

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 615258/2019**

Sp. zn.:

**S-MHMP 270434/2019**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Marie Průšová**

**236 004 847**

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

**04.04.2019**

## **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 6.2.2019 podala

ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

#### **„Bytový dům Parmská“**

na pozemcích parc.č. 523/118, 523/119, 523/214, 532/600, 542/1, 543/1, 543/9, 544/3, 544/31, 774, 775, 797, 798 a 799 v k.ú. Horní Měcholupy (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, 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,

### **souhlasné závazné stanovisko.**

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

## Odůvodnění:

██████████ podáním ze dne 6.2.2019 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 územní a stavební řízení s datem 12/2018, kterou zpracovala ██████████

██████████ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění novostavby bytového domu v ul. Parmská, který má dvě podzemní podlaží a 7 nadzemních podlaží s plochou střechou. Objekt je přibližně obdélníkového půdorysu s nepravidelnými výčnělkami, max. rozměry jsou 89,4 x 25,1 m (1. NP je zvětšeno v severozápadní části o komerční prostor, max. rozměry 35,1 x 89,4 m), výška atiky max. +25,0 m. Bytový dům má dvě sekce při obou komunikačních jádrech, které jsou vzájemně výškově posunuta o půl podlaží, v těchto místech je tedy celkem 8 nadzemních podlaží. V podzemních podlažích je umístěno celkem 180 parkovacích stání, sklepní kóje a technická zařízení budovy, jednopruhá vjezdová rampa je umístěna na severní straně, na jižní straně je obousměrná vjezdová rampa, obě podlaží jsou rozdělena rampami do dvou výškových úrovní. V prvním nadzemním podlaží je umístěn komerční prostor o hrubé podlažní ploše cca 1102 m<sup>2</sup>, který je umístěn v severní části bytového domu se vstupem z ul. Parmská a z prostoru parkoviště, dále sklepní kóje, kočárkárna, technické místnosti a bytové jednotky. V nadzemních podlažích 2. NP – 7. NP (resp. 8. NP) jsou umístěny bytové jednotky celkem je v bytovém domě navrženo 187 bytových jednotek (1+kk – 3+kk), balkóny a terasy jsou na východní a západní straně objektu. Součástí bytů na severozápadní straně ve 2.NP jsou předzahrádky, které jsou vytvořeny na střeše komerčního prostoru. Součástí záměru je oplocení předzahrádek, veřejné osvětlení, terénní úpravy a opěrné zdi, připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zpevněné plochy, úprava stávajících parkovacích stání v ul. Parmská, 12 parkovacích stání v severovýchodní části, přeložka VO a nový přechod pro chodce na spojovací komunikaci mezi ulicemi Parmská a Janovská, dočasná stavba zařízení staveniště (2ks jeřábů, 24ks stavebních buněk, staveništní komunikace, mobilní oplocení stavby, protihluková stěna).

Nové oplocení je navrženo tak, aby na severní a východní straně oddělovalo bytový dům od stávajícího administrativního areálu, kromě parkovacích stání pro komerci, které jsou přístupné z areálové komunikace. Podél severní strany bude opěrná stěna, která je součástí vjezdu do podzemních garáží, bude doplněna oplocením z pletiva o max. výšce 1,8 m nad terénem, dále bude vybudováno oplocení v celkové délce cca 35 m na východní straně bytového domu, které bude ukončeno na fasádě provozovny administrativního areálu a na druhé straně bude napojeno na stávající oplocení. Kromě parkovacích stání v garážích je navrženo 12 parkovacích stání na povrchu pro komerční prostor (celkem pro komerci 14 parkovacích stání -12 na povrchu, 2 v garážích). U parkovacích stání na severovýchodě budou umístěny 2 stožáry veřejného osvětlení, které budou napojeny na vnitřní rozvody bytového domu.

Dopravně je objekt napojen na stávající komunikační síť, z propojovací komunikace ul. Parmská a Janovská je umístěna rampa pro vjezd a výjezd do podzemních garáží v jižní části bytového domu a v severní části je umístěna rampa pouze pro vjezd do garáží a je napojena na ul. Parmská. Na západní straně objektu je umístěn nový chodník pro pěší, který je napojen na stávající chodník s novým přechodem pro chodce. U severní fasády je také chodník do komerčních prostor z parkovacích stání a u jižní fasády pro přístup do suterénu. V rámci projektu je navržena úprava organizace parkování a rozšíření uličního prostoru v ul. Parmská. Rozšíření vozovky na 6 m se týká úseku od navrženého přechodu po propojku ul. Parmská a Janovská.

