



Městská část Praha 20
Úřad městské části
Odbor hospodářské správy
Jivanská 647
193 00 Praha 9 – Horní Počernice

Váš dopis zn./ze dne:
MCP20 026914/2021
Č. j.:
MHMP 1964626/2021
Sp. zn.:
S-MHMP 1918101/2021

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jaromír Kličavec
236004768
Počet listů/příloh: **4 / 0**
Datum:
17.12.2021

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 podala dne 23.11.2021 Městská část Praha 20, IČ 00240192, Jivanská 647, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Nájemní byty Beranka“
na pozemcích parc.č. 36/3, 36/4, 3938, 4049, 4121/1 v k.ú. Horní Počernice
(dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti 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 a 9, platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává k 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:

Městská část Praha 20, IČ 00240192, Jivanská 647, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, podáním ze dne 23.11.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolení z 01/2018 s revizí z 11/2021, kterou vypracovala společnost BKN spol. s r.o., hlavní projektant Ing. Jiří Fišer, ČKAIT 0601795 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o novostavbu bytového domu na pozemku při ulicích Thustého a U Věže. Záměr zahrnuje objekt bytového domu s předzahrádkami a se sjezdem do garáží v 1.PP, zpevněné plochy pro parkování, plochu pro kontejnery na domovní odpad, přístupové chodníky a vyrovnávací schodiště ke vstupu do domu. Dům má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží kryté plochou střechou. Má obdélníkový půdorys orientace východ – západ o rozměrech 25,75 x 17,25 m. Výška atiky je +9,55 m nad úrovní podlahy přízemí, která je cca 0,7 m nad nejvyšším bodem upraveného terénu. V domě bude celkem 15 bytů. V podzemním podlaží je 16 parkovacích stání, v 1.NP jsou 4 byty s terasami a předzahrádkami, ve 2.NP je 6 bytů s lodžemi a ve 3.NP je 5 bytů s lodžemi.

Objekt bude napojen na síť veřejné technické infrastruktury – NN, vodovod, splašková kanalizace plyn novými přípojkami. Dešťové vody jsou svedeny do dešťové kanalizace, případně příkopu, dvěma větvemi, západní a východní, přičemž na západní větví je retenční nádrž. Dopravně bude objekt napojen na místní komunikaci Thustého novým sjezdem do podzemních garáží. Doprava v klidu je zajištěna 16 stáními v garáží a 3 parkovacími stáními na pozemku investora na zpevněné ploše napojenými na sjezdovou rampu.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a 9 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 – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B.

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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění bytového domu v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy OB. Umístění garáží a parkovacích stání pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená garáž a parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy je 4341 m². Celkové hrubé podlažní plochy domu (3 NP) jsou 1220 m², KPP = 0,28 ≤ 0,3, plocha zeleně na rostlém terénu je 3547 m², při podlažnosti 3, koeficient zeleně je KZ = 0,82 ≥ 0,75. Stanovený kód míry využití plochy B pro posuzovanou plochu OB - B je 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 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 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 územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR
3. MHMP, UZR/V – KL