

Od: Za zelené Malvazinky, z.s.
K vodojemu 35, Praha 5
150 00, IČO: 06912648
Vyřizuje: Běla Vidmarová, tel. 731538441
E-mail: bela.vidmarova@gmail.com

Pro: Městská část Praha 5
Výbor územního rozvoje
k.r. pana Ing. Arch. Milana Kryla
předsedy Výboru
Štefánikova 13 - 15
150 00, Praha 5

Městská část Praha 5 Úřad městské části nám. 14. října 1381/4	
Datum doručení:	13. 03. 2019
Číslo jednání:	
Počet listů příloh:	12

Kopie: členové Výboru pro územní rozvoj MČ Prahy 5, Rada MČ Prahy 5

V Praze 5 dne 13. 3. 2019

Věc: Otevřený dopis - žádost o zastupování občanů ve věci územního a stavebního řízení k projektu „Rezidence Na Loužku“

Vážený pane inženýre,

zástupci našeho spolku Za zelené Malvazinky, z.s. (Běla Vidmarová a Petr Smažík) se účastnili včerejšího jednání Výboru pro územní rozvoj MČ Praha 5, kde prezentovali požadavek občanů na MČ Prahu 5 k jejich zastupování a k zastupování jejich zájmů v jednáních ohledně projektu „Rezidence Na Loužku“. K tomuto projektu oba místní spolky (Za zelené Malvazinky, z.s. a Přátelé Malvazinek, z.s.) předložily své připomínky.

Neboť občané a spolky mají nyní velmi ztíženou, ne-li nemožnou cestu stát se účastníky územních a stavebních řízení k projektům v jejich okolí, což vyplývá ze stavebního zákona, využíváme jedinou možnost, jak se pokusit prosadit veřejný zájem (příroda, doprava, živočichové, stromy atd.), a to požádat účastníka těchto řízení ze zákona – tedy MČ Prahu 5.

Jsmo přesvědčeni, že MČ Praha 5 by měla zastupovat v první řadě zájmy svých občanů, nejen zájmy developerů, obzvlášť pokud se jejich sídlo nachází na Praze 2, jako je tomu u společnosti Na Loužku, a.s. Zajímavá je i osoba, která je statutárním orgánem této společnosti – pan Richard Henry Stewart Ness. Historii jeho činnosti si můžete prohlédnout například zde: <https://rejstrik.penize.cz/richard-henry-stewart-ness>

Jistě jste zaznamenal, že místní obyvatelé proti bourání prvorepublikové vily Na Loužku 8, Praha 5 a zejména proti naddimenzovanému projektu „Rezidence Na Loužku“ masivně protestují (dokladem je například petice s cca 450 podpisy místních). Tito obyvatelé se obracejí na místní spolky s důvěrou, že prosadí jejich zájmy. Jedinou možností místních spolků je ale obrátit se s prosbou o pomoc na své volené zastupitele, kteří jako jediní mají možnost do situace vstoupit a pokusit se občany v jednáních zastoupit. Proto se na Vás obracíme s touto prosbou, či spíše žádostí. Na včerejším jednání Výboru pro územní rozvoj MČ Praha 5 se nám z nějakého důvodu nepodařilo naši žádost podat, proto se na Vás obracíme touto formou – formou otevřeného dopisu, jehož přílohou je náš včerejší příspěvek na Výboru.

Prosíme o brzkou písemnou odpověď
Za výbor spolku Za zelené Malvazinky, z.s.

Běla Vidmarová, Petr Smažík



Příspěvek spolku Za zelené Malvazinky, z.s. – Výbor pro územní rozvoj MČ Praha 5, 12. 3. 2019, bod "Rezidence Na Loužku - seznámení veřejnosti s postupem posouzení stavebního záměru dle Pravidel pro posuzování investorských záměrů v rezidenčních vilových čtvrtích ve stabilizovaných územích městské části Praha 5"

Vážení členové Výboru pro územní rozvoj MČ Praha 5, děkujeme, že tentokrát byl program k projednávanému bodu „Rezidence Na Loužku“ zveřejněn řádně a včas, a tedy že obyvatelé lokality, jichž se projekt bezprostředně týká, se nyní mohou k němu alespoň touto formou vyjádřit. Věříme, že situace z 22. 1. 2019, kdy se místní o projednávání vůbec nedozvěděli, se již nebude nikdy opakovat.

