vrstvy. Hlavní střecha bude rovněž osázena extenzivní zelení s retenčním účinkem vegetační vrstvy. Na střeše objektu B bude umístěna část technologického zařízení objektu (vzduchotechnické jednotky, suché chladiče a náhradní zdroj elektrické energie - diesलगregát atd.) s akustickou ohradní plentou (*max. rozměr 22,00 × 8,200m*).

± 0,000 bude kótě 322,70 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy v úrovni 2.NP bude 327,30 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 335,20 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (*např. ohradní akustická plenta, výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.*).

5. **Objekt SO-03:** přístavba výtahu a schodiště, nástavba 4.NP stávajícího výrobního a skladového a administrativního objektu C na pozemku č.parc. 1838/7 a č.parc.1838/36 a č.parc. 1838/6, k.ú. Košíře.

Stávající výrobní a skladový objekt bude na severozápadní fasádě rozšířen přístavbou schodiště a výtahu (*pro možnost samostatného přístupu do nového podlaží*), tvaru obdélníka max. rozměrů 6,40 × 5,35m, výšky max. 346,99 m. n. m. Bpv. přístavba bude umístěna na pozemku č.parc.1838/36 a č.parc. 1838/6, k.ú. Košíře, ve vzdálenosti min. 39,28 m od jihovýchodního rohu stávajícího objektu.

Stávající výrobní a skladový objekt bude navýšen nástavbou 4.NP. Nástavba 4.NP tvaru obdélníka max. rozměrů 61,10 × 13,35m bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/7, k.ú. Košíře. Nástavba 4.NP bude ustupovat oproti 3.NP severozápadním směrem o min. 3,75m, jihovýchodním směrem o min. 3,75m, severovýchodním a jihozápadním směrem o min. 3,25m.

Nástavba bude obsahovat administrativní prostory (*kanceláře, sociální zázemí, technické prostory*). Veškerá technická zařízení pro 4.NP (*VZT, chlazení, atd.*) budou umístěna na střeše s akustickou ohradní plentou. Střešní plášť je navržen s vegetačním souvrstvím pro vysazení extenzivní zeleně. Vegetační vrstva bude plnit retenční funkci.

± 0,000 bude kótě 325,79 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Výška atiky objektu bude na kótě max. 346,99 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (*např. ohradní akustická plenta, výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.*).

6. **Objekt SO-04:** stavební úpravy stávající kotelny D1 a pozemku 1838/4, k.ú. Košíře. Nevyužívaná část objektu bude ubourána a ponechána bude jen část se stávající kotelnou a stávajícím skladem se zázemím, tvaru obdélníka, max. rozměrů 11,15 × 15,80m. ± 0,000 bude kótě 325,30 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Výška atiky objektu bude na kótě max. 330,88 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 1,0 m technická zařízení (*např. anténa, hromosvod, VZT, atd.*).

7. **Objekt SO-05:** novostavba bytového domu E1, E2, E3 na společné podnoží (*společné 1.PP, 1.NP + 6.NP*) bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/10, č.parc. 1838/30, č.parc.1038/36 vše v k.ú. Košíře. Objekt SO-05 bude mít v úrovni 1.PP tvar zalomeného obdélníka, bude možno vepsat do obdélníka o maximálních rozměrech v ose sever-jih 86,90 a v ose východ-západ 67,3m. Jižní stěna 1.PP bude v nejšířším místě částečně přiléhat k opěrné stěně - objekt SO-06a. Min. vzdálenost východní stěny 1.PP od pozemku č.parc. 1838/1, k.ú. bude 1,1m. 1.PP bude napojeno na novou arcílovou komunikací rampou vnitřní šířky cca 6,30m umístěnou v severovýchodní části podlaží. Vzdálenost západní stěny výjezdové rampy od pozemku č.parc.1838/1, k.ú. Košíře bude min. 4,00m.

V 1.PP bude umístěn vjezd pro osobní automobily, dále zde budou parkovací stání (56 parkovacích stání, z toho 3 pro ŽTP) a příslušenství bytů (sklepy, kolárny, kočárkárny, atd.). Parkování bude s vyloučením vozidel na LPG / CNG. V tomto podlaží budou rovněž hlavní technologické celky objektu – kotelna, místnost rozvaděče silnoproudu, místnost UPS, atd.

7.1. Sekce „E1“ bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/30, č.parc.1038/36 vše v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku o max. rozměrech bez balkonů 17,60m (osa východ-západ) × 17,20m (osa sever-jih). Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce E1 bude umístěna v min. vzdálenosti 14,30 od pozemku 1851/1 (západní roh objektu), min. 9,85m od pozemku 1838/7 (severní roh objektu), vše v k.ú. Košíře. Mezi sekcí E1 a objektem C bude minimální vzdálenost 9,85m; mezi sekcí E1 a bytovým objektem č.p. 1335, k.ú. Košíře bude vzdálenost min. 25,75m.

Sekce E1 bude mít 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží (z toho poslední 6. podlaží bude ustoupené na max. rozměr hlavní hmoty 13,70 × 14,00m oproti nižším podlažím). Vstup do domu bude od severovýchodu z nové areálové komunikace v úrovni 1.NP. Vjezd a výjezd do společné podnože v úrovni 1PP domu bude situován na severní fasádě objektu příjezdovou rampou. Nadzemní podlaží jsou plně bytová.

± 0,000 bude kótě 329,00 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy v úrovni 6.NP bude 344,45 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 348,13 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.).

7.2. Sekce „E2“ bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/10, č.parc.1038/36 vše v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku o max. rozměrech bez balkonů 17,60m (osa východ-západ) × 17,20m (osa sever-jih). Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce E2 bude umístěna v min. vzdálenosti 14,95 od pozemku č.parc. 1851/1 (jižní roh objektu) v k.ú. Košíře.

Sekce E2 bude mít 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží (z toho poslední 6. podlaží bude ustoupené na max. rozměr hlavní hmoty 13,70 × 14,00m oproti nižším podlažím). Vstup do domu bude od severovýchodu z nové areálové komunikace v úrovni 1.NP. Nadzemní podlaží jsou plně bytová.

± 0,000 bude kótě 329,00 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy v úrovni 6.NP bude 344,45 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 348,13 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.).

7.3. Sekce „E3“ bude umístěna na pozemku č.parc. 1838/10, č.parc.1038/36 vše v k.ú. Košíře. Dům bude mít půdorys ve tvaru obdélníku orientovaného kratšími fasádami na severozápad a jihovýchod, o max. rozměrech bez balkonů 17,54 × 21,60m. Objekt bude zastřešen plochou střechou. Sekce E3 bude umístěna v min. vzdálenosti 30,55 od pozemku č.parc. 1838/9 (východní roh objektu), min. 4,25m od pozemku č.parc. 1838/1 (jihovýchodní fasáda), vše v k.ú. Košíře. Mezi sekcí E3 a sekcí č.p. 1335, k.ú. Košíře bude minimální vzdálenost 30,55m.

Sekce E3 bude mít 1 podzemní podlaží a 6 nadzemních podlaží (z toho poslední 6. podlaží bude ustoupené na max. rozměr hlavní hmoty 14,40 × 19,30m oproti nižším podlažím). Vstup do domu bude od severu z nové areálové komunikace v úrovni 1.NP. Nadzemní podlaží jsou plně bytová.

± 0,000 bude kótě 330,00 m. n. m. Bpv. a je vztažena k úrovni 1.NP. Maximální výška pobytové terasy v úrovni 6.NP bude 345,45 m. n. m. Bpv., maximální výška atiky objektu bude na kótě 349,13 m. n. m. Bpv. Nad tuto výšku mohou ojediněle přesahovat o max. 3,0 m technická zařízení (např. výtahová šachta, koordinační jádra, anténa, hromosvod atd.).

Fasády jednotlivých sekcí E1, E2, E3 budou odlišeny proporcemi, barevností, materiály a zdůrazněním či potlačením jednotlivých prvků. Budou užity střídavé lodžie a balkony (předstup před fasádu bytového domu max. 1,50 m). K bytovým jednotkám budou přiřazeny balkony, terasy a střešní zahrádky. Skladby na terasových zahrádkách budou mít retenční účinek.

8. **Objekt SO-06:** terénní úpravy a drobná architektura budou umístěny na pozemku č.parc. 1838/11, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/10, č.parc. 1838/3, č.parc.1838/23, č.parc.1838/39, č.parc.1838/24 vše v k.ú. Košíře.

8.1. Objekt SO-06a: (1) + (2) opěrné stěny na pozemku č.parc. 1838/11 a 1838/36, (3) č.parc. 1838/36 (pro objekt SO-05) na východní straně objektu E3, (4) na hranici pozemku č.parc.1838/36 s pozemkem č.parc.1838/1 (pro rampu a zpevněnou plochu před objektem E objekt SO-05), (5) na hranici pozemku č.parc.1838/36 s pozemkem č.parc.1838/39 (pro objekt SO-02), (6) na hranici pozemku č.parc. 1838/38 s pozemkem č.parc.1838/24 (pro objekt SO-01), (8) na pozemku č.parc.1838/36 (u stávající objektu D2), (7) na pozemku č.parc.1838/36 (nový vjezd do podzemních garáží objektu SO-05), vše v k.ú. Košíře.

Opěrná stěna na východní straně bytového objektu E3 (označení 1 + 2) délky max. 41,45m výšky HH = 331,20 + 333,60 m. n. m. Bpv., bude umístěna na hranici pozemku 1838/36 a pozemkem č.parc. 1838/1, k.ú. Košíře. Na tuto opěrnou stěnu bude navazovat opěrná stěna umístěná na jižní straně od sekce E3, na pozemku č.parc. 1838/36 a č.parc. 1838/11, k.ú. Košíře. Délka opěrné stěny bude cca 29,95m, výška HH bude max. 332,00 m. n.m. Bpv., vzdálenost od sekce E3 cca 10,00m. Další opěrné stěny s výškou HH max. 331,00 m. n.m. Bpv., budou umístěny na jižní straně od bytových sekcí objektu a mezi sekcí E3 a E2 na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/11 a č.parc. 1838/10, k.ú. Košíře.

Na hranici pozemku 1838/36 a pozemkem č.parc. 1838/1, k.ú. Košíře bude umístěna opěrná stěna délky cca 67,95m a výšky max. HH = 330,00 m n. m. Bpv.

Na pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře budou umístěny opěrné stěny délky cca 18,15m a cca 29,00m, výšky max. HH = 330,5 m. n. m. Bpv., vyměřující rampu vedoucí do 1.PP objektu SO 05 (společná podnož bytových domů E1, E2, E3). Vzdálenost mezi opěrnými stěnami bude cca 6,30m a budou navazovat na konstrukci 1.PP objektu SO-05.

Na pozemku č.parc.1838/36, u severozápadního rohu objektu D2 bude umístěna zalomená opěrná stěna max. výšky HH 326,60 m. n. m. Bpv., ve vzdálenosti min.6,95m od hranice pozemku č.parc. 1851/1, k.ú. Košíře.

Na hranici pozemku č.parc.1838/36 s pozemkem 1838/39, k.ú. Košíře bude umístěna opěrná zeď délky cca 21,21m výšky max. HH = 324,30 m. n. m. Bpv. Na tuto opěrnou zeď bude kolmo navazovat opěrná zeď na pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře, která bude ukončena u jihozápadní stěny objektu SO-02 (polyfunkční objekt B). Tyto opěrné stěny vymezují zásobovací prostor objektu SO-02.

V severovýchodním rohu areálu, na rozhraní mezi objektem SO-01 (bytový objekt A1) a stávajícím schodištěm ústícím do ulice Naskové, na hranici pozemku č.parc.1838/38 s pozemkem č.parc. 1838/24, k.ú. Košíře, bude umístěna opěrná stěna délky cca 15,00m, výšky max. HH = 323,70 m. n. m. Bpv. Opěrná stěna bude navazovat jižním cípem na 1.PP bytového objektu SO-01.

8.2. SO-06b: terénních úpravy pozemku č.parc. 1838/38 v k.ú. Košíře spočívají v přesvahování táhlé terénní vlny navazující přímo na ulici Naskové, a to při severovýchodní hranici areálu. Navrhovaný objekt A přímo navazuje vstupy a vjezdy na úroveň ulice Naskové, je toto převýšení značně nevýhodné. Výškový předěl v morfologii této části území pak nahradí hmota objektu A.

8.3. SO-06c: oplocení na pozemku č.parc.1838/36, č.parc. 1838/10 (objekt SO-05), na pozemku 1838/36 (mezi objektem SO-03 a SO-02), č.parc. 1838/38 a č.parc. 1838/3 (objekt SO-01) vše v k.ú. Košíře.

V rozsahu patrném z koordinační č.TELL_DUR_C.03_A (zpracované k datu 11/2018) a celkové situace č.TELL_DUR_C.02_A (zpracované k datu 11/2018) bude stávající oplocení v potřebném rozsahu nahrazeno oplocením novým. Jedná se jednak o oplocení po vnějším obvodu areálu (nimo severní stranu areálu - podél ulice Naskové, kde je cílem vytvořit městotvorné prostředí), tak oplocení a vymezující zařízení mezi jednotlivými subjekty v areálu. Např. při vjezdu na vnitroareálové parkoviště (mezi objekty C, B, D1, D2) bude provedeno oplocení s brankou pro pěší a vjezdovým systémem pro vozidla (automatické závory na kartový či čipový systém), dále bude provedeno oplocení mezi jednotlivými soukromými zahrádkami příslušejícími k bytovým jednotkám atd. Uzamykatelná brána bude osazena také před prostorem pro zásobování objektu SO-02 (západní strana objektu B). Technické provedení oplocení bude z lehkých ocelových sloupků s drátěnou výplní, s/bez podhrabových desek a s možností prorůstání popínavými

rostlinami. Mezi zásobovacím příjezdem u objektu SO-02 (*polyfunkční objekt B*) na pozemku 1838/36 a pozemkem 1838/39, vše v k.ú. Košíře, bude instalováno plné oplocení. Rozsah oplocení je patrný z celkové a koordinační situace. Oplocení na hranici pozemků nepřesáhne výšku 2,0 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu.

8.4. SO-06d: přístřešky pro popelnice na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/23, č.parc. 1038/38, č.parc.1838/2 vše v k.ú. Košíře.

Před bytovým domem A3, A2 a A1 na pozemku č.parc.1838/38, k.ú. Košíře budou umístěny přístřešky na popelnice ve vzdálenosti min. 2,00m od hranice pozemku č.parc. 2126/1, k.ú. Košíře.

Před objektem SO-02 na pozemku č.parc. 1838/23, k.ú. Košíře budou umístěny kontejnery na tříděný odpad, které budou ohraničeny zídkami obrostlými popínavou zelení ve tvaru obdélníka max. rozměrů cca 8,00 × 4,05 m, výšky cca 2,5m. Na pozemku č.parc. 1838/38, k.ú. Košíře u severovýchodní stěny objektu SO-02, bude umístěn přístřešek na nákupní vozíky. Přístřešek bude řešen jako systémový pro 2 řady nákupních vozíků

Mezi bytovým objektem E1 a objektem C (SO-03) nad výjezdovou rampou z objektu SO-05 (*pozemek č.parc. 1838/38, k.ú. Košíře*) bude umístěn přístřešek na popelnice, min. vzdálenost od objektu C bude cca 1,90m.

8.5. SO-06e: informační pylon na pozemku č.parc. 1838/23 a umělecký prvek na pozemku č.parc. 1838/23, vše v k.ú. Košíře.

U parkoviště před objektem B na pozemku č.parc. 1838/23, k.ú. Košíře, bude osazen světlý informační pylon, suvedením názvů subjektů, které budou mít v objektu B provozovnu. Rozsvícení a zhasnutí pylonu bude nastaveno v závislosti na spínání veřejného osvětlení. Světelná intenzita bude splňovat hygienické limity. Rozměry pylonu budou cca 1,5 × 0,5 × 7,5m (š×h×v). V nově budovaném parčíku podél ulice Naskové (před objektem B) na pozemku č.parc. 1838/23, k.ú. Košíře, bude osazena umělecká skulptura vhodně esteticky doplňující tento veřejný prostor. Materiálové provedení, rozměry a provedení tohoto prvku budou definovány na základě uměleckého návrhu.

8.6. SO-06f: nabíjecí stanice pro elektromobily bude umístěná na pozemku č.parc. 1838/23 v k.ú. Košíře. Za stanicí bude umístěna jistič skřín s elektroměrem. Dobíjecí stanice se umístí na železobetonový základ. Stanice bude připojena odbočkou z kabelu NN, který je navržen v chodníku v ulici Naskové.

9. Zajištění stavební jámy objektů SO-01 (bytový objekt A), SO-02 (polyfunkční objekt B) a SO- 05 (bytový objekt E).

9.1. Zajištění stavební jámy objektů A, B a větší části stavební jámy objektu E je navrženo kombinací svahované stavební jámy (*pro malé hloubky stavební jámy - do 2,0 m*) a záporových stěn (*pro větší hloubky stavební jámy - nad 2,0m*). Svahovaná stavební jáma je navržena na pozemku areálu. Záporové stěny jsou navrženy také na hranici pozemku areálu se sousedními pozemky, jedná se částečně o vetknuté záporové a částečně o kotvené záporové. Ve východní části objektu E3 (v souběhu s hranicí cizího pozemku - parc. č. 1838/1, k.ú. Košíře) bude zajištění stavební jámy tvořit převrtávaná pilotová stěna (*případně jiný způsob provedení opěrné stěny, který zaručí únosnost opěrné stěny i bez zemních kotven*), jejíž nadzemní část bude po dokončení stavby tvořit opěrnou stěnu.

9.2. Vodotěsná stěna bude umístěna na jižní straně od objektu E s ukončením v nepropustném podloží (*např. štětová stěna, pilotová stěna, apod*) - viz podmínka č.8.1. výrokové části tohoto rozhodnutí.

10. IO-01: komunikace, chodníky a zpevněné plochy:

- 10.1. **IO-01a: komunikace veřejné na pozemku č.parc. 2126/1, č.parc.2126/2 (komunikace Naskové - připojení pozemků stavby) č.parc.1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/23 vše v k.ú. Košíře;**

Celý areál bude obsluhován novou obslužnou dvoupruhovou komunikací v šířce min. 6,00m, délky cca 136,50m umístěnou na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/23 vše v k.ú. Košíře. Komunikace bude napojena dvoupruhovým obousměrným napojením na stávající veřejnou komunikaci Naskové na pozemku č.parc. 2126/1, k.ú. Košíře, v souladu s rozhodnutím silničního správního úřadu pod č.j.MC05 307615/2019/ODP/Kov. Na hlavní areálovou komunikaci bude plynule navazovat rampa do I.PP objektu E (umístěn podmínkou č.7 výrokové části tohoto rozhodnutí). Rampa je navržena jako příčná, dvoupruhová a tedy obousměrně pojížděná.

Tato nová veřejná komunikace zajistí obsluhu objektu B (umístěn podmínkou č.4 výrokové části tohoto rozhodnutí), objektu C (umístěn podmínkou č.5 výrokové části tohoto rozhodnutí), objektu D1 (umístěn podmínkou č.6 výrokové části tohoto rozhodnutí), objektu D2 (stávající objekt) a objektu E (umístěn podmínkou č.7 výrokové části tohoto rozhodnutí). Součástí komunikace bude 5 podélných parkovacích stání při její východní straně - šířka pásu cca 2,0 m. Poloměry připojení v křižovatce s ulicí Naskové budou cca 9,0 m. Poloměry připojení parkoviště u objektu B a u objektu C budou cca 5,5m. Výškové řešení komunikace bude navrženo s ohledem na její budoucí napojení na ulici Naskové. Odvodnění komunikace bude do uličních vpustí umístěných oboustranně - viz podmínka č. 12.2.1. výrokové části tohoto rozhodnutí.

V ulici Naskové na pozemku č.parc.2621/1 č.parc.1838/38, k.ú. Košíře budou umístěna 4 podélná parkovací stání šířky 2,0m

- 10.2. **IO-01b: komunikace areálové (pro automobilovou dopravu, pro pěši) na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/4, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/10, 1838/40, č.parc. 2126/1 (připojení areálové komunikace objektů A na veřejnou komunikaci), č.parc.1838/2, č.parc.1838/39 vše v k.ú. Košíře.**

Vjezd do podzemních garáží objektu A na pozemku č.parc. 1838/38 a č.parc. 2126/1, k.ú. Košíře, je navržen přímým sjezdem šířky cca 6,0m do ul. Naskové v souladu s rozhodnutím silničního správního úřadu OD ÚMČ Praha 5 vydaným pod MC05 307615/2019/ODP/Kov ze dne 06.01.2020 s doložkou právní moci dne 27.7.2020. Křížení chodníků a sjezdu je navrženo formou chodníkovým přejezdů.

Přijezd k nástupní ploše objektu E je zajištěn vlevo od vjezdu do I.PP. Před objektem E2 je navržena manipulační plocha, která bude sloužit k otáčení vozidel IZS a Pražských služeb. Ochrana balkonů, které nemají dostatečnou podjezdnou výšku je zajištěna ochrannými sloupky.

Zásobování objektu B je situováno podél západní fasády objektu a příjezd vozidel bude zajištěn přes vjezdovou bránu. Zásobování bude zajištěno max. třínápravovým nákladním automobilem délky 10,0m. K otáčení je určen manipulační prostor, který vzniká vynočením 3 parkovacích stání.

Zásobování objektu D2 bude umístěno ve stávající poloze v místě stávající nákladové rampy.

Pěší obslužnost území bude zajištěna v návaznosti na nově realizované objekty a stávající pěší trasy vedené v ulici Naskové. Navržený systém chodníků bude vzájemně propojovat jednotlivé objekty. Chodníky jsou navrženy v šířce odpovídající předpokládaným intenzitám chodců a rovněž charakteru komunikace, a to v rozmezí 1,5 až 4 m.

Na rozhraní vozovek a zvýšených ploch (zpevněných i nezpevněných) je navržen betonový obrubník s převýšením +12 cm. Obrubníky budou sníženy na +2 cm v místě přechodu, respektive v místech, kde je potřeba zajistit bezbariérový přístup osob se sníženou schopností orientace a pohybu. Na rozhraní parkovacích stání a přilehlých chodníků jsou navrženy betonové obrubníky do betonového lože s boční opěrou se šlápnutím +10 cm. Oddělení komunikací pro pěši od přilehlé zeleně je navrženo betonovým obrubníkem se převýšením +0 cm resp. +6 cm v místě, kde obrubník bude tvořit vodící linii. Tento obrubník s převýšením +2 cm je rovněž navržen na

rozhraní vozovky a přilehlých parkovacích stání. Navazující plochy budou ohumusovány a zatravněny.

Odvodnění zpevněných ploch je navrženo systémem uličních vpustí, odvodňovacích žlabů a vsaků do přilehlé zeleně. Odtok vody z komunikace je navržen pomocí příčného a podélného sklonu do nově navržených uličních vpustí nebo odvodňovacích žlabů. Odvodnění prostoru zásobování je navrženo odtokem vody do odvodňovacího žlabu. Odvodňovací žlab bude rovněž osazen před vjezdem do podzemního parkingu pod objektem A a E. V prostoru nově realizovaných zpevněných ploch je navrženo celkem 9 uličních vpustí odvodňovacích žlabů.

Doprava v klidu.

Počet navržených vázaných stání v garážích objektu A j 90 PS (z toho 5 pro ZTP), počet navržených návštěvnických stání pro objekt a = 4 PS. Počet navržených vázaných stání v garážích objektu E = 56 PS (z toho 3 pro ZTP). Počet navržených návštěvnických stání pro objekt E = 3 PS. Celkový počet navržených vázaných stání v garážích objektů A + E = 146 PS (z toho 8 PS pro ZTP), celkový počet navržených návštěvnických stání pro objekty A + E = 7 PS. Návštěvnická stání v počtu 5 PS jsou navržena podél přístupové komunikace v podélných zálivech. Zbývající 2 stání jsou uvažována v rámci parkovacích ploch před objektem B.

