



ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 9

odbor výstavby a územního rozvoje

Sokolovská 14/324, 180 49 Praha 9 - Vysočany

SPIS. ZN.: S MCP09/027206/2018/OVÚR/VLe

Č.J.: MCP09/045132/2018/OVÚR/VLe

VYŘIZUJE: Ledecká

TEL.: 283 091 227

E-MAIL: ledeckav@praha9.cz

DATUM: 06.08.2018

ROZHODNUTÍ

Ukl. zn.: P-891/Vysočany

ROZHODNUTÍ ZMĚNA ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Výroková část:

Úřad městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a podle vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, posoudil v územním řízení podle § 84 až § 90 stavebního zákona, žádost o vydání změny územního rozhodnutí, kterou dne 23.05.2018 podala společnost **Harfa s.r.o., IČ 25060341**, se sídlem **Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín**, zastoupená na základě plné moci společností **NG Real Estate, a.s., IČ 03136949**, se sídlem **Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín** (dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení, podle § 94 stavebního zákona vydává

změnu rozhodnutí o umístění stavby
nazvané

„Polyfunkční komerční areál Harfa“

na pozemcích parc. č. **891, 892, 1999, 2000/1, 2001**
v k. ú. **Vysočany**

vydaného odborem výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9, dne **17.12.2008**, pod sp. zn. **S P09 067046/2008/OVÚR/KK/3070/P09 067046/2008/01**, které nabylo právní moci dne **25.03.2009**.

Změna uvedeného územního rozhodnutí se povoluje v tomto rozsahu:

Polyfunkční dům Harfa bude složen z podzemní podnože, ze které vystupují 3 samostatné budovy označené sekce A, sekce B a sekce C. Podnož je společná pro všechny 3 budovy a obsahuje 2 podzemní podlaží. Sekce A obsahuje 11 nadzemních podlaží, sekce B a C obsahují 6 nadzemních podlaží.

Součástí změny územního rozhodnutí je umístění nové distribuční trafostanice s distribučním rozvodem 1 kV NN zasmyčkováným do jednotlivých sekcí objektu A, B, C, o celkové délce 180 m, a změna řešení způsobu likvidace srážkových vod. Ta bude nově řešena systémem tří větví vnitřního (areálového) potrubí D1, D2 a D3 z PVC 250, zaústěných do retenční nádrže s regulovaným odtokem. Nově je navrženo vsakovací zařízení, do kterého bude napojen žlab umístěný na vjezdu do 2 PP společné podnože v nejnižším místě rampy.

Změnou územního rozhodnutí je dotčen pouze pozemek č. parc. 891 v k. ú. Vysočany.

Výroková část rozhodnutí ze dne 17.12.2008, pod spis. zn. S P09 067046/2008/OVÚR/KK/3070/P09 067046/2008/01, obsahující výčet pozemků a rozsah umíst'ované stavby se mění takto:

Text výrokové části ve znění:

**rozhodnutí o umístění stavby
nazvané**

„Polyfunkční komerční areál Harfa“

Na pozemcích č. parc. 891, 892, 2001, 2000/1, 1999 k.ú. Vysočany, se umíst'uje polyfunkční komerční areál v prostoru vymezeném křižovatkou ulic Čerpadlová a U Harfy, umístěný podél železniční trati, spočívající v umístění staveb:

- stavba polyfunkčního objektu členěného do 4 sekcí
- kanalizační přípojka
- vodovodní přípojka
- horkovodní přípojka
- kabelové vedení VN
- kabelové vedení NN (telefonní linky a optická síť)
- obslužná areálová komunikace včetně zpevněných ploch a parkovacích stání
- připojení areálu na veřejnou komunikační síť

jak je zakresleno v dokumentaci (1 ks situace na podkladu KM v měř. 1:1000 a 1 ks koordinační situace 1:500), které budou ověřeny po nabytí právní moci rozhodnutí.

Současně bude do plochy IZ umístěna část jednosměrné obslužné komunikace při jižní straně areálu v šířce 4 m jako výjimečně přípustná stavba.

se mění takto:

**rozhodnutí o umístění stavby
nazvané**

„Polyfunkční areál Harfa“

Na pozemcích č. parc. 891, 892, 2001, 2000/1, 1999 k.ú. Vysočany, se umíst'uje polyfunkční komerční areál v prostoru vymezeném křižovatkou ulic Čerpadlová a U Harfy, umístěný podél železniční trati, spočívající v umístění staveb:

- polyfunkční objekt o 3 sekcích
- kanalizační přípojka
- vodovodní přípojka
- horkovodní přípojka
- kabelové vedení VN
- kabelové vedení NN (telefonní linky a optická síť)
- obslužná areálová komunikace včetně zpevněných ploch a parkovacích stání
- připojení areálu na veřejnou komunikační síť
- distribuční trafostanice
- areálový rozvod dešťové kanalizace včetně retenční nádrže a vsakovacího zařízení

Současně bude do plochy IZ umístěna část jednosměrné obslužné komunikace při jižní straně areálu v šířce 4 m jako výjimečně přípustná stavba.

Výroková část rozhodnutí ze dne 17.12.2008, pod spis. zn. S P09 067046/2008/OVÚR/KK/3070/P09 067046/2008/01, stanovující podmínky pro umístění a projektovou přípravu stavby, se mění takto:

podmínka uvedená pod bodem 1., která zní:

1. Stavba bude řešena jako 4 sekce (A, B, C, D) propojené suterény. Hmotově bude stavba rozčleněna na „6 prstů“ střídavě vycházejících na jih a sever objektu. V obou suterénech budou umístěna parkovací stání a technické místnosti. V 1.NP budou vstupní prostory, administrativní plochy, sklady, služby a nerušící výroba. Od 2. NP do 10.NP budou administrativní plochy, v 11. a 12. NP budou umístěny ateliéry. Stavba bude mít výškovou dominantu objekt A o 12

nadzemních podlažích. Další sekce B a C budou mít 5 nadzemních podlaží se zvýšeným přízemím (přes dvě patra) a sekce D bude dvoupodlažní. Všechny tři administrativní bloky A, B, C budou mít podseknuté partery ve výšce dvou podlaží.

se nahrazuje tímto textem:

1. Polyfunkční dům Harfa bude složen z podzemní podnože, ze které vystupují 3 samostatné budovy označené sekce A, sekce B a sekce C.

