

■
Dason, s. r. o.

Vodní 133/10
785 01 Šternberk

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1451679/2022

Sp. zn.:
S-MHMP 1288243/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Martina Bydžovská
236 004 764

Počet listů/příloh: 5/0

Datum:

26.08.2022

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 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 15.07.2022 podala společnost D Energie MVL s. r. o., IČO: 05569699, se sídlem Vodní 133/10, 785 01 Šternberk, kterou na základě plné moci ze dne 24.05.2022 zastupuje společnost DASON, s. r. o., IČO: 01510665, se sídlem Vodní 133/10, 785 01 Šternberk, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Přestavba a přeložka plynové kotelny ul. Houdova, Praha 5 Košíře“ na pozemcích parc. č. 1475/323, 1475/184, 1479/101, 1475/183 a 1477/2 v k. ú. Košíře, s realizací chodníku pro pěši a vedením technické infrastruktury na pozemku parc. č. 1479/101 v k. ú. Košíře (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, 9 a 11 platným ÚP 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.

Závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost D Energie MVL s. r. o., IČO: 05569699, se sídlem Vodní 133/10, 785 01 Šternberk, kterou na základě plné moci ze dne 24.05.2022 zastupuje společnost DASON, s. r. o., IČO: 01510665, se sídlem Vodní 133/10, Šternberk, 785 01, podáním ze dne 15.07.2022 a jeho doplněním na základě výzvy č. j. MHMP 1468191/2022 ze dne 12.08.2022 ve stanovené lhůtě dne 24.08.2022 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena dokumentace pro společné územní a stavební řízení z 03/2022, kterou zpracovala společnost FFArchitekti, s. r. o., IČO: se sídlem Chrastice 267 12 Loděnice u Berouna, odpovědným projektantem byl [REDAKCE] a kolaudační rozhodnutí č. j. VÝS.Koš.p.1475/184-2158/93-Ka-R ze dne 19.05.1993 (dále jen „dokumentace“).

Předložený záměr řeší novostavbu BD v ulici Houdova v Praze 5 – Košíře. Pozemek záměru má celkovou výměru 3028 m², je rovinný, ale na hraně svahu. BD je navrhován na místě stávající plynové kotelny, která je již v nevyhovujícím stavu a jejíž funkce je zaintegrována do suterénu navrhované stavby.

Bytový dům je řešen jako solitérní stavba s celkovou zastavěnou plochou 718 m² (zastavěná plocha nadzemní části je 555,7 m²), která bude mít 2 PP, 5 plnohodnotných a jedno ustoupené NP. Zastřešení je řešeno plochou střechou s výškou atiky 19,2 m od úrovně 1. NP od přilehlého terénu z ulice Houdova (úroveň posledního neustoupeného podlaží je 15,1 m). Bytový dům je řešen jako dispoziční trojtrakt s průběžným schodištěm umístěným v centrální části. Všechny byty budou vybaveny buď terasami, předzahrádkami nebo balkony, které v sobě integrují kontejnery pro vzrostlou zeleň, prostřídávání balkonů pak umožní umístění i rostlin o výšce cca 5 m. Jednotlivé předzahrádky jsou orientovány na jižní, východní a západní straně domu.

Bytový dům bude sloužit pro bydlení – v nadzemních podlažích je situováno 27 bytových jednotek s dispozicemi 1+kk až 4+kk. V 2. PP jsou umístěna parkovací stání, sklepy a plynová kotelna (107,02 m²), která nahradí výše zmíněnou a jejíž rozměry jsou navrženy na základě požadavků jejího provozovatele – firmy Veolia. V 1. PP jsou situována parkovací stání a sklepy jednotlivých bytů.

Stavba bude dopravně napojena na ulici Houdovu vjezdem do podzemních garáží. Vzhledem k velkému výškovému rozdílu na jižní a severní hraně pozemku bude přístup pro pěší z ulice Česká. Na pozemcích je dále navrhována slepá obslužná příjezdová komunikace, kde je umístěno parkování pro návštěvy a místo pro směsný a tříděný odpad. Bytový dům bude napojen na stávající inženýrské sítě vedené v ulici Houdova a Česká. Pro řešení dešťové vody je umístěna retenční nádrž.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití C. Vzhledem k nekoncepčnímu vymezení hranic mezi plochami SV s rozdílně stanoveným kódem míry využití území C a E, které snižuje využitelnost řešeného území a vzhledem k měřítku územního plánu a jeho tloušťce čar, byla část záměru ležící v ploše SV-E posuzována jako součást plochy SV-C.

Realizace chodníku a část vedení technické infrastruktury (na pozemku parc. č. 1479/101 v k. ú. Košíře) se nachází v zastavitelném území v ploše SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy E.

Na pozemku záměru je umístěna stávající výtopna s plochou menší než 0,25 ha a z ní vedené tepelné napaječe (výkres ÚP č. 10 – Energetika). Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 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:

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 plošných regulativů je umístění BD (monofunkční stavba pro bydlení) podmíněně přípustným využitím plochy SV. BD je navrhován ve svažité lokalitě a není přímo přístupný z přilehlých ulic Česká nebo Houdova, nenachází se v obvyklých pěších trasách, proto je potenciál jeho občanského využití nízký. Současně svou polohou navrhovaná stavba nevytváří významné veřejné prostranství. Občanské vybavení lokality je umístěno v ulici Peroutkova a je v dochozí vzdálenosti. Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je záměr přípustným využitím

plochy SV. Garáže, parkovací stání a technická infrastruktura jsou přípustným využitím plochy SV.

Záměr novostavby BD se nachází v ploše SV se stanoveným kódem míry využití plochy C. Předložený výpočet míry využití plochy dokládá, že mu stávající stavba nevyhovuje (nesplňuje KZ).

Plocha záměru (ležící v ploše SV-C) je 2828 m². Celkové HPP stávajících staveb jsou 1021 m² (HPP plynové kotelny 945 m² a HPP trafostanice 76 m²), KPP=0,36<0,5 a KZ=0,42<0,45 (zeleň celkem 1182 m² pouze na rostlém terénu, při podlažnosti 2).

Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající stavbu, která existovala ke dni nabytí účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tj. 01.01.2000 (viz „dokumentace“) a její míra využití plochy neodpovídá míře stanovené pro plochu, ve které je umístěna, úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska stabilizovaného území.

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 7a 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 ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, která dle ÚAP hl. m. Prahy přechází z lokality zahradního města do modernistické struktury sídliště Malvazinky. Záměr leží v ulici Houdova na předělu dvou typů obytné zástavby. Ze severu navazuje na zástavbu rodinných domů a dvojdomů z 50. let 20. stol. o podlažnosti 2 – 4 NP s podkrovím. Z jihu se přimyká zástavbě sídlištního typu z 60. let o podlažnosti 7 NP. Se svými navrhovanými 5 NP a jedním ustupujícím představuje výškový přechod mezi těmito lokalitami. Obdobný účel plní v zástavbě podél ulice Česká. Bytový dům doplňuje řadu tří nových bytových domů se 7 NP a tvoří tak přechod mezi nimi a stávajícím třípodlažním objektem na západě. Zastavěná plocha navrhovaného bytového domu je 718 m², což představuje cca 25 % plochy záměru. Pro navýšení zeleně záměr navrhuje kromě zeleně na terénu (1457 m²) množství zeleně na konstrukci (284 m²), kdy v rámci balkónů bude moci být nadstandardně umístěná i vzrostlá zeleň (až o výšce cca 5 m).

Vzhledem k charakteru a rozsahu částistavebního záměru v ploše SV-E (chodník pro pěší, liniová technická infrastruktura) nebylo posouzení míry využití území požadováno. Tato část záměru neznemožní rozvoj dotčených ploch (včetně stanovených kódů).

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 naši 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.

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.

v z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Marie Jindrová
pověřená řízením odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR archiv + dokumentace
Mgr. Martina Bydžovská, UZR
IPR Praha