



Váš dopis zn./ze dne:
15.04.2019
Č. j.:
MHMP 1471270/2019
Sp. zn.:
S-MHMP 676633/2019

Vyřizuje/tel.:
Ing. Marián Kroček
236 004 761
Počet listů/příloh: **5/0**
Datum:
30.07.2019

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 žádost ze dne 15.4.2019, kterou podala [redacted]

[redacted], a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Rodinný dvojdům v Šáreckém údolí – objekt B" na pozemku parc. č. 4578/9 v k.ú. Dejvice (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 - 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.

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:

[redacted] podáním ze dne 15.4.2019 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 pro společné povolení z 04/2019, kterou zpracoval jako zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě poloviny třípodlažního (1PP+2NP) rodinného dvojdomu s plochou střechou. Předmětná polovina dvojdomu je označena jako objekt B. Obě poloviny dvojdomu jsou prakticky identické. Vlastní objekt rodinného dvojdomu je členěn do dvou hmot, vycházejících z rozdělení samotného dvojdomu. Základ tvoří severojižně orientovaná obdélníková hmota. Spodní část hmoty v místě krytých stání působí jako základ pro samotnou obytnou část domu, která má vstupy umístěny na balkonu nad touto hmotou. Ke vstupům do domu vede venkovní schodiště, pro každou část domu vlastní. Obytná část má jednoduchou kvádrovou hmotu, která vystupuje a tvoří terasy pro přilehlé obytné místnosti, případně tvoří zastřešení pro spodní terasy. [redacted]

Plocha pozemku je 588 m². Uvedená plocha pozemku vychází ze schváleného dělení pozemku parc.č. 4578/9 a scelení oddělené části s pozemkem parc.č. 4578/4 v k.ú. Dejvice dle příloženého sdělení ze dne 16.1.2019, které vydal odbor výstavby, úřadu městské části Praha 6 pod č.j. MCP6 017170/2019.

Zastavěná plocha rodinného domu je 132 m². Plocha zahrady se zelení na rostlém terénu je 415,30 m². Výška atiky střechy objektu B je +6,750 m. Výšky jsou vztaženy k podlaze 1.NP v objektu A ±0,00 = 232,42 m n.m.

V rámci záměru bude upraven svažité terén částečným vyrovnaním plochy navazující na RD v severní části pozemku. Dále budou zřízeny opěrné stěny podél vjezdu do garáže.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno novými přípojkami – elektro, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Připojovací body jsou v ul. V Šáreckém údolí. Dešťové vody budou zasakovány na pozemku stavebníka ve vsakovacím objektu.

Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno z přilehlé komunikace v ul. V Šáreckém údolí. Doprava v klidu je řešena v garáži v 1.PP s kapacitou 2 stání.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB-B – čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy B, a v částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

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

- cyklistická trasa – stávající.

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

- přírodním parku (ve smyslu zákona č.114/1992 Sb.),
- ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

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, sběry 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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

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

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Využití záměru pro bydlení je posuzováno jako hlavní využití plochy OB – čistě obytné.

Nový vjezd na pozemek a přípojky na technickou infrastrukturu jsou posuzovány jako přípustné využití plochy DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

Umístění garáže jako součásti objektu pro bydlení je posuzováno jako podmíněně přípustné využití plochy OB – čistě obytné. Jedná se o využití související s bydlením, kterým nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znchodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto je jejich umístění přípustné.

Posouzení míry využití plochy pro záměr umístěný v ploše OB-B je v dokumentaci obsaženo. Pro plochu je stanoven koeficient podlažních ploch (**KPP**) **0,3**. Plocha záměru v ploše OB-B je **588 m²**. Hrubé podlažní plochy stavebního záměru umístěného v OB-B mají výměru **176 m²**. HPP záměru 176 m² / výměra plochy pro výpočet 588 m² = 0,3. Stanovená max. míra využití plochy je tak pro vymezenou plochu záměru dodržena.

Pro plochu OB-B je při podlažnosti 2 stanoven koeficient zeleně (**KZ**) **0,65**. Pro vymezenou plochu posuzovaného záměru v ploše OB-B **588 m²** je stanovena min. plocha zeleně **382 m²**. Stavební záměr počítá dle předloženého výpočtu s navrženou plochou zeleně v OB-B **415,3 m²**, z toho ze zeleně na rostlém terénu činí **415,3 m²**, dodržuje tím stanovený **KZ 0,65** a zároveň splňuje podmínku min. 50 % zeleně na rostlém terénu ze započítávané plochy.

Stanovený kód míry využití plochy B je pro vymezenou plochu posuzovaného záměru **splněn**.

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.

Část dokumentace (průvodní a souhrnnou technickou zprávou, situační výkresy a stavební část) si ponecháváme pro naši 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 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 + dokumentace
2. Na vědomí
MHMP, UZR/S archiv