

JFAI.CZ s.r.o.
Mladých Běchovic 2
190 11 Praha - Běchovice

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1741735/2022
Sp. zn.:
S-MHMP 1590124/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jan Sachl
236 005 905
Počet listů/příloh: **8/0**
Datum:
04.10.2022

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 31.8.2022 společnost JFAI.CZ s.r.o., Mladých Běchovic 2, 190 11 Praha – Běchovice, IČ: 05334632, která na základě plné moci ze dne 16.4.2021 zastupuje společnost Rezidence Herálecká s.r.o., Kačírkova 982/4, 158 00 Praha 5, IČ: 28174151, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„**Rezidence Herálecká**“ na pozemcích parc. č. 1247, 1251/1, 1251/2, na pozemcích parc. č. 1246/2, 1246/4, 1251/4, 1251/5, 1251/8, 3181/1, 3182/1, 3193, 3194, 3195, 3196/1, 3196/3, 3192/3, 3201/1 bude umístěna dopravní a technická infrastruktura, vše v k.ú. Krč (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.

Odůvodnění:

Společnost JFAI.CZ s.r.o., Mladých Běchovic 2, 190 11 Praha – Běchovice, IČ: 05334632, která na základě plné moci ze dne 16.4.2021 zastupuje společnost Rezidence Herálecká s.r.o., Kačírkova 982/4, 158 00 Praha 5, IČ: 28174151, podáním ze dne 31.8.2022 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Lhůta pro vyřízení byla usnesením ze dne 26.9.2022 prodloužena o 30 dnů na celkových 60 dní.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace k územnímu řízení z 28.3.2022, kterou zpracovala společnost CASUA, spol. s.r.o., zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „Dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavby bytového domu, který je rozdělen do 3 tří částí objekt A až C. Objekt bude dohromady tvořit ucelený celek, který bude mít půdorys do tvaru písmene U. Objekt A bude umístěn na jihovýchodě při ulici Pacovská, bude mít 2 PP a 5 NP, nadzemní hmota objekt A bude mít obdélníkový půdorys s rozměry 17,18 x 32,53 m. Objekt A bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou atiky +18,3 m. Objekt B bude umístěn na severozápadě záměru a bude mít 2 PP a 5 NP, nadzemní hmota bude mít obdélníkový půdorys s rozměry 49,9 x 17,18 m. Objekt B bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou +18,3 m. Objekty A a B budou směrem do ulice Pacovská zakončeny arkýři, které budou mít 2. až 4. podlaží. U objektu A bude arkýř široký 6,76 m a u objektu B široký 7,07 m. Objekt C bude mít půdorys písmene L a bude tvořit spojení mezi objekty A a B. Objekt C bude umístěn na jihozápadě záměru. Objekt C bude mít 2 PP a 13 NP (poslední podlaží řešeno jako ustupující). Objekt C bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou atiky +39,48 m, maximální výška střechy bude +42,95 m, maximální výška technologie bude +43,9 m. Podzemní podlaží bude společné a bude umístěno pod objekty A, B i C a pod celou plochou vnitrobloku. Severozápadní roh objektu bude od 1. do 5. NP (včetně) otevřený, čímž vznikne propojovací prostor skrz objekt. Objekty bude doplněn o balkónové sestavy a byty v 1.NP budou mít soukromé předzahrádky. Podzemní podlaží budou sloužit pro parkování aut a pro zázemí objektu, dále budou v podzemních podlaží umístěny sklady, které budou sloužit pro bytové jednotky. Celkem bude v objektu umístěno 217 parkovacích míst. 1.NP bude soužit pro bydlení a jako komerční prostory (služby, administrativa, obchody). Zbylá nadzemní podlaží budou sloužit pro bydlení. Celkem je v objektu navrženo 254 bytových jednotek. Záměr dále řeší umístění příjezdové komunikace na pozemek 1251/8 v k.ú. Krč. Příjezdová komunikace bude vedena podzemním tunelem a povede u jižní hranice pozemku parc. č. 1251/8 v k.ú. Krč. Komunikace bude z jedné strany obsluhovat podzemní garáže navrženého objektu a na druhé straně bude ústít vjezdem na ulice Krčská. V souvislosti se stavbou příjezdové komunikace dojde k úpravě části komunikace Krčská. Dále dojde k vytvoření travnaté plochy s chodníky a drobnou architekturou ve vnitrobloku nového objektu. Dále dojde k umístění zpevněných ploch, chodníků, opěrných stěn, veřejného osvětlení. Dále dojde k úpravě části komunikace Pacovská a Herálecká a k úpravě jejich křižovatky. Při komunikaci Herálecká budou umístěny venkovní kolmé parkovací stání. Dále dojde k dočasné a trvalé přeložce horkovodu, k umístění retenčních a akumulčních nádrží, k přípojce kanalizace na severu a na jihu záměru, k prodloužení vodovodního řadu a k realizaci přípojky vodovodu. Dále záměr řeší umístění horkovodní a NN přípojky, dále řeší přípojku plynovodu a slaboproudu a přeložku a doplnění veřejného osvětlení. Na střeše budou umístěny solární panely pro ohřev vody.

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 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 nabyt 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 SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném a v zastavitelném území v ploše s využitím VV – veřejné vybavení, v území stabilizovaném a v zastavitelném území s v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném a v zastavitelném území v ploše s využitím S4 – ostatní dopravně významné komunikace.

Záměrem prochází kabelové vedení 110 kV v zemi – návrh.

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

Záměr částečně zasahuje do území se zvýšenou ochranou zeleně.

Pozemky se 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.

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:

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.

Při umístování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

VV – veřejné vybavení

Hlavní využití

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu §7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. 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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

OB - čisté 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.

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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s přípustným využitím plochy SV, protože se jedná o novostavbu bytového domu s komerčním parterem. Jedná se o polyfunkční stavbu pro bydlení převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží, v 1. NP jsou umístěny komerční prostory. Administrativa, služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m² jsou přípustným využitím plochy SV. Garáže a parkovací stání jsou přípustným využitím plochy SV. Komunikace a chodníky jsou v ploše SV přípustné. Umístění komunikace v ploše VV je přípustné, neboť se jedná o vozidlovou komunikaci. Komunikace bude vedena při hranici plochy VV a bude vedena pod povrchem. Umístěním komunikace do plochy VV tedy nedojde k znemožnění umístění veřejného vybavení do dotčené plochy VV. Umístění chodníku je v ploše VV přípustné, neboť se jedná o pěší komunikace. Umístění přípojek a řadů v ploše SV je přípustné neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury. Umístění řadů a přípojek je v ploše OB přípustné, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury. Úprava komunikace a chodníků je v ploše OB přípustná, neboť se jedná o pěší komunikace a prostory a o vozidlové komunikace. Úprava komunikace je v ploše S4 přípustná. Části předloženého záměru (solární panely pro ohřev vody) leží v zastavitelném území, v ploše s využitím SV, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití této plochy, jelikož se jedná o využití nejmenované, dle odstavce

(9), pododdílu 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Jedná se o umístění 78 plochých solárních kolektorů, každý o ploše 2,7 m², které budou sloužit pro předehřev vody pro objekt. Solární panely budou svým charakterem odpovídat hlavnímu, či přípustnému využití dané plochy a zároveň jejich umístěním nedojde k znehodnocení, nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z těchto důvodů jsou tyto části záměru v ploše SV posouzeny jako přípustné.

Vzhledem k tomu, že se jedná o umístění pouze dopravní a technické infrastruktury v plochy VV, není třeba dokládat zohlednění základních potřeb obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Záměrem nedojde k umístění nového typu veřejného vybavení, pouze dojde k umístění dopravní a technické infrastruktury.

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).

Odbor územního rozvoje po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr je umístěn v území mezi ul. Pacovská a Olbrachtova. U ul. Pacovská končí sídliště Zelená liška, které je charakteristické pětipodlažními obdélníkovými bytovými domy s navazujícími bloky. V ul. Pacovská se dále nachází objekt fakulty UK, který graduje sedmipodlažní hmotou s výškou cca 21 m. Podél ul. Olbrachtova se nachází řada čtyřpodlažních objektů zakončená 14 NP objektem hotelu Barceló při křižovatce ul. Olbrachtova × Na Strži. Tento objekt je vysoký téměř 50 m. Dle ÚAP se záměr nachází v heterogenní struktuře města, která je v této lokalitě vymezena blokovou strukturou, kterou záměr jasně dodržuje. Záměr tvoří dvě pětipodlažní křídla, která jsou kolmá na ul. Pacovská a navazují na stávající bytové domy sídliště Zelená liška. Záměr má jasně definované bloky, které navazují na objekt fakulty UK, na objekty v ul. Olbrachtova a na bytové domy sídliště Zelená liška. Záměr svou 13 NP částí převyšuje charakteristickou podlažnost okolního území (5 NP). V tomto případě je záměr posuzován jako převýšená stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality, jejíž relativní výška nepřesahuje 40 m. Navrhovaný záměr svými proporcemi a výškou bude tvořit linii s objektem hotelu Barceló a budou tak tvořit dvojici místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně. V širším měřítku lokality se jedná o výškový přechod z lokality sídliště Zelená liška, vymezené bytovými domy o 5 NP po zmíněný objekt hotelu Barceló. Tento přechod je do území zasazen sice výraznějším 13 NP objektem, který ale svými proporcemi a hmotovým uspořádáním reaguje na stávající strukturu. Záměr se přizpůsobuje a reaguje na objekt fakulty UK, se kterým se proporčně ztotožňuje, tj. ze dvou podélných bloků graduje střední hmota, v tomto případě o 7 NP. V daném území se mísí 3 výškové úrovně, výšková úroveň 16,1 – 21 m (sídlíště Zelená liška), výšková úroveň 21,1 – 26 m (objekt fakulty UK) a výšková úroveň nad 40 m (hotel Barceló). Záměr nepřevyšuje max. hladinu 40 m, tj. postupně graduje od výškové úrovně 16,1 – 21 m u 5 NP části po výšku 26,1 – 40 m u dominantní 13 NP hmoty. Touto gradací dochází k přechodu jednotlivých výškových úrovní, které reagují na okolní zástavbu.

Vzhledem k tomu, že záměr převyšuje zástavbu jeho blízkosti, je záměr posouzen jako převýšená stavba, pro které platí:

Dle oddílu 7 pododdílu 7b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že pro výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

- Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).
- Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).
- Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Záměr byl prověřen na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu. Panoramatické zákresy byly zpracovány z pozorovacích stanovišť a v rozsahu modelované scény, určených Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy č.j. 9151/22. Bylo zadáno pět pozorovacích stanovišť: č. 7.014, 7.065, 7.010, 8.022, 8.106. Z předložených zákresů je patrné, že se navrhovaný objekt při pohledu z pozorovacích stanovišť neuplatní. Navrhovaný záměr bude svými proporcemi a výškou tvořit linii Pankrácké pláně a objektem hotelu Barceló a bude tak dotvářet strukturu místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně. V širším měřítku lokality se jedná o výškový přechod z lokality sídliště Zelená liška, vymezené bytovými domy o 5 NP po zmíněný objekt hotelu Barceló. Z těchto důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že předložený záměr neovlivní negativně panorama města. Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí. Záměr je situován do lokality kompaktního města - pražská sídliště. Záměr rozšiřuje lokalitu stávajícího sídliště o nový objekt s převažujícím účelem pro bydlení a komerčním parterem, což je v souladu s urbanistickou koncepcí. Jedná se o lokalitu širšího centra v blízkosti Pankrácké pláně a Kavčích hor. Záměrem dojde k navázání na stávající osu výškových budov Pankrácké pláně, Kavčích hor a hotelu Barceló. Záměr bude svým umístěním a výškou rozvíjet širší lokalitu Pankrácké pláně a bude tak doplňovat stávající urbanistickou koncepci širšího území.

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 námítky 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
MHMP UZR/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR