

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 996101/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 863501/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jan Sachl

236 005 905

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

14.06.2022

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. (1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které podala dne 16.5.2022 společnost [redacted], a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Dům Vavřenova" na pozemcích parc. č. 2612/205, 2612/299, dopravní a technická infrastruktura dále na pozemcích parc. č. 2612/157, 2612/297, 2612/156, 2612/245 vše v k. ú. Braník (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9, platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost [REDAKCE],
podáním ze dne 16.5.2022 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní rozhodnutí [REDAKCE], kterou zpracoval zodpovědný projektant [REDAKCE], [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě věžového objektu se 14 nadzemními podlažími (14. NP ustoupené) a 2 podzemními podlažími. Na dotčeném pozemku se nachází stávající objekt restaurace, který bude odstraněn. Soliterní objekt má tvar hranolu o podstavě 24x25,6 m. Navrhovaná zastavěná plocha nadzemní části objektu je 615 m². Celková zastavěná plocha objektu (podzemní část) je 1785,6 m². Zastřešení je plochou střechou (atika +43,500, hlavní římsa +40,000). V podzemních podlažích jsou situovány podzemní garáže a technické zázemí domu. V rozsahu celého přízemí jsou navrženy komerční prostory (menší prodejny, nerušící služby, menší zdravotnická či školská zařízení). Od 2. NP následuje rezidenční bytová funkce. Celkem je v objektech navrženo 76 bytových jednotek. Navrhovaná hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží je 8400 m². Výrazně klidnou hmotu s rastrem okenních otvorů oživí nepravidelné osazení balkonů na fasádách do všech světových stran. Napojení na technickou infrastrukturu bude novými přípojkami na veřejné řady v přilehlých komunikacích Vavřenova (vodovod, elektro) a Údolní (kanalizace). Srážkové vody jsou zadržovány v retenční nádrži a následně zčásti využity pro závlahu zeleně na vlastním pozemku a zčásti vsakovány na vlastním pozemku (s havarijním přepadem do stoky v Údolní ulici). Vytápění objektu bude zajištěno z horkovodu, který prochází přímo pod pozemkem stavebníka. Doprava v klidu pro navrhovaný objekt bude řešena na pozemku stavby formou podzemních garáží, a to jak pro stání vázaná, tak i volná. Objekt bude dopravně napojen sjezdem na ulici Údolní. Sjezd bude situován v blízkosti křižovatky s ulicí Vavřenova. Pro zásobování drobných provozoven v parteru budovy bude umožněn průjezd vozidel zásobování podél východní fasády budovy samostatným sjezdem z ulice Údolní.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném.

Pozemky jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměrem prochází optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr umístění víceúčelového objektu přípustným využitím plochy OV dle platného ÚPn hl. m. Prahy. V navrhovaném objektu převažuje rezidenční bytová funkce (76 bytových jednotek) s doplněním dalších funkcí pro obsluhu obyvatel (menší prodejny do 2000 m² HPP, drobné nerušící služby, menší zdravotnická či školská zařízení). Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou z hlediska využití v ploše OV přípustná. Garáže a parkovací a odstavné plochy jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č. 1 výše citované vyhlášky platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře

a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Lokalitu tvoří především bytové domy (14 podlažní bodové domy, deskové bytové domy o 8 nadzemních podlaží i nižší, 4 podlažní bytové domy). Vše je doplněno o nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti. Sousední lokalitu tvoří solitérní objekty, především rodinné domy či viladomy různých půdorysných tvarů s nejednotným typem zastřešení. Dle přihlídnutí k ÚAP se navrhovaný záměr nachází v lokalitě s modernistickou strukturou s typickým počtem podlaží (po hlavní římsu) 12 podlaží a maximálním počtem podlaží (po hlavní římsu) 14 podlaží. Hmoty navrhovaného objektu je situována s maximalizací odstupových vzdáleností od potencionálně dotčených sousedních nemovitostí a zároveň doplňuje stávající zástavbu věžových objektů v tzv. „šachovnicovém rytmu“. Navrhovaný objekt nevytváří v území žádné nepropustné bariéry, nýbrž jasně navazuje na hierarchii v přístupnosti, užívání a rozdělení prostoru ve smyslu veřejné, polosoukromé, soukromé. V rámci sadových úprav budou zachované stromy a keřové porosty doplněny novou zelení a parkově upravenými mlatovými plochami.

Dle PSP §27 je regulovanou výškou budovy vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Z předložené dokumentace vyplývá, že výška budovy od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nepřesahuje výšku 40 m. Z toho důvodu stavba není posuzována jako výšková.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu

(stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i toto závazné stanovisko."

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Obec hlavní město Praha může případné námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR