



Tomáš Sekanina  
Terronská 19  
160 00 Praha 6

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Jan Žižka**

**MHMP 1009186/2018**

**236 004 817**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

**S-MHMP 750239/2018**

Datum:

**26.06.2018**

## 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které podal Tomáš Sekanina, IČ: 44834250, se sídlem Terronská 19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, který na základě plné moci ze dne 10.4.2018 zastupuje společnost D.N.S. Bubeneč, s.r.o., IČ: 26454637, se sídlem Terronská 19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, která na základě plné moci ze dne 10.4.2018 zastupuje společnost Rezidence Smotlachova s.r.o., IČ: 05797209, se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 - Vinohrady, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

#### **„Bytový dům Zelený Kamýk“**

na pozemcích parc. č. 884/22 a 884/23 v k. ú. Kamýk

(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,

## souhlasné závazné stanovisko.

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

### **Odůvodnění:**

Tomáš Sekanina, IČ: 44834250, se sídlem Terronská 19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, který na základě plné moci ze dne 10.4.2018 zastupuje společnost D.N.S. Bubeneč, s.r.o., IČ: 26454637, se sídlem Terronská 19, 160 00 Praha 6 – Bubeneč, která na základě plné moci ze dne 10.4.2018 zastupuje společnost Rezidence Smotlachova s.r.o., IČ: 05797209, se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10 - Vinohrady, podáním ze dne 16.5.2018 požádal 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 03/2018, kterou zpracoval zodpovědný projektant Ing. Stanislav Babka ČKAIT 0003363 (dále jen „Dokumentace“). Z uvedené Dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Navrhovaný objekt je umístěn v místě stávající budovy občanské vybavenosti č. p. 580. Stávající objekt bude nahrazen novým v jiném půdorysném umístění. Budova má celkem 13 nadzemních podlaží vč. posledního ustupujícího a 2 podzemní podlaží. Objekt je umístěn tak, aby respektoval stavební čáru, kterou tvoří společně s objektem č. p. 582.

V 1. a 2. podzemním podlaží se nachází sklepní kóje, technické zázemí budovy a 116 parkovacích stání, z nichž 6 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. V 1. nadzemním podlaží se nachází vstupní hala, drobná provozovna, klubovna a obchodní prostor. V 2. nadzemním podlaží se nachází ambulantní zdravotnické zařízení a administrativa. V 3. – 13. nadzemním podlaží se nachází celkem 104 bytových jednotek včetně společných prostor.

Stavební záměr bude napojen pomocí stávajících přípojek technické infrastruktury. Dopravně bude záměr napojen novým vjezdem ze severní strany pozemku z ulice Smotlachova. Doprava v klidu je řešena formou 116 parkovacích stání v podzemních garážích a 18 stání na terénu. Pozemek je doplněn navrhovanými sadovými úpravami a pergolou ve východní části pozemku.

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. 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 zvýšení 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 m<sup>2</sup> 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<sup>1a</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.*

---

<sup>1a</sup> 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.

*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 objekt s podílem nebytových prostor 20,7 % a plochy bydlení 79,3 %. 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. Jedná se však o rozvoj bydlení v centrální části urbanizovaného území, který je žádoucí. Z tohoto důvodu 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 objekt, který má 13 nadzemních podlaží s regulovanou výškou hlavní římsy 39,000 m. Navrhovaný objekt je navrhován v návaznosti na okolní zástavbu. Výška budovy a počet podlaží včetně ustupujícího posledního podlaží rovněž respektuje výškovou hladinu stávající zástavby. Stavební čára tvořená budovou č. p. 582 je respektována. Architektonické ztvárnění stavebního záměru koresponduje s okolními objekty. Lze konstatovat, že stavební záměr rehabilituje a dotváří stávající urbanistickou strukturu a tudíž je v souladu se stabilizovaným územím.

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 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.

Situace 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