

VMS projekt s.r.o.

Čerčanská 640/30b
140 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 706868/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 556534/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Stanislav Stránský

236 004 849

Počet listů/příloh: **7 / 0**

Datum:

12.04.2023

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) 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 16.03.2023, kterou podala společnost Xedus Credit s.r.o., se sídlem Náchodská 762/65, 198 00 Praha – Horní Počernice, IČ: 28395573, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.12.2022 společnost VMS projekt, s.r.o., se sídlem Novorossijská 977/16, 110 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 27394361, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba bytového domu Magnitogorská ulice, Praha 10 - Vršovice“ na pozemku parc.č. 1873/105 k.ú. Vršovice,

(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, 9 a 11, 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: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost Xedus Credit s.r.o., se sídlem Náchodská 762/65, 198 00 Praha – Horní Počernice, IČ: 28395573, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 10.12.2022 společnost VMS projekt, s.r.o., se sídlem Novorossijská 977/16, 110 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 27394361, podáním ze dne 16.03.2023 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 společné územní a stavební řízení s datem 10/2022, kterou zpracovala VMrok r.o.e. sídlem Novorossijská 977/16, 110 00 Praha 10 – Vršovice, IČ: 27394361, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu při ulici Magnitogorská na pozemku parc.č. 1873/105 k.ú. Vršovice. Vlastní lokalita, tj. areál plánovaného komplexu objektů bytového domu, je situována v prostoru mezi ulicemi Moskevská na západě, Magnitogorská na jihu a Uzbecká na východě. Předmětem dokumentace je novostavba domu o jednom podzemním podlaží a 10-ti nadzemních podlaží ukončená plochou střechou. Stavba je členěna na spodní podzemní část 1.PP, nadzemní podnož 1. a 2.NP a obytnou část stavby 3.-10. N.P. Objemové řešení stavby ve tvaru kvádrů je redukováno výsečí ve středové části objektu. Výseč simulující písmeno „V“ umožňuje zachovat průhled a propustnost osvětlení a oslunění stávající zástavbě. Tímto vzniká variabilita jednotlivých bytových podlaží s různými kategoriemi bytů s terasami nebo s lodžii. Další redukce ve středu domu je průhled v úrovni 1. a 2. NP navazující na umění ve veřejném prostoru – mozaiku s názvem Den a noc umístěnou na stěně schodišťové rampy polosoukromého prostoru na pozemku parc.č. 1873/100, k.ú. Vršovice. Prostorové řešení stavby je navrženo ve dvou základních věžových objemech (A, B) na podnoží propojených na úrovni 3.NP pochozí terasou. Terasa bude přístupná pro obyvatele obou věží domu. Podnož stavby, tj. 1. a 2. NP, která je dělena středovým podchodem, je navržena s proskleným fasádním systémem. Podchod propojuje ulici Magnitogorská a vnitroblok. Zároveň podchod slouží pro přístup ke stávající pěší rampě a k bytovým sousedícím domům. Obě bytové věže budou opláštěny větranou fasádou. Dům je celkově navrženo na úrovni 1.NP ve tvaru obdélníku o rozměrech cca 106150 x 19500 mm, atika střechy je v úrovni + 33,750 m. Půdorys 1.PP obsahuje vjezdovou rampu, garáž a technickou vybavenost domu. Z ulice Uzbecká je dům napojen sjezdem na přímou obousměrnou rampu. Společnou součástí 1. i 2. NP je veřejný podchod. Od 3.NP, kde jsou propojené obě části domu terasou, jsou navrženy bytové jednotky. Půdorys 1.NP domu obsahuje kavárnu, 2 obchodní jednotky s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m² a 2 jednotky určené službám, půdorys 2.NP obsahuje kavárnu a jednotku určenou službám, dále se zde nachází domovní kóje. V jedné věži půdorys 3.NP obsahuje 8 bytových jednotek, půdorys 4.NP 8 bytových jednotek, půdorys 5.NP 7 bytových jednotek, půdorys 6.NP 7 bytových jednotek, půdorys 7.NP 5 bytových jednotek, půdorys 8.NP 5 bytových jednotek, půdorys 9.NP 5 bytových jednotek a půdorys 10.NP 5 bytových jednotek. V jedné věži je celkem 50 bytů, tudíž bytový dům obsahuje ve dvou věžích celkem 100 bytů. Byty jsou velikosti 1+kk, 1+1, 2+kk, 3+kk, 4+kk. Hlavní vstup do domu je navrženo jižní fasádou, vedlejší vstup severní fasádou. Střecha slouží pro umístění VZT jednotek, jedná se o vegetační střechu s akumulací vrstvou pro odtok. Dopravní připojení domu je navrženo ve 2 místech, jedná se o připojení z ulice Moskevská, resp. Uljanovská, kde je navrženo povrchové parkoviště, které bude veřejně nepřístupné a bude odděleno závorou. Druhé připojení je navrženo z ulice Uzbecká, které navazuje na rampu do podzemní hromadné garáže. Obě připojení budou veřejně nepřístupná a budou pouze pro obyvatele a návštěvy záměru. Třetí lokalita, která je řešena v rámci záměru je zřízení kolmých stání při ul. Magnitogorská a úprava parametrů křižovatky ulice Magnitogorská, Uzbecká a Bakširská a návazného úseku k vjezdu do garáže. Přes pozemek investora je vedený vodovodní řad 300L. Vzhledem k řešené výstavbě domu je nutné tento vodovod přeložit v rámci pozemku investora. Přes pozemek stavby je vedena stávající přípojka vody pro objekt na pozemcích parc.č. 1873/101 a 1873/99, k.ú. Vršovice. Vzhledem k řešené výstavbě je nutno tuto stávající přípojku rekonstruovat. Přes pozemek stavby

