

Magistrát

hlavního města Prahy

odbor územního rozhodování



Ing. Hroch
Ing. Mareš
Ing. Dvořák
Ing. Dvořák

MAJESTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

DOŠLO: 26. 9. 98

Č.j. 237/98/V

1/ stav.
1/ stav.

dle rozdělovníku

OBVODNÍ ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10 HLAVNÍ PODATELNA		Číslo dopor.
Došlo dne: - 2 - 06 - 1998		Zpracoval:
Č.j.: - 16432		Ukl. znak:
Přílohy: 1		

Vaše zn./datum

Naše značka

Vyřizuje/linka

Datum

122044/98/

Ing.arch.Koutská

2 9. května 1998

OUR/V/Kos

l. 4837

ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY A UDĚLENÍ VÝJIMKY

Navrhovatel Delvita, a.s., Dělnická 3, Praha 7, IČO 16190955, zastoupený firmou FARA, s.r.o., K Matěji 33, Praha 6, IČO 44848765, podal dne 19.2.1998 návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby

„Bytový dům Petrohradská ul.“

Magistrát hl.m.Prahy - odbor územního rozhodování, příslušný podle § 117 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zák. č. 103/1990 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., zák. č. 43/1994 Sb. a zák.č. 19/1997 Sb. a zák. č. 418/1990 Sb., o hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků, posoudil návrh podle § 37 a 38 stav. zák. a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stav. zák. a § 8 vyhl. č. 85/1976 Sb., ve znění vyhl. č. 155/1980 Sb. a vyhl. č. 378/1992 Sb., toto

rozhodnutí o umístění stavby:

Na pozemcích č.parc. 1107, 1108 a částech poz.č. 1121 (vlastní stavba a zařízení staveniště), 2482, 1012, 1013, 1065 (inženýrské sítě), k.ú. Vršovice, při ulici Petrohradská, v Praze 10, se umísťuje stavba bytového domu, jak je zakresleno v potvrzeném situačním výkresu v měřítku 1:1000 (1 ks), který je grafickou přílohou tohoto rozhodnutí a současně se podle § 133 odst. 4 vyhl. č. 5/1979 Sb. NVP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m.Praze, ve znění pozdějších předpisů, uděluje výjimka z ustanovení § 6 a 46 citované vyhlášky, týkající se počtu parkovacích stání, který je zde menší o 6.

Adresa:
Pářížská 26
110 01 Praha 1
P.O.Box 243

Telefon:
(*)2448 1111
2448 + linka

Fax:
232 0767

IČO:
064581

Bankovní spojení:
První městská banka
Malé nám. 11
110 00 Praha 1

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude obsahovat:
 - zemní práce včetně statického zajištění stavební jámy
 - bytový dům
 - přípojky inženýrských sítí
 - úpravy chodníků s přejezdy
 - sadové úpravy
 - zařízení staveniště.
2. Bude proveden geologický průzkum a návrh statického zabezpečení stavební jámy. Výkopové a stavební práce budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení nebo zhoršení životního prostředí a škodám vlivem stavby v její oblasti se zřetelem na okolní bytovou zástavbu, Botič a vzrostlou zeleň v jeho blízkosti.
3. Bytový objekt o půdorysu písmene U naváže na štítové stěny stávajících objektů na pozemku č.parc. 1109, k.ú. Vršovice, a bude jím uzavřena nedokončená bloková zástavba. Na sedlové střechy těchto domů bude v šířce jednoho modulu navázáno sedlovými střechami v pokračování výškové hladiny hřebene i říms. Ve střední partii východního a západního křídla novostavby přejdou sedlové střechy v ploché a nad jižním křídlem bude střecha segmentová. Novostavba bude obsahovat suterén a šest nadzemních podlaží. Přízemí bude na kótě $\pm 0 = 201,70$ m n.m. Vstupy do bytového domu budou z ulice Petrohradské a z jižní strany.
4. Architektura objektu bude odpovídat soudobým moderním trendům s bohatým horizontálním a vertikálním členěním. Parter v jižní a západní části bude řešen jako obchodní.
5. Doprava:
 - Stavba bude dopravně napojena na ul. Petrohradskou, a to přes vjezd do podzemních garáží, který bude vybudován v rámci stavby „Integrovaného obchodního a bytového domu Delvita“ na pozemcích č.parc. 1121 a dalších, k.ú. Vršovice, (územní rozhodnutí č.j. 137255/97). V 1. suterénu budou napojeny podzemní garáže bytového domu.
 - Součástí stavby bude 29 garážových stání v 1. podzemním podlaží objektu.
 - Podél objektu bude vybudován chodník, který bude součástí místní komunikace.
6. Inženýrské sítě:
 - Bytový dům bude napojen vodovodní přípojkou DN 80 na stávající vodovodní řad DN 250 v ul. Petrohradské.
 - Splaškové odpadní vody a dešťové vody ze střechy bytového domu (celá plocha pozemku je zastavěna) budou vedeny kanalizační přípojkou DN 200 do stávající kanalizační stoky DN 300 jednotné kanalizační soustavy v ul. Petrohradské.
 - Odběr plynu pro bytový dům bude zajištěn ze stávající (v současné době zaslepené) NTL plynovodní přípojky DN 80, která je napojena na stávající NTL plynovod v ul. Petrohradské.
 - Nová transformační stanice 22/0,4 IV v bytovém domě bude do sítě napojena smyčkou na kabel mezi stávající TS 2715 a TS 5349. Propojení sítě nn bude provedeno kabelem nn z bytového domu do objektu č.parc. 1098, k.ú. Vršovice.

- Bytový dům bude napojen slaboproudým kabelem na stávající telefonní síť v ul. Petrohradská.

7. Dočasný zábor pro zařízení staveňiště na pozemku č.parc. 1121, k.ú. Vršovice, a výkopy pro inženýrské sítě budou na dobu nezbytně nutnou.
8. Na plochých střechách nad garážemi a 1. NP ve vnitrobloku bude dostatečná vrstva zeminy pro sadové úpravy, jejichž návrh bude projednán v rámci stavebního řízení s orgánem životního prostředí.
9. V projektové dokumentaci bude brán zřetel na stávající studnu na pozemku č.parc. 1109, k.ú. Vršovice, která nesmí být stavbou a jejím užíváním znehodnocena.
10. Další stupeň projektové dokumentace bude odpovídat požadavkům vyhl.č. 174/1994 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
11. Stavba bude věcně i časově koordinována se stavbou integrovaného obchodního a bytového domu firmy Delvita, pro kterou bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. 137255/97.
12. Investor je povinen zajistit plnění vyhl.č. 8/1986 Sb. NVP, o jednotné evidenci technického vybavení hl.m. Prahy a digitální technické mapě Prahy.
13. Před vydáním stavebního povolení předloží investor MHMP OUR k posouzení podrobnější podklady podle § 39 staveb. zákona a to:
 - a) výkresy všech fasád včetně barevného provedení a použitých materiálů.
 - b) zastavovací plánvše ve třech vyhotoveních.

Námítce účastníka řízení pana [REDAKCE] se vyhovuje zčásti, viz podmínka č. 9.

Námítce účastníka řízení MČ Praha 10 bylo vyhověno v celém rozsahu v průběhu řízení (viz odůvodnění).

Námítce účastníka řízení paní [REDAKCE] se nevyhovuje.

O d ů v o d n ě n í

Delvita, a.s., Dělnická 3, Praha 7, zastoupená firmou FARA, s.r.o., K Matěji 33, Praha 7, podala návrh na vydání územního rozhodnutí o umístění stavby uvedené ve výrokové části.

Protože návrh nebyl úplný, byl navrhovatel vyzván k jeho doplnění a územní řízení bylo při ústním jednání dne 23.3.1998 podle § 29 odst. 1 zák. č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), přerušeno. Po doplnění návrhu, k němuž došlo dne 30.4.1998, bylo v řízení pokračováno.

Stručná charakteristika stavby:

projektant: FARA project-consulting, s.r.o., K Matěji 33, Praha 6

funkce a kapacita stavby: 26 bytových jednotek
cca 660 m² obchodní plochy
29 garážových stání

Navrhované umístění je v souladu s územním plánem hl.m. Prahy - plánem využití ploch, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 37/1 ze dne 24.2.1994 a vyhláškou č. 19/1994 Sb. hl.m.Prahy, o závazných částech územního plánu hl.m.Prahy, ve znění změn a doplňků, neboť plocha, na kterou se stavba umísťuje, je určena pro funkci všeobecně smíšenou.

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl.m. Praze stanoveným vyhláškou č. 5/1979 Sb. NVP, ve znění pozdějších předpisů.

Pro řešení týkající se zajištění dopravy v klidu, které je navrženo v počtu 29 stání, to je o 6 stání méně než požaduje § 6 citované vyhlášky (t.j. 35 stání) se podle § 133 odst. 4 vyhl. č. 5/1979 Sb. NVP, ve znění pozdějších předpisů, povoluje výjimka z ustanovení § 6 a 46 citované vyhlášky, neboť na sousedním pozemku č.parc. 1121, k.ú. Vršovice, téhož investora (Delvita, a.s.) bude zřízeno pro integrovaný obchodní a bytový dům DELVITA, umístěný rozhodnutím č.j. 137255/97 ze dne 25.5.1998 podél ul. Petrohradské 10 parkovacích stání nad počet potřebný pro tuto stavbu. Dále MHMP OUR přihlédl ke skutečnosti, že vzhledem k vysoké hladině spodní vody je obtížné vybudovat druhý suterén v umísťovaném objektu pro potřeby parkování osobních automobilů.

Podle sdělení Katastrálního úřadu Praha - město nejsou pozemky č.parc. 1107, 1108, 1121, 2482, 1012, 1013, 1065, k.ú. Vršovice, součástí ZPF.

Návrh byl doložen následujícími doklady:

Vyjádření hygienika - Městský hygienik hl.m.Prahy, č.j. 405/97U,dr.St z 3.3.1997
Vyjádření orgánu požárního dozoru - Hasičský záchranný sbor, č.j. PO 2011/227/97-OPST z 9.2.1997
Vyjádření orgánu dopravy - OÚ Praha 10-OÚR-ODI, č.j. OÚR-ODI/1317/97 z 12.2.1997
Rozhodnutí orgánu památkové péče - MHMP-OPP, č.j. 713/97 z 21.2.1997
Vyjádření vodohospodářského orgánu - MHMP-VYS, č.j. MHMP POO6LFOX VYS/3-778/97/PK z 5.3.1997
Vyjádření orgánu odpadového hospodářství - MHMP-OZP, č.j. OŽP-VI-01640/97 z 5.5.1997
Vyjádření orgánu ochrany ovzduší - MHMP-OZP, č.j. OŽP-VI-01640/97 z 5.5.1997 a OÚ Praha 10-OŽP, č.j. 54/97-OŽP/Rů z 26.2.1997
Vyjádření orgánu posuzujícího vliv na životní prostředí - MHMP-OZP, č.j. OŽP-VI-01640/97 z 5.5.1997
Vyjádření orgánu ochrany přírody - MHMP-OZP, č.j. OŽP-VI-01640/97 z 5.5.1997
Vyjádření orgánu CO - MHMP-OBR, č.j. 1136/97 z 10.2.1997
Vyjádření orgánu spojů - SPT Telecom z 21.2.1997 a č.j. 14827/97/TE-DO z 28.2.1997
Vyjádření orgánu vojenské správy - VUSS - razítko na situaci z 8.1.1997
Pražský ústav památkové péče, č.j. 1905/97/M/Ma z 17.2.1997

Souhlas vlastníků pozemků podle § 38 odst. 2 stav. zák.:

Byla doložena smlouva o pronájmu pozemků č.parc. 1107 a 1121, k.ú. Vršovice, mezi MČ Praha 10 a Delvita, a.s.

Byl doložen souhlas vlastníků pozemku č.parc. 1108, k.ú. Vršovice, [redacted]
a [redacted].

Byl doložen souhlas České spořitelny se vstupem na pozemek č.parc. 1012, k.ú. Vršovice.

Byl doložen souhlas TSK, č.j. 220/221/97/Su z 27.2.1997 s výkopy pro inženýrské sítě na pozemcích č.parc. 1013, 1065, k.ú. Vršovice a souhlas OHP MHMP, č.j. OHP/2 1362/96/Đu z 10.3.1998 s výkopy pro inženýrské sítě na pozemku č.parc. 2982, k.ú. Vršovice.

Byly doloženy souhlasy osob, uplatňujících restituční nároky, pana [redacted]
a paní [redacted], se stavbou.

