



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 896565/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 712732/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Martina Bydžovská

236 004 764

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

20.05.2022

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 25.04.2022 podala

[REDACTED], kterou na základě plné moci ze dne 01.10.2021 zastupuje

[REDACTED], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„BD Musílkova - Košíře, Praha 5“ na pozemcích parc. č. 694/1, 694/2, 694/3, 694/4, 695/3, 695/4, 695/5 a 695/6 v k. ú. Košíře, s vedením technické infrastruktury i na pozemcích 695/1, 2055 a 2062/1 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 a 9, 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:

[redacted], kterou na základě plně moci ze dne 01.10.2021 zastupuje [redacted], podáním ze dne 25.04.2022 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 řízení z 04/2022, kterou zpracovala [redacted], odpovědným projektantem byla [redacted] a vyjádření IPR Praha č. j. 382/22 ze dne 26.01.2022 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba bytového domu na nároží ulic Musílkova a Nad Kavalírkou v Praze 5 - Košíře. Pozemek záměru má celkovou výměru 6444 m² a svažuje se k severu. Pozemek není v současné době využíván, nachází se na něm velké množství náletové zeleně.

Navrhovaný bytový dům je situován v severozápadní části řešeného pozemku a je částečně zapuštěn do stávajícího svahu. Půdorys stavby má tvar přibližného obdélníku o maximálních rozměrech 47,5 x 19,35 m a zastřešen bude plochou střechou s výškou atiky 15,76 m úrovně 1. NP. V bytovém domě jsou navržena dvě podzemní podlaží s vjezdem ze severu z ulice Nad Kavalírkou (pro 2. PP) a ze západu z ulice Musílkova (pro 1. PP), kde se nachází parking pro rezidenty, sklepy, technické zázemí a nebytový prostor (58,55 m²), který bude využíván jako kanceláře a služby. V pěti nadzemních podlažích (poslední ustoupené) se bude nacházet 31 bytových jednotek o velikostech 2+kk - 4+kk. Největší byty jsou umístěny na ustoupeném posledním podlaží.

Dopravní řešení objektu je řešeno atypicky. Díky stávajícímu terénu je každé podzemní podlaží přístupné jinou rampou. 1. PP má vjezd a rampu napojenou na komunikaci Musílkova na západní straně objektu, 2. PP má rampu umístěnou ze severu - z komunikace Nad Kavalírkou. Při západní hranici pozemku jsou situována celkem 4 venkovní návštěvnická stání. Na jižní části pozemku bude umístěno veřejné pěší propojení ulic Musílkova a Nad Turbovou. Napojení na technickou infrastrukturu bude řešeno z ulice Musílkova a Nad Kavalírkou.

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 a 9 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 stavební záměr nachází částečně v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E a částečně v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití ZMK – zeleň městská a krajinná.

Část pozemku záměru ležící v ploše ZMK je součástí celoměstského systému zeleně (výkres ÚP č. 19 – Územní systém ekologické stability). Předložený 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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní 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.

ZMK – zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchrané stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy

– sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí. 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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošného využití je bytový dům v souladu s hlavním využitím plochy OB. Využití komerčního prostoru pro kanceláře (administrativa v rámci stavby pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení) a služby (nerušící služby místního významu), garáže a parkovací plochy jsou podmíněně přípustným využitím plochy OB. Vzhledem k tomu, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jedná se o přípustné využití této plochy. Liniové vedení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy OB.

Veřejná pěší komunikace je přípustným využitím plochy ZMK.

Výpočet kódu míry využití plochy je v dokumentaci obsažen. Podle předloženého výpočtu záměr prokazuje splnění kódu míry využití plochy E pro plochu záměru (ležící v ploše OB) o výměře 2587 m² pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch - $KPP_p=1,4$. $KPP = 1,27 \leq 1,4$ (HPP jsou celkem 3280 m², z toho započitatelné HPP 1. PP jsou 114,93 m², HPP 1. a 2. NP jsou 707,5 m², HPP 3. NP jsou 676,3 m², HPP 4. NP jsou 637,6 m² a HPP ustoupeného 5. NP jsou 436,5 m²) a $KZ = 0,59 \geq 0,5$ (zeleň celkem 1540 m², zeleň na rostlém terénu 1429 m², při podlažnosti 5).

v

Umístění stavby s vyšší mírou využití je pro plochu OB-E podmíněně přípustné při dodržení nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP_p) 1,4 a při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵.

ad a) Podmínka je splněna - záměr se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny).

ad b) Podmínka je splněna - dokumentace obsahuje zdůvodnění vyšší míry využití:

Navrhovaný bytový dům vychází z kontextu urbanistické struktury území a doplňuje ji o hmotu, která odpovídá okolní zástavbě, kterou tvoří bloková zástavba a solitérní bytové domy. Na západ od navrhovaného záměru stojí stávající bloková zástavba na mírném svažitém terénu, na kterou navrhovaná stavba hmotově i výškově navazuje. Bytový dům odpovídá měřítku okolních staveb včetně podlažnosti. Záměr dotváří uliční prostranství ulice Musílkova a Nad Kavalírkou.

ad c) Podmínka je v rámci předložené dokumentace splněna – bylo doloženo výše uvedené vyjádření IPR Praha, kterým byla stanovena tři stanoviště, pro které byly vyhotoveny panoramatické zákresy záměru ve 3D modelu Prahy. Ze stanoviště U Kříže 1 se záměr vzhledem k vzdálenosti a poloze za terénem vůbec neuplatní. Ze stanovišť Strahovský svah a Skalka 2 je stavba lépe zasazena do kontextu území a je zřejmé, že svou hmotou a výškou zapadá do okolní zástavby. IPR Praha dále doporučil prověřit záměr dvěma dalšími zákresy zpracovanými z libovolně určeného místa (z pohledu chodce) dle uvážení zpracovatele zákresu, případně z významných přírodních dominant v blízkosti předmětné lokality. V rámci dokumentace byla

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

doložena návaznost na výšku protějšího bytového domu (výkres č. 24 Řez C-C') a fotodokumentace demonstrující měřítko okolní zástavby (výkresy 29 a 30 - Měřítko okolní zástavby 1 a 2). I v tyto výkresy dokládají, že výška a hmota navrhované stavby respektuje měřítko okolní zástavby. Z výše uvedených důvodů úřad územního plánování shledal záměr z hlediska jeho vlivu na panoramatické pohledy jako přípustný.

Část záměru se nachází v celoměstském systému zeleně. Podle oddílu 5 pododdílu (6) odst. 1) a 2) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
- 2) *„V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejné přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Záměr částečně zasahuje do CSZ, a to konkrétně realizací veřejnou pěší komunikace propojující ulici Musílkova a Nad Turbovou. Jedná se o nezastavitelné území v ploše ZMK. Záměr je v souladu s jejími podmínkami a je tedy podmíněně přípustný. Realizací této části záměru nedojde k výraznému úbytku veřejné zeleně. Pěší komunikace do CZS zasahuje pouze okrajově v jižní části pozemku záměru. Z hlediska CSZ lze tedy uvedený záměr posoudit jako přípustný.

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.

Závazně 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:

Závazně 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 závazně 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.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

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