Pro objekty B, C, D1, D2 je na venkovních parkovištích celkem navrženo 54 PS (z toho 5 pro ZTP). Dohromady je na venkovním parkovišti mezi objekty B, C, D1 a D2 umístěno 44 PS. Severně od objektu B je navrženo celkem 24 kolmých PS umístěných po obou stranách přístupové komunikace. Z celkového počtu jsou 2 stání vyhrazena pro ZTP, 1 stání pro doprovod dítěte v kočárku a 10 stání vč. 2 stání pro EKO vozy umístěných v ploše ZMK jsou určena pro účely této plochy (nejsou tak zahrnuty do výpočtu dopravy v klidu). Mezi objekty C a D1, D2 je navrženo parkoviště osobních vozů. Parkovací stání jsou navržena formou parkovacích pásů podél přístupové komunikace. Stání jsou navržena jako kolmá vždy s rozšířením u krajních stáních o 0,25m. Z celkového počtu jsou 3 stání vyhrazena pro ZTP. U těchto stání bude šířka 3,5 m nebo 6,0 m pro dvě stání využívající společný manipulační prostor. Šířka jízdního pásu je navržena 6,0m. Prostor parkoviště bude na vjezdu z areálové komunikace ohraničen vjezdovou bránou a plotem. Celkem je zde navrženo 44 kolmých parkovacích stání. Dohromady je tak na venkovních parkovištích umístěno 56 PS, ale 2 stání na parkovišti před objektem B jsou určena jako návštěvnická stání objektu A. V ul. Naskové jsou navržena 4 podélná PS, která jsou určena pro přilehlé domy a nejsou zahrnuty do bilance dopravy v klidu v rámci areálu.

Dle vyhl. 398/2009 Sb. je navrženo celkově 13 parkovacích stání pro vozidla osob s omezenou schopností pohybu a orientace a pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené. Rozmístění stání pro invalidy je následující: V podzemním parking objektu A se nachází 5 stání, v objektu E 3 stání, zbývající stání jsou umístěna na venkovních plochách. Konkrétně 2 stání u objektu B a 3 stání mezi objekty C, D1,2. Rozměry stání vyhovují požadavkům ČSN 73 6036.

11. IO-02. vodovod.

11.1. IO-02a: Vodovodní řad veřejný UT150 délky cca 153m bude vedený na pozemku č.parc. 2126/1, č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře v nové areálové komunikaci (umístěna podmínkou č.11.1 výrokové části II tohoto rozhodnutí). Vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad DN200v ulici Naskové a ukončen podzemním hydrantem DN80 přes šoupě před vjezdovou rampou do 1:pp objektu SO-05 (bytový objekt). Na vodovodní řad budou osazeny nadzemní a podzemní hydranty (viz. koordinační situace C.03_A). Před bytovým objektem A bude osazen podzemní hydrant DN80-100, podzemní hydrant DN 80-100 bude dále osazen před severovýchodním rohem objektu C, před objektem C. Hydranty budou na vodovodní řad napojeny přes zemní šoupě.

11.2. IO-02b: Z vodovodního řadu (objekt IO-01a) budou odbočeny jednotlivé vodovodní přípojky: pro objekt SO-01 na pozemku č.parc.1838/38 a č.parc. 2126/1 vodovodní přípojka PE100 SDR11 Ø75x6,8mm, pro objekt SO-02 na pozemku č.parc.1838/36 vodovodní přípojka PE100 SDR11 Ø63x5,8mm, pro objekt SO-03 na pozemku č.parc.1838/36 vodovodní přípojka PE100 SDR11 Ø75x6,8mm , pro objekt SO-04 a pro stávající objekt D2 na pozemku č.parc.

1838/36 vše v k.ú. Košíře společná vodovodní přípojka PE100 SDR11 Ø63x5,8mm, pro objekt SO-5 na pozemku č.parc.1838/36 vodovodní přípojka PE100 SDR11 Ø75x6,8mm. Přípojky pro jednotlivé objekty budou ukončeny ve vodoměrné šachtě před objektem.

- 11.3. IO-02c: Areálový vodovod** bude umístěn ve zpevněných plochách na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36, vše v k.ú. Košíře, v no. Z jednotlivých vodoměrných šachet bude proveden areálový rozvod vody k jednotlivým odběrovým místům (objekty A, B, C, D1 a D2). V Za vstupem do jednotlivého objektu bude vodovod rozdělen na vodovod pro pitnou vodu a vodovod pro požární rozvod. Vodovod pro běžnou potřebu bude pitnou vodou zásobovat jednotlivé zařízení přednuty. Vodovod pro požární rozvod bude vodou zásobovat jednotlivé požární hydranty D19.

- 12. IQ-03-S: kanalizace** - v rámci řešeného „areálu“ budou splaškové a dešťové odpadní vody vedeny odděleně.

12.1. IQ-03-S: kanalizace splašková:

- 12.1.1. IO-03-Sa: Veřejný kanalizační řad** A2/A1 KT400/300 bude umístěn na pozemku č.parc.2126/2, č.parc.1838/36, č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/23 vše v k.ú. Košíře v nové areálové komunikaci (povoleno podmínkou č.11.1. výrokové části II tohoto rozhodnutí). Napojení na stávající kanalizační řad v ulici Naskové bude provedeno v místě stávající revizní šachty v křižovatce ulic Naskové a Vejražkova. Stávající revizní šachta bude odstraněna a bude místo ní osazena nová vstupní revizní šachta RŠ1 s novým šachtovým dnem. (Nové šachtové dno musí respektovat Městské standardy III. m. Prahy – výkres č. B-5.1.10. Úhel napojení řešeného kanalizačního řadu bude upraven dle těchto pravidel.) Z nové revizní šachty RŠ1 bude kanalizační řad, „A2, DN400 délky cca 34,0m veden po pozemku č.parc.2126/2, č.parc.1838/38 a č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře do revizní šachty RŠ4. Z revizní šachty RŠ4 bude veden kanalizační řad „A1 DN300 délky cca 98,0m, po pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře do revizní šachty RŠ7 (před vjezdem do bytového domu SO-05), kde bude ukončen. Do veřejného kanalizačního řadu „A2, budou navíc svedeny splaškové odpadní vody z objektu A, přepad z retenční nádrže umístěné v zemi venkovního parkingu u objektu B a jedna uliční vpust' UV1, která odvádí odpadní vody z veřejné komunikace. Kanalizační řad bude doplněn vstupními šachtami, max. vzdálenost mezi šachtami na rovném úseku stoky bude 50m.
- 12.1.2. IO-03-Sb kanalizační přípojky:** Kanalizační přípojka DN KT200 délky cca 7,0m, pro objekt SO-01 (bytový dům A) bude umístěna na pozemku č.parc.1838/38. Kanalizační přípojka pro objekt SO-02 (polyfunkční objekt B) DN KT200 délky cca 9,0 bude umístěna na pozemku č.parc.1838/38, č. parc. 1838/36, č.parc.1838/23. Kanalizační přípojka pro objekt SO-03 (objekt C) DN KT200 délky cca 4,0m, bude vedena po pozemku č.parc. 1838/36. Společná kanalizační přípojka pro objekt SO-04 a pro stávající objekt D2 DN KT200 délky cca3,0m, bude vedena po pozemku č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. Kanalizační přípojka pro objekt SO-05 (bytový objekt E) DN KT200 délky cca6,0m, bude vedena po pozemku č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. Přípojka splaškové kanalizace bude vedena kolmo na kanalizační řad. Na přípojce bude umístěna vstupní revizní šachta pro kontrolu a čištění kanalizační přípojky.
- 12.1.3. IO-03-Sc areálová kanalizace jednotlivých objektů** bude vedena na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36, č.parc.1838/23, č.parc. 1838/2, č.parc. 1838/7, č.parc. 1838/10, k.ú. Košíře. Součástí areálové splaškové kanalizace bude lapol (součást areálové kanalizace objektu SO-02) na pozemku č.parc. 1838/23, vše v k.ú. Košíře. Kanalizace s obsahem tuků bude svedena do lapolu (odlučovač tuků), který bude osazen v komunikaci u objektu SO-02. Za odlučovačem tuků bude osazena revizní šachta pro kontrolu a odběr vzorků. V zemi v komunikaci nebo zelené ploše bude osazena vstupní šachta, ze které bude vedena přípojka splaškové kanalizace. Do vstupní šachty budou zaústěny splaškové odpadní vody (vnitřní kanalizace) a vyčištěné odpadní vody z odlučovače tuků pro objekt SO-02. Svodné potrubí splaškové kanalizace v zemi bude provedeno z plastových trub PVC-KG, vhodných pro

splaškovou kanalizací vedenou v zemi (min. SN8). Potrubí vedené základy a pod základy bude opatřeno chráničkou.

- 12.2. IO-03-D: kanalizace dešťová - dešťové odpadní vody ze střech objektů, zpevněných ploch, parkingů a veřejné komunikace** budou svedeny přes retenční nádrž s řízeným odtokem do vodoteče na pozemku č.parc.1851/1, k.ú. Košíře.

- 12.2.1. IO-03-Da - veřejný dešťový kanalizační řad „B1„** Kř400 délky cca 269 m, bude vedený po pozemku č.parc.1838/36, č.parc. 1838/38, č.parc.1838/23, č.parc.1838/39, č.parc. 1851/1, č.parc.1838/23 a č.parc. 1838/39, vše v k.ú. Košíře. Kanalizační dešťový řad bude veden z revizní šachty RŠ D10 v areálové veřejné komunikaci do retenčního objektu objemu cca 282,50m³ na pozemku č.parc.1838/23 a č.parc. 1838/39, k.ú. Košíře. Z retenčního objektu bude veden do rozrážecího kamenného pole na pozemku č.parc.1851/1, k.ú. Košíře. Z tohoto kamenného pole bude vedena vysypaným korytem v údolníčce směřující k vodoteči (potok). Kanalizační řad bude doplněn vstupními šachtami, max. vzdálenost mezi šachtami na rovném úseku stoky bude 50m. Do této stoky budou připojeny uliční vpusti z nové areálové komunikace.

Před retenční nádrží na pozemku č.parc.1838/23, k.ú. Košíře bude osazena revizní šachta s filtračním zařízením. Na výstupu bude osazeno regulační zařízení (vírový ventil) pro regulaci odtoku z retenční nádrže na 5 l/s. Z retenční nádrže bude veden přepad, který bude v případě vyšších dešťů, které nebude navrhovaná retence schopna pojmout, odvádět dešťové vody do přilehlých zelených ploch.

Na dešťové kanalizaci odvádějící dešťové odpadní vody z pojezdných ploch a parkingů před objektem SO-02 bude na pozemku č.parc. 1838/23, k.ú. Košíře předřazen odlučovač ropných látek. Odlučovač ropných látek bude osazen v zemi v pojezdové komunikaci. Na výstupu z odlučovače bude osazena revizní šachta pro kontrolu a odběr vzorků. Na dešťové kanalizaci odvádějící dešťové odpadní vody z pojezdných ploch a parkingů mezi objekty SO-02, So-03, So-04 a stávajícího objektu D2 bude na pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře předřazen odlučovač ropných látek. Odlučovač ropných látek bude osazen v zemi v pojezdové komunikaci. Na výstupu z odlučovače bude osazena revizní šachta pro kontrolu a odběr vzorků.

- 12.2.2. IO-03-Db kanalizační dešťové přípojky:** Kanalizační dešťová přípojka pro objekt SO-01 DN300 v délce cca 9,0m bude umístěna na pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře. Kanalizační dešťová přípojka pro objekt SO-02 DN200 v délce cca 3,0m bude vedena na pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře. Kanalizační přípojka DN200 v délce cca 2,3m pro zpevněnou plochu IO-01b před objektem SO-02 bude umístěna na pozemku č.parc.1838/23. Kanalizační přípojka DN200 v délce cca 4,0m pro objekt SO-03 bude umístěna na pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře. Kanalizační přípojka DN200 v délce cca 3,0m pro objekt SO-04 a pro stávající objekt D2 bude umístěna na pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře. Kanalizační přípojka DN200 v délce cca 5,0m pro objekt SO-05 na pozemku č.parc. 1838/36, v k.ú. Košíře. Přípojka dešťové kanalizace bude vedena kolmo na kanalizační řad. Minimální sklon kanalizační přípojky bude 2%, v odůvodněných případech bude snížen na 1%. Na přípojce bude umístěna vstupní revizní šachta pro kontrolu a čištění kanalizační přípojky. Pokud to bude možné, bude vstupní šachta osazena v zelené ploše, jinak bude osazena revizní šachta v přilehlých zpevněných plochách (komunikace, chodník).

- 12.2.3. IO-03-Sc - areálová dešťová kanalizace jednotlivých objektů** bude vedena na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc.1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc.1838/23, ORL na pozemku č.parc. 1838/23 a č.parc.1838/36, vše v k.ú. Košíře. Součástí areálové dešťové kanalizace bude nádrž pro závlahovou vodu min. objemu 282,5m³ pro objekt SO-01 umístěná na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/3, nádrž pro závlahovou vodu objemu 282,5m³ pro objekt SO-05 umístěná na pozemku č.parc. 1838/36, č. parc. 838/4, vše v k.ú. Košíře. Svodné potrubí dešťové kanalizace v zemi bude provedeno z plastových trub PVC-KG, vhodných pro dešťovou kanalizaci vedenou v zemi (min. SN8). Potrubí vedené základy a pod základy bude

opatřeno chráničkou. Dešťová aréálová kanalizace bude zaústěna do vstupní šachty dešťové přípojky.

12.3. IO-03-R drenáž regulace podzemních vod:

- 12.3.1. **IO-03-Rb** - stávající odtok drenážních vod od objektu Meopty bude přeložen do nové trasy na pozemku č.parc. č.parc.1838/38 a č.parc.1838/36 v k.ú. Košíře *(začíná mezi objektem A a Parvi a pokračuje do hlavní aréálové komunikace, kde klesá k ulici Naskové a posléze se napojuje na rekonstruovanou část drenážního potrubí).*
- 12.3.2. **IO-03-Re** - aréálové trasy odtoku drenážních vod budou vedeny po pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/23, č.parc.1838/4, č.parc.1838/2, č.parc.1838/3, č.parc.1838/6, č. parc. 1838/10, vše v k.ú. Košíře.

13. IO-04 plynovod – v aréálu bude proveden nový rozvod plynu v aréálu.

13.1. **IO-04a** – nový veřejný STL plynovodní řad PE 100 SDR11 Ø110x10,0mm délky cca 200,0m bude veden pozemku č.parc. 2126/1 (komunikace Naskové), č.parc. 1838/38, č. parc. 1838/23, č.parc.1838/36 (nová veřejná aréálová komunikace) vše v k.ú. Košíře. STL plynovodní řad bude napojen z ulice Naskové u křižovatky s ulicí Vejražkova a ukončen před objektem bytového domu SO-05. Zde bude STL plynovod zakončen cca 1,0m za poslední přípojkou pomocí elektrozáslepy. *(V ulici Naskové je veden NTL plynovod, který má být posílen na STL dle harmonogramu PPD.)* Z nově navrhovaného STL plynovodu budou vysazeny čtyři přípojky pro zásobování plynem jednotlivých objektů. Nově bude provedena přípojka STL plynovodu pro objekt A, B, D1 a E. Objekty C a D2 budou teplem zásobovány ze stávající kotelny umístěné v objektu D1. Trasa plynovodu bude opatřena výstražnou folií, signalizačním vodičem a výkop bude následně zasypan.

13.2. **IO-04b: plynovodní přípojky:** Plynovodní přípojka PE 100 SDR11 Ø40x3,7mm délky 8,5m, pro objekt SO-01 bude vedena po pozemku č.parc.1838/38, k.ú. Košíře. Objekt SO-01 bude mít jednu přípojku která bude zakončena v přílehlém chodníku hlavním uzávěrem plynu (HUP) v zemním provedení. Plynovodní přípojka PE 100 SDR11 Ø40x3,7mm délky 1,8m pro objekt SO-02 bude vedena po pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře. Objekt SO-02 bude mít jednu přípojku, která bude zakončena v komunikaci hlavním uzávěrem plynu (HUP) v zemním provedení. Plynovodní přípojka PE 100 SDR11 Ø40x3,7mm délky 1,8m, pro objekt SO-04 (objekt D1 – plynová kotelna) bude vedena po pozemku č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. Objekt SO-04 bude mít jednu přípojku, která bude zakončena v komunikaci hlavním uzávěrem plynu (HUP) v zemním provedení. Plynovodní přípojka PE 100 SDR11 Ø40x3,7mm délky 2,5, pro objekt SO-05 bude vedena po pozemku č.parc.1838/36 vše v k.ú. Košíře. Objekt SO-05 bude mít jednu přípojku, která bude zakončena v komunikaci hlavním uzávěrem plynu (HUP) v zemním provedení.

13.3. **IO-04c:** Aréálový rozvod plynu k objektům A, B, D1 a E bude veden po pozemku č.parc.1838/38, č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. Stávající regulační stanice před vstupem do objekt D1 - kotelny bude upravena – nově zde bude osazen regulátor tlaku plynu a fakturační plynoměr. Od HUP bude rozvod STL plynu k jednotlivým objektům veden v zemi, kde bude v nice/píliři osazen regulátor tlaku plynu a fakturační plynoměr G25

14. IO-05 silnoproudé rozvody – stávající bude vyměněn za nový o výkonu 1000 kVA.

14.1. **IQ-05a:** Aréál bude připojen VN PRÉdi pro dTS 5827 novým kabelem vedeným na pozemku č.parc.1838/121, č.parc. 1838/36, č.parc. 2126/2, č.parc.1838/39, č.parc.1838/38 a č.parc. 1838/23 vše v k.ú. Košíře.

14.2. **IO-05b** - Chodníkem podél ulice Naskové budou od TS 5827na pozemku č.parc.1838/36, č.parc.1838/38, č.parc.1838/23a č.parc.1838/121 vše v k.ú. Košíře, do spojovacího u objektu č.p. 1214, k.ú. Košíře položeny do nové trasy kabely VN AXEKVCEY

3x1x240. Stávající kabely TS 5827 -- TS8854 a TS 5827 -- TS 8766 budou na vhodném místě sespojovány.

14.3. IO-05 – stávající arcířová trafostanice na pozemku č.parc.1838/36 k.ú. Košíře (*kiosková trafostanice Betonbau UKL 3024 VO*) bude vyměněna za novou o výkonu 1000 kVA.

14.4. IO-05d: přípojky objektů NN na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/23, po pozemku č.parc.1838/39 a pozemku č.parc. 2126/2 povede kabel NN pro uzavření okruhu kabelů PRÉ vše v k.ú. Košíře.

Bytové domy A1, A2, A3 (objekt SO-01) budou na distribuční energetickou soustavu připojeny samostatnou NN přípojkou vedenou po pozemku č.parc. 1838/38, a č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře. Přípojka je naspojována na kabely NN vedoucí z distribuční trafostanice (dTS 5827) do objektu bývalé Meopty. Plánované kabelové trasy od naspojování k jednotlivým bytovým domům A1,A2,A3 jsou zakresleny v koordinačním situačním výkrese (č. výkresu C.03 _A). Každý bytový dům bude vybaven přípojkovou skříní, ze které bude následně připojen elektroměrový rozvaděč za prvními dveřmi objektu. Nové bytové objekty A budou připojeny z nových přípojkových skříní SS102 a jedné rozpojovací skříně SR 402, které se zasmyčují novými kabely NN AYKY 3x240+120.

Bytové domy E1, E2, E3 (objekt SO-05) budou na distribuční energetickou soustavu připojeny samostatnou NN přípojkou vedenou po pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře. Přípojka je naspojována na kabely NN vedoucí z distribuční trafostanice (dTS 5827) do objektu bývalé Meopty. Vzhledem k dispozičnímu řešení suterénu není možné přívodní kabely dovést do jednotlivých přípojkových skříní na fasádách objektů E1, E2, E3. Přívodní kabel PRÉ bude zaveden do přípojkových skříní v nise umístěné ve stěně vjezdové rampy na pozemku č.parc.1838/36, k.ú. Košíře do 1.PP bytového objektu objektu „E“ (SO-05). Z přípojkových skříní budou přípojky pro jednotlivé domy E1, E2, E3 vedeny ve žlábech pod stropem suterénu k jednotlivým objektům kde budou kabeláže zavedeny do příslušných elektroměrových rozvaděčů umístěných v přízemí objektu SO-05.

Objekty B (SO-2), C (SO-03), D1 (SO-04), D2 budou na distribuční energetickou soustavu připojeny samostatnou NN přípojkou vedenou po pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/23, po pozemku č.parc.1838/39 a pozemku č.parc. 2126/2, z nové trafostanice investora (1000 kVA) na pozemku č.parc. 1838/36, k.ú. Košíře. Objekt B bude dále připojen rezervním kabelem pro případ přechodu na distribuční přívod PRÉ. Kabel bude rovněž naspojován na kabel NN vedoucí z distribuční trafostanice (dTS 5827) do objektu bývalé Meopty.

14.5. Před objektem „B“ je uvažováno s osazením rychlonabíjecí stanice pro dva elektromobily – objekt SO-06f (umístěno podmínkou č.8.10. výrokové části II tohoto rozhodnutí). Stanice bude připojena kabelem vedeným po pozemku č.parc. 1838/23, k.ú. Košíře odbočkou z kabelu NN, který je navržen v chodníku v ulici Naskové.

15. IO-06 slaboproudé rozvody - celý areál připojen na síť společnosti CETIN a.s.. Ze stávající optické trasy CETIN bude provedeno napojení pomocí chrániček HDPE 40 – viz. koordinační situac (výkres č.C._A). Ve chráničce HDPE 40 budou instalovány mikrotrubičky, do mikrotrubiček budou zašouknuty jednotlivé optické vlákna. Ukončení HDPE chrániček, optických kabelů bude v každém objektu v RACKU v přízemí. Objekty budou připojeny vždy z jednoho napojovacího místa, příprava HDPE chráničky z druhé strany bude v této fázi návrhu pouze jako rezerva. Nově instalované chráničky HDPE budou uloženy v korugovaných chráničkách.

15.1. IO-06a - hlavní připojovací trasa datové sítě bude vedena po pozemku č.parc. 1838/36, č.parc.1838/40, č.parc.1838/38, vše v k.ú. Košíře (*u objektu D2*).

15.2. IO-06b - areálové rozvody datové sítě pro objekty A, B, C, D1 a D2 budou vedeny po pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, vše v k.ú. Košíře.

15.3. IO-06c -rezervní chráničky pro budoucí doplnění datových rozvodů budou umístěny na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36, č.parc.1838/6 vše v k.ú. Košíře.

15.4. **IO-06d:** Stávající datový kabel (*společnost CETIN a.s.*) vedený na pozemku č.parc.1838/38, č.parc.1838/121, bude na pozemku č.parc.1838/36 k.ú. Košíře přeložen do nové trasy.

16. IO-07- Osvětlení areálu bude rozděleno na 4 samostatné zóny:

- Zóna č.1 – městské veřejné osvětlení spadající pod správu Technologie hl. města Prahy, a.s. (prostor ulice Naskové, hlavní páteřní ulice napojující se na ulici Naskové v areálu TELLUS)
- Zóna č.2 – venkovní osvětlení před bytovými objekty „A“ napojené z objektu „A“.
- Zóna č.3 – venkovní osvětlení před bytovými objekty „E“ napojené z objektu „E“.
- Zóna č.4 – venkovní osvětlení před objekty „B, C, D1, D2“ napojené z objektu „B“.

16.1. IO-07a: Kabelové vedení veřejného osvětlení (*kommunikace, veřejné prostory*) bude umístěné na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36 vše v k.ú. Košíře. V hlavní páteřní ulici areálu napojující se na ulici Naskové budou v tomto prostoru osazeny na nové stožáry OSV výšky 10m, náklon 5°. Nová svítidla veřejného osvětlení budou připojena na stávající procházející vedení veřejného osvětlení v ulici Naskové kabelem stejného průřezu jako kabel připojující stávající svítidla veřejného osvětlení.

16.2. IO-07b – kabelové vedení areálového osvětlení bude umístěno na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, 1838/38, 1838/40, č.parc.1838/4, č.parc.1838/10, č.parc.1838/23, č. parc. 1838/2 a č.parc. 1838/39 vše v k.ú. Košíře. Budou osazeny svítidla na jednotlivých objektech. V areálu bude umístěno minimálně 17 stožárových svítidel.

17. IO-08 areálový teplovod (příprava pro případné využití) bude umístěn na pozemku č.parc. 1838/3, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/6, č.parc. 1838/4, č.parc.1838/30 vše v k.ú. Košíře.

17.1. V objektu D1 se nachází centrální plynová kotelna o výkonu kotlů 3x360kW, celkový výkon kotelný je 1,08MW. Centrální plynová kotelna bude zachována. Z kotelný je vedeno předizolované potrubí do prostoru stávajících objektů. Teplovod vedený do bouraných objektů bude demontován, do stávajících objektů bude částečně zachován. Z kotelný D1 budou vyvedeny nové trasy teplovodu pro objekty E (bytový dům SO-05) a D2 (před vstupem do objektu D2 bude nové potrubí napojeno na stávající). Stávající trasa teplovodu pro objekt C (objekt SO-03) bude zachována v celé délce. Pro napojení objektů (bytový objekt SO-01) a objektu B (polyfunkční objekt SO-02) bude využito stávajícího vývodu teplovodu z kotelný, na který bude následně připojeno nové potrubí vedoucí až do objektů A a B. Předpokládaný tepelný spád bude 90/70°C. Centrální kotelna bude využita pro vytápění objektů C (SO-03) a D. Nové teplovody budou napojeny na stávající přípojky objektů C a D. Ve stávajících objektech budou zachovány předávací stanice na vytápění. V objektu A (bytový objekt SO-01), B (polyfunkční objekt SO-02) a E (bytový objekt SO-05) budou teplovody zakončeny a připraveny pro případné využití. V případě využití v nových objektech, budou osazeny předávací stanice pro vytápění a přípravu TUV. Teplovody budou zhotoveny z předizolovaného ocelového potrubí WEHOTHERM Standard.

18. IO-09 krajinářské úpravy:

18.1. IO-09a: povolení kácení 22 ks stromů a 363 m² keřových a zapojených porostů na pozemku č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/38, kácení keřových a zapojených porostů na pozemku č.parc 1838/36 a č.parc. 1838/38 vše v k.ú. Košíře, ve složení:

č. podle dendrologického průzkumu	pozemek č.parc.	název - latinský - český	obvod kmene v cm ve výčetní výšce 130 cm nad zemí
7	1838/36	<i>Picea pungens</i> - smrk pichlavý	103
8	1838/36	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	192
17	1838/36	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	96
19	1838/36	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	87
22	1838/36	<i>Catalpa bignonioides</i> - katalpa trubačovitá	113
23	1838/36	<i>Populus x nigra</i> - topol černý	136
24	1838/36	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	81
25	1838/36	<i>Populus x nigra</i> - topol černý	174
49	1838/36	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	104
51	1838/36	<i>Acer platanoides</i> - javor mléč	103
53	1838/23	<i>Picea abies</i> - smrk ztepilý	125
54	1838/23	<i>Pinus sylvestris</i> - borovice lesní	121
55	1838/23	<i>Picea abies</i> - smrk ztepilý	105
56	1838/38	<i>Pinus sylvestris</i> - borovice lesní	146
57	1838/38	<i>Tilia platyphyllos</i> - lípa velkolistá	151
58	1838/38	<i>Tilia platyphyllos</i> - lípa velkolistá	142
59	1838/38	<i>Tilia platyphyllos</i> - lípa velkolistá	155
61	1838/38	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	101
62	1838/38	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	103
63	1838/38	<i>Juglans regia</i> - ořešák královský	86
64	1838/38	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá	101
65	1838/38	<i>Picea abies</i> - smrk ztepilý	110
č. dle průzkumu	zapojené porosty	plocha v m ²	č. parcely
SK 2	<i>Cornus sanguinea</i> - svída krvavá	171	1838/36
	<i>Rubus fruticosus</i>		
	<i>Betula pendula</i> - bříza bradavičnatá		
	<i>Acer platanoides</i> - javor mléč		
	<i>Rosa canina</i> - růže šípková		
	<i>Ligustrum vulgare</i> - pláčí zob obecný		
	<i>Syringa vulgaris</i> - šeřík obecný		
	<i>Alnus glutinosa</i> - olše lepkavá		
	<i>Salix caprea</i> - vrba jíva		
	<i>Quercus robur</i> - dub letní		
	<i>Pinus sylvestris</i> - borovice lesní		
PS 21	<i>Cupressocyparis leylandii</i> - cypřišovec Leylandův	50	1838/38
	<i>Thuja occidentalis</i> - zerav západní		
SK24	<i>Juniperus x media</i> Pfitzeriana Aurea - jalovec prostřední	142	1838/38

a to za následujících podmínek:

1. Kácení je možné až po vzniku práva provést výše uvedený stavební záměr podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
2. Kácení lze provést pouze v období od 01.11 - 31.03.

Stanovuje žadatelé zajistit provedení náhradní výsadby 100 ks stromů na pozemcích č.parc. 1838/23, 1838/36, 1838/38, 1838/11, 1838/40, k.ú. Košíře ve vlastnictví žadatele ve složení:

Název		Počet kusů	Velikost
vědecký	český		
<i>Acer ginnala</i>	javor mandžuský	13	vícekmenná solitera 250-300
<i>Acer platanoides</i>	javor mléč	2	ok 18-20
<i>Amelanchier arborea</i> 'Robin Hill'	muchovník stromovitý	18	vícekmenná solitera 250-300
<i>Betula pendula</i>	bříza bradavičnatá	14	vícekmenná solitera 250-300
<i>Cornus mas</i>	dřín obecný	4	vícekmenná solitera 200-250
<i>Fraxinus excelsior</i>	jasan ztepilý	2	ok 18-20
<i>Liquidambar styraciflua</i>	ambroň západní	6	ok 18-20
<i>Malus x hybrida</i> 'Evereste'	jabloň	13	vícekmenná solitera 250-300
<i>Pinus sylvestris</i>	borovice lesní	3	200-300
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	třešeň ptačí neplodící	10	ok 16-18
<i>Quercus cerris</i>	dub cer	8	vícekmenná solitera 250-300
<i>Tilia cordata</i>	lipa srdčitá	4	ok 18-20
<i>Ulmus laevis</i>	jilm vaz	3	ok 18-20

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902 – „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“.

Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy“.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do půl roku po kolaudaci stavby „Areál Telus ulice Naskové, Praha 5, k.ú. Košíře“ a to ve vhodném agrotechnickém termínu, tj. na podzim po opadání listů nebo brzy na jaře před vyrašením pupenů.

Současně stanovuje žadatelé povinnost zajistit následnou péči o vysazené dřeviny po dobu pěti let ode dne provedení výsadby. Uložená péče bude realizována po tuto dobu následujícími opatřeními:

- pravidelná záливka,
- péče o kořenovou mísu – zajištění propustného půdního povrchu s možností průniku vzduchu i vody do půdy,
- odborně realizovaný a cílený výchovný řez,
- pravidelná kontrola a včasné ošetření eventuálních poranění,
- ochrana dřevin před chorobami a škůdci.

V případě uhynutí dřeviny bude tato nahrazena exemplářem stejného druhu a velikosti.

18.2. IO-09b - krajinářské úpravy budou provedeny na pozemku č.parc. 1838/38, č.parc. 1838/36, č.parc. 1838/23, č.parc. 1838/4, č.parc. 1838/3, č.parc.1838/30, č.parc.1838/11, č.parc.1838/6, č. parc. 2126/6, č. parc. 1838/2, č.parc. 1838/40, č. parc. 1838/10, č. parc. 1838/37vše v k.ú. Košíře.

Nástupní plocha z ulice Naskové je řešena jako parter doplněný parkovacími stáními. U parkoviště je navržena řada neplodících třešní. Do parterové plochy budou vysazeny borovice, břízy, dub cer a jilm vaz. Okolo nádob na odpad jsou na konstrukci navedeny prouci rostliny

břečťan popínavý a přísavník trojhrotý. V hlavní areálové komunikaci vedoucí z ulice Naskové na jih do nitra areálu jsou navrženy stromy alejového charakteru a to výrazně barvící ambroň západní. Do ulice před bytovým objektem A je navrženo ve fragmentu stromořadí neplodící třešň. Do vstupního parteru budov je navržen dub cer jako dominantní strom, doplněný je o břízy a vícekmenné muchovníky. Ze západní strany jsou k bytovým objektům A1, A2 a A3 navrženy další čtyři břízy. Za bytovými objekty z jihu budou vysazeny javory. Na plot jižně od bytového objektu A budou navedeny pnoucí rostliny.

V okolí severně položené budovy D budou vysazeny na jižní straně čtyři okrasné bíle kvetoucí jabloně a na východní straně dva javory tatarské. V blízkosti parkoviště bude vysazena jedna vzrostlá lípa. Mezi jižně položenou budovou skupiny D a C bude vysazen vzrostlý javor mléč. Za budovami skupiny D je na plot navedena řada pnoucích rostlin opět ve složení břečťan popínavý a přísavník trojhrotý.

Do jihovýchodního cípu pozemku (okolo bytového domu E) se soustředí výsadby vzrostlých stromů např: jasan ztepilý, jilm vaz, dub cer a lípa atd. Na plot jsou navedeny pnoucí rostliny břečťan popínavý a přísavník trojhrotý. Mezi objekty E1, E2, E3 a hranicí lesa bude terén upraven do teras a budou sem vysázeny vícekmenné muchovníky. Za bytovými objekty dále výsadby budou pokračovat řadou okrasných bíle kvetoucích jabloní, bude je zakončena skupinkou vzrostlých stromů: jasan ztepilý. V nejnižší části řešeného území bude zachována skupina pěti stávajících dřevin.

U zachovávaných dřevin které by mohly být poškozeny stavbou, bude při terénních úpravách co nejvíce respektován terén v ploše kořenového prostoru stromů a budou dodržena ochranná opatření u zachovávaných dřevin při provádění stavby podle ČSN 83 9061 Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.

19. Na základě závazného stanoviska HZS hl. m. Prahy pod č.j. HSAA-9783-4/2019 ze dne 26.08.2019 je nutné dodržet následující požadavky:

- Zachovat funkčnost sirény č. H0508 (koncového prvku jednotného systému varování a vyrozumění) po celou dobu stavby.

20. Na základě závazného stanoviska odboru dopravy ÚMČ Praha 5 č.j. MCO5 178018/2019/ODP/Kov ze dne 08.08.2019 je nutné při zpracování dokumentace pro povolení stavby dodržet následující požadavky týkající se realizace stavby:

- a) po celou dobu realizace stavby
 - bude zachován přístup k přilehlým objektům,
 - nebude omezen vjezd pohotovostním vozidlům a vozidlům svozu domovního odpadu,
 - budou minimalizovány zábory komunikace pro účely stavby,
 - bude umožněn přístup k ovládacím armaturám inženýrských sítí,
 - budou vozovky a chodníky přiléhající ke stavbě udržovány v čistotě,
- b) Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude obsahovat návrh dopravních opatření po dobu realizace stavby,
- c) V případě instalace či realizace dopravního značení je nutno získat stanovení místní nebo přechodné úpravy provozu na pozemních komunikacích.

21. Na základě stanoviska Policie ČR č.j. KRPA-255702-1/ČJ-2019-000002 ze dne 25.07.2019 je nutné dodržet tyto požadavky:

- respektovat příslušná ustanovení ČSN 73 6110, ČSN 73 6056 a ČSN 73 6058,
- v rozhledových trojúhelnících připojení na pozemní komunikaci nebude ani v budoucnu umístěna žádná pevná překážka včetně zeleně a sloupů o průměru větším než 15 cm, přípustné jsou ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m a ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m (veřejné osvětlení, dopravní značení, strom, apod.),
- doprava v klidu bude řešena na vlastním pozemku v celkovém počtu 211 parkovacích stání,
- místní úprava provozu bude posouzena až v termínu 30 – 60 dní před dokončením stavby,

- v dalším stupni projektové dokumentace budou řádně doplněny prvky pro nevidomé a slabozraké (signální a varovné pasy).
22. Na základě závazných stanovisek odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 č.j. MČ05 141316/2018/OŽP/iva ze dne 25.02.2019 a č.j. MČ05 20475/2020/OŽP/iva ze dne 10.2.2020 je nutné při zpracování dokumentace pro povolení stavby dodržet následující požadavky týkající se realizace stavby:
- Stavba vodního díla (kanalizační řad, vodovodní řad, retenční nádrž, odlučovač tuků, odlučovač ropných látek) podléhá stavebnímu povolení k vodním dílům dle § 15 vodního zákona.
 - Budou-li dešťové vody ze stavební jámy odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu, musejí svou kvalitou splňovat limity dané Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu na území hl. m. Prahy v povodí Ústřední čistírny odpadních vod Praha.
 - Případné čerpání podzemní vody ze stavební jámy podléhá povolení dle § 8 odst. 1 písm. b) bodu 3 vodního zákona u Odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5. Výskyt podzemní vody, možnost (popř. množství) pronikání podzemní vody do stavební jámy je třeba prokázat k řízení posudkem odborně způsobilé osoby --hydrogeologa
 - Budou-li dešťové vody ze stavební jámy odváděny do kanalizace pro veřejnou potřebu, musejí svou kvalitou splňovat limity dané Kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu na území.
 - Případné čerpání podzemní vody ze stavební jámy podléhá povolení dle § 8 odst. 1 písm. b) bodu 3 vodního zákona u Odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5. Výskyt podzemní vody, možnost (popř. množství) pronikání podzemní vody do stavební jámy je třeba prokázat k řízení posudkem odborně způsobilé osoby --hydrogeologa.
 - Odlučovač ropných látek, odlučovač tuků a stavba vodovodního a kanalizačního řadu a dešťové kanalizace jsou považována za vodní díla dle § 55 odst. 1 písm. c) vodního zákona, jejichž provedení podléhá stavebnímu povolení k vodním dílům dle § 15 vodního zákona.
 - Stavba retenční nádrže je dle § 55 odst. 1 c) vodního zákona považována za stavbu vodního díla, jejíž provedení, změna, jakož i zrušení a odstranění podléhá povolení dle § 15 vodního zákona
 - budou používány prostředky zajišťující minimální možnou produkci prachu,
 - při odvozu prašného materiálu bude používáno plachtování nákladu na ložné ploše automobilů,
 - mezideponie prašného materiálu bude plachtována nebo kropena tak, aby jejich povrch nevysychal,
 - budou používána výhradně vozidla a stavební mechanismy, které splňují příslušné emisní limity podle platné legislativy pro mobilní zdroje, volnoběhy nákladních automobilů budou redukovány na minimum,
 - pokud dojde ke znečištění veřejných komunikací dopravou, bude neprodleně provedeno očištění komunikace,
 - bude minimalizován rozsah jízdy vozidel po nezpevněném terénu,
 - v době suchého počasí bude omezena prašnost výstavby skrápěním vozovek v okolí stavby
 - při demoličních činnostech bude prašnosti zabráněno skrápěním sutí vodou.
 - zdrojem tepla pro celý objekt A bude plynová kotelna osazená dvěma kotli Buderus KB372-250, každý o výkonu cca 233 kW,
 - zdrojem tepla pro objekt B bude plynový kotel Buderus KB372-150, každý výkonu cca 140 kW,
 - zdrojem tepla pro celý objekt E bude plynová kotelna osazená dvěma kotli Buderus KB372-200, každý výkonu cca 182 kW,
- plynové kotle budou spadat do 5. emisní třídy, pro kterou je mezní hodnota měrných emisí oxidů dusíku (NO_x) 70mg/kWh.
23. Na základě závazného stanoviska odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 196387/2019 ze dne 28.01.2019 je nutné při zpracování dokumentace pro povolení stavby dodržet následující požadavky týkající se realizace stavby:
- les na pozemku č.parc.1838/40 nebude plánovanou výstavbou dotčen,
 - zdrojem tepla pro objekt C bude stávající plynová kotelna, která je osazená kotli Hydrotherm, každý o výkonu cca 360 kW. Tato kotelna je v dobré technickém stavu a bude zachována,

- dokumentace pro stavební povolení musí obsahovat podrobnosti k navržené traťostanici --- uvedení typu transformátoru (suchý/olejový) a v případě osazení olejového transformátoru uvedení množství objemu transformátorového oleje a popis opatření zabráňujících úniku závadných látek a vzniku havárie. V případě, že v jednom zařízení (TS) bude více jak 1000 l provozních kapalin, podléhá stavba souhlasu vodoprávního úřadu dle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona, který je závazným podkladem pro postupy vedené podle části čtvrté stavebního zákona.
24. Na základě závazného stanoviska odboru bezpečnosti MHMP č.j. MHMP 344867/2019 ze dne 20.02.2019 je nutné při zpracování dokumentace pro povolení stavby dodržet následující požadavky týkající se realizace stavby:
- Ve stavebním řízení budeme požadovat vyhodnotit a doložit využitelnost stavby z hlediska možnosti improvizovaného ukrytí, tj. návrh nezbytných stavebních úprav, zajištění plynutelnosti, technologické vybavenosti, potřebné dodávky vzduchu, zásobování el. energií, potřebných výkonů technologií, celkové náročnosti realizace, apod., včetně grafického zpracování řešení improvizovaného ukrytí
25. Na základě závazného stanoviska státní energetické inspekce - Územního inspektorátu pro hl. m. Prahu a Středočeský kraj č.j. SEI-6259/2018/10.101-2 ze dne 02.01.2019 je nutné při zpracování dokumentace pro povolení stavby dodržet následující požadavky týkající se realizace stavby:
- k žádosti o vydání stavebního povolení na přednětnou stavbu bude žadatel/stavebník potřebovat od Státní energetické inspekce, která je v těchto řízeních dotčeným orgánem státní správy, závazné stanovisko.
26. Projektová dokumentace z hlediska ochrany elektronických komunikací bude obsahovat:
- zakres stávajících podzemních vedení veřejné komunikační sítě, včetně přípojek ke stavbám, v koordinačním výkresu včetně jejich okótování od stejných pevných bodů, od nichž jsou okótovány ostatní sítě technické infrastruktury,
 - návrh provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení veřejné komunikační sítě ručně bez použití mechanizace,
 - návrh ochrany odkrytých kabelů před jejich poškozením,
 - zachování stávajícího nadloží nad kabely,
 - průkaz o tom, že nad trasami stávajících komunikačních vedení veřejné komunikační sítě nebudou zařízení, skládky apod., které by omezovaly přístup k podzemním elektronickým komunikačním zařízením, ani parkoviště a přístřešky, a dále, že až do vzdálenosti min. 1,5 m od krajního vedení nebude navržena výsadba stromů a keřů,
 - průkaz o tom, že při souběhu a křížení elektronických komunikací s ostatními navrhovanými nebo stávajícími inženýrskými sítěmi budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005,
 - návrh postupu výstavby zpracovaný tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek stanovených jednotlivými provozovateli elektronických komunikačních zařízení
 - průkaz o respektování norem nebo stávajícími inženýrskými sítěmi budou dodrženy požadavky ČSN 73 6005,
 - návrh postupu výstavby zpracovaný tak, aby bylo zajištěno dodržení podmínek stanovených jednotlivými provozovateli elektronických komunikačních zařízení,
 - průkaz o dodržení ČSN 73 6102, ČSN 6056 a ČSN 73 611,
 - přesný dosah jeřábu, a to tak, že nad pozemky parc. č. 1838/1 a 1838/9 v k.ú. Košíře nebude zasahovat rameno s břemenem.
27. Projektová dokumentace pro stavební řízení bude zpracována tak, aby, mimo jiné, obsahovala:
- vyhodnocení akustické situace v jednotlivých fázích stavební činnosti na chráněný venkovní prostor nejbližších staveb na základě konkrétních údajů o provozu stavebních strojů a údajů o organizaci stavebních prací,
 - obsahovala návrh ochranných opatření, kterými bude stavba preventivně chráněna proti pronikání radonu z geologického podloží,
 - řešení nových vodovodních a kanalizačních řadů v souladu s Městskými standardy vodárenských a kanalizačních zařízení na území hl. m. Prahy,

- průkaz o souladu DSP s ČSN 73 6005 -- Prostorové uspořádání sítě technického vyhazení a ochranná pásma stávajících inženýrských sítí,
- zapracované podmínky ochrany kabelového vedení v majetku ministerstva obrany (č.j.ÚP 497/22-852-2018 ze dne 07.01.2019)
- zapracované podmínky ochrany kabelového vedení v majetku ministerstva vnitra (č.j.MV-118-2/SIKK5-2019 ze dne 07.01.2019)
- doklad o podrobné řešení navržených sadových úprav řešeného území
- předložení požárně bezpečnostního řešení stavby,
- doložení, že v rozhledových trojúhelnících nejsou umístěny žádné pevné překážky včetně zeleně a sloupů o průměru větším než 15 cm,
- návrh dopravních opatření po dobu realizace stavby. V případě záboru místní komunikace pro účely stavby budou používány pouze plochy povolené rozhodnutím silničního správního úřadu ve smyslu § 25 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, případně omezení provozu musí být povoleno ve smyslu § 24 podle § 24 zák. č. 13/1997 Sb., a § 39 vyhl. č. 104/1997 Sb.,
- Projektová dokumentace ke stavebnímu řízení, která bude předložena státnímu podniku Povodí Vltavy k vydání stanoviska správce povodí bude obsahovat detailní informace o navrženém systému drenáží a o množství vody, která bude drenážemi odváděna,
- Doklad o tom, že garáže nebudou odvodněny do kanalizace a v prostorách nebudou prováděny bez odpovídajícího zajištění žádné činnosti, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod závadnými látkami,

28. Stavba bude dále věcně a časově koordinována s dalšími stavbami v území, zejména:

- se stavbou STL a úpravami stávajícího NTL plynovodu v ulici Naskové, (PPdistribuce a.s., č.j.2019/OSDS/06590 ze dne 22.10.2019),
- stávající nádrž na pozemku č.parc.18384, k.ú. Košíře může být zrušena, až po kolaudaci nového vodovodního řadu,
- Akce č. 2017-1025-00067 Baldové,Vejražkova,stavební úpravy NTL a STL P5,
- Akce č. 2017-1025-00555 Beniškové, Baldové, 050358E1-úpravy NTL, P5,
- Akce č. 2017-1025-02256 Beniškové-Nad Turbovou, roz. optické sítě, P5,
- Akce č. 2017-1025-02807 Košíře, v lok.Beniškové-Nad Turbovou,roz.sítě UPCP5,
- Akce č. 2018-1025-01614 Na Pomezí, rozšíření optické sítě, P5,
- Akce č. 2018-1025-01948 Jinonice,Košíře,ÚR Vodař,Nepomucká 7,Nasková I, PS,
- Akce č. 2018-1025-02876 Naskové, Bytový dům, PARVI Cibulka, PS
- s dalšími akcemi sdělenými TSK před zahájením realizace

29. Prováděcí dokumentace pro provedení staveb podle § 103 odst. 1 písm. e) bod 4. - 8 stavebního zákona, které nevyžadují ohlášení stavebnímu úřadu ani stavební povolení, bude, mimo jiné provedena v souladu s následujícími požadavky:

- a) Bude provedena důsledná koordinace se všemi správci podzemních sítí, bude provedeno vytýčení stávajících sítí a termín zahájení stavebních prací bude oznámeno správcům podzemních sítí, které se nacházejí v dotčené oblasti.
- b) Veškeré výkopy budou po dobu trvání prací opatřeny přechodovými lávkami schváleného typu.
- c) Veškeré výkopy budou zabezpečeny ve smyslu vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- d) Při realizaci stavby budou splněny požadavky a podmínky správce vodovodů a kanalizací PVK, a.s.
- e) V ochranném pásmu vodovodu a kanalizace budou výkopové práce prováděny ručně, tento požadavek platí i pro místa křížení. Ochranné pásmo je do DN 500 včetně 1,5 m, u profilů nad DN 500 je ochranné pásmo 2,5 m od vnějšího lince potrubí nebo stoky na obě strany, a to u sítí v hl. do 2,5 m. Při hloubkách nad 2,5 m se ochranné pásmo zvětšuje o 1 m na každou stranu.
- f) Případně odkryté vodovodní nebo kanalizační potrubí bude zabezpečeno proti poklesu a vybočení.

- g) V době sníženého nadloží nebude pojižděno nad vodovodním řádem a kanalizační stokou těžkou nákladní technikou.
 - h) Nad stávajícími vodovodními řady nebude skladován stavební ani výkopový materiál.
 - i) Zábor staveniště bude navržen tak, že musí zohlednit stávající inženýrské sítě včetně zachování přístupu k jejich ovládacím armaturám.
 - j) Při provádění budou dodrženy příslušné ČSN a technické předpisy související.
 - k) Budou respektována ochranná pásma dle § 46 zák. č. 458/2000 Sb. V těchto pásmech nelze bez souhlasu PŘEdistribuce provádět zemní práce, zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo znesnadňovaly přístup k vedení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu.
 - l) Budou vytýčeny trasy sítě společnosti CETIN a.s., které se v dané lokalitě nachází, budou dodrženy platné normy a všeobecné podmínky ochrany sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
 - m) Po celou dobu realizace bude zachován přístup k přilehlým objektům a vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům včetně svozu domovního odpadu a přístupu k armaturám inženýrských sítí,
 - n) použité stroje a mechanismy budou bezpečně zajištěny proti úniku závadných látek do terénu,
 - o) při zásahu do místní komunikace bude před zahájením výkopových prací požádáno o vydání rozhodnutí o zvláštním užívání komunikace ve smyslu § 25 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a § 40 vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, případně o vydání rozhodnutí o omezení obecného užívání komunikace uzavírkami a objízdkami podle § 24 zák. č. 13/1997 Sb. a § 39 vyhl. č. 104/1997 Sb.,
 - p) konečné úpravy komunikací budou provedeny v souladu se „Zásadami a technickými podmínkami pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě“, schválené usnesením RHMP č. 95 ze dne 31.1.2012 ve znění přílohy č. 1 usnesení RHMP č. 127 ze dne 28.01.2014,
 - q) bude plně respektováno stávající plynárenské zařízení nacházející se v oblasti, před zahájením stavební činnosti musí být provedeno jeho vytýčení; termín předání staveniště bude písemně oznámen min. 14 dní před zahájením stavební činnosti na adresu Pražské plynárenské Distribuce, a.s.; na kontrolu potrubí před obsypem pískem, položením výstražné folie, před záhozem a tlakovou zkouškou bude 3 dny předem přizván odbor správy distribuční soustavy PPD, a.s. Po provedení záhozu stavebník zajistí u potrubí z PE prověření funkčnosti signalizačního vodiče,
 - r) do vzdálenosti 2,5 m od plynárenského zařízení nebudou umisťovány objekty zařízení staveniště, maringotky, skládky stavebního materiálu, jeřábové dráhy, sklady a čerpací stanice pohonných hmot a jiných hořlavín, práce ve vzdálenosti menší než 1 m musí být prováděny pouze ručně,
 - s) při stavbě veřejného osvětlení bude stavebník postupovat v souladu se „Všeobecnými podmínkami pro výstavbu a zařízení ve správě společnosti Technologie hl. m. Prahy, a.s.“
 - t) Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.
 - u) **Stavebník stavebnímu úřadu doručí nejméně 7 dnů před zahájením stavby:**
 - název a sídlo stavebního podnikatele včetně dokladu o jeho oprávnění k činnosti (výpis z obchodního rejstříku resp. živnostenský list)
 - jméno, příjmení stavbyvedoucího včetně kontaktu na něj a oprávnění o jeho autorizaci (podle č. 360/1992 Sb., v platném znění)
 - oznámení termínu zahájení stavby (den, měsíc, rok)
- Každá změna stavebního podnikatele nebo stavbyvedoucího v průběhu stavby bude neprodleně oznámena stavebnímu úřadu.

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

- společnost TELLUS spol. s r.o., IČO 48041335 Generála Píky č.p. 430/26, 160 00 Praha 6-Dejvice,
- Jaroslav Koutský, nar. 22.04.1957, Rudolfovska tř. č.p. 1817/2, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice I.,

- Petr Koutský, nar. 06.02.1965, Jeronýmova č.p. 1688/5, 390 02 Tábor 2
- Hlavní město Praha, IČO 00064581, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré Město,
- společnost YFF Stavo s.r.o., IČO 26420562, Generála Píky č.p. 430/26, 160 00 Praha 6,
- společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., IČO 27403505, U Plynárny 500/44, 140 00 Praha 4
- společnost PREdistribuce, a.s., IČO 27376516, Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 – Smíchov,
- společnost CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9 - Libeň
- MČ Praha 5 – zastoupena starostkou, IČO 00063631, náměstí 14. října č.p. 1381/4, 150 00 Praha 5

ODŮVODNĚNÍ

Dne 21.10.2019 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění výše uvedeného stavebního záměru. Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a závaznými stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 16.12.2019 pod č.j. MC05 292399/2019 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla částečně doplněna dne 05.02.2020 pod č.j. MC05 24151/2020. Naposledy byla žádost doplněna dne 05.05.2020 (závazné stanovisko období územního rozvoje č.j. MHMP-797386/2020).

Zahájení řízení oznámil stavební úřad opatřením č. j. MC05 49172/2020 ze dne 02.07.2020 všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům. V souladu s ustanovením § 87 stavebního zákona bylo oznámení doručeno účastníkům řízení podle § 85 odst. 1 a 2 písm. a) stavebního zákona a dotčeným orgánům jednotlivě. Ostatním účastníkům řízení bylo doručováno veřejnou vyhláškou ve smyslu § 144 odst. 6 správního řádu, neboť se jedná o řízení s velkým počtem účastníků řízení. Jelikož jsou stavebnímu úřadu z předchozích řízení dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad podle § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil lhůtu 15 dnů ode dne doručení výše uvedeného oznámení o zahájení řízení pro uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů. V souladu s § 89 odst. 5 stavebního zákona byli účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Oznámení o zahájení řízení bylo v souladu § 144 správního řádu účastníkům podle § 27 odst. 1 správního řádu doručeno jednotlivě a účastníkům podle § 27 odst. 2 správního řádu doručeno veřejnou vyhláškou, vyvěšenou:

- na úřední desce ÚMČ Praha 5 dne 14.07.2020 a sňato dne 30.07.2020.

Stavební úřad v řízení zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení se s nimi seznámit a uplatnit k nim námítky.

O podmínkách pro uplatňování námitek a závazných stanovisek byli účastníci řízení i dotčené orgány poučeni v souladu s § 89 odst. 5 stavebního zákona.

Jelikož jsou stavebnímu úřadu dobře známy poměry v území z dosavadní správní činnosti a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad podle § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil lhůtu 15 dnů ode dne doručení výše uvedeného oznámení o zahájení řízení, pro uplatnění námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Poslednímu účastníkovi řízení bylo toto oznámení doručeno dne 29.07.2020.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány k návrhu žádné stanovisko.

Ve stanovené lhůtě uplatnili tyto účastníci řízení námítky k projednávané žádosti:

- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134419/2020 a dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134962/2020 účastník řízení pan Jaroslav Hlavinka, Naskové 1335/1o, Praha 5 (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5),

- dne 13.08.2020 (doručeno prostřednictvím České pošty) pod č.j. MC054 135592 účastník řízení JUDr. Dominika Pacovská a Mgr. Jiří Pacovský (vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastníci jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134950 účastník řízení pan Jan Binder, Naskové 1335/Ii (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134905/2020 účastník řízení pan JUDr. Mgr. Jiří Wažík, Údolní 213/16, Darkovice (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134417/2020 účastník řízení pan Štěpán Doušek, Naskové 1335/Iim, Praha 5 (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134460/2020 účastník řízení Ing. Ilona Kelly, MIB, Boženy Němcové 1, Břeclav (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134911/2020 účastník řízení Mgr. Magda Ennsberger, Naskové 1335/Iim, Praha 5 (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134448/2020 účastník řízení pan Zdeněk Ševčík, Pod Baštami 299/7, Praha 6 (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134891/2020 účastník řízení Ing. Michaela Sazovská, Pízeňská 943, Tachov (vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134980/2020 a č.j. MC05 134990/2020 účastník řízení pan Zbyněk Babák, Naskové 1335/Io, Praha 5 (vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastníci jednotky v objektu Naskové 1335/I, Praha 5),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134506/2020 účastníci řízení (všichni jsou vlastníky pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotek v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře)
 - Martin Filip, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 25.03.1980
 - Adéla Svatoň, Naskové 1318/1f, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 10.12.1982
 - Vološinová Pavlína, Naskové 1318/1f, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 5.9.1972
 - Martina Houžvová, Nad Turbovou 1193/19, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 04.03.1985
 - Šimon Pavlík, Naskové 1230/1a, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 10.4.1990
 - Ing. Michal Brožka, Ph.D., Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 26.07.1978
 - Jitka Pišl Drábková, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.08.1983
 - Ing. Petr Pišl, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 06.12.1972
 - PhDr. Helena Dušková, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 29.06.1983
 - Mgr. Roman Dušek, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.11.1981
 - Mgr. Miroslava Šedinová, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 24.08.1980
 - Radek Krystián, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 19.04.1977
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134507/ účastník řízení paní Monika Kiliánová, bytem strážní 2390/6, Praha 3 (vlastník pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře)
- dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 132260/2020 účastník řízení paní Irena Korytová, bytem Naskové 48, Praha 5
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134508/2020 Ing. Václav David, Ph.D., bytem Naskové 1002/50, Praha 5 (vlastník jednotky v budově č.p. 1002 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1824 v k.ú. Košíře)

- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 132330/2020 účastník řízení Monika Shaw Salajová, nar.26.03.1987, bytem Naskové 1318/1d, 150 000 Praha 5 (*vlastník pozemku parc. č. 1838/111 v k.ú. Košíře astaveb na něm*)
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134392/2020 Ing. Filip Jelinek a MUDr. Šimona Jelínková, oba bytem Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1335 v k.ú. Košíře*)
- dne 10.08.2020 pod č.j. MC05 130820/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarmila Poskočilová, J. Šmída 1069, Uhhošť,
 - Jaroslav Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jana Hojerová, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jan Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5*(stavební úřad uvádí, že dle aktuálního výpisu s KN hl. m. Prahy k datu 21.09.2020 je bytový dům č.p. 1001, č.p. 1002 a č.p. 1003, k.ú. Košíře ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, 15000 Praha – Smíchov)*
- 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.
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134361/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarmila Poskočilová, J. Šmída 1069, Uhhošť,

Dne 28.07.2020 pod č.j. MC05 123028/2020 se přihlásil o účastenství v probíhající územní řízení Spolek Cibulka, IČO 7255012, se sídlem V Cibulkách č.p.421/4, 150 00 Praha 5 -Košíře. Stavební úřad vyzval dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 131070/2020 k doplnění žádosti o účastenství v souladu s ustanovením §85 stavebního zákona. Dne 19.08.2020 doplnil Spolek Cibulka, žádost o účastenství pouze o plné moci k zastupování Václava Davida, bytem Nasková 1007, Praha 5; Ladislava Bakaláře, bytem Nasková č.p.1002, Praha 5, Rudolfa Šedivého, bytem Naskové 1031, Praha 5, Jany Hojcrové, bytem Naskové 1001, Praha5. Bytový objekt č.p.1002 na pozemku č.p.1824 a bytový objekt č.p.1001 na pozemku č.parc. 1821 je ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce MČ Praha 5 (*dle aktuálního výpisu z k.n. Hl. m. Prahy*). Václav David (*dle aktuálního výpisu z k.n. Hl. m. Prahy*) není spoluvlastníkem vlastníkem BD č.p.1007 ani pozemku č.parc. 1322, k.ú. Košíře, (*dle aktuálního výpisu z k.n. Hl. m. Prahy*). Rudolf Šedivý není spoluvlastníkem BD č.p.1031 ani pozemku č.parc. 1773, k.ú. Košíře (*dle aktuálního výpisu z k.n. Hl. m. Prahy*). Vzhledem k tomu, že Spolek Cibulka nedoplnil požadované doklady ve stanovené lhůtě, stavební úřad usnesením pod č.j. MC05 166254/2020 ze dne 21.09.2020 stanovil, že Spolek Cibulka není účastníkem výše uvedeného územního řízení.

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 -Košíře. Stavební úřad usnesením č.j. MC05 166254/2020 ze dne 21.09.2020 (*doručeno dne 01.10.2020 prostřednictvím DS*) stanovil, že Spolek Cibulka není účastníkem řízení, a proto stavební úřad vyhodnotil námitky jako připomínky a níže je vypořádal.

Stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení, veřejnosti a dotčeným orgánům. Současně stanovil lhůtu 15 dnů od doručení oznámení, ve které mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska.

Stavební úřad v provedeném územním řízení přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, veřejností a dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.

Funkce a kapacita stavby:

Předmětem záměru jsou následující objekty:

- objekt A (části A1, A2, A3):

Jedná se o nově navrhovaný bytový dům rozdělený na sekce A1-A3 s pěti nadzemními podlažími (1.NP - 5.NP) na společné podnoží (1.PP). V patře navazující na niveletu ulice Naskové (1.PP) jsou umístěny hlavní vstupy do obytných domů a vjezd pro osobní automobily, dále jsou zde parkovací stání, příslušenství bytů a technické místnosti. V rohové části je situován nebytový prostor. Nadzemní patra jsou rozčleněna na byty přístupné ze společné chodby navazující na vertikální komunikace – schodiště a výtahy. K bytům jsou přiřazeny balkony, terasy a střešní zahrádky. Zahrádky na terasách jsou navrženy s extenzivní zelení. Skladby na terasových zahrádkách mají retenční účinek.

- Objekt B:

Třípodlažní budova je navržena pro polyfunkční využití. V 1.NP přístupném z terénu je navržen prostor pro obchod (např. potraviny) se sociálním a administrativním zázemím a skladovými prostory. Dále jsou zde lokalizovány technické místnosti – kotelna, strojovna chlazení, rozvodna slaboproudu, atd. Ve 2.NP a 3.NP jsou navrženy prostory pro kanceláře, služby (pedikúra - manikúra, kadeřnictví, atd.), případně prostory pro lékařské ordinace. Vstupy do těchto jednotek jsou z centrální chodby, která navazuje na vertikální komunikaci (schodiště / výtah). Terasy ve 2.NP budou částečně pochozí, částečně s extenzivní zelení, s retenčním účinkem vegetační vrstvy. Hlavní střecha bude rovněž osázena extenzivní zelení s retenčním účinkem vegetační vrstvy. Zároveň bude na střeše objektu B umístěna část technologického zařízení – vzduchotechnické jednotky, suché chladiče a náhradní zdroj elektrické energie (diesलगрегát) s akustickou ohradní plentou.

- Objekt C (nástavba):

Stávající třípodlažní budova umožňuje optimálně nástavbu 1 podlaží. Ve třech stávajících podlažích jsou umístěny výrobní, skladové a kancelářské provozy se sociálním a technologickým zázemím. Tyto provozy budou zachovány. Nově budované podlaží (4.NP) je navrhováno pro administrativní využití. Oproti nižším patřům čtvrté nadzemní podlaží půdorysně ustupuje a vzniká tak pochozí terasa po téměř celém obvodu tohoto patra. Pro možnost samostatného přístupu do nového podlaží bude vybudována nová vertikální komunikace - schodiště s výtahem na severozápadní straně objektu. Veškerá technická zařízení pro nastavované kancelářské patro (VZT, chlazení, atd.) budou umístěna na střeše s akustickou ohradní plentou. Střešní plášť je navržen s vegetačním souvrstvím pro vysazení extenzivní zeleně. Vegetační vrstva bude plnit retenční funkci.

- Objekt E (části E1, E2, E3):

Jedná se o nově navrhovaný bytový dům rozdělený na sekce E1-E3 s šesti nadzemními podlažími se společným suterénem. Do 1.PP vede rampa pro osobní automobily z hlavní areálové komunikace a jsou zde umístěna parkovací stání a příslušenství bytů (sklepy, myčka kol, atd.). Parkování je s vyloučením vozidel na LPG / CNG. V tomto podlaží je rovněž kotelna. Nadzemní patra jsou rozčleněna na byty přístupné ze společné chodby navazující na vertikální komunikace – schodiště a výtahy. K bytům jsou přiřazeny balkony, terasy a střešní zahrádky. Skladby na terasových zahrádkách mají retenční účinek.

Součástí areálu jsou také stávající objekty, a to:

- Objekt D1:

Stávající objekt je v současné chvíli využíván jako kotelna, sklady, garáž, apod. Za účelem rozšíření a sjednocení vnějších parkovacích ploch, bude nevyužívaná část objektu ubourána a ponechána bude jen

část se stávající kotelnou a stávajícím skladem. Protože je plynová kotelná v dobrém technickém stavu, bude zachována pro další vytápění objektů D2 a C.

- Objekt D2:

Existující budova distribučního skladu, který je přidružený ke stávajícímu provozu výroby situované v objektu C. V objektu jsou rovněž kanceláře přidružené k provozu skladu a odpovídající sociální zázemí. Objekt D2 nebude stavebně upravován, ani nebude měněna jeho funkční náplň.

Součástí záměru jsou rovněž nové inženýrské sítě, rekonstrukce a úprava části stávajících inženýrských sítí, komunikace, zpevněné plochy, opěrné stěny, přístřešky na odpadové kontejnery, oplocení, areálový mobiliář, drobná architektura, terénní a sadové úpravy, atd.

K žádosti byla připojena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby zpracovaná v souladu s požadavky vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění ke dni podání žádosti, a v souladu s požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí byla zpracována Ing. arch. Jiřím Hejdou (ČKA 02663), Ing. Martinem Kovaříkem (ČKAIT 0008735)

Další částí byly zpracovány:

- Stavební část: Ing. Martin Kovařík (ČKAIT 0008735)
- Dopravní řešení: Ing. Jan Hradil, Ph.D. (ČKAIT 0013484)
- Statika: Ing. Jan Pohl (ČKAIT 0012709)
- Požární bezpečnost staveb: Ing. Zdeňka Kubišková (ČKAIT 0003335)
- Vodovod, Kanalizace: Ing. Tomáš Pešek (ČKAIT - 0013440)
- Plynovod: Ing. Michal Hadraba (ČKAIT - 0008359)
- Teplovod: Ing. Jan Richter (ČKAIT - 0102512)
- Elektroinstalace: Ing. Radek Pelenka (ČKAIT - 0101868)
- Zahradní a sadové úpravy: Ing. arch. Lucie Vogelová (ČKA - 3857)
- Osvětlení a proslunění: Ing. Dagmar Richtrová (ČKAIT - 0010770)

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

K žádosti byly předloženy následující doklady a stanoviska:

Závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů:

- ALFA TELECOM s.r.o. vyjádření dne 25.02.2019
- Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy závazné stanovisko dne 26.08.2019 č.j. HSAA-9783-4/2019
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze závazné stanovisko dne 30.09.2019 č.j. HSHMP 31709/2019
- Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie závazné stanovisko dne 25.07.2019 č.j. KRPA-255702-1/ČJ-2019-0000DŽ
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor bezpečnosti závazné stanovisko dne 20.02.2019 č.j. MHMP 344867/2019
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí závazné stanovisko dne 28.01.2019 č.j. MHMP 196387/2019
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče závazné stanovisko dne 12.09.2019 č.j. MHMP 1869775/2019

- Magistrát hlavního města Prahy, odbor pozemních komunikací a drah závazné stanovisko dne 17.07.2019 č.j. MHMP-1440036/2019/O4/Jv
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, závazné stanovisko dne 10.12.2019 č.j. MHMP 2347743/2019
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, závazné stanovisko dne 29.05.2020 č.j. MHMP 797386/2020
- Ministerstvo obrany, odbor ochrany územních zájmů, OdOÚZ Čechy stanovisko dne 07.01.2019 č.j. ÚP-197/22-852-2018 + situace
- Ministerstvo vnitra ČR, Odbor azylové a migrační politiky, oddělení pobytu cizinců Praha II stanovisko dne 07.01.2019 č.j. MV-118-2/SIKS-2019 + situace
- Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Hlavní Město Prahu a Středočeský kraj vyjádření dne 02.01.2019 č.j. SEI-6259/201810.101-2
- Úřad městské části Praha 5, Odbor dopravy závazné stanovisko dne 08.08.2019 č.j. MC05 178018/2019/ODP/Kov
- Úřad městské části Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí závazné stanovisko dne 25.02.2019 č.j. MC05 141316/2018/OŽP/iva
- Úřad městské části Praha 5, Odbor ochrany životního prostředí závazné stanovisko dne 10.02.2020 č.j. MC05 20475/2020/OŽP/iva

Stanoviska, sdělení, vyjádření a další podklady

- ALFA TELECOM s.r.o. vyjádření dne 25.02.2019
- CentroNet, a.s. vyjádření dne 10.01.2019 č.j. 08/2019
- CETIN a.s. vyjádření dne 23.07.2019 č.j. 685535/19 + situace
- COPROSYS a.s. vyjádření dne 04.01.2019
- Cznet s.r.o. vyjádření dne 12.06.2019 č.j. 190100173
- ČD - Telematika a.s. vyjádření dne 02.01.2019 č.j. 1201900259 + situace
- České Radiokomunikace a.s. vyjádření dne 03.01.2019 č.j. UPTS/OS209170/2019 + situace
- Dial Telecom, a.s. vyjádření dne 11.02.2019 č.j. PH663746
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. souhlas dne 08.01.2019 č.j. jednotka DVM - situace
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. souhlas dne 08.01.2019 č.j. jednotka DCT - situace
- Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s. stanovisko dne 05.02.2019 č.j. 100630/5x181/126 - SVODNÁ KOMISE
- Fine Technology Outsource, s.r.o. vyjádření dne 07.02.2019 č.j. 9303 + situace
- ICT Support, s.r.o. vyjádření dne 01.03.2019 č.j. 1901021008email
- iLine s.r.o. vyjádření dne 07.01.2019 č.j. 5614
- INETCO,CZ a.s. v likvidaci vyjádření dne 21.03.2019 č.j. 122409790
- Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy, Odbor služby dopravní policie závazné stanovisko dne 25.07.2019 č.j. KRPA-255702-1/ČJ-2019-0000DŽ
- Lesy hl. m. Prahy vyjádření dne 15.02.2019 č.j. 360/19_vl_0973/2018
- Letiště Praha, a. s. vyjádření dne 10.01.2019 č.j. 21/19 + situace
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor evidence majetku, stanovisko dne 30.07.2019 č.j. MHMP 1417985/2019
- UPC vyjádření dne 07.02.2019 č.j. E002073/19
- Levný.net.s.r.o. vyjádření dne 07.02.2019 č.j. 9305
- KPÉ spol. s r.o. vyjádření dne 07.02.2019 dne 9304
- NEW TELEKOM, spol. s r.o. vyjádření dne 21.03.2019 č.j. 133405064
- NIPÍ bezbariérové prostředí, o.p.s. vyjádření dne 18.12.2018 č.j. 110180586

- Peřny Net s.r.o. vyjádření dne 11.03.2019
- Planet A. a.s. vyjádření dne 23.01.2019 č.j. situace
- Povodí Vltavy, státní podnik stanovisko dne 08.02.2019 č.j. 8481/2019-263
- Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s. vyjádření dne 22.10.2019 č.j. 2019/OSDS/06590
- Pražská teplárenská a.s. vyjádření dne 31.12.2018 č.j. DAM/3302/2018
- Pražská vodohospodářská společnost a.s. vyjádření dne 08.08.2019 č.j. 3017/19/2/02
- Pražské vodovody a kanalizace, a.s. stanovisko dne 25.07.2019 č.j. PVK 38171/ÚTPČ/19
- PRÉdistribuce, a.s. vyjádření dne 09.08.2019 č.j. 300067753
- SITEL, spol. s r.o. vyjádření dne 07.02.2019 č.j. 1111900642 + situace
- Správa železnic, státní organizace vyjádření dne 26.4.2019 č.j. S 11692/U-17778/2019-SŽDC-OR PHA-OPS + situace
- T-Mobile Czech Republic a.s. vyjádření dne 07.02.2019 č.j. E05640/19 + situace
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. vyjádření dne 09.05.2019 č.j. TSK/46648/18/5110/Ve
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. stanovisko dne 22.03.2019 č.j. TSK/590/19/5130/Ko
- Technická správa komunikací hl. m. Prahy, a.s. vyjádření dne 09.01.2019 č.j. 0028 - síť TSK 1220
- Technologie Hlavního města Prahy, a.s. vyjádření dne 12.02.2019 č.j. 3010/19 + situace
- Telco Pro Services, a. s. vyjádření dne 07.02.2019 č.j. 0200865471
- Veolia Energie ČR, a.s. vyjádření dne 16.02.2019 č.j. RECE/20190207-006/UZ
- Veolia Energie Praha, a.s. vyjádření dne 08.02.2019 č.j. VEPA/20190207-003/UZ
- Vodafone Czech Republic a.s. vyjádření dne 13.02.2019 č.j. 190207-1358109190

Protože podle § 101 odst. 1 zák. č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je to stavební úřad, kdo je příslušný sdělit žadateli o vydání územního rozhodnutí, od kterých provozovatelů veřejné komunikační sítě požaduje doložit vyjádření, konstatuje stavební úřad, že nemá důvod požadovat nová (obnovená nebo prodloužená) vyjádření, neboť je mu z úřední činnosti známo, že k žádné změně ve vedení těchto sítí v dotčeném území nedošlo.