Dovolujeme si představit připomínky našeho spolku, přičemž podporujeme i připomínky sousedních spolků a obyvatel. Naše připomínky se týkají zejména veřejného zájmu, tedy dopravy, zeleně, přírody, živočichů (3 druhy žijící v lokalitě jsou zákonem přísně chráněny), bezpečnosti projektu stran stability svahu a všeobecně problematického přístupu developerů k takzvanému zhodnocování soukromého majetku. Další věcí, na kterou jsme narazili v závazném stanovisku OUR MHMP, je z projektu vyplývající špatné řešení odvodu dešťové vody do kanalizace, což by mělo v dnešní době být již řešeno jiným způsobem, a to v návaznosti na Strategii adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu, která je v platnosti již od léta 2017. Ve stanovisku OPP MHMP k demolici stávající vily je zmíněno, že návrh na památkovou ochranu vily neprošel těsnou většinou, čili dle některých kompetentních vila jistou hodnotu vyžadující ochranu jistě má, i když se národní kulturní památkou nestala. Obě stanoviska jsou přílohou tohoto příspěvku.

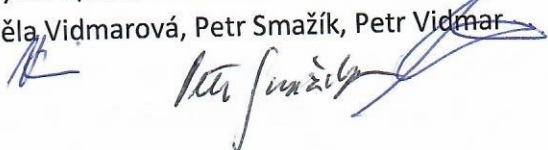
Místní spolky a obyvatelé jsou dle Stavebního zákona vyloučeny ze stavebních a územních řízení (účastníkem je pouze MČ Praha 5 a přímí sousedé stavby). Ale naše připomínky, jakožto lidí, kteří v lokalitě přímo žijí, se jeví jako velmi zásadní. Nevěříme, že úředníci z Magistrátu znají naši lokalitu lépe, než místní obyvatelé. Nelíbí se nám, že dali závazná razítka, proti kterým není odvolání, na projekt, který se týká našeho bezprostředního okolí, aniž bychom se k němu mohli jako místní jakkoliv vyjádřit, ba dokonce jsme o něm nebyli ani informováni. Nebýt médií, nevíme nic.

Proto žádáme MČ Prahu 5, jakožto účastníka územního, stavebního, nebo spojeného územního a stavebního řízení, aby některé naše připomínky vzala za své a zakomponovala je do svých připomínek a námitek, které bude jakožto účastník řízení uplatňovat. Nemáme totiž jinou možnost, jako místní obyvatelé, k oficiálnímu vyjádření k projektu, který se nás a našeho veřejného zájmu bezprostředně týká.

Děkujeme za pozornost

Výbor spolku Za zelené Malvazinky, z.s.

Běla Vidmarová, Petr Smažík, Petr Vidmar



Přílohy: Připomínky spolku Za zelené Malvazinky, z.s., kladná stanoviska OUR MHMP a OPP MHMP.

Připomínky zapsaného spolku Za zelené Malvazinky, K vodojemu 35, Praha 5, IČO 06912648, k projektu „REZIDENCE Na Loužku“, KÚ Smíchov, č. parcel 1393, 1394/1, 1394/2, 1408/14, 1408/15, investora Na Loužku, a.s., s uvedeným datem 11/2018

Vyjádření herce Ludka Soboty:

Vždycky jsem obdivoval vilu, která dosud stojí v Praze 5, Na Loužku 8. Divím se, že nebyla vyhlášena národní kulturní památkou. Místo toho má být zbourána a postaveny nějaké nové 4 patrové domy. Je to ignorantický nápad a jestli se uskuteční, povede to postupně k rozpadu všech "klenotů" na Malvazinkách. Jestli je ještě možnost zabránit tomuto barbarství, ať ti, kteří tu kompetenci a rozum mají, to učiní. Samo "Sdružení Zelených Malvazinek", jehož jsem členem, na to asi nestačí.

Luděk Sobota

Obecně:

Stávající vila Na Loužku č.p. 8 je jednou z nejkrásnějších staveb v našem okolí. Unikátní je i její zahrada. Lokalita je dosud vilovou čtvrtí a projekt „REZIDENCE Na Loužku“ potlačí v případě jeho realizace její dlouholetý charakter. V projektu je tato skutečnost popsána takto: „Předmětem této architektonické studie je návrh bytového domu v lokalitě městské části Smíchov, který se stane její vizitkou v oblasti luxusního bydlení. Návrh usiluje o nový moderní pohled na bydlení v této lokalitě.“

Obáváme se, že demolicí staré vily a vybudováním projektu obnášejícího tři čtyřpodlažní budovy s devatenácti podzemními garážovými stáními se odstartuje zánik charakteru naší lokality, vilová čtvrť v zeleni se postupně promění v betonovou džungli a z unikátní přírody nezbude nic. Jedním z důsledků přeměny vilové čtvrti na sídliště moderních domů bude vyčíslitelný pokles hodnoty okolních nemovitostí, a to i v širším okolí.

Projektů podobného ražení se v našem bydlišti totiž nachází více, dva z nich jsou v blízkém okolí vily Na Loužku 8, a to projekt společnosti HTL Development, spol.s.r.o. (8 bytových domů / 90 bytů v ulici Na Loužku) a projekt společnosti Apartmány Radlická, s.r.o. (9 bytů, 14 garáží v ulici Nad Laurovou).

Doprava:

Ulice Na Loužku je slepou úzkou ulicí. Dopravní zátěž je zde v normě, ovšem po realizaci projektu vzroste na neúnosnou úroveň. Jedná se i o výrazné zvýšení dopravní zátěže, smogu a hluku v ulici K vodojemu (její dolní část je často obtížně průjezdná již nyní) a ulic U Smíchovského hřbitova a Nad Laurovou (v ulicích Nad Laurovou a Na pláni jsou mateřské školky, je třeba chránit děti před zplodinami a před hlukem z automobilů).

Dopravní situace v průběhu stavby:

Projekt neobsahuje hmotnost zeminy, která se odtěží a bude se odvážet a hmotnost betonu, který se bude na stavbu navážet. Zřejmě se bude materiál vozit ulicí K vodojemu. Tato ulice by měla být v dohledné době opravena, ale v době stavby bude pravděpodobně těžkou technikou opět zničena. Investor by se měl zavázat, že silnici nezničí a v případě, že ano, měl by uhradit škody či jinak zajistit nápravu.

Stabilita svahu:

Projekt neobsahuje posouzení stability svahu. Informace z minulosti jsou takové, že v tomto svahu se nesmí stavět, neboť hrozí sesuv kopce či narušení statiky okolních budov. Projekt „REZIDENCE Na Loužku“ se jeví velmi hmotný a opravdu se jmenovaných rizik velmi obáváme. Žádáme posouzení stability svahu, a

to i s ohledem na další developerské projekty výše jmenované, ještě než bude rozhodnuto o doporučení projektu Výborem pro územní rozvoj MČ Praha 5.

Zeleň, příroda, živočichové:

Dochází k likvidaci zeleně rostlé na přírodním terénu. Betonová horizontální deska, na které budou všechny tři objekty stát, nenahradí fungující kvalitní část přírody, která v tomto místě je.

Účel místní zeleně:

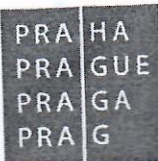
- Izolační zeď filtrující smog a hluk z ulice Radlická i odjinud.
- Útočiště živočichů (žijí zde ještěrky, veverky, ježci, netopýři, ropuchy, roháč obecný a mnoho dalších druhů).
- Ochlazování klimatu.
- Zadržování dešťové vody.

Žádáme, ještě před doporučujícím stanoviskem Výboru pro územní rozvoj MČ Praha 5, aby v projektu bylo uvedeno, jak bude tato zeď nahrazena a jaká budou opatření k ochraně živočichů. A aby projekt vycházel z reality a zakresloval zeď a stromy tak, jak je možno je skutečně vysadit (např. stromy prezentované v tomto projektu mají nereálnou výšku, jsou vyšší než čtyřpatrový dům).

Budoucí obyvatelé:

V projektu ani jinde není uvedena cena bytů. Předpokládáme, že bude investorem stanovena tržní cena, kterou si ale lidé v dnešní době nemohou dovolit zaplatit. Má smysl stavět bytové projekty, když jsou stejně předem určeny pro spekulace a investice?

Výbor spolku Za zelené Malvazinky, z.s. – Běla Vidmarová, Petr Smažík, Petr Vidmar



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor památkové péče
Oddělení státní správy památkové péče



- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 1180013/2018
Sp. zn.:
S-MHMP 986652/2018 Nezvedová

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Hana Nezvedová
236 003 159
Počet listů/příloh: 4/0
Datum:
30.07.2018

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrát hl. m. Prahy, odbor památkové péče (dále jen MHMP OPP), jako dotčený orgán státní památkové péče na území hlavního města Prahy věcně a místně příslušný podle § 29 odst. 2 písm. b), e) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, posoudil žádost vlastníka dotčené nemovitosti společnosti Glenisla holding a.s. (Svobodova 1961/1, Praha 2, IČ: 28215931), kterou podal [redacted] v zastoupení na základě plné moci ze dne 29. 5. 2018, o vydání závazného stanoviska ve věci odstranění nemovitostí na parcelách č. 1393, 1394/1, 1394/2, č.p. 1880 k.ú. Smíchov, ul. Na Loužku 8, Praha 5,

která je v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. 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, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm,

s počítající v úpravách s následujícími podrobnostmi:

návrh demolice rodinného domu a samostatně stojícího objektu dvojgaráže

- odstranění stávající vily č.p. 1880: 1 PP, 2 NP a podkroví, půdorysné rozměry 15 x 12,5 m, obvodové stěny zděné, strop nad suterénem železobetonový, ostatní stropy trámové, dřevěný krov, střecha valbová s vikýři;
- odstranění stávající dvojgaráže: nepodsklepený objekt, nástavba podkroví, půdorysné rozměry 8 x 8,5 m, obvodové stěny zděné, strop ze žlb panelů, ostatní stropy trámové, dřevěný krov, střecha stanová s vikýři;
- odstranění terasy s cimbuřím v zahradě;

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

Elektronický podpis z 8.8.2018
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Mgr. Jiří Chaloupek
Vydal: ACACI (236) - Qualified ...
Platnost do: 25.7.2019

a vydává podle ustanovení § 14 odst. 2 v souladu s § 14 odst. 3, § 44a odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, toto **závazné stanovisko** podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

Provedení navrhovaných prací v rozsahu předložené projektové dokumentace „Demolice objektů v ul. Na Loužku č.p. 1880/8, parc. č. 1393, 1394/1, 1394/2, 1408/14, 1408/15, k.ú. Smíchov“, kterou zpracoval SPS projekt, spol. s r. o. (Za Návsí 1670/9, Praha 10, IČ: 6494330) v 6/2018 **dokumentace bouracích prací** je z hlediska zájmů státní památkové péče **p ř í p u s t n é** bez podmínek.

Odůvodnění:

Podáním kvalifikované žádosti oprávněného subjektu bylo dne 20. 6. 2018 zahájeno řízení o vydání závazného stanoviska ve věci uvedené v závazné části tohoto závazného stanoviska.

MHMP OPP v souladu s ustanovením § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), zjišťoval stav věci, o kterém nejsou důvodné pochybnosti, a v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 citovaného zákona zjistil všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu.

