

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 2773/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 2090258/2021**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Martina Bydžovská**

**236 004 764**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**05.01.2022**

## 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 dne 17.12.2021

... které na základě plných mocí zastupuje

... a ve kterém požadují 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. Košře

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního 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, 6, 7 a 9, platným ÚP 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,

### souhlasné závazné stanovisko.

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

**Odůvodnění:**

[redacted] které na základě plných  
mocí zastupuje [redacted] požádali úřad územního plánování o  
vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému  
stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadateli předložena dokumentace pro územní  
a stavební řízení z 09/2018, s revizí z 07/2020, kterou zpracovala [redacted]

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je novostavba 6  
řadových bytových domů a jednoho samostatně stojícího bytového domu v Praze 5 - Košiče.  
Pozemek záměru se nachází 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 [redacted]

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho  
souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 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 – 4, 6, 7 a 9 (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 nabyt 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, se stanoveným 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 napajec pražské teplárenské soustavy (výkres č. 10 – Energetika) a stávající radioreléová trasa (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory). Pozemky ležící ve stabilizovaném území plochy OB jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (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.

Z hlediska plošného využití jsou novostavby bytových domů včetně realizace opěrné zdi hlavním využitím plochy OB. Liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím této plochy. Umístění garáží je podmíněně přípustným využitím plochy OB. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáže slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, a zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je jejich 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. Košře. 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. Košře a do celkové plochy území (plocha OB-D).

Bylo doloženo, že  $KPP = 0,8$  (HPP celkem jsou 1866,7 m<sup>2</sup>, z toho 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> a HPP BD 1475/210 jsou 265,40 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 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.

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

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
MHMP, UZR archiv + dokumentace  
Mgr. Martina Bydžovská, UZR  
IPR Praha