Podnož bude společná pro všechny 3 budovy a bude obsahovat 2 podzemní podlaží. V rámci objektového značení je tato podnož nazývána jako sekce D. Podnož bude mít nepravidelný půdorys o půdorysných rozměrech 119,31 m (ve směru východ - západ) x 64,78 m (ve směru sever - jih). Výšková úroveň podlahy 2 PP bude $-6,43$ m od $\pm 0,00 = 211,00$ m n. m. Bpv., výšková úroveň podlahy 1NP. Výšková úroveň podlahy 1 PP bude $-3,53$ m od $\pm 0,00$.

Budova sekce A je situována v západní, nejužší části podnože. Má půdorys ve tvaru lichoběžníku o max. půdorysných rozměrech 37,93 m (ve směru východ - západ) x 22,70 m (ve směru sever - jih). Sekce A obsahuje 11 nadzemních podlaží. Zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky $+38,90$ m od $\pm 0,00 = 211,00$ m n. m. Bpv., výšková úroveň podlahy 1NP budovy.

Budova sekce B je umístěna na společné podnoži východním směrem od sekce A ve vzdálenosti 20,29 m. Sekce B má obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech 20,20 m (ve směru východ - západ) x 37,31 m (ve směru sever - jih). Budova obsahuje 6 nadzemních podlaží, zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky $+19,70$ m od $\pm 0,00$.

Budova sekce C je umístěna na společné podnoži východním směrem od sekce B ve vzdálenosti 20,30 m. Sekce C má obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech 20,20 m (ve směru východ - západ) x 52,12 m (ve směru sever - jih). Sekce C obsahuje 6 nadzemních podlaží, zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky $+19,7$ m od $\pm 0,00$.

Sekce A obsahuje v 1NP prostory pro administrativu a obchodní jednotky a ve 2 NP – 11 NP služební byty a ateliery. Sekce B obsahuje v 1 NP obchodní jednotky a stravovací zařízení, ve 2 NP – 6 NP služební byty a ubytovací jednotky. Sekce C obsahuje v 1 NP prostory pro administrativu a obchodní jednotky, ve 2 NP – 6 NP služební byty a ateliery.

podmínka uvedená pod bodem 4., která zní:

4. Umístění stavby - jižní strana objektu A bude vzdálena 35,5 m od jižní hranice pozemku investora č. 891, nejmenší vzdálenost západní strany objektu A od západní hranice pozemku bude 21,6 m a nejmenší vzdálenost objektu A od severní hranice pozemku bude 8,8 m. Nejmenší vzdálenost objektu D od jižní hranice pozemku bude 14,2 m a 10,9 m od východní hranice. Nejmenší vzdálenost objektu B od severní hranice pozemku bude 11,7 m. Nejmenší vzdálenost objektu C od severní hranice pozemku 20,8 m.

se nahrazuje tímto textem:

4. Na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany bude stavba polyfunkčního domu umístěna tak, že východní fasáda sekce C od východní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 897 v k. ú. Vysočany) bude 33,40 m, vzdálenost jižní fasády sekce C od jižní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 2116/18 v k. ú. Vysočany) bude 31,86 m a vzdálenost severní fasády sekce C od severní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 888/8 v k. ú. Vysočany) bude v nejužším bodě (vzdálenost severozápadního rohu budovy) 20,96 m.

Vzdálenost jižní fasády sekce B od jižní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 2116/2 v k. ú. Vysočany) bude 31,16 m a vzdálenost severní fasády sekce B od severní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 887/1 v k. ú. Vysočany) bude v nejužším bodě (vzdálenost severozápadního rohu sekce B) 12,50 m.

Vzdálenost jihovýchodního rohu fasády sekce A od jižní hranice pozemku (hranice s pozemkem č. parc. 2116/18 v k. ú. Vysočany) bude 36,59 m.

podmínka uvedená pod bodem 5., která zní:

5. Doprava v klidu – parkovací stání potřebná pro polyfunkční areál budou umístěna ve dvou propojených suterénech objektu. V 1PP bude 124 stání, ve 2PP bude 121 stání a na povrchu podél komunikace v severní části areálu bude 16 stání s povrchem z vibrolisované betonové dlažby, rozčleněných zelenou plochou. Celkem 261 stání, z toho 5% pro invalidní občany. Do podzemních garáží bude vjezd po obousměrné rampě se sklonem 8,8%. Kolmá parkovací stání 5,3 x 2,7 m, vyhrazená kolmá stání 5,3 x 3,5 m.

se nahrazuje tímto textem:

5. Doprava v klidu – parkovací stání potřebná pro polyfunkční areál budou umístěna ve dvou propojených suterénech objektu. V 1PP bude 124 stání, ve 2PP bude 121 stání a na povrchu podél komunikace v severní části areálu bude 16 stání s povrchem z vibrolisované betonové dlažby, rozčleněných zelenou plochou. Celkem 261 stání, z toho 5% pro invalidní občany. Vjezd do 2 PP bude po rampě ze západní strany objektu A. Vjezd do 1 PP bude z jižní strany cca v polovině stavby podzemních garáží v místě stávajícího propojení areálové komunikace. Kolmá parkovací místa svým rozměrem budou splňovat minimální současné normové požadavky 5,0 x 2,5 m a vyhrazená 5,0 x 3,5 m.

podmínka uvedená pod bodem 8., která zní:

8. Odvod dešťových vod z komunikací a zpevněných ploch bude proveden pomocí podélných a příčných spádů systémem samostatných uličních vpustí a odvodňovacích žlabů do dešťové areálové kanalizace a následně do kanalizační stoky v ulici Čerpadlová.

se nahrazuje tímto textem:

8. Odvádění dešťových vod z řešeného území bude zajištěno systémem tří větví vnitřního (areálového) potrubí D1, D2 a D3 z PVC 250, zaústěných do retenční nádrže s regulovaným odtokem, umístěné na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany, v prostoru areálové komunikace severně od objektu sekce A. Podzemní retenční nádrž o objemu 160,9 m³, bude z ŽB rámových propustí 1,0 x 1,9 m vyskládaných na celkovou délku 85,0 m. Jižně od objektu sekce A bude na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany zřízeno vsakovací zařízení o rozměrech 2,0 x 2,0 m s retenčním objemem 3,6 m³. Do vsakovacího zařízení bude napojen žlab umístěný na vjezdu do 2 PP společně podnože v nejnižším místě rampy.

podmínka uvedená pod bodem 11., která zní:

11. Rozvod VN - napojovací bod na vedení vysokého napětí PRE a.s. bude v ulici Čerpadlová na pozemku č. 2000/1. V objektu A na pozemku č. 891 bude nová trafostanice. Ta bude připojena kabely 22 kV AXEKVCEY 3x1x120mm² mezi TS 3757 a TS 8107, z pozemku č. 891 na pozemek č. 2001. Kabel směrem do TS 8107 bude naspojovaný před TS 3757, směrem do TS 3757 bude položen nový kabel. Celková délka rozvodného zařízení bude cca 140,6m.

