

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
Perucká 2274/26
120 00 Praha 2
ID DS: v6mx8pg

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1335450/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1069890/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luboš Otradovec

236 004 813

Počet listů/příloh: 7/0

Datum:

05.09.2024

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, ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 30.05.2024 podala společnost Galaxie Development s.r.o., IČ: 01686429, se sídlem Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1, kterou na základě plné moci zastupuje společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČ: 01994832, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Polyfunkční objekt Galaxie“

na poz. parc. č. 1209/56, 1209/69, 1209/71, 1209/90 a v místě dopravní a technické infrastruktury na poz. parc. č. 1209/64, 1209/70, 1209/104, 1209/105, 1209/112 vše v k.ú. Háje (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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 platným Územním plánem sídelního útvaru 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 Galaxie Development s.r.o., IČ: 01686429, se sídlem Štěpánská 2071/37, 110 00 Praha 1, kterou na základě plné moci zastupuje společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČ: 01994832, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, podáním ze dne 30.05.2024, požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Lhůta pro vyřízení žádosti byla prodloužena usnesením ze dne 27.06.2024, které bylo doručeno 28.06.2024 na celkových 60 dnů. Žadateli byla zaslána výzva k doplnění ze dne 29.07.2024. Žádost byla doplněna dne 07.08.2024, ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení z 05/2024, zodpovědný projektant Ing. Michal Hendrych, ČKAIT 0013425 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v rekonstrukci a nástavbě stávajícího multikina „Galaxie“, ze kterého se stane polyfunkční dům s podzemním parkováním a obchodním parterem. Záměr tvoří dvě sekce, západní a východní, každá ze sekcí o maximálních půdorysných rozměrech 19,0 x 68,5 m. Středem obou sekcí vede domem průchozí pasáž po jeho západovýchodní ose. Mezi oběma nadzemními částmi objektu je navržen park s vodní plochou.

Bytový dům bude o 11NP a 4PP. V podzemních podlažích bude parkování, technické zázemí, sklepní prostory a vrátnice. V přízemí budou obchodní zařízení (každé nepřevyšující 300 m²), restaurace a technologické zázemí. V 2. – 11.NP budou bytové jednotky o počtu 380 bytů s balkonem nebo lodžii.

Regulovaná výška budovy – atiky posledního 11.NP je +35,850 m ($\pm 0,000 = 308,150$ m.n.m.). Poslední podlaží převyšuje pouze výlez na střechu, halou, technickou místností a schodišťovým prostorem (s výškou atiky střechy +38,500 m).

Celková výměra pozemků investora je 5411 m². Zastavěná plocha nadzemní části záměru bude 2604 m². Podíl hrubých podlažních ploch – HPP (1. až 11. patro) je 27 551 m².

Součástí záměru je napojení na dopravní (z ulice Anežky Malé) a technickou infrastrukturu, komunikace, chodníky, podzemní parkovací stání bude v počtu 486 (zachováno jako v současné době), na terénu budou stání pro zásobování, opěrné stěny, oplocení, terénní a sadové úpravy, retenční nádrže a zařízení staveniště.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č.55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB – čisté obytné** v území stabilizovaném, **ZVO – ostatní** a v ploše **SV – všeobecně smíšené** v území stabilizovaném, ve kterém se nachází plovoucí značka DH – plochy a zařízení veřejné dopravy.

Plovoucí značka DH je zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba 40|DR|11 Praha 11 – P + R – Háje.

Záměr se nachází v území tepelného napaječe.

Záměr se nachází v území radioreléové trasy a v území ochranného pásma radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.).

Záměr se nachází v území zvýšené ochrany 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.

Mímoškolní 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.

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě,

multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému.

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: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, 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.

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.

Předložený záměr zasahuje do zastavitelného území, na rozhraní ploch s využitím OB a SV. Podle oddílu 3b odst. 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyľuje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“

V dotčeném území je zřejmé, že plocha OB by jednoznačně měla vést po hranici pozemků parc. č. 1209/56, 1209/71, 1209/105 v k.ú. Háje. Vzhledem k tomu, že odchylka nepřekračuje 1,0 mm (tj. 10 m) od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy, je možné konstatovat, že pozemek parc. č. 1209/56, 1209/71, 1209/105 v k.ú. Háje se nachází pouze v ploše OB.