Návrh byl dále doložen průzkumy a studiemi:

- Akustický posudek zpracovaný společností Studio D - akustika, s.r.o., číslo zakázky 1901327, ze dne 19.5.2019
- Dopravně inženýrské podklady, úkol č. 19-5230-H19 zpracované Technickou správou komunikací hl. m. Prahy v květnu 2019
- Dendrologický průzkum zpracovaný společností Terra Florida, v.o.s., ze dne 24.08.2018
- Rešerše inženýrskogeologických poměrů zpracovaná společností stavební geologie -- Geosan, s.r.o., v srpnu 2018
- Studie denního osvětlení a proslunění zpracovaná Ing. Dagmar Richtrovou v červnu 2019

Pozemky, na nichž bude stavba umístěna, nejsou součástí zemědělského půdního fondu.

Podle výsledků předběžného posouzení z hlediska radonové zátěže je v řešeném území předpokládán střední radonový index. Z toho důvodu byl požadavek na ochranná opatření proti střednímu radonovému indexu zapracován do podmínky č. 28 tohoto rozhodnutí.

Souhlas vlastníků pozemků podle § 184a stavebního zákona:

- hlavní město Praha souhlasilo se záměrem ve vyjádření, které vydal odbor evidence majetku MHMP pod č.j. MHMP 1417985/2019, sp. zn. S-MHMP 1111265/2019 ze dne 30.07.2019, včetně souhlasu na situaci,
- Jaroslav Koutský souhlas na situaci ze dne 16.10.2019 a Petr Koutský, souhlas na situaci ze dne 17.10.2019,
- MČ Praha 5 souhlas na situaci ze dne 29.05.2019,
- Spol. PREdistribuce, a.s., souhlas na situaci,
- Spol. IYT Stavo, s.r.o., souhlas na situaci ze dne 15.10.2019.

Ostatní pozemky dotčené stavbou (pozemky parc.č. 1838/2, 1838/3, 1838/4, 1838/6, 1838/7, 1838/10, 1838/11, 1838/23, 1838/30, 1838/36, 1838/37, 1838/38, 1838/40, 1838/98 v k.ú. Košáře) jsou ve vlastnictví žadatele.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí, jak je uvedeno níže.

Posouzení stavebního záměru podle § 90 stavebního zákona

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

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,*
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,*
- c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů d) nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.*

- § 90 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy); dokumentace byla zpracována v listopadu 2018. Po posouzení došel stavební úřad k závěru, že stavba je s nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy v souladu, a to zejména s těmito ustanoveními:

- § 13: Urbanistické typy ulic. § 14: Šířky uličních prostranství - v rámci areálu je umístěna nová komunikace napojená stávajícím vjezdem do ulice Naskové a situovaná mezi objekty A1, B a C. Tato komunikace je navržena jako přístupová o šířce od 10,45 m až po 13 m. Parametry přístupové ulice (min. 8 m) jsou záměrem naplněny.

- § 15: pozemky určené k zastavění - pozemky pro stavbu mají přístup ze stávající komunikace Nasková a parametry přístupu odpovídají navrženému využití pozemku stavby.

- § 16: Standard veřejných prostranství - veřejná prostranství jsou navržena v kvalitě odpovídající jejich významu. Jsou zřizovány chodníky a je zajištěn bezbariérový pohyb v území. Stavby a zařízení ve veřejném prostranství jsou sdružovány a umísťovány tak, aby nepříměšeně neomezovaly pěší pohyb a aby byl zachován průchod o čisté šířce nejméně 1,5 m. V uličních prostranstvích je zřizováno veřejné osvětlení. Vedení a parametry dopravní a technické infrastruktury jsou navrženy v souladu s požadavky

dotčených orgánů státní správy a požadavků správce technické infrastruktury. Požadavky na odstupy stromů od technické infrastruktury jsou v koncepčním řešení dokumentace splněny. Splnění požadavků na prostorovou koordinaci navrhované výsadby je předně třeba dodržet v dalších stupních projektové dokumentace a zejména pak při výsadbě, kdy budou trasy předmětných sítí technické infrastruktury předem ověřeny.

- § 17: Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost – součástí záměru je nová přístupová komunikace napojená stávajícím vjezdem do ulice Naskové. Součástí stavby nejsou svodidla, ani protihlukové stěny nebo zemní valy.
- § 18: Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost – síť technické infrastruktury jsou umístěny v uličním prostoru, pod terénem. V rámci bloků jsou navrženy areálové sítě, případně přípojky.
- § 19: Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury – nově navržené sítě jsou umístěny v souladu s požadavky ČSN 73 6005.
- § 20: Obecné požadavky na umístění staveb: Při umístění stavby bylo přihlédnuto k charakteru území, do kterého se stavba umísťuje, přičemž velikost území bylo nutno vnímat komplexněji. Stavba je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umísťována do transformačního území. Z hlediska souladu stavby se zastavěností a charakterem území stavební úřad vycházel z vazeb navrhovaného záměru na okolí. Přestože se jedná o transformační území, jeho charakter je již částečně definován, a to stávajícími stávajícími bytovými domy v areálu, které nahradily původní průmyslové objekty. Záměr nahrazuje v transformačním území stávající průmyslové objekty, zároveň v rámci něho jsou některé z nich zachovány a zakomponovány do území. Navržený záměr charakter okolních staveb naplňuje, půdorysné rozměry nevybočují z rozměrů okolních staveb, záměr se snaží vytvořit bodové domy tak, aby byl např. zajištěn průhled mezi jednotlivými objekty, a to z pohledu stávajících objektů v ulici Naskové. Co se týče výškové regulace: Navržené stavby mají výšky atik od 12,5 až do 19,3 m, nástavba na stávající budovu zvýší objekt na úroveň atiky 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 doplňují 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 zeleň. 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 svojí výškou tak území doplňuje, stejně jako nástavba objektu C, který bude mít po jejím provedení celkovou výšku atiky cca 21,23 m. Sousední bytový dům na pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře 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 navrhovaného 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, avšak z hlediska celkového kontextu je toto zvýšení o cca 23 cm akceptovatelné. 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. Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jsou pohledy, řezy a vizualizace, které prokazují vhodnost navrhovaného řešení. Stavební úřad při rozhodování přihlédl i k souhlasnému závaznému stanovisku úřadu územního plánování – odboru územního rozvoje MHMP, kterým byl potvrzen soulad stavby s územně plánovací dokumentací a úřad územního plánování velice podrobně vyhodnotil prostorové i výškové uspořádání záměru.

- **§ 21 - § 23: Uliční a stavební čára** -- záměr se nachází v transformačním území, v němž jsou uliční a stavební čára vymezeny navrženým záměrem. Stavební i uliční čára je tedy vymezena dle § 22 pražských stavebních předpisů dokumentací pro vydání územního rozhodnutí, tedy navrženým řešením. Jedná se o stavební čáru volnou, která je určena samotným tvarem a pozicí navrhovaných bloků. Stavební a uliční čáry respektují navrženou modernistickou zástavbu a zároveň zajišťují prostupnost mezi jednotlivými bloky a jejich plynulé napojení na Naskové. Prvky před stavební čarou splňují požadavky § 24 pražských stavebních předpisů.

- **§ 25 - § 27: Výšková regulace** -- Výška jednotlivých částí záměru je stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě a k novým stavbám, které založily novou výškovou hladinu v transformačním území. Podrobně je výšková regulace popsána výše u ustanovení § 20. Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí obsahuje výkresy, ze kterých je patrné, že posuzovaný záměr nepřevyšuje hladinu navržené zástavby v transformační lokalitě. Stavební úřad na základě výše uvedeného konstatuje, že záměr je v souladu s výškovou regulací. Výškovou regulaci se zabýval i dotčený orgán -- odbor územního rozvoje MHDMP ve svém závazném stanovisku ze dne 29.5.2020.

- **§ 28: Odstupy od okolních budov** -- odstupové úhly od stávajících oken obytných místností. Posouzeny byly nejbližce umístěné objekty se závěrem, že žádný z posuzovaných objektů není novou zástavbou ovlivněn. Odstupový úhel je splněn, žádná překážka nezasahuje do volného prostoru, vymezeného nad vertikálním úhlem 45° a v půdorysné výšce (horizontálním úhlu) alespoň 45°. Zákresy splnění odstupových úhlů jsou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí.

- **§ 29: Odstupy od staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku** -- 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. Košíře je 8,45 m a k hranici pozemku parc.č. 1838/1 v k.ú. Košíře je 4,25 m, tedy více než požadované 3 m. Ve vztahu k veřejným prostranstvím nebyly odstupy posuzovány, neboť v těchto případech se odstup 3 m neuplatní.

- **§ 31: Napojení na komunikace** -- navržená stavba je napojena na stávající komunikace Nasková, a to stávajícím vjezdem, který splňuje parametry požadovaného připojení. Rampy vjezdů a výjezdů hromadných garáží nejsou umístěny v uličním prostranství.

- **§ 32: Kapacity parkování**

Doprava v klidu byla navržena dle hrubých podlažních ploch jednotlivých účelů užívání takto:

Záměr se nachází v zóně 04, kde je pro vázaná stání bydlení stanoven minimální počet 90 % a pro návštěvnická stání pro bydlení a ostatní stání pro další účely užívání je pak stanoven rozsah 50 % až 90 %.

Celkový minimální počet vázaných stání pro bydlení je 116, maximální počet není omezen. Celkový návštěvnický počet stání pro bydlení je min. 7, maximální je 13.

Celkový minimální počet stání pro ostatní účely užívání je 29, maximální je 59 stání.

Pro bydlení:

V rámci garážových stání je navrženo celkem 146 stání, z toho 90 v objektu A a 56 v objektu E, počet návštěvnických stání je pro objekt A 4, pro objekt E jsou navržena 3 stání. Návštěvnická stání jsou navržena podél objektů v parkovacích zálivech.

Pro ostatní účely užívání:

Pro objekty B, C, D1 a D2 je navrženo celkem 54 venkovních stání.

Záměr tak splňuje kapacity stání požadované pražskými stavebními předpisy.

Z celkového počtu stání je navrženo 8 bezbariérových garážových stání a 5 bezbariérových venkovních stání.

Podrobný výpočet je obsažen v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

- § 33: Forma a charakter parkování – vázaná stání pro bydlení jsou navržena v garážích, návštěvníká stání pro bydlení a stání pro ostatní účely užívání jsou navržena na povrchu. Záměr splňuje požadavky formy parkování.

- § 35 - § 37: Připojení na technickou infrastrukturu – stavba je napojena na stávající síť v ulici Naskové a na nově umístěné síti, které jsou předmětem záměru.

- § 38: Likvidace srážkových vod – součástí dokumentace záměru je Řešení inženýrskogeologických poměrů zpracovaná společností Stavební geologie - Geosan, s.r.o., v srpnu 2018, podle které bylo navrženo hospodaření s dešťovými vodami. Dešťové vody budou retenovány a následně vypouštěny na přilehlý pozemek s funkcí lesa. Střechy nad 1pp a zahrádky v np s extenzivní zelení budou mít retenční účinek zajištěný vegetační vrstvou a retenční folií. Dešťové vody budou částečně využívány i pro závlivu zelených ploch na řešeném území.

- § 44: Světla výška všech navržených obytných i pobytových místností je min. 2,6 m.

- § 45: Denní a umělé osvětlení

Vliv stavby na okolí byl posouzen a Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je Studie denního osvětlení a proslunění zpracovaná Ing. Dagmar Richtrovou v červnu 2019, která řeší vliv nově navržených staveb na okolní zástavbu. Z hlediska oslunění bylo provedeno vyhodnocení doby oslunění a denní osvětlení, na okolních fasádách stávajících objektů se závěrem, že i po realizaci předmětného záměru splněna úroveň denního osvětlení a bude splněna i úroveň proslunění. Záměr tedy nesníží hodnoty proslunění a denního osvětlení pod hodnoty uvedené v normě.

Splnění dalších, tj. stavebně technických požadavků pražských stavebních předpisů, bude doloženo v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení.

Požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, jsou v rámci podrobnosti dané dokumentace o vydání územního rozhodnutí splněny. Vstup do objektu je řešen jako bezbariérový. Přístup do nadzemních i podzemních podlaží bude umožněn výtahy. V rámci parkoviště je navrženo dostatečné množství parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu, jak v částí venkovních stání, tak v garážích (blízko vstupům do objektů). Celkový počet upravených stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace bude 13. Podrobné řešení odpovídající detailu dokumentace pro stavební povolení bude doloženo v dalším stupni.

Komunikace pro pěší uvnitř areálu jsou navrženy v návaznosti na očekávané hlavní pěší trasy. Dimenzovány jsou dle ČSN 736110 a minimální šířka činí 1,5 m. Plochy pro pěší budou v místě napojení na stávající chodníky okolo pozemku plynule výškově navazovat. Překážky na komunikacích pro pěší musí být osazeny tak, aby byl zachován průchozí profil šířky nejméně 1,50 m, tuto hodnotu lze snížit až na 0,90 m u technického vybavení komunikací a svislého dopravního značení. Chodníky musí být široké nejméně 1,50 m a smí mít podélný sklon nejvýše 1 : 12 (8,33 %) a příčný sklon nejvýše 1 : 50 (2,0 %). Chodníky v místech přechodů přes komunikace musí mít snížený obrubník na nášlapnou výšku 0,02 m oproti vozovce a musí být opatřeny signálními pásy spojujícími varovné pásy s vodícími liniemi. Po celé šířce sníženého obrubníku, směrem do chodníku, musí být zřízen varovný pás šíře 0,40 m, šíře signálního pásu bude nejméně 0,80 m.

- § 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměry je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Předmětné záměry obsahují návrh dopravní a technické infrastruktury tak, aby zabezpečily dostatečné zásobování energiemi a odvádění splaškových a dešťových vod.

- § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona:

Stavební úřad v řízení posoudil, že záměry jsou v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, jak

dále uvedeno. Dotčené orgány vydaly k posuzované dokumentaci pro územní rozhodnutí souhlasná závazná stanoviska nebo stanoviska. Pokud byl souhlas vázán na konkrétní požadavky, vztahující se k územnímu řízení, stavební úřad je převzal do podmínek tohoto rozhodnutí. Souhlasná stanoviska byla doložena i pro oblasti, týkající se ochrany před hlukem a ochrany ovzduší. Stavební úřad se zabýval souladem záměru s požadavky zvláštních právních předpisů. Jedním z těchto požadavků je hluková zátěž v území. Podle ustanovení § 77 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně veřejného zdraví), stavební úřad zajistí, aby záměr žadatele byl posouzen příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví. Tento požadavek byl naplněn, neboť k záměru bylo předloženo závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví - Hygienické stanice hl. m. Prahy, která se záměrem souhlasila bez stanovení podmínek. Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je Akustický posudek zpracovaný společností Studio D - akustika, s.r.o., číslo zakázky 1901327, ze dne 19.05.2019. Akustická studie se zabývá vyhodnocením hluku z automobilové dopravy, z projektovaného objektu a hluku ze stavební činnosti. Z akustické studie vyplývá, po realizaci stavby nebude docházet z hlediska hluku z projektovaných objektů k překračování hlukových limitů nedojde k výrazné negativní změně hlukových podmínek v lokalitě a pokud bude u navržené stavby realizováno v některých obytných místnostech objektů A nucené větrání, pak budou splněny hlukové limity i v navrhované stavbě. Dále z akustického posouzení vyplývá, že i realizace záměru bude splňovat hlukové limity a nepřekročí je. Po realizaci záměru budou dodrženy hygienické limity hluku ve smyslu zákona č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 272/2011 Sb. Akustické posouzení tedy prokázalo, že předmětný záměr může být v daném území umístěn. Záměr splňuje požadavky zákona o ochraně veřejného zdraví a naplňuje požadavky na hygienické limity hluku.

Stavební úřad posoudil záměry i z hlediska ochrany ovzduší, a to na základě souhlasných závazných stanovisek odboru ochrany prostředí Městského úřadu Praha 5, ze kterých vyplývá, že posuzované navrhované zdroje nebudou mít z hlediska imisních příspěvků vliv na stávající kvalitu ovzduší v dané oblasti. Vlivem provozu daného záměru tedy nedojde k překročení platných imisních limitů pro průměrné roční koncentrace daných látek v ovzduší. Jedinou výjimkou je benzo(a)pyren, jehož hodnocení 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 úrovní 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.

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a jejich podmínky zahrnul do podmínek rozhodnutí, a to v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají umístění stavby. Podmínkami správního rozhodnutí nelze ukládat povinnosti dodržet určitý právní předpis, a proto některé požadavky dotčených orgánů nebyly převzaty do výroku rozhodnutí, ale stavebník je na některé z nich dále upozorněn.

Pokud stavební úřad stanovil v podmínkách územního rozhodnutí některé údaje (zejména délky) jako „min.“, „max.“ nebo „cca“, pak tak učinil vždy s přihlédnutím k tomu, zda je nutné konkrétní údaj stanovit přesně nebo s určitým omezením, a to aniž by došlo k zásahu do veřejných zájmů nebo k dotčení vlastnických práv, tedy s takovou mírou tolerance, aby při nepodstatných změnách kót nemusel být vyvolán proces změny územního rozhodnutí.

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

Vypořádání požadavků dotčených orgánů

Stavební úřad se v rámci projednání žádosti zabýval obsahem a formou závazných stanovisek a došel k závěru, že předložená závazná stanoviska dotčených orgánů splňují co do obsahu a formy zákonné požadavky.

K záměru bylo z hlediska ochrany přírody a krajiny doloženo závazné stanovisko věcně příslušného dotčeného orgánu – odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 196387/2019, sp. zn. S-MHMP 1955815/2018 OCP ze dne 28.01.2019. Tento orgán po podrobném rozboru vydal souhlas k umístění stavby z hlediska:

- ochrany zemědělského půdního fondu se závěrem, že chráněné zájmy nejsou dotčeny. Stavbou nejsou dotčeny pozemky, které by byly součástí zemědělského půdního fondu;
- ochrany lesů se závěrem, že souhlasí s dotčením pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. V odůvodnění souhlasu dotčený orgán požadoval, že les na pozemku parc.č. 1838/40 v k.ú. Košíře nebude plánovanou akcí dotčen, podél východní hranice pozemku parc.č. 1838/40 v k.ú. Košíře se nachází stávající areálové oplocení, které bude ve stávající trase upraveno a doplněno. Požadavek na nedotčení pozemku lesa byl zapracován do podmínky č. 24 tohoto rozhodnutí;
- nakládání s odpady se závěrem, že příslušným orgánem je ÚMČ Praha 5, který k záměru vydal kladné závazné stanovisko;
- ochrany ovzduší se závěrem, že ve věci posouzení objektů A, B a E záměru je dotčeným orgánem ÚMČ Praha 5, který k záměru vydal kladné závazné stanovisko. Zdrojem tepla pro objekt A bude plynová kotelna osazená dvěma kotli, každý o výkonu 233 kW, zdrojem tepla pro objekt B bude plynová kotelna osazená dvěma kotli, každý o výkonu 140 kW, a zdrojem tepla pro objekt E bude plynová kotelna osazená dvěma kotli, každý o výkonu 182 kW. Navrhovaná spalovací zařízení jsou nevyjmenovanými zdroji znečišťování ovzduší, a proto je dotčeným orgánem v tomto případě ÚMČ Praha 5. Zdrojem tepla pro objekt C bude stávající plynová kotelna, která je v dobrém technickém stavu a požadavek zajištění napojení objektu C byl zapracován do podmínky č. 24 tohoto rozhodnutí;
- změny či snížení krajinného rázu vydal souhlas s umístěním stavby. Záměr řeší přestavbu bývalého průmyslového areálu Mcopta a areál prochází přeměnou z původní funkční náplně (průmyslová výroba) na novou, a to bydlení a služby. Krajinná matrice řešeného území je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání krajiny, či jejich opakujícími se kombinacemi. Matici tvoří typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. Místo krajinného rázu tvoří jak výsledky různého způsobu užívání, tak i běžné stavby a zařízení. Krajinný ráz místa je charakterizován prvkem zástavby – činžovní domy, bytové domy, stavby pro průmyslovou výrobu a přírodními prvky. Z přírodních prvků jde o přírodní památku Vidoule, prvek ÚSES (L3/242) a významný krajinný prvek – les. Tyto přírodní hodnoty jsou součástí přírodního parku Košíře – Motol, který z jihu a západu hraničí se zájmovým územím. Navržená stavba zasahuje do ochranného pásma přírodní památky Vidoule, ale nezasahuje však do samotného zvláště chráněného území a nedotkne se žádných významných krajinných prvků, ani kulturních dominant krajiny. Posuzovaná stavba přetváří dané místo novou stavbou, která z části ovlivní vizuální charakteristiky, pohledy na siluetu sídla, avšak z hlediska míry vlivu na krajinný ráz nedosáhne silných hodnot zásahu do harmonických vztahů v krajině, měřítka či historických, kulturních a přírodních charakteristik místa. Daný záměr se začlení do mozaiky území. Aktivita s ohledem na současný stav území nemůže výrazným způsobem snížit estetické či kulturní hodnoty sídla. Záměrem dojde k lokální přeměně průmyslového areálu v zastavěném území na areál pro bydlení, při zachování základních měřítek, hmot a výrazu. Záměrem nebudou nad únosnou míru dotčeny pozitivní hodnoty krajinného rázu, jeho místa či oblasti;
- ochranného pásma zvláště chráněného území odbor ochrany prostředí MHMP udělil podle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. souhlas ke stavební činnosti. Podle dotčeného orgánu záměr nepředstavuje rušivý vliv na zvláště chráněné území, záměr není v rozporu s definovanými opatřeními pro předmětné zvláště chráněné území a tedy nemůže být ohrožen nebo narušen hlavní předmět ochrany přírodní památky.

