



**Městská
část
Praha 10**

Vypraveno dne:

12 -01- 2016

Úřad městské části Praha 10
Odbor stavební

Spis. zn.: OST 079357/2015/Ce
Č.j.: P10-124928/2015
Vyřizuje: Ing. arch. Vítovcová *Vrt.*
Telefon: 267093586

11 -01- 2016 *K*

V Praze, dne 14.12.2015

**ROZHODNUTÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ**

[Seznam příloh]	
Datum:	3-2-2016
Podpis oprávněné osoby:	<i>Vrt.</i>
A. 23	

Městská část Praha 10 - odbor stavební Úřadu městské části Praha 10, jako stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a 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 31.7.2015 podala společnost

VC Property s.r.o., IČO 01821792, Vojtěšská č.p. 231/17, 110 00 Praha 1-Nové Město,
kterou na základě písemné plné moci zastupuje společnost

ARCHZONE architects, s. r. o., IČO 29148472, U průhonu č.p. 827/5, 170 00 Praha 7-Holešovice

(dále jen "žadatel"), a na základě tohoto posouzení:

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

rozhodnutí o umístění stavby

nazvané


"Administrativní budova Záběhllice"

včetně přípojek inženýrských sítí, retenční nádrže, vsakovacího objektu, venkovních schodišť a ramp, zpevněných ploch, opěrných zdí, oplocení a zařízení staveniště při ulici Šalvějová, Praha 10-Záběhllice

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 2162 (zahrada), 2163 (zahrada), 2164 (zahrada), 2170 (ostatní plocha, jiná plocha), 2172 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v katastrálním území Záběhllice (dále jen parcelní čísla bez uvedení katastrálního území).

Druh a účel umísťované stavby:

- "Administratívna budova Záběhllice" - polyfunkční stavba o jednom podzemním a dvou nadzemních podlažích, využitá pro administrativu, obchod a služby
- vodovodní přípojka
- jednotná kanalizační přípojka
- STL plynovodní přípojka
- přípojka silnoproudu
- retenční nádrž (vodní dílo)
- vsakovací objekt
- venkovní schodiště, rampy a zpevněné plochy o celkové výměře max. 570 m²
- opěrné zdi
- oplocení
- dočasná stavba zařízení staveniště - buňky šatny a kanceláře

Soubor s originálem	
Datum:	8.2.2016
Podpis oprávněné osoby:	
8.23	

Stanoví podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby:

1. Navrhovaná polyfunkční stavba o jednom podzemním podlaží (dále 1. PP) a max. dvou nadzemních podlažích (dále 1.-2. NP) bude umístěna na pozemcích parc.č. 2162, 2163, 2164 a 2170.
2. Půdorys podzemního podlaží navrhované stavby bude ve tvaru obdélníku o půdorysných rozměrech max. 19,00 m (ve směru východ-západ) x 24,50 m (ve směru sever-jih). Nadzemní část navrhované stavby bude tvořena dvěma hranolovými hmotami, a to západní částí o dvou nadzemních podlažích, o půdorysných rozměrech max. 9,00 m (ve směru východ-západ) x 24,50 m (ve směru sever-jih) a východní částí o jednom nadzemním podlaží, o půdorysných rozměrech max. 10,00 m (ve směru východ-západ) x 17,50 m (ve směru sever-jih).
3. Zastřešení 1. NP a 2. NP navrhované stavby bude plochými střechami, zastřešení nad 1. PP bude tvořit pochozí terasa.
4. Výškové uspořádání stavby polyfunkčního domu bude následující:

úroveň podlahy 1. NP	±0,00 = 238485 m n.m. Bpv.
úroveň podlahy 1. PP	max. -5,00 m pod úrovní ±0,00
úroveň atiky střechy nad 1. NP	max. +5,20 m pod úrovní ±0,00
úroveň atiky střechy nad 2. N.P.	max. +9,70 m nad úrovní ±0,00
5. Odstupové vzdálenosti navrhované stavby polyfunkčního domu budou následující:
 - a) vzdálenost severního průčelí od společné hranice s pozemkem parc.č. 2159 bude min. 13,90 m;
 - b) vzdálenost západního průčelí od společné hranice s pozemky parc.č. 2161 a 2171 bude min. 2,70 m;
 - c) vzdálenost jižního průčelí od společné hranice s pozemkem parc.č. 2172 (komunikace Šalvějová) bude min. 3,50 m, jeho vzdálenost od domů č.p. 276 a 277 bude min. 16,80 m;
 - d) vzdálenost východního průčelí od společné hranice s pozemky parc.č. 2165 a 2169 bude min. 3,90 m, jeho vzdálenost od stávajícího domu označeného č.p. 2168 bude min. 10,20 m.
6. Z ulice Šalvějové bude navrhovaná stavba přístupná pomocí chodníků o šířce min. 1,50 m, dvou jednoramenných venkovních schodišť o šířce min. 1,50 a 3,60 m a přímou venkovní rampou o šířce min. 1,50 m a sklonu max. 6 %, umístěných v jižní části pozemku parc.č. 2170. V severní části pozemků parc.č. 2162, 2163 a 2164 bude umístěna zpevněná plocha ze zatravnovacích tvárnic pro parkování osobních automobilů. Vjezd na parkovací plochu bude zajištěn venkovní rampou o šířce min. 3,00 m a sklonu max. 15 %, která bude umístěna podél východní hranice pozemků parc.č. 2170 a 2164. Přístup pro pěší k parkovací ploše bude zajištěn venkovním schodištěm a přístupovým chodníkem o šířce min. 1,00 m, umístěným při západní hranici pozemků parc.č. 2170 a 2162.

Souhlasí s obsahem	
Datum:	3.2.2016
Podpis oprávněné osoby:	Vitka
3.23	

Venkovní schodiště bude opatřeno opěrnou zdí o tloušťce max. 0,30 m, jejíž horní hrana bude ve výšce max. -1,60 m pod úrovní ±0,00. Celková výměra zpevněných ploch, venkovních ramp a schodišť bude max. 570,00 m².

7. Bezbariérový přístup do 1. NP z ulice Šalvějové bude po navrženém chodníku a venkovní rampě, bezbariérový přístup na parkovací plochu bude zajištěn v rámci dispozice 1. NP a 1. PP.
8. Doprava v klidu bude zajištěna celkem dvanácti parkovacími stáními, z toho jedenáct stání bude na zpevněné ploše v severní části pozemků parc.č. 2162, 2163 a 2164 a jedno stání bude v garáži v 1. PP navrhované stavby. Jedno stání na zpevněné ploše bude vyhrazeno pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.
9. Zásobování pitnou vodou bude zajištěno navrženou přípojkou DN 50 délky max. 11,00 m, napojenou ze stávajícího uličního řadu v ulici Šalvějové. Přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou na pozemku parc.č. 2170.
10. Odkanalizování bude zajištěno navrženou jednotnou kanalizační přípojkou DN 200 délky max. 6,00 m, napojenou na stávající jednotnou kanalizační stoku v ulici Šalvějové. Přípojka bude zakončena revizní šachtou na pozemku parc.č. 2170.
11. Zásobování plynem bude zajištěno navrženou STL plynovodní přípojkou DN 25 délky max. 7,00 m. Přípojka bude zakončena hlavním uzávěrem plynu v zemním provedení, který bude ve veřejně přístupné komunikaci – chodníku před navrhovanou polyfunkční stavbou.
12. Zásobování elektrickou energií bude zajištěno navrženým podzemním kabelovým vedením v délce max. 17,00 m, které bude napojeno smyčkou na stávající kabelové vedení v ulici Šalvějové. Přípojka bude zakončena přípojkovou skříní na pozemku parc.č. 2170.
13. Dešťové vody ze zpevněné plochy pro parkování osobních automobilů budou likvidovány v navrženém vsakovacím objektu, umístěným pod parkovací plochou, o objemu max. 19,00 m³. Dešťové vody ze střechy navrhované stavby, zbylých zpevněných ploch, venkovních schodišť a ramp budou svedeny do navržené retenční nádrže o objemu max. 30,00 m³, umístěné v jižní části pozemku parc.č. 2170, která bude havarijním případem napojena na navrženou přípojku jednotné kanalizace.
14. Oplocení v celkové délce max. 140 m bude umístěno na hranách terasy nad 1. PP, v prodloužení jižního průčelí navrhované polyfunkční stavby a dále podél společné hranice s pozemky parc.č. 2171, 2161, 2159, 2165 a 2169. Výška oplocení bude následující:

oplocení podél terasy nad 1. PP	horní hrana nejvýše +1,00 m nad úrovní ±0,00
západní část oplocení	horní hrana v úrovni max. ±0,00
severní část oplocení	horní hrana nejvýše -4,10 m pod úrovní ±0,00
výhodní část oplocení	horní hrana nejvýše +1,00 m úrovní ±0,00
15. Plocha zařízení staveniště na pozemcích parc.č. 2162, 2163, 2164 a 2170 bude po celém obvodu zabezpečena neprůhledným oplocením z plných prvků výšky min. 2,50 m. Vjezd a výjezd na staveniště bude z ulice Šalvějové. Součástí zařízení staveniště budou buňky šaten a kanceláří o celkových půdorysných rozměrech max. 7,00 x 6,00 m. Objekty zařízení staveniště budou umístěny jako stavby dočasné s omezením doby užívání nejdéle do doby dokončení stavby polyfunkčního domu.
16. Stavba bude časově koordinována se stavbou "Propoj vodovodního řadu DN 800 pro vodojem Kozinec", jejímž investorem je Pražská vodohospodářská společnost a.s. Zkolaudování navrhované stavby je možné až po kolaudaci stavby "Propoj vodovodního řadu DN 800 pro vodojem Kozinec".
17. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude obsahovat technická opatření k zamezení pronikání radonu z geologického podloží do vnitřního prostředí budovy dle novelizované ČSN 73 061 - Ochrana staveb proti radonu (účinnost 1.3.2006).

Podmínky pro vypracování projektové dokumentace pro stavební povolené převzaté ze stanovisek dotčených orgánů:

Podmínky ze souhlasu odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10 s trvalým odnětím zemědělské půdy (č.j. P10-095758/2015 ze dne 30.9.2015):

18. Před zahájením výstavby bude na ploše určené k zastavění a zpevnění provedena skrývka kulturních vrstev půdy o průměrné mocnosti 25 cm (celkem 157 m³). Skrytá zemina bude deponována na pozemku vlastníka a následně využita pro ohumusování a výsadbu zeleně v rámci uvedené stavby.

Podmínky ze závazného stanoviska vodoprávního úřadu odboru stavebního ÚMČ Praha 10 (č.j. P10-089669/2015 ze dne 3.9.2015):

19. Realizací záměru ani stavební činností nesmí dojít ke znečištění podzemních a povrchových vod. Veškerá případná manipulace se závadnými látkami musí být provedena tak, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku závadných látek do povrchových nebo podzemních vod a neohrožily jejich prostředí.
20. Mechanizační prostředky budou zajištěny před úkapy ropných látek a olejů.
21. Realizací záměru nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů na předmětné lokalitě.
22. Vsakovací těleso bude realizováno dle hydrogeologického posudku, zpracovaného [redacted] V srpnu 2014.

Podmínky ze závazného stanoviska Hygienické stanice hl. m. Prahy (č.j. HSHMP 30019/2015 ze dne 24.7.2015):

23. V projektové dokumentaci pro vydání stavebního povolení budou zapracovány závěry hlukové studie, zpracované [redacted], v listopadu 2014.

Podmínky ze závazného stanoviska odboru dopravních agend MHMP (č.j. MHMP-1809169/2014/ODA-O4/Kr ze dne 22.12.2014):

24. Při realizaci stavby bude zachován přístup k objektům, vjezd dopravní obsluhy a pohotovostním vozidlům na stavbu dotčené komunikaci ul. Šalvějové.

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

VC Property s.r.o., Vojtěšská č.p. 231/17, 110 00 Praha 1-Nové Město

Odůvodnění:


Dne 31.7.2015 podal žadatel žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Protože žádost nebyla úplná a nebyla doložena všemi podklady a stanovisky potřebnými pro její řádné posouzení, byl žadatel dne 31.7.2015 vyzván k doplnění žádosti a řízení bylo přerušeno. Žádost byla doplněna dne 18.9.2015 a 6.10.2015. Doplněním žádosti stavební úřad shromáždil podklady pro vydání rozhodnutí.

Stručná charakteristika stavby: novostavba polyfunkční stavby nazvané "Administrativní budova Záběhllice" o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích, využitě pro administrativu, obchod a služby, včetně přípojek inženýrských sítí, retenční nádrže, vsakovacího objektu, venkovních schodišť a ramp, zpevněných ploch, opěrných zdí, oplocení a zařízení staveniště

Funkce a kapacita stavby: 503,6 m² HPP kancelářské plochy
76,9 m² HPP obchod (showroom)

Řešení a oprávněním	
Datum:	3. 2. 2016
Podpis oprávněné osoby:	[Podpis]
č. 23	

Sečtení s orientálem	
Datum:	3.2.2016
Podpis oprávněné osoby:	
č. 23	

345,9 m² HPP služby – servis, zkušebna
12 parkovacích stání, z toho 1 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace

Projektant: Ing. Jan Zelinka, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT 0010386

- stavební úpravy komunikace Šalvějové nejsou předmětem tohoto územního rozhodnutí

Funkční využití území hl.m. Prahy je dáno územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, které nabylo účinnosti 1.1.2000 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy (dále jen "územní plán hl.m. Prahy"). Podle platných změn a změny územního plánu hl.m. Prahy č. Z 1000/00, která byla schválena 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 záměr nachází v zastavitelném území v polyfunkčním území SV – všeobecně smíšené bez stanoveného kódu míry využití území. Ulice Šalvějová, kam jsou umístovány přípojky inženýrských sítí, se nachází v polyfunkčním území OB – čistě obytné bez stanoveného kódu míry využití území.

V území SV jsou stavby pro administrativu, služby a obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² základním funkčním využitím. Zároveň žádná s těchto funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity, a to ani v rámci vlastní stavby, ani v rámci celého území vymezeného danou funkcí. V rámci vlastní stavby tvoří administrativa 54,4 % hrubé podlažní plochy - HPP (503,6 m²), obchod 8,3 % HPP (76,9 m²) a služby 37,3 % HPP (345,9 m²). V dané funkční ploše SV se kromě navrhované stavby nachází ještě stavba č.p. 2391, která je podle posledního kolaudovaného stavu rodinným domem s hrubou podlažní plochou pro bydlení 240 m². Žádná z funkcí v dané ploše SV nepřesáhne 60 % celkové kapacity území. Stavební úřad vede pod spis.zn. OST 060506/2014/Jar řízení o dodatečném povolení změn stavby č.p. 2391, které dosud není pravomocně ukončeno, stavební úřad proto při posouzení záměru v tomto územním řízení vychází z posledního kolaudovaného stavu stavby č.p. 2391.

Pěší a vozidlové komunikace a parkovací a odstavné plochy jsou v území SV doplňkovým funkčním využitím.

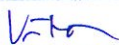
V území OB, kam jsou umístovány navržené přípojky inženýrských sítí, jsou nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení doplňkovým funkčním využitím.

Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaná stavba je v souladu s požadavky na funkční využití území dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Z hlediska míry využití území a prostorového uspořádání se jedná o území bez stanoveného kódu míry využití území, tedy o území stabilizované, kde je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Vzhledem k tomu, že v daném území SV se v současné době nachází pouze stavba č.p. 2391, přihlédl stavební úřad při posouzení míry využití území také k navazující zástavbě mezi ulicemi Šalvějová a Želivecká, ležící v území OB – čistě obytném.

Stávající zástavba v lokalitě je tvořena převážně jedno- až dvoupodlažními stavbami samostatně stojících domů nebo dvojdomů, na východním konci ulice Šalvějové pak čtyřpodlažními stavbami samostatně stojících bytových domů. Stavby jsou situovány s odstupem cca 4-6 m od uliční čáry. Ve střešní krajině mírně převažují stavby s šikmými střechami, ploché střechy se vyskytují např. u staveb č.p. 3318, 2959, 3022 a 3023.

Navrhovaná stavba svou podlažností a výškou odpovídá stávající zástavbě v lokalitě. Dodržení koeficientu zastavěné plochy a koeficientu podlažních ploch v lokalitě obvyklých doložil žadatel výpočtem, který je obsažen v průvodní zprávě. Hmotové řešení navrhované stavby a její umístění na pozemku reaguje na stávající zástavbu. Mírně vyšší celkovou zastavěnou plochu pozemku, která je

Srovnání s originálem	
Datum:	3.2.2015
Podpis oprávněné osoby:	
č. 23	

dána především rozdílným způsobem využití polyfunkční stavby a staveb pro bydlení, návrh kompenzuje rozdělením stavby do dvou hranolových hmot a ustoupením nižší hmoty do hloubky pozemku, díky čemuž má uliční průčelí navrhované stavby obdobné proporce jako okolní převážně obytná zástavba.

Podíl zeleně na pozemcích navrhované stavby je nižší než u okolní zástavby. Stavební úřad při posouzení záměru přihlédl k rozdílnému způsobu využití navrhované stavby v ploše SV a okolní stávající obytné zástavby v ploše OB, k faktu, že dle platného územního plánu se nejedná o území se zvýšenou ochranou zeleně ani není stanoven koeficient zeleně, a k bezprostřední návaznosti pozemků navrhované stavby na pás izolační zeleně podél Jižní spojky.

Vzhledem k výše uvedenému dospěl stavební úřad k závěru, že navrhovaná stavba je v souladu s platným územním plánem hl. m. Prahy.

Dne 1.10.2014 nabylo účinnosti nařízení č. 11/2014 Sb. hlavního města Prahy, pražské stavební předpisy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hl. městě Praze. Dne 16.1.2015 Ministerstvo pro místní rozvoj rozhodnutím č.j. 830/2015 pozastavilo účinnost nařízení č. 11/2014 Sb. hlavního města Prahy. Proto byla předložená dokumentace, zpracovaná v prosinci 2014, posouzena podle vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "vyhl. 501/2006 Sb.").

Umístění stavby vyhovuje obecným požadavkům na využívání území podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., a to zejména:

- § 20 odst. 5 písm. a) – Doprava v klidu je řešena celkem dvanácti parkovacími stáními, z toho jedno stání je situováno v garáži v 1. PP a jedenáct stání na zpevněné ploše na pozemku navrhované stavby. Počet stání vyhovuje požadavkům ČSN 73 6116, jak je doloženo výpočtem v souhrnné technické zprávě.
- § 20 odst. 5 písm. b) – Při západním průčelí je na pozemku stavby vyčleněna plocha pro nádoby na komunální odpad. Odpadní vody jsou odváděny do jednotné kanalizace.
- § 20 odst. 5 písm. c) – Dle předloženého hydrogeologického posudku není možná plná likvidace dešťových vod vsakem. Dešťové vody z navržené parkovací plochy budou vsakovány, dešťové vody z navržené stavby a ostatních zpevněných ploch budou odváděny do retenční nádrže s bezpečnostním přepadem do jednotné kanalizace a dále využívány pro zálivku zeleně na pozemcích stavby.
- § 23 odst. 1 a 2 – Navrhovaná stavba je napojena na pozemní komunikaci a inženýrské sítě. Žadatel doložil rozhodnutí o připojení na místní komunikaci ul. Šalvějovou. Přístup pro požární techniku je možný z ulice Šalvějové, zřízení nástupní plochy pro zásah požární techniky není vzhledem k výšce stavby požadováno.

Navrhovaná stavba ani její část nepřesahuje na sousední pozemky. Zástavba sousedních pozemků není umístěním navrhované stavby znemožněna, jak je doloženo v situaci se zakreslenými odstupovými vzdálenostmi, která je součástí průvodní zprávy.

- § 25 odst. 1 a 4 – Odstupové vzdálenosti navržené stavby splňují urbanistické a architektonické požadavky, zejména s ohledem na charakter stávající zástavby v ulici Šalvějové, která je tvořena převážně jedno- až dvoupodlažními stavbami samostatně stojících domů a dvojdomů. Začlenění navrhované stavby do stávající zástavby je doloženo ve výkresech pohledů. Navrhovaná stavba je umístěna v obdobném odstupu od uliční čáry a od sousední stavby č.p. 2391, jaký mají stávající stavby v ulici Šalvějové.

Požadavky životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, ochrany památek, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany hodnotily příslušné dotčené orgány, které daly k záměru souhlasná závazná stanoviska.