



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Marie Jindrová**

**MHMP 209662/2019**

**236 004 816**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

**S-MHMP 1636964/2018**

Datum:

**30.01.2019**

## **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 podání, které podala dne 15.10.2018 společnost [REDACTED], která zastupuje na základě předložených plných mocí jednotlivé stavebníky, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Novostavba řadových bytových domů, Česká, Hillebrantova“** na pozemcích parc. č. 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1475/208, 1475/209, 1475/210, 1475/1, 1475/413, 1475/247, 1475/169 a 1479/103 v k.ú. Košáře (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.

## Odůvodnění:

[redacted], která zastupuje na základě předložených plných mocí jednotlivé stavebníky, podáním ze dne 15.10.2018 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 a stavební řízení z 9/2018, kterou zpracoval [redacted]

(dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba 6 řadových bytových domů a jednoho samostatně stojícího bytového domu. Pozemky bytových domů se nacházejí v příkře svažitém terénu. Řadové bytové domy mají tři nadzemní podlaží s plochou střechou. V řadovém bytovém domě na pozemku parc.č. 1475/205 v k.ú. Košiče jsou

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 – D – čistě obytné, s kódem míry využití plochy D.

Účelová komunikace a inženýrské sítě se nachází v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Přes pozemky záměru vede stávající hlavní tepelný napaječ pražské teplotenské soustavy.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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 je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáže slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné. Nově zřizovaná účelová komunikace je přípustným využitím plochy OB.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy D pro plochu záměru o výměře 2334 m<sup>2</sup>, tedy výměře pozemků parc.č. 1475/204, 1475/205, 1475/206, 1475/207, 1475/208, 1475/209, 1475/210 a části pozemku parc.č. 1475/1 o výměře 237 m<sup>2</sup> v k.ú. Košíře. Pro část pozemku parc.č. 1475/1 byl doložen souhlas spoluvlastníků pozemku se započtením mezi pozemky parc.č. 1475/204 a 1475/205 v k.ú. Košíře a do celkové plochy území (plocha OB-D).

Bylo doloženo, že KPP = 0,8 (HPP BD 1475/204 jsou 338,90 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/205 jsou 265,90 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/206 jsou 249,50 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/207 jsou 249,10 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/208 jsou 249,10 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/209 jsou 248,80 m<sup>2</sup>, HPP BD 1475/210 jsou 265,40 m<sup>2</sup>, HPP celkem jsou 1866,7 m<sup>2</sup>) a KZ = 0,61 > 0,5 (zeleň celkem 1432,37 m<sup>2</sup>, vše na rostlém terénu, při podlažnosti 3). Zpevněné plochy záměru jsou 149,3 m<sup>2</sup>, zastavěné plochy záměru jsou 752,3 m<sup>2</sup>.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotváří stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena řadovými rodinnými domy o třech nadzemních podlažích a bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích s plochými tvary střech. Záměr je umístován k nově zřizované účelové komunikaci, kde zakládá novou stavební čáru. Záměr je umístován mezi ostatní pozemky, kde nelze odvodit uliční a stavební čáru a je tedy považovaná jako volná. Výška záměru nepřekračuje výšku okolních objektů.

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. Na vědomí  
MHMP, UZR/Z archiv