

Lakrys s.r.o.
Radana Rulf Šafránková
Alšova 801/18
151 01 Říčany
DS: yk3qz5v

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 875706/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 706822/2023

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jan Sachl

236 005 905

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

28.04.2023

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 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 4.4.2023, kterou podala společnost Lakrys s.r.o., Radana Rulf Šafránková, Alšova 801/18, 251 01 Říčany, IČ: 27164420, která na základě plných mocí zastupuje společnost Real Estate Development, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno, IČ: 06980597, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Novostavba bytového domu“ na pozemcích parc. č. 700/24, 700/67, 700/32, 700/88, 700/90 v k. ú. Michle (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 Lakrys s.r.o., Radana Rulf Šafránková, Alšova 801/18, 251 01 Říčany, IČ: 27164420, která na základě plných mocí zastupuje společnost Real Estate Development, s.r.o., Příkop 838/6, 602 00 Brno, IČ: 06980597, podáním ze dne 4.4.2023 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 k územnímu řízení z 10/2021, kterou zpracovala společnost VMS projekt s.r.o., zodpovědný projektant Ing. Jiří Bulíček, ČKAIT: 0006107 (dále jen „Dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu, který bude mít 2 PP a 6 NP (poslední podlaží řešeno jako ustupující). Bytový dům bude mít nepravidelný obdélníkový půdorys s maximálními půdorysnými rozměry nadzemní části 35,8 x 20,3 m. Zastavěná plocha bude 592 m². Ve 2.PP podzemním podlaží bude umístěna garáž pro 33 aut a technické zázemí objektu, v 1.PP bude umístěno komunitní mateřské centrum, sklepy a zázemí, sklepy budou umístěny také v mezipatře mezi 1. a 2. PP. V nadzemních podlažích bude umístěno celkem 41 bytových jednotek a 2 bytovací jednotky. Objekt bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou hlavní atiky +15,18 m, maximální výška střechy bude +19,1 m. Na fasádě budou umístěny arkýře a balkonové sestavy. Přístup do mateřského komunitního centra a do bytového domu bude dvěma vstupy z ulice Ohradní. Vjezd do garáží bude z ulice Pod Vršovickou vodárnou pomocí nové komunikace na severu od bytového domu. Podél komunikace budou umístěny 4 parkovací stání. Záměr dále řeší umístění zpevněných ploch pro přístup do domu, které budou obsahovat venkovní schodiště a chodníky. Při ulici Ohradní bude umístěna plocha pro komunální odpad. Dále dojde k vybudování NN, kanalizační, slaboproudé, plynovodní a vodovodní přípojky. Vodovodní přípojka bude vedena ze severu z ulice Ohradní. Plynovodní, kanalizační a NN přípojka bude vedena z ulice Pod Vršovickou vodárnou. Dále záměr řeší přeložení vodovodního, NN, plynovodního a slaboproudého vedení.

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 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. 39/88 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 OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném a v zastavitelném území v ploše s využitím VV – veřejné vybavení, ve stabilizovaném území.

Pozemky jsou součástí 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:

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.

Při umístění 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.

Novostavba bytového domu je v ploše OV přípustná, neboť bydlení je hlavním využitím plochy OV. Komunitní mateřské centrum je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o službu. Umístění 2 ubytovacích jednotek je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o malé ubytovací zařízení. Kapacita ubytovacích jednotek bude cca 4 osoby. Umístění přípojek a řadů je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury. Garáže, 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. Umístění chodníků je v ploše OV přípustné. Umístění komunikace a chodníků je v ploše VV přípustné neboť se jedná o pěší komunikace a prostory a komunikaci vozidlovou. Komunikace a chodníky budou vedeny při hranici plochy VV a budou navazovat na stávající komunikaci. Umístěním komunikace do plochy VV tedy nedojde k znemožnění umístění veřejného vybavení do dotčené plochy VV. Umístění liniového vedení technické infrastruktury je v ploše VV přípustné.

Umístění předsazené části (arkýřů a balkónů) bytového domu je posouzeno v rámci plochy s využitím OV – všeobecně obytné, vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o umístění na hranici ploch s rozdílným způsobem využití OV a VV, a zároveň přesah do sousední plochy nepřekračuje tloušťku plné čáry v měřítku územního plánu vymezující hranici ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se pouze o mírný přesah cca 1 m, který je akceptovatelný. Hranice ploch s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny plnou čarou o tloušťce 0,25 mm v měřítku 1 : 10 000. Předsazené části fasády od 2. NP o 1 m nebude mít negativní vliv na sousední plochu VV.

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.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odstavce (3) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že ve

stabilizovaném území není stanovena 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 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití plochy jsou vždy stabilizované.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území a dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současnosti tvořena zástavbou dvanácti podlažních panelových bytových domů zastřešených plochou střechou, které jsou doplněné nízkými dvou až tří podlažními objekty. Výšková hladina okolní zástavby je různorodá, bytové domy v těsné blízkosti záměru mají výškovou hladinu VII, nižší objekty mají výškovou hladinu II až IV, záměr se nachází v lokalitě s heterogenní strukturou zástavby. Předložený záměr svým umístěním, objemem a výškou bude volně navazovat na stávající bytové panelové domy podél ulice Ohradní. Záměr bude dotvářet urbanistickou strukturu tvořenou výškovými obytnými domy a nižším objektem č.p. 1369. Záměr svou výškou nebude převyšovat stávající bytové domy a svým objemem na něj bude vhodně navazovat. Záměrem dojde k vhodnému doplnění zástavby podél ulice Pod Vršovickou Vodárnou I a Ohradní.

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
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 Praha