

Studio acht, spol. s.r.o.  
Za Zámečkem 746  
158 00 Praha 5  
DS: h6asqn3

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1818095/2024**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1166435/2024**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Jan Sachl**

**236 005 905**

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

**07.10.2024**

## 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 ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 26.06.2024, kterou podala společnost Studio acht, spol. s.r.o., Za Zámečkem 746, 158 00 Praha 5, IČO: 25119966, která na základě plné moci ze dne 4.6.2024 zastupuje společnost Výstavba V zátiší s.r.o., tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 17051878, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

#### „Bytové domy V Zátiší“

na pozemcích parc. 700/99, 785/1, 700/32, 700/59, 700/67, 700/100, 700/147, 700/157, 700/158, 700/169, 700/171, 700/257, 785/17, 785/21, 3241/1, 700/173 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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 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

### nesouhlasné závazné stanovisko.

## Odůvodnění:

Společnost Studio acht, spol. s.r.o., Za Zámečkem 746, 158 00 Praha 5, IČO: 25119966, která na základě plné moci ze dne 4.6.2024 zastupuje společnost Výstavba V zátiší s.r.o., tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 17051878, podáním ze dne 26.6.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Žádost byla doplněna dne 8.8.2024 na základě výzvy k doplnění, ve stanovené lhůtě. Lhůta pro vyřízení byla prodloužena usnesením ze dne 4.9.2024 o 30 dní, na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní rozhodnutí z 5/2024 – revize R01 – 07/2024, kterou zpracovala společnost Studio acht, spol. s.r.o., zodpovědný projektant Ing. Václav Hlaváček, ČKAIT: 0003066 (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění dvou bytových domů SO.01 a SO.02. Bytový dům SO.01 bude umístěn na západě území a bude mít nepravidelný půdorysný tvar s max. rozměry 25,5 x 26,3 m. Bytový dům SO.01 bude mít 1 PP a 7 NP, zastřešen bude plochou střechou s max. výškou atiky +17,45 m a max. výškou technologií +18,6 m ( $\pm 0,000 = 241,65$  m.n.m.). Bytový dům SO.02 bude umístěn na východě, bude mít 1.PP a 7.NP. Bytový dům SO.02 bude mít nepravidelný půdorys s rozměry 35,7 x 25,5 m. Objekt SO.02 bude zastřešen plochou střechou s max. výškou atiky +17,45 m a s max. výškou technologií +18,6 m ( $\pm 0,000 = 242,2$  m.n.m.). Západně od objektu SO.01 bude umístěny parkovací zakladače zakryté polootevřenou konstrukcí a příjezdová komunikace, která se bude napojovat na komunikaci Ohradní. Oba objekty budou umístěny do svahu a jejich první NP budou částečně zapuštěny do svahu. Celková zastavěná plocha objektů bude 6721 m<sup>2</sup>. V 1.PP a 1.NP objektu SO.01 budou umístěny sklepy, zázemí a byty, ve 2.NP budou umístěny parkovací zakladače a byty, ve 3.NP budou umístěny 2 jednotky pro administrativu a byty, ve zbylých NP budou umístěny byty. V 1.PP budou umístěny byty, v 1.NP budou umístěny byty, sklepy a zázemí, ve 2. a 3.NP budou umístěny byty, sklepy, zázemí a parkovací zakladače, ve zbylých NP budou umístěny byty. Vjezd k parkovacím zakladačům bude na úrovni 3.NP z ulice Ohradní. V objektu SO.01 bude celkem 27 bytů a v objektu SO.02 celkem 26 bytů. Celkový počet parkovacích stání bude 59. Některá parkovací stání budou vybavena dobíjecími stanicemi pro elektroauta. Záměr dále řeší umístění zpevněných ploch, mezi objekty povede nových chodníků se schodišti. Dále záměr řeší umístění reklamních ploch a informační tabule, areálových rozvodů TI, retenčních nádrží. Dále dojde k umístění kanalizační, vodovodní teplovodní, SEK, NN přípojky a k přeložce teplovodu, SEK, VN a NN řadů a k přeložce VO. Záměr dále řeší umístění zařízení staveniště. Záměr dále řeší úpravu přilehlé komunikace Ohradní.

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 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 na ploše s využitím OV – všeobecně obytné, ve stabilizovaném území a v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská krajinná.

