



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI

ODBOR VÝSTAVBY

Č.J.: MCP6 023633/2018

V Praze dne: 26.02.2018

SPIS. ZN.: SZ MCP6 075159/2017/OV/Krá

Značka: P-1487/Střešovice

Vyřizuje: Krásná Jitka

Kontaktní spojení: [redacted] / jkrasna@praha6.cz

Příloha: situace

ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Odbor výstavby Úřadu m. č. Praha 6, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a podle vyhlášky 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 91 stavebního zákona žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"), kterou dne 4.9.2017 podal

MATRAGI DESIGN, s.r.o., IČO 24837423, náměstí Republiky 1090/5, 110 00 Praha 1,
kt. zastupuje Studio A91 [redacted]

(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, v platném znění

r o z h o d n u t í o u m í s t ě n í s t a v b y

novostavba vily Praha 6 - Ořechovka

v ulici Pod Vyhlídkou

na pozemcích parc. č. 1916 (zastavěná plocha a nádvoří), 1917 (zahrada), 1918 (zahrada), 1487 (ostatní plocha) a 2126 (ostatní plocha) v katastrálním území Střešovice.

Druh a účel umísťované stavby:

Novostavba objektu pro bydlení o 1 bytové jednotce a technickém zázemí.

- Objekt pro bydlení o 1 bytové jednotce (jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, z toho poslední ustupující), zastřešený plochou střechou
- Přípojka jednotné kanalizace
- Přípojka vodovodu
- Úprava stávající přípojky NTL plynovodu
- Úprava stávající přípojky telekomunikačního rozvodu CETIN
- Úprava stávající přípojky elektro NN na elektrorozvodnou síť PRE 0,4 kV
- Nádrž na dešťovou vodu
- Vjezd do garáže a zpevněné plochy
- Terénní úpravy a 4 terénní schodiště
- Uliční oplocení na východní hranici stavebního pozemku

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



II. Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území – koordinační situaci C.3 v měřítku 1: 250 na podkladu snímku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb

2. Objekt pro bydlení

Novostavba objektu pro bydlení o jedné bytové jednotce na pozemcích č.parc. 1916, 1917 a 1918 , bude umístěna na místě původního objektu čp. 721 z roku 1912, zaniklého během jeho rekonstrukce.

Novostavba bude umístěna na svažitém pozemku severní orientace s výškovým rozdílem nejnižšího a nejvyššího bodu cca 6,5 metru a bude rozložena do třech výškových úrovní, kde bude 1.PP založeno na kótě 270,100 m.n.m., dále 1.NP, které bude vstupní a přístupné z podesty veřejného schodiště lesní cesty U Přechodu na kótě 273,400 m.n.m. Na nejvyšší kótě pozemku - zahrady, t.j. 276,700 m.n.m. bude úroveň . 2.NP.

3.NP, které navazuje na těleso centrálního schodiště s výtahovou šachtou, bude ustupující a to jak z jižní, tak ze severní roviny fasády.

Z hlediska členitosti terénu bude novostavba v pohledu z ulice Pod Vyhlídkou jako dvojpodlažní, z pohledu od severu, z místa lesní cesty jako třípodlažní s podezdívkou, která tvoří přední stěnu 1.PP.

Vstupní podlaží bude 1.NP (opsaný rozměr 14,7x20,0 m, rozšíření u bazénové haly 4,7x8,8 m). Vstup na stavební pozemek bude z podesty stávajícího schodiště – lesní cesty ul. U Přechodu.

V 1.PP (opsaný rozměr 16,5x20,0 m), které je umístěno pouze pod částí půdorysu 1.NP (garáž není podsklepena), bude obsahovat provozně-technické místnosti i část obytnou. Přístup do 1.PP bude i z úrovně zahrady. Garáž (opsaný rozměr 8,95x8,28 m) pro 2 osobní vozidla bude o cca polovinu výšky podlaží výše než podlaha v 1.NP.

Ve 2.NP (opsaný rozměr 13,3x11,6 m), jehož podlaha výškově navazuje na nejvyšší úroveň zahrady, bude umístěna obytná část domu.

Ve 3.NP (opsaný rozměr 11,1x5,0 m) bude umístěna pracovna se zázemím.

Objekt bude výrazně půdorysně i výškově členěn. Vzdálenost objektu od hranic sousedních pozemků budou:

Sever – 21,0 m

Východ – 2,47 až 3,44 m

Západ – 3,53 až 4,24 m

Jih – 0,62 až 9,24 m

3. Pozemky č. parc. 19201/, 1922, 1912, 1915 a 1914, k.ú. Střešovice (přímo sousedící neveřejné pozemky) nebudou stavbou nijak dotčeny.

4. Barevné a materiálové řešení

Fasády budou v kombinaci omítky v lomené bílé barvě a režného zdiva z šedobílých cementových cihel, které budou použity i na sokl plotu a obvodové zdivo 1.PP. Na jižní fasádě objektu bude perforovaný paraván z pohledového betonu. Střešní plášť ploché střechy bude v místě teras opatřen terakotovou dlažbou, nad 3.NP pak zásypem barevným kamenivem. Části střeš, přímo navazující na rostlý terén, budou opatřeny vegetační vrstvou pro osazení zelení.

Okenní otvory budou hliníkové tmavě šedé barvy, zasklené izolačním trojsklem. Garážová vrata budou sekční z ocelových lamel tmavě šedé barvy.

5. Doprava

Dopravní připojení bude vjezdem o šířce 5,02 m, ve vzdálenosti 7,21 m od jižní hranice stavebního pozemku. Přejezd chodníku bude se zesílenou konstrukcí se živičným krytem. Na rozhraní chodníku a stavebního pozemku bude umístěna posuvná brána. Brána nebude při otvírání zasahovat do prostoru přilehlého chodníku.

Doprava v klidu bude řešena v garáži o 2 stáních v 1.NP domu.

6. Veřejný chodník komunikace ul. Pod Vyhlídkou, přilehlý k parc.č. 1918, k.ú. Střešovice, bude obnoven v celé šíři, vč. vyrovnání obrub.

Výkopy narušený povrch komunikace ul. U Přechodu bude obnoven v celé šíři celistvě s povrchem z betonové dlažby 200x100 mm, barva přírodní světlá, vč. vyrovnání obrub. Pochozí plochy budou po pokládce přípojek uvedeny do původního řádného stavu, příp. poškozená betonová dlažba a obruby budou vyměněny za nové. Současně budou vyrovnány stávající schodišťové stupně.

7. Inženýrské sítě

- Splaškové vody z objektu budou odvedeny novou gravitační přípojkou jednotné kanalizace KT DN 200 o délce 8,7 m do veřejné stoky jednotné kanalizace KT DN250 v ulici U Přechodu na parc.č. 1487, k.ú. Střešovice. Napojení bude provedeno do stávající vložky. Přípojka bude ukončena na pozemku RD revizní šachtou DN1,0 m. Sklon přípojky bude 16,8%, trasa přípojky bude kolmá ke stávající stoce.
- Objekt bude zásobován vodou novou vodovodní přípojkou PE-HD d40 o délce 6,7 m z veřejného řadu LT DN150v ulici U Přechodu na parc.č. 2126 a 1487, k.ú. Střešovice. Nová přípojka bude vedena v trase stávající přípojky, která bude zrušena. Vodoměrná sestava bude umístěna ve vodoměrné šachtě na pozemku RD. Sklon přípojky bude min. 1,0%, trasa přípojky bude kolmá ke stávajícímu řadu.
- Do obnoveného oplocení bude osazena vedle vstupu na pozemek z ulice Pod Vyhlídkou skříň HUP o rozměru 800x800x300 mm. Do skříňě bude zavedena stávající přípojka NTL plynovodu (PE-HD d50) o délce 2,4 m z NTL plynovodního řadu PE-HD d100 na parc.č. 2126, k.ú. Střešovice, kde bude zakončena HUP.
- Do pilíře v oplocení bude osazena přípojková skříň typu DCK SS102/PVF1W-C a dvojtarifní elektroměrový rozvaděč typu DCK ER513/PVP7P-C. Do přípojkové skříňě bude zavedena stávající kabelová přípojka elektro NN z místní distribuční kabelové sítě 1 kV PRE distribuce a.s. Objekt bude z přípojkové skříňě připojen jedním kabelem.
- Do pilíře v oplocení bude osazen nový rozvaděč „MIS 1b ÚR TO2“, do kterého bude zataženo stávající kabelové připojení na síť elektronických komunikací CETIN, a.s.

8. Dešťové vody budou likvidovány na pozemku stavby a jímány v nepropustné podzemní jímce na dešťové vody o objemu 12 m³, a to vč. dešťových vod ze zpevněných ploch před vjezdem do garáže. Jímka bude umístěna v severní části stavebního pozemku ve vzdálenosti 6,55 m od pozemku parc.č. 1915, a ve vzdálenosti 8,44 m od pozemku parc.č. 1914 a ve vzdálenosti 3,92 m od pozemku parc.č. 2126, k.ú. Střešovice. Přepad z jímky na dešťové vody bude zaústěn (s regulovaným odtokem max. 0,5 l/s) do přípojky jednotné kanalizace.

9. Vytápění objektu

Teplovodní vytápění bude řešeno kaskádou dvou kondenzačních plynových kotlů Vaillant VU 466/4-5 A ecoTEC plus o výkonu 46,6 kW každý. Certifikovaná třída NOx 5 (spotřebič typu „C“ s uzavřenou spalovací komorou a koncentrickým typovým potrubím 80/125mm s vyústěním nad střechem objektu).

10. Oplocení

Na východní hranici stavebního pozemku bude obnoveno uliční oplocení s podezdívkou z šedobílých cementových cihel, která bude zakončena hlavou z pohledového betonu. Na podezdívce bude osazeno drátěné pletivo z kroucených drátů, vypnuté do ocelových rámců. Rámy budou kotveny do ocelových sloupků. Ocelové prvky budou žárově zinkované. Do oplocení bude vložena posuvná brána v místě vjezdu do garáže, vstupní branky v místě hlavního a vedlejšího vstupu. Mezi oplocením a objektem bude provedena výsadba keřovitě zeleně.

Úroveň chodníku u vjezdu do garáže bude 275,300 m.n.m, úroveň hlavního vstupu 273,400 m.n.m. a vedlejšího vstupu 271,655 m.n.m. Celková délka nového oplocení bude 33,27 m. Horní hrana oplocení od vjezdové brány po branku hlavního vstupu bude 276,600 m.n.m., za vstupní brankou v délce 6,87

m bude horní hrana oplocení na úrovni 275,000 m.n.m. a zbývající část oplocení bude mít horní hranu na úrovni 273,400 m.n.m. Ve vzdálenosti cca 4,2 m od branky vedlejšího vstupu naváže nové oplocení na oplocení stávající.

Oplocení na ostatních hranicích stavebního pozemku zůstává stávající.

11. Terénní úpravy

Vzhledem k převýšení stavebního pozemku bude zahrada kolem objektu uspořádána do 3 základních úrovní: + 276,700 m.n.m. (úroveň 2.NP), 273,400 m.n.m. (úroveň 1.NP) a 270,100 m.n.m. (úroveň 1.PP). Jednotlivé úrovně terénu budou propojeny pomocí celkem 4 venkovních schodišť z pohledového betonu:

- Dvojramenné schodiště o 11 stupních, šířka ramene 1,5 m, propojující úrovně 270,050 a 271,655 m.n.m.
- Dvojramenné schodiště o 18 stupních, šířka ramene 1,5 m, propojující úrovně 270,050 a 273,300 m.n.m.
- Jednoramenné schodiště o 18 stupních, šířka ramene 2,7 m, propojující úrovně 273,500 a 276,600 m.n.m.
- Jednoramenné schodiště o 18 stupních, šířka ramene 1,5 m, propojující úrovně 274,900 a 276,650 m.n.m.

Terénní úrovně budou vymezeny opěrnými zídkami z pohledového betonu:

- Opěrná stěna u hlavního vstupu na stavební pozemek bude mít korunu na úrovni (+1,900), patu na úrovni (+0,000), délku 3,55 m a bude navazovat na podezdívku oplocení na východní hranici stavebního pozemku
- Opěrná stěna u vedlejšího vstupu na stavební pozemek bude mít korunu na úrovni (+0,000), patu na úrovni (-1,745), délku 3,55 m a bude navazovat na podezdívku oplocení na východní hranici stavebního pozemku
- Opěrná stěna podél výstupního ramene venkovního schodiště při západní hranici stavebního pozemku bude mít korunu na úrovni (-0,100), patu na úrovni (-1,625), délku 4,25 m a bude navazovat na stávající zděné oplocení na západní hranici stavebního pozemku
- Opěrná stěna u podesty venkovního schodiště u bazénové haly bude mít korunu na úrovni (+0,800), patu na úrovni (-0,100), celkovou délku 3,90 m a bude navazovat na stávající zděné oplocení na západní hranici stavebního pozemku
- Opěrná stěna podél ramene venkovního schodiště z garáže bude mít korunu na úrovni (+3,350), patu na úrovni (+1,500) a délku 3,30 m.

12. Stavby inženýrských sítí, které nevyžadují další povolení, budou před realizací opětovně projednány s TSK (provádění stavby, včetně materiálů, a týkají se stavebních úprav komunikace).

13. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude zpracována tak, aby obsahovala:

- Podrobný návrh akustických úprav podložený výpočtem, který doloží, že v chráněném vnitřním prostoru staveb nebude z provozu automobilové a železniční dopravy překročen hygienický limit akustického tlaku $A_{L_{Aeq, 16H}}$ 40 dB pro den a $L_{Aeq, 16H}$ 30 dB pro noc
- návrh akustických úprav podložený výpočtem, který doloží, že v chráněném venkovním prostoru staveb nebude z provozu stacionárních zdrojů objektu a z činností souvisejících s užíváním objektu překročen hygienický limit akustického tlaku $A_{L_{Aeq, 8H}}$ 50 dB pro 8 souvislých a na sebe navazujících nejhlučnějších hodin dne a $L_{Aeq, 8H}$ 40 dB pro nejhlučnější 1 hodinu v noci, při hluku s tónovou složkou o 5 dB méně
- v případě změn oproti akustické studii (DEKPROJEKT s.r.o., Ing. Vacková, 04/2012) aktualizovaný návrh akustických úprav podložený výpočtem, který doloží, že při provádění stavebních prací nebude v chráněném venkovním prostoru překročen hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti $L_{Aeq,s}$ 65 db v době 7 – 21 h
- návrh podrobného řešení střešního krytu všech plochých střech novostavby
- detailní řešení všech exteriérových výplní otvorů

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



- detailní řešení fasád novostavby vily i jejího oplocení
- technické řešení šachty hydraulického výtahu, zajišťující vyloučení možnosti úniku závadných látek či odtok srážkových vod kontaminovaných závadnými látkami do horninového prostředí nebo do kanalizace
- vybavení vjezdové brány varovným světelným a akustickým předvarováním, které se automaticky rozezní a rozsvítí před výjezdem vozidla z prostoru stavebního pozemku
- řešení vjezdové brány tak, aby při otvírání nezasahovala žádnou částí do prostoru přilehlé komunikace
- přejezd chodníku se zesílenou konstrukcí se živičným krytem červené barvy, v chodníku s příčným ohraničením linkou z velké žulové dlažby. Snížený obrubník na rozhraní chodník / vozovka bude mít výšku do 80 mm nad pojížděným pásem. V místě přejezdu chodníku bude proveden výstražný pás pro nevidomé na rozhraní chodníku a vozovky ul. Pod Vyhlídkou, šířka pásu bude 400 mm. Výstražný pás bude proveden s nezaměnitelnou strukturou povrchu, odlišující se od okolí a vnímatelnou bílou holí a nášlapem
- popis ochrany stávající zeleně na stavebním pozemku v souladu s ČSN 83 9061
- zapracování podmínek Pražská plynárenská Distribuce, a.s., č.j. 2017/OSDS/04209 ze dne 3.7.2017, a to zejména to, že instalované plynové spotřebiče budou splňovat podmínku spolehlivé funkce i při poklesu provozního tlaku v odběrném plynovém zařízení na 1,5 kPa dle ČSN 06 1401 a že při realizaci budou dodrženy podmínky dle technických pravidel G 704 01, G 934 01, G 800 03.
- popis opatření, která zajistí účinnou protikorozi ochranu inženýrských sítí a zařízení a všech kovových částí stavby uložených v zemi proti možnému účinku bludných proudů z přilehlé trati.
- Situační výkres se zákresem osy krajní koleje, s vyznačením směru a kilometráže trati a s udáním km polohy stavby vůči trati, dále příčný řez vedený kolmo na kolej v měřítku 1:100 nebo 1:200
- návrh obnovy veřejného chodníku (přilehlý k parc.č. 1918, k.ú. Střešovice) komunikace ul. Pod Vyhlídkou v celé šíři, vč. vyrovnání obrub.
- návrh obnovy narušeného povrchu komunikace ul. U Přechodu v celé šíři celistvě s povrchem z betonové dlažby 200x100 mm, barva přírodní světlá, vč. vyrovnání obrub a vyrovnání stávajících schodišťových stupňů
- plocha garážových stání nebude napojena přímým způsobem do kanalizace
- Průkaz energetické náročnosti budovy dle vyhlášky č.78/2013 Sb.

14. Zásady organizace výstavby budou zpracovány tak, aby obsahovaly:

- před zahájením výkopových prací bude provedeno vytyčení SEK. Při provádění prací budou dodržena ustanovení Všeobecných podmínek ochrany sítě elektronických komunikací společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s.
- realizací stavby nebudou nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení v majetku SŽDC, nebude ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy a nebude narušena plynulost železničního provozu.
- při provádění stavebních prací v komunikacích a při zpětných úpravách povrchů komunikací budou dodržovány Zásady a technické podmínky pro zásahy do povrchů komunikací a provádění výkopů a zásypů rýh pro inženýrské sítě ze dne 31.1.2012.
- před zahájením prací na vodovodní a kanalizační přípojce bude Odboru správy majetku MČ Praha 6 upřesněna zařízení, která budou při výstavbě použita, a současně bude poskytnut zakreslení umístění těchto zařízení. Po skončení stavebních prací bude pozemek uveden do původního stavu.

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

- během samotné stavby dopravního připojení nedojde k omezení ani k ohrožení bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích. V případě, že při provádění stavby bude nutné omezení provozu na přilehlé komunikaci ul. Pod Vyhlídkou, bude místo stavby označeno dopravními značkami a dopravním zařízením odsouhlaseným Policií ČR a odborem životního prostředí a dopravy MČ Praha 6. Připojení bude po celou dobu zřízení udržováno v naprostém pořádku a čistotě.
- po dobu stavby nebude znemožněn pohotovostní příjezd a přístup k okolním objektům.
- přebytečný materiál z demoliční a stavební činnosti bude ihned odvážen a likvidován, resp. dle povahy tříděn a recyklován. Při závěrečné kolaudační prohlídce bude předložen doklad o způsobu odstranění odpadů ze stavební činnosti.
- při realizaci bude plně respektováno plynárenské zařízení, nacházející se v oblasti stavby. Před zahájením stavební činnosti bude provedeno vytýčení stávajícího plynárenského zařízení. Do vzdálenosti menší než 2,5 m od plynárenského zařízení nebudou po dobu realizace umísťovány objekty zařízení staveniště, maringotky, skládky stavebního materiálu, jeřábové dráhy atd. Stavební práce ve vzdálenosti menší než 1 m od plynárenského zařízení budou prováděny výhradně ručně, ve vzdálenosti menší než 0,5 m pak bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů.
- v případě, že se provádění stavby dotkne povrchových znaků vodovodu a kanalizace pro veřejnou potřebu, budou tyto v rámci stavebního záměru rektifikovány. Všechny povrchové znaky na stávajících zařízeních ve správě PVS a.s. budou zachovány. Ke všem vstupním šachtám na stávající kanalizaci bude zajištěn příjezd pro mechanizovanou obsluhu těžkými vozidly i po dobu výstavby.
- v ochranném pásmu vodovodních řadů a kanalizačních stok pro veřejnou potřebu a stávajících veřejných částí přípojek vodovodu a kanalizace budou výkopové práce prováděny ručně. Vodovodní armatury stávajícího vodovodu musí být po celou dobu výstavby přístupné a nesmí dojít ke stavební činnosti k jejich poškození. Nad stávajícími vodovodními řady a kanalizačními stokami nebude skladován ani výkopový materiál, který bude zajištěn tak aby nedošlo k jeho napadání nebo splavení do kanalizačních objektů či potrubí. Zařízení staveniště nebude situováno v ochranném pásmu vodovodů a kanalizace pro veřejnou potřebu.
- realizace stavby bude respektovat provoz dráhy a rozsah drážních zařízení, v důsledku stavby nedojde ke ztížení nebo zamezení přístupu a údržby objektů a zařízení v majetku SŽDC a nebude ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy a nebude narušena plynulost železničního provozu.
- v místě vjezdu na staveniště bude stávající chodník provizorně zakryt dřevěnými podlahkami a ochráněn tak proti poškození. V rámci zařízení staveniště bude zřízena oklepová plocha, tak aby mohla být vozidla, vyjíždějící ze staveniště na veřejné komunikace, očištěna. Při realizaci bude průběžně čištěna mechanicky a vodou přilehlá komunikace ul. Pod Vyhlídkou.
- při realizaci budou dodrženy Všeobecné podmínky pro výstavbu a ochranu zařízení ve správě společnosti Trade Centre Praha, a.s.
- provádění výkopových prací v ochranném pásmu podzemních vedení elektrizační soustavy, v ochranném pásmu plynárenských zařízení, v ochranném pásmu sítí elektronických komunikací a v ochranném pásmu kabelů veřejného osvětlení bylo navrženo ručně bez použití mechanizace; ve vzdálenosti menší než 1 m od povrchu plynovodního potrubí i bez použití pneumatických nebo elektrických nástrojů,

15. Zařízení staveniště bude na pozemcích žadatele – č. parc. 1916, 1917 a 1918, k.ú. Střešovice. Vlastní objekty zařízení staveniště nejsou předmětem UR

Účastník řízení, na nějž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu :

MATRAGI DESIGN, s.r.o., IČO 24837423, náměstí Republiky 1090/5, 110 00 Praha 1,

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



Odůvodnění:

Dne 4.9.2017 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění novostavby objektu pro bydlení – ul. Pod Vyhlídkou, Praha 6 – Střešovice, vč. připojení na inženýrské sítě, terénních úprav a části oplocení, na pozemcích 1916 (zastavěná plocha a nádvoří), 1917 (zahrada), 1918 (zahrada), 1487 (ostatní plocha) a 2126 (ostatní plocha) v katastrálním území Střešovice.

Umístění novostavby je navrženo na původně zastavěných pozemcích, v současné době je pozemek nezastavěný. Z tohoto důvodu nemůže být ani prakticky konzumováno územní rozhodnutí č.j. MCP6 073234/2012, SZ 063460/2012/OV/Kra ze dne 27.9.2012 a navazující stavební povolení č. jedn. MCP6 001078/2013, SZ 026790/2012/OV/Mai ze dne 4.2.2013 pro přístavbu a nástavbu původní vily – v současné době neexistující stavby. Neexistují tedy právní překážky k projednání umístění novostavby.

Stavební úřad přezkoumal úplnost žádosti o vydání územního rozhodnutí podle ust. § 86 stavebního zákona a ust. § 3 a příloh č. 1 vyhl. č. 503/2006 Sb. a dospěl k závěru, že je úplná a pro projednání v územním řízení schopná.

Pozemek je pro umístění novostavby uvolněn. Navržená novostavba bude umístěna přibližně v půdorysné stopě původního objektu čp. 721, zaniklého odstraněním. Pro umístění stavby tedy nebude třeba odstranění stávající zeleně.

Dopravní připojení stavebního pozemku bylo povoleno Rozhodnutím č.j. MCP6 032329/2017 ze dne 14.8.2017, které vydal Úřad městské části Praha 6, Odbor dopravy a životního prostředí.

Účastníci územního řízení a doručování písemností :

Stavební úřad posoudil okruh účastníků řízení o umístění stavby podle ustanovení § 85 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého jsou účastníky řízení žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, tzn. hlavní město Praha zastoupené Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Při vymezení okruhu účastníků podle § 85 odst. 2 písm. a) stavebního zákona stavební úřad vycházel z vymezení místa stavby; účastníky řízení jsou vlastníci pozemků a staveb, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn:

hl. m. Praha zastoupené odborem evidence, správy a využití majetku MHMP, Pražská vodohospodářská společnost a.s., PREdistribuce, a.s., Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Česká telekomunikační infrastruktura a.s.. Těmto účastníkům řízení doručoval stavební úřad písemnosti jednotlivě.

Podle § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jsou účastníky řízení vlastníci sousedních pozemků a staveb a ti, kdož mají k nim jiná věcná práva a ti, o kterých tak stanoví zvláštní předpis, což jsou

Střešovice; 1487

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,
T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

Městská část Praha 6, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Střešovice; p. č. 2126

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1

Dále dle § 85 odst. 2 písm.c) jsou účastníky osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Zvláštními právními předpisy jsou v tomto případě zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, který v § 18, odst. 1 písm. i) 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, tedy Městské části Praha 6 (zastoupena KA ÚMČ Praha 6) dle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, pro občanská sdružení zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zvláštní právní předpis - zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů také umožňuje přihlášení k účasti v řízení i občanským sdružením, přihlášeným u stavebního úřadu, pokud splní předepsané podmínky. Podle § 70 odst. 3 tohoto zákona je oprávněno občanské sdružení za podmínek a v případech podle § 70 odstavce 2 účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno; v takovém případě má postavení účastníka řízení. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup. Stavební úřad dne 21.9.2017 podal informaci občanským sdružením přihlášeným u stavebního úřadu : Tilia Thákurova, z.s., Šestka sobě, O.s., Klub Za starou Prahu, z.s. Do řízení se přihlásil dne 22.9.2017 Klub Za starou Prahu, 9.10. 2017 Tilia Thákurova, z.s.

Poté, dne 24.10.2017 stavební úřad oznámil zahájení územního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům s tím, že ústní jednání se podle § 93 odst. 3 nekonalo, neboť stavebnímu úřadu jsou ze souvisejících řízení, která předcházela, poměry na staveništi velmi dobře známy. Okruh účastníků a dotčených orgánů byl poučen, že závazná stanoviska, námitky a připomínky lze podat do 15 dnů od obdržení oznámení, jinak k nim nebude přihlédnuto.

