



MHMPXP8Y4T2F



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Jindrová

MHMP 1019333/2018

236 004 816

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

S-MHMP 145284/2018

Datum:

28.06.2018

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 podání, které podala dne 24.1.2018 společnost

[redacted] kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 7.2.2018 společnost **[redacted]** zastoupená jednatelem **[redacted]** a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Bytový areál Radlická – 1.etapa“ na pozemcích parc.č. 1383, 1384, 1385, 1386, 1388/1, 1388/2, 1388/3, 1597/15, 1596, 1597/2, 4915/24 a 4915/14 v k.ú. Smíchov, (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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, 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 [redacted] [redacted] kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 7.2.2018 společnost [redacted] zastoupená jednatelem [redacted] [redacted] podáním ze dne 24.1.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace k územnímu řízení z 30.11.2017, kterou zpracovala společnost [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění novostavby bytového areálu, kde v rámci 1.etapy bude realizována severní část polyfunkčního souboru, kde jsou navrhovány tři vzájemně propojené budovy, částečně zapuštěné do svahu nad ulicí Radlická. Budova C1 má tři podzemní a dvě nadzemních podlaží, budova C2 má tři podzemní a tři nadzemní podlaží a budova B3 má pět nadzemních podlaží. Na objektech C1 a C2 je umístěn výlez na střešní terasy. Půdorysný rozměr společného suterénu budov C1 a C2 je 18,3 x 49,2 m, půdorysný rozměr objektu B3 je 16,3 x 16,8 m. Celkem je v objektech navrženo 25 bytových jednotek. Zastavěná plocha záměru je 1530 m². Součástí navrhované výstavby je prodloužení místní komunikace v ulici Na loužku východním směrem o cca 40 m, z této komunikace jsou bytové domy dopravně napojeny. Připojení na dopravní infrastrukturu je zajištěno dvojicí výtahů pro osobní automobily. Otáčení vozidel je umožněno v rámci zpevněných ploch mezi budovami C1 a C2. Propojení všech budov je navrženo v rámci společných podzemních garáží s 30 parkovacími stáními. V úrovni přízemí je mimo objekt umístěno 5 parkovacích stání pro návštěvníky. Podél severní fasády budov C1 a C2 je navržen přílehlý chodník a hlavní vstupy do objektů a pěší přístup ke vstupu do budovy B3. V rámci zpevněných ploch umožňující příjezd na pozemek parc.č. 1384 z ulice Radlická je osazena nová trafostanice. Inženýrské sítě jsou napojovány z ulice Na Loužku a z ulice Radlická. Dešťové vody z nově navrhovaných střech objektů a zpevněných ploch budou svedeny do retenční nádrže a řízeným odtokem vypouštěny do jednotné kanalizace v ulicích Na loužku a Radlická. Plocha obytného areálu bude oplocena, pouze na severní hranici nebude oplocení realizováno a na východní hranici pozemku bude zachováno stávající oplocení sousedního pozemku. V rámci navrhované výstavby budou realizovány zelené plochy doplněné o stromy s menší korunou. Nezpevněné plochy budou osety parkovou travní směsí a doplněny výsadbou stromového a keřového patra. Zařízení staveniště je umístěno na pozemcích 1388/1 a 1392 v k.ú. Smíchov, které jsou ve vlastnictví stavebníka.

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 pro rozhodování o změnách v území uvedenými v bodu 38. Záměr rozvíjí bydlení uvnitř zastavěného území a 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 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 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 z části v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném a z části v ploše s funkčním využitím SV – D - všeobecně smíšené, s kódem míry využití území D. Napojení inženýrských sítí se nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím S4 – ostatní dopravně významné komunikace.

Ve funkční ploše S4 je umístěna veřejně prospěšná stavba 7/DT/5 – Praha 5 – tramvajová trať – Laurova - Radlická, která musí být respektována.

Z hlediska památkové péče se záměr nachází v ochranném pásmu památkových rezervací 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 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:

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

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

¹ jako nerušící služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

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 %.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Slouží pro provoz automobilové dopravy a provoz PID.

Funkční využití:

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

Doplňkové funkční využití:

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Není stanoveno.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavní funkční náplní plochy OB – čistě obytné a SV – všeobecně smíšené.

Jednotlivé přípojky inženýrských sítí a komunikace jsou posuzovány jako doplňkové funkční využití ve funkčních plochách OB, SV a S4.

Stavební záměr se z převážné části nachází ve stabilizovaném území (Objekty C1 a C2). Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury a vhodně ji doplňuje. Bytový areál je umístěn na strmém, jižně orientovaném svahu, kde nadzemní části objektů navazují na urbanistickou strukturu stávající zástavby při severní straně ulice Na loužku. Zde je stávající zástavba tvořena viladomy a bytovými domy o max. čtyřech nadzemních podlažích. Objekt C1 má výšku z ulice na loužku dvě nadzemní podlaží (výška +6,8 m) a výlez na střešní terasu (výška +10,4 m), objekt C2 má tři nadzemní podlaží (výška atiky +9,8 m) a výlez na střešní terasu (výška +14,4 m). Objekty navrhovaných domů C1 a C2 svou zastavěnou plochou a výškou vychází z velikostí a objemů blokové zástavby nejbližšího okolí, což bylo doloženo samostatným dokumentem, kde byla posuzována míra stabilizovaného území na referenčních okolních stavbách. Zároveň byla předložena vizualizace se zákresem umístění záměru na svahu nad ulicí Radlická, ve vztahu k okolním stávajícím stavbám. Umístění bytových domů respektuje stávající uliční a stavební čáru.

Bytový dům B3 a část bytového domu C2 zasahuje funkční plochu SV – D, kde je stanovena míra využití území D. Umístění bytového domu B3 zakládá další řadu domů na strmém svahu

^{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.

mezi objekty C a stávajícím objektem u ulice Radlická, které budou navazovat na další etapu výstavby.

Napojení inženýrských sítí v ulici Radlická zasahuje veřejně prospěšnou stavbu 7/DT/5 – Praha 5 – tramvajová trať – Laurova - Radlická, která musí být respektována. Tato veřejně prospěšná stavba byla již realizována a předmětný záměr neovlivní její výstavbu.

V dokumentaci nebylo doloženo procentuální zastoupení jednotlivých obecně přípustných funkcí v celé funkční ploše SV a nebylo prokázáno, že žádná z navrhovaných funkcí nepřekračuje podíl celkové kapacity vyšší než 60%. Vzhledem k těmto skutečnostem je záměr, který umísťuje bydlení, posuzován jako výjimečně přípustné funkční využití. Dle znalosti místních poměrů konstatujeme, že ve funkční ploše SV je umísťována bytová funkce s kapacitou 950 m² HPP a stávající objekt u ulice Radlická má kapacitu 2220 m² HPP, kde je umístěna v současné době soukromá škola. Vzhledem k těmto skutečnostem i vzhledem k faktu, že jsou v území zastoupeny různorodé funkce, shledáváme záměr jako přípustný.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití území D pro plochu záměru SV-D o výměře 4606 m², kde $KPP = 0,48 < 0,8$ (HPP stávající stavby v území – 1270 m², HPP záměru resp. částí B3 a C2 950 m², celkem HPP – 2220 m²) a $KZ = 0,85 > 0,55$ (zeleň celkem 3931 m², vše na rostlém terénu, při podlažnosti 4). Zastavěná plocha objektů 560 m², zpevněné plochy 105 m².

Vzhledem k tomu, že investor ve funkční ploše SV-D vlastní ucelenou část pozemků s rozlohou 4606 m² a na zbytku pozemků, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy, se nachází nezastavěné území, kde je umístěn park, je výpočet míry využití na celou funkční plochu s rozlohou 1,727 ha bezpředmětné.

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 v dané lokalitě dle našeho posouzení nedojde záměrem k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona. Záměr je architektonicky kvalitně ztvárněn a svou jednoduchou geometrickou formou vhodně doplňuje území v ulici Na Loužku. Záměr svým měřítkem a hmotovým objemem navazuje na charakter okolní zástavby. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 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 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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, 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
2. Na vědomí
MHMP, UZR/JZ archiv