Záměr je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Současně se pozemky 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 pozemku 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 umístování 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **ZMK – zeleň městská a krajinná**

#### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

#### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

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 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 platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o umístění dvou bytových domů a bydlení je přípustným využitím plochy OV. Umístění dvou jednotek pro administrativu je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o administrativu v rámci staveb pro bydlení, což je v ploše OV přípustné. Garáže a parkovací stání 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 a administrativy, 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 a komunikace je v ploše OV přípustné. Umístění přípojek a přeložení řadů je v ploše OV přípustné. Umístění plochy pro reklamu je v ploše OV podmíněně přípustné. Stavba pro reklamu není zahrnuta mezi vyjmenovaná využití, která pro regulaci v jednotlivých plochách užívá Územní plán SÚ hl. m. Prahy a je posuzována jako podmíněně přípustná. V případě plochy OV lze z hlediska územního plánu s umístěním plochy pro reklamu v této ploše souhlasit, neboť se jedná o zastavitelnou plochu a reklama svým pojetím a řešením nenaruší stávající okolní zástavbu. Část předmětného záměru (dobíjecí stanice) se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využitím OV. V této ploše se jedná o nejmenované využití (odstavec (9), pododdíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy), neboť dobíjecí stanice není v příslušných využití územního plánu vyjmenovaná. Nejmenované využití je v dané ploše posuzováno jako podmíněně přípustné. Záměr je v souladu s hlavním a přípustným využitím dotčené plochy (OV), neboť rozvíjí doplňkovou funkci a funguje obdobně jako dopravní či technická infrastruktura v této ploše. Doplňuje dopravu v klidu o možnost dodávky alternativního paliva. Vzhledem k tomu, že záměr svou realizací nezmění charakter území či jeho využití a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčeného pozemku či staveb na nich, byl záměr v této ploše OV posouzen za přípustný. Umístění zařízení staveniště je v ploše OV přípustné, neboť se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu. Umístění zařízení staveniště v ploše ZMK, je hodnoceno jako podmíněně přípustné, neboť se jedná o technickou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že se jedná o dočasnou stavbu a následně bude plocha ZMK revitalizována do parkové podoby a nedojde tím k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru posouzena jako přípustná.

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).*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby odporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současnosti tvořena zástavbou osmi podlažních deskových bytových domů s plochou střechou a solitérních bytových domů o 12 NP. tato zástavba je doplněná o nízké doplňkové stavby dřívější občanské vybavenosti. Výšková hladina okolní zástavby je kombinovaná VI až VII, záměr se nachází v lokalitě s heterogenní strukturou zástavby. Záměr bytových domů je umístěn na stávajícím zeleném svahu mezi osmipodlažními deskovými bytovými domy, které jsou umístěny jižně od záměru a solitérními bytovými domy s 12 NP, které jsou severně od záměru. Umístěním sedmipodlažních bytových domů by došlo k umístění nové struktury zástavby do území. Bytové domy svou výškou ani půdorysnými rozměry nedopovídají stávající zástavbě v území. Solitérní bytové domy se v lokalitě vyskytují, avšak v jiných výškových úrovních. Solitérní bytové domy č.p. 1345, 1346 mají 12 NP, umístěvané bytové domy tedy neodpovídají svým pojetím stávající zástavbě. Navržené bytové domy jsou umístěné do svahu a z ulice Ohradní působí dojmem čtyř a pěti podlažních bytových domů, což neodpovídá stávajícím deskovým bytovým domům o 8 NP v ulici Ohradní. Navržené bytové domy tedy svým pojetím nenavazují na stávající urbanistickou zástavbu, zejména nedodržují výšku a proporce okolní zástavby. Záměrem by tedy došlo k umístění nové struktury v území, což je ve stabilizovaném území nepřijatelné.

Posuzovaný záměr se nachází v území, pro které je pořízená Územní studie Michle schválená v roce 2020. Záměr se nachází v nestavebním bloku N.4.4.b. Jedná se o nestavební blok městské veřejné zeleně, představující významnější plochy veřejné městské parkové a přírodní zeleně. Maximální podlažnost staveb v nestavebních blocích je dle územní studie 1NP. Územní studie pro nestavební blok N.4.4. konkrétně navrhuje: „posílit vsak z okolních zpevněných ploch do porostu (spádování zpevněných ploch), doplnění vegetace v navazujícím okolí – vybudování navazující parkové plochy s maximem propustných povrchů, posílením keřového a bylinného patra, trávnatá společenstva se sníženou potřebou seče)“. Z výše uvedeného vyplývá, že v nestavebním bloku N.4.4.b nelze umístit dva bytové domy o maximální podlažnosti 7 NP. Umístěním bytových domů by došlo k rozporu mezi záměrem na samotnou navrhovanou funkci nestavebního bloku, který by měl sloužit jako veřejná zeleň. Umístěním dvou bytových domů by došlo k narušení základní koncepce územní studie, proto je záměr z pohledu Územní studie Michle nepřijatelný.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad 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 není možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

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.

v z. Ing. arch. Jan Cach

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
MHMP UZR/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR Praha