

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2035354/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 1906847/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

236 004 816

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

13.12.2018

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 22.11.2018 společnost Na Loužku a.s., se sídlem Svobodova 1961/1, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 28215931, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 23.7.2018 [redacted]

[redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„REZIDENCE NA LOUŽKU, Praha 5“ na pozemcích parc.č. 1393, 1394/1, 1394/2, 1408/14, 1408/15 a 1596 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 Na Loužku a.s., se sídlem Svobodova 1961/1, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 28215931, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 23.7.2018 [redacted] podáním ze dne 22.11.2018 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 5/2018, kterou zpracoval Ing. arch. Karel Mrázek (ČKA 663) ve spolupráci s Ing. arch. Janem Tichotou, architektonický ateliér KAAMA s.r.o., U Školské zahrady 23, 182 00 - Praha 8, IČ:26494515, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba bytového domu o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích na pozemcích, kde se nachází stávající vila, která bude demolována. Navrhovaný bytový dům lze hmotově rozdělit na 4 části. Na lineární podnož osově orientovanou ve směru sever – jihozápad, která je osazena trojicí čtyřpodlažních objektů proměnlivé velikosti. Při návrhu bylo využito příznivé svažitosti terénu směrem k jihovýchodu, čímž se pohledově z ulice Na Loužku neuplatňuje podnož (podzemní podlaží) a objekt se tváří jako skupina tří izolovaných čtyřpodlažních domů, označených A, B a C. Objekty jsou zastřešeny plochými střechami. Vjezd do podzemního podlaží je řešen pomocí rampy napojené na severní hranici pozemku na ulici Na Loužku. V podzemních garážích je navrženo celkem 19 parkovacích stání. Objekt A je velkoryse řešeným domem s hlavním obytným prostorem v úrovni 1.NP s navazující terasou. V dalších nadzemních podlažích se nachází pracovna, pokoj pro hosta, herna a trojice ložnic s ložnicemi. V úrovni 1. PP je umístěn prostor s bazénem a tělocvičnou s přímým napojením na zahradu. V objektu B a C je na každém podlaží umístěn jeden byt. Celkem je v obou objektech navrženo 8 bytů. Napojení inženýrských sítí je z ulice Na Loužku. Dešťové vody budou odváděny do dvou akumulčně-retenčních nádrží, kde řízený odtok z retenčního objemu bude zaústěn do jednotných kanalizačních přípojek. V dokumentaci je proveden návrh na ozelenění ploch na konstrukci (střešní zahrada, terasa). Dále je navržena výsadba stromů na rostlém terénu podél chodníku a zatravnění ploch, které nebudou využívány jako příjezdová komunikace.

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 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. 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.

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 je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž 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 samostatnými viladomy a bytovými domy o třech až čtyřech nadzemních podlažích s různorodými tvary střech. Záměr je umístěn v takové vzdálenosti od komunikace, která odpovídá vzdálenosti sousedních objektů. Tímto je uliční a stavební čára v území zachována. Výšková regulace navazuje na podlažnost okolních staveb a spolu se sousedními domy vytváří akceptovatelné uliční panorama, což bylo doloženo pohledy, zákresy do fotografií a vizualizacemi. Výška atiky všech tří částí záměru je +12,450 m (272,800 m.n.m.). Záměr také svou velikostí navazuje na hmotovou kompozici a velikost okolních objektů. Zastavěná plocha záměru je 871 m². Při rozloze pozemku 1905 m² a hrubých podlažních plochách nadzemních podlažích, které jsou 1749 m², odpovídá koeficientu míry využití území E, ale výrazně se přibližuje koeficientu míry využití území D (KPP=0,92). 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 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

Rozdělovník:

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