



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jan Farný

MHMP 1910382/2021

236 005 468

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 7/0

S-MHMP 1734278/2021

Datum:

10.02.2022

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, ze dne 27.10.2021, které podala [redacted], kterou na základě plné moci ze dne 26.10.2020 zastupuje [redacted], ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„REZIDENCE ZAHRADY HŘEBENKA“

na pozemcích parc. č. 4198/32, 4198/53, 4198/86, 4198/112, 4195/2, 3802/1, 3802/2, 3802/3, vše 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 - 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. c) 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.

Toto 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: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

_____, kterou na základě plné moci ze dne 26.10.2020 zastupuje _____, podáním ze dne 27.10.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Z důvodu neúplnosti podání byla žadateli dne 25.11.2021 odeslána výzva pod č.j. MHMP 1917710/2021 k doplnění žádosti o vydání závazného stanoviska podle 96b stavebního zákona. Žadatel žádost doplnil dne 13.12.2021 ve stanoveném termínu. Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, UZR MHMP podle § 4 odst. 9 stavebního zákona ve spojení s § 149 odst. 4 věty druhé zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 06.01.2022 usnesení o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska pod č.j. MHMP 29162/2022 a tak prodloužil lhůtu k vydání závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů. Během této lhůty žadatel využil možnosti a dne 08.02.2022 své podání znovu doplnil.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 10/2021, _____, _____, zodpovědný projektant _____, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění novostavby terasovitého bytového domu „Zahrady Hřebenka“ na pozemcích parc. č. 4198/112, 4198/86 a 4198/53, vše v k.ú. Smíchov a dále související technické infrastruktury na pozemcích parc. č. 4198/32, 4195/2, 3802/1, 3802/2, 3802/3, vše v k.ú. Smíchov. Navrhovaný objekt o zastavěné ploše 1204 m² bude mít 2. PP a 4. NP. Zastřešení bude řešeno plochými zelenými střechami s pobytovými terasami (krom střechy nad posledním 4. NP, ta pobytová nebude). Počet bytových jednotek bude 15. Zpevněné plochy budou mít výměru celkem 323,24 m². Z toho komunikace + stání 77,27 m², pochozí plochy 245,97 m² (z toho 102,9 m² bude veřejná část). Zastavěná plocha nadzemních podlaží objektu bude 1098 m² (zastavěná plocha včetně podzemních podlaží bude 1204 m²). Zeleň bude mít výměru celkem 1457 m². Bytový dům je situován na pozemcích s prudce stoupajícím terénem, objem domu bude sledovat sklon pozemku. Nadzemní podlaží jsou asymetrická, vznikají tak různé objemy v různých výškách, které zároveň navazují na nejbližší okolní stavby. Vzhledem k umístění objektu ve svahu, pohybují se jeho nadzemní podlaží v různých výškových hladinách. Maximální výška domu, měřena od chodníku veřejného prostranství, tedy od nejnižší části pozemku stavebního záměru po atiku posledního nadzemního podlaží, bude + 20,65 m. Ve 2. PP se bude nacházet hromadný parking, dopravní koridor, vertikální komunikace (schodiště, výtah, instalační šachty), technologické zázemí budovy, sklepní kóje, sklad, kolárna s myčkou kol, místnosti určené pro odpady, místnost pro úklid a retenční nádrž. V 1. PP se budou nacházet komunikační koridory, vertikální komunikace, sklepní kóje, vinné sklípky, technologické prostory a byty s terasami. V 1. NP se budou nacházet hlavní vstupní prostory včetně místností se schránkami, komunikační koridory, vertikální komunikace a dále pro uživatele bytového domu malé wellness, posilovna, sauna, hygienické zázemí, lounge bar a bytové prostory s terasami. Ve 2. NP - 4. NP se budou nacházet komunikační koridory, vertikální komunikace a byty s terasami. Dále je součástí stavebního záměru zařízení staveniště, oplocení, napojení objektu na dopravní a technickou infrastrukturu a další související stavební úpravy včetně opěrných stěn.

Pozemek parc. č. 4198/112 v k.ú. Smíchov se nachází částečně v ploše s využitím OV-D a částečně v ploše s využitím OB. Cílem projektu je zachování co největšího počtu stromů, i proto se bytový dům umísťuje pouze v ploše s využitím OV-D.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj uvnitř zastavěného 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 - 4, 6, 7 a 9 (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 podmínky. Stavební záměr takléž respektuje stanovené priority územního plánování a to především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.3, 8.4 a dalších.

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 nabyt 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 v zastavitelném území v ploše s využitím OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy D a v ploše s využitím OB - čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dále se výše zmíněný stavební záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3. řádu (výkres ÚP č. 11 - Přenos informací a kolektory),
- radioreléová trasa (výkres ÚP č. 11 - Přenos informací a kolektory).

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se stavební záměr nachází v:

- ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.),
- bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.)
- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Podle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se stavební záměr nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch 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:

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní

plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

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.

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil a shledal v ploše s rozdílným způsobem využití OV a OB jako přípustný.

Jedná o stavbu pro bydlení v ploše s využitím OV, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Dále se v objektu nachází wellness, sauna, posilovna a lounge bar, které budou sloužit obyvatelům bytového domu. Všechny tyto funkce jsou přípustným využitím plochy OV, neboť souvisí s bydlením, které je hlavním využitím plochy. Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury (zařízení staveniště) v nezbytně nutném rozsahu (retenční nádrž) a liniová vedení technické infrastruktury jsou rovněž přípustným využitím plochy OV.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB, ve které se umísťují.

Dle předložených výpočtů, stavba splňuje kód míry využití plochy **OV-D** pro plochu posuzovaného stavebního záměru 2431 m² (část pozemku parc. č. 4198/112 a pozemky parc. č. 4198/86, 4198/53 vše v k.ú. Smíchov), pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch **KPPp = 1,1**. Kde **KPPp je 1,10 ≤ 1,1** (HPP podzemní části započítatelné - 448,4 m², HPP nadzemní části započítatelné - 2237,4 m², celkem HPP - 2685,8 m²), **KZ je 0,60 ≥ 0,35** (zeleň na rostlém terénu - 890 m², ostatní zeleň při mocnosti vegetačního souvrství více než 0,3 m - 137 m², ostatní zeleň při mocnosti vegetačního souvrství více než 2 m - 18 m², popínavá zeleň - pás podél zdi o šíři max. 0,5 m - 412 m², celkem tedy 1457 m² při podlažnosti 2).

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 je umístění stavby s vyšší mírou využití než uvádí platný územní plán podmíněně přípustné a to při dodržení nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch **KPPp ≤ 1,1** pro plochu s využitím **OV-D** 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 vytvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané 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 - vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby.

Dominantní část posuzovaného území tvoří urbanistická struktura s převažující obytnou funkcí. Tato struktura je, co se týče měřítka staveb a velikosti pozemků značně různorodá. Tvoří ji jak izolované rodinné domy, dvojdomy, činžovní vily, tak řadové rodinné domy a dále izolované i řadové bytové domy různých měřítek, tvarů a velikostí. Jedná se o obytnou lokalitu „Hřebenka“ s urbanistickou strukturou zahradního města. Podlažnost se v posuzovaném území pohybuje od ≤ 2 NP do 8. NP. Výšková hladina obvodových linií střech se v posuzovaném území pohybuje od II. (6,01 - 9,00 m) až po VII. (26,01 - 40 m). Výšková hladina obvodových linií střech v nejbližším okolí stavebního záměru se u bytových domů pohybuje mezi V. (16,01 - 21,00 m) a VI. (21,01 - 26,00 m). Střešní krajina je tvořena jak plochými, tak šikmými střechami. Stavební čára jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru, je otevřená až volná.

V okolí stavebního záměru se nacházejí objekty až o 8. NP, v nejbližším okolí až o 5ti NP. a více. Dle předloženého „rozboru zóny OB“ se KPP staveb v posuzovaném území pohybuje od 0,15 do 6,78. Objekty nejbližší bytové zástavby se pohybují v rozmezí koeficientu KPP 2,17 - 2,7 a výše. Předložený stavební záměr bude mít KPP 1,10. V posuzovaném území se nachází stavby většího měřítka s větším KPP, než má předložený stavební záměr. Z hlediska posuzovaného území a stávající urbanistické struktury v něm, bude dodržena výška, měřítko, forma i proporce, které jsou v území obvyklé. Vzhledem k velikosti a umístění záměru se nepředpokládá negativní dopad na předpokládané navýšení veřejné infrastruktury (prověřeno např. dopravní studií, která je součástí dokumentace). Stavební záměr vytváří plynulý přechod dvou urbanistických struktur, obytné lokality „Podbělohorská“ s heterogenní urbanistickou strukturou a obytné lokality „Hřebenka“ s urbanistickou strukturou zahradního města, když je prostorově, objemově i výškově provazuje. Nejvyšší střecha navrhovaného terasového domu navazuje na nejbližší nižší střechu domu v ul. Na Hřebenkách č.p. 815 "XY" a průčelí tohoto domu. Fasáda orientovaná k ulici (zároveň nejnižší část záměru) navazuje výškově na hlavní římsu sousední vily v ul. Třístoličná č.p. 2058. Záměr tak dotváří uliční prostranství ulice Na Hřebenkách a navazuje na uliční a stavební čáru původní vilové zástavby v ulici Třístoličná, pokračující ulicí Na Hřebenkách. Pro vytvoření stávající urbanistické struktury, struktury veřejného prostranství a pro logické propojení jednotlivých urbanistických struktur je tedy navýšení koeficientu nezbytné a opodstatněné. Po zvážení všech

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

relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že se předložený stavební záměr snaží zachovat hlavní kvality lokality a zároveň přispět k přiměřenému zahuštění stávající urbanistické struktury. Záměr dotváří stávající urbanistickou strukturu území.

ad c) Podmínka je splněna - řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresů.

Zákres byl dle požadavků IPR Praha pod č.j. 15842/20 proveden do dálkových pohledů celkem ze 3 vybraných stanovišť dle seznamu uvedenému v ÚAP hl. m. Prahy:

- z pozorovacího stanoviště č. 13 (Vyšehrad - jihozápad. Bastion) - stavba není viditelná
- z pozorovacího stanoviště č. 197 (Skalka3, Praha 5 Smíchov) - stavba není viditelná
- z pozorovacího stanoviště č. 352 (Strahovský svah Atletická ul.) - stavba je částečně viditelná, ale nezasahuje do stávajícího horizontu krajiny (viditelné budou především zelené střechy, které stávající panorama nenaruší).

Vzhledem k výše uvedenému, 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, společně 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 společně 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 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

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí:
MIIMP UZR/Ing. Farný (archiv)
IPR Praha