

Odůvodnění:

základě plné moci zastupuje společnost MO Atelier s.r.o., IČ: 24809233, sídlem Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2, podáním ze dne 27.3.2024, požádala 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 povolení z 03/2024, kterou vypracovala společnost MO Atelier s.r.o., IČ: 24809233, sídlem Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se se předmětné pozemky o celkové výměře 544 m² nacházejí na nároží ulic Byškovická a Chřibská v Praze 8 – Dáblicích. Na předmětných pozemcích se nachází objekt stávajícího rodinného domu č.p. 544 se zahradou, tento objekt bude odstraněn. Na jeho místě vznikne novostavba bytového domu. Konkrétně se bude jednat o nepodsklepený bytový dům se třemi nadzemními podlažními, přičemž 3.NP je navrženo jako ustupující. Dispoziční řešení objektu zahrnuje byt, technické zázemí objektu, sklepy, sušárnu úklidovou místnost apod. v 1.NP, a dále byty v 2.NP a 3.NP. Celkem jsou navrženy 4 bytové jednotky o velikosti 2+KK (2.NP) a 3+kk (1.NP a 3.NP). Vnější vzhled objektu je členěn balkony, v místě ustoupení jsou navrženy terasy. Zastřešení objektu je řešeno jako kombinace pochozích teras a klasické ploché střechy. Výška atiky terasy nad 2.NP je +6,340 m, výška atiky nad 3.NP je +9,600 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP), přičemž $\pm 0,000$ je cca 0,1 m nad přilehlým terénem. Součástí stavebního záměru jsou i nové zpevněné plochy a nová akumulční nádrž na dešťovou vodu. Zastavěná plocha objektem bude 164,4 m², zpevněné plochy budou tvořit 201,9 m², plochy zeleně budou nově 177,7 m². Doprava v klidu bude zajištěna nově navrhovanými parkovacími stáními na zpevněné ploše na pozemku. Celkem je navrženo 5 parkovacích stání. Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu se nemění, i nadále bude zajištěno stávajícím vjezdem na ulici Byškovická. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu se nemění, objekt i nadále bude napojen na síť technické infrastruktury z veřejných řadů vedených v ulici Byškovická, resp. Chřibská.

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 bytového 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. Umístění akumulací nádrže na dešťovou vodu je v ploše OB posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury.

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 zástavba je tvořena převážně zástavbou solitérních a řadových rodinných domů, které jsou doplněny nízkopodlažními objekty nerušící výroby a služeb. Většinou se jedná o 1-2 podlažní rodinné domy s obytným podkrovím pod šikmou střechou, případně dvoupodlažní objekty s plochou 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. Navržené hmotové řešení bytového domu se dvěma plnohodnotnými a třetím ustupujícím nadzemním podlažím reaguje na obdobné hmotové řešení bytového domu, který je umístěn v severozápadní části bloku (na poz. parc. č. 320 v k.ú. Ďáblice) vymezeného ulicemi Byškovická, Chřibská, U Chaloupek a Legionářů. Celková výška objektu (atika nad 3.NP) bude +9,70 m nad úrovní přílehlého terénu,

výška atiky nad 2.NP bude cca +6,45 m nad úrovní přilehlého terénu, což odpovídá výšce říms okolních staveb. Z výše uvedeného je zřejmé, že navrhovaná výška a podlažnost objektu koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Obdobná zastavěnost pozemku, respektive podíl zeleně na rostlém terénu je v místě obvyklý (např. poz. parc. č. 316 a 317 v k.ú. Dáblice). 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.

v z. Ing. Marie Jindrová

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

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