



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

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 403678/2024

236 005 905

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 6/0

S-MHMP 314624/2024

Datum:

18.03.2024

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 § 334a odst. 2 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 16.2.2024, kterou podala společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, IČO: 01994832, která na základě plné moci zastupuje společnost Vyšehrad Real Estate s.r.o., Pod Vyšehradem 115/6, 147 00 Praha 4, IČO: 09776206, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"BD Podolská brána" na pozemcích parc.č. 96, 98, 116, 117, 118, 120, 121, 122 v k.ú. Podolí (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 – 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 LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, IČO: 01994832, která na základě plné moci zastupuje společnost Vyšehrad Real Estate s.r.o., Pod Vyšehradem 115/6, 147 00 Praha 4, IČO: 09776206, podáním ze dne 16.2.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace z 6/2023 pro společné povolení, kterou zpracovala společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., zodpovědný projektant (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu na nároží křižovatky ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova. Bytový dům bude opticky dělen do 4 částí obklopující stávající č.p. 22. Sekce A na severu je tvořena 3 domy a sekce B je tvořena jedním domem na nároží. Obě sekce jsou umístěny nad společným podzemním podlažím (1. a 2. PP), zastavěná plocha podzemním podlažím bude 2100 m². Na severu při ulici Pod Vyšehradem bude bytový dům začínat částí s 5 NP (poslední podlaží bude řešeno jako ustupující), která bude zastřešena plochou střechou. Maximální výška hlavní římsy bude +16 m, maximální výška střechy bude +20,2 m. Na pětipodlažní část budou směrem na jih navazovat dva šestipodlažní objekty, které budou mít 4 NP plnohodnotná a 5. a 6. NP bude řešeno jako obytné podkroví. Objekty budou zastřešeny směrem do ulice šikmou střechou s max. římsou +16 m a maximální výškou střechy +23,51 m a maximální výškou technologií +25,01 m. Směrem do dvora bude objekt zastřešen plochou střechou s max. výškou atiky +23,51 m. Na šestipodlažní část jižně navazuje objekt č.p. 22, který záměr neřeší. Dále bude bytový dům pokračovat částí, která bude umístěna při křižovatce ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova (sekce B). Ta bude mít 6 NP (poslední podlaží bude řešeno jako ustupující), sekce B bude zastřešena plochou střechou s maximální výškou hlavní atiky +22,08 a maximální výškou střechy +25,51 m (maximální výška technologií bude +26,01 m). U sekce B bude 1.PP směrem do ulice nad terénem a bude tvořit komerční parter domu. Výška ± 0,00 je stanovena dle Bpv na 198,15 m n. m. Celkové půdorysné rozměry nadzemní části sekce A je 46,4 x 21,15 a sekce B 38,95 x 17,5 m a zastavěná plocha nadzemní části bude 1560 m². 2. PP bude sloužit jako garáž, sklepy a zázemí. 1.PP bude sloužit jako garáž, sklepy, zázemí, recepce, 3 komerční jednotky – obchody a kancelář. 1. NP bude umístěna komerční jednotka – obchod, sklepy a bytové jednotky. Zbylé nadzemní podlaží budou sloužit pro bytové jednotky a sklepy. V sekci A bude umístěno 44 bytů a v sekci B bude umístěno 33 bytů. V podzemních podlažích bude umístěno 92 parkovacích stání pro auta a 6 stání pro motorky. Vjezd do podzemních garáží bude z ulice Pod Vyšehradem. Záměrem dále dojde k úpravě ulic Pod Vyšehradem a Ve Svahu, v ulici Ve Svahu budou umístěny nové parkovací stání. Záměr dále řeší umístění oplocení, terasy, zpevněných ploch, opěrných stěn, retenčních nádrží. Střecha podzemního podlaží bude ozeleněna a vznikne tak pobytová plocha s chodníky a drobnou architekturou. Objekty budou doplněny o předzahrádky. Záměr dále řeší připojení na technickou infrastrukturu (vodovod, plynovod, kanalizace, NN a slaboproud) a umístění zařízení stavenišť. Na střechě objektu budou umístěny fotovoltaické panely.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 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 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 ploše OB – čistě obytné, ve stabilizovaném území.