Na základě výše uvedeného dále nebude posuzována plovoucí značka DH (také vymezena, jako veřejně prospěšná stavba), jelikož se nachází v rámci plochy SV.

Z hlediska plošného využití je záměrem rekonstrukce a nástavba bytového domu s parkováním a obchodním parterem. Bydlení je v ploše OB hlavním, a tedy i přípustným využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou v ploše OB přípustným využitím.

Garáže a parkovací plochy jsou v ploše OB (čistě obytné) podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bytového domu, 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 posouzena, jako přípustná.

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m² a zařízení veřejného stravování jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že budou sloužit pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím a zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část záměru posouzena, jako přípustná.

V ploše ZVO je vozidlová komunikace, pěší komunikace a prostory přípustným využitím. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, jsou v ploše ZVO přípustným využitím.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále 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 záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se záměr nachází v obytné lokalitě s modernistickou strukturou „Sídliště Jižní Město I. jih“, s typickým počtem podlaží 12 a s maximální podlažností 24 NP. V okolí záměru na západní straně se nachází výšková dominanta o 24 a 21NP, s hladinou obvodových linií střech do 67,4 m. V těsné blízkosti záměru se nachází nízkopodlažní objekty vytvářející obslužnost v kontaktu se stanicí metra Háje o podlažnosti 2 – 4, zpravidla s plochou střechou.

Směrem na východ podél ulice Mendelova záměr navazuje na bytové domy o 12+1NP s plochou střechou s hladinou obvodových linií střech až 38,9 m. Ze severní strany záměr navazuje na bytové domy o 12+1NP s plochou střechou s hladinou obvodových linií střech až 35,8 m.

Záměr navrhuje bytový dům o 11 NP o dvou sekcích se společným podzemním podlažím o 4PP s podílem hrubých podlažních ploch – HPP (1. až 11. patro) 27 551 m². Výška atiky posledního plnohodnotného podlaží je +35,850 m ($\pm 0,000 = 308,150$ m.n.m.), která je zároveň regulovanou výškou budovy od nejnižšího bodu přilehlého terénu, jak znázorňuje výkres č. 20 ze dne 29.08.2024, který byl doplněn 30.08.2024. Zde jsou znázorněny i referenční budovy, na které záměr výškově navazuje (jako budova Anny Drabíkové 535/5, Praha 11 s regulovanou výškou 35,8 m nebo budova Anežky Malé 767/3, Praha 11 s regulovanou výškou 38,9 m).

Z doplněných výkresů č. 28 a 29 – celkový řez územím je vidět, že záměr výškově zapadá do stávající lokality s modernistickou strukturou „Sídliště Jižní Město I. jih“ a výškově nepřevyšuje stávající budovy. Záměr dále navazuje na okolní zástavbu svou orientací deskových hmot (výkres č. 19 v rámci doplnění ze dne 30.08.2024) a svými půdorysnými rozměry (výkres č. 21 v rámci doplnění ze dne 30.08.2024).

Záměr v parteru doplňuje místo o lokální obslužnost území spolu s nově navrhovaným veřejných prostranství a vodním prvkem, které svým charakterem odpovídají parku ve volné zástavbě. Zastavěná plocha nadzemní části záměru se snižuje na 2604 m² (z původních 4220 m²) o plochu nově navrženého veřejného prostranství oproti původnímu stavu, kdy lokalitu více zprůchodňuje a nevytváří v území nepřekonatelnou bariéru (výkres č. 22 v rámci doplnění ze dne 30.08.2024). Záměr zachovává podzemní prostory pro parkování a zpřístupňuje tak obyvatelům nová veřejná prostranství s parkovými cestami a zelení.

Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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 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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. IPR Praha
 - b. MHMP UZR/J – Ing. Otradovec