



Viadimos a. s.
Bohdalecká 1490/25
101 00 Praha 10 - Michle
Datovou schránkou



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 918243/2019

Sp. zn.:
S-MHMP 170504/2019

Vyřizuje/tel.:

Ing. Tomáš Cimrhakl
236 005 805

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:
23. 05. 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 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 23. 01. 2019, kterou podala společnost Viadimos a. s., IČ: 24172235, se sídlem Bohdalecká 1490/25, 101 00 Praha 10, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"GARÁŽE DC REZIDENCE"

na pozemcích parc. č. 1507/1, 1507/6, 1521/3 v k. ú. Lhotka (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.

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 Viadimos a. s., IČ: 24172235, se sídlem Bohdalecká 1490/25, 101 00 Praha 10, podáním ze dne 23. 01. 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 edložena dokumentace k územního rozhodnutí z 12/2018, kterou zpracoval pan [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavbě objektu krytých garáží o 1 PP a 7 NP. Objekt garáží je situován v prostoru stávajícího parkoviště na pozemku parc. č. 1507/1. Garáže budou o půdorysných rozměrech 35,575 × 33,50 m s výškou max. 21,925 m. Celková zastavěná plocha bude činit 1206 m². Objekt garáží bude s kapacitou 310 parkovacích míst a budou sloužit jako P + R. Objekt bude propojen se sousedním polyfunkčně – administrativním objektem prostřednictvím podzemního propojovacího podjezdu o rozměrech cca 5,4 × 6 m. Součástí návrhu novostavby je i zastřešení prostoru mezi novostavbou a sousedním polyfunkčně – administrativním objektem. Vjezd do navrhovaných garáží je navržen v trase stávajícího napojení stávajícího parkoviště. V části stávajícího parkoviště jsou navrženy nové zelené plochy formou parkových a sadových úprav. V rámci parkových úprav vznikne dětské hřiště. Napojení na inženýrské sítě bude z ul. Novodvorská (přípojka NN v délce 48,5 m a splašková kanalizace v délce cca 29,6 m), z ul. Chýnovská (dešťová kanalizace, v délce 18,55 m vedená ve zpevněné ploše). Vodovodní přípojka v délce 4,9 m bude ze stávající trasy na pozemku. Retenční nádrž o objemu 48 m³, lapol o objemu 4,23 m² a revizní šachta dešťové kanalizace s rozvody bude umístěna na vlastním pozemku.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 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“) a konstatuje, že se záměr nachází v Nadmístní rozvojové ose O/1: Osa jih – ve vazbě na trasu D metra. Tato osa je situována podél budoucí trasy a především v okolí budoucích stanic metra D. Požadavky vyplývající z této dokumentace jsou soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí s cílem snížit dojížděku za prací do centra Prahy v návaznosti na vymezenou osu. Jednou z podmínek je soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury. Tuto podmínku nový parkovací dům splňuje a záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací.

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 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/88 dne 06. 09. 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 **SMJ – smíšené městského jádra** s kódem míry využití **F**, v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **ZMK – zeleň městská a krajinná**. Vedení přípojek inženýrských sítí se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném a **S4 - ostatní dopravně významné komunikace**.

Část záměru v ploše SMJ se nachází v návrhu trasy metra.

Část záměru zasahující do plochy ZMK se nachází v území, na kterém je vymezen celoměstský systém zeleně a interakční prvek I6/373 - nefunkční.

V ploše SMJ se nachází plovoucí značky DH, značící návrh P + R – záchytné parkoviště (garáže) P + R, které je vedeno jako veřejně prospěšná stavba VPS č. 13|DR|4 Praha 4 P + R – Nové Dvory. Plovoucí značka značí funkční plochu bez specifikace rozlohy a přesného umístění v rámci jiné funkční plochy.

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:

SMJ - smíšené městského jádra

Hlavní využití:

Smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, stavby pro administrativu, školy, školská, vysokoškolská a ostatní vzdělávací zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, sportovní, kulturní, zábavní, církevní zařízení, zařízení zdravotnická a sociálních služeb, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s hrubou podlažní plochou nepřevyšující 80 000 m², hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů.

Veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení a malé sběrné dvory v případě, že posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí s plochou SV a že nebude narušena struktura souvisejícího území.

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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

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

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

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

OB - čisté 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B¹ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

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

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Ne přípustné 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 přípustným využitím plochy SMJ, protože se jedná o hromadné garáže pro osobní automobily. Vedení inženýrských sítí je v souladu s přípustným využitím ploch SMJ, OB a S4.

Vjezd do navrhovaných garáží, umístěný v ploše ZMK bude ponechán stávající, který nyní slouží stávajícím parkovacím plochám. Objekt garáží bude umístěn v půdorysu stávajícího parkoviště. V ploše ZMK, na místě parkoviště, bude obnovena městská zeleň formou parkových a sadových úprav tak, že bude narovnan soulad s platným ÚP.

Záměrem se umísťuje plovoucí značka DH, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou 3|DR|4 Praha 4 – P + R – Nové Dvory. Plocha pro umístění veřejně prospěšné stavby P + R byla vymezena a umístěna zcela na pozemcích stavebníka, na stávajících zpevněných plochách parkoviště na pozemku parc. č. 1507/1 v k. ú. Lhotka. Jelikož je záměrem umísťována veřejná dopravní infrastruktura, která je vymezena plovoucí značkou v ploše SMJ s kódem míry využití F, není požadován výpočet míry využití pro daný záměr. Záměr je umístěn v půdorysu stávající zpevněné plochy v ploše SMJ bez úbytku další zeleně. Stávající zpevněné plochy zasahují do plochy ZMK, kde dojde k zatravnění této části.

Novostavba hromadných garáží je umístěna s ohledem na prostředí a okolní zástavbu podél ul. Novodvorská a doplňuje tak linii administrativně – polyfunkčního objektu. Objekt bude doplňovat zbytek uliční čáry v ul. Novodvorská a bude definovat novou uliční čáru v ul. Chýnovská. Objekt svou výškou a hmotovým uspořádáním, doplňuje linii stávajících staveb bez negativního působení na veřejná prostranství a objemové uspořádání nebude narušovat vjem zástavby jako celku.

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

¹ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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 (ID DS: 7p96vyt)
2. Na vědomí
MHMP UZR/J (Ing. Cimrhakl) + dokumentace