

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1801635/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1092564/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luboš Otradovec

236 004 813

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

22.10.2024

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, ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 05.06.2024 podala společnost OC Chrupa a.s., IČ: 08581665, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost Architekti Quadrata s.r.o., IČ: 21333114, se sídlem Šumavská 1239/5, 120 00 Praha 2 (v zastoupení jednatele ) , ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Rezidence Michelský les“

na poz. parc. č. 3336/62, 3341/211 v k.ú. Chodov a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu na poz. parc. č. 3330/2, 3336/63, 3341/5, 3341/74, 3341/86, 3341/88, 3341/229 v k.ú. Chodov (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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 platným Územním plánem sídelního útvaru 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.

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: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis: 23.10.2024

Certifikát autora podpisu:

Jméno: Filip Foglar

Vydal: ACAeID3.2 - Issuing Certificate

Platnost do: 3.9.2025 11:28 +02:00

Odůvodnění:

Společnost OC Chrupa a.s., IČ: 08581665, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost Architekti Quadrata s.r.o., IČ: 21333114, se sídlem Šumavská 1239/5, 120 00 Praha 2 (v zastoupení jednatelem [REDAKCE], podáním ze dne 05.06.2024, požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Žadateli byla zaslána výzva k doplnění ze dne 31.07.2024. Žádost byla doplněna dne 27.08.2024, ve stanovené lhůtě. Lhůta pro vyřízení žádosti byla prodloužena usnesením ze dne 26.09.2024, na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro spojené územní a stavební řízení z 05/2024, zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavebních úpravách, revitalizaci stávajícího obchodního centra (na stávajícím pozemku se nachází dvoupodlažní obchodní centrum Chrupa) včetně jeho částečné demolice a v nástavbě bytového domu a vestavbě podzemních garáží.

Půdorys objektu v nadzemních podlažích tvoří nepravidelný tvar písmene „T“ o celkových rozměrech 75,5 x 51 m. Celkové rozměry včetně zápočtu suterénu jsou pak 86,1 x 57,2 m.

Objekt je tvořen dvěma na sebe kolmými hmotami, každá rozdělena na tři sekce. Severní hmota tvoří 8+1NP (poslední ustupující podlaží) souběžně s ulicí Klejnická. Kolmo na to je hmota o 12+1NP (poslední ustupující podlaží) souběžně s linií v ulici Augustinova.

Od 1.NP jsou byty s předzahrádkami, balkónem nebo terasami, v 1.PP jsou obchodní jednotky (včetně zázemí jako je skladování, soc. zázemí, denní místnost, kanceláře). V současném prostoru 1.PP se nachází supermarket Albert, který bude zachován. Ve 2.PP a 3.PP jsou pak garáže a technické místnosti. Terén řešeného území klesá od jihozápadu směrem na severovýchod, kdy výškový rozdíl je cca 4,5 m.

Střechy jsou navrženy jako ploché, nad 1.PP, 8.NP a 12.NP pak jako zelené extenzivní. Výška atiky 8.NP je +24,590 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP). Výška atiky 12.NP je +36,430 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP). Regulovaná výška budovy (tj. od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy) je pak +40,95 m.

Zastavěná plocha záměru včetně podzemní stavby je 4580 m². Zastavěná plocha záměru nadzemní stavby je 1862 m². Celkový počet navržených bytových jednotek je 246. Počet navržených nebytových jednotek je 9. Celkem je navrženo 21 973 m² HPP. Celkem je navrženo 228 garážových parkovacích stání, dalších 28 parkovacích stání je umístěno na povrchu.

Součástí záměru je zeleň, zpevněné plochy (vozovka, pěší komunikace), zařízení staveniště, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 konstatuje, že tyto dokumenty 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 v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v území:

- stávající radioreléové trasy a v ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.),
- zvýšené ochrany zeleně.

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:

OB - čistě 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.

Z hlediska plošného využití je záměrem výstavba bydlení v ploše OB hlavním, a tedy přípustným využitím. Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou v ploše OB přípustným využitím.

Garáže a parkovací plochy jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení (tj. pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím), a zároveň nedojde v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru posouzena, jako přípustná.

Obchodní zařízení (včetně souvisejících funkcí jako je sklad, kancelář, soc. zázemí) s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím (stávající supermarket Albert je stávající). Vzhledem k tomu, že jednotlivá obchodní zařízení

nepřevyšují 300 m² (prodejna 01 – 167,38 m²; prodejna 02 – 195,60 m²; prodejna – 196,24 m²; prodejna 04 – 196,24 m²; prodejna 05 – 196,24 m²; prodejna 06 – 196,24 m²; prodejna 07 – 194,75 m²; prodejna 08 – 156,88 m²) a budou sloužit především pro potřeby bydlení (tj. pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím), a zároveň nedojde v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru posouzena, jako přípustná.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území plochy OB. Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále platí: „*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); 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 (dále ÚAP)*“.

Úřad územního plánování po posouzení záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se záměr nachází v obytné lokalitě s modernistickou strukturou Sídliště Horní Roztyly, s typickou podlažností 8, max. 12. V blízkém okolí záměru se nachází převážně bytové domy. Ve východní části se nachází bytové domy o 8NP, v západní části bytové domy o 8NP a 12NP. Na jih od záměru je škola o 3NP.

Záměr navrhuje objekt tvořící nepravidelný tvar písmene „T“, v severní části bude záměr navazovat se svými 8+1NP s výškou atiky posledního neustupujícího podlaží +24,590 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP) na východní řadu bytových domů o 8NP s výškou obvodových linií střech 21,01 – 26,00 m, které odpovídají hladině VI a VII.

V jižní části záměr se svými 12+1NP s výškou atiky posledního neustupujícího podlaží +36,430 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP), regulovaná výška budovy (tj. od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy) je pak +40,95 m, navazuje na řadu bytových domů vedoucí podélně ze severu na jih od 8. až 12. NP s výškou obvodových linií střech 21,01 – 26,00 m, tj. v hladině VI, VII a s malým rozdílem odpovídá výšce 26,01 – 40,00 m, tj. hladině VII.

Zastavěná plocha záměru včetně podzemní stavby je 4580 m². Zastavěná plocha záměru nadzemní stavby je 1862 m² (v současné době cca 5 000 m²). Záměr vytváří z jedné objemné hmoty větší množství hmot, které tuto velkou hmotu rozbíjí. Záměr svou zastavěnou plochou přibližně odpovídá současnému stavu (mírně snižuje) a snaží se jí díky převýšení schovat do podzemí. Záměr svým obchodním parterem zachovává obslužnost v území.

Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

Z hlediska výšky záměru je nutné posoudit objekt jako výškovou stavbu, neboť podle oddílu 15 odst. 61 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 se rozumí:

„*Výškovou stavbou taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m³¹.*“

Dále podle oddílu 7b odst. 3-6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

„(3) *Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.*

(4) *Výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:*

a) *Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).*

³¹ Minimální regulovaná výška budovy ve výškové hladině VIII dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy.

b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Posouzení výškové stavby je součástí vyhodnocení souladu s územním plánem v rámci závazného stanoviska. K žádosti byly předloženy zákresy do panoramatických pohledů dle zadání od IPR Praha vyjádřením pod č.j. 9027/24 z 23.07.2024.

V dokumentaci byly obsaženy zákresy z vybraných pozorovacích stanovišť, které byly stanoveny vyjádřením IPR Praha. Jedná se o 3 body: 8.022 – Pohled z ochozu u polikliniky při ulici Ryšavého; 8.028 – Pohled z návrší nad Košíkovskými nádržemi; 8.037 – Pohled z mostu Záběhlické ulice nad odstavným nádražím.

Záměr byl doplněn na základě výzvy ze dne 31.07.2024 o rozvinuté pohledy ve vztahu k širšímu okolí z 05/2024, ze kterých jsou patrné nadmořské výšky a výšky od paty budovy. Z „Pohledu 01“ je patrné, že záměr v místě vystupujícího 1. PP k navrhovanému 12. NP dosahuje 339,93 m.n.m. (tj. 40,95 m od paty budovy).

Bylo doloženo porovnání se stávající zástavbou na poz. parc. č. 3341/8 v k.ú. Chodov, kdy je výška bytového domu 342,52 m.n.m. (tj. 37,05 m od paty budovy) a z „Pohledu 02“ porovnání stávajícího bytového domu na poz. parc. č. 3336/53 v k.ú. Chodov, kdy je výška bytového domu 337,27 m.n.m. (tj. 36,26 m od paty budovy).

Z těchto pohledů a řezů je patrné, že záměr zapadá do stávající zástavby, kdy nenarušuje stávající horizont. V případě zákresu stanoviště 8.022 je zřejmé, že dojde k doplnění stávající vyšší hladiny zástavby, která odpovídá věžovým objektům v okolí.

Záměr nenarušuje stávající urbanistickou koncepci v okolí a doplňuje ji o věžové objekty s typickou orientací a půdorysnými rozměry. Záměr se nachází vně ochranného pásma pražské památkové rezervace, kde je posuzována zejména v místním urbanistickém konceptu. Bylo shledáno, že záměr nenaruší horizont z různých pozorovacích stanovišť ani nijak nenaruší stávající urbanistickou strukturu. Záměr byl posouzen jako výšková stavba zejména z důvodu vysokého převýšení terénu.

Záměr respektuje ortogonalitu sídliště, která je pro tento typ urbanistické struktury jedním z hlavních parametrů. Vzhledem k celkové hmotě objektu se záměr nevymyká zástavbě v okolí, v okolí se nachází stavby s obdobným nebo vyšším objemem, nelze tedy hovořit o rozsáhlé stavební činnosti. Záměr navazuje na stávající urbanistickou strukturu a typickou výškovou hladinu dle ÚAP. Doplní symetricky budovy mezi ulicemi Krejnická a Filipova, dále pak budovy podél ulice Augustinova, v téměř totožných rozměrech a hmotě.

Záměr svým návrhem podporuje regeneraci obytných a obslužných území, vytváří podmínky pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení a polycentrický rozvoj, kdy zároveň revitalizuje stávající veřejná prostranství, čímž je v souladu s urbanistickou koncepcí.

Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska umístění výškové stavby, akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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) nabyl-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 námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. IPR Praha
 - b. MHMP UZR – Ing. Otradovec