

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 600594/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 563919/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luděk Kudrna

236 003 274

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

17.04.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 ze dne 20.3.2024, kterou podal [redacted] základě plné moci zastupuje [redacted] a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba rodinného domu“ na pozemcích parc. č. 698 a 699 v k.ú. Dábllice (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 - 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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, toto:

souhlasné závazné stanovisko.

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

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

moci zastupuje [REDAKCE]
podáním ze dne 20.3.2024, požádal 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 společné územní a stavební řízení z 11/2023, kterou vypracoval [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se předmětné pozemky o celkové výměře cca 274 m² nacházejí při ulici Květnová v Praze 8 – Dáblicích. Na pozemcích se nachází jednopodlažní rodinný dům č.p. 69 se zahradou, tento objekt bude odstraněn. Na jeho místě vznikne novostavba rodinného domu se třemi bytovými jednotkami a zahradou. Konkrétně se jedná o nepodsklepený rodinný dům obdélníkového tvaru se třemi nadzemními podlažími, přičemž 3.NP je směrem do ulice řešeno jako podkrovní a směrem do zahrady jako plnohodnotné. Zastřešení objektu je řešeno sedlovou střechou s výškou uliční římsy +6,630 m, dvorní římsy +8,480 m a hřebene +9,770 m (±0,000 = úroveň 1.NP), přičemž ±0,000 je přibližně v úrovni přílehlé ulice Květnová. Vnější vzhled objektu (směrem do zahrady) je od 2.NP členěn balkony. Dispoziční řešení zahrnuje vstup, byty, kočárkárnu, místnost na odpadky, chodbu, úklidovou místnost a schodiště v 1.NP. Součástí 1.NP je rovněž hydraulická parkovací plošina s jámou, která umožňuje parkování osobních automobilů ve třech úrovních nad sebou. Vjezdová úroveň je v úrovni přílehlé ulice, tj. cca v úrovni 1.NP, spodní úroveň je ve výšce -3,120 m, horní úroveň je ve výšce cca +5,000 m. Kapacita jedné parkovací plošiny jsou 2 parkovací místa, celkem je tedy navrženo 6 parkovacích míst. Součástí záměru jsou i nové zpevněné plochy (dlažba, exteriérové schodiště) a nové opěrné stěny. Zastavěná plocha objektem je cca 160 m², zpevněné plochy tvoří cca 37 m², plochy zeleně tvoří cca 77 m². Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu se nemění, a i nadále bude řešeno z ulice Květnová.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v území bez zvýšené ochrany 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 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 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá bytovací 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 stavební záměr, tj. novostavba rodinného domu, v souladu s hlavním využitím plochy OB (bydlení). Umístění parkovacích stání pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB, je jejich umístění přípustné.

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

Podle oddílu 7a 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. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Okolní stabilizovaná zástavba je tvořena převážně zástavbou soliterních a řadových rodinných domů. Většinou se jedná o 1-2 podlažní objekty s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Ďáblice s vesnickou strukturou a typickou podlažností do 2.NP. Výška obvodových linií střech se pohybuje zpravidla v hladině 6,01 m a méně, případně 6,01 – 9,00 m. Umístění rodinného domu na hranu uliční čáry ulice Květnová logicky reaguje a navazuje na stávající zástavbu při této ulici. Navrhované hmotové řešení rodinného domu se 3.NP, kdy 3.NP je směrem do ulice řešeno jako podkrovní a směrem do zahrady jako plnohodnotné vhodně dotváří zástavbu při ulice Květnová. Navržený rodinný dům výškou uliční římsy navazuje na sousední rodinný dům č.p. 1133 na poz. parc. č. 700 v k.ú. Ďáblice, který má 2 plnohodnotné nadzemní podlažní a 3 ustoupené nadzemní podlaží. (směrem od ulice Květnová). Navrhovaný rodinný dům tak svými proporcemi odpovídá měřítku staveb v dané lokalitě, a to včetně podlažnosti a výšky. Zastavěnost pozemku odpovídá zastavěnosti

okolních pozemků (např. objekt na sousedním poz. parc. č. 700 v k.ú. Ďáblice či objekty na poz. parc. č. 706 a 708 v k.ú. Ďáblice) a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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.

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. arch. Filip Foglar
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR
3. MHMP, UZR/S – Ing. Kudrna