MHMP OPP požádal dne 2. 7. 2018 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze (dále jen NPÚ ÚOP PR), o zpracování písemného vyjádření k předloženému návrhu v zákonné lhůtě 20 dnů ode dne doručení žádosti o jeho vypracování.

Ve smyslu ustanovení § 14 ~~zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen památkový zákon), bylo ve věci vydáno písemné vyjádření NPÚ ÚOP PR č. j. NPÚ-311/53282/2018 ze dne 25. 7. 2018, které MHMP OPP obdržel dne 26. 7. 2018. Ve svém vyjádření tato odborná organizace považuje navrhované práce za realizovatelné bez podmínek.~~

Zároveň NPÚ ÚOP PR uvedl následující Doplňující informace a doporučení:

Výbor Prátele Malvazinek, z. s., podal dne 13. 4. 2018 na Ministerstvo kultury podnět k prohlášení vily čp. 1880 za kulturní památku. NPÚ ÚOP PR byl Ministerstvem kultury v této souvislosti požádán o odborné stanovisko.

Záležitost byla projednána na 2. zasedání Regionální komise NPÚ ÚOP PR. Výsledné stanovisko Regionální komise ke dni 9. 7. 2018 zní:

„Praha 5- Smíchov, vila čp. 1880, Na Loužku 8.

Jednopatrová obytná vila s historizující fasádou byla postavena pro Václava Pondělíčka v letech 1928–1929 jinak neznámým architektem a stavitelem Janem Pilařem z Bubenče. Dům je obklopen terasovitou architektonizovanou zahradou s četnými historizujícími prvky (motivy cimbuří). Z původních dochovaných hodnotnějších detailů stojí za upozornění zejména reliéf s vyobrazením sv. Jiří a datační nápis na průčelí či hlavní schodišťová hala interiéru. Dnešní značně členitá hmota domu, podoba interiéru i přilehlé zahrady je výsledným konglomerátem

úprav třicátých a čtyřicátých let (zastřešení původně otevřené terasy, přístavba k východnímu průčelí, úpravy zahrady aj.) a výraznou měrou také osmdesátých let 20. století (úpravy interiéru: stropy, krb, vestavěné skříně, úpravy zahrady aj.). Pozoruhodné jsou i některé historické souvislosti s domem spojené (stavebník V. Pondělíček byl průkopníkem a organizátorem boxu v Československu; v období normalizace v domě krátce bydlel exprezident A. Novotný, později dlouholetý ministr zdravotnictví J. Prokopec).

Komise po podrobném seznámení s dostupnými podklady, historií a fotodokumentací areálu konstatovala, že při současném stavu poznání a v porovnání s dalšími typologicky a časově srovnatelnými objekty na území Prahy však vila čp. 1880 se zahradou nepředstavuje natolik výjimečnou či konstrukčně autenticky dochovanou stavbu s přesvědčivým potenciálem pro status kulturní památky. Ačkoliv je vila čp. 1880 s přilehlou zahradou nepochybně zajímavým dokladem vývoje zástavby okraje vilové lokality Malvazinky, zastupuje spíše dobový stavitelský standard konzervativnější historizující linie meziválečné architektury s četnými mladšími doplňky. Zuvedených důvodů Komise těsnou většinou hlasů nedoporučila prohlášení domu čp. 1880 se zahradou za kulturní památku. Hlasování: 4 proti, 3 pro, 2 se zdrželi (z 9 hlasujících). "

NPÚ ÚOP PR ve svém vyjádření pro Ministerstvo kultury (č.j. NPÚ-311/42418/2018) v souladu se závěrem Regionální komise nedoporučil prohlášení areálu vily čp. 1880 v k. ú. Smíchov za kulturní památku. Zachování vily by bylo pro charakter lokality a uchování paměti místa jistě žádoucí, ale možnosti zachování by měly být případně řešeny i jinými prostředky, nežli prohlášením demolicí ohroženého objektu za kulturní památku. Demolicí a případným nahrazením novou budovou dojde ke ztrátě zajímavého příkladu stavitelství 20. století. Přestavbou Smíchova takových staveb stále ubývá, proto i budovy běžnější stavitelské produkce stále více nabývají na významu.

