



MHMPXP97BNEM

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

Váš dopis zn./ze dne:  
**04. 06. 2018**  
Č. j.:  
**MHMP 1247122/2018**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 896128/2018**

Vyřizuje/tel.:  
**Ing. Tomáš Cimrhakl**  
**236 005 805**  
Počet listů/příloh: **5/0**  
Datum:  
**14. 08. 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 žádost, kterou podala společnost Viadimos a. s., IČ 24172235, se sídlem Bohdalecká 1490/25, 101 00 Praha 10 – Michle, zastoupená předsedou představenstva panem [redacted] na základě plné moci ze dne 04. 06. 2018 zastupuje společnost DOMINO Centrum, s. r. o., IČ 24770922, se sídlem Novodvorská 1061/ 142 00 Praha 4 – Lhotka zastoupenou jednatelem panem [redacted] a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

### "Garáže DC Residence, Praha 4, Lhotka"

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 a Aktualizace č. 2, 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 Viadimos a. s., IČ 24172235, se sídlem Bohdalecká 1490/ 101 00 Praha 10 – Michle, zastoupená předsedou představenstva panem [REDAKCE] plné moci ze dne 04. 06. 2018 zastupuje společnost DOMINO Centrum, s. r. o., IČ 24770922, se sídlem Novodvorská 1061/10, 142 00 Praha 4 – Lhotka, zastoupenou jednatelem panem [REDAKCE] jednatelkou paní [REDAKCE] ze dne 06. 06. 2018 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 k územnímu rozhodnutí z 06/2017, 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 m<sup>2</sup>. Objekt garáží bude s kapacitou 310 parkovacích míst. 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), 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 m<sup>3</sup>, lapol o objemu 4,23 m<sup>2</sup> 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.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 a Aktualizace č. 2 (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 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22. 10. 2009 formou opatření obecné povahy č.6/2009 s účinností od 12. 11. 2009, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím

**SMJ – smíšeného městského jádra** se stanoveným kódem míry využití území **F** a v nezastavitelném území v ploše s funkčním využitím **ZMK – zeleň městská a krajinná**.

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

V ploše SMJ se nachází dvě plovoucí značky DH, a to DHM značící plochu a zařízení hromadné dopravy osob a 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.

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

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 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 6/2009, přílohy č. 1, v platném znění, pro které platí:

#### **SMJ - smíšené městského jádra**

**Území sloužící pro kombinaci funkcí včetně bydlení, které jsou soustředěné do centrálních částí-města a center městských čtvrtí. Pro centrální část města je stanoven směrný minimální podíl bydlení.**

##### **Funkční využití:**

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, 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 sociální péče, stavby pro veřejnou správu, nerušící služby<sup>1</sup>, zařízení a plochy pro provoz PID.

##### **Doplňkové funkční využití:**

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

##### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 40 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, drobná nerušící výroba<sup>1a</sup>, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, sběrný surovin.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve funkčním využití smíšeném městského jádra v převažujícím podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

#### **ZMK - zeleň městská a krajinná**

**Zeleň s rekreačními aktivitami, které podstatně nenarušují přírodní charakter území.**

##### **Funkční využití:**

Přírodní krajinná zeleň, skupiny porostů, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

##### **Doplňkové funkční využití:**

Veřejně přístupná hřiště přírodního 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. Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

<sup>1</sup> jako nerušící služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

<sup>1a</sup> jako drobná nerušící výroba nelze v tomto případě povolit klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny.

Parkovací a odstavné plochy (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení pro provoz PID. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy (64 497 m<sup>2</sup>) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Míra využití území je vyjádřena kódem míry využití území, který je definován koeficientem podlažních ploch (KPP) a koeficientem zeleně (KZ) – viz metodický pokyn k Územnímu plánu. Podle předloženého výpočtu je:

Hrubá podlažní plocha celkem je 57 182 m<sup>2</sup>, **KPP je 0,89 < 1,4**.

Celková plocha zeleně je 34 791 m<sup>2</sup>, koeficient zeleně **KZ je 0,54 > 0,45**.

Stanovený kód míry využití území **F** pro posuzovanou plochu je splněn.

Dále konstatujeme, že žádná z funkcí v území nepřesáhne 60% z celkové kapacity území. V území se nachází administrativní budova ELTODO, ubytovací zařízení, pošta a historický objekt. Stavbou hromadných garáží se tento podíl nezvyšší.

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.

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.

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 v dané lokalitě dle našeho posouzení nedojde stavebním záměrem k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 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.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

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.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát DS (7p96vyt)
2. Na vědomí  
MHMP UZR/J + dokumentace