

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 667182/2018**

Sp. zn.:

**S-MHMP 343378/2018**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Tomáš Cimrhakl**

**236 005 805**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**27. 04. 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 žádost, kterou podala [redacted]

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

**"Novostavba bytového domu Pod Vršovickou vodárnou I"** na pozemcích parc. č. 700/24, 700/31, 700/32, 700/67, 700/80 v k. ú. Michle (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, toto

### souhlasné závazné stanovisko.

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

## Odůvodnění:

██████████ zastoupená ██████████, podáním ze dne 01. 03. 2018 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 k územnímu rozhodnutí z 02/2018, kterou zpracovala ██████████, (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu o dvou podzemních a jedenácti nadzemních podlažích. Zastavěná plocha činí cca 1 126 m<sup>2</sup> s hrubou podlažní plochou cca 6 212 m<sup>2</sup>. V nadzemních podlažích se bude nacházet 60 bytových jednotek, v prvním až třetím nadzemním podlaží se v části se samostatným vstupem budou nacházet tři ordinace (plocha VV). Ordinance v těchto patrech budou o ploše cca 50 m<sup>2</sup>. Od čtvrtého nadzemního podlaží vznikne v půdorysu ordinací volný prostor, do kterého budou osazena okna z bytových jednotek. V podzemních podlažích je navrženo 60 parkovacích stání. Výška atiky nad jedenáctým nadzemním podlažím bytového domu činí + 34,100 m. Dopravně bude bytový dům napojen z ul. Pod Vršovickou vodárnou I. Napojení objektu na slaboproud bude z ul. Ohradní. Horkovodní a plynovodní přípojka bude z křižovatky mezi ul. Ohradní × Pod Vršovickou vodárnou I. Kanalizační přípojka bude z ul. Pod Vršovickou vodárnou I. Napojení vodovodu bude z vodoměrné šachty umístěné na pozemku parc. č. 700/80. Napojení na síť el. energie bude z přeložené trasy vedení NN na vlastním pozemku. Samotný objekt bytového domu bude umístěn na pozemku parc. č. 70/24, ostatní pozemky jsou dotčeny trasami technické infrastruktury. Součástí záměru je nutná přeložka vedení tras NN, VN, SDK a trasy vodovodu.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. 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 bydlení 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 (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 ani úkoly vyplývající ze ZÚR.

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 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 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 **OV – všeobecně obytné** a **VV – veřejné vybavení** bez stanoveného kódu míry využití území, tj. v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči) a v území se zvýšenou ochranou 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 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:

### **OV - všeobecně obytné**

#### **Území sloužící pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.**

##### **Funkční 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 sociální péče, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba<sup>1a</sup>, veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení, sběrný surovin, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 1 500 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, nerušící služby<sup>1a</sup>.

##### **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 pro osobní automobily (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

##### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně obytném funkčním využití, navrhované v převažujícím podílu celkové kapacity

### **VV – Veřejné vybavení**

**Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu.**

**Při umístění veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.**

##### **Funkční využití:**

Školy a školská zařízení<sup>1</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče<sup>2</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty<sup>3</sup> a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

<sup>1a</sup> jako drobná nerušící výroba a služby 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.

<sup>1</sup> školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

<sup>2</sup> zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách

<sup>3</sup> ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., který se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., který se mění, doplňuje a upravuje Občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

**Doplňkové funkční využití:**

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

**Výjimečně přípustné funkční využití:**

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona<sup>1</sup>.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Dle oddílu 8 bodu (3) přílohy č. 1 OOP č. 6/2009 platí, že 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. A dle oddílu 16 bodu (37) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Okolní zástavba je tvořena převážně vícepodlažními bytovými domy. Lze tedy konstatovat, že území je tvořeno bytovou zástavbou a umístěný objekt ji do jisté míry nenaruší. Výškou atiky na 11. NP + 34,100 m nepřevyšuje většinu stávajících bytových domů. Bytový dům na pozemku parc. č. 700/5 s č. p. 1345/6 má výšku atiky + 28,025 m a plynulá řada bytových domů v ul. Ohradní (parc. č. 700/13 s č. p. 1351/29, parc. č. 700/12 s č. p. 1352/31, parc. č. 700/11 s č. p. 1353/33, parc. č. 700/110 s č. p. 1354/35, parc. č. 700/9 s č. p. 1355/37) má výšku atiky + 34,280 m. Bytový dům tedy v širších vztazích navazuje na okolní zástavbu a objemovým řešením nenarušuje vjem zástavby jako celku a svou výškou nepřesáhne stanovenou hladinu v území.

Umístění bytového domu je v ploše s funkčním využitím OV hlavní náplní této plochy. Umístění ordinací, jakožto zdravotnického zařízení je v ploše s funkčním využitím VV též přípustné.

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. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 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.

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. 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
  
2. Na vědomí  
MHMP UZR/J + dokumentace