Návrh byl dále doložen stanovisky těchto správců rozvodných sítí a kanalizace:

Pražské vodárny, č.j. VOS 1690/97 z 28.2.1997

PKVT, č.j. 1132/482/97 z 17.2.1997

PRE, č.j. 2513/Fo-Sy/89/97 z 25.2.1997

Pražská plynárenská, č.j. 475-500 z 12.2.1997

České radiokomunikace, č.j. ÚTV/1029/97/PI z 26.2.1997

Razítka na situaci:

Pragonet, SPT Telecom-přenosová technika z 11.2.1996, SPT Telecom-ÚTS z 8.1.1997, SPT Telecom-MTTÚ z 7.1.1997, SPT Telecom-SZ z 7.1.1997, Dopravní podnik z 7.1.1997, STE z 7.1.1997, Ministerstvo vnitra z 11.2.1998, Transgas z 9.1.1997, SVO z 26.2.1997.

Zahájení územního řízení bylo dne 26.2.1998 oznámeno dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům a bylo nařízeno ústní jednání na den 23.3.1998. Současně byli účastníci upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ve stanovené lhůtě (při ústním jednání) uplatnili své námítky a připomínky tito účastníci řízení:

MČ Praha 10, která požadovala doložit stanovisko ÚRM k projednávané stavbě z hlediska stabilizace území.

Investor této připomínce účastníka řízení vyhověl a doložil stanovisko ÚRM ke změně územního plánu hl.m.Prahy. Stanovisko ÚRM č.j. 1299/98/JA ze dne 27.4.1998 uvádí, že navrhované řešení je v souladu s urbanistickou studií zpracovanou Architektonickým ateliérem Holub, která byla podkladem pro změnu č. VI-527, schválenou usnesením ZHMP č. 23/3 ze dne 28.11.1996, kterou bylo území stabilizováno na všeobecně smíšené.

Dále MČ Praha 10 požadovala zvážit udělení výjimky z parkovacích stání.

MHMP OUR tuto výjimku udělil, neboť stavba bude realizována koordinovaně s výstavbou integrovaného a bytovému domu Delvita, kde bude umožněno stání, chybějící pro tuto stavbu, realizovat. Obě stavby patří jednomu navrhovateli - Delvitě, a.s. Umisťovaný objekt se bude nacházet v lokalitě s vysokou hladinou podzemní vody, kde je zřizování dalších suterénů obtížné.

Účastnice řízení paní [redacted], majitelka pozemků č.parc. 1111 a 1112, k.ú. Vršovice; při ústním jednání předložila písemnou připomínku, týkající se negativního dopadu novostavby do území. Zejména upozornila na nedostatek vzduchu, vysoký spád prachu, který je zde největší v Praze, nárůst automobilové dopravy, zvýšení počtu obyvatel a psů vlivem výstavby a jejího budoucího provozu. Upozornila, že zde byl plánován park.

Dále požadovala, aby byly provedeny takové úpravy, které zabrání přístupu nežádoucích osob na její pozemky.

MHMP OUR vyhověl jejím požadavkům na úpravy k zabránění přístupu na její pozemky v územním rozhodnutí č.j. 137255/97 v podmínce č. 2 a 7, kterým byla umístěna stavba integrovaného obchodního a bytového domu Delvita, neboť součástí projednávaného územního rozhodnutí nejsou sadové úpravy na pozemku č.parc. 1121, k.ú. Vršovice. Tyto jsou součástí výše uvedeného územního rozhodnutí.

K územnímu řízení byla předložena navrhovatelem kladná stanoviska orgánu životního prostředí z hlediska ovzduší, zeleně a ochrany krajiny, kladné rozhodnutí hygienika a kladné stanovisko orgánu dopravy. Území výstavby mezi Petrohradskou, Vršovickou a Botičem je určeno platným územním plánem hl.m.Prahy jako všeobecně smíšené území. Základní regulační podmínky byly určeny změnou ÚPn č. 527, která byla schválena usnesením ZHMP č. 23/3 dne 28.11.1997. Výstavba navrhovaného bytového domu a integrovaného obchodního a bytového domu Delvita (ÚR č.j. 137255/97) včetně parkových úprav s min. plochou 45 % požadované regulační podmínky pro celé území splňují.

Účastník řízení pan [redacted] spoluvlastník pozemků č.parc. 1109 a 1110, k.ú. Vršovice, uplatnil připomínky prostřednictvím petice občanů, která je ke spisu přiložena. MHMP OUR odpověděl na tuto petici dne 19.3.1998. Petice požadovala zmenšení rozsahu návrhu stavby z důvodu extrémně nevětratelného místa a koncentrace exhalací a smogu. V petici je uvedeno, že pětipodlažní domy budou zabraňovat slunci i vzduchu v přístupu ke stávajícím obydlím občanů lokality a odříznou je od zeleného pásma u Botiče, čímž dojde k dalšímu zhoršení životního prostředí.

MHMP OUR sděluje, že lokalita mezi Botičem, Petrohradskou a Vršovickou byla stabilizována změnou č. 527 platného územního plánu hl.m.Prahy, jejíž součástí jsou i předepsané regulační podmínky. Min. podíl zeleně v lokalitě musí být 45 %, koeficient zastavěnosti pro celou plochu změny byl předepsán 0,45.

Na tomto celém území, které dle platné nájemní smlouvy bylo pronajato Městskou částí firmě Delvita, a.s., se uskuteční výstavba dvou objektů: integrovaného domu Delvita a bytového domu, umístěvaného tímto rozhodnutím. Obě stavby společně respektují regulační podmínky dané výše uvedenou změnou a v množství zeleně překračují požadovaných 45 % o 13 %. Stanoviska dotčených orgánů státní správy, t.j. hygienika, životního prostředí, památkářů a dopravy jsou pro obě stavby kladná.

Obytný dům v Petrohradské ulici zakryje holé štíty objektu na pozemku č.parc. 1109, k.ú. Vršovice, a vytvoří se tak reminiscence blokové zástavby, která je v této oblasti žádoucí s ohledem na historický vývoj urbanizmu.

Obě novostavby, t.j. bytový dům a integrovaný obchodní dům Delvita, které nahradí destruovanou a neudržovanou plochu, budou z hlediska urbanistického přínosem. Rozsáhlé sadové úpravy mezi nimi a Botičem přispějí ke zkulturnění lokality i z hlediska životního prostředí.

V budoucnu by též mělo dojít i k odlehčení Vršovické třídy z hlediska dopravy výstavbou nového tahu směrem od Otakarovy ul. do ul. Nad Vinným potokem.

Pan [REDAKCE] dále požadoval při ústním jednání, aby nebyla poškozena a znehodnocena jeho studna.

Tomuto požadavku MHMP OUR vyhověl v podmínce č. 9, neboť se jedná o požadavek oprávněný.

Ve stanovené lhůtě nesdělily dotčené orgány státní správy k návrhu žádné stanovisko.


S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Magistrát hl.m. Prahy - odbor územního rozhodování rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části.

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

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Ministerstvu pro místní rozvoj, podáním u Magistrátu hl.m.Prahy - odboru územního rozhodování, Pařížská 26, Praha 1.

Kejvalová
Ing. Jana Kejvalová
vedoucí odboru územního rozhodování
Magistrátu hl. m. Prahy



Příloha: 1 potvrzený situační výkres v měř. 1:1000

Rozdělovník:

A. Navrhovatel: (na doručence)

1) FARA, s.r.o., K Matěji 33, Praha 6 + příloha

B. Účastníci řízení: (na doručence)

2) MČ Praha 10, Ing Výrut + příloha

3) [REDACTED]

4) [REDACTED]

5) OÚ Praha 10, odbor majetkoprávní, odděl. správy majetku

6) [REDACTED]

7) [REDACTED]

8) MHMP - odbor obecního majetku

9) Česká spořitelna, městská pobočka v Praze 1, Václavské nám. 2, Praha 1

10) TSK, Štefánikova 23, Praha 5

11) [REDACTED]

12) [REDACTED]

13) [REDACTED]

14) Stavba Praha Družstvo, Sudoměřská 32, Praha 3

15) [REDACTED]

16) [REDACTED]

17) [REDACTED]

18) [REDACTED]

19) PKVT, Cihelná 4, Praha 1

20) [REDACTED]

C. Ostatní: (doporučeně)

21) ÚRM, Hradčanské nám. 8, Praha 1 + příloha

D. MHMP :

22) OMI

23) OUR - evidence rozhodnutí + příloha

24) - východ + příloha

25) - spisovna + spis vč. dokumentace + příloha