

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 422311/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 382142/2021

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Martina Bydžovská

236 004 764

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

13.04.2021

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 podání, které podal dne 23.03.2021 pa [redacted]

terého na základě né moci ze dne 06.11.2017 [redacted]

požaduje vydání

závažného stanoviska ve věci:

"Viladomy Na Farkáně – objekty A1, A2“ na pozemcích parc. č. 1475/2, 1475/3, 1475/4, 1475/431 a 1475/179 v k. ú. Košíře
(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 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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:

Pan [REDACTED]
dne 06.11.2017 zastupuje [REDACTED]
[REDACTED] podáním ze dne 23.03.2021 požádal úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena dokumentace pro územní řízení z 05/2009, s aktualizací 02/2017, kterou zpracovala společnost Atelier V3S s r. o. IČO: 27388077 Tomanova 96, Praha 6, 169 00, odpovědným projektantem byl [REDACTED] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě dvou domů (A1 a A2) určených pro bydlení při ulici Na Vysoké, v Praze 5 – Košíře. Pozemky záměru se mírně svažují k severozápadu, nejsou zastavěny a v současné době jsou využívány jako zahrada. Celková výměra těchto pozemků je 1986 m².

RD A1 je navržen na půdorysu cca obdélníku o stranách 14,05 x 12,85 m (zastavěná plocha domu je 190 m²), bude mít 1 PP, 2 NP a střechu stanového typu s výškou hřebene 8,4 m. Je řešen jako jednobytový s dispozicí 5+1, vertikální komunikace je řešena trojramenným schodištěm s výtahem. V 1. PP je umístěno garážové stání a technické zázemí. Před vjezdem do garáže je navržena zastropená manipulační plocha, která umožňuje otočení vozidel. V části střechy je umístěna terasa.

RD A2 bude osově souměrný dvojdom na půdorysu cca obdélníku o stranách 13,50 x 12,85 m (zastavěná plocha je 180 m²), bude mít 3 NP s tím, že 3. NP je po celém svém obvodu ustupující. V každé polovině domu bude umístěn jeden byt s dispozicí 4+1, v podkroví je obytný prostor s hygienickým zázemím. Střechu bude mít stanového typu s výškou hřebene 10,17 m. V 1. NP jsou navrženy venkovní terasy, nad kterými jsou ve 2. NP balkóny. Vertikální komunikace je řešena jednoramenným schodištěm. V 1. PP se nachází garážové stání, sklepy a technické zázemí.

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. Vjezd do garáží u obou objektů je v úrovni 1. PP, předprostor garáží je zastropěn a ozeleněn, příjezdová komunikace je zapuštěna do terénu a kryta ozeleněnou pergolou. Zastavěná plocha zastropené plochy před garáží domu v úrovni 1. PP je u domu A1 79 m² a domu A2 90 m². Přístup pěších je na úrovni rostlého terénu, převýšení je řešeno terénními schodišti. Hlavní vstup i přístup na zahrady z obývacích pokojů je v úrovni 1. NP. Vedení inženýrských sítí bude ve trase navrhované příjezdové komunikace.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.

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 - čisté 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 plošných regulativů je umístění rodinných domů v souladu s hlavním využitím plochy OB. Liniová vedení technické infrastruktury a komunikace pro pěší jsou jejím přípustným využitím. Umístění podzemních garáží je v ploše OB podmíněně přípustné a vzhledem k tomu, že se jedná o uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím a zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení ani jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, 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 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 – Košíře poblíž

historické usedlosti Bulovka. Na jihu je ohraničeno komunikací Na Vysoké (na úrovni navrhovaných domů není přístupná pro automobily), na severu ulicí Mikšovského. Stávající zástavba na okolních pozemcích je tvořena řadou zděných BD 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) a budou pokračovat v linii stavební čáry, která je těmito stavbami definována. Navržené domy mají 1 PP, 2 NP, dům A2 má i podkroví. Podlažnost vychází z výškového řešení stávající zástavby a mírné svažitosti pozemku záměru. Dle ÚAP se jedná o strukturu zahradního města, kde se výšky obvodových linií střech pohybují v intervalu do 9 m. Záměr s výškami hlavní římsy u objektu A1 7,05 m a s horní hranou 2. NP (tedy posledního neustoupeného podlaží) u objektu A2 i zastavěností pozemků tyto parametry respektuje. 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. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí

MHMP, UZR archiv + dokumentace

Mgr. Martina Bydžovská, UZR

IPR hl. m. Prahy