15.11.2017 podalo přihlášku opomenutého účastníka ještě Občanské sdružení Bubeneč a dne 20.11.2017 podal přihlášku opomenutého účastníka Spolek „Pro Hanspaulku“ z.s..

Stavební úřad tedy tyto opomenuté spolky obeslal dne 11.12.2017 oznámením o zahájení územního řízení a stanovil jim lhůtu pro podání námitek.

Občanské sdružení Bubeneč dne 2.1.2018 podalo námitky do řízení a jednou z námitek bylo, že nebylo řádně obesláno do datové schránky oznámením v plném znění. Stavební úřad tedy obeslal Občanské sdružení Bubeneč opětovně dne 11.1. 2018 a lhůta pro podání námitek tedy běžela až doručením do datové schránky tohoto sdružení.

Námitky občanského sdružení Bubeneč, z.s. ze dne 2.1.2018 stavební úřad vypořádal v závěrečné části odůvodnění tohoto rozhodnutí stejně i námitky Spolku pro Hanspaulku ze dne 3. a 4. 1. 2018 a „stanovisko“ účastníka řízení [redacted] ze dne 10.11.2017.

Stavební úřad také vypořádal námitku ÚMČ Praha 6, vyplývající z jednání Komise územního rozvoje, kterou podala v zastoupení Kancelář architekta ÚMČ Praha 6 dne 9.11.2017, v samostatném oddílu odůvodnění.

Stručná charakteristika objektu pro bydlení :

Celková plocha pozemků: 1388 m²

Zastavěná plocha domem: 423,6 m²

Jedno podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží (z toho poslední ustupující) s plochou střechou

Užitná podlahová plocha: 809,6 m²

Objekt obsahuje 1 bytovou jednotku

Parkování: 2 automobily dle nařízení 10/2016 (PSP)

Dokumentaci k územnímu řízení zpracovala v 04/2017 společnost RVA architects s.r.o., Sochorova 1134, 252 30 Řevnice, [redacted] autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 1400166

Stavební úřad posoudil předložený záměr podle nařízení hl.m. Prahy č. 10/2016 (PSP).

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



Stanoviska sdělili:

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., č.j. 590003/17 ze dne 16.4.2017
Dopravní podnik hl.m. Prahy, Svodná komise, č.j. 100130/16Z898/908 ze dne 24.4.2017
Drážní úřad, č.j. MP-SOP0852/17-2/Rj, č.j. DUCR-24484/17/Rj ze dne 26.4.2017
Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy, č.j. HSAA-5680-3/2017 ze dne 2.5.2017
Hygienická stanice hl.m. Prahy, č.j. HSHMP 20225/2017 ze dne 1.5.2017
Magistrát hl.m. Prahy, Odbor Kanceláře ředitele magistrátu, č.j. MHMP 809757/2017 ze dne 19.5.2017
Magistrát hl.m. Prahy, Odbor dopravních agend, č.j. MHMP-651547/2017/O4/Dů ze dne 25.4.2017
Magistrát hl.m. Prahy, Odbor památkové péče, č.j. MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017
Magistrát hl.m. Prahy, Odbor územního rozvoje, č.j. MHMP 646504/2017 ze dne 2.5.2017
Magistrát hl.m. Prahy, Odbor ochrany prostředí, č.j. MHMP 843176/2017 ze dne 25.5.2017
Městská část Praha 6, Úřad městské části, Odbor dopravy a životního prostředí, rozhodnutí č.j. MCP6 032329/2017 ze dne 14.8.2017
Městská část Praha 6, Úřad městské části, Odbor dopravy a životního prostředí, č.j. MCP6 035942/2017 ze dne 24.5.2017
Pražská plynárenská Distribuce, a.s., č.j. 2017/OSDS/04209 ze dne 3.7.2017
Pražská vodohospodářská společnost a.s., č.j. 2149/17/02 ze dne 27.4.2017
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. PVK 23281/OTPC/17 ze dne 29.5.2017
Pražské vodovody a kanalizace, a.s., č.j. PVK 14607/OTPC/15 ze dne 1.4.2015
PREdistribuce, a.s., č.j. 300042597 ze dne 11.5.2017
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, č.j. S 767/U-18191/2017-SŽDC-OR PHA-710-Rie ze dne 3.7.2017
Technická správa komunikací hl.m. Prahy, č.j. TSK/13771/17/5110/Ve ze dne 14.7.2017

Správci sítí a poduličnických zařízení :

Bezpečnostní informační služba, č.j. 37-76/2017-BIS-13 ze dne 10.5.2017
BRAWA, a.s., č.j. 1471/17/BRA/N ze dne 17.4.2017
ČD – Telematika a.s., č.j. 1201706482 ze dne 20.4.2017
ČEPS, a.s., č.j. 0000015789 ze dne 17.4.2017
České Radiokomunikace, a.s., č.j. UPTS/OS/168534/2017 ze dne 24.4.2017
ČEZ Distribuce, a.s., č.j. 0100730170 ze dne 17.4.2017
Kolektory Praha, a.s., č.j. 2064/013/04/17 ze dne 19.4.2017
Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, č.j. 497/14-785-2017 ze dne 19.4.2017
Ministerstvo vnitra ČR, Odbor správy majetku, č.j. MV-52496-4/OSM-2017 ze dne 2.5.2017
NET4GAS, s.r.o., č.j. 3238/17/OVP/N ze dne 17.4.2017
T-Mobile Czech Republic a.s., č.j. E13662/17 ze dne 16.4.2017
Telco Pro Services, a. s., č.j. 0200585767 ze dne 17.4.2017
Trade Centre Praha a.s., č.j. VO825/17 ze dne 10.5.2017
UPC Česká republika, s.r.o., č.j. 793/2017 ze dne 19.4.2017
Vodafone Czech Republic a.s., č.j. 170416-111340759 ze dne 16.4.2017

Souhlasy vlastníků dotčených pozemků:

Magistrát hl.m. Prahy, Odbor evidence majetku, č.j. EVM/VP/1201326/17/hl ze dne 9.8.2017
Městská část Praha 6, Úřad městské části, Odbor evidence majetku, č.j. MCP6 069677/2017 ze dne 23.10.2017
žadatel je vlastníkem pozemků č. parc. č. 1916, 1917 a 1918, k.ú. Střešovice

Specializované posudky:

Inženýrsko-geologický průzkum – 4G Consite s.r.o., 04/2011
Radonový průzkum – Radonexpres s.r.o. 08/2017
Posouzení hluku ze železniční dopravy – Ing. Zúber, 05/2017
Akustická studie – Hluk ze stavební činnosti, Atelier DEK, 04/2012

Stavební úřad posoudil záměr žadatele v souladu s § 90 stavebního zákona:**písm. a) - soulad s vydanou územně plánovací dokumentací:**

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků takto:

Stavba uvedená ve výroku tohoto rozhodnutí je z hlediska funkčního i z hlediska prostorového uspořádání v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále též ÚPn), schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hlavního města Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů, především s opatřením obecné povahy č. 6/2009, kterým byla vydána změna Z1000/00 účinná od 12.11.2009.

Pozemky parc.č. č. 1916, 1917 a 1918, k.ú. Střešovice, na něž se záměr umísťuje, se nachází v území zastavitelném:

OB - čistě obytné, bez určení kódu míry využití území

Území sloužící pro bydlení, kde

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Z uvedeného je zřejmé, že funkční využití navržené novostavby objektu pro bydlení s jednou bytovou jednotkou je v souladu s funkčním využitím dle platné Územně plánovací dokumentace – jedná se o stavbu pro bydlení.

Pozemek parc.č. 1487, k.ú. Střešovice, který je dotčen připojením na inženýrské sítě, se nachází v ploše ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy, kde lze tato připojení – jako nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení – jako doplňkové funkční využití umístit.

V podkladech řízení byla projektantem doložena rešerše území za účelem určení míry využití sousedních pozemků (v rámci bloku, vymezeného ul. Na Ořechovce / U Přechodu / Pod Vyhlídkou) a zjištění typické hodnoty koeficientu KPP. Okolní pozemky jsou zastavěny samostatně stojícími domy, pro danou lokalitu je typická zástavba s velkými rodinnými domy a vilami. Průměrný koeficient podlažní plochy (KPP) na okolních pozemcích je dle provedené rešerše širšího území 0,520 (0,235 až 1,302).

Stavební úřad předmětný objekt posoudil pro možnost porovnání s okolní zástavbou:

• plocha pozemku	1388 m ²
• zastavěná plocha	423,6 m ² (30,5%)
• HPP	583,8 m ²
○ z toho 1.PP	71,8 m ²
○ z toho 1.NP	305,2 m ²
○ z toho 2.NP	151,0 m ²
○ z toho 3.NP	55,8 m ²
• čistá užitná plocha	809,6 m ²
• KPP	0,421

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

Stavební úřad tedy porovnáním shledal, že kapacitně je dům pod průměrem koeficientu KPP v dané lokalitě. Z předloženého porovnání je patrné, že navržený objekt objemově nepřekračuje parametry (prokázané výpočtem míry využití území v přepočtu na vlastní pozemky jednotlivých okolních staveb) zástavby v rámci bloku, vymezeného ul. Na Ořešince / U Přechodu / Pod Vyhlídkou, ani nevybočuje s ohledem na využití okolního území.

Vyhodnocení výškové hladiny pro stabilizovaná území podle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP) na výkrese Struktura zástavby:

Dle ÚAP č.226 „Absolutní výška hladiny zástavby v rastru 100x100m“ je výška hladiny zástavby vyjádřena v rozmezí 250,1 – 300 m n.m.

Výška atiky navržené stavby 283,400 m n.m. nepřekračuje výškovou hladinu danou v ÚAP a ani nepřevyšuje sousední objekty v poměru, který by neodpovídal výškové dynamice a měřítku zástavby ve svažitém území. Navrhované řešení nezakládá novou výškovou hladinu.

Stavební úřad shledal na základě výše uvedeného navrženou stavbu jako vyhovující, nepřesahující hmotově, zastavěnou plochou, kapacitou limity využití území. V tomto bodě byly tedy požadavky územního plánu dodrženy, území bude umístěním záměru pouze dotvořeno, původní stavba bude nahrazena stavbou novou.

Stavba se nachází v památkově chráněném území, z hlediska požadavků památkové péče stavební úřad seznal s přihlédnutím k posouzení MHMP Odboru památkové péče závazným stanoviskem č. j. S-MHMP MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017, že je návrh přípustný s podmínkami pro navazující stupeň projektové dokumentace.

Stavba se nachází v ochranném pásmu dráhy Praha – Kladno. Správce železniční dopravní cesty vydal k záměru souhlasné stanovisko pod č.j. S 767/U-18191/2017-SŽDC-OŘ PHA-710-Rie ze dne 3.7.2017. Drážní úřad vydal k záměru souhlasné závazné stanovisko pod č.j. MP-SOP0852/17-2/Rj, č.j. DUCR-24484/17/Rj ze dne 26.4.2017.

Nad navrženou stavbou prochází ve výšce cca 70 m radioreléový paprsek. Stavba nepřekračuje hladinu zástavby v daném prostoru. Požadavky byly posouzeny správcí telekomunikačních sítí bez námitek. Stavební úřad tedy konstatoval dodržení limitů územního plánu jak z hlediska funkčního, tak i z hlediska prostorového.

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

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků takto:

Úkolem územního plánování, jehož nástrojem je i územní rozhodnutí, je mimo jiné stanovovat, resp. posuzovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, na umístění, uspořádání a řešení staveb a stanovení podmínek pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Stavební úřad posoudil umístění stavby ve smyslu § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona s tím, že platným podkladem pro umístění stavby je platný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, jak je výše uvedeno. Územní plán dle § 43 odst. 3 stavebního zákona v podrobnostech a v souvislostech zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování na území obce. Cílem těchto úkolů je chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Rovněž zajišťovat, aby v nezastavěném území byly v souladu s jeho charakterem umísťovány jen určené stavby, zařízení a jiná opatření.

Z hlediska širších vztahů se stavba umísťuje na pozemek, který je součástí území urbanizovaného prostředí, charakteristického umístěním nadzemních objektů různého architektonického ztvárnění, hmot a výšek, doplněného strukturou zeleně, komunikací a zpevněných ploch.

Z hlediska širšího okolí stavby se jedná o část území zaniklé obce Zadní Dejvice, kde se v přímém sousedství s navrhovanou novostavbou nacházejí objekty s velmi různorodou střešní krajinou, což názorně dokládá fotografický průzkum okolí, který je součástí Architektonické studie, tvořící přílohu Dokumentace pro územní rozhodnutí.

V nedalekém sousedství novostavby se nacházejí objekty s plochou střechou a to v ulici Lomená, č.p. 807 a 810, což je prokázáno ve fotoprůzkumu a nadhledovém zákresu novostavby od severovýchodu, ze kterých je charakter střešní krajiny sousedních objektů zvláště patrný.