Pozemky jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr je součástí území se zákazem výškových staveb.

Záměrem prochází stávající stoka.

Záměrem částečně prochází veřejně prospěšná stavba 8/TV/4 - Praha 4 - zesílení vodovodních řadů, které souvisí s rekonstrukcí VDJ Karlov – částečně realizováno.

Záměrem prochází rekonstruovaný vodovodní řad.

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 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.

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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu určeného pro bydlení a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OV. 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, 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 obchodu je v ploše OV přípustným využitím, neboť se jedná o obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m². Bydlení je v ploše OB hlavním a přípustným využitím. Garáže a parkovací stání jsou v ploše OB 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 a komunikace je v ploše OV a OV přípustné. Umístění připojení na TI je v ploše OV a PB přípustné. Umístění fotovoltaických panelů a zařízení staveniště je v ploše OV a PB přípustné, neboť se jedná o plošné technické zařízení v nezbytně nutném rozsahu.

Dle oddílu 3 pododdílu 3b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) 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 odchyluje, 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.“

Ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku je podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že odchylka pozemku parc.č. 116, 121 v k.ú. Podolí hranice plochy OV - C je méně než 10 m, je shledáno toto ztotožnění jako přípustné. Dále bude záměr posuzován jak o by se celý nacházel v ploše OV – stabilizované území.

Záměr je částečně zasahuje do veřejně prospěšné stavby 8/TV/4 - Praha 4 - zesílení vodovodních řadů, které souvisí s rekonstrukcí VDJ Karlov – částečně realizováno. Záměrem dojde v koridoru veřejně prospěšné stavby k umístění napojení technické infrastruktury a k úpravě stávající komunikace Pod Vyšehradem. Vzhledem k charakteru veřejně prospěšné stavby a k tomu, že záměrem dojde pouze k napojení TI na stávající řady v ulici Pod Vyšehradem a k úpravě stávající komunikace, nebude realizací záměru ohrožen záměr veřejně prospěšné stavby. Záměr je tedy v koridoru VPS přípustný.

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 a dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena blokovou zástavbou 2 až 6 podlažních bytových domů zastřešených plochou nebo šikmou střechou. Záměr se nachází v lokalitě s blokovou strukturou zástavby. Záměr svým umístěním bude dotvářet stávající blokovou zástavbu, která je v tomto místě porušená a nedokončená. Záměr bude dotvářet blokovou zástavbu podél ulic Sinkulova a Pod Vyšehradem. Záměr svou nižší částí navazuje na stávající bytový dům č.p. 22, který v lokalitě zůstane. Záměr svou výškou hlavní atiky nižší částí navazuje na atiku stávajícího bytového domu č.p. 22. U křižovatky ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova bude bytový dům gradovat šestipodlažní hmotou s výškou římsy +22,08 m. Blokovaná zástavba v lokalitě je výškově různorodá od dvoupodlažních objektů až po šestipodlažní bytové domy např. Podolská č.p. 811. Blokovaná struktura v lokalitě má tendenci se směrem ke křižovatkám zvyšovat, na což navazuje předložený záměr. Gradace hmoty při křižovatce je v lokalitě přípustná, neboť se v blokové zástavbě běžně vyskytuje a vyskytuje se i dané lokalitě. Maximální výška hlavní římsy +22,08 m nebude převyšovat nejvyšší objekty v lokalitě, zejména Podolská č.p. 158 a 481, Sinkulova č.p. 78. Dle ÚAP se záměr nachází v lokalitě s absolutní výškou hladiny zástavby 195 – 225 m.n.m. Záměr svou maximální výškou 224,16 m.n.m. tuto hladinu nepřevyšuje. Záměr bude vhodně doplňovat blokovou strukturu zástavby a bude reagovat na umístění u exponované křižovatky ulic Sinkulova a Pod Vyšehradem. V dvorní části bude umístěno podzemní podlaží, jehož střecha bude ozeleněna a bude tak záměr působit dojmem části bloku se zeleným dvorem. Úbytek zeleně bude kompenzován umístěním zeleně na konstrukci.

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) nabyl-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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

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