

OMEGA project s.r.o.

Milady Horákové 66/103
160 00 Praha 6

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2086939/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 1159057/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

236 004 816

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

18.12.2018

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 25.7.2018 společnost URBANITAS s.r.o., se sídlem Kralická 1069/15, 100 00 Praha 10, IČ:29138591, zastoupená [redacted], kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 18.12.2018 společnost OMEGA project s.r.o., se sídlem Milady Horákové 66/103, 160 00 Praha 6, IČ:28377664, zastoupená [redacted], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Rezidence Černý Vrch“ na pozemku parc.č. 2581/2 a 5094/1 v k.ú. Smíchov (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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 4, 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 URBANITAS s.r.o., se sídlem Kralická 1069/15, 100 00 Praha 10, IČ:29138591, zastoupená [REDAKCE], kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 18.12.2018 společnost OMEGA project s.r.o., se sídlem Milady Horákové 66/103, 160 00 Praha 6, IČ:28377664, zastoupená [REDAKCE], podáním ze dne 25.7.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní řízení z 7/2018, kterou zpracoval [REDAKCE], OMEGA project s.r.o., Milady Horákové 66/103, 160 00 Praha 6 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba bytového domu, který je členěn na tři samostatné celky M1, M2 a M3, které jsou propojeny společným podzemním podlažím. Hlavní střecha objektu je navržena jako zelená střecha. Bytové domy jsou řešeny jako terasové objekty, umístěné kolmo na bezejmennou obslužnou komunikaci. Část bytového domu M1 a M2 má pět nadzemních podlaží, část bytového domu M3 má tři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží je umístěno 20 parkovacích stání, sklepní kóje a kotelna. V nadzemních podlažích je umístěno celkem 7 bytových jednotek. Byty v prvních dvou nadzemních podlažích částí M1 a M2 jsou jednopodlažní s možností předzahrádky, ostatní podlaží jsou koncipována jako byt mezonetový. U objektu M3 je byt v 1.NP jednopodlažní s možností předzahrádky, ostatní dvě podlaží jsou koncipována jako mezonetový byt. Terasy ve všech podlažích budou opatřeny zelení včetně živých plotů a popínavé zeleně. Část svahu v severní části pozemku bude svým charakterem poloveřejným prostorem a bude sloužit nejen jako plocha zeleně navrhovaných a stávajících domů, ale také je odtud druhý přístup do stávajících bytových domů. Dopravní napojení bytového domu je řešeno nově vybudovanou areálovou komunikací v jihovýchodní části pozemku, která se napojuje na bezejmennou komunikaci a která navazuje na ulici U Blažanky. V jižní části pozemku jsou navržena dvě venkovní parkovací stání. Pěší přístupy k jednotlivým částem bytového domu jsou řešeny z jižní části pozemku z bezejmenné komunikace. Napojení technické infrastruktury (kanalizace, voda, plyn a elektro) je řešeno z bezejmenné obslužné komunikace v jihovýchodní části pozemku. Dešťové vody ze střech, teras a jiných zpevněných ploch budou svedeny a akumulovány ve společné akumulární nádrži, odtud budou využity pro závlahy nebo splachování WC. Přebytečné množství bude přepadem nebo škrceným odtokem vypouštěno do kanalizace. Zastavěná plocha bytového domu je 1108,36 m², celkové HPP jsou 1748,9 m², rozloha řešeného území je 2219 m².

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože plně respektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a je v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území uvedenými v bodu 38. Záměr rozvíjí bydlení uvnitř zastavěného území a rovněž respektuje a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Jedná se o území bez zvýšené ochrany zeleně.

Záměr se nachází ve vyhlášené památkové zóně a v ochranném pásmu památkových rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. IIMP, 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.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB. Umístění garáží pro osobní automobily a parkovacích stání jsou podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotváří stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena ze severní strany dvěma stávajícími bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích a z jižní strany pěti stávajícími bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích. Záměr je umístován na pozemku se sklonem místy až 60%, který se svažuje od jihu k severu. Urbanistická koncepce a tvar navržených objektů reaguje na výraznou svažitost pozemku, orientaci pozemku vzhledem k původní zástavbě a výšku okolních objektů. Jednoduchá hmota navrhovaných domů z jižní strany se jeví jako tři až čtyřpodlažní a navazuje tak na okolní čtyřpodlažní zástavbu, kterou svou výškou atiky (výška atiky částí M1 a M2 je +16,9 m, výška atiky části M3 je +10,10 m) nepřevyšuje. Zároveň vytváří novou obytnou ulici. Domy terasovitě sestupují severním směrem dolů po svahu, až k nově vybudované parkové ploše. V dokumentaci bylo doloženo, že navrhovaný záměr má celkové hrubé podlažní plochy 1748,9 m², které při rozloze pozemku 2219 m² odpovídají kódu míry využití plochy D. Záměr tak svou velikostí navazuje na hmotovou kompozici a velikost okolních objektů. Záměr zároveň respektuje výškovou hladinu uvedenou v Územně analytických podkladech.

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.

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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR
3. Na vědomí
MHMP, UZR/Z archiv