se nahrazuje tímto textem:

11. Rozvod VN - napojovací bod na vedení vysokého napětí PRE a.s. bude v ulici Čerpadlová na pozemku č. 2000/1.

Na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany bude nová distribuční trafostanice s distribučním rozvodem 1 kV NN kabelem AYKY - OT 3x240+120 mm² zasmyčkováným do jednotlivých sekcí objektu A, B, C, o celkové délce 180 m. Distribuční trafostanice bude umístěna na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany, při východní straně areálové komunikace tak, že od západní hranice pozemku bude 9,1 m (hranice s pozemkem č. parc. 2000/1 v k. ú. Vysočany) a bude připojena kabely 22 kV AXEKVCEY 3x1x120mm² mezi TS 3757 a TS 8107, z pozemku č. 891 na pozemek č. 2001. Kabel směrem do TS 8107 bude naspojovaný před TS 3757, směrem do TS 3757 bude položen nový kabel. Celková délka rozvodného zařízení bude cca 140,6 m.

podmínka uvedená pod bodem 13., která zní:

13. Součástí stavby bude i integrovaný záchranný systém a řešení ochrany obyvatelstva v podzemním parkingu jako improvizovaný úkryt pro kapacitu 1500 osob.

se nahrazuje tímto textem:

13. Součástí stavby bude i integrovaný záchranný systém a řešení ochrany obyvatelstva v podzemním parkingu jako improvizovaný úkryt pro kapacitu 452 osob.

Podmínky výrokové části rozhodnutí ze dne 17.12.2008 pod sp. zn. SP09 067046 /2008/ OVÚR/ KK/ 3070/P09 067046/2008/01, uvedené pod **body 2., 6., 7., 9., 10., 12., 14. – 29., zůstávají v platnosti** beze změny, pokud v průběhu stavby nedošlo k jejich konzumaci.

Podmínka výrokové části rozhodnutí ze dne 17.12.2008 pod sp. zn. SP09 067046 /2008/ OVÚR/ KK/ 3070/P09 067046/2008/01, uvedená pod **bodem 3), se ruší.**

Pro navrhovanou stavbu se nově stanovují tyto další podmínky:

30. Do projektové dokumentace budou zapracovány požadavky odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu MČ Praha 9 oddělení vodohospodářské uvedené v závazném stanovisku sp. zn. S MCP09/027476/2018/OVÚR/Val, čj. MCP09/ 030138/ 2018/ OVÚR/Val ze dne 31.05.2018
- Štěrkový vsakovací objekt, který slouží jako bezpečnostní prvek, bude proveden tak, aby zasakování nebylo realizováno přímo na hladinu podzemní vody. Dno štěrkového lože pod vsakovacím objektem bude ukončeno minimálně jeden metr nad hladinu podzemní vody.
 - Srážkové vody, spadlé na pozemek stavebníka, nebudou odtékat do přilehlých ulic, na sousední pozemky a na cesty pro pěší.
 - Zpevněné plochy a parkové, dlážděné chodníky budou provedeny a vyspádovány tak, aby srážkové vody spadlé na tyto plochy neodtékaly do přilehlých ulic, na sousední pozemky a na cesty pro pěší.
 - Zároveň budou zpevněné plochy a parkové, dlážděné chodníky provedeny a vyspádovány tak, aby z nich byl možný přerov srážkových vod do okolní zeleně, kde budou vsakovány.
 - Zeleň, zejména zeleň v blízkosti zpevněných ploch, bude provedena tak, aby plochy zůstaly bezodtokové a celá srážka zůstala na této ploše (miskovité snížení terénu), aby při dešti nestékala na chodníky a na cizí pozemky (zem uložit níže).
 - Při terénních úpravách zeleně budou uplatněny lokální deprese a retenční příkopy.
 - Do projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení požaduje vodoprávní úřad zapracovat řešení objektů: zpevněné plochy, terénní úpravy, sadové úpravy, tak, aby se v největší možné míře zmenšil objem odtékajících srážkových vod ze zpevněných i z nezpevněných ploch, tak, aby srážka v co největším rozsahu zůstala na ploše a neodtékala pryč, a to v souladu s metodikou Ministerstva zemědělství k problematice sucha ze dne 19.6.2017.
 - Retenční nádrž je třeba projednat a povolit ve vodoprávním řízení podle ust. § 15 vodního zákona jako novou stavbu vodního díla. Stavba retenční nádrže zároveň vyžaduje vydání povolení k nakládání s vodami. V současné době probíhá na Úřadu městské části Praha 9 vodoprávní řízení týkající se povolení stavby jmenovaného vodního díla a nakládání s vodami (sp. zn. S MCP09/066708/2018/OVÚR/Val).
31. Do projektové dokumentace budou zapracovány požadavky Správy železniční dopravní cesty, s. o. uvedené ve stanovisku zn. S6358/S-4811/2017-SŽDC-OŘ PHA-OPS-Vaň(Ska) ze dne 15.02.2017 a to:
- Stavba musí být v souladu se všemi příslušnými normami a právními předpisy.
 - Stavba bude navržena a provedena tak, aby ani v budoucnu nedošlo k porušení její funkce vlivem provozu dráhy. Na případné stížnosti na negativní vlivy plynoucí z provozu železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel.
 - Realizací stavby nesmí být nepříznivě ovlivněny drážní objekty a zařízení v majetku SŽDC. Současně nesmí být stavbou ohrožena bezpečnost dráhy a drážní dopravy ani nesmí být narušena plynulost železničního provozu.
 - Realizace stavby musí respektovat provoz dráhy a rozsah drážních zařízení. V důsledku stavby nesmí dojít ke ztížení nebo zamezení přístupu údržby objektů a zařízení SŽDC.
 - Nebude nijak zasahováno do přilehlého svahu drážního zemního tělesa a drážního odvodňovacího příkopu. Stavbou nesmí dojít k poškození nebo narušení stability opěrné zdi žel. náspu.

