

basepoint, s.r.o.

V Benátkách 2350/6
149 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 338811/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 244379/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Farný

236 005 468

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:

18.03.2021

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 23.2.2021 podala společnost URBANITAS s.r.o., se sídlem Kralická 1069/15, 100 00 Praha 10, IČ:29138591, kterou na základě plné moci ze dne 22.2.2021 zastupuje společnost basepoint, s.r.o., Květoslava Mašity 251, 252 31 Všenory, IČO: 27646793, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„REZIDENCE ČERNÝ VRCH“

na pozemcích parc. č. 2581/2 a parc. č. 5094/1, oba 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 - 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, platným ÚP 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,

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost URBANITAS s.r.o., se sídlem Kralická 1069/15, 100 00 Praha 10, IČ:29138591, kterou na základě plné moci ze dne 22.2.2021 zastupuje společnost basepoint, s.r.o., Květoslava Mašity 251, 252 31 Všenory, IČO: 27646793, podáním ze dne 23.2.2021 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 pro společné územní a stavební řízení s datem 03/2020, generální projektant D+O Architekti, Jeremenkova 763/88, 140 00 Praha 4 a OMEGA project, s.r.o., Milady Horákové 66/103, 160 00 Praha 6, [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu, který je členěn na tři samostatné celky M1, M2, M3 založené na společném suterénu, který slouží jako prostor pro garážová stání a je celý pod úrovní terénu. Navrhované celky M1, M2, M3, hmotově reagují na formu okolní zástavby a jsou řešeny jako obdélníkové, terasové objekty, umístěné kolmo na obslužnou komunikaci s byty orientovanými převážně z východu na západ. Dopravní obsluha domů je řešena nově vybudovanou komunikací ve východní části pozemku. Pěší přístupy k jednotlivým domům a hostovská parkovací místa jsou řešeny z již zmíněné obslužné komunikace v jižní části pozemku. 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. Tento nově navržený poloveřejný prostor bude parkově upraven. Byty v domě jsou rozděleny na jednopodlažní a mezonetové. Do všech bytů se vstupuje z prostoru společného domovního schodiště, které prochází celým domem a propojuje všechny byty s podzemními společnými garážemi. Hlavní střecha objektu bude provedena jako plochá se souvrstvím zeleně. Ustupující terasy jednotlivých podlaží objektu vytváří pochozí střechy s částí řešené jako plochy zeleně. Celý objekt bude napojen na stávající technickou infrastrukturu na pozemku parc. č. 5094/1 v k.ú. Smíchov. Dešťové vody ze střech bytového domu budou svedeny do akumulární a retenční nádrže umístěné na pozemku, kde budou využívány pro zavlažování zahrady. Celkový počet bytů bude 8 bytů. Zastavěná plocha stavbou bude 1148,9 m² a zastavěná plocha zpevněných ploch bude 236,7 m². Výška atiky objektu M1 +16,9 m, výška atiky objektu M2 +16,9 m, výška atiky objektu M3 +10,5 m. Celková výměra parcely číslo 2581/2 v k.ú. Smíchov (pozemek stavby) je 2219,0 m².

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB - čistě obytné, v území stabilizovaném.

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

- památkové zóně Smíchov (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.),
- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.),

Dále se dle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se stavební záměr nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).

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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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.

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil jako novostavbu bytového domu v ploše s využitím OB - čistě obytné, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily jsou podmíněně přípustné. Jelikož ale slouží pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím a jejich umístěním nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jsou posouzeny jako přípustné. Z hlediska plošných regulativů byl záměr posouzen jako přípustný.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy 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 záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena kombinací solitérních rodinných domů, viladomů (čínžovních vil) a domů bytových. Střešní krajina je v posuzovaném území tvořena jak střechami šikmými, tak střechami plochými. Výšková hladina se v posuzovaném území pochybuje mezi II. - IV. ve výjimečných případech V. Stavební záměr se nachází v obytné lokalitě „Cihlářka“ s urbanistickou strukturou zahradního města. Stavební čára jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru, je v řešeném území otevřená až volná.

Stavební záměr je umístěn 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 se z jižní strany jeví jako tři až čtyřpodlažní, navazuje tak na okolní čtyřpodlažní zástavbu, kterou svou výškou atiky (výška atiky částí M1 a M2 je +16,9 m, výška atiky částí M3 je +10,5 m) nepřevyšuje. Záměr svou velikostí navazuje na hmotovou kompozici a velikost okolních objektů a 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, společně 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 společně 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.

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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát - **DS (cjedrem)**
2. Na vědomí:
MIIMP UZR/Ing. Farný (archiv)
IPR Praha