Objekty s plochou střechou ostatně nejsou ani ve vlastní Vilové kolonii Ořechovka ničím výjimečné, z mnoha realizací, vznikajících postupně s dostavbou kolonie mezi léty 1920-1939, lze jmenovat například:

- funkcionalistická vila č.p. 53/777;
- dům B.Bendy v Cukrovarnické ulici č.p. 51/778;
- vilu s ateliérem V.Špály v architektuře holandského typu, Na Dračkách 5/755, od arch. Novotného z r.1931-32;
- puristický dvojdom, Na Dračkách 8,10/772,773 od arch. Mendela z r.1934;
- funkcionalistická vila, Na Dračkách 12/774 od arch. Mikuškovice z r.1933;
- dům č.p. 25/847, Na Dračkách od arch. Simonova z r. 1934;
- funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 64/858 od arch. Stráníka z r.1936;
- funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 44/746 od arch. Chodounského z r.1932;
- funkcionalistický dům č.p. 46/746 tamtéž a mnohé další, vzniklé vesměs v období zásadní přestavby původního, zaniklého objektu.

Zástavba v okolí navrhované novostavby se vyvíjela postupně a jsou zde zastoupeny slohově velmi různorodé objekty, což je dokumentováno rovněž ve fotodokumentaci průzkumu okolí, která je součástí podkladů k územnímu řízení.

Novostavba se umísťuje na svažitém pozemku severní orientace s výškovým rozdílem nejnižšího a nejvyššího bodu cca 6,5 metru a je rozložena do třech výškových úrovní, kde 1.PP je založeno na kótě 270,100 m.n.m., dále 1.NP, které je vstupní a přístupné z podesty veřejného schodiště lesní cesty U přechodu na kótě 273,400 m.n.m. a 2.NP na nejvyšší kótě pozemku - zahrady, t.j. 276,700 m.n.m.

Poslední podlaží, tedy 3.NP, které navazuje na těleso centrálního schodiště s výtahovou šachtou, je ustupující a to jak z jižní, tak ze severní úrovně fasády novostavby.

Z hlediska členitosti terénu se proto novostavba jeví z pohledu z ulice Pod Vyhlídkou jako dvojpodlažní, z pohledu od severu, z místa lesní cesty jako třípodlažní s podezdívkou, která tvoří přední stěnu 1.PP - viz srovnávací pohledy, soutisky a řezy v Architektonické studii, tvořící přílohu Dokumentace pro územní rozhodnutí.

Posunutím původního tělesa garáže o 3,0 m od uliční hranice pozemku dojde ke vzniku předzahrádky do ulice Pod Vyhlídkou, která, díky vysazení živého plotu a stromové zeleně, opticky odcloní novostavbu od uliční čáry a spolu s materiálovou skladbou navrhovaného plotu (podezdívka z bílých cihel, plotové dílce z pletiva do L-rámů) naváže na podobný charakter oplocení sousedních pozemků.

Materiálová skladba podezdívky plotu naváže ve stejném charakteru na konstrukci fasády 1.PP, která se spolu s odstupem 1,50 m oproti fasádě 1.NP materiálově i funkčně propojí a opticky napomůže ke snížení výškového poměru fasády novostavby od severu.

Novostavba v podstatné míře respektuje půdorysné, výškové a objemové regulativy vzhledem k okolní zástavbě, což dokládá zákres do schwarzplánu s uvedením koeficientů podlažní plochy (KPP) doložení v podkladech řízení. Koeficient podlažní plochy (KPP) je 0,421, což je srovnatelné s KPP sousedních objektů a nijak nevybočuje z hodnot okolní zástavby, jak je doloženo v porovnání výše.

Původní objekt byl ve třicátých letech dvacátého století, zvláště ze severní části, dostavbou verandy výrazně funkcionalisticky definován a na toto tvarosloví novostavba navazuje.

Pozemek se nachází v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, prohlášené vyhláškou 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl.m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Pozemek stavby není přímo součástí urbanistické a architektonické koncepce Vilové kolonie Ořechovka od architektů Vondráka a Šenkýře z r. 1920, ale je součástí zástavby, přiléhající západně k této vilové kolonii. Návrh zachovává dostatek pozemku zelení, jak bylo obvyklé v zahradních městech a do zástavby prvorepublikového konceptu organicky vrůstá, aniž na sebe prostorově upozorňuje.

Stavební úřad shledal, že tvarové řešení není v dané lokalitě neobvyklé. Lze tedy konstatovat, že předložený záměr je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Charakter navrženého objektu splňuje parametry stavby pro bydlení (stavby pro bydlení, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a jsou k tomu účelu určeny, a které mají nejvýše tři samostatné byty a nejvýše pět podlaží, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní). Odstupové vzdálenosti byly projektantem prokázány a jsou grafickou součástí projektové dokumentace.

V tomto bodě byly tedy požadavky na začlenění stavby do prostorového rámce vymezeného území splněny.

Stavební úřad dospěl po posouzení žádosti a na základě výše uvedeného rozboru a vyhodnocení k závěru, že umístění stavby s 1 podzemním a třemi nadzemními podlažími (vč. ustupujícího), s plochou střechou, je v souladu s charakterem území a požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

písm. c) - soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s nařízením 10/2016 Sb. hl.m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (PSP):

Umístění novostavby je v souladu s nařízením 10/2016 Sb. hl.m.- Prahy

§19 odst. (1) , neboť

ve veřejném prostranství budou umístěny pouze přípojky vodovodu a jednotné kanalizace. Tyto přípojky jsou vedeny převážně kolmo na stávající inženýrské sítě, vedené ve veřejném prostoru. Vzájemná poloha přípojek a stávajících inženýrských sítí je zakreslené v příloze D-13 Vodovodní a kanalizační přípojka. Uvnitř stavebního pozemku je dostatečný prostor k tomu, aby byla dodržena ustavení dle ČSN 73 6005.

§19 odst. (2) , neboť

ve veřejném prostranství budou umístěny pouze přípojky vodovodu a jednotné kanalizace. Tyto přípojky jsou vedeny převážně pod zpevněnou plochou (chodník ul. U Přechodu), příp. v části, kde jsou vedeny stávající inženýrské sítě. Umístění přípojek tedy žádným způsobem nezasahuje do stávající zeleně ani neomezuje její obnovu a doplnění.

§19 odst. (3) , neboť

v místě vedení přípojek vodovodu a jednotné kanalizace se nenachází žádné stromy, jak je patrné z přílohy C-2 celková situace stavby.

§20 odst. (1) , neboť

předložený záměr, posouzení jeho vhodnosti ve vazbě na okolní stavby a celkový charakter zástavby v území je podrobně vyhodnocen v odůvodnění odst. písm. b) - soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

§22 odst. (1) písm a) , neboť

v této části Ořechovky, kde přechází ulice Pod Vyhlídkou v ulici U Přechodu není založena uliční čára. Vzdálenost stavby od ulice byla odvozena z umístění původní vily a posunutím tělesa garáže o 3,0 m od uliční hranice pozemku dojde ke vzniku předzahrádky do ulice Pod Vyhlídkou, která, díky vysazení živého plotu a stromové zeleně, opticky odcloní novostavbu od uliční čáry .

§22 odst. (3) písm a) , neboť

stavební čáru nelze v území jednoznačně odvodit, jak je patrné ze zákresu do schwarzplánu. Nadzemní část objektu přesto respektuje v místě obvyklé odstupy od uličního prostranství.

§23 odst. (1) , neboť

V prostoru mezi uliční a stavební čarou objektu dojde ke vzniku předzahrádky do ulice Pod Vyhlídkou, která, díky vysazení živého plotu a stromové zeleně, opticky odcloní novostavbu od uliční čáry a spolu s

materiálovou skladbou navrhovaného plotu (podezdívka z bílých cihel, plotové dílce z pletiva do L-rámů) naváže na podobný charakter oplocení sousedních pozemků.

§23 odst. (2) , neboť

v prostoru mezi uliční a stavební čarou objektu jsou umístěny pouze opěrné zídky, sloužící k vytvoření výše uvedené předzahrádky, a dále zastřešení přístupového chodníku k objektu (jedná se o součást úpravy parteru).

§24 odst (1) písm.e) , neboť

Zastřešení přístupového chodníku k objektu má plochu 14,2 m² a nepřesahuje přes hranici pozemku – uliční čáru.

§24 odst. (2) , neboť

žádná část stavby nezasahuje do průjezdního a průchozího prostoru komunikace.

§25 odst. (2) , neboť

dle ÚAP č.226 „Absolutní výška hladiny zástavby v rastru 100x100m“ je výška hladiny zástavby vyjádřena v rozmezí 250,1 – 300 m n.m.

Výška atiky navržené stavby 283,400 m n.m. nepřekračuje výškovou hladinu danou v ÚAP a ani nepřevyšuje sousední objekty v poměru, který by neodpovídal výškové dynamice a měřítku zástavby ve svažitém území. Navrhované řešení nezakládá novou výškovou hladinu.

§26 písm. a), neboť

výšková úroveň objektu ve stabilizovaném území vychází z charakteru okolní zástavby – objekt má jedno podzemní a 3 nadzemní podlaží, což plně odpovídá podlažnosti a výšce sousedních vil. Navíc vzhledem k umístění do svahu se při pohledu z ul. Pod Vyhlídkou jeví pouze jako dvojpodlažní.

§28 odst. (1) , neboť

v sousedství navržené novostavby se nachází tyto objekty:

Parc.č. 1914, objekt bez čp./če – tento objekt nemá směrem k navržené novostavbě umístěna žádná okna. Vzhledem ke svažitosti terénu je úroveň okapové římsy tohoto objektu cca 1,0 m nad úrovní podlahy 1.PP novostavby, téměř celý objekt na parc.č. 1914 je tedy zapuštěn pod úroveň zahrady navržené novostavby. Odstupová vzdálenost vyhoví bez průkazu.

Parc.č. 1919, objekt čp. 506 – vzájemná minimální vzdálenost od novostavby je 35,2 m, výškový rozdíl Δh je 5,15 m, bylo prokázáno zákresem do grafu v příloze průvodní zprávy, že odstupová vzdálenost je vyhovující.

Parc.č. 1562, čp. 824 - Parc.č. 1919, objekt čp. 506 – vzájemná minimální vzdálenost od novostavby je 32,4 m, výškový rozdíl Δh je 9,31 m. Bylo prokázáno zákresem do grafu v příloze průvodní zprávy, že odstupová vzdálenost je vyhovující.

§29 odst. (2) , neboť

min. odstup novostavby od pozemku parc.č. 1915 bude 3,545 m, od ostatních okolních pozemků je větší. Odstupová vzdálenost je vyhovující.

§29 odst. (2) písm. d) , neboť

navržená novostavba (část garáž), je umístěna v odstupové vzdálenosti 0,49 m od hranice s pozemkem parc.č. 1920/1. Výška garáže nad úrovní upraveného terénu (zahrady) na stavebním pozemku je však 1,3 m, vůči terénu na parc.č. 1920/1 je atika garáže o 1,34 m níže – oba pozemky odděluje opěrná stěna. Atika garáže je 2,4 m na úrovni chodníku na hranici pozemku. V každém uvedeném případě je tedy výška stavby nižší než 2,5 m a odstupová vzdálenost je tedy vyhovující.

§29 odst (4) , neboť

ve stěně novostavby (část garáž), která je umístěna v odstupové vzdálenosti 0,49 m od hranice s pozemkem parc.č. 1920/1, nejsou umístěny žádné otvory. Dešťová voda bude odváděna pomocí vnitřní vpusti do dešťové kanalizace.

§30 odst. (1) , neboť

směrem do ulice Pod Vyhlídkou dojde k vytvoření předzahrádky, která, díky vysazení živého plotu a stromové zeleně, opticky odcloní novostavbu od uliční čáry a spolu s materiálovou skladbou navrhovaného plotu (podezdívka z bílých cihel, plotové dílce z pletiva do L-rámů) naváže na podobný charakter oplocení sousedních pozemků.

§30 odst. (2) a (6) , neboť

nové uliční oplocení je navrženo jako průhledné z plotových dílců z pletiva do L-rámů, doplněných podezdívkou z bílých cihel. Výška oplocení bude 1,3 až 2,3 m – oplocení bude umístěno do svahu podél chodníku ul. U Přechodu. Ostatní oplocení bude stávající.

§31 odst. (1) , neboť

dopravní připojení na ul. Pod Vyhlídkou je v souladu s rozhodnutím č.j. MCP6 032329/2017 ze dne 14.8.2017.

§31 odst. (2) , neboť

připojení bude formou chodníkového přejezdu dle požadavků správce komunikace TSK hl.m. Prahy, č.j. TSK/13771/17/5110/Ve ze dne 14.7.2017

§32, neboť

výpočet dopravy v klidu je uveden v příloze - Souhrnné technické zprávě - oddíl B.4., písm. c). Počet 2 garážových stání je vyhovující.

§33 odst. (3) (5) a (6), neboť

odstavná stání budou jednotlivě přístupná a budou umístěna v garáži mimo uliční prostranství v uzavřené garáži, která je součástí navržené novostavby.

§35, neboť

přípojka vodovodu bude uzavíratelná pomocí šoupěte, umístěného v nezpevněné ploše před objektem. Na stavebním pozemku bude umístěna vodoměrná šachta s vodoměrnou sestavou a uzávěrem. Přípojková skříň elektro bude umístěna v oplocení a tedy veřejně přístupná. Hlavní uzávěr plynu bude umístěn ve skříni v oplocení a bude též veřejně přístupný.

§36 odst. (1) a (2), neboť

stavba bude napojena na veřejný vodovod pomocí jedné vodovodní přípojky.

§37 odst. (1) a (2) , neboť

stavba bude napojena na kanalizaci pro veřejnou potřebu pomocí navržené jedné kanalizační přípojky.