- Výkopové práce musí být prováděny tak, aby nebyla narušena stabilita drážního tělesa nebo ohrožena funkce příkopu. Výkopy a jámy prováděné v blízkosti železniční trati musí být zabezpečeny celoplošným pažením proti sesuvům zeminy. Záhozy výkopů v okolí dráhy musí být řádně po předepsaných vrstvách hutněny a terén upraven tak, aby povrchová voda nevnikla směrem k drážnímu tělesu a drážnímu zařízení.
- Veškeré povrchové vody z řešených objektů a okolního terénu, včetně odčerpávané spodní či srážkové vody z výkopů stavby, musí být odváděny směrem od trati, mimo drážní pozemky a drážní odvodňovací zařízení, a likvidovány tak, aby nedošlo k podmáčení drážního tělesa nebo drážního zařízení.
- Vzhledem k tomu, že stavba je svým charakterem (převážně využití pro ubytovací jednotky a služební byty) funkčně obdobná ke stavbě bytového domu, zajistí investor na vlastní náklady takové provedení stavby a navrhne a realizuje taková opatření, aby byl dodržen § 14 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a aby byly splněny požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nebyly překročeny hygienické limity dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. SŽDC nebude hradit žádná protihluková opatření vyvolaná výstavbou obytných objektů.
- Jelikož je stavba navržena do hlukově nadlimitně zatíženého území, požadujeme provést protihluková opatření v souladu s §30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. a § 2 písm. s) nařízení vlády č. 272/2011 Sb., kdy před fasádou zatíženou nadlimitním hlukem nevznikne prostor významný z hlediska pronikání hluku zvenčí do chráněného vnitřního prostoru stavby, a současně tak, aby byla zajištěna dostatečná stavební vzduchová neprůzvučnost obvodového pláště (včetně oken a zastřešení).
- Přilehlá železniční trať je elektrizovaná stejnosměrnou trakční soustavou o napětí 3000V s možností vzniku bludných proudů, upozorňujeme tak na související povinnosti vyplývající z ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách. Veškeré inženýrské sítě a zařízení uložená v zemi musí být opatřeny účinnou protikorozi ochranou nebo musí být zhotoveny z materiálů nepodléhajících korozi.
- Při činnosti v blízkosti elektrizované trati je nutné respektovat veškeré platné normy a předpisy a zakázané činnosti v blízkosti trakčního vedení (TV) pod napětím zejména dle ČSN EN 50 110-1 ed. 3 a TNŽ 34 3109. V důsledku stavebních prací nesmí být narušena statika trakčních podpěr a musí být respektováno jejich ochranné pásmo. Realizace stavebních prací musí respektovat „minimální hranici přiblížení stavby“ k trakčnímu vedení dle ČSN 34 1530 ed.2 obrázek 1. Vzdušné vzdálenosti mezi živými částmi trakčního vedení a stavbami nebo konstrukcemi spojenými se zemí jsou stanoveny v ČSN EN 50119 ed.2 tabulka 2. V případě že stavební činnost bude realizována za hranicí výše uvedeného prostoru, musí být na TV zajištěna napěťová výluka a stávající TV jako celek musí být chráněn před poškozením.
Dále upozorňujeme, že dle § 46 zákona č. 458/2000Sb., energetický zákon, je ochranné pásmo pro trakční vedení (tj. nadzemní vedení, vodiče bez izolace s napětím nad 1 kV do 35 kV včetně) tvořeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení ve vzdálenosti 7,00 m od osy krajního vodiče. V tomto prostoru jsou veškeré práce pouze na povolení správce zařízení SŽDC.

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen správní řád) je společnost Harfa s.r.o., Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8-Karlín

Odůvodnění

Dne 23.05.2018 podal stavebník společnost Harfa s.r.o., IČ 25060341, se sídlem Praha 8 –Karlín, Rohanské nábřeží 671/15, zastoupený na základě plné moci společností NG Real Estate, a.s., IČ 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín, návrh na změnu územního rozhodnutí sp. zn. SP09 067046 /2008/ OVÚR/ KK/ 3070/P09 067046/2008/01, ze dne 17.12.2008, které nabylo právní moci dne 25.03.2009, vydaného odborem výstavby a územního rozhodování Úřadu MČ Praha 9, ve věci umístění stavby Polyfunkčního komerčního areálu Harfa na pozemcích č. parc. 891, 892, 2001, 2000/1 a 1999 vše v k. ú. Vysočany, Praha 9.

Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o změně územního rozhodnutí.

Podle § 93 odst. 1 stavebního zákona územní rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Předmětné územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 25.03.2009 a jeho platnost byla stanovena na 2 roky ode dne nabytí právní moci, tj. do 25.03.2011. Rozhodnutím čj. S P09 068863/2010 P09 068863/2010/01 ze dne 31.01.2010 (PM 07.03.2011) prodloužil odbor výstavby a územního rozvoje platnost územního rozhodnutí do 25.03.2014 a rozhodnutím čj. P09 007968/2014 P09 007968/2014/01 ze dne 03.02.2014 (PM 05.05.2014) do 05.05.2016.

Dne 21.04.2016 vydal odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu MČ Praha 9 stavební povolení čj. 4119/16/OVÚR/Pa/1680/ P09 023941/2016 které nabylo právní moci dne 20.05.2016, na stavbu areálových komunikací na pozemcích č. parc. 891 a 892 v k. ú. Vysočany. Dle oznámení zástupce stavebníka, společnosti NG Real Estate, a.s., IČ 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 Karlín, ze dne 27.04.2018 byla stavba komunikací započata, a to provedením hrubých terénních úprav, úpravy podkladních vrstev pláně pod komunikací a postupným prováděním skladby komunikace dle PD.

Platnost původního územního rozhodnutí je tedy zachována.

Podle § 94 odst. 1 stavebního zákona územní rozhodnutí lze změnit na odůvodněnou žádost oprávněného, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3 stavebního zákona.

V provedeném řízení stavební úřad přezkoumal předloženou žádost o vydání změny územního rozhodnutí z hledisek uvedených v § 94 odst. 1 stavebního zákona a projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků územního řízení.

Stavební úřad posoudil žádost o vydání změny územního rozhodnutí vzhledem k ustanovení § 94 odst. 1 stavebního zákona a dospěl k závěru, že podaná, řádně odůvodněná žádost je dostatečným podkladem pro změnu územního rozhodnutí.

Důvodem žádosti ke změně územního rozhodnutí je skutečnost, že během doby potřebné k odstranění ekologické zátěže v tomto území, došlo ke změně požadavku k jejich polyfunkčnímu využití z důvodu deficitu služebních bytů, malých administrativních jednotek a služeb v daném území podél ulice Poděbradské. Uvedená změna účelu ve spojitosti s optimalizací projektu vedla ke snížení výškové části objektu „sekce A“ a zrušení nadzemní části společné nízkopodlažní podnože.

Potřeba změny územního rozhodnutí vychází z respektování umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha - Vysočany s ohledem na existenci v okolí nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch, které by původní spíše monofunkčně výrobně - administrativní využití jen nepotřebně navýšilo. Záměrem nedojde k žádnému narušení potřeb a vazeb s ohledem na okolí .

Změna uvedeného územního rozhodnutí se povoluje v tomto rozsahu:

Polyfunkční dům Harfa bude složen z podzemní podnože, ze které vystupují 3 samostatné budovy označené sekce A, sekce B a sekce C.

Podnož je společná pro všechny 3 budovy. Obsahuje 2 podzemní podlaží, kde jsou umístěna parkovací stání a provozně technické místnosti - výměník tepla a strojovny a prostory vertikálních komunikací. V rámci objektového značení je tato podnož nazývána jako sekce D. Podnož má nepravidelný půdorys o půdorysných rozměrech 119,31 m (ve směru východ - západ) x 64,78 m (ve směru sever - jih).

Budova sekce A je situována v západní, nejužší části podnože. Má půdorys ve tvaru lichoběžníku o max. půdorysných rozměrech 37,93 m (ve směru východ - západ) x 22,70 m (ve směru sever - jih). Sekce A obsahuje 11 nadzemních podlaží. Zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky + 38,90 m od $\pm 0,00 = 211,00$ m n. m. Bpv., výšková úroveň podlahy 1NP budovy.

Budova sekce B je umístěna na společné podnoži východním směrem od sekce A ve vzdálenosti 20,29 m. Sekce B má obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech 20,20 m (ve směru východ - západ) x 37,31 m (ve směru sever - jih). Budova obsahuje 6 nadzemních podlaží, zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky + 19,70 m od $\pm 0,00$.

Budova sekce C je umístěna na společné podnoži východním směrem od sekce B ve vzdálenosti 20,30 m. Sekce C má obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech 20,20 m (ve směru východ - západ) x 52,12 m (ve směru sever jih). Sekce C obsahuje 6 nadzemních podlaží, zastřešená je plochou střechou s max. výškou atiky + 19,7 m od ± 0,00.

Sekce A obsahuje v 1 NP prostory pro administrativu a obchodní jednotky a ve 2 NP – 11 NP služební byty o velikosti 4 + kk (1 x) a 3 + kk (10x) a ateliery o velikosti 2 + kk (19x) a 1 + kk (8x).

Sekce B obsahuje v 1 NP obchodní jednotky a stravovací zařízení a ve 2 NP – 6 NP služební byty o velikosti 3 + kk (15x) a 2+ kk (5x) a ubytovací jednotky o velikosti 1 + kk (20x).

Sekce C obsahuje v 1 NP prostory pro administrativu a obchodní jednotky a ve 2 NP – 6 NP služební byty o velikosti 3 + kk (15x) a 2 + kk (25x) a ateliery o velikosti 2 + kk (15x) a 1 + kk (5x).

Celkem je v domě v sekci A, B, C 82 služebních bytů, 67 ateliérů a 20 ubytovacích jednotek.

Součástí změny územního rozhodnutí je umístění nové distribuční trafostanice s distribučním rozvodem 1 kV NN kabelem AYKY - OT 3x240+120 mm² zasmyčkováným do jednotlivých sekcí objektu A, B, C, o celkové délce 180 m. Distribuční trafostanice bude umístěna na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany, při východní straně areálové komunikace tak, že od západní hranice pozemku bude 9,1 m (hranice s pozemkem č. parc. 2000/1 v k. ú. Vysočany).

Odvádění dešťových vod z řešeného území bude zajištěno systémem tří větví vnitřního (areálového) potrubí D1, D2 a D3 z PVC 250, zaústěných do retenční nádrže s regulovaným odtokem, umístěné na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany, v prostoru areálové komunikace severně od objektu sekce A. Podzemní retenční nádrž o objemu 160,9 m³, bude z ŽB rámových propustí 1,0 x 1,9 m vyskládaných na celkovou délku 85,0 m. Jižně od objektu sekce A bude na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany zřízeno vsakovací zařízení o rozměrech 2,0 x 2,0 m s retenčním objemem 3,6 m³. Do vsakovacího zařízení bude napojen žlab umístěný na vjezdu do 2 PP společné podnože v nejnižším místě rampy.

Stavbu tvoří dále kanalizační přípojka, vodovodní přípojka, horkovodní přípojka, kabelové vedení VN, kabelové vedení NN, telefonní linky a optická síť, obslužná areálová komunikace včetně zpevněných ploch a parkovacích stání, připojení areálu na veřejnou komunikační síť.

Velikost pozemku dle geodet. zaměření:	14 085 m ²
z toho:	
Zastavěná plocha:	4 057 m ²
Komunikace pojezdné:	3 810 m ²
Komunikace pro pěší:	714 m ²
Podlahová plocha nadzemních pater:	14 505 m ²
Obestavěný prostor:	83 466 m ³
Počet funkčních jednotek:	
Provozovny služeb (obchody, stravování)	6
Sdílené jednací sály	1
Velká administrativa	1
Administrativa - ateliéry	48
Jednotky krátkodobého ubytování	20
Služební byty pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí	82

**Porovnání kapacity a základních rozměrů stavby původní UR a předmětu této dokumentace
změna UR:**

	původní UR	změna UR
Hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží	15 290m ²	15 282m ²
Úroveň podlahy přízemí	+211,00 B.p.v	+211,00 B.p.v
Účel užívání polyfunkce	Sklady nerušící výroba a služby, kancelářské prostory, ateliéry	Kancelářské prostory, ateliéry, obchodní jednotky, ubytování, služební byty

Počet parkovacích míst:	245 v garážích a 16 na povrchu celkem 261 stání	245 v garážích a 16 na povrchu celkem 261 stání
Výška atiky blok A:	45,00m (reklamní pás 48,0m)	38,9 m (bez reklamního pásu)
Výška atiky blok B a C :	19,70 m	19,70 m
Výška atiky podnože D :	8,0 m	0,0m (sekce D nerealizována)

K žádosti o změnu územního rozhodnutí byla předložena projektová dokumentace (datum vyhotovení 16.11.2017) zpracovaná autorizovaným architektem [redacted] část PD stavebně konstrukční řešení vypracoval autorizovaný inženýr pro statiku a dynamiku staveb [redacted] část PD požárně bezpečnostní řešení vypracoval autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb [redacted] část PD - zdravotní technika vypracoval autorizovaný inženýr pro techniku a prostředí staveb specializace technická zařízení [redacted] část PD – ústřední vytápění vypracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb – spec. vytápění a vzduchotechnika [redacted] část PD vzduchotechnika, chlazení staveb vypracoval autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb – spec. vytápění a vzduchotechnika [redacted] část PD elektroinstalace vypracoval autorizovaný technik pro techniku a prostředí staveb- specializace elektrotechnická zařízení [redacted] část PD - elektrická požární signalizace vypracoval autorizovaný inženýr pro techniku a prostředí staveb- specializace elektrotechnická zařízení [redacted]

Pozemek č. parc. 891 v k. ú. Vysočany, který je dotčený změnou územního rozhodnutí, je ve vlastnictví žadatele společnosti Harfa s.r.o., IČ 25060341, se sídlem Praha 8 –Karlín, Rohanské nábřeží 671/15.

