



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Marián Kroček**

**MHMP 1935516/2020**

**236 004 761**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

**S-MHMP 1342944/2020**

Datum:

**23.12.2020**

**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 2.9.2020, kterou podal [redacted], kterého zastupuje na základě plných mocí [redacted], a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

**"Bytový dům Na Kodymce"** na pozemcích parc. č. 3490, 3491 v k.ú. Dejvice (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 - 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 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:

██████████, kterého zastupuje na základě plných mocí ██████████, podáním ze dne 2.9.2020 požádal 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 pro společné povolení z 03/2020, kterou zpracovala ██████████, zodpovědný projektant ██████████ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě sedmipodlažního (2PP+4NP+ustoupené 5.NP) bytového domu na nárožním mírně svažitém pozemku situovaném na křížení ulic Na Kodymce a Šárecká. Na pozemku se v současné době nachází objekt „činžovní vily“, který bude odstraněn. Navrhovaný dům má nepravidelný pětiúhelníkový půdorys částečně kopírující tvar pozemku. Délky fasád nadzemní části jsou 19,5 m (severozápadní), 13,1 m (jihozápadní), 13,1 m (jižní), 8,0 m (severní) a 19,5 m (východní). Novostavba je umístěna v ul. Na Kodymce ve vzdálenosti 5,0 m a v ul. Šárecká ve vzdálenosti 4,7 m od uliční čáry.

Celková plocha pozemku je 871,00 m<sup>2</sup>. Navrhovaná zastavěná plocha nadzemních podlaží je 348,00 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha včetně podzemních podlaží je 530,00 m<sup>2</sup>. Záměr počítá s plochou zeleně na rostlém terénu 300,00 m<sup>2</sup> a plochou zeleně na konstrukci 182,00 m<sup>2</sup> (nad podzemními podlažími, které překračují půdorys nadzemní části). Záměr navrhuje celkem 14 bytových jednotek.

V 1.PP a 2.PP jsou umístěny podzemní garáže, sklepní kóje a technické zázemí domu. Bytové jednotky jsou umístěny v 1.NP až 5.NP. Poslední 5.NP je řešeno jako ustupující. Výška ustoupeného podlaží nepřekračuje 3,5 m. Typická podlaží jsou řešena s lodžiemi. 1.NP je zapuštěno oproti hlavní hmotě objektu a má navrženou popínavou zeleň na fasádě. Objekt je zastřešen plochou střešou, která bude ve středové části řešena jako vegetační s extenzivní zelení. Výška obvodové linie domu v úrovni horní hrany 4.NP je 12,060 m = 284,300 m n.m., úroveň atiky ustoupeného 5.NP je +15,560 m = 287,800 m n.m. Výšky jsou vztaženy k podlaze 1.NP (±0,000=272,240 m n.m.). Podlaha 1.NP je ve střední části stavby přibližně v úrovni okolního terénu.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno novými přípojkami kanalizace, vodovodu, elektro silnoproud a slaboproud a také telekomunikační přípojkou (SEK). Přípojky budou napojeny převážně z prostoru ulice Na Kodymce. Jen přípojka SEK bude provedena ze západní strany objektu z prostoru ul. Šárecká. Navržený objekt nebude napojen na plyn, protože navržený objekt bude vytápěn trojicí tepelných čerpadel umístěných na střeše domu. Dále bude na pozemku stavebníka umístěna retenční nádrž na dešťovou vodu s regulovaným odtokem do kanalizace a v severním rohu pozemku bude umístěn ventilátor pro prostor garáží.

Napojení na dopravní infrastrukturu je navrženo z přilehlých ulic. Vstup do domu je orientován z ulice Šárecká brankou šířky 1,5 m. Vjezd do podzemního parkování je situován z ul. Na Kodymce pomocí dvou autovýtahů, které nahrazují příjezdovou rampu. Vjezd má navrhovanou šířku 6,3 m. Kapacita podzemní garáže v 1.PP a 2.PP je 20 parkovacích stání.