§38 odst. (1) , neboť

dešťové vody budou jímány v podzemní nádrži a využívány pro zálivku ozeleněných ploch na stavebním pozemku. Bezpečnostní přepad z nádrže bude zaústěn do navržené kanalizační přípojky. Uvedené řešení bylo akceptováno provozovatelem kanalizační soustavy PVK, č.j. PVK 14607/OTPC/15 ze dne 1.4.2015 a vlastníkem kanalizační soustavy PVS, č.j. 2149/17/02 ze dne 27.4.2017.

§38 odst. (2) , neboť

regulovaný bezpečnostní odtok z nádrže na dešťové vody je 0,5 l/s, tedy 3,6 l/s z hektaru plochy vyhovuje požadavkům na hospodaření se srážkovými vodami.

§38 odst. (3) , neboť

jímání dešťových vod bude v nepropustné podzemní jímce. Stavební pozemek se nachází mimo záplavové území.

§51 odst. (1) , neboť

pro umístění kontejnerů pro komunální odpad je vyčleněna plocha u vjezdu do garáže. Tato plocha bude zastřešená, avšak součástí venkovního prostoru.

Ostatní stavebně technické požadavky budou zohledněny v dalším stupni povolení řízení

písm. d) - soulad s požadavky na připojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků tak, že záměr situovaný při stávajících ulicích v území s veškerým technickým vybavením je v souladu s požadavky stavebního zákona; stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními právními předpisy a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a zahrnul je do podmínek územního rozhodnutí. Připojení stavby na veřejnou komunikační síť bude pro novostavbu z ulice Pod Vyhlídkou.

Stavba je navržena v souladu s požadavky na připojení na pozemní komunikace, a to jednak v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a zejména s technickými požadavky stanoveným v prováděcí vyhlášce č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v souladu se zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, což je rovněž doloženo příslušnými souhlasnými stanovisky dotčených správních orgánů. Podmínky silničního správního úřadu byly zahrnuty do podmínek územního rozhodnutí pro zpracování dalšího stupně dokumentace. Provozem stavby nebude nad míru odpovídající funkčnímu charakteru stavby (stavba pro bydlení) zatěžováno okolí, ani ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích. Stavba bude mít pro funkce v ní obsažené zajištěny celkem 2 garážová stání. Na podlahy v garáži budou navrženy izolace proti působení ropných látek a olejů, podlaha garáží nebude odvodněna do veřejné kanalizace.

Požadavky správců sítí a komunikací na připojení na veřejnou technickou infrastrukturu jsou zahrnuty v podmínkách 12 - 14. výrokové části rozhodnutí.

Je splněna podmínka § 35 PSP (Obecné požadavky), neboť každé připojení stavby na vodovod pro veřejnou potřebu a energetická vedení musí být samostatně uzavíratelné. Místa uzávěrů a vnější odběrná místa pro odběr vody musí být přístupná a trvale označená, což je v projektu navrženo.

Je splněna podmínka § 36 PSP, neboť stavba je napojena přípojkou na vodovod pro veřejnou potřebu.

Je splněna podmínka § 38 PSP pro hospodaření se srážkovými vodami

(1) Každá stavba a stavební pozemek má vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:

b) pokud prokazatelně není možné vsakování, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílným systémem k odvádění srážkových vod do vod povrchových, nebo

c) pokud prokazatelně není možné vsakování ani odvádění do vod povrchových, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

(2) Minimální retence (celkový objem retenování, opatření, jako jsou průlehy v zeleni, otevřené příkopy, vegetační střechy, nádrže, retenční potrubí nebo trubní retence aj.) pro regulované odvádění srážkových vod musí být taková, aby nedocházelo k většímu odtoku než 10 l/s z hektaru plochy pozemku při třicetiminutovém dešti desetiletém, nestanoví-li správce toku jinak.

Vsakování není možné, jak bylo doloženo v INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉM PRŮZKUMU, 4G consite s.r.o., Šlikova 406, Praha 6, RNDr. Jiří Tomášek, Mgr. Zita Tomášková. Dešťové vody budou jímány v nepropustné podzemní jímce o objemu 12 m³, a to vč. dešťových vod ze zpevněných ploch před vjezdem do garáže a budou využity k závlivce zahrady. Přepad z jímky na dešťové vody bude zaústěn (s regulovaným odtokem max. 0,5 l/s) do přípojky jednotné kanalizace..

Je splněna podmínka § 37 PSP pro likvidaci odpadních vod,

(1) Stavby podle druhu a potřeby napojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu podle odst. (2) se obě stavby pro bydlení napojují na kanalizaci pro veřejnou potřebu jednou kanalizační přípojkou.

Je splněna podmínka § 31 PSP pro napojení na komunikace

(1) U staveb se podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující připojení na pozemní komunikaci, která svými parametry tomuto připojení vyhovuje. Připojení na pozemní komunikaci musí být dokončeno nejpozději před oznámením o užívání stavby, popřípadě vydáním kolaudačního souhlasu stavby.

(3) Rampy vjezdu garáže nejsou umístěny do uličních prostranství.

písm. e) - soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků takto:

Dotčené orgány vydaly k posuzované DUR 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.

Požadavky Hygienické stanice hl. m. Prahy ze stanoviska HSHMP 20225/2017 ze dne 1.5.2017, týkající se hluku a vztahující se k dalšímu stupni řízení byly převzaty do podmínek výrokové části rozhodnutí.

Záměr dle vyjádření Odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 843176/2017 ze dne 25.5.2017, nevyžaduje posouzení podle zákona č.100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí.

Podle závazného stanoviska Odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 843176/2017 ze dne 25.5.2017 umístěním výše uvedené stavby nemůže být snížen či změněn krajinný ráz, neboť v těsném sousedství záměru se nevyskytují přírodní charakteristiky zásadního významu, do kterých by záměr mohl zasáhnout. Záměr nezasahuje na žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, nebude mít vliv na přírodní, kulturní a historickou charakteristiku daného místa a oblasti s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a harmonických vztahů v krajině. Stavební úřad při posuzování záměru dospěl ke shodným závěrům.

Dle závazného stanoviska Odboru ochrany prostředí MHMP č.j. MHMP 843176/2017 ze dne 25.5.2017 a Odboru dopravy a životního prostředí MČP6 ze dne 20.4.2016 č.j. MCP6 035942/2017 ze dne 24.5.2017 bude stavbou dotčen ZPF na pozemku č. parc. 1917 a 1918, k.ú. Střešovice dle § 15 písm. i) zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu pro bydlení v zastavěném území

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



obce, není třeba dle §9 odst. 2a) bodu 5) souhlasu orgánu ZPF s odnětím. Je pouze třeba stanovit skryvku kulturních vrstev půdy zastavěných a zpevněných ploch a následně ji umístit na pozemku k vylepšení půdních poměrů v místě stavby.

Stavba se nachází v památkově chráněném území, z hlediska požadavků památkové péče stavební úřad seznal s přihlédnutím k posouzení MHMP Odboru památkové péče závazným stanoviskem č.j. MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017, že je návrh přípustný s podmínkami, určenými pro navazující stupeň projektové dokumentace.

Připojení stavby na místní komunikaci Pod Vyhlídkou je v souladu s požadavky Odboru dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6.

Odbor dopravy a životního prostředí ÚMČ Praha 6 ve svém stanovisku č.j. MCP6 035942/2017 ze dne 24.5.2017 stanovil podmínky týkající se, mimo jiné, provádění stavby, a to jak z hlediska silničního správního úřadu, tak i z hlediska odpadového hospodářství. Protože se tyto požadavky týkají stavebního řízení, stavební úřad je do podmínek územního rozhodnutí nezpracoval.

Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP vydal pod č.j. EVM/VP/1201326/17/hl ze dne 9.8.2017 souhlas s umístěním stavby na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy, který podmínil dodržením podmínek vyjádření TSK hl. m. Prahy. Protože se podmínky TSK (stanoviska č.j. TSK/13771/17/5110/Ve ze dne 14.7.2017) týkají provádění stavby, včetně materiálů, a týkají se stavebních úprav komunikace, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stanovil stavební úřad v podmínce výrokové části rozhodnutí požadavek projednání projektové dokumentace opětovně s Technickou správou komunikací. Současně vydal souhlas s umístěním stavby na pozemcích ve správě Městské části Praha Odbor evidence majetku MČP6 pod MCP6 069677/2017 ze dne 23.10.2017.

Odbor Kanceláře ředitele magistrátu MHMP vydal pod č.j. MHMP 809757/2017 ze dne 19.5.2017 souhlasné závazné stanovisko s tím, že se v dotčeném území nenachází žádné evidované stavby civilní ochrany, stavba se nenachází v inundačním území Vltavy ani v zóně havarijního plánování.

Po posouzení všech těchto uvedených skutečností došel stavební úřad k závěru, že lze předmětný záměr v daném území umístit,

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

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků (obsah námitky uveden proloženým písmem):

Městská část, zastoupená Kanceláří architekta, vyslovila dne 24.4.2017 pod č.j. KA/262/17

nesouhlas s předloženým návrhem. V odůvodnění je uvedeno, že Komise územního rozvoje akceptuje objemové řešení stavby s tím, že doporučuje, aby výsledná podoba záměru respektovala převažující charakter zástavby v památkové zóně Ořechovka a charakter zahradního města.

Stavební úřad námitce nevyhověl, neboť nevyklučuje integraci moderně pojaté stavby do vilové zástavby první třetiny 19. století a přiklání se ke zdůvodnění návrhu projektantem (v textové části projektové dokumentace), a současně se ztotožňuje se závazným stanoviskem Odboru památkové péče MHMP, č.j. MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017. Pozemek se nachází v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, prohlášené vyhláškou 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl.m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Pozemek stavby není přímo součástí urbanistické a architektonické koncepce Vilové kolonie Ořechovka od architektů Vondráka a Šenkýře z r. 1920, ale je součástí zástavby, přiléhající západně k této vilové kolonii. Návrh zachovává dostatek pozemku zelení, jak bylo obvyklé v zahradních městech a do zástavby prvorepublikového konceptu organicky vrůstá, aniž na sebe prostorově upozorňuje.

V nedalekém sousedství novostavby se nacházejí objekty s plochou střechou a to v ulici Lomená, č.p. 807 a 810, což je prokázáno ve fotoprůzkumu a nadhledovém zákresu novostavby od severovýchodu, kde je charakter střešní krajiny sousedních objektů zvláště patrný.

Objekty s plochou střechou ostatně nejsou ani ve vlastní Vilové kolonii Ořechovka ničím výjimečné, z mnoha realizací, vznikajících postupně s dostavbou kolonie mezi léty 1920-1939, lze uvést například:

funkcionalistická vila č.p. 53/777;

dům B.Bendy v Cukrovarnické ulici č.p. 51/778;

vilu s ateliérem V.Špály v architektuře holandského typu, Na Dračkách 5/755, od arch. Novotného z r.1931-32;

puristický dvojdom, Na Dračkách 8,10/772,773 od arch. Mendela z r.1934;

funkcionalistická vila, Na Dračkách 12/774 od arch. Mikuškovice z r.1933;

dům č.p. 25/847, Na Dračkách od arch. Simonova z r. 1934;

funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 64/858 od arch. Stráníka z r.1936;

funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 44/746 od arch. Chodounského z r.1932;

funkcionalistický dům č.p. 46/746 tamtéž a mnohé další, vzniklé vesměs v období zásadní přestavby původního, zaniklého objektu.

Zástavba v okolí navrhované novostavby se vyvíjela postupně a jsou zde zastoupeny slohově velmi různorodé objekty, což je dokumentováno rovněž ve fotodokumentaci průzkumu okolí, která je součástí podkladů k územnímu řízení.

Výsledkem souhrnu všech výše uvedených důvodů bylo, že stavební úřad námitce nevyhověl.

podal

stanovisko k umístění stavby dne 10.11.2017:

Požaduje před zahájením stavby provést odbornou kontrolu opěrné zdi, její opravu a zabezpečení, aby nedošlo k sesutí zeminy. Žádá, aby rozhodnutí obsahovalo požadavek nepoškození majetku souseda a zachování opěrné zdi na jeho pozemku s povinností uhradit případnou vzniklou škodu a provést opravu. Stavební úřad námitce částečně vyhověl a stanovil podmínku č. 3 výrokové části rozhodnutí : - pozemky č. parc. 19201/, 1922, 1912, 1915 a 1914, k.ú. Střešovice (přímo sousedící neveřejné pozemky) nebudou stavbou nijak dotčeny.

Části námítky jsou časově směřovány před zahájení stavby, tudíž je stavební úřad odkazuje k řešení v následném stavebním řízení. Ve zbylé části se jedná o námítky, které jsou řešeny v občanskoprávní rovině, proto nemohl stavební úřad předjímat vznik případných škod na majetku namítajícího, ani řešit způsob jejich odstranění či náhradu za ně.

Občanské sdružení Bubeneč, z.s., zast. [redacted] podalo námítky dne 2.1.2018 :

1.Zaslané oznámení ze dne 18.12. 2017 neobsahovalo všechny náležitosti a žádají nápravu vadného aktu“.

Této námitce stavební úřad vyhověl a obratem obeslal občanské sdružení znovu 11.1.2018 oznámením o zahájení řízení s tím, že stanovil lhůtu pro podání námitek do 15 dnů ode dne obdržení tohoto opraveného oznámení.

2. Dotčený pozemek a nemovitost se nachází v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, kde předmětem ochrany je mj. urbanistická struktura, objekty a zeleň. Novostavba by měla respektovat půdorys původní stavby z roku 1912, která byla za zvláštních okolností odstraněna v roce 2013. Současný návrh zastavuje plochu značně větší. Zatrávněná střecha části garáže a bazénu nemůže nahrazovat plochu zahrady.

Stavební úřad námitce nevyhověl, neboť odstranění původní vily bylo řešeno v předcházejících řízeních. Stavební úřad nedodržení původních půdorysů, zastavěnosti pozemku a zeleně, akceptoval na základě

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

souhlasného závazného stanoviska Odboru památkové péče MHMP s tím, že pozemek stavby o ploše 1388m² poskytuje dostatečný plošný standard k předloženému konceptu zástavby a zároveň hmota stavby je příhodně rozložena, aby podzemní podlaží byla částečně pokryta zelenými střechami. Novostavba je navíc umístěna na svažitém pozemku, v blízkosti vyvýšeného tělesa dráhy, takže stavba nebude působit ani z dálkových pohledů protějščího svahu Dejvic v panoramatu poměrně objemných solitérních vil v sousedství nepatříčně. Také zastavěnost pozemku domem (cca 424m² z 1388m² pozemku) odpovídá zhruba 30%, což je pro dané území rodinné a vilové zástavby obvyklé a umožní dostatečné ozelenění zahrady. Zelené ploché střechy jsou tak vítaným doplňkem zeleně na rostlém terénu.

3. Nově navržená stavba má plochou střechu, která se vymyká sedlovým a valbovým střechám v širším okolí a nevyhovuje tak podmínkám vyhl. 18/1991, konkrétně čl. 2 (chránit kulturně historické a urbanisticko architektonické hodnoty území) a čl. 3a), b), d) (předmětem ochrany jsou historický půdorys a jemu odpovídající prostorová a hmotová skladby, urbanistická struktura, charakter objektů, uličních interierů, panorama) a působí ve všech pohledech velmi negativně a hodnoty území poškozuje.

4. Dvě uváděné ploché střechy ve vyjádření žadatele se nacházejí větší jak 130m a nejsou ze žádného místa viditelné.

Stavební úřad námitce 3. a 4. nevyhověl neboť se ve věci umístění novostavby shoduje s odborným vyjádřením Odboru památkové péče MHMP, č.j. MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017, který vydal pro umístění novostavby souhlas s podmínkami. Pozemek se nachází v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka, prohlášené vyhláškou 15/1991 Sb. o prohlášení částí území hl.m. Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. Pozemek stavby není přímo součástí urbanistické a architektonické koncepce Vilové kolonie Ořechovka od architektů Vondráka a Šenkýře z r. 1920, ale je součástí zástavby, přiléhající západně k této vilové kolonii. Návrh zachovává dostatek pozemku zeleni, jak bylo obvyklé v zahradních městech a do zástavby prvorepublikového konceptu organicky vrůstá, aniž na sebe prostorově upozorňuje.

V nedalekém sousedství novostavby se nacházejí minimálně dva objekty s plochou střechou a to v ulici Lomená, č.p. 807 a 810, což je také prokázáno ve fotoprůzkumu a nadhledovém zákresu novostavby od severovýchodu, kde je charakter střešní krajiny sousedních objektů zvláště patrný.

Objekty s plochou střechou nejsou ani ve vlastní Vilové kolonii Ořechovka ničím výjimečné, z mnoha realizací, vznikajících postupně s dostavbou kolonie mezi léty 1920-1939, lze jmenovat například:

funkcionalistická vila č.p. 53/777;

dům B.Bendy v Cukrovarnické ulici č.p. 51/778;

vilu s ateliérem V.Špály v architektuře holandského typu, Na Dračkách 5/755, od arch. Novotného z r.1931-32;

puristický dvojdom, Na Dračkách 8,10/772,773 od arch. Mendela z r.1934;

funkcionalistická vila, Na Dračkách 12/774 od arch. Mikuškovice z r.1933;

dům č.p. 25/847, Na Dračkách od arch. Simonova z r. 1934;

funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 64/858 od arch. Stránka z r.1936;

funkcionalistický dům, Střešovická č.p. 44/746 od arch. Chodounského z r.1932;

funkcionalistický dům č.p. 46/746 tamtéž a mnohé další, vzniklé vesměs v období zásadní přestavby původního, zaniklého objektu.

Zástavba v okolí navrhované novostavby se vyvíjela postupně a jsou zde zastoupeny slohově velmi různorodé objekty, což je dokumentováno rovněž ve fotodokumentaci průzkumu okolí, která je součástí podkladů k územnímu řízení.

Výsledkem souhrnu všech výše uvedených důvodů bylo, že stavební úřad námitce nevyhověl.

5. Navržený objekt nastavuje směrem do ulice Pod Ořechovkou velkou bílou stěnu bez přirozených oken a působí tak k okolí nepřívětivě.

Stavební úřad námitce nevyhověl, neboť samotné členění i plastické asymetrické pojednání východního průčelí je tvarováno s kompoziční erudií architekta. Dle názoru stavebního úřadu nepůsobí negativně do uliční fronty, i když neobsahuje množství okenních otvorů.

Spolek Pro Hanspaulku, z.s., zastoupen [redacted] podal dne 3. a 4.1. 2018 námitky (text námitky je citován proloženě):

1. Stavbu tak, jak je navržena, nelze umístit, protože nesplňuje podmínky pro výstavbu v památkové zóně „vilová kolonie Ořechovka“, není souladná s územním plánem a PSP.

Podle platného ÚPP schváleného usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č.10/05 z 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně schválených a platných změn i změn Z 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 ze dne 22.10.2009 formou Opatření obecné povahy č. 6/2009 s účinností od 12.11.2009 se předkládaný návrh nachází ve stabilizovaném území v ploše s funkčním využitím OB bez stanoveného kódu míry využití, kde se předpokládá pouze rehabilitace či dotvoření území bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Navíc jsou pozemky stavby součástí památkové zóny „Vilová kolonie Ořechovka“

2. Předložený návrh je v rozporu s urbanisticko-architektonickým řešením památkové zóny „Vilová kolonie Ořechovka“, neboť není dodržen předmět ochrany památkové zóny a návrh neodpovídá obsahu ustanovení § 129 odst.3 písm. a) a c) stavebního zákona.

Navrhovaná stavba je v rozporu s územním plánem sídelního útvaru HMP - rozsah zastavěnosti pozemku neodpovídá míře zastavěnosti v místě obvyklém.

Není dodržen půdorys původní stavby a tomu odpovídající prostorová i objemová skladba navrhovaného objektu. Není dodržen charakter objektů v území, urbanistická struktura charakteru okolních staveb, řemeslných prvků apod.

Navrhovaná stavba nerespektuje ani výšku okolních staveb. Ty převyšuje o jedno byt' ustoupené podlaží.

Navrhované 3NP není regulérním podkrovím, ale typickým NP, neboť půdorysná plocha podkroví není omezena a redukována střešní rovinou.

Navrhovaný objekt nerespektuje regulovaný sklon střechy typický pro výstavbu objektů v památkové zóně Vilová kolonie Ořechovka.

Nově navrhovaná vila v místě necitlivě asanovaného původního objektu svým rozměrem, ale především architektonickým pojetím je naprosto nevhodná do památkové zóny „vilová kolonie Ořechovka“.

Tato vilová kolonie byla budována ve třech etapách. První, která probíhala v letech 1920-1923 se nachází kolem Macharova náměstí. Druhá z let 1923-1930 se rozprostírá až po ulici Střešovickou a poslední, třetí etapa byla ukončena v průběhu 30. let m. st. okolo hlavních ulic Střešovické, Cukrovarnické a Na Dračkách.

V případě prvních dvou etap, do jejichž území má být navrhovaná stavba umístěna, bylo přísně dodržováno urbanistické řešení navržené Jaroslavem Vondrákem a Janem Šenkýřem, včetně architektonického stylu objektů. SPH v této souvislosti cituje Wikipedii : „...na závěr stojí za to ještě zmínit přísná pravidla, kterým výstavba na Ořechovce podléhala. Na každé parcele v družstevní kolonii směl vzniknout pouze jeden jednopatrový domek bez přístaveb a křídel. Suterény směly být stavěny pouze ve svahu. I oplocení pozemků bylo jednotně stanoveno, mělo se jednat o podezdívku s průhledným laťovým nebo železným plotem. Mezi jednotlivými zahradami bylo zakázáno oplocení z plné hradby.“ Jednotlivé řadové domy a vily byly řešeny v duchu anglických nebo holandských zahradních měst podle myšlenek Ebenezera H.Oearda. Objekty musely mít valbové nebo sedlové střechy s keramickou krytinou a fasády byly řešeny v kombinaci hrubé omítky a lícových, červených nebo šedých cihel.

Jak v první, tak i v druhé etapě výstavby Ořechovky není jediný funkcionalistický objekt s plochou střechou a hladkou, bílou omítkou. Takové domy, ale jen poskrovnu jsou až ve třetí etapě, tedy na úplně druhém konci Ořechovky, kdy toto území již ani za skutečnou Ořechovku nelze považovat pro různorodost staveb. Tuto skutečnost je třeba si uvědomit při navrhování nové vily v ulici Pod Vyhlídkou. Předložený návrh zásadním způsobem narušuje původní celistvý ráz dané, památkově chráněné lokality (zóny). Takzvaný „neofunkcionalistický“ návrh je v této části území památkové zóny naprosto nepřijatelný.

SPH v této souvislosti připomíná stanovisko odboru památkové péče MHMP, kde se mimo jiné, pro spolek naprosto nepochopitelně, uvádí : „V dotčené části památkové zóny se ojediněle vyskytují ploché střechy a nejsou pro ni negativním architektonickým zásahem, ba naopak, podtrhují nevelkou, leč příznivou rozmanitost staveb v míst jinak velmi celistvém a tvaroslovně jednorodém“!!!!???? Co myslí odborník z OPP MHMP slovy „podtrhují nevelkou, leč příznivou rozmanitost staveb“?? V urbanistickém a architektonickém řádu Ořechovky je dostatek volnosti pro tvůrčí řešení a není třeba používat pro toto území druhé etapy výstavby Ořechovky naprosto cizího funkcionalistického tvarosloví. Pokud platí pravidla památkové ochrany pro všechny objekty s pozemky v památkové zóně Ořechovka, měly by platit i pro nově navrhovanou vilu, resp. mělo by platit totéž, jako u řadového domku na Macharově náměstí, který byl rakouským investorem nezákonně zbourán a všechny dotčené složky státní správy rozhodly o tom, že musí být realizován v původním provedení znovu. Proč to tedy nyní není možné u opět nezákonně asanované vily v ulici Pod Vyhlídkou? Proto podle zásad památkové ochrany musí být obnovena původní

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703



hmota zničeného objektu s valbovou střechou a hrubými omítkami. Není přípustné= používat nefunkcionalistické pojetí nově navrhovaného objektu. I v rámci tradiční architektury lze vytvořit přece nový, dobře fungující objekt odpovídající požadavkům 21. století!!

Pro každý návrh v památkové zóně je závazné původní hmotové, materiálové a architektonické ztvárnění objektů v případě, že dojde k jejich nezaviněným zničením nebo, jak je tomu v tomto konkrétním případě, k nezákonné asanaci a to je nutné respektovat globálně, stejně jako v tomto konkrétním případě.

Projdeme-li si celou památkovou zónu Ořechovka, zjistíme, že v mnoha případech došlo k určitým úpravám, které jsou investory prováděny zejména z důvodů zajištění většího komfortu bydlení odpovídajícímu 21. století. Avšak vždy byly při takových úpravách vlastníky respektovány hlavní parametry původních staveb a to jak po stránce zachování měřítek, tak zachování původních architektonických prvků i detailů.

Nový objekt proto musí respektovat to základní, co je vyhláškou nutné respektovat, a tím je závazné hmotové, materiálové a architektonické ztvárnění nově navrhovaného domu tak, aby ten odpovídal nejen objektu, který na předmětných pozemcích stál avšak byl nezákonně odstraněn, ale zejména, aby respektoval okolní zástavbu v širokém okolí, které je, jak již mnohokrát výše vzpomenuto, obdivuhodně dochovanou vilovou čtvrtí z první poloviny 20. století a tak i chráněnou památkovou zónou. Navrhovaná stavba musí zákonitě respektovat charakter, měřítko a architekturu této okolní zástavby, která se vyznačuje vysokou urbanistickou i architektonickou hodnotou. A protože navrhovaná stavba od tohoto abstrahuje, nerespektuje ustanovení vyhlášky o vyhlášené památkové zóně. Proto je umístění takto navrhované stavby absolutně nepřípustné.

Po urbanistické stránce je pak navrhovaný objekt ve velice exponované situaci, kde je vnímám v dlouhých průhledech ulic Pod Vyhlídkou a Pod Ořechovkou. Obzvlášť rušivě působí hmota vily z ulice Pod vyhlídkou s nepochopitelným abstraktním dekorem svislé stěny v posledním patře(?). Pokud se jedná o pojetí objektu v duchu funkcionalistické pseudovily, pak je tento prvek zcela cizí až agresivní.

Funkcionalistická vila, jak samo slovo napovídá, by měla být funkční, jednoduchá a praktická. Neměla by si na nic „hrát“ a předstírat, že je něco víc. Předložený návrh je tedy pravým opakem těchto zásad. Jedná se o okázalý objekt, který pouze formálně a nevhodně používá rádobu funkcionalistické tvarosloví spíše jako dekoraci pro zvýraznění společenského postavení investora. Jedná se jen a jen o módní, eklektický, ale nikoliv moderní objekt. A co víc. V tomto případě jde pouze o hru na funkcionalismus bez pochopení principů, na základě kterých vznikl – tedy o dnes opět mezi nouveu riche oblíbený avšak většinou bezduchý architektonický styl.

Pokud platí, že výrazným rysem demokracie je dodržování zákonů a platí, že vyhlášená památková zóna je vyhlašována z toho důvodu, aby byla zachována historie, historické stavby, dochovaná architektura i urbanismus, stejně jako historická území pro budoucí generace, a to zejména pro inspiraci, tak musí platit pro každého „stejný metr“, investorka musí tedy na místě nezákonně asanovaného objektu vystavět tentýž objekt přibližně stejného objemu s valbovou střechou a hrubými omítkami s použitím režného lícového zdiva tak, jak to požadovaly původní regulační podmínky, jež jsou stále platné, autorů Jaroslava Vondráka a Jana Šenkýře na jejichž základě byly i vyhlášeny podmínky památkové ochrany Vilové kolonie Ořechovka. Není tedy dán jediný důvod, proč by tomu tak nemělo být právě u tohoto případu.

Navrhovaná rádobu nefunkcionalistická vila je vzhledem k platně vyhlášené památkové zóně a památkové ochraně této lokality naprosto nepřípustná.

Na základě výše uvedených skutečností nelze stavbu tak, jak je navržena umístit.

Stavební úřad námitkám v bodech 1. a 2. nevyhověl, neboť vyhodnotil žádost a posoudil záměr žadatele ze všech hledisek sledovaných stavebním zákonem, zejména dle § 90 a) až e) a odkazuje odůvodnění umístění stavby na stranu 10 – 17 výše uvedeného textu.

Stavební úřad vyhodnotil území stavby. Stavební pozemek se nachází v okrajové části památkové zóny "Vilová kolonie Ořechovka", dále jen VKO, a nemá z pozice své historie výstavby přímý vztah k urbanisticko-architektonické koncepci VKO od architektů Vondráka a Šenkýře, která byla realizována ve třech stavebních fázích, jak ostatně potvrzuje i mluvčí "Spolku Pro Hanspaulku", dále jen SPH, ve své námitce, kdy prvá etapa proběhla v letech 1920-1923, přičemž zaniklý objekt, na něhož se zpráva odvolává jako na nedílnou součást této koncepce, byl postaven již v roce 1912, což je doloženo v historické dokumentaci, pravděpodobně na místě ještě starší zemědělské usedlosti, ze které se zachovaly zejména sklepní prostory, integrované posléze do zaniklého objektu, navrženém, jak opět dokládá historická dokumentace zednickým mistrem Josefem Jandou jako na svou dobu typické předměstské

hospodářsko-obytné stavení s chlévy a sklady, které bylo součástí, spolu s celou přilehlou oblastí, definovanou ulicemi Lomená, U přechodu a U dráhy, zaniklé obce Zadní Dejvice.

Z uvedeného jasně vyplývá, že původní objekt nikdy nebyl ani svým architektonickým pojetím, ani urbanistickým umístěním integrální součástí VKO, na jejíž architektonické a urbanistické kvality se SPH odvolává a z nichž odvozuje svá následující tvrzení, obsažená v námitkách, kterými definuje a do jisté míry i argumentuje svoje výhrady vůči novostavbě. Není tedy na místě argumentovat pravidly pro výstavbu VKO, neboť ani zaniklý objekt, na jehož místě je novostavba navržena, z logiky věci nikdy tato kritéria nesplňoval. Předložený záměr byl projednán s Odborem památkové péče MHMP, který na záměr vydal souhlasné stanovisko pod č.j. MHMP 1358455/2017 ze dne 28.8.2017. Tato část námítky je tedy nedůvodná.

Dále je v předložené PD, v příloze A průvodní zpráva posouzen soulad předloženého návrhu s platnou územně-plánovací dokumentací. Na stavebním pozemku není platnou územně-plánovací dokumentací určena míra zastavěnosti stavebního pozemku. Projektant předloženou řeší území (blok, vymezený ulicemi Pod Vyhlídkou, Na Ořechovce a U Přechodu) a výpočtem koeficientu podlažních ploch (KPP) na ostatních pozemcích prokázal, že míra zastavěnosti předložené novostavby ($KPP=0,421$) odpovídá míře zastavěnosti na ostatních pozemcích v uvedeném bloku ($KPP=0,235$ až $1,302$, průměr $0,520$). Stavební úřad se ztotožňuje se závěrem, uvedeným v projektové dokumentaci, tedy že předložený záměr je v souladu s platnou územně-plánovací dokumentací. Dále byl soulad s územně-plánovací dokumentací byl potvrzen Odborem územního rozvoje MHMP, č.j. MHMP 646504/2017 ze dne 2.5.2017. Tato část námítky je nedůvodná.

Žadatel své řešení stavby odůvodnil v předložené PD, v příloze A průvodní zprávy, kde je podrobný rozbor širšího území v okolí stavby.

Navržené tvarové řešení střešního pláště není v dané lokalitě neobvyklé a vyskytuje se zde i na objektech prakticky v přímém sousedství novostavby (čp. 810 a čp. 807 v ulici Lomená).

Tvar plochých střech není ani pro VKO netypický, zvláště pro období výstavby v tzv. třetím období od začátku třicátých let 20. století až do začátku války, což potvrzuje i samotné SPH ve svém odvolání, kde cituje, že tento typ objektů byl realizován právě v okrajových částech VKO, ale i na volných parcelách uvnitř kolonie. V této části výstavby byla realizována řada objektů s plochou střechou ve funkcionalistickém slohu. V odůvodnění rozhodnutí je uveden výčet objektů s plochou střechou, nacházejících se ve VKO. Z tohoto výčtu funkcionalistických vil, vznikajících v uvedených letech vyplývá mimo jiné různorodost, nikoliv kompaktnost a výrazová jednotnost architektonického výrazu lokality VKO, která se plně odráží i v řešeném území, jehož součástí je navrhovaná novostavba. Ostatně i zaniklý objekt byl razantní přestavbou a dostavbou z roku 1930, při níž byla zbudována prosklená veranda, výrazně funkcionalisticky definován, zvláště ze severní a východní (uliční) strany.

Na toto tvarosloví zaniklého objektu navazuje i návrh novostavby, který si z funkčního a tvarového uspořádání zaniklého objektu bere pouze volnou inspiraci, kterou soudobými výtvarnými prostředky přetváří v moderní architekturu, reprezentující dobu svého vzniku a požadavky investora.

Jednoduchým srovnáním původního a navrženého objektu, které tvoří barevné soutisky, které jsou součástí architektonické studie (příloha předložené PD) lze doložit, že nedojde, zvláště v exponovaných pohledech z ulic Pod vyhlídkou, resp. Pod Ořechovkou, k viditelnému rozšíření půdorysné, resp. objemové stopy oproti zaniklému objektu. Nadzemní část novostavby je navíc navržena cca v půdorysné stopě zaniklého objektu a rozměrově téměř totožná s rozměry zaniklého objektu.

Na straně druhé, s argumenty SPH o materiálové a tvarové skladbě oplocení, umístění suterénních prostor a materiálovém pojednání fasád, se kterými SPH operuje, jako součástí zásad urbanistického řešení Šenkýřova a Vondrákova konceptu lze souhlasit a tyto zásady, které nebyly na původním, zaniklém objektu zcela dodrženy, díky kontextu doby jeho vzniku, jsou zakomponovány do návrhu novostavby.

Suterénní prostory jsou důsledně navrhovány do svahu pozemku, jehož převýšení činí cca 6,5 m a navýšení půdorysné plochy novostavby, které je realizováno převážně těmito podzemními prostorami, je proto prakticky neviditelné a nijak nenarušuje siluetu objektu novostavby a charakteristický profil svažitého pozemku. Řešením těchto podzemních prostor se podařilo vyrovnat úroveň zahrady na jednotnou niveletu, oproti předešlému stavu, kdy byla využitelná plocha zahrady rozbita terasovitými úskoky pro osvětlení přízemních částí původního objektu.

Není tedy pravdivé tvrzení, že výstavbou nového objektu dojde ke snížení plochy zeleně a ztráty vzrostlých stromů, spíše naopak, navrženým řešením se využitelná zelená plocha zahrady zvětší cca o

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

třetinu, přičemž většina vzrostlých stromů na pozemku s dendrologickou kvalitou zůstane dle předložené PD zachována.

Ustoupením tělesa novostavby o cca 3m od uliční čáry vznikne předzahrádka, na rozdíl od původního objektu, oddělená od ulice navrženým plotem v souladu se zásadami VKO, tzn. s podezdívkou z cementových cihel a průhlednými, drátěnými plotovkami do ocelových rámců, která současně pomocí zeleně odcloní těleso novostavby od uliční čáry.

Zaniklý objekt, jak dokládá fotodokumentace v podkladech rozhodnutí, neodpovídal v materiálové skladbě fasád Vondrákovu řešení v duchu holandských či anglických zahradních měst, jak argumentuje SPH, ale se svou hlazenou omítkou v bílé barvě spíše odpovídal charakteru objektů typických době svého vzniku.

Fasáda jižní je navržena také z cementocihelného zdiva společně s podezdívkou objektu, která tvoří fasádu také 1.PP ze stejného materiálu, který plynule přechází z konstrukce podezdívek plotu na fasádu objektu ze severní strany. Toto řešení tedy neodporuje požadavku SPH.

Stavební úřad se neztotožňuje s precedensem, který uvádí SPH, tj.výstavbou jakési repliky dle vzoru zbourané části řadového domu na Macharově náměstí, kterou byl investor povinen nově zrealizovat v původním duchu. V uvedeném případě šlo o zjevně odlišnou situaci, kdy byl zbouraný dům integrální součástí architektonicko-urbanistické koncepce VKO a jeho likvidací a následnou novostavbou v odlišném výtvarném výrazu by došlo k výraznému narušení památkové, architektonické a urbanistické koncepce dané lokality.

Stavební úřad také zkoumal podrobně soulad s požadavky Nařízení č.10/2016 (PSP) – viz strana 13 – 16 odůvodnění rozhodnutí. Z uvedeného posouzení vyplývá, že v bodech, týkajících se předmětného záměru, je předložený záměr zcela v souladu s uvedeným Nařízením č.10/2016. Stavební úřad prozkoumal předloženou dokumentaci a ztotožňuje se s posouzením, uvedeným v PD. Tato část námítky je nedůvodná.

Stavebnímu úřadu jsou z dlouholeté praxe umísťování a povolování staveb v prostoru Ořechovky poměry v této oblasti dobře známy. V nedávné době byly povoleny se souhlasem Odboru památkové péče MHMP novostavby, které nijak nepoškodily charakter území. Právě naopak, v oblasti soliterních domů, které jsou doplněny zahradami se vzrostlou zelení se s územím sžily (např. novostavby č. pop. 1082, č. pop 1094, č. pop. 438 k.ú. Střešovice). Památkovou zónu nelze chápat jako místo stavební uzávěry. Původní objekt byl sice odstraněn stavebníkem či jím najatou firmou nestandardním způsobem (to však bylo předmětem jiných předcházejících řízení u stavebního úřadu), však stavební úřad musí ve vedeném řízení zhodnotit skutkový stav na místě a proto se v tomto řízení zabýval právě umístěním nového objektu pro bydlení na volném pozemku. Takže i když se nejedná o repliku původní vily, z hlediska územního plánu a jím požadované rehabilitace území ve stabilizovaných plochách, se jedná o nahrazení původní vily novostavbou úměrnou okolní zástavbě i velikosti stavebního pozemku. Stavební úřad tedy neshledal žádný zákonný důvod pro nutnost dodržení půdorysu původní stavby. Jedná se o stejné funkční využití a charakter objektu – soliterní stavba pro individuální bydlení (dřívější terminologií – vila), což plně odpovídá charakteru okolních staveb.

Také výška okolních staveb je plně respektována, dvě nadzemní podlaží a 3. nadzemní podlaží ustupující odpovídá výškově dvěma nadzemním podlažím s podkrovím, jak je běžné u okolních staveb. Žádná regulace sklonu střechy a architektonické pojetí staveb se v tomto území nevyskytuje

Po urbanistické stránce je pak navrhovaný objekt ve velice exponované situaci, kde je vnímám v dlouhých průhledech ulic Pod Vyhlídkou a Pod Ořechovkou. Právě z těchto směrů byly provedeny zákresy do fotografií, podélné řezy ulicí v porovnání s původním odstraněným objektem, byly doloženy zákresy v kontextu širšího okolí ze všech pohledově exponovaných stran, ve kterých bylo prokázáno, že umísťovaná stavba nezpůsobí v okolí žádnou újmu a v porovnání se stavbou původní dosahuje výšky vikýře, ne hřebene původní vily na pozemku stavby.