Pro napojení bytového domu je navržen nový vodovodní řad LT DN 150 v délce cca 50m, který bude napojen na stávající řad LT DN 200 v ul. Na Křečku a bude ukončen hydrantem v ul. Parmská. Z tohoto řadu bude vedena přípojka PE D90 pro bytový dům. Je navržena nová stoka

splaškové kanalizace KT DN 300, která bude napojena na stávající kanalizaci KT DN 400 v ul. Na Křečku a která dále povede ul. Parmská v délce cca 125 m. Na stoce jsou navrženy 4 nové kanalizační šachty. Z této nové kanalizace budou vedeny tři kanalizační přípojky DN 200, které budou ukončeny na hranici budovy přechodem na vnitřní rozvody. Dešťová kanalizace bude prodloužena ze stávajícího řadu DN 300 na jižní části území v propojovací komunikaci mezi ul. Janovská a Parmská, v délce cca 30 m. K bytovému domu jsou navrženy celkem 3 přípojky DN 200 dešťové kanalizace, z toho 2 na nově prodloužené kanalizaci, jedna na stávajícím řadu. Přípojky budou ukončeny kanalizační vstupní šachtou. Pro likvidaci dešťových vod jsou navrženy dvě retenční nádrže, jedna na východní straně a druhá na jižní straně území o celkovém objemu 86 m<sup>3</sup>. Napojení na horkovod bude ze stávajícího kolektoru na západ od území. Pro zásobování el. energií bude zřízena nová kabelová přípojka NN ze stávající trafostanice TS 3936 v ul. Na Křečku a ukončena v RS na fasádě objektu. Další propojení se stávající skříní SR v ul. Na Křečku bude novým kabelovým vedením. Přípojka telekomunikační sítě bude vedena z napojovacího bodu v kolektoru u stávajícího bytového domu ke vchodu do nového bytového domu. Součástí záměru je přeložka VO v délce cca 125m, která nově povede podél západní strany objektu jižně přes spojovací komunikaci ke stávajícímu stožáru VO č.012608, dále budou zrušeny 2 stožáry VO a nahrazeny 3 novými.

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, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OBI a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného 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“). Záměr se nachází v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Dále záměr okrajově zasahuje do koridoru územní rezervy pro železnici – Koridor územní rezervy Jižní vstup Rychlého spojení (RSI), kde podmínkou pro následné rozhodování o změnách v území je stabilizace výhledového územního rozsahu trasy VRT. Záměr se nachází v území, které je zastavěné a stabilizované, v tomto koridoru se nacházejí další stavby bytových domů. Vzhledem k výše uvedenému a k tomu, že tento úsek je uvažován jako tunelový dle Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice z 08/2018, schválené usnesením Rady HMP č. 2384 ze 4.9.2018, je možné z hlediska ZÚR tento záměr akceptovat.

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 účinností 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 **SV - všeobecně smíšené**, v území stabilizovaném, a **OB – čistě obytné** (technická a dopravní infrastruktura).

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:

#### **SV - všeobecně smíšené**

##### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

**Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

**Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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.

**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.

Předložený záměr zasahuje do zastavitelného území, do plochy s využitím SV, kde je hodnocen jako podmíněně přípustný. Záměr navrhuje bytové jednotky do přízemí, dále se v přízemí bude nacházet také komerční prostor – obchod s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že polyfunkčnost území zůstane zachována v dochozí vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byl záměr shledán jako přípustný.

Garáže, parkovací a odstavné plochy, připojení na technickou a dopravní infrastrukturu jsou v souladu s přípustným využitím této plochy.

Část záměru (připojení na dopravní a technickou infrastrukturu) se nachází v OB a je v souladu s přípustným využitím této plochy.

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 stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, ta je v současné době tvořena převážně bytovými domy obdélníkového tvaru delší hranou přilehlou k uličnímu prostranství o 7-8 podlažích, ale také o 9-12 podlažích. Navržený záměr se nachází v obytné lokalitě s modernistickou strukturou, záměr navrhuje 7-8 podlaží, objekt má obdélníkový tvar s delší hranou přilehlou k uličnímu prostranství, což odpovídá stávající struktuře.

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 není 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 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 - DS
2. Na vědomí  
MHMP UZR/J – Ing. Průšová (archív)