Žadateli byla analogicky podle § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, před vydáním závazného stanoviska ve věci dána možnost vyjádřit se k podkladům závazného stanoviska. Žadatel této možnosti využil dne 30. 7. 2018. K podkladům námítky neuplatnil.

MHMP OPP, který žádost posoudil, se plně ztotožnil s písemným vyjádřením NPÚ ÚOP PR s tím, že provedení prací, uvedených v předloženém návrhu, je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustné bez podmínek, tak jak je uvedeno v závazné části závazného stanoviska.

Dotčená nemovitost se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j. Kul/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, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Režim ochrany je stanoven v rozhodnutí bývalého odboru kultury NVP č.j. Kul/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, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Ochranné pásmo se určuje pro zabezpečení kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot v území památkové rezervace před rušivými vlivy, vyvolanými

stavebními nebo jinými změnami v jejím okolí. Na území ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze je pak třeba dodržovat tyto podmínky:

1. V ochranném pásmu není povoleno provádět takové stavební a jiné zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty památkové rezervace v hl. m. Praze.
2. Při pořizování územně plánovací, přípravné a projektové dokumentace, při provádění staveb a stavebních úprav, zásazích do terénních útvarů a městské zeleně je nutno dbát, aby nebyla změnami půdorysné, hmotové a výškové konfigurace zástavby a přírodních prvků v území ochranného pásma oslabena nebo porušena urbanistická kompozice, měřítko a silueta památkové rezervace v hl. m. Praze.
3. V ochranném pásmu nelze umísťovat zařízení a stavby, které by svými důsledky narušovaly životní prostředí a stavební fondy památkové rezervace (zejména znečišťováním ovzduší a vod, únikem škodlivých látek, hlukem, vibracemi, veškerými druhy záření, hromaděním odpadů apod.)
4. Při veškeré nové výstavbě a přestavbě je třeba zvláště sledovat působení stavebních souborů a výškových objektů na terénních horizontech města, které se pohledově uplatňují ve vztahu k památkové rezervaci.

Navržené práce nejsou v rozporu s režimem památkové ochrany na dotčeném území.

Podle § 29 odst. 2 písm. b), § 44a odst. 3 památkového zákona, § 136 odst. 1 a § 149 správního řádu je toto závazné stanovisko úkonem učiněným dotčeným orgánem pro řízení vedené stavebním úřadem.

Poučení o opravném prostředku:

Proti tomuto závaznému stanovisku **nelze** v souladu s ustanovením § 149 odst. 1 správního řádu **podat samostatné odvolání**, neboť tento úkon není samostatným rozhodnutím. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět výše uvedené žádosti, příslušný stavební úřad v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. **Až proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu je možné podat odvolání**, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Mgr. Jiří Skalický
ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- I. Doručuje se do vlastních rukou

- II. Na vědomí
OVýs ÚMČ Praha 5
NPÚ ÚOP PR

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
1/4 E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h
Ing. Yvetta Nekvasilová

Radlická 50

150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne: Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

Č. j.: 236 004 816

MHMP 2035354/2018 Počet listů/příloh: 4/0

Sp. zn.: Datum:

S-MHMP 1906847/2018 13.12.2018

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 22.11.2018 společnost Na Loužku a.s., se sídlem Svobodova 1961/1, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 28215931, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 23.7.2018 Ing. Yvetta Nekvasilová, bytem V Dolích 310, 252 28 Černošice, č. op. 206398025, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:
„REZIDENCE NA LOUŽKU, Praha 5“ na pozemcích parc.č. 1393, 1394/1, 1394/2, 1408/14, 1408/15 a 1596 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, č. 2 a č. 4, 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.

