

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 815116/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 685122/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

236 004 688

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

16.05.2022

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 20.04.2022, kterou podala společnost CPI Reality, a.s., Vladislavova 1390/17, Praha 1, IČ: 28183436, kterou na základě plných mocí zastupuje [redacted] a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"BD Střešníčná", na pozemcích parc.č. 2466, 2467 a 2636 v k.ú. Kobylisy (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 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 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 CPI Reality, a.s., Vladislavova 1390/17, Praha 1, IČ: 28183436, kterou na základě plných mocí zastupuje [REDAKCE] podáním ze dne 20.04.2022 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 řízení z 03/2022, kterou zpracovala společnost Hlaváček & Partner, s.r.o., Archeologická 2256/1, Praha 5 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v novostavbě bytového domu na místě stávajících nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti v bloku mezi ulicemi Tanvaldská, Střekovská a Střelnická v Kobylisích. Objekt tvoří 3 hmoty na společné suterénní podnoží. Hmoty jsou výškově odstupňované, mají 8, 9 a 12 podlaží. Devíti a dvanácti podlažní hmoty mají rovněž společné 1. NP. Ve dvou suterénních podlažích je navržen parking, v přízemí obchodní zařízení doplněné službami. Patra jsou čistě bytová. Zastavěná plocha objektu je 5 107,9 m². Celkem bude umístěno 287 bytových jednotek. Regulovaná výška nejvyšší hmoty objektu je 38,35 m nad ÚT.

Objekt bude na síť veřejné technické infrastruktury napojen pomocí stávajících přípojek. V suterénu bude zřízena nová trafostanice.

Objekt bude prostřednictvím stávající účelové komunikace připojen na ulici Střekovská. V podzemních garážích je navrženo celkem 302 parkovacích stání.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 na ploše OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr se částečně nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy. Přes pozemky stavby vedou trasy optických kabelů.

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, a platí pro ně:

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění polyfunkční stavby, kdy přízemí je komerční (obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², služby), patra bytová, v souladu s přípustným využitím ploch OV. Umístění související dopravní a technické infrastruktury je v ploše OV přípustné. Umístění parkovacích stání je v ploše OV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání budou uspokojovat potřeby související s přípustným využitím plochy OV, je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7 odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; 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.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Pozemky se dle platných ÚAP nacházejí v lokalitě s modernistickou strukturou zástavby. Ta je v bezprostředním okolí předmětných pozemků tvořena 8-18 podlažními panelovými bytovými domy. Navržené 8, 9 a 12-ti podlažní hmoty tak respektují podlažnost okolní zástavby. Regulovaná výška sousedních objektů je cca 24,7 m na východě, 37,3 m na severu, severněji pak až 48 m. Regulovaná výška navrženého objektu je cca 38,35 m. Převažující výšková hladina je tedy respektována. Dále je zřejmé, že v případě záměru

se nejedná o rozsáhlou stavební činnost, HPP objektu je cca 25 tis. m², HPP sousedních objektů je cca 23 tis. m², cca 18 tis m² a cca 26 tis m². Hmoty objektu vzájemně vytvoří intimnější veřejný prostor, který prováže s okolními komunikacemi. Svým členěním na 3 hmoty objekt vytvoří příznivější vnímání urbanistické struktury a současně dotvoří frontu podél ulice Střelnická. Návrh tak podpoří městský charakter zástavby, což je v dané lokalitě žádoucí. Zahuštění struktury je rovněž vhodné vzhledem k blízkosti stanice metra. Na základě výše uvedeného je záměr shledán přípustný

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. Na vědomí
MHMP, UZR/S archiv + dokumentace
IPR