

Odůvodnění:

[redacted] kterou zastupuje na základě plně moci ze dne 23.4.2019 [redacted] podáním ze dne 2.5.2019 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 rozhodnutí s datem 12/2018, kterou vypracovala společnost [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě bytového parku na rohu ul. Komárkova a Ryšavého. Bytový park bude vybudován ve dvou etapách, v první etapě vzniknou 4 bytové domy (A - D) se společným suterénem a ve druhé etapě 5 bytových domů (E - I) se společným suterénem.

Podzemní podlaží první etapy s bytovými domy A – D má půdorys o rozměrech cca 80,4 x 61,1 m, zastavěná plocha je 3118 m². V podzemním podlaží se nachází 84 parkovacích stání, sklepy a technické zázemí. Objekty A – D vystupují nad terén jako samostatné celky, jsou umístěny v západní části areálu. Celkový počet bytů o velikosti 1+kk – 5+kk v I. etapě je 88. Podzemní podlaží druhé etapy s bytovými domy E – I má půdorys o rozměrech cca 64,2 x 82,2 m, zastavěná plocha je 3388 m². V podzemním podlaží se nachází 94 parkovacích stání, sklepy a technické zázemí. Objekty E – I vystupují nad terén jako samostatné celky, jsou umístěny ve východní části areálu. Celkový počet bytů o velikosti 1+kk – 5+kk ve II. etapě je 110.

Nadzemní objekty A - I jsou šestipodlažní s posledním podlažím ustupujícím a budou sloužit výhradně jako bytové jednotky. Bytové jednotky jsou s lodžii a slunolamy, v ustupujícím podlaží s terasami. Objekt A je o půdorysných rozměrech 18,4 x 16,6 m, objekt B 22,1 x 16,6 m, objekt C 24,6 x 16,6 m, objekt D 22,1 x 16,6 m, objekt E 18,4 x 16,6 m, objekt F 22,1 x 16,6 m, objekt G 20,9 x 16,6 m, objekt H 22,1 x 16,6 m, objekt I 18,4 x 16,6 m. Objekty budou zastřešeny plochou střechou s atikou +19,5 m nad úroveň přízemí.

Dopravně bude objekt připojen na ul. Komárkova obslužnou komunikací v severní části areálu, vjezdy do podzemních podlaží jsou navrženy z této nově budované areálové komunikace, v rámci této komunikace je navrženo 18 parkovacích stání. Připojení na vodovod je z veřejného vodovodu v ul. Komárkova a v rámci 2. etapy dojde k prodloužení vodovodu v severní části areálu a jeho propojení s vodovodem v ul. Hrdličkova, čímž dojde k zokruhování stávajících řadů. Nově budovaný řad splaškové kanalizace v severní části areálu bude napojena na veřejný řad v ul. Komárkova. Bude vybudována areálová dešťová kanalizace, dešťové vody budou odvedeny do retenční nádrže a dále do dešťové kanalizace (řeší samostatná dokumentace). Připojení na horkovod bude ze stávajícího horkovodu při ul. Ryšavého. Připojení na el. energii je z TS 2876, z důvodu zakruhování vedení nízkého napětí. Součástí záměru je vybudování zpevněných ploch, pěších komunikací, otevřená retenční nádrž, parkovací stání pro údržbu, retenční průleh, veřejné osvětlení, připojení na technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy, zařízení staveniště.

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 rozvoj bydlení v zastavitelném území a využití stávající veřejné infrastruktury.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází z části v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr rozvíjí zástavbu v zastavitelném území, respektuje přírodní

hodnoty městské krajiny a zachovává prostupnost krajiny. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.3, 8.4 a dalších.

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**, s kódem míry využití plochy F a C, **S4 - ostatní dopravně významné komunikace**, a v nezastavitelném území v ploše **IZ – izolační zeleň a ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy**⁸.

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

- stávající trasa metra se stanicemi (výkres ÚP č. 5 – Doprava),
- stávající ostatní dopravně významná komunikace (výkres ÚP č. 5 – Doprava),
- stávající kanalizační sběrač PKS (výkres ÚP č. 9 – vodní hospodářství a odpady),
- stávající tepelný napajec (výkres č. 10 – Energetika).

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

- ochranném pásmu metra (speciální dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 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

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B³ a C³ 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.

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

³ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr v souladu s hlavním využitím plochy OB, protože se jedná o bytový dům a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OB. Připojení na technickou a dopravní infrastrukturu a vybudování obslužné komunikace je v souladu s přípustným využitím této plochy. Parkovací plochy a garáže jsou v této funkci ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná.

Do plochy S4, IZ a ZP záměr zasahuje pouze okrajově, liniovou technickou infrastrukturou. V ploše IZ budou také prováděny sadové úpravy a rekonstrukce stávající komunikace. V ploše IZ a S4 je liniová technická infrastruktura v souladu s přípustným využitím, v ploše ZP je podmíněně přípustná. V ploše ZP se nachází stávající vedení technické infrastruktury, napojovací body (trafostanice TS 2876 a horkovod Pražské teplárenské) a připojení na ně je vyžadováno správci těchto sítí (včetně zakruhování vedení nízkého napětí). Vzhledem k tomu, že napojení nelze provést jiným způsobem, technická infrastruktura bude vedena v podzemní, takže neohrozí stávající zeleň, v ploše ZP se nachází stávající a zasahuje do plochy co nejkratší cestou, a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, lze tuto část záměru shledat jako přípustnou.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy záměru je 12 062 m² (plocha OB - F, část pozemku parc.č. 3322/1 v k.ú. Chodov) úřad územního plánu akceptuje. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 16 425 m²; **KPP** je

⁹ V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádavrech zvířat v zájmovém chovu.

1,36 ≤ 1,40. Celková plocha zeleně je 5 560 m², z toho na rostlém terénu 3 693 m² a náhradní zeleň 1 867 m² (popínavá zeleň, zeleň na konstrukci); koeficient zeleně **KZ je 0,46 ≥ 0,45** pro podlažnost 6. Stanovený kód míry využití plochy F pro posuzovanou plochu je splněn. Výpočtem bylo ověřeno, že 1. PP odpovídá definici podzemního podlaží dle §2 PSP.

Posouzení kódu míry využití plochy nebylo v ploše OB - C požadováno, protože se v této části jedná pouze o rekonstrukci stávající komunikace a napojení na stávající technickou infrastrukturu, čímž nebude kód míry využití plochy ovlivněn.

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.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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:

I. Adresát

2. Na vědomí
MHMP UZR/J – Ing. Průšová (archiv)