- ovlivnění evropsky významných lokalit a ptačích oblastí se závěrem, že záměr nemůže mít na tyto lokality a oblasti významný vliv. Do vzdálenosti 0,5 km od navrženého záměru se nenachází žádná evropsky významná lokalita. Záměr nemůže mít vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území evropsky významných lokalit a neovlivní porosty dřevin na území evropsky významných lokalit, jejich druhové složení zůstane zachováno. Ptačí oblasti nejsou na území hl. m. Prahy vymezeny;
- dotčení dalších zájmů chráněných zákonem tak, že konstatoval, že záměr se nedotýká zvláště chráněných území kategorie přírodní památka, přírodní rezervace, významných krajinných prvků, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, památných stromů, ani územního systému ekologické stability;
- myslivosti se závěrem, že zájmy nejsou dotčeny;
- posuzování vlivů na životní prostředí se závěrem, že záměr nedosahuje příslušných limitních hodnot, ani nenaplní kritéria uvedená v ustanovení § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. a není tak předmětem posuzování dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb.;
- ochrany vod bylo vydání ve věci zacházení se závadnými látkami závazné stanovisko s tím, umístění přednětné stavby je možné za stanovení podmínky týkající se nové trafostanice. Požadavek byl zapracován do podmínky č. 24 tohoto rozhodnutí.

Odbor památkové péče MHMP vydal souhlasné závazné stanovisko pro stavbu pod č.j. MHMP 1869775/2019, sp. zn. S-MHMP 1417077/2019 ze dne 12.09.2019 bez stanovení podmínek.

Odbor bezpečnosti MHMP vydal k záměru kladné závazné stanovisko pod č.j. S-MHMP 344867/2019, sp. zn. S-MHMP 252380/2019 ze dne 20.02.2019 bez stanovení podmínek. V upozornění závazného stanoviska uvedl požadavky na další stupeň dokumentace a stavební úřad je zapracoval do podmínky č. 25 tohoto rozhodnutí.

Z hlediska souladu záměru s územně plánovací dokumentací vydanou na území hlavního města Prahy (zásady územního rozvoje, Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy) a s cíli a úkoly územního plánování vydal odbor územního rozvoje MHMP dvě souhlasná stanoviska – č.j. MHMP 2347743/2019 ze dne 10.12.2019 a vzhledem ke změně v dokumentaci i souhlasné závazné stanovisko č.j. MHMP 797386/2020, sp. zn. S-MHMP 690853/2020 ze dne 29.05.2020 bez stanovení podmínek.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR se závěrem, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze zásad územního rozvoje.

Dále byla posouzena přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, s kódem míry využití plochy E, v území transformačním/rozvojovém. Část venkovních stání, umělecký prvek, vozidlová komunikace k objektům A, a inženýrské sítě se nachází v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná, a napojení inženýrských sítí se nachází v ploše DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství. Úřad územního plánování posoudil soulad záměru s hlavním a přípustným využitím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a došel k závěru, že navržené stavby jsou s využitím jednotlivých ploch v souladu.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy E pro plochu záměru o rozloze 18 549 m² na pozemcích ve vlastnictví investora, kde $KPP = 1,08 \leq 1,1$ (HPP BD A1 až A3 – 7 040 m², HPP objektu B – 2014 m², HPP objektu C – 4875 m², HPP objektu D1 – 175 m², HPP objektu D2 – 820 m², HPP BD E1 až E3 – 5 136 m², celkem HPP 20 060 m²) a $KZ = 0,46 > 0,45$ (zeleň celkem 8481 m², z toho 6 101 m² na rostlém terénu, při podlažnosti 4).

Úřad územního plánování dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotváří urbanistickou strukturu, která je tvořena stávajícím areálem bývalého průmyslového areálu Meopta, kde jsou již několik let původní objekty nahrazovány bytovými objekty. Navrhovaný bytový dům A (se třemi bytovými sekcemi) u ulice Naskové výškově navazuje na stávající bytové domy, vzhledem k situování nezastavitelné plochy ZMK nemohou navrhované sekce bytového domu A navazovat na stavební čáru stávajících sousedních objektů. Objekt B je situován v nárožní poloze u vjezdu do areálu a výrazem fasád se odlišuje od ostatních budov. Sekce bytového domu E (E1, E2 a E3) jsou situovány podél linie

ochranného pásma lesa, výškově hmoty sekeří postupně stoupají a kopírují terén. Navržené stavby navazují tvarově i hmotově na stávající zástavbu a zároveň respektují výškovou hladinu uvedenou v Územně analytických podkladech.

Na základě výše uvedených úvah odbor územního rozvoje MHMP konstatoval soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 vydal závazné stanovisko pod č.j. MC05 141316/2018/OŽP/iva ze dne 25.02.2019, a to z hlediska:

- vodního hospodářství, kde vydal souhlasné závazné stanovisko bez stanovení podmínek, pouze upozornil na dodržení požadavků dešťových vod odváděných do kanalizace a čerpání podzemních vod;
- odpadového hospodářství se závěrem, že souhlasí s umístěním uvedeného záměru, bez stanovení podmínek, pouze připomenul povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech,
- ochrany přírody a krajiny, kdy vydal závazné stanovisko týkající se povolení kácení, jehož znění bylo zpracováno do podmínky č. 19 tohoto rozhodnutí
- ochrany zemědělského půdního fondu se závěrem, že zájmy chráněné zákonem nejsou dotčeny, neboť nejsou stavbou dotčeny pozemky zemědělského půdního fondu,
- ochrany ovzduší, kde souhlasil se záměrem, přičemž stanovil požadavky týkající se provádění stavby, které byly zpracovány do podmínky č. 23 tohoto rozhodnutí.

Odbor ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 vydal dále z hlediska ochrany ovzduší závazné stanovisko pod č.j. MC05 20475/2020/OŽP/iva ze dne 10.02.2020, v němž souhlasil s umístěním 6 stacionárních zdrojů. Požadavky vyplývající ze závazného stanoviska byly zpracovány do podmínky č. 23 tohoto rozhodnutí.

Odbor dopravy ÚMČ Praha 5 vydal závazné stanovisko pro záměr pod č.j. MC05 178018/2019/ODP/Kov ze dne 08.08.2019 a stanovil požadavky týkající se provádění stavby, které byly zpracovány do podmínky č. 21 tohoto rozhodnutí. Požadavek týkající se doložení rozhodnutí o připojení na komunikaci v případě změny šířkových parametrů stávajícího vjezdu nebyl do rozhodnutí zpracován, neboť šířkové uspořádání zůstává zachováno.

Policie ČR vydala k záměru kladné stanovisko č.j. KRPA-255702-1/ČJ-2019-0000DŽ ze dne 25.07.2019 s požadavky, které se týkají dodržení příslušných technických norem a požadavky na zajištění dostatečných rozhledových trojúhelníků. Požadavky byly zpracovány do podmínky č. 22 tohoto rozhodnutí.

Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko č.j. HSAA-9783-4/2019 ze dne 07.08.2019, a to z hlediska požární ochrany i z hlediska ochrany obyvatelstva. Z hlediska požární ochrany nebyly stanoveny žádné podmínky, z hlediska ochrany obyvatelstva stanovil podmínku týkající se zachování funkčnosti sirény a tento požadavek byl zpracován do podmínky č. 20 tohoto rozhodnutí.

Hygienická stanice hl. m. Prahy vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko č.j. HSHMP 31709/2019, sp. zn. S-HSHMP 31709/2019 ze dne 30.09.2019, ve kterém souhlasila se záměrem bez stanovení podmínek.

Účastníci řízení:

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

(1) Účastníky územního řízení jsou

a) žadatel,

b) obec, na jejíž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

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

b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Dále dle ust. § 18 odst.1 písm. h) zák.č. 131/2000 Sb.(o hlavním městě Praze) ve znění pozdějších předpisů, je stanoveno oprávnění městské části vystupovat jako účastník územního řízení v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu v území této městské části.

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

Stavební úřad stanovil okruh účastníků řízení v souladu s § 85 stavebního zákona tak, že účastníkem tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona je žadatel – TELIUS spol. s r.o.

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tedy hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

Účastníky územního řízení ve smyslu § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jsou vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě. Účastníky řízení dle tohoto ustanovení jsou tyto vlastníci pozemků a staveb:

- hlavní město Praha, jako vlastník pozemků parc.č. 1851/1, 1838/39, 2126/1 a 2126/2 v k.ú. Košíře,
- Jaroslav Koutský a Petr Koutský, jako vlastníci pozemku parc.č. 2126/1 v k.ú. Košíře,
- MČ Praha 5, která má svěřenou správu k pozemkům parc.č. 2126/1 a 1838/39 v k.ú. Košíře
- PREdistribuce, a.s., jako vlastník pozemku parc.č. 1838/120 v k.ú. Košíře a správce sítě dotčené stavebním záměrem.
- IYT Stavo, s.r.o., jako vlastník pozemku parc.č. 1838/121 v k.ú. Košíře.

Ostatní pozemky dotčené stavbou (pozemky parc.č. 1838/2, 1838/3, 1838/4, 1838/6, 1838/7, 1838/10, 1838/11, 1838/23, 1838/30, 1838/36, 1838/37, 1838/38, 1838/40, 1838/98 v k.ú. Košíře) jsou ve vlastnictví žadatele, který je účastníkem řízení dle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Účastníkem řízení dle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona jsou také osoby, které mají jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn. Jedná se o tyto společnosti: Pražská plynárenská Distribuce, a.s., CETIN, a.s.

Účastníkem řízení dle ustanovení § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Při vymezení okruhu účastníků územního řízení o umístění stavby podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby a území dotčené vlivy stavby. Za území dotčené vlivy stavby považuje stavební úřad území sousedící s místem stavby. Účastníkem řízení jsou tedy osoby, které jsou vlastníky těchto pozemků či staveb na nich, a to:

- Osoby s vlastnickými nebo jinými věcnými právy k sousedním pozemkům:
parc. č. 1587/1, 1588, 1590, 1592, 1806/1, 1821, 1824, 1826, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833/1, 1833/2, 1837/6, 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. 1032, č.p. 1189, č.p. 1335, č.p. 1214 a č.p. 1318.

Účastníkem řízení dle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou také osoby, které mají jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo sousedním stavbám.

Stavební úřad posoudil postavení dalších účastníků územního řízení o umístění stavby podle ustanovení § 27 odst. 3 správního řádu, podle něhož jsou účastníkem řízení rovněž osoby, o kterých to stanoví zvláštní právní předpis. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 18 odst. 1 písm. h) obsahuje oprávnění městské části vystupovat jako účastník územního řízení v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu v území této městské části. Proto je účastníkem územního řízení i Městská část Praha 5.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků řízení:

Ve stanovené lhůtě uplatnili námitky tyto účastníci řízení:

- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134419/2020 a dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134962/2020 účastník řízení pan Jaroslav Hlavinka, Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 (doručeno prostřednictvím České pošty) pod č.j. MC054 135592 účastník řízení JUDr. Dominika Pacovská a Mgr. Jiří Pacovský (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastníci jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134950 účastník řízení pan Jan Binder, Naskové 1335/1i (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134905/2020 účastník řízení pan JUDr. Mgr. Jiří Wažík, Údolní 213/16, Darkovice (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134417/2020 účastník řízení pan Štěpán Doušek, Naskové 1335/1m, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134460/2020 účastník řízení Ing. Irena Kelly, MIB, Boženy Němcové 1, Běčelav (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134911/2020 účastník řízení Mgr. Magda Emsberger, Naskové 1335/1m, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134448/2020 účastník řízení pan Zdeněk Ševčík, Pod Baštami 299/7, Praha 6 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134891/2020 účastník řízení Ing. Michaela Sazovská, Plzeňská 943, Tachov (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134980/2020 a č.j. MC05 134990/2020 účastník řízení pan Zbyněk Babák, Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134506/2020 účastníci řízení (*všichni jsou vlastníky pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotek v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře*)
 - Martin Filip, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 25.03.1980
 - Adéla Svatoň, Naskové 1318/1f, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 10.12.1982
 - Voššínová Pavlína, Naskové 1318/1f, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 5.9.1972
 - Martina Houžvová, Nad Turbovou 1193/19, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 04.03.1985
 - Šimon Pavlík, Naskové 1230/1a, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 10.4.1990
 - Ing. Michal Brožka, Ph.D., Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 26.07.1978
 - Jitka Pišl Drábková, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.08.1983

- Ing. Petr Pišl, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 06.12.1972
- PhDr. Hefena Dušková, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 29.06.1983
- Mgr. Roman Dušek, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.11.1981
- Mgr. Miroslava Šedinová, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 24.08.1980
- Radek Krystián, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 19.04.1977
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134507/ účastník řízení paní Monika Kiliánová, bytem strážní 2390/6, Praha 3 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře*)
- dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 132260/2020 účastník řízení paní Irena Korytová, bytem Naskové 48, Praha 5
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134508/2020 Ing. Václav David, Ph.D., bytem Naskové 1002/50, Praha 5 (*vlastník jednotky v budově č.p. 1002 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1824 v k.ú. Košíře*)
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 132330/2020 účastník řízení Monika Shaw Salajová, nar.26.03.1987, bytem Naskové 1318/1d, 150 000 Praha 5 (*vlastník pozemku parc. Č. 1838/111 v k.ú. Košíře astaveh na něm*)
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134392/2020 Ing. Filip Jelínek a MUDr. Simona Jelínková, oba bytem Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1335 v k.ú. Košíře*)
- dne 10.08.2020 pod č.j. MC05 130820/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarмила Poskočilová, J. Šmída 1069, Unhošť,
 - Jaroslav Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jana Hojerová, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jan Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5*(stavební úřad uvádí, že dle aktuálního výpisu s KN hl. m. Prahy k datu 21.09.2020 je bytový dům č.p.1001, č.p.1002 a č.p.1003, k.ú. Košíře ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa - Městská část Praha 5, náměstí 14. října 1381/4, 15000 Praha – Smíchov)*
- 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.
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134361/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarмила Poskočilová, J. Šmída 1069, Unhošť,

Protože někteří účastníci řízení podali shodné či věcně obdobné námítky, stavební úřad je vypořádal vždy společně po jednotlivých skupinách účastníků řízení, jak je uvedeno níže.

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 námítky Spolek Cibulka, IČO 7255012, se sídlem V Cibulkách č.p.421/4, 150 00 Praha 5 -Košíře. Protože stavební úřad usnesením č.j. MC05 166254/2020 ze dne 21.09.2020 (*doručeno dne 01.10.2020 prostřednictvím datové schránky*) stanovil, že Spolek Cibulka není účastníkem řízení, stavební úřad vyhodnotil námítky jako připomínky a níže je vypořádal.

A) Vypořádání námitek těchto účastníků řízení:

- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134419/2020 a dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134962/2020 účastník řízení pan Jaroslav Hlavinka, Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 (doručeno prostřednictvím České pošty) pod č.j. MC054 135592 účastník řízení JUDr. Dominika Pacovská a Mgr. Jiří Pacovský (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastníci jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134950 účastník řízení pan Jan Binder, Naskové 1335/1i (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134905/2020 účastník řízení pan JUDr. Mgr. Jiří Wažík, Údolní 213/16, Darkovice (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134417/2020 účastník řízení pan Štěpán Doušek, Naskové 1335/1m, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134460/2020 účastník řízení Ing. Ilona Kelly, MIB, Boženy Němcové 1, Břeclav (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134911/2020 účastník řízení Mgr. Magda Ennsberger, Naskové 1335/1m, Praha 5 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134448/2020 účastník řízení pan Zdeněk Ševčík, Pod Baštami 299/7, Praha 6 (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05/134891/2020 účastník řízení Ing. Michaela Sazovská, Plzeňská 943, Tachov (*vlastník pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastník jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134980/2020 a č.j. MC05 134990/2020 účastník řízení pan Zbyněk Babák, Naskové 1335/1o, Praha 5 (*vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře a vlastníci jednotky v objektu Naskové 1335/1, Praha 5*),

Účastníci předložili námítky věcně shodné, pouze byly námítky různě očíslovány. Stavební úřad tedy vyhodnocuje předložené námítky těchto účastníků řízení současně, přičemž číslování námítek nesouvisí s číslováním uvedeným v jednotlivých podáních.

Námítka č. 1: Zhoršení kvality prostředí:

- a) **Oslunění** - výstavbou objektů E1, E2 a E3 dojde především v zimním období k neadekvátnímu snížení oslunění bytových jednotek v budově na pozemku č. 1838/9 oproti současnému stavu. Především bytu G103 (7103) a jeho zahrady.

Námítka je vypořádána takto:

Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je Studie denního osvětlení a proslunění zpracovaná Ing. Dagmar Richtrovou v červnu 2019, která řeší vliv nově navržených staveb na okolní zástavbu. Z hlediska oslunění bylo provedeno vyhodnocení doby oslunění a denní osvětlení, mimo jiné, na jižní fasádě objektu na pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře. Z hlediska denního osvětlení v posuzovaných bodech objektu na pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře bude i po realizaci předmětného záměru splněna úroveň denního osvětlení a bude splněna i úroveň proslunění. Záměr tedy nesníží hodnoty proslunění a denního osvětlení pod hodnoty uvedené v normě.

- b) **Hluk** - výstavbou objektů E1, E2 a E3 dojde k neadekvátnímu navýšení hlukové zátěže z dopravy a provozu budov oproti současnému stavu. Plánovaný vjezd do podzemních garáží těchto objektů se navíc nachází v těsné blízkosti budovy na pozemku č. 1838/9. Hluk tak neadekvátně

zvýší hluk v okolí bytů bloku G a jejich zahrad. Současná hluková zátěž z dopravy ve stávajícím areálu Tellus je minimální.

Námítka je vypořádána takto:

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 nebudou realizací záměru překročeny. Dotčený orgán v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 30.09.2019

c) *Emise - viz bod 1) b.*

Námítka je vypořádána u bodu 1b).

d) *Hmotové řešení - hmotové řešení objektů E1, E2 a E3 je naprosto neadekvátní a předimenzované a jednoznačně negativně ovlivní současnou kvalitu prostředí obyvatel budovy na pozemku č. 1838/9. Stávající objekty v areálu Tellus umožňují z Budovy na pozemku č. 1838/9 souvislý pohled na nádherný zalesněný horizont vrchu Vidoule, navržené objekty E1, E2 a E3 tento pohled z drtivé míry zastíňují a negativně ovlivňují stávající kvalitu prostředí obyvatel zmíněné budovy. Závazné stanovisko vydané Odborem ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy pod č.j. MHMP 196387/2019 mimo jiné uvádí: „Dojde k lokální přeměně průmyslového areálu v současně zastavěném území na areál pro bydlení, při zachování základních měřítek, hmot a výrazu s určitou mírou přizpůsobení moderním standardům bydlení. “ Toto znění je silně zavádějící a nepravdivé. Například v místech plánovaných šestipodlažních objektů E1, E2 a E3 se nacházejí stávající objekty o výšce dvou nadzemních podlaží. Lze tedy jen stěží přijmout argumentaci Odboru ochrany prostředí „zachování základních měřítek, hmot a výrazu“. Nehledě na to, že zmíněné objekty E1-E3 jsou plánované tak vysoké, že se uplatní v dálkových pohledech z Ladronky, Strahova a oblastí starého města. Opět rozhodně nelze souhlasit s argumentací Odboru ochrany prostředí o „zachování základních měřítek, hmot a výrazu“, jelikož stávající objekty v areálu se v žádném případě do dálkových pohledů nepropisují. Ještě křiklavějším rozparem proti citovanému stanovisku je umístění navrhovaných objektů A1, A2 a A3 v prostoru před stávajícím objektem Meopta, kde se nyní nachází otevřený prostor. Umístěním těchto navrhovaných objektů dojde k zastínění objektu Meopta, který je charakteristický pro danou lokalitu právě z výše zmiňovaných dálkových pohledů.*

Námítka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 20 pražských stavebních předpisů musí být při navrhování záměru přihlédnuto k charakteru území, především k půdorysným rozměrům a výšce okolních staveb. Je nutné však uvést, že záměr není součástí stabilizovaného území, ale území transformačního /rozvojového a jeho rozvoj je charakterizován Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho fungování a prostorovou regulací. Navržený záměr charakter okolních staveb naplňuje, půdorysné rozměry nevybočují z rozměrů okolních staveb, záměr se snaží vytvořit bodové domy, aby byl např. zajištěn průhled mezi jednotlivými objekty. 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 odvozuje v transformačním a rozvojovém území z územní studie, pokud existuje, nebo se stanovuje v dokumentaci 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 zeleň.

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.

- e) Hluk a emise ze stavby - stavební práce budou znamenat enormní nárůst hlukové a emisní zátěže, které jednoznačně negativně ovlivní současnou kvalitu prostředí v daném místě. Návrh provádění prací nikterak nereflektuje blízké sousedství bytových domů.*

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby na pozemku, nikoliv způsob provádění stavby, ten bude řešen až v dalším stupni, tedy ve stavebním řízení. Je však nutné uvést, že součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je Akustický posudek zpracovaný společností Studio D – akustika, s.r.o., dne 19.5.2019, v rámci kterého byl vyhodnocen nejen hluk z navrženého areálu na venkovní chráněný prostor staveb, včetně hluku z komunikací a parkovišť, ale i hluk ze stavební činnosti. Hluk ze stavební činnosti byl vyhodnocen se závěrem, že při splnění doby užívání a hlučnosti mechanismu bude hluk při provádění stavby splňovat limity stanovené nařízením vlády a nebude je překračovat. Typy mechanismů a jejich doba užívání budou podrobně řešeny v rámci projektové dokumentace pro stavební povolení. Dotčený orgán v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 30.09.2019.

- f) Azbest - budovy určené stavebním záměrem k demolici pocházejí z dob, kdy byly ve výstavbě běžně používány materiály s obsahem azbestu. Projektová dokumentace stavebního záměru nijak neřeší tuto problematiku a navržené stavební práce tak představují obrovské riziko pro obyvatele budovy na pozemku č. 1838/9 a č. 1838/9.*

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby, nikoliv odstranění stávajících staveb. Problematika odstranění stavby, včetně likvidace azbestu, byla řešena v rámci řízení o odstranění staveb v areálu, které bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o odstranění stavby č.j. MC05 2291/2020 ze dne 27.01.2020, které nabylo právní moci dne 04.02.2020.

- g) Dostupnost základní občanské vybavenosti (školy, školky) bude nárůstem nových obyvatel znatelně zhoršena. Již v současném stavu je stav vybavenosti za hranicí únosnosti, kapacity jsou plně. Letos se nám nepodařilo dostat dítě do školky v okolí. Projekt tento fakt nikterak neřeší.*

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 stanovené zájmy hájí, případně stavební úřad, jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí. Stavební úřad není oprávněn požadovat zřízení staveb nad rámec právních předpisů.

Námítka č. 2: Hluk a ztráta soukromí na předzahrádkách a v bytech objektu na parcele č. 1838/9. Nevhodné řešení plotu a orientace vchodů mezi navrhovanými objekty E1, E2 a E3 a předzahrádkami výrazně zvýší hluk, vizuální. Vchody do navrhovaných objektů E1, E2 jsou situovány směrem přímo k předzahrádkám a bytům v objektu na parcele č. 1838/9 a č. 1838/1. Zároveň je v návrhu jediný chodník bezprostředně vedle hranice pozemku č. 1838/1, který budou muset používat všichni vlastníci, návštěvy, atd. Plot je navržen jako běžný plot s popínavými rostlinami. Aktuální zkušenost s tímto řešením je i v projektu Aalto Cibulka, který stavěl YIT Stavo - popínavky mají zakrýt pohled na betonové zdi - toto řešení je velmi pomalé, naprosto závislé na péči zahradníků a zalévání, stavu rostlin, atd. To povede k tomu, že plot bude neúplný, pravděpodobně nebude fungovat v zimě a bude snadno zničitelný. To vše významným způsobem snižuje kvalitu života na předzahrádkách a v bytech objektu na parcele č. 1838/9 a č. 1838/1 především v bloku G, F a E.

Námítka je vypořádána takto:

Navržený záměr splňuje parametry, co se týká hlukových emisí, situování komunikací, včetně komunikací pro pěší, i parametry stanovené Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy z hlediska zeleně. Problematika péče zahradníků není řešena v územním rozhodnutí, avšak záměr je navržen tak, aby kvalitu prostředí zvýšil oproti stávajícímu stavu výrobních hal. Předmětný objekt navazuje na stávající okolní zástavbu a nijak z jejích parametrů nevybočuje.

Námítka č. 3: Věžový jeřáb umístěný mezi navrhovaný objekt C a stávající budovu na pozemku č. 1838/9 a společné prostory na pozemku č. 1838/1 má dle projektu ZOV výložník 50 m. Takovéto jeřáby mají běžně protivýložníky se zátěží délky 13 - 14 m, což v tomto případě znamená, že při práci jeřábu se bude zvažovat běžně dostávat nad sousední pozemek č. 1838/9 a č. 1838/1 kde lze předpokládat pohyb osob. Z tohoto důvodu je pozice takto velkého jeřábu nepřijatelná.

Námítka je vypořádána takto:

Z výkresu zásad organizace výstavby, který je součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, vyplývá, že nad pozemkem parc.č. 1838/1 a 1838/9 v k.ú. Košíře nebude jeřáb zasahovat s břemenem. Tato skutečnost je dostatečně ošetřena v podmínce č. 27 územního rozhodnutí a dále bude podrobně řešena i v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení, jejímž předmětem bude provádění stavby.

Námítka č. 4: Věžové jeřáby umístěné u navrhovaných objektů E dle ZOV mohou výložníky zasahovat do předzahrádek a společného prostoru na parcelách č. 1838/1 a č. 1838/9. To vede k nepřijatelnému snížení bezpečnosti pobytu na předzahrádkách.

Námítka je vypořádána takto:

Z výkresu zásad organizace výstavby, který je součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, vyplývá, že nad pozemkem parc.č. 1838/1 a 1838/9 v k.ú. Košíře nebude jeřáb zasahovat s břemenem. Tato skutečnost je dostatečně ošetřena v podmínce č. 27 a dále bude podrobně řešena i v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení, jejímž předmětem bude provádění stavby.

Námítka č. 5: Urbanistické řešení návrhu - návrh je směrem k lesnímu porostu, a zvláště k ZCHÚ Vidoule, značně předimenzovaný. Navrhované objekty stojící přímo na hranici lesa dosahují výšky více než 19 m nad úroveň terénu (6 nadzemních podlaží). V tomto místě by měla intenzita zástavby klesat a tvořit spíše plynulý přechod mezi intenzivní zástavbou a lesem. Navržené řešení je naprostým opakem a tvoří mezi zastavěným územím a lesem hradbu.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci záměru je navrženo uspořádání staveb tak, aby byly zakomponovány stávající stavby a zároveň, aby byl vytvořen prostor s průhledy do krajiny a aby stavby respektovaly parametry okolních stávajících staveb. Výšková regulace a její vztah k navržené stavbě je podrobně popsána v námitce č. 1d), která se zabývá hmotovým řešením navržených staveb. Účastníkem řízení uváděn „hradba“ zde není vytvářena, neboť objekty E jsou členité a nepůsobí jednotným dojmem. V území neexistuje podrobnější územně plánovací dokumentace (např. regulační plán), či územně plánovací podklad (např. územní studie), které by řešily podrobné parametry uvažovaných staveb a navržené řešení tak splňuje požadavky všech právních předpisů i územně plánovací dokumentace. Urbanistické řešení je navrženo s respektem ke stávajícím stavbám i ke krajině v okolí.

Stavební úřad přihlédl k závazným stanoviskům, která byla vydána orgánem ochrany přírody a krajiny z hlediska vlivu na krajinný ráz, z hlediska vlivu na chráněné území i na ochranné pásmo lesy, a k souhlasnému závaznému stanovisku, které bylo vydáno úřadem územního plánování s ohledem na posouzení souladu s územně plánovací dokumentací.

Námítka č. 6: Navrhované objekty E nesplňují podmínku o dodržení technických požadavků na stavbu v § 25 Výšková regulace. Navrhované objekty převyšují západní část stávajícího objektu ležícího na pozemku 1838/1. Objekty E1+E2 mají výšku 348,13, tomu odpovídající západní část objektu se pohybuje ve výškách 346,37 (poslední ustupující podlaží) viz Zobrazení situace z projektové dokumentace objektu na parcelách č. 1838/9 a 1838/1.

Námítka je vypořádána takto:

Problematika výškové regulace je podrobně popsána v námitce 1 d), která se zabývá hmotovým řešením navržených staveb. 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. 7: Návrh podzemních garáží pro objekty E1-E3 je situován na hranici pozemku 1838/1. Realizace takového záměru má zásadní vliv na možnosti udržování objektu na tomto pozemku, který má mimo nadzemní části také podzemní garáže a na nich umístěné předzahrádky bytů. Oproti dnešnímu stavu je tedy nemožné využít na správu objektu jakoukoliv těžkou techniku.

Námítka 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 a záměr splňuje požadavek pražských stavebních předpisů. Pokud nebude možné při užívání stavby na její provoz využít těžkou techniku, pak nebude moci být využita, ovšem nelze tuto problematiku řešit při umístění stavby. Údržba stavby bude moci být prováděna ze strany pozemků stavebníka a jakékoliv další pochybnosti nejsou v této fázi na místě.

*Námítka č. 8: Řešené území leží v těsném sousedství chráněné oblasti ZCHÚ Vidoule. V daném místě je běžný výskyt ohrožených a kriticky ohrožených druhů živočichů, například netopýra velkého (*Myotis myotis*), slepýše křehkého (*Anguis fragilis*) nebo veverky obecné (*Sciurus vulgaris*). Řešená dokumentace neobsahuje žádný průzkum těchto chráněných druhů a neřeší případně náhradu míst jejich pobytu/ míst hnízdění.*

Námítka je vypořádána takto:

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 krajinných 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.

Námítka č. 9: Záměr nerespektuje krajinné a přírodní hodnoty daného území - jak tvrdí závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru ochrany prostředí ze dne 28. 01. 2019. Dále nebylo žádným způsobem doloženo tvrzení, že záměr nepředstavuje rušivý vliv na zvláště chráněné území.

Námítka je vypořádána takto:

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 vzdáleností 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).

Námítka č. 10: 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. Zcela opomenut však zůstává nárůst koncentrace znečišťujících látek v důsledku nové postaveného domu Aalto s garáží a domu ve výstavbě Parvi.

Námítka 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.

Námítka č. 11: 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 Stavby spol.s.r.o. 26420562, 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., respektive YIT stavby.s.r.o., který však vlastnil celý areál s nynější novou zástavbou Aalto, už zkolaudovanou, vlastní i pozemek a rekonstruovanou budovou Parvi, přestavovanou z nebytového objektu na bytový, a nyní žádá o ÚR pro Areál Tellus. Namítám proti postupnému odkrajování pozemku a postupnému zastavování podle dílčích podmínek, které nejsou podřízeny celkovému koeficientu území E a celkovému koeficientu 1,1.

Námítka je vypořádána takto:

Stavební úřad nezkoumá vztahy mezi jednotlivými společnostmi. Pro stavební úřad jsou zásadní předložené podklady 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 irrelevantní, 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 19.05.2019, 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 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.

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 oprávněně hodnotit a přezkoumávat souladu záměru s územně plánovací dokumentací.

Námítka č. 12: Záměr Areálu Tellus je posuzován izolovaně bez ohledu na ostatní projekty v oblasti Cibulka-Šmukýřka 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, změny ÚP. Všechny tyto záměry indukují automobilovou dopravu, dochází ke zhoršení kvality ovzduší, jsou zde zpevněné plochy, voda odtéká do kanalizace. Namítám, 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 - Šmukýřky 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.

Námítka je vypořádána takto:

Jak je uvedeno výše u námítky č. 11, 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.

Námítka č. 13: Namítám, že Záměr Areálu Tellus 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 Ochranu 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 výtvory, památné stromy, významné krajinné prvky a skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES), chránit přírodní parky a rozvíjet zde pouze aktivity, které nenaruší přírodní rámc prostředí,

j) respektovat a chránit stávající lesy, a to především pozemky určené k plnění funkcí lesa před jiným využitím.

Námítka je vypořádána takto:

- viz odůvodnění u námítky č. 11

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).

Námítka č. 14: Namítám, 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 pásma 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 nutnost 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:

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

Námítka je vypořádána takto:

- viz odůvodnění u námítky č. 11

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).

Námítka č. 15: Namítám, 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 m², která je umístěná v pramenné 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

Namítám, že Záměr Areálu Tellus mj. u budov E1, E2, E3 počítá se stavbou rozsáhlého podzemního podlaží cca 2.000 m² v prameništi Cibuleckého potoka. Nebylo prokázáno, že stavební jámou nebude narušena pramenná vrstva. Zásahem do této vrstvy, vyhloubením stavební jámy do hloubky cca 5m, 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.

Námítka 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 závlivu 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

Námítka č. 16: Vodu jinamou v místě je potřeba dostat do lesa. Zároveň je potřeba se věnovat problematice nakládání s dešťovými vodami a doplnit opatření maximalizaci vsakování dešťových vod a jejich využívání.

Námítka 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 závlivu 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 irrelevantní a v rozporu s hlavními principy, které řeší nakládání s dešťovými vodami.

Námítka č. 17: Výpočet zeleně je neúněrně navýšen popínacovou zelení a objemnými střešními květináči. Vrstva zeminy 0,9m na střeších parkingů na zahrádkách k bytům - na úkor rostlé zeminy, kterou nadmíru zabírají stavby, zpevněné plochy. K tomu se připočítává na 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 poplatné maximu výtečnosti pro investora oproti veřejnému zájmu občanů a ekologii. Veřejný zájem, tvorba nárazníkového pásma k přírodnímu parku a zacházení se zelení je důležitější než splnění 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 se jde 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 parkingu, kde se může opravdu popínat. Zároveň jedním hodem je i vyřešení plotu, který je navržen s popínavkami, zároveň je ale nedostatečný z pohledu soukromí - viz bod 2.

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 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. 18: Namítáme rozpor s nadřazenou plánovací dokumentací ZÚR 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. Okolní bytová zástavba je dvou max. čtyřpodlažní.

Námítka 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 souladu záměru s územně plánovací dokumentací. V rámci předloženého závazného stanovisko byl vyhodnocen také soulad záměru s zásadami územního rozvoje, jak je uvedeno výše.

Námítka č. 19: 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 ZÚR a jeho povolení nerespektuje úkoly, které mj. ukládají vytvořit nárazníkové pásmo z důvodu ochrany přírody a krajiny

2.2.2 Urbanistická koncepce

tj.vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledové exponované 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-Cibulka-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,

Námítka 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 souladu záměru s územně plánovací dokumentací. V rámci předloženého závazného stanovisko byl vyhodnocen také soulad záměru se zásadami územního rozvoje, jak je uvedeno výše. Zároveň bylo předloženo souhlasné závazné stanovisko odboru památkové péče MHMP.

Námítka č. 20: *Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze v přírodním parku a jeho specifickým podmínkám, navrhnout vytvoření nárazníkového pásma mezi okolními intenzivně obydlenými oblastmi a plochami vyžadujícími nižší zátěž z důvodů ochrany přírody a krajiny.*

Námítka 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 souladu záměru s územně plánovací dokumentací. V rámci předloženého závazného stanovisko byl vyhodnocen také soulad záměru se zásadami územního rozvoje, jak je uvedeno výše.

Námítka č. 21: *V rámci rozhodnutí o odstranění stavby k areálu Tellus byla navržena k odstranění požární nádrž. Navrhovaná výstavba nikterak neřeší její náhradu. Požární nádrž je dosud neoddělitelnou součástí požárního řešení sousedního objektu Aalto Cibulka vybudovaného také tímto Investorem, jak vyplývá z technické zprávy PBR areálu Aalto Cibulka, která je již založena ve správním spisu. V případě, že bude tedy bez náhrady odstraněna, je v ohrožení nejen majetek, ale také životy lidí v sousedním areálu.*

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby, nikoliv odstranění stávajících staveb. Problematika

odstranění staveb areálu, včetně stávající nádrže, byla řešena v rámci řízení o odstranění staveb v areálu, které bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o odstranění stavby č.j. MC05 2291/2020 ze dne 27.01.2020, které nabylo právní moci dne 04.02.2020. Stavební úřad v koordinační podmínce č. 29 tohoto rozhodnutí stanovil, aby stavba požární nádrže byla odstraněna až po uvedení nového vodovodního řadu do užívání a byla tak zajištěna požární bezpečnost stávajících staveb.

Námítka č. 22: V souvislosti s aktivní legitimací uvedenou v bodě II. a ve lhůtě stanovené správním orgánem vznáším ve smyslu § 89 odst. 1 stavebního zákona proti územnímu řízení o umístění předmiřné stavby v zákonem řešené území leží v těsném sousedství chráněné ohlasi ZCHU Vidoule. V daném místě je běžný výskyt ohrožených a kriticky ohrožených druhů živočichů, například netopýra velkého (*Myotis myotis*), slepýše křehkého (*Anguis fragilis*) nebo veverky obecné (*Sciurus vulgaris*). Řešená dokumentace neobsahuje žádný průzkum těchto chráněných druhů a neřeší případně náhradu míst jejich pobytu a míst hnízdění.

Námítka je vypořádána takto:

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 krajinných 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.

Námítka č. 23: V lokalitě je též běžný výskyt ohroženého Rorýse obecného (*Apus apus*) jehož hnízdiště se s velkou pravděpodobností nacházejí v objektech, které jsou projednávaným záměrem navrženy k demolici. Dokumentace stavebního záměru tento fakt nijak neřeší.

Námítka je vypořádána takto:

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 krajinných 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.

Námítka č. 24: Opěrná stěna za objektem E3 je umístěna v ochranném pásmu ZCHU Vidoule a zároveň je tato stěna umístěna uvnitř hranice možného umístění stavby v ochranném pásmu lesa dle předběžného souhlasu z 03. 11. 2017 MHMP OOŽP. Zmíněné stanovisko není součástí předložené dokladové části.

Námítka je vypořádána takto:

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.

Námítka č. 25: Dendrologický průzkum --- Zpracovaný dendrologický průzkum se jeví jako účelový. Přestože se v lokalitě nacházejí hodnotné vzrostlé stromy (především jasaný ztepilý a topoly černé), předložený dendrologický průzkum nehodnotí žádného jedince vyšší sadovníckou hodnotou než 3. To znamená, že jakýkoliv jedinec, dle předloženého dendrologického průzkumu, může být odstraněn v případě, že to vyžaduje řešený stavební záměr. To je v příkrém rozporu s reálnou situací v dané lokalitě a projednávaný stavební záměr tohoto faktu zneužívá. Žádám zpracování nezávislého dendrologického

průzkumu, který skutečně zhodnotí reálný stav stromů u keřů na řešených pozemcích.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci dokumentace záměru byl předložen dendrologický průzkum, na jehož základě bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 ze dne 25.02.2019, v němž dotčený orgán vyslovil souhlas s kácením. Stavební úřad není oprávněn vyhodnocovat kvalitu dendrologického posouzení, ani hodnotit vydané závazné stanovisko. Závazné stanovisko je dostatečně odůvodněné a stavební úřad jej považuje za relevantní podklad pro vydání rozhodnutí.

Námítka č. 26: Již v současné situaci jsou 2 hlavní přístupové cesty z ulice Plzeňská přetíženy, neustálý hluk a smog z automobilů snižuje životní úroveň současných obyvatel. Další výstavba situaci nadále zhorší.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci umísťování 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.

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 nebudou realizací záměru překročeny. Dotčený orgán v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 30.09.2019.

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.

Námítka č. 27: Navržené využití komerčních ploch je voleno cíleně pro minimalizaci potřeby parkovacích stání, což druhotně umožňuje dosáhnout požadovaného koeficientu zeleně. Reálně to však neodráží potřeby lokality na umístění doplňkových služeb k vysokému nárůstu obyvatel vyžadujících legislativně parkovací stání. Tato nepřipravenost v budoucnu znemožňuje reálné vyhacení potřebné pro lokalitu a celkově tak zhoršuje kvalitu prostředí pro budoucí i stávající residenty.

Námítka je vypořádána takto:

Stavební úřad rozhoduje o podaném návrhu a není oprávněn jakkoliv spekulovat o tom, proč bylo dané využití takto rozloženo a vybráno. Stavební úřad není oprávněn nařizovat stavebníkovi požadavky, které nevyplynou z právních předpisů, což potřeba komerčních ploch opravdu z žádného právního předpisu nevyplyná. Pokud by následně měla být prováděna změny v užívání jakýchkoliv prostor, pak zásadním požadavkem pro provedení této změny je posouzení potřeby dopravy v klidu.

Námítka č. 28: V předchozích prezentacích YIT přislíbilo, že výška budov nepřekročí 4 patra, čímž úmyslně uvedlo kupující v omyl. Pozdějším navýšením pater v areálu Tellus snížilo cenu jejich nemovitostí a tím se na jejich úkor se obohatilo.

Námítka je vypořádána takto:

Prezentace společnosti YIT nejsou předmětem územního řízení, stejně tak snížení ceny nemovitostí a uvedení kupujících v omyl. Námítky nesplňují požadavky stanovené v § 89 stavebního zákona a netýkající se umístění stavby.

Námítka č. 29: V současnosti již nedostatečující kapacita MHD bude ještě více přeplněna.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci umísťování 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.

B) Vypořádání námitek těchto účastníků řízení:

- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134506/2020 účastníci řízení (všichni jsou vlastníky pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotek v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře)
 - Martin Filip, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 25.03.1980
 - Adéla Svatoň, Naskové 1318/1f, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 10.12.1982
 - Vološinová Pavlína, Naskové 1318/1f, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 5.9.1972
 - Martina Hloužková, Nad Turbovou 1193/19, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 04.03.1985
 - Šimon Pavlík, Naskové 1230/la, Košíře, 15000 Praha 5, nar. 10.4.1990
 - Ing. Michal Brožka, Ph.D., Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 26.07.1978
 - Jitka Pišl Drábková, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.08.1983
 - Ing. Petr Pišl, Naskové 1318/1h, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 06.12.1972
 - PhDr. Helena Dušková, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 29.06.1983
 - Mgr. Roman Dušek, Naskové 1318/1d, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 16.11.1981
 - Mgr. Miroslava Šedínová, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 24.08.1980
 - Radek Krystián, Naskové 1318/1e, Košíře, 150 00 Praha 5, nar. 19.04.1977
- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134507/ účastník řízení paní Monika Kiliánová, bytem strážní 2390/6, Praha 3 (vlastník pozemku parc.č. 1838/111 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1318 v k.ú. Košíře)

Účastníci předložili námítky věcně shodné, pouze byly námítky různě očíslovány. Stavební úřad tedy vyhodnocuje předložené námítky těchto účastníků řízení současně, přičemž číslování námítek nesouvisí s číslováním uvedeným v jednotlivých podáních.

Námítka č. 1: Námítka proti výšce objektů A1, A2, A3.

Dle zprávy dokumentace pro územní řízení na straně 19 v oddílu B.2.2.2 má být výšková linie staveb zachována. Viz text zprávy DUR dílu B.2.2.2 cituji, „Část A -3 bytové domy v ulici Naskové výškově navazují na již realizované domy v ulici Naskové“ Účastník řízení požaduje zohlednění výškové kóty střechy posledního podlaží domu na parcele 1838/111, která přímo sousedí s objektem A dle textu zprávy. Kóta atiky objektů A by měla být maximálně ve stejné výšce jako sousední bytový dům (1838/111), ten má kótu atiky 336,88m.n.m. Bpy.

Zároveň nutno konstatovat, že jižní strana ulice Naskové se novými bytovými domy zcela vzdálila měřítku stávající obytné zástavby rodinných řadových domků a bytových domů stavebních v letech dvacátého století. Továrna vybudovaná v druhé polovině 20. století nyní projekt „Parvi Cibulka“, by měla zůstat budovatelským mementem a nevztahovat k němu další výstavbu.

Námítka 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 odvozuje v transformačním a rozvojovém území z územní studie, pokud existuje, nebo se stanovuje v dokumentaci 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 sekerí A1, sekerí A2 a mezi sekerí A2, sekerí A3 zachován pohled na stávající zeleň.

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 navrhovaný bytový dům A má výšku atiky 339,60 m n.m. Okolní terén je u stávajícího i navrhovaného 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). Navrhovaný 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 regulaci respektuje. V dokumentaci záměru jsou obsaženy rozvinuté pohledy z ulice Naskové, z nichž je respektování výškové regulace patrné.

Námítka č. 2: Námítka proti tvrzení, že navrhovaná stavba nezhorší úroveň denního osvětlení u objektu 1838/111 pro přípustnou mez dle ČSN 73 0580-1. Pro porovnání byla použita mez z kategorie 3 - $D_w = 29\%$ (prostory s trvalým pohybem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst), místo meze z kategorie 2 - $D_w = 32\%$ (běžné prostory s trvalým pohybem lidí). Oblast Pod Vidoulí by neměla být řazena do kategorie 3, protože nejde o městské centrum.

Námítka je vypořádána takto:

Podle ustanovení § 45 odst. 2 pražských stavebních předpisů se požadavky na denní osvětlení obytných místností stávajících budov ovlivněných navrhovaným záměrem posuzují buď podle činitele denní osvětlenosti v zastřešovaných místnostech nebo podle činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna posuzované místnosti. Požadavky na činitel denní osvětlenosti jsou dány vždy normovými hodnotami uvedenými v ČSN 73 0580-1. V daném případě byl vliv na okolní zástavbu vyhodnocen pomocí činitele denní osvětlenosti roviny zasklení okna posuzované místnosti. Při tomto hodnocení se využívá tabulka B.1 uvedená v normě ČSN 73 0580-1. V této tabulce jsou stanoveny 4 kategorie posuzovaných prostor, resp. charakterů lokality. V daném případě byla jako relevantní použita kategorie 3 označená jako „prostory s trvalým pohybem lidí v souvislé řadové zástavbě v centrech měst“, kde musí být činitel denní osvětlenosti roviny zasklení okna $D_w = 29\%$ a tato hodnota odpovídá úhlu stínění 36 stupňů. V poznámce u tabulky B.1 je uvedeno, že o zařazení lokality do kategorie 3 až rozhodují oprávněné instituce příslušné obce. K posouzení denního osvětlení je oprávněn stavební úřad, který zároveň vyhodnotil, že zařazení oblasti do kategorie 3 je správné. Předmětný záměr se nachází na území Prahy 5 podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2016 v heterogenní struktuře. Tuto strukturu tvoří zástavba činžovních domů evokující řadovou zástavbu a stejným způsobem se snaží na tuto zástavbu reagovat i navrhovaný záměr. Účastník řízení uvádí, že se nejedná o městské centrum, avšak je nutné uvést, že centrum města není pouze „historické centrum“ na území Prahy 1, ale městskými centry jsou i díleč oblasti jednotlivých městských částí. Nejedná se o oblast s rozvolněnou zástavbou, ale o oblast, kde je vytvářena urbanistická struktura s cílem vytvořit kompaktní město s jasně stanovenými vazbami ve snaze vytvořit jakési centrum této oblasti s objekty pro bydlení i s objekty služeb.

Námítka č. 3: Námítka proti umístění vysokých obytných domů E1, E2, E3 v ochranném pásmu lesa. Záměr nerespektuje platné ZÚR a nechrání odstupem krajinu přírodního parku Košíře - Motol a městskou zelení.

Námítka je vypořádána takto:

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 28.1.2019, 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

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

Námítka č. 4: *Námítka k nedodržení vzdálenosti 3 m dle PSP § 29 (2) b Odstupy staveb a pravidla pro výstavbu při hranici pozemku od sousedního pozemku 1838/24 a 1838/1. Odstup staveb od hranice pozemku menší než 3 m není v místě obvyklý a neodpovídá charakteru území jak je tvrzeno v dokumentaci. Vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku mají plnit roli ochrany před nepřiměřeným omezením novostavbami, proto požadujeme odstup minimálně 3 m.*

Námítka 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. Košíře je 8,45 m a k hranice pozemku parc.č. 1838/1 v k.ú. Košíře je 4,25 m, tedy více než požadované 3 m.

Námítka č. 5: *OU MHMP neposoudil dodržení koeficientu podlažních ploch dle OOP 55/2018 v celém rozvojovém areálu Meopty a posuzoval jen koeficient vzhledem k pozemkům v Areálu Tellus (2,1184 ha), kdy ve zbývajících částech funkční plochy rozvojového areálu je koeficient významně překročen. Citují z popisu záměru: „Zde jsou již několik let původní objekty postupně nahrazovány bytovými domy“ (to znamená, že již v minulosti nebyla splněna polyfunkčnost). Namítáme, že z přiloženého výřezu (obr. 1) územního plánu je zřejmé, že plocha 5,0916 ha (areál Meopty) s návrhovými horizontem všeobecně sníženým SV-E je celek a měla by se tak posuzovat.*

Námítka je vypořádána takto:

Podle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se míra 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.

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 závažné stanovisko orgánu územního plánování. Orgán územního plánování podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona v závažném 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 závažné stanovisko orgánu územního plánování vydané odborem územního rozvoje MHMP dne 29.05.2020. Stavební úřad vyhodnotil toto závažné stanovisko jako úplně 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: *Námítka proti vypracování dopravně inženýrských podkladů pro akci TELLUS, Praha 5. Na straně 9, pod grafem citují „Pro orientační stanovení intenzit dopravy pro rok 2000 je možné pro řešené území použít výpočet: intenzita roku 2018 × 0,83.“ Žádáme o opravu a požadujeme doložit zpracování dopravní zátěže celého dotčeného území, vjezdu/výjezdu do území z ulice Plzeňská a souvisejících dopravních kapacit. Vjezd do území je jeden z ulice Plzeňská (křižovatka Plzeňská ul. × ul. Musílkova), výjezdy dva resp. tři do ulice Plzeňská, Nepomucká a Na Pomezí (kde je provoz v rozporu s rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 14.12.1998 č.j. 20 C114/97-121).*

Námítka je vypořádána takto:

V rámci projednávání záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady (úkol č. 19-5230-II19) 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. Realizaci záměru TELLUS dojde k celkovému zatížení 800 jízď obousměrně, které se rozdělí na komunikační síť v okolí záměru. Přítížení oproti současnému stavu bude ale jen cca 270 jízď 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 umísťování 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. 7: Se záměrem v oblasti přibude 153 bytů. Namítáme, že část záměru mohla být využita také pro veřejnou vybavenost území. Namítáme, že před realizací záměru by měla být dořešena nedostatečná kapacita ve spádových školách (MŠ, ZŠ, ZUŠ).

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 stanovení 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. 8: Namítáme proti umístění parkoviště vedle pozemku 1838/27, kde se nachází zahrada MŠ Slunéčko a nevyhovující řešení višně ZŠ Beniškově.

Námítka je vypořádána takto:

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 nebudou realizací záměru překročeny. Dotčený orgán v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 30.09.2019.

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.

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

C) Vypořádání námitek účastníka řízení:

- dne 11.08.2020 pod č.j. MC05 132260/2020 účastník řízení paní Irena Korytová, bytem Naskové 48, Praha 5

Námítka č. 1: Doprava a parkování

V oblasti ulice Naskové dochází k masivní výstavbě a tím k dopravnímu přetížení celé této oblasti, ke zhoršeným podmínkám k bydlení starousedlíků nadměrným hlukem a zhoršeným ovzduším. Dochází k přetížení komunikace Naskové. Nesouhlasím se zábohem místa pro parkování v ulici Naskové.

Navrhuji pro vjezd/ výjezd do podzemních garáží do Areálu Tellus využít zamýšlenou veřejnou komunikaci kolem Billy a dále do Areálu Tellus, tudíž by mohlo vzniknout místo k parkování v ulici Naskové před domem 1826 1824 1821 1831 1832 1833. Navrhuji jednosměrné komunikace ve zmiňované oblasti.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci umísťování 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

závažné 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.

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. Dotčený orgán v oblasti ochrany veřejného zdraví, Hygienická stanice hl. m. Prahy, vydala k záměru souhlasné závazné stanovisko ze dne 30.09.2019.

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.

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 rámce 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.

Námítka č. 2: Výška objektu A

Dle dokumentace - cituji " Část A-3 bytové domy v ulici Naskové výškově navazují na již realizované domy v ulici Naskové. " Sousední bytový dům (1838 /hl) má kótu atiky 336,88. Požadují, aby byla dodržena výšková linie atiky a aby nepřevyšovala sousední objekt o jedno podlaží. Požadují tedy dodržet výškovou linii 336,88 m.

Námítka 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 dokumentaci 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 zeleň.

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 svojí 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. 3: Zeleň

V projektu zabírají stavby a zpevněné plochy příliš mnoho území na úkor zeminy, rostlé zeleně a přirozeného prostředí.

Záměr by měl vytvořit podmínky pro příznivé životní prostředí a zachování významné lokality vytvořením volné a vzdušné zástavby a zklidněním komunikace.

Námítka je vypořádána takto:

Navržený záměr byl zpracován v souladu s požadavky Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, které obsahují minimální procento zeleně na dotčených pozemcích. Zároveň byl kladně projednán s dotčeným orgánem v oblasti ochrany přírody a krajiny, a to jak s odborem ochrany prostředí MHMP, tak s odborem ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5, které k záměru vydali souhlasná závazná stanoviska. Stavební úřad při posuzování splnění požadavků týkajících se zeleně vycházel z těchto závazných stanovisek a záměr, včetně úprav v okolí záměru umístil.

D) Vypořádání námitek účastníka řízení:

- dne 13.08.2020 pod č.j. MC05 134508/2020 Ing. Václav David, Ph.D., bytem Naskové 1002/50, Praha 5 (vlastník jednotky v budově č.p. 1002 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1824 v k.ú. Košíře)

Námítka č. 1: Celá lokalita Cibulka je velmi specifická s ohledem na její dopravní dostupnost. Přístup osobním automobilem do tohoto území o rozloze zástavby více než jeden km2 je možný pouze jedním bodem - křižovatkou Plzeňská x Musilova na Kavalírce, odjezd je možný pouze opět tímto uzlem, případně diskutabilní ulicí Na Pomezí. Již dnes je uzel na Kavalírce dopravně problematický, což samozřejmě komplikuje i dopravu hromadnou, neboť autobusy MHD tudy jezdí také. Realizací záměru by tak došlo ke zvýšení již tak vysoké dopravní zátěže. Dopravně-inženýrské podklady, které jsou součástí záměru, nepovažují za korektní právě proto, že nerespektují širší dopravní souvislosti a zabývají se dopravou pouze v bezprostřední blízkosti plánované stavby.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci projednávání záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady (úkol č. 19-5230-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 jízď obousměrně, které se rozdělí na komunikační síť v okolí záměru. Přetížení oproti současnému stavu bude ale jen cca 270 jízď 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. Pro posouzení záměru jsou tyto podklady dostatečné.

Námítka č. 2: Realizací záměru by došlo ke zhoršení situace dopravy v klidu, která je již v současné době kritická. Bytové domy v ulici Naskové nemají s ohledem na dobu jejich výstavby dostatečně parkovací kapacity a jejich obyvatelé tak musí parkovat na ulici. V případě realizace záměru lze předpokládat, že by došlo k omezení možnosti parkování při kraji ulice Naskové. Lze též předpokládat, že by došlo ke zvýšení

zátěže dopravou v klidu automobilů obyvatel plánovaných bytových domů (záměr uvažuje výstavbu celkem 153 bytových jednotek).

Námítka 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 je určeno pro potřeby záměru a 4 stání budou zřízeny v ulici Naskové pro potřeby okolních objektů. Záměr naplňuje požadavky pražských stavebních předpisů a je tak 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.

Námítka č. 3: Záměr se nezabývá rozšířením kapacit občanské vybavenosti. Kapacity školských zařízení v této lokalitě jsou již v současné době zcela zaplněny a v případě realizace záměru budou zcela nedostatečné.

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 MĚMP, který vydal souhlasné závazné stanovisko 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. 4: Plánované stavby převyšují výškovou linii zástavby v ulici Naskové, což považují z urbanistického hlediska za nevhodné. Nové stavby nelze výškově vztahovat k objektu v současnosti realizovaného projektu Parví, jelikož se jedná o budovu ve zdejšího území výjimečnou.

Námítka 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 odvozuje v transformačním a rozvojovém území z územní studie, pokud existuje, nebo se stanovuje v dokumentaci 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 zeleň.

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 svojí 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: *Součástí záměru jsou i budovy umístěné v ochranném pásmu lesa. Proti tomu vznáším námitku i přesto, že se zde v současnosti již nachází budovy. Nová výstavba uvažuje podsklepené domy, čímž může dojít k významnému ovlivnění režimu podzemní vody a negativním dopadům na potok Cibulka, potočno na významnou část sousedícího cenného lesa.*

Námítka je vypořádána takto:

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 28.1.2019, 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).

Námítka č. 6: *Dle dostupných podkladů neuvažuje záměr zachování tří cenných vzrostlých lip na pozemku. Mimo to se zde nachází další stromy nižšího významu (břízy, ořech). V současné době, kdy probíhají intenzivně snahy o výsadbu co největšího počtu stromů a kdy stromy masivně uhýbají v souvislosti se suchem a kůrovcem, to je nutně považovat za nevhodné a nežádoucí.*

Námítka je vypořádána takto:

V rámci dokumentace záměru byl předložen dendrologický průzkum, na jehož základě bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko odboru ochrany životního prostředí ÚMČ Praha 5 ze dne 25.02.2019, v němž dotčený orgán vyslovil souhlas s kácením. Stavební úřad není oprávněn vyhodnocovat kvalitu dendrologického posouzení, ani hodnotit vydané závazné stanovisko. Závazné stanovisko je dostatečně odůvodněné a stavební úřad jej považuje za relevantní podklad pro vydání rozhodnutí.

E) Vypořádání námitek těchto účastníků řízení:

- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134392/2020 Ing. Filip Jelínek a MUDr. Simona Jelínková, oba bytem Naskové 1335/1o, Praha 5 (vlastníci pozemku parc.č. 1838/9 v k.ú. Košíře, včetně jednotky v budově č.p. 1335 v k.ú. Košíře)

Námítka č. 1: *Současný bytový projekt na adrese Naskové 1335/1i - 1o s obchodním označením areál „Aalto“⁴*

využívá pro svou požární bezpečnost vodu z požární nádrže na parcelním čísle 1838/6, která je součástí areálu TELLUS. Závislost areálu Aalto na této požární nádrži je zdokumentována v projektové dokumentaci projektu Aalto, která byla předložena v rámci stavebního řízení a zároveň byla tato závislost na požární nádrži zohledněna během kolaudačního procesu v oblasti požární bezpečnosti projektu Aalto. Plánovaný areál TELLUS plánuje zrušení této požární nádrže bez náhrady a bez zajištění dostatečné požární bezpečnosti areálu Aalto.

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby, nikoliv odstranění stávajících staveb. Problematika odstranění staveb areálu, včetně stávající nádrže, byla řešena v rámci řízení o odstranění staveb v areálu, které bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o odstranění stavby č.j. MC05 2291/2020 ze dne 27.01.2020, které nabylo právní moci dne 04.02.2020. Stavební úřad v koordinační podmínce č. 29 tohoto rozhodnutí stanovil, aby stavba požární nádrže byla odstraněna až po uvedení nového vodovodního řadu do užívání a byla tak zajištěna požární bezpečnost stávajících staveb.

Námítka č. 2: Současný Záměr nedefinuje harmonogram rušení požární nádrže na parcele č. 1838/6. Případné odstranění současné požární nádrže na parcelním čísle 1838/6 před dokončením plánovaných hydrantů napojených na veřejný vodovod v projektu TELLUS ohrožuje požární bezpečnost budoucího staveniště projektu TELLUS a sousedních projektů, zejména projektu Aalto.

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby, nikoliv odstranění stávajících staveb. Problematika odstranění staveb areálu, včetně stávající nádrže, byla řešena v rámci řízení o odstranění staveb v areálu, které bylo ukončeno vydáním rozhodnutí o odstranění stavby č.j. MC05 2291/2020 ze dne 27.01.2020, které nabylo právní moci dne 4.2.2020. Stavební úřad v koordinační podmínce č. 29 tohoto rozhodnutí stanovil, aby stavba požární nádrže byla odstraněna až po uvedení nového vodovodního řadu do užívání a byla tak zajištěna požární bezpečnost stávajících staveb.

Námítka č. 3: Současný Záměr obsahuje výstavbu podzemních garáží pod objekty E1 - E3 v plánovaném areálu TELLUS přímo sousedících s naším pozemkem - parcela č. 1838/1. Současná výstavba je plánována přímo na hranu pozemku a nedodrží minimální odstupové vzdálenosti definované vyhláškou 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Námítka 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. Ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., kterou zde účastník řízení uvádí, se na území hlavního města Prahy neuplatní, neboť hlavní město Praha si své požadavky stanovilo v souladu s ustanovením § 194 stavebního zákona samostatně.

Námítka č. 4: Současný Záměr obsahuje výstavbu podzemních garáží pod objekty E1 - E3 v plánovaném areálu TELLUS přímo sousedících s naším pozemkem - parcela č. 1838/1. Pozemek areálu Aalto je nyní ohraničen plotem po samotném okraji pozemku. Plánované podzemní garáže přímo navazují na hranici pozemku podatele, vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní konstrukce, má podatel obavu, že by mohlo dojít k poškození konstrukcí na příslušných pozemcích (oplocení) vlivem sesuvů půdy. Současná dokumentace nedostatečně popisuje způsoby ochrany našeho majetku.

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby na pozemku, nikoliv způsob provádění stavby, ten bude řešen až v dalším stupni, tedy ve stavebním řízení. Ze zásad organizace výstavby, které jsou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, jasně vyplývá, že sousední pozemek nebude prováděním stavby nijak dotčen. Podrobnější průběh výstavby bude řešen ve stavebním řízení a v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Pro posouzení umístění záměru jsou tyto podklady dostatečné. Provádění stavby není předmětem územního rozhodnutí.

Námítka č. 5: Současný záměr obsahuje výstavbu podzemních garáží pod objekty E1 - E3 v plánovaném areálu TELLUS přímo sousedících s naším pozemkem - parcela č. 1838/1. Plánované podzemní garáže přímo navazují na hranici našeho pozemku, vzhledem k tomu, že se jedná o podzemní konstrukce, lze očekávat, že v rámci uplatněných technologických postupů betnění a kotvení bude nutný přístup na podatelův pozemek včetně instalace dočasných konstrukcí. Podatel si není věd souhlasu se vstupem na jeho pozemek, který by udělil nebo udělilo příslušné SVJ, jehož je podatel členem. Tento souhlas nebyl ani součástí dokumentace projektu na stavebním úřadu a bez tohoto souhlasu nelze stavbu v současném Záměru vykonat. Podatel žádá o doložení souhlasu se vstupem na dotčený pozemek.

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby na pozemku, nikoliv způsob provádění stavby, ten bude řešen až v dalším stupni, tedy ve stavebním řízení. Ze zásad organizace výstavby, které jsou součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, jasně vyplývá, že sousední pozemek nebude prováděním stavby, ani žádnými konstrukcemi či kotvami nijak dotčen. Podrobnější průběh výstavby bude řešen ve stavebním řízení a v projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Pro posouzení umístění záměru jsou tyto podklady dostatečné.

Námítka č. 6: *Současný bytový projekt na adrese Naskové 1335/Ii - to s obchodním označením areál „Aalto“ nejvíce trpí s vypořádáním návalu podzemních vod, které stékají z vrcholu Vidoule a pronikají jižní stranou objektu do podzemních garáží a sklepů, kde způsobují materiální škodu. Současný Záměr neřeší otázku obtékání podzemních garáží spodní vodou v případě garáží pod budovami E1 - E3 areálu TELLUS. Lze předpokládat, že plánované garáže budou překážkou pro vydutou spodní vodu stékající z kopce Vidoule, která bude obtékat garáže z levé strany a kumulované bude proudit na jižní stranu budovy Aalto v jednom bodě, která již v současnosti má obtíže s jejím odčerpáváním a izolací.*

Námítka 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 Čibuleckého 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 závlivu 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.

Námítka č. 7: *Současný Záměr předpokládá významné zatížení dopravy v době stavebních prací na novém areálu TELLUS. V období výkopových prací se počítá s 70 nákladními automobily denně, což znamená v průměru jedno nákladní auto v rozmezí 5-10 minut. Přístup k areálu Tellus je možný pouze po ulici Naskové, kde je most přes kolejovou trať v havarijním stavu se sníženou nosností a omezeným * průjezdem na jeden pruh. Druhý přístup k areálu je přes ulici Beníškově, kde cesta vede podél mateřské školy, základní školy a Gymnázia Nad Kavalírkou. Z tohoto důvodu požaduje podatel omezení intenzity nákladní dopravy i za cenu prodloužení období výkopových prací. Zároveň požaduje, aby stavební úřad vznesl požadavek uvedení komunikací používaných stavbou do původního stavu po dokončení stavby, zejména u mostku přes kolejovou trať v ulici Naskové.*

Námítka je vypořádána takto:

Předmětem územního řízení je umístění stavby na pozemku, nikoliv způsob provádění stavby, ten bude řešen až v dalším stupni, tedy ve stavebním řízení. Součástí dokumentace pro vydání územního rozhodnutí jsou zásady organizace výstavby v rozsahu, který požaduje vyhlášky č. 499/2006 Sb. a pro posouzení umístění záměru jsou tyto podklady dostatečné. Ze zásad organizace výstavby jasně vyplývá, že staveništní doprava nebude vedena přes mostek v ulici Naskové. Podrobnější řešení staveništní dopravy, včetně případných omezení, bude obsahovat projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení, případně i podmínky stavebního povolení.

Námítka č. 8: *Podatel je konečně také přesvědčen, že Oznamovatel pochybil, resp. jednal v úmyslu vyhnout se cíleně procesu vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. ELA), když své stavební etapy jednotlivých projektů v daném území (lokalitě) rozdělil na tři celky. Pokud by se jednalo o celek jeden, musel by tímto procesem projít. Podatel se domnívá, že o jednotlivých stavebních záměrech Oznamovatel věděl již dopředu a toto tak naplánoval a obešel tím příslušné právní předpisy upravující stavební činnost (výstavbu).*

Námítka 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 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 vztahy 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 19.5.2019, 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.

Zároveň bylo předloženo 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.

Navíc je nutné dodat, že stávající bytový dům byl realizován na základě stavebního povolení vydaného před 5 lety, dne 6.10.2015. Uvedené spekulace tedy nelze považovat za věrohodné.

F) Vypořádání námitek těchto účastníků řízení:

- dne 12.08.202 pod č.j.Me05 132330/2020 účastník řízení Monika Shaw Salajová, nar.26.03.1987, bytem Naskové 1318/1d, 150 000 Praha 5 (*vlastník pozemku parc. č. 1838/111 v k.ú. Košíře staveb na něm*)
- dne 10.08.2020 pod č.j. MC05 130820/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarmila Poskočilová, J. Šmída 1069, Unhošť,
 - Jaroslav Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jana Hojerová, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jan Hojer, Naskové 1001/52, Praha 5*(stavební úřad uvádí, že dle aktuálního výpisu s KN hl. m. Prahy k datu 21.09.2020 je bytový dům č.p.1001, č.p.1002 a č.p.1003, k.ú. Košíře ve vlastnictví hl. m. Prahy, svěřená správa - Městská část Praha 5, náměstí 14, října 1381/4, 15000 Praha – Smíchov)*
- dne 12.08.2020 pod č.j. MC05 134361/2020, a to vlastníci jednotek v budově č.p. 1001 v k.ú. Košíře na pozemku parc.č. 1821 v k.ú. Košíře
 - Milan Poskočil, Naskové 1001/52, Praha 5
 - Jarmila Poskočilová, J. Šmída 1069, Unhošť,

Námítka č. 1: Výška objektu A

Dle zprávy dokumentace pro územní řízení na straně 19 v oddílu B.2.2.2 má být výšková linie zachovaná staveb zachovaná. 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“ Požadujeme, aby byla zohledněna výšková kóta 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 336,88, a nepřevyšovat sousední objekt o jedno podlaží. Požadujeme dodržet výškovou linii dle atiky atiky domu na pozemku 1838/111 a to 336,88m. 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.

Námítka 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 odvozuje 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) – zbylající 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 zeleň.

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 svojí 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 regulaci respektuje. V dokumentaci záměru jsou obsaženy rozvinuté pohledy z ulice Naskové, z nichž je respektování výškové regulace patrné.

Námítka č. 2: Tabulka míry využití území a výpočty

Dle metodického pokynu a tabulky míry využití se nacházíme v 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 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 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 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. 3: Zeleň - výpočet a návrh

Výpočet zeleně je neúměrně navýšen k výpočtu lichotivou popínavou zelení a objemnými střešními květináři s hloubkou zeminy 0,9m na střeších parkingů na zahrádkách k bytům - na úkor rostlé zeleni, kterou nadměrně zabírají stavby, zpevněné plochy. K tomu se připočítává výjimečně zkrácená vzdálenost od hranice lesa k umístění stavby. Stávající stromy byly dle dendrologického posudku zařazeny do kategorie 3, včetně vzrostlých lip na zeleném pruhu, který se nachází v ZMK dle územního plánu s možností je ponechat či pokácet dle návrhu. V součtu těchto aspektů se zacházení se zelení v projektu jeví jako velice drsné a poplatné maximu výítěžnosti pro investora oproti veřejnému zájmu občanů a ekologii. Otázka zní, proč je toto zvoleno jako cesta veřejného zájmu a zacházení se zelení a zde je výpočet důležitější než tvorba zeleného přirozeného a estetického prostředí, v kterém by byly navrženy adekvátní domy a více prostoru na rostlou zeleň.

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. 3: Doprava

V projektu jsou dokladovány výpočty kapacit příjezdů aut vztaženo jen ke dvěma nejbližším křižovatkám s ulicí Vejražková a Beniškově. Jsou zde dokladovány i záměry a výstavba probíhající v ulici Naskové, Na Pomezí (Aalto, Parvi, Top rezidence Pomezí, Tellus, 1838/123, 1838/9, 1838/8), nikoliv však zamýšlená a již v územním plánu vedená jako schválení zpracovaná změna na pozemcích 614/1, 614/2. Ačkoliv výjezd aut z ulice Naskové je možný na dvě strany, dva proudy se sejdou opět zpět do jednoho výjezdu/vjezdu na Plzeňskou. Požadujeme doložit zpracování dopravní zátěže celého území, 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 nadmíru neúnosně zatěžuje oblast. EIA se na tuto oblast nedělá? Vzhledem k masivní výstavbě a zvýšené dopravě, zkapačtění by EIA měla být požadována. Systém postupné zátěže komunikací, mostků nad železnici a úzkých profilů silnic je stavem, který se nezmění, jen je neustále přitěžován. Dito se týká nutnosti zkapačtění celkové infrastruktury.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci projednávání záměru byly předloženy dopravně inženýrské podklady (úkol č. 19-5230-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 jízdy obousměrně, které se rozdělí na komunikační síť v okolí záměru. Přetížení oproti současnému stavu bude ale jen cca 270 jízdy 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 umísťování 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. 4: Parkování

V současnosti se v ulicích Naskové, Vejražková, Štěpánková atd. s rodinnými domy a drobnými bytovými domy parkuje všude, kde je možno. Starší domy nemají podzemní parkinky a garáže jen v omezené míře. Ulice jsou poměrně úzké. Parkování starousedlíků je dalším problémem, který přinese nová zástavba naproti stávajícím domům v ulici Naskové. 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 současné parkovací potřeby starousedlíků.

Námítka je vypořádána takto:

V rámci umísťování záměru stavební úřad zkoumá podle ustanovení § 90 stavebního zákona, mimo jiné,