



LILA-architektonický ateliér, s.r.o.
Na zájezdu 1944/14
10100 Praha 101

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 294486/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 146979/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová

236 004 847

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

15.02.2023

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 18.01.2023 podala společnost Bytový a obchodní komplex Hostivař s.r.o., IČ: 27140601, se sídlem Pražská 810/16, 102 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 11.01.2023 společnost LILA – architektonický ateliér s.r.o., IČ: 63985641, se sídlem Na Zájezdu 1944/14, 101 00 Praha 10, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Polyfunkční dům Vladycká“

na pozemcích parc. č. 370/1, 370/274, 370/181, 370/71, 370/10, 370/18, 370/19, 370/234 a dále 370/236, 2768/1, 370/209, 370/210, 370/203, 370/317, 370/172, 370/310, 370/270, 370/273 v k.ú. Hostivař.

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, 9 a 11, 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:

Společnost Bytový a obchodní komplex Hostivař s.r.o., IČ: 27140601, se sídlem Pražská 810/16, 102 00 Praha 10, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 11.01.2023 společnost LILA – architektonický ateliér s.r.o., IČ: 63985641, se sídlem Na Zájezdu 1944/14, 101 00 Praha 10, podáním ze dne 18.01.2023 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 s datem 09/2022, kterou zpracoval Ing. Ing. Ladislav Licek, ČKAIT 8328 a Ing. arch. Jan Lauda, ČKA 01466 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění dvou bytových domů se společnou podnoží a s nebytovými prostory v přízemí na místě původních staveb objektu P a I v průmyslovém areálu při ul. Vladycká. Objekt SO 01.03 je společnou podnoží pro objekty A a B a tvoří ji 2 podzemní podlaží a 1. NP, má zastavěnou plochu 2514 m². Nad společnou podnož vystupuje hmota objektu SO 01.01 (objekt B), která má celkem 11 nadzemních podlaží, z toho poslední je ustupující a objekt SO 01.02 (objekt A), který má celkem 6 nadzemních podlaží. Zastavěná plocha nadzemní části objektu A je 540 m² a objektu B je 559 m².

Objekt A je přibližně čtvercového půdorysu o rozměrech 23,7 x 26,2 m s rizalitem na severní straně o 2,6 x 6,8 m. Objekt je zastřešen plochou zelenou střechou o výšce atiky +22,1 m (max. +23,1 m) nad úrovní přízemí. V objektu A je navrženo celkem 38 bytových jednotek s balkóny. Objekt B je přibližně obdélníkového půdorysu o rozměrech 23,8 x 26,0 m s rizalitem na severní straně o 1,5 x 7,4 m. Objekt je zastřešen plochou zelenou střechou o výšce atiky +32,72 m (max. +33,72 m) nad úrovní přízemí objektu A. V objektu B je navrženo celkem 71 bytových jednotek s balkóny, v 11. NP s terasami.

Podnož je třípodlažní (2. PP – 1. NP) o rozměrech 38,2 x 34,9 m pod objektem A a 34,8 x 44,5 m pod objektem B. V podnoží (2. PP – 1. PP) jsou navrženy garáže, sklepy, technické zázemí objektu, celkem 118 stání. V 1. NP objektu A je na východní straně navržena mateřská škola (477 m²), nerušící služby na jižní straně objektu A o celkové ploše 166 m², samostatné vchody do objektů bytových domů a vjezdy do garáží. Vjezd do podzemních garáží je z jižní strany z nově budované obslužné komunikace. Na střeše 1. NP je navržena zelená plocha s předzahrádkami k bytům.

Dopravně je areál napojen na ul. Vladycká a obslužen novou komunikací o šíři 6,0 m podél jižní hranice řešeného území, se sjezdy do podzemních garáží o šíři 6,0 m a sjezdem do myčky o šíři 3,2 m. Podél ul. Vladycká je navrženo parkování pro 6 vozidel, podél nové komunikace je navrženo parkování pro 20 vozidel, 8 parkovacích stání v severní části komunikace a nové parkoviště pro 31 vozidel v západní části areálu.

Součástí záměru je vybudování oplocení o výšce 1,8 m, opěrné zídky, zpevněné plochy, chodníky, objekt pro umístění TKO, zařízení staveniště včetně oplocení a buněk, připojení na technickou infrastrukturu (rozvody VN, splaškové kanalizace, dešťová kanalizace včetně retenční nádrže v severní části, VO, slaboproud, rozvody NN), popínává zeleň, stromy, sadové úpravy.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 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 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 – 4, 6, 7, 9 a 11 (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 respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného

architektonického souboru, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny, zachovává prostupnost krajiny, neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.2, 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 nabyt 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 **SV – všeobecně smíšené** s kódem míry využití plochy F.

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 m², 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 m², 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.

Z hlediska využití je záměr v ploše SV-F hodnocen jako přípustný, protože se jedná o bytový komplex, s bydlením od 2. NP. V rámci stavby je navrženo v 1. NP v objektu A mateřská škola a

nerušící služby (ruční myčka aut), což je v souladu s přípustným využitím. Parkovací a odstavné plochy, dopravní a technická infrastruktura jsou v souladu s přípustným využitím této plochy.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy záměru 7434 m² (parc.č. 370/10, 370/71, 370/181, 370/274 a část pozemku parc.č. 370/1, 370/18, 370/19 a 370/234 v k.ú. Hostivař ve vlastnictví investora) úřad územního plánu akceptuje. Hrubá podlažní plocha je 9205 m² a koeficient podlažních ploch **KPP je 1,24 ≤ 1,40**. Celkový zápočet ploch zeleně je 3026 m², z toho 1786 m² na rostlém terénu (zeleň – 1661 m², 3x strom se střední korunou, 1x strom s velkou korunou) a 1240 m² na konstrukci (popínavá zeleň – 798 m², zeleň na konstrukci s mocností 0,3 m – 442 m²); koeficient zeleně **KZ pro podlažnost 4 je 0,41 ≥ 0,40**. Stanovený kód míry využití plochy F pro posuzovanou plochu je splněn. Výpočtem bylo doloženo, že 1. PP je možné počítat mezi podzemní podlaží, dle definice podzemního podlažní §2 PSP.

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.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i 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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. Na vědomí
MHMP UZR/J – Ing. Průšová (archiv)
IPR Praha