je veden jednotný kanalizační řad 300K. Vzhledem k řešené výstavbě domu je tuto kanalizaci přeložit. Podél ulice Magnitogorská bude zrušeno 5 ks stávajících stožárů a zároveň dojde k jejich nahrazení novými stožáry v nových pozicích.

Nová přípojka vodovodu je navržena o délce 5,70 m s napojovacím místem na pozemku stavby (parc.č. 1873/105, k.ú. Vršovice). Nová přípojka splaškové kanalizace je navržena o délce 7,30 m s napojovacím místem v ulici Magnitogorské (parc.č. 1873/103, k.ú. Vršovice). Nová přípojka dešťové kanalizace je navržena o délce 7,20 m s napojovacím místem v ulici Moskevská (parc.č. 2477/3, k.ú. Vršovice). Nová přípojka horkovodu je navržena o délce 8,5 m s napojovacím místem v ulici Magnitogorská (parc.č. 1873/105, k.ú. Vršovice). Nová přípojka NN je navržena o délce 2 x 20,0 m = 40,0 m s napojovacím místem v ulici Magnitogorská (parc.č. 1873/76, k.ú. Vršovice). Nová přípojka sítí elektronických komunikací je navržena s napojovacím místem na pozemku stavby (parc.č. 1873/105, k.ú. Vršovice). Dešťové vody ze střechy domu a ze zpevněných ploch budou odvedeny gravitačně do 2 retenčních nádrží umístěných na pozemku investora a dále odvedeny povoleným odtokem do dešťové kanalizace, která je vedena v přílehlé komunikaci v ulici Moskevská. Retenční nádrž bude navržena s regulací na odtoku, s bezpečnostním přepadem do kanalizace.

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, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) 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 **OB – čistě obytné**, ve stabilizovaném území, **SV-D – všeobecně smíšené**, se stanoveným kódem míry využití plochy D, v rozvojovém území (inženýrské sítě), a **S4 – ostatní dopravně významné komunikace** (inženýrské sítě).

Současně se záměr nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Jižní částí předmětného pozemku prochází stávající tepelný napaječ, severní částí předmětného pozemku prochází stávající optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou 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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

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: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu: stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci 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 administrativu 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

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.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Umístění garáže a parkovacích stání je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím (bydlení), je umístění přípustné. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², nerušící služby místního významu a zařízení veřejného stravování jsou podmíněně přípustným využitím plochy OB. Vzhledem k tomu, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků a zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků, je tato stavba shledána jako přípustná. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu (2 retenční nádrže) a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB. Zeleň a pěší komunikace a prostory jsou přípustným využitím téže plochy.

Liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy SV.

Technická infrastruktura (liniová vedení) je přípustným využitím plochy S4.

Úřad územního plánování shledal, že novostavba bytového domu daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je 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 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

(3) 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

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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 novostavba bytového domu neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o novostavbu bytového domu o deseti nadzemních podlažích navrženou mezi ulicemi Moskevská, Magnitogorská a Uzbecká. Stavba se dle ÚAP nachází v heterogenní struktuře.

Záměr se nachází v souvislé zástavbě s ustálenou hmotovou strukturou. Hmota domu odpovídá stávající zástavbě, navržená hmota s ustupujícími podlažími vychází v základu taktéž z kvádrů jako stávající bytové domy. Obdobné věže na společné podnoží se zároveň vyskytují ve stávající zástavbě na pozemku parc.č. 1873/100 k.ú. Vršovice. Podlažnost bytových domů dle ÚAP dosahuje 9-12 NP a ≥ 13 NP. Výška navrženého domu stávající okolní zástavbu nepřevyšuje. Ve stávajícím nejbližším okolí záměru převažují ploché střechy, tomu záměr odpovídá. Novostavba bytového domu respektuje stavební čáru stávající bytové zástavby v ulici Magnitogorská. V kolmém směru k ulici Magnitogorská (souběžně s ulicemi Moskevská a Uzbecká) záměr respektuje stavební čáry na pozemcích parc.č. 1873/99 a 1873/101, k.ú. Vršovice. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě.

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.

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
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- 1 Adresát
- 2 Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/V archiv