Vlastnictví pozemku dotčeného stavbou, tj. pozemku parc. č. 891 v k. ú. Vysočany i vlastnictví sousedních pozemků, které mohou být změnou územního rozhodnutí dotčeny tj. pozemků č. parc. 886/2, 887/2, 887/1, 888/8, 888/1, 897, 2116/2, 2000/1, 2001, 892 vše v k. ú. Vysočany, bylo stavebním úřadem ověřeno nahlédnutím do aktuálních údajů katastru nemovitostí před vydáním rozhodnutí.

K řízení o povolení změny územního rozhodnutí byly doloženy tyto doklady a podklady

- Plná moc pro společnost NG Real Estate, a. s. k zastupování žadatele
- Závazné stanovisko MHMP odboru územního rozvoje čj. MHMP 448950/2018, sp. zn. S – MHMP 248676/2018 ze dne 19.03.2018
- Závazné stanovisko odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu MČ Praha 9 oddělení vodohospodářského sp. zn. S MCP09/027476/2018/OVÚR/Val, čj. MCP09/ 030138/ 2018/OVÚR/Val ze dne 31.05.2018
- závazná stanoviska a vyjádření MHMP - odbor ochrany prostředí (OOP) ze dne 28.11.2017, č.j.: MHMP 1863731/2017, sp. zn. S-MHMP 1706205/2017 OCP
- sdělení MHMP - odbor památkové péče (OPP) - ze dne 10.01.2018, č. j. MHMP 47553/2018 sp. zn. S-MHMP 1723115/2017 Smola
- závazné stanovisko MHMP - ODBOR KANCELÁŘ ŘEDITELE MHMP - oddělení krizového managementu ze dne 07.12.2017, č.j. MHMP 1918656/2017 sp. zn. S-MHMP 1914237/2017
- vyjádření, sdělení a závazná stanoviska ÚMČ P9 - odbor životního prostředí a dopravy (OŽPD) ze dne 19.12.2017 č.j.: MCP09/061446/2017 sp. zn. S MCP09/057512/2017
- závazné stanovisko Hygienická stanice HMP ze dne 07.09.2017 č.j.: HSHMP 39418/2017, sp. zn. S-HSHMP 39418/2017
- závazné stanovisko HZS hl. m. Prahy ze dne 06.10.2017, č.j.: HSAA-12129-3/2017
- stanovisko PČR, Krajské ředitelství policie hl. m. Prahy ze dne 20.11.2017, č.j. KRPA-425933-1/ČJ-2017-0000DŽ
- stanovisko Správy železniční dopravní cesty, s. o., oblastní ředitelství Praha ze dne 15.02.2017, zn. S6358/S-4811/2017-SŽDC-OŘ PHA-OPS- Vaň(Ska)
- závazné stanovisko Drážního úřadu, sekce stavební – zn. MP-SOP2040/17-3/Ck, DUCR-65028/17/Ck ze dne 09.11.2017
- vyjádření PREDi a.s. ze dne 12.12.2017, zn. S21130/300049061

Účastníci řízení o změně územního rozhodnutí:

Při projednávání žádosti stavební úřad vycházel z ust. § 94 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož při změně územního rozhodnutí se použijí ustanovení o územním řízení obdobně.

Podle § 85 odst. 1 stavebního zákona je účastníkem územního řízení o umístění stavby žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Stavební úřad posoudil okruh účastníků územního řízení podle § 85 stavebního zákona tak, že účastníky tohoto řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jsou:

- žadatel, kterým je společnost Harfa s.r.o., IČ 25060341, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín, v řízení zastoupená na základě plné moci společností NG Real Estate, a.s., IČ 03136949, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín

Účastníkem územního řízení ve smyslu § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, a to:

- Hlavní město Praha, které v řízení zastupuje Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy,

Podle § 85 odst. 2 stavebního zákona jsou dále účastníky každého územního řízení vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Za účastníka řízení podle § 85 odst. 2 stavebního zákona považuje stavební úřad tyto osoby:

Dle písm. a)

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

kromě žadatele se jedná o vlastníka pozemků č. parc. 2001, 2000/1, 1999 v k. ú. Vysočany, kterým je Hlavní město Praha. Pozemky č. parc. 2001, 2000/1, 1999 v k. ú. Vysočany však nejsou dotčené změnou územního rozhodnutí.

Postavení účastníka v územním řízení mají rovněž vlastníci (správci) inženýrských sítí, jejichž práva a právem chráněné zájmy mohou být přímo dotčeny napojením stavby na inženýrské sítě, resp. mající právo odpovídající věcnému břemeni k dotčeným pozemkům. V daném je to:

- PREdistribuce, a.s.

Dle písm. b)

Osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. V tomto případě se jedná o tyto vlastníky sousedních nemovitostí:

- [redacted]
vlastníka sousedního pozemku č. parc. 886/2 v k. ú. Vysočany
- Hlavní město Prahu, zastoupené odborem evidence majetku MHMP, vlastníka sousedních pozemků č. parc. 887/1, 887/2 v k. ú. Vysočany,
- Společnost MUPE Invest s.r.o., IČ 03348741, se sídlem Holečkova 366/13, Praha 5, vlastníka sousedních pozemků a staveb č. parc. 888/1 a 888/8 v k. ú. Vysočany
- Společnost BERSTEL spol. s r. o., IČ 48114774, se sídlem Poděbradská 520/24, Praha 9. vlastníka sousedního pozemku č. parc. 897 v k. ú. Vysočany
- Správu železniční dopravní cesty, s. o., IČ 70994234, se sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, právo hospodaření s majetkem státu k sousednímu pozemku č. parc. 2116/2 v k. ú. Vysočany
- Společnost Harfa s.r.o., IČ 25060341, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín, která je v řízení žadatelem, jako vlastníka sousedního pozemku č. parc. 892 v k. ú. Vysočany

Podle § 18, odst. 1 písm. h) zákona č. 131/2000 o hl. m. Praze, přísluší postavení účastníka řízení též městské části, která má oprávnění vystupovat jako účastník v řízení, ve kterém se vydává mimo jiné též územní rozhodnutí. V územním řízení má podle tohoto ustanovení postavení účastníka řízení Městská část Praha 9, zast. místostarostou Ing. Markem Doležalem.