HLAVNÍ MĚSTO P RAHA

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA P RAHY

Odbor územního rozvoje

Oddělení informací o území

MHMPXPA38EMP MHMPXPA38EMP

2/4

Odůvodnění:

Společnost Na Loužku a.s., se sídlem Svobodova 1961/1, 128 00 Praha 2 – Nové Město, IČO: 28215931, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 23.7.2018 Ing. Yvetta Nekvasilová, bytem V Dolích 310, 252 28 Černošice, č. op. 206398025, podáním ze dne 22.11.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní řízení z 5/2018, kterou zpracoval Ing. arch. Karel Mrázek (ČKA 663) ve spolupráci s Ing. arch. Janem Tichotou, architektonický ateliér KAAMA s.r.o., U Školské zahrady 23, 182 00 - Praha 8, IČ:26494515,

(dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba bytového domu o jednom podzemním a čtyřech nadzemních podlažích na pozemcích, kde se nachází stávající vila, která bude demolována. Navrhovaný bytový dům lze hmotově rozdělit na

4 části. Na lineární podnož osově orientovanou ve směru sever – jihozápad, která je osazena trojicí čtyřpodlažních objektů proměnlivé velikosti. Při návrhu bylo využito příznivé svažitosti terénu směrem k jihovýchodu, čímž se pohledově z ulice Na Loužku neuplatňuje podnož (podzemní podlaží) a objekt se tváří jako skupina tří izolovaných čtyřpodlažních domů, označených A, B a C. Objekty jsou zastřešeny plochými střechami. Vjezd do podzemního podlaží je řešen pomocí rampy napojené na severní hranici pozemku na ulici Na Loužku. V podzemních garážích je navrženo celkem 19 parkovacích stání. Objekt A je velkoryse řešeným domem s hlavním obytným prostorem v úrovni 1.NP s navazující terasou. V dalších nadzemních podlažích se nachází pracovna, pokoj pro hosta, herna a trojice ložnic s lodžiemi. V úrovni 1. PP je umístěn prostor s bazénem a tělocvičnou s přímým napojením na zahradu. V objektu B a C je na každém podlaží umístěn jeden byt. Celkem je v obou objektech navrženo 8 bytů. Napojení inženýrských sítí je z ulice Na Loužku. Dešťové vody budou odváděny do dvou akumulace-retenčních nádrží, kde řízený odtok z retenčního objemu bude zaústěn do jednotných kanalizačních přípojek. V dokumentaci je proveden návrh na ozelenění ploch na konstrukci (střešní zahrada, terasa). Dále je navržena výsadba stromů na rostlém terénu podél chodníku a zatravnění ploch, které nebudou využívány jako příjezdová komunikace. 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, č. 2 a č. 4 (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 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 v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

3/4

Jedná se o území bez zvýšené ochrany zeleně.

Záměr se 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 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.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB. Umístění garáží pro osobní automobily je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotváří stávající urbanistickou strukturu, která

4/4

je tvořena samostatnými viladomy a bytovými domy o třech až čtyřech nadzemních podlažích s různorodými tvary střech. Záměr je umístěn v takové vzdálenosti od komunikace, která odpovídá vzdálenosti sousedních objektů. Tímto je uliční a stavební čára v území zachována. Výšková regulace navazuje na podlažnost okolních staveb a spolu se sousedními domy vytváří akceptovatelné uliční panorama, což bylo doloženo pohledy, zákresy do fotografií a vizualizacemi. Výška atiky všech tří částí záměru je +12,450 m (272,800 m.n.m.). Záměr také svou velikostí navazuje na hmotovou kompozici a velikost okolních objektů. Zastavěná plocha záměru je 871 m². Při rozloze pozemku 1905 m² a hrubých podlažních plochách nadzemních podlažích, které jsou 1749 m², odpovídá koeficientu míry využití území E, ale výrazně se přibližuje koeficientu míry využití území D (KPP=0,92). Záměr zároveň respektuje výškovou hladinu uvedenou v Územně analytických podkladech.

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.

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. 3 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.

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.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
 2. IPR
 3. Na vědomí
- MHMP, UZR/Z archiv