



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 128251/2019

Sp. zn.:

S-MHMP 1782776/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

236 004 816

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

17.01.2019

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 podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které podala dne 2.11.2018 společnost Landia – Vojanka s.r.o., Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 - Vokovice IČ:038 91 [redacted] kterou zastře na základě své moci ze dne 14.5.2018 [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„VILADŮM U VOJANKY“ na pozemcích parc.č. 1092 a 1093 a inženýrské sítě na pozemcích parc.č. 2036/1 a 2036/2, vše 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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost Landia – Vojanka s.r.o., Evropská 810/136, 160 00 Praha 6 - Vokovice IČ:038 91, kterou zastupuje na základěné moci ze dne 14.5.2018 [redacted] podáním ze dne 2.11.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní řízení z 11/ kterou zastupovala společnost [redacted] s.r.o., IČ:47912481, [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr umísťuje novostavbu bytového domu o jenom podzemním a 4 nadzemních podlažích. Poslední dvě podlaží jsou ze všech stran ustoupená. Novostavba je tvořena dvěma hmotami navzájem posunutými tak, aby přirozeně vyplňovaly zastavitelnou plochu pozemku. Toto rozdělení domu na dvě části opticky zmenšuje celkovou velikost a přibližuje stavbu okolnímu měřítku. Půdorysně je stavba tvořena dvěma čtyřúhelníky o rozměrech 12 x 17 m a 15x 15 m. Menší je ve spodních dvou podlažích rozšířen, čímž je vytvořeno zastřešení pro parkování a prostor pro sklepní kóje. Nejvyšší podlaží jsou ze všech stran uskočena, vzniklé plochy na střeších slouží pro venkovní terasy bytů. Objekt obsahuje 10 bytových jednotek a jeden nebytový prostor, který bude sloužit jako atelier nebo sídlo firmy či jiný běžný administrativní provoz (plocha 102 m²). V objektu je navrženo 8 parkovacích stání, v přístřešku je navrženo 5 parkovacích stání a 2 parkovací stání jsou venkovní. Přístřešek na parkování má rozměry 5,3 x 13,3 m a výšku 3,5 m. V předprostoru hlavního vstupu se nachází přístřešek na kontejnery o půdorysných rozměrech 1,1 x 4 m s výškou menší než 2,0 m. Podél jižní hranice pozemku a podél nově upravované komunikace jsou navrženy opěrné stěny, které slouží k vyrovnání výškových rozdílů. Maximální výška opěrné stěny bude 4 m u navrhovaného bytového domu, výška opěrné stěny podél komunikace má max. výšku 2,5 m. Dopravní