U ostatních vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich stavební úřad dospěl k názoru, že rozhodnutím nemohou být přímo dotčena jejich vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich, neboť jejich poloha vzhledem k navrhované stavbě je taková, že nemohou být ovlivněny.

Oznámení o zahájení řízení a další průběh řízení:

Přípisem sp. zn. S MCP09/027206/2018/OVÚR/VLe, čj. MCP09/036895/2018/OVÚR/VLe ze dne 16.07.2018, oznámil odbor výstavby a územního rozvoje Úřadu MČ Praha 9 zahájení územního řízení všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

Vzhledem k tomu, že stavebnímu úřadu byly z úřední činnosti dobře známy poměry v území a žádost poskytovala dostatečný podklad pro posouzení záměru, upustil stavební úřad podle ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona od ústního jednání a stanovil lhůtu pro uplatnění námitek účastníků řízení a stanovisek dotčených orgánů do 15 dnů od doručení tohoto oznámení. Současně upozornil dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska námítka a připomínky mohou uplatnit nejpozději ve stanovené lhůtě, jinak k nim nebude přihlédnuto. V souladu s § 89 odst. 5 stavebního zákona byli v oznámení o zahájení řízení účastníci řízení poučeni o podmínkách pro uplatňování námitek.

Ve stanovené lhůtě, která uplynula dnem 14.08.2018 neobdržel stavební úřad žádné námítka ani připomínky k zahájenému řízení. Dotčené orgány ve stanovené lhůtě nesdělily k návrhu žádné další stanovisko.

Stavební úřad posoudil záměr žadatele v rozsahu projednávané změny v souladu s § 90 stavebního zákona:

písm. a) - soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území:

V řízení stavební úřad přezkoumal podanou žádost a připojené podklady z hledisek uvedených v ust. § 90 stavebního zákona a projednal ji dle ust. § 87, ust. § 89 stavebního zákona s účastníky řízení a dotčenými orgány. Dále stavební úřad ověřil, že dokumentace je úplná, přehledná a byla zpracována oprávněnou osobou dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

Stavba byla umístěna rozhodnutím pod sp. zn. SP09 067046 /2008/ OVÚR/ KK/ 3070/P09 067046/2008/01, ze dne 17.12.2008, které nabylo právní moci dne 25.03.2009, to je v době platnosti vyhlášky č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v Praze.

Jednalo se o umístění polyfunkčního objektu, který byl řešený jako 4 sekce (A, B, C, D) propojené suterény. Hmotově byla stavba rozčleněna na „6 prstů“ střídavě vycházejících na jih a sever objektu. V obou suterénech byla umístěna parkovací stání a technické místnosti. Stavba měla výškovou dominantu objekt A o 12. nadzemních podlažích. Další sekce B a C měly 5 nadzemních podlaží se zvýšeným přízemím (přes dvě patra) a sekce D byla dvoupodlažní. Všechny tři administrativní bloky A, B, C měly podseknuté partery ve výšce dvou podlaží.

Změna územního rozhodnutí spočívá zejména ve zmenšení objemu umístěné stavby a ve změně využití navržených jednotek. Umístění a půdorysné rozměry společné podnože se proti původnímu rozhodnutí nemění.

Podmínky maximálního tvarového uspořádání jsou splněny z územního rozhodnutí, nejsou realizována propojovací sekce D a jižní „prsty“ v úrovni 1 NP. Obrys jižních původně nadzemních „prstů“ je nově propasán do obou podzemních pater.

Přízemí objektu budou tvořit pouze samostatné prostory budov sekcí A, B a C. Tyto přízemní prostory budou využity pro stejné potřeby z územního rozhodnutí administrativu, služby (obchodní jednotky) s vynecháním nerušící výroby.

Původní první podlaží přes dvě patra sekcí B a C bylo doplněno v mezaninu celoplošným zastropením, výška budov zůstává nedotčena. Sekce B a C jsou tímto rozdělením místo 5 NP nově o 6 NP se zachováním výšky atiky 16,7 m z původního územního rozhodnutí. Hrubá podlažní plocha zůstává zachována původně 15 290 m², nově 15 282 m². Všechny tři sekce mají nově podseknuté partery místo přes dvě pouze přes 1 NP.

V budově sekce A budou v nadzemních patrech nad přízemím mimo původní kancelářské prostory (ateliéry) umístěny také služební byty, zároveň dojde ke zmenšení počtu nadzemních pater z 12 NP na 11 NP a objekt bude snížen z původní výšky atiky +45,90 na +38,9m.

V budovách sekcí B a C budou místo původních kancelářských prostorů v nadzemních patrech nad přízemím umístěny služební byty a ubytovací jednotky krátkodobého ubytování.

Původní první podlaží sekcí B a C bylo doplněno v mezaninu celoplošným zastropením, čímž byl zvýšen počet N. P. v těchto objektech na 6 NP. Limitní výška budov zůstává nedotčena.

Projektová dokumentace pro změnu územního rozhodnutí byla zpracována dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), dále jen PSP.

Vzhledem k tomu, že změna územního rozhodnutí spočívá zejména ve změně funkční náplně budovy, nemění se objem ani umístění stavby, se soulad s PSP v řízení o změně ÚR neposuzuje.

písm. b) - soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem:

V souladu s § 86 odst. 2 písm. c) a d) stavebního zákona, žadatel v řízení předložil výše uvedená stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Stavební úřad posoudil předloženou žádost z hlediska uvedených požadavků tak, že záměr v území je v souladu s požadavky stavebního zákona, přičemž stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Stavební úřad požadavky stanovené ve vyjádřeních vlastníků (správců), příp. provozovatelů inženýrských sítí a dopravní infrastruktury, zahrnul do podmínek tohoto rozhodnutí v rozsahu, ve kterém se tyto požadavky týkají změny územního rozhodnutí. Požadavky týkající se vzájemných (např. smluvních) vztahů stavebníka a vlastníka nebo správce technické infrastruktury a rovněž subjekty uplatněné obecné požadavky, které stanoví právní předpisy, nebyly do podmínek výroku zahrnuty.

písm. c) - soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Návrh na umístění stavby je rovněž v souladu s požadavky zvláštních předpisů, podle nichž posuzují návrh dotčené orgány. Výše uvedená předložená stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná. Dotčené orgány neuvedly ve svých stanoviscích žádné podmínky ani požadavky ke změně územního rozhodnutí.

Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Podle platného Územního plánu hlavního města Prahy, schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti 01.01.2000, ve znění změny Z1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č.30/86, s účinností od 12.11.2009, se předmětný záměr na pozemku č. parc. 891 v k. ú. Vysočany nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím VN – nerušící výroby a služeb. Území je regulováno kódem míry využití F.

Podle závazného stanoviska orgánu územního plánování č. j. MHMP 448950/2018, sp. zn. S-MHMP 248676/2018 ze dne 19.03.2018, kterým je Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, se využití záměru pro administrativu a služební byty jako hlavní funkční využití plochy VN. Malé ubytovací zařízení (do 20 lůžek) je ve funkční ploše VN posuzováno jako výjimečně přípustné funkční využití. Úřad územního plánování shledal, že využití části záměru pro malé ubytovací zařízení nesníží kvalitu prostředí v přilehlých lokalitách. Zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků a proto je toto využití shledáno jako přípustné. Míra využití území nebude změnou územního rozhodnutí dotčena.

Na základě výše uvedeného a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů, konstatoval úřad územního plánování soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a vydal souhlasné závazné stanovisko.

Závěr:

Stavební úřad postupoval v řízení podle základních zásad činností správních orgánů podle správního řádu, zejména zjistil stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti ve smyslu § 3, § 50 a § 68 správního řádu, ve spojení s § 90 a § 92 stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., a to v rozsahu, který je nezbytný pro vydání rozhodnutí. Zajistil úplnost podkladů pro rozhodnutí a umožnil účastníkům řízení seznámit se s podklady pro rozhodnutí a uplatnit námitky a připomínky k nim v souladu s požadavky správního řádu a stavebního zákona. V mezích požadavků právních předpisů zajistil podklady pro změnu územního rozhodnutí, aby vydané rozhodnutí bylo v souladu s veřejným zájmem, tedy veřejnými zájmy vyjadřovanými a garantovanými ve zvláštních zákonech, a též prostřednictvím dotčených orgánů, do jejichž působnosti ochrana veřejných zájmů patří. K provedení důkazů užil všech důkazních prostředků, které byly vhodné ke zjištění stavu věci, a které nebyly získány a provedeny v rozporu s právními předpisy, která užil při hodnocení důkazů. K ochraně veřejných zájmů stavební úřad přezkoumal a odůvodnil soulad umístěvané stavby s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem a s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stavebního zákona. Stanovil požadavky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby a zajistil časovou a věcnou koordinaci stavby s ostatními stavbami v území. Na základě zjištění, že návrh je v souladu s výše uvedenými veřejnými zájmy, bylo rozhodnuto, tak, jak ve výroku uvedeno.

Upozornění:

- Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad zašle žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí, jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.
- Územní rozhodnutí o umístění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.
- Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.
- Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.
- Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,
 - a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
 - b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se dle § 81 odst. 1 ve spojení s § 83 odst. 1 správního řádu, může účastník řízení odvolat, ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení, k Odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy, se sídlem Jungmannova 35/29, Praha 1, podáním učiněným u Odboru výstavby a územního rozvoje Úřadu městské části Praha 9, se sídlem Sokolovská 324/14, 180 49 Praha 9.

Odvolání se podává s náležitostmi dle § 82 správního řádu a s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník obdržel jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

otisk úředního razítka



Ing. [redacted]
vedoucí odboru [redacted] jeho rozvoje



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích v platném znění položky 17 odst. 1 písm. b) dle poznámky bodu 5 snížený na polovinu, v konečné výši 2 500 Kč byl zaplacen před vydáním tohoto rozhodnutí.

Příloha, kterou obdrží žadatel po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí (nikoliv jako nedílná součást tohoto rozhodnutí):

- ověřená koordinační situace (výkres C.3) s datem zpracování 30.04.2018 v měřítku 1:500 s vyznačením předmětu územního rozhodnutí a jeho polohy
- stejnopis územního rozhodnutí s doložkou právní moci

Obdrží

Účastníci řízení (na doručenkou do vlastních rukou)

1. NG Real Estate, a.s., IDDS: 5dzjxgx (zástupce stavebníka)
sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín, 186 00 Praha 8
2. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace, účastník územního řízení (zástupce hl. m. Prahy), IDDS: c2zmahu
sídlo: Vyšehradská 2077/57, Praha 2 -Nové Město, 128 00 Praha 2
3. [REDAKCE]
4. BERSTEL spol.s r.o., IDDS: h5vzyz5
sídlo: Poděbradská 520/24, 190 00 Praha 9 -Vysočany
5. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, zast. MHMP odborem evidence majetku, IDDS: 48ia97h
sídlo: Nám. Franze Kafky 16/1, 110 00 Praha 1 -Staré Město
6. JAKUB a.s., IDDS: zssemx4
sídlo: Kolbenova 568/29, Praha 9 -Hloubětín, 198 00 Praha 9
7. Městská část Praha 9, jako obec, zastoupená Ing. Markem Doležalem, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9 -Vysočany
8. MUPE Invest s.r.o., IDDS: pvkndz2
sídlo: Holečkova 366/13, 150 00 Praha 5 -Smíchov
9. PREDistribuce, a.s., IDDS: vgsfsr3
sídlo: Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5 -Smíchov
10. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, IDDS: uccechjm
sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 -Nové Město

Dotčené orgány

11. Drážní úřad, Sekce stavební, Oblast Praha, IDDS: 5mjaatd
sídlo: Wilsonova 300/8, 120 00 Praha 2 -Vinohrady
12. Hasičský záchranný sbor hlavního města Prahy, IDDS: jm9aa6j
sídlo: Sokolská 1595/62, 120 00 Praha 2 -Nové Město
13. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OCF Odbor ochrany prostředí, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 -Staré Město
14. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-odbor Kancelář ředitele Magistrátu, oddělení krizového managementu, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 -Staré Město
15. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-OPP Odbor památkové péče, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1 -Staré Město
16. HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, MHMP-UZR Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h
sídlo: Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 -Staré Město
17. Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqi2i
sídlo: Rytířská 404/12, 110 00 Praha 1 -Staré Město
18. Městská část Praha 9, Odbor životního prostředí a dopravy, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9
19. Městská část Praha 9, OVÚR - Vodoprávní úřad, Sokolovská 14/324, 190 00 Praha 9

Na vědomí

20. Harfa s.r.o., IDDS: fg39q6s (stavebník)
sídlo: Rohanské nábřeží 671/15, Praha 8 -Karlín, 186 00 Praha 8
21. [REDAKCE]
22. Spis OVÚR
23. Koncept