Kolem celého pozemku bude provedeno nové oplocení výšky 1,5 m od přilehlého terénu. Během realizace stavby bude zřízená stavební jáma, která bude zajištěna dočasnými podzemními kotvami a rozpěrami.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 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 v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném a částečně v ploše s využitím S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- radioreléová trasa – stávající (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory).

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- ochranném pásmu památkové rezervace hl. m. Prahy (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

#### S4 - ostatní dopravně významné komunikace

##### Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

##### Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B<sup>5</sup> a C<sup>5</sup> zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

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.

Využití záměru pro bydlení je posuzováno jako hlavní využití plochy OB – čistě obytné.

Umístění vjezdu na pozemek, limiového vedení technické infrastruktury (přípojky) a plošného zařízení technické infrastruktury (retenční nádrží na dešťovou vodu, dočasné kotvy podzemní jámy, ventilátor garáží) je posuzováno jako přípustné využití plochy OB – čistě obytné.

Podzemní garáž jako součást objektu pro bydlení je posuzována jako podmíněně přípustné využití plochy OB – čistě obytné. Jedná se o využití související s hlavním využitím, kterým nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto je její umístění přípustné.

Umístění technické infrastruktury (přípojky, dočasné podzemní kotvy stavební jámy) je posuzováno jako přípustné využití plochy S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde není uvedena míra využití ploch; 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).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o novostavbu sedmipodlažního (2PP+4NP+ustoupené 5.NP) bytového domu na nárožním pozemku situovaném na křížení ulic Na Kodymce a Šárecká.

Stavba se dle ÚAP nachází v lokalitě se strukturou zahradního města s otevřenou stavební čarou a s uliční čarou vymezenou oplocením. V dotčené části lokality se nachází převážně činžovní vily v zahradách, rodinné domy, dvojdomy až čtyřdomy a dále také bytové domy (v ul. Šárecká a Na Špitálce). Pevládající podlažnost stávajících domů jsou 3 nadzemní podlaží a podkroví. Výšky obvodových linií střech se v ul. Na Kodymce a ul. Šárecká pohybují v rozmezí 6,6 až 12,5 m. Navrhovaná výška stavby (obvodová linie střechy) 12,06 m v úrovni posledního neustoupeného 4. nadzemního podlaží tak odpovídá výškové úrovni říms okolní zástavby. Zároveň navrhovaná stavba svou celkovou výškou +15,56 m = +287,80 m n.m. nepřekračuje absolutní výškovou hladinu okolní zástavby, která je dle ÚAP 250,1 – 300 m n.m.

Vyšší počet podlaží (4NP+ustoupené 5.NP) je akceptovatelný z důvodu situování stavby na pozemku s nárožní polohou a z důvodu skutečnosti, že se jedná o pozemek umístěný ve spodní části mírně svažitého terénu, čímž nedojde k převýšení okolní zástavby.

Umístění domu respektuje stavební čáru odvozenou ze stávající zástavby v ul. Na Kodymce i Šárecká. Uliční čára je respektována oplocením.

Navrhovaná plochá střecha navazuje na střešní krajinu v této části lokality, kde jsou zastoupeny ploché i šikmé střechy.

Navrhovaná zastavěnost pozemku 39,95 % (jen nadzemní podlaží) a 60,84 % (včetně podzemních podlaží) při zachování podílu zeleně na rostlém terén 34,44 % odpovídá charakteru zástavby v dotčené části lokality a je akceptovatelná. Úbytek ploch zeleně bude částečně kompenzován

<sup>5</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

zelení na konstrukci (nad podzemními podlažími a zastřešením 5.NP částečně vegetační střechou).

Vzhledem ke skutečnosti, že v lokalitě se dle ÚAP bytové domy nacházejí, je záměr novostavby bytového domu akceptovatelný.

Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený objem záměru neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

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 naši 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 námítky 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. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP, UZR/S archiv