

ASLB, s.r.o.
Dětská 2571/178
100 00 Praha 10

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Martina Váňová

MHMP 772734/2018

236 004 688

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 505401/2018

Datum:

22.05.2018

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 e ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 28.3.2018, kterou podala [redacted] [redacted] n mocí zastupuje společnost ASLB, s.r.o., Dětská 2571/178, Praha 10, IČ: 54122025, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Viladům Na Úbočí" na pozemcích parc.č. 793/1, 793/2 a 793/3 v k.ú. Libeň (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:

plných mocí zastupuje společnost ASLB, s.r.o., Dětská 2571/178, Praha 10, IČ: 54122025, podáním ze dne 28.3.2018 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 pro územní řízení z 02/2018, kterou zpracovala společnost ASLB, s.r.o., Dětská 178, Praha 10 (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě viladomu na místě stávající činžovní vily z počátku 20. století. Novostavba bude tvořena jednoduchou hranolovou hmotou vystupující z rozšířeného půdorysu podzemní části domu. Objekt je zasazen do příkrého svahu, hmota domu je seříznutá svahem v úrovni 1. nadzemního podlaží. Další nadzemní podlaží (2. - 5. NP) jsou plná. Střecha bude plochá. Vjezd do domu je navržen přímo z ulice Na Úbočí. Kapacita domu je 27 bytů.

Objekt bude mít jedno podzemní podlaží, kde budou umístěna garážová stání. Toto podlaží je na úrovni vstupu do objektu z ulice Na Úbočí. Na toto podlaží navazuje 1. NP, kde jsou umístěny technické a sklepní prostory, z úrovně z ulice je venkovní vstup. Ve 2.-5. NP jsou umístěny bytové jednotky.

Stávající objekt je připojen na veřejný vodovod, splaškovou a dešťovou kanalizaci, silno a slaboproud a plyn. Investice si vyžádá nově položit přípojku kanalizace ve stávající trase, ale ve větší dimenzi. Ostatní přípojky budou prověřeny, případné změny budou řešeny v samostatných řízeních.

Stávající sjezd do garáže bude nahrazen opět jednosměrným sjezdem v jiné poloze do hromadné garáže pro 15 automobilů. Sjezd je realizován v ulici Na Úbočí.

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.

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“). 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 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, 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 OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace 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:

OB – čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa 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.

Z hlediska funkčních regulativů je využití záměru pro bydlení posuzováno jako hlavní funkční využití plochy OB – čistě obytné, umístění technické infrastruktury je posuzováno jako doplňkové funkční využití této plochy.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 8 odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

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.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že ačkoliv se jedná o dominantnější stavbu, tato svým objemem a výškou víceméně navazuje na okolní zástavbu, která je tvořena rovněž většinou viladomy se čtyřmi až pěti nadzemními podlažními. Navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Stavba se nachází v zóně ochrany přírody v zastavěných územích, v území se zvýšenou ochranou zeleně – které vymezuje zastavěné pásmo s ochranou zeleně v doplňkové funkci (drobné veřejně přístupné parkové upravené plochy, zelené (parkové) pásy, systémová stromořadí, přírodní plochy zeleně, sady, zahrady, soukromá a vyhrazená zeleň). Dle předložené dokumentace bude nutné kvůli realizaci záměru likvidovat tři stromy, které podléhají řízení o kácení dřevin – bude projednáno samostatně.

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 realizací záměru 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 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 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 + dokumentace
2. Na vědomí
MHMP, UZR/S archiv