Součástí předložené PD byla, jako samostatná příloha, architektonická studie předloženého záměru, která obsahuje řadu zákresů navrženého objektu jak do fotografií (z pohledu z ulice či leteckých), tak do hmotového modelu Prahy. Z těchto zákresů je patrné, že výškové řešení objektu, ve vazbě na umístění objektu do prudkého svahu, dále umístění podlahové úrovně 1.NP 1,9 m pod úroveň chodníku v místě vjezdu do garáže a konečně ustupujícímu 3.NP, respektuje stávající výškové uspořádání na sousedních pozemcích. Rešerší území bylo projektantem prokázáno, že v předmětném bloku, vymezeném ul. U

Přechodu, Na Ořechovce a Pod Vyhlídkou se zhusta vyskytují objekty vyšší, např. čp. 507, 702 atd. Oproti původní výšce hřebene střechy zaniklého objektu je výšková úroveň navrženého objektu snížena o cca 1,5 metru.

Uvedený požadavek na podkroví se v souladu s Nařízením 10/2016 (PSP), §2, písm. u), bod 1. vztahuje pouze na rodinné domy. V předloženém návrhu je však stavba uváděna jako stavba pro bydlení (nikoliv rodinný dům), na niž jsou kladena dle bodu 2. tato omezení:

- více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení
- obsahuje nejvýše 3 samostatné byty
- obsahuje nejvýše 5 podlaží, z nichž 4 jsou nadzemní.

Všechny výše uvedené parametry navržená stavba splňuje, námitka je nedůvodná.

SPH, jehož cílem je ochrana přírody a krajiny, negativně komentoval předložený záměr i z hlediska architektonického ztvárnění a hlediska estetického, čímž vyjádřil subjektivní názor na práci odborného týmu autorizovaných architektů a inženýrů, kteří nesou zodpovědnost za kvalitu projektu. Stavební úřad svou odbornou erudicí tyto aspekty také posoudil a shledal, že přes veškerou různorodost názorů na to, jak má objekt pro bydlení žadatele vypadat, lze navrženou stavbu v předložené podobě umístit.

Souhrn všech výše uvedených důvodů vedl stavební úřad k tomu, že námitce v bodě 1. a 2. nebylo SPH vyhověno.

3. Dle § 129 odst.3 nelze stavbu umístit neboť

a) by byla umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně-plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,

b) je navrhována na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) stavba je v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

Navrhovaná stavba je zejména v rozporu s bodem a) neboť v předmětném území lze pouze rehabilitovat či dotvářet území bez možností další rozsáhlé a zejména nové a cizorodé stavební činnosti, dodržení míry využití území v místě obvyklé a zachování hodnot, které jsou definovány v zákoně o státní památkové péči. Záměr je také uvažován ve stabilizovaném území s plně vyvinutým současným a obdivuhodně dochovaným památkovým charakterem staveb, kde nejsou v budoucnu navrhovány žádné zásadní změny tohoto stávajícího stavu, významu ani způsobu využití území památkové zóny protože v území lze stavby pouze rehabilitovat či doplnit stavbami odpovídajícími místní architektuře a urbanismu okolních staveb. Záměr musí respektovat přírodně krajinné, urbanistické a architektonické skutečnosti, zejména umístění, intenzitu, kvalitu a typ zástavby, míru využití a stability území.

Realizací navrhované stavby by došlo k enormnímu nárůstu zpevněných a zastavěných ploch, k absolutnímu úbytku zeleně.

Hmota navrhované stavby je naprosto neakceptovatelná. Stavba není z hlediska míry využití území v souladu se stanovenými regulativy a limity.

Navrhovaná stavba je v rozporu s bodem c) protože je i v rozporu s PSP a nelze ji umístit bez výjimek z ochranného pásma dráhy (takové povolení SŽDC v DSŘ založeno není), bez povolené výjimky z povolené míry zastavěnosti pozemku.

Stavební úřad námitce nevyhověl, neboť posouzení souladu s § 90 stavebního zákona s cíli územního plánování, politikou územního rozvoje a s územně-plánovací dokumentací je uvedeno v bodu a) a b) na straně 10 až 13 odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Stavebnímu úřadu není známa skutečnost, že by na předmětném stavebním pozemku bylo vydáno územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území, není zde vydáno ani žádné předchozí rozhodnutí o opatření v území. Tato část připomínky se tedy jeví jako nedůvodná.

Stavebnímu úřadu není znám předpis, který by na stavebním pozemku zakazoval či omezoval výstavbu. Tato část námítky je nedůvodná.

Pro umístění stavby do ochranného pásma dráhy není třeba vydání výjimky. Předložený záměr byl projednán jak s Drážním úřadem (č.j. MP-SOP0852/17-2/Rj, č.j. DUCR-24484/17/Rj ze dne 26.4.2017), tak se Správou železniční a dopravní cesty (č.j. S 767/U-18191/2017-SŽDC-OŘ PHA-710-Rie ze dne

3.7.2017). Oba dotčené orgány vydaly k umístění stavby tak, jak je uvedeno v projektové dokumentaci, souhlasné stanovisko. Tato část připomínky se tedy jeví jako nedůvodná.

Na stavebním pozemku není platnou územně-plánovací dokumentací určena míra zastavěnosti stavebního pozemku. Projektant předloženou řešerší území (blok, vymezený ulicemi Pod Vyhlídkou, Na Ořechovce a U Přechodu) a výpočtem koeficientu podlažních ploch (KPP) na ostatních pozemcích prokázal, že míra zastavěnosti předložené novostavby (KPP=0,421) odpovídá míře zastavěnosti na ostatních pozemcích v uvedeném bloku (KPP=0,235 až 1,302, průměr 0,520). Tato část připomínky se tedy jeví jako nedůvodná. Zásah do stabilizovaného území byl vyhodnocen v námitce 1. a 2.

Z výše uvedených důvodů stavební úřad námitce nevyhověl.

K námitkám SPH v bodě 2. a 3. se rovněž konstatuje, že předmětem řízení není dodatečné povolení předmětné stavby, jak bylo možno usuzovat z odvolávky SPH na ustanovení § 129 SZ, ale řízení o umístění novostavby.

4. V části A průvodní zprávy je v odstavci „Odtok dešťových vod“ uvedeno : „Srážkové vody ze střech budou svedeny do stávající přípojky dešťové kanalizace“. V koosit je vyznačena retence a vsakování. Geologický průzkum však dokládá možnost vsaku na základě průvodních údajů z roku 2012, tedy nepočítá s plochou střechou a mnoha nově navrhovanými zpevněnými plochami.

Stavební úřad porovnáním obou příloh došel k názoru, že obě přílohy jsou ve vzájemném souladu. V příloze A průvodní zpráva, část A.4, písm. e) §38 odst. (1) je uvedeno, že dešťové vody budou jímány v podzemní nádrži a využívány pro závlivu ozeleněných ploch na stavebním pozemku. Bezpečnostní přepad z nádrže bude zaústěn do navržené kanalizační přípojky. Tomuto popisu odpovídá zakres v části C, příloha C-3 Koordinační situace.

Tomuto popisu odpovídá i znění stanoviska provozovatele kanalizační soustavy PVK, č.j. PVK 14607/OTPC/15 ze dne 1.4.2015 a vlastníka kanalizační soustavy PVS, č.j. 2149/17/02 ze dne 27.4.2017. Popis likvidace dešťových vod, uvedený v námitce č.4, není v předložené PD nikde uveden. Tato námitka je tedy nedůvodná, proto stavební úřad námitce nevyhověl.

5. SPH také důrazně připomíná doslova nezákonné „závazné stanovisko“ sekce stavební Drážního úřadu, který k návrhu této stavby vydal toto stanovisko ze dne 26.4.2017 v rozporu se zákonem, když v tomto stanovisku doslova zavazuje stát, aby ten zajistil protihluková opatření po té, až bude tento nový objekt vybudován a kolaudován pro bydlení, což je absolutně nepřípustné a v případě vydání územního rozhodnutí pro takto navrženou stavbu se SPH obrátí s odvoláním do takto vydaného závazného stanoviska na Ministerstvo dopravy ČR.

Pokud by totiž platilo stanovisko OPP MHMP z 28.8.2017, č.j. : MHMP 1358455/2017 nebude možné zajistit protihluková opatření, stanovená v závazném stanovisku Drážního úřadu zn.: MP-SOP0852/17-2/RjDUCR-24484/17/Rj a v „Souhrnném stanovisku k územnímu řízení“ Správy železniční a dopravní cesty ze dne 3. 7. 2017 zn.: S 767/U-18191/2017-SZDC-OR PHA-710-Rie. .

Ze všech výše uvedených důvodů SPH navrhuje, aby odbor výstavby Úřadu městské části Praha 6 žádost žadatelky Matragi Design s r. o. k umístění výše specifikované vily zamítl, neboť se jedná o stavbu, která je naprosto nesourodá s místní (okolní) tradiční architekturou, tedy s objekty v území, jež je památkovou zónou „Vilová kolonie Ořechovka a s objekty, které jsou její nedílnou součástí.

První část námitky (nezákonnost vydání stanoviska Drážního úřadu) nemůže stavební úřad posoudit.

Ke druhé části námitky stavební úřad uvádí, že součástí předložené PD je, kromě jiného, také Posouzení hluku ze železniční dopravy, zpracovatel Ing. Zúber, 05/2017. Z uvedeného Posouzení vyplývá, že není třeba ve venkovním prostoru stavby přijímat žádná protihluková opatření, a to jak pro naměřený současný stav provozu na železnici (výsledky měření z roku 2015 ve vzdálenosti cca 150 m od navrženého objektu), tak pro vypočtený budoucí stav po navýšení kapacity tratě (dle podkladů od Správy železniční dopravní cesty).

Dále z posouzení vyplývá, že pro splnění požadavků na vnitřní prostředí navrženého objektu je třeba osadit okna s příslušnými akustickými parametry. Tento požadavek je v PD zohledněn v příloze B Souhrnná technická zpráva, bod B.2.6, kapitola Výplně otvorů. Na základě těchto skutečností se tedy jeví druhá část námitky jako nedůvodná a proto jí stavební úřad nevyhověl.

Odbor územního rozvoje MHMP, vydal pod č.j. MHMP 646504/2017 ze dne 2.5.2017 kladné posouzení návrhu z hlediska souladu s územním plánem.

Hlavní město Praha se v průběhu řízení k návrhu nevyjádřilo

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

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Tilia Thákurova, z. s., Klub za starou Prahu, Odbor hospodaření s majetkem MHMP, Městská část Praha 6, zast. OSM ÚMČ Praha 6, Pražská plynárenská Distribuce, a.s., Pražská vodohospodářská společnost a.s., zastupující Hl. m. Prahu, CETIN česká telekomunikační infrastruktura, [redacted]

[redacted] Městská část Praha 6, zast. KA ÚMČ Praha 6, Občanské sdružení Bubeneč, z.s., Spolek Pro Hanspaulku

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

Poučení účastníků:

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

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Otisk úředního razítka

JUDr. Světlana Jedináková
zástupce vedoucího stavebního úřadu

Za správnost vyhotovení:

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích byl dle pol 17. Odst. a) a e) ve výši 2000 Kč zaplacen dne 8.2.2018..

Obdrží:**Účastníci řízení**

- **podle § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona - zástupce navrhovatele (dodejky)::**

1. Studio A91, Vilímovská 13, 160 00 Praha 6-Dejvice

- **podle § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona**

2. Hlavní město Praha, zast. Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, IDDS: c2zmahu

- **podle § 85 odst. 2 písm. a) vlastníci pozemků a staveb na nich**

3. Odbor hospodaření s majetkem MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

4. Městská část Praha 6, zast. OSM ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

5. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., IDDS: w9qfskt

6. Pražská vodohospodářská společnost a.s., zastupující Hl. m. Prahu, IDDS: a75fsn2

7. CETIN česká telekomunikační infrastruktura, IDDS: qa7425t

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

- **podle § 85 odst. 2 písm. c) stavebního zákona**

občanská sdružení v souladu s podmínkami § 70 odst. 2), 3) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a dle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů

18. Tilia Thákurova, z. s., IDDS: udsebx

19. Občanské sdružení Bubeneč, z.s., IDDS: 57b9a6t

20. Spolek Pro Hanspaulku, U Beránky č.p. 2033/7, 160 00 Praha 6-Dejvice

21. Klub Za starou Prahu, z.s. IDDS: ny4e65u

22. Městská část Praha 6, zast. KA ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

Dotčené orgány:

23. Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy, IDDS: jm9aa6j

24. Hygienická stanice hl. m. Prahy, IDDS: zpqi2i

25. Drážní úřad, IDDS: 5mjaatd

26. Kancelář řed.MHMP, oddělení krizového managementu, prostřednictvím podatelny MHMP

27. Odbor ochrany prostředí MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

28. Odbor památkové péče MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

29. ODŽP ÚMČ Praha 6, Čs. armády č.p. 601/23, 160 00 Praha 6-Bubeneč

30. Policie ČR-Kraj. řed.policie hlavního města Prahy, odbor služby dopravní policie, IDDS: rkiai5y

31. Odbor územního rozvoje MHMP, prostřednictvím podatelny MHMP

Na vědomí :

32. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, podatelna MHMP za odb. MHMP v rozdělovníku, IDDS: 48ia97h

33. Ing. Malotín

34. Krásná – evid UR

se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha 6,

T - ústředna: + 420 220 189 111 / E: podatelna@praha6.cz / www.praha6.cz / Fax OV: 233 342 018 / IČO: 00063703

