

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

██████████ která na základě plné moci ze dne 16.4.2018 zastupuje ██████████ podáním ze dne 7.5.2018 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 pro územní rozhodnutí s datem 04/2018, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing. arch. ██████████ ČKA ██████████ (dále jen „Dokumentace“). Z uvedené Dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě polyfunkčního objektu s bytovou funkcí včetně přípojek inženýrských sítí, nových sjezdů z komunikace a zpevněných ploch, oplocení a opěrných stěn. V místě navrhovaného záměru se nachází stávající soubor tří jednopodlažních objektů rozmístěných podél páteřní pěší komunikace. Objekty jsou využity jako obchod, stravování a služby. Navrhovaný objekt tvoří skupina tří hmotových bloků na společné suterénní podnoží (1PP a 2PP). Jednotlivé bloky mají rozdílnou výšku (4NP, 7NP, 11NP). Páteřní komunikace pěší nákupní zóny zůstává zachována ve stávající pozici. Navržená pěší nákupní zóna je navržena včetně sadových úprav a plochy pro venkovní sezení restaurace a sezení na lavičkách.

Stavební záměr je členěn na jednotlivé objekty. Objekt A je čtyřpodlažní budova umístěná v severní části lokality. Objekt B spojuje v úrovni 1. nadzemního podlaží objekty C a D a je zastřešen plochou vegetační střechou. Objekt C je sedmipodlažní budova umístěná v jihovýchodní části území. Objekt D je jedenáctipodlažní budova umístěná v jihozápadní části území.

Dispozice:

V 1. a 2. podzemním podlaží se nachází podzemní garáže pod všemi objekty včetně sklepních kójí a technického zázemí navrhovaných budov.

V 1. nadzemním podlaží je navrhováno rychlé občerstvení, restaurace (Objekt A), kavárna, obchodní prostor a přidružené prostory (Objekt B).

V 2. nadzemním podlaží je 10 bytových jednotek (Objekt A), 8 bytových jednotek (Objekt C), a 6 bytových jednotek (Objekt D) vč. teras na střeše objektu B.

V 3. nadzemním podlaží je 10 bytových jednotek (Objekt A), 8 bytových jednotek (Objekt C), a 6 bytových jednotek (Objekt D).

V 4. nadzemním podlaží je 10 bytových jednotek (Objekt A), 8 bytových jednotek (Objekt C), a 7 bytových jednotek (Objekt D).

V 5. nadzemním podlaží je 8 bytových jednotek (Objekt C), a 7 bytových jednotek (Objekt D).

V 6. nadzemním podlaží je 8 bytových jednotek (Objekt C), a 7 bytových jednotek (Objekt D).

V 7. nadzemním podlaží je 8 bytových jednotek (Objekt C), a 7 bytových jednotek (Objekt D).

V 8. až 11. nadzemním podlaží je vždy 7 bytových jednotek (Objekt D).

Doprava v klidu je řešena formou 190 stání v objektu a před objektem, z nichž 11 je navrženo pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože plně respektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně využívá stávající veřejnou infrastrukturu, rozvíjí bydlení v dané lokalitě uvnitř zastavěného území, a tím předchází sociální segregaci. Záměr rovněž respektuje a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného 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. Záměr respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného architektonického souboru, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny, zachovává prostupnost krajiny, nezasahuje do ploch parků, sadů, parkových nebo sadových úprav. Je tedy konstatováno, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací, protože respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 a dalších.

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 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 **SV – všeobecně smíšené**.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně, které vymezuje zastavěné pásmo se stabilizovaným či zvýšením umožňujícím podílem zeleně v kontaktu s lesními porosty, hodnotnými přírodními lokalitami, vegetačními doprovody vodotečí, ve kterých je cílem ochrana souvislých ploch zeleně, solitérů a skupin kvalitních a perspektivních dřevin, které obohacují celoměstský systém zeleně a systém ÚSES.

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 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:

SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro

bydlení, drobná nerušící výroba^{1a}, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

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.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

Navrhovaný záměr umísťuje v lokalitě funkční plochy SV – všeobecně smíšené objekty s podílem komerčních ploch 29% a plochy bydlení 71%. Jedná se tedy o výjimečně přípustnou stavbu z hlediska funkční plochy SV – všeobecně smíšené dle oddílu 4 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Ve stávajícím území jsou budovy, které slouží z převážné části ke komerčním účelům. Nyní navrhovaný záměr rozšiřuje toto komerční vybavení a doplňuje ho o funkci bydlení, která převažuje. Jedná se však o rozvoj bydlení v centrální části urbanizovaného území, který je žádoucí. Z těchto důvodů lze konstatovat soulad s funkčním využitím funkční plochy SV – všeobecně smíšené.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle oddílu 16 odst. 37 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 8 odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění, 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.

Z předložené Dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o objekty, které mají 4, 7 a 11 nadzemních podlaží, z nichž nejvyšší má celkovou výšku 36,000 m. Navrhované objekty plně respektují návaznost na okolní budovy a architektonické ztvárnění budov je rovněž koncipované do daného území. Jednotlivé stavby se výškově ani hmotově nevymykají stávající zástavbě. Navrhovaný záměr lze kvalifikovat jako dotvoření stávající urbanistické struktury.

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.

^{1a} 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.

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. Záměr je architektonicky dobře ztvárněn, obohacuje stávající zástavbu. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že 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 a 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.

Situaci, průvodní a souhrnnou technickou zprávu si ponecháváme pro svoji potřebu.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, 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. 4 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 + dokumentace
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv