



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2375684/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2278302/2022

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Martina Bydžovská

236 004 764

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

05.01.2023

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, vydal e ust. 96b odst. 3 stavebního zákona ní
které dne 07.12.1 na

na základě né moci ze dne 25.07.2022 zaste
a ve kterém
požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Rodinné domy Mikšovského“ na pozemcích parc. č. 1475/2, 1475/430, 1475/3, 1475/4 a 1475/431 v k. ú. Košře (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, 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Pan [REDACTED] [REDACTED] kterého na základě své moci ze dne 25.07.2022 zastupuje [REDACTED] požádal dne 07.12.2022 úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska a edložena dokumentace [REDACTED] o sečné územní a stavební řízení z 07/2022, kterou zpracoval [REDACTED] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá novostavbě dvou rodinných domů mezi ulicemi Mikšovského a Od Vysoké v Praze 5 – Košře. Pozemek záměru má celkovou výměru 2086 m² a je mírně svažité severozápadním směrem.

Navrhovány jsou dva totožné rodinné domy (SO101 a SO102) o 1 PP a 2 NP s kapacitou jedné bytové jednotky v každém z nich. SO102 je kvůli výškovému rozdílu pozemku osazen o 0,5 m výše než objekt SO101. Půdorysy mají přibližné tvary obdélníků o max. rozměrech 19,44 x 12,45 m (zastavěná plocha každého z nich je 236 m²). Jedná se o jednoduché kubické hmoty s výrazným přesahem průběžného balkonu na jižní a západní fasádě domů. Orientace staveb je paralelní se sousedními objekty v ul. Mikšovského a Od Vysoké. Zastřešení je řešeno plochou střechou s výškou atiky +6,97 m od přilehlého terénu.

Dopravně budou objekty obslouženy z ulice Mikšovského, a to jak vjezdy do garáží, tak vstupy pro pěší. Pro tento účel budou využity proluky mezi stávající zástavbou bytových domů v ulici Mikšovského. Parkování je řešeno samostatně stojícími dvougarážemi (SO201 a SO202) na půdorysu obdélníku o zastavěných plochách 43 m². Situovány jsou v severní části pozemku v návaznosti na komunikaci Mikšovského. Garáže budou zapuštěny do přilehlého terénu s vegetačním střešním souvrstvím. Na pozemku budou dále realizovány sjezdové rampy pro přístup ke garážím a přístupový chodník k rodinným domům s terénními schodišti řešícími převýšení pozemku (zpevněné plochy jsou navrženy na celkem 74 m², resp. 73 m² pro každý z rodinných domů). Domy budou napojeny novými přípojkami na technickou infrastrukturu vedenou v ulici Mikšovského. Nově budou umístěny retenční a akumulací nádrže pro řešení dešťových vod.

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, 9 a 11 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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 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 plošného využití je novostavba rodinných domů v souladu s hlavním využitím plochy OB. Pěší komunikace jsou přípustným využitím této plochy. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB. Garáže jsou podmíněně přípustným využitím plochy OB. Vzhledem k tomu, že budou sloužit potřebám hlavního využití a zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jedná se o přípustné využití této plochy.

Předložený 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 stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Řešené území se nachází v Praze 5 – Košře poblíž historické usedlosti Bulovka. Na jihu je ohraničeno komunikací Od Vysoké (na úrovni navrhovaných domů není přístupná pro automobily), na severu ulicí Mikšovského. Stávající zástavba na okolních pozemcích je tvořena řadou zděných bytových domů při ulici Mikšovského s 1 PP a 2 NP s podkrovím. Navrhované domy doplní řadu dvou novostaveb v ulici Od Vysoké, které mají 3 NP (poslední je ustupující). Dle ÚAP se jedná o obytnou lokalitu Na Farkáně se strukturou zahradního města s typickou podlažností 3 podlaží, kde se výšky obvodových linií střech pohybují v intervalu do 9 m. Záměr s výškami atik + 6,97 m a 2 NP tyto parametry

respektuje. Zeleň na rostlém terénu zůstane zachována na 1381 m², což odpovídá 66 % pozemku záměru. Záměr je dle výše uvedeného ve stabilizovaném území přípustný.

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

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1. Adresát
- 2. Na vědomí

MHMP, UZR archiv + dokumentace (Mgr. Martina Bydžovská)
IPR Praha