

TaK Architects s.r.o.

Hollarovo náměstí 2275/2
13000 Praha 3 - Žižkov

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1459174/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 1229073/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová

236 004 847

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

25.09.2020

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 žádost ze dne 7.8.2020, kterou podala společnost A – TRIO Residence a.s., se sídlem Pláničkova 443/5, Praha – Veveslavín, 162 00, IČ: 27081958, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 5.8.2020 společnost TaK Architects s.r.o., se sídlem Hollarovo náměstí 2, 130 00 Praha 3, IČ: 28503864, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Polyfunkční objekt, na křižovatce ul. Hostivařská a Švehlova, Praha – Hostivař“

na pozemcích parc.č. 552/4, 553/1, 553/2, 675/3, 683, 682/2, 681, 2668/4 a dále 552/1, 611/2, 611/3, 611/8, 666, 358, 359/2, 2666/4, 2666/3, 2666/1, 2768/11, 2768/12, 2768/12, 2768/13, 2768/14, 2768/19, 2768/25, 2768/26, 2762/8, 2668/2, 2667, 2768/9, 2768/17 (napojení na dopravní a technickou infrastrukturu) v k.ú. Hostivař (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 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost A – TRIO Residence a.s., se sídlem Pláničkova 443/5, Praha – Veveslavín, 162 00, IČ: 27081958, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 5.8.2020 společnost TaK Architects s.r.o., se sídlem Hollarovo náměstí 2, 130 00 Praha 3, IČ: 28503864, podáním ze dne 7.8.2020 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace k územnímu řízení z 06/2020, kterou zpracovala společnost TaK Architects s.r.o., hlavní architekt [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě polyfunkčního objektu, který bude mít společné první podzemní podlaží, a nad úroveň terénu potom budou vystupovat dva samostatné objekty na křižovatce ulic Hostivařská a Švehlova. Západní objekt (označený jako objekt „Z“) má dvě podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží s posledním patrem mírně ustupujícím, východní objekt (označený jako objekt „V“) má jedno podzemní podlaží a 5 nadzemních podlaží s posledním patrem ustupujícím, oba objekty budou mít plochou střechu, východní část východního objektu má 4 nadzemní podlaží a šikmou střechu s vikýřem. Terén je v území svažité, stoupá od ul. Švehlova severním směrem, hlavně v západní části území. Část objektu na západní straně území bude mít přibližně obdélníkový půdorys o max. rozměrech 37,5 x 18,5 m, výška úrovně přízemí je ve výšce 243,83 m a výšce atiky 259,91 m. Část objektu na východní straně území bude mít přibližně půdorys ve tvaru písmene „V“ o max. rozměrech 18,5 x 18,7 m na západní straně, a 10,25 x 29,8 m na východní straně, výška úrovně přízemí je ve výšce 242,93 m, výška atiky 258,86 m, na východní straně bude navazovat na stávající zástavbu řadových domů, výška hřebene je 257,72 m n. m. Zastavěná plocha objektu je 2205 m². Mezi objekty vznikne náměstíčko ve výšce 242,92 m n. m, na střeše 1. PP. Ve 2. PP, které je pouze pod západní částí objektu, jsou umístěny sklepy pro bytové jednotky, parkovací stání včetně parkovacích stání v zakladačích a technické místnosti, ve společném 1. PP budou umístěny parkovací stání, technické místnosti, úklid, kotelna, předávací stanice, odpad, sklepy pro bytové jednotky. Celkem je navrženo 86 parkovacích stání, z toho 40 na parkovacích zakladačích, 46 klasických parkovacích stání včetně 4 parkovacích stání pro osoby se sníženou mírou schopnosti pohybu a orientace, na povrchu je navrženo 11 parkovacích stání pro návštěvníky. V západní části objektu v 1.NP je navrženo 9 bytových jednotek. Ve 2.NP a 3.NP vždy 8 bytových jednotek, ve 4. NP 8 bytových jednotek, v 5.NP je navrženo 5 bytových jednotek. Ve východní části objektu jsou v 1.NP navrženo 8 komerčních jednotek od 32 do cca 120 m², ve 2.NP je navrženo 12 bytových jednotek, ve 3.NP 12 bytových jednotek a 4. NP 11 bytových jednotek, v 5. NP 6 bytových jednotek. Celkem v obou částech objektu je navrženo 79 bytových jednotek, 8 komerčních prostor v 1. NP východního objektu. Součástí záměru je připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy, přeložka vedení VN, přeložka vedení silnoproudého distribučního kabelu, přeložka vedení komunikačního kabelu, odstranění zbytků původních stavebních konstrukcí. Plynovodní přípojka bude napojena na stávající NTL plynovod v ul. Švehlova a ukončena ve skříni s hlavním uzávěrem plynu. Vodovodní přípojka bude napojena na stávající vodovod v komunikaci Purkrabská, délka přípojky bude cca 7 m. Kanalizace bude napojena na stoku v ul. Švehlova. Na pozemku investora bude vybudována nová trafostanice PRE. Na slaboproud bude objekt napojen z ul. Švehlova. Garáže v objektu budou napojeny z ul. Švehlova, součástí řešení bude i rozšíření ul. Švehlova o odbočovací pruh, rekonstrukce pojízdného chodníku v pokračování Purkrabské ulice napojeného na Daliborovu ulici, jeho rozšíření a vybudování parkovacích stání. Součástí záměru je i vybudování pěších cest pro zajištění kompletní obsluhy území a vytvoření veřejného prostoru mezi východní a západní částí objektu.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými

v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází z části v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného architektonického souboru, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny, zachovává prostupnost krajiny. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 a dalších.

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** a **SV – všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném a **S2 - sběrné komunikace městského významu** (pouze dopravní a technická infrastruktura).

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr částečně nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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 umístění 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.

SV - všeobecně smíšené**Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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.

S2 - sběrné komunikace městského významu**Hlavní využití:**

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

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

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Z hlediska využití je část záměru (západní část) v ploše OV v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o bytový dům a toto využití je (jak uvedeno výše) hlavním využitím plochy OV. Parkovací 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.

Část záměru, která se nachází v ploše SV (východní část), je z hlediska využití v souladu s hlavním využitím této plochy, protože se jedná o polyfunkční dům s parterem využitým komerčními jednotkami v přízemí objektu, které nepřesáhnou 5 000 m² prodejní plochy, tedy s převažujícím využitím pro bydlení od 2. NP. Parkovací a odstavné plochy jsou v souladu s přípustným využitím této plochy.

Veškeré potřebné komunikace a sítě technické infrastruktury jsou vedeny v ploše OV, SV a S4 jsou v souladu s přípustným využitím těchto ploch.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 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 objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Jedná se o obytnou lokalitu V Chotejně se strukturou zahradního města. Ta je v současné době tvořena převážně rodinnými a bytovými domy o 3-5 nadzemních podlažích v ploše OV a o 2-4 nadzemních podlažích, ale i 7-12 nadzemních v ploše SV. Navržená novostavba je 5 podlažní, ve východní části navazuje na stávající zástavbu řadových domů v ul. Hostivařská a pak se láme rovnoběžně s ul. Švehlova, západní část objektu kopíruje trasu toku Měcholupského potoka, je orientována severozápadně a je řešena jako solitérní objekt v souladu s charakterem okolní zástavby. Záměr bude dotvářet zástavbu v kontaktu s ul. Švehlova, prodlouží ul. Purkrabskou a zkvalitní prostor mezi těmito ulicemi veřejným prostranstvím, které bude navazovat na pěší komunikace. Vzhledem ke svažitosti terénu, ve kterém bude novostavba zasazena, se jeví z jižní strany pohledově vyšší než ze severní strany. Objekt je navržen při komunikaci městského významu s rušnou dopravou, kde bude pomáhat k odhlučnění stávající obytné zástavby, a tím ke zlepšení kvality prostředí v lokalitě. Z výše uvedených důvodů lze záměr ve stabilizovaném území v tomto rozsahu akceptovat.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/Průšová
IPR Praha