



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení informací o území



Solaris Production s.r.o.
Lesní 311
252 18 Úhonice

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

MHMP 872752/2023

Počet listů/příloh: 5/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 2276757/2022

27.04.2023

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 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 6.12.2022, kterou podala společnost Solaris Production s.r.o., Lesní 311, 252 18 Úhonice, IČ: 27795250, která na základě plné moci ze dne 2.11.2022 zastupuje společnost SVD MONT – družstvo, U Vršovického hřbitova 544/12e, 101 00 Praha 10, IČ: 41692616, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

“Výstavba bytového domu Residence Nad Vinným potokem“ na pozemcích parc.č. 2892/19, 2892/22, 2892/23, 2892/21, 3210/1, 3213/1, 3209 v k.ú. Michle (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 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 Solaris Production s.r.o., Lesní 311, 252 18 Úhonice, IČ: 27795250, která na základě plné moci ze dne 2.11.2022 zastupuje společnost SVD MONT – družstvo, U Vršovického hřbitova 544/12e, 101 00 Praha 10, IČ: 41692616, podáním ze dne 6.12.2022 požádalo úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Žádost byla doplněna dne 3.4.2023 na základě výzvy k doplnění, ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolení s datem 10/2022, kterou zpracovala společnost Stavební projekce architekt Mašek s.r.o., hlavní projektant [redacted] dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá s novostavbě bytového domu, který bude mít 1 PP a 5 NP (poslední podlaží bude částečně ustoupeno). Bytový dům bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou atiky +17 m, maximální výška střechy bude +17,45 m. Bytový dům bude obdélníkového půdorysu s maximálními rozměry 41,75 x 20,35 m. Zastavěná plocha podzemní části bude 836,66 m², zastavěná plocha nadzemní části bude 738 m². V 1.PP bude umístěna garáž, sklepy a zázemí. V 1.NP budou umístěny společné prostory, kanceláře, dvě prodejny a čalounická dílna. Ve zbylých nadzemních podlažích budou umístěny byty. Celkem bude v objektu umístěno 26 bytových jednotek. Do podzemní garáže bude vjezd z jižní strany pomocí rampy. Dále záměr řeší umístění nových vjezdů na pozemek z ulice Nad Vinným potokem a umístění zpevněných ploch. Zpevněné plochy budou sloužit pro parkování 15 aut a pro přístup a příjezd do domu. Na pozemku bude umístěn přístřešek pro 3 auta. Dále dojde k umístění gabionových stěn a oplocení, areálového osvětlení, hlubinných vrtů pro tepelná čerpadla, akumulční jímky a vsakovacího objektu. Na přilehlém pozemku ulice Pod vinným potokem navrhujeme úpravu stávajícího chodníku vydlážděním a funkčním odvodněním stávající silnice horskou vpustí a retenční nádrží s regulovaným odtokem. Dále záměr řeší přeložení veřejného osvětlení a umístění areálových rozvodů TI. Dále dojde k umístění zařízení staveniště.

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, 9 a 11 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 znění 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 z části v zastavitelném území v ploše s využitím SV - E – všeobecně smíšené, se stanovým kódem míry využití E a v zastavitelném území v ploše s využitím S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Část záměru je součástí veřejně prospěšná stavba 35/DK/4 aha 4 Praha 4 - komunikační propojení Otakarova - U plynárny.

Část záměru se nachází v ochranném pásmu drah celostátních a regionálních.

Současně se pozemky nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném

rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Ku/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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 kombinací 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B5 a C5 zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Ne přípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu s komerčním parterem a polyfunkční stavby pro bydlení s převládající funkcí od 2. nadzemního podlaží výše jsou přípustným využitím plochy SV. Kanceláře jsou přípustným využitím plochy SV, neboť se jedná o administrativu, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m² jsou v ploše SV přípustné. Obchody budou mít dohromady cca 230 m². Čalounická dílna je ploše SV přípustná, neboť se jedná o službu. Garáže a parkovací stání jsou v ploše SV přípustným využitím. Areálové rozvody TI jsou v ploše SV přípustným využitím, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury. Zařízení staveniště je v ploše SV přípustným využitím, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu. Umístění chodníku je v ploše S4 přípustným využitím.

Částí záměru prochází veřejně prospěšná stavba 5/DM/4 - Praha 4 – trasa I. D Nové Dvory – nám. Míru. Umístění záměru do trasy veřejně prospěšné stavby je akceptovatelné, neboť bylo žadatelem doloženo vyjádření investora veřejně prospěšné stavby Odboru investiční Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 21.3.2023. Záměrem dojde k umístění chodníku do plochy VPS a Odbor investiční s předloženým záměrem souhlasí.

Podle předloženého výpočtu stavba splňuje kód míry využití plochy I pro plochu posuzovaného záměru v ploše SV - E - 3044 m² (pozemky parc.č. 2892/19, 2892/22 v k.ú. Michle). Hrubá podlažní plocha je 3361 m² a koeficient podlažních ploch KPP je $1,1 \leq 1,1$ Celkový zápočet ploch zeleně je 1511 m², na rostlém terénu 1223 m² a koeficient zeleně KZ pro podlažnost 5 je $0,5 \geq 0,5$.

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.

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.

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/J - [redacted] (archiv)
3. IPR Praha