

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1204463/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1092180/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

236 004 688

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

08.07.2022

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 14.6.2022 1 [redacted]

[redacted] které na základě plné moci zastupuje [redacted]
a ve kterém požadují vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba rodinného domu“ na pozemku parc.č. 1729/277 v k.ú. Ďáblice (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 - 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4,6, 7 a 9 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

_____ které na základě plné moci zastupuje _____ podáním ze dne 14.6.2022 požádali úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní a stavební řízení s datem 07/2019, kterou vypracoval _____ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě rodinného domu na rohu ulic K Letňanům a Legionářů v Ďáblicích. Jedná o dvoupodlažní objekt jednoduchých kubických tvarů, zastřešený plochou střechou. V objektu budou umístěny tři bytové jednotky, z nichž dvě jsou v 1. NP kategorie 2+KK a třetí na obou podlažích, kdy v 1. NP je vstup se schodištěm a v 2. NP je zbývající část bytu kategorie 4+KK. Společný vstup do menších bytových jednotek v přízemí je ze severozápadní strany, vstup do větší jednotky je z jihovýchodní strany. Objekt není podsklepen. Zastavěná plocha objektu je 130 m², výška objektu po atiku je 6,9 m nad přilehlým terénem.

Objekt bude napojen na sítě veřejné technické infrastruktury vedené v ulicích K Letňanům a Legionářů. Dešťové vody ze střechy objektu budou svedeny do vsakovací jímky na pozemku stavby.

Pozemek rodinného domu bude napojen stávajícím vjezdem na místní komunikaci v ulici K Letňanům a novým vjezdem na komunikaci v ulici Legionářů. Parkování bude řešeno na zpevněných plochách na pozemku stavby – 4 parkovací stání.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7 a 9 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 – B – čistě obytné, s kódem míry využití území 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.

Mímoškolní 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 rodinného domu vč. související technické infrastruktury v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy OB. Umístění parkovacích stání na pozemku stavby je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo.

Záměr se nachází v ploše OB – B. Na této ploše bude využit KPPp (podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch). Uvedený rozsah posuzovaného záměru v OB (591 m² – plocha pozemku investora) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 260 m²; **KPP je 0,44 ≤ 0,5**. Celková plocha zeleně je 387 m² (rostlý terén); koeficient zeleně **KZ je 0,65 ≥ 0,65 (pro podlažnost 2)**. Stanovený kód míry využití území B pro posuzovanou plochu OB je **splněn**. Podmíněně přípustné navýšení koeficientu podlažních ploch bylo úřadem územního plánování shledáno přípustným.

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporce, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵.“

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů je v tomto případě bezpředmětné (vzhledem k charakteru záměru) a je zřejmé, že panoramatické zákresy předloženého záměru by neprokázaly nové poznatky, což bylo potvrzeno vyjádřením IPR č.j. 9409/19 ze dne 12.9.2019.

Záměr byl prověřen i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Posuzovaná stavba je navržena v rozvojové lokalitě, která je již z části zastavěná. Stávající zástavba je tvořena stavbami podobného charakteru jako navržený objekt. Objem, výška i tvar střechy korespondují s okolní zástavbou. Z výše uvedeného vyplývá, že stávající urbanistická struktura nebude narušena a s navrhovaným záměrem lze souhlasit.

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.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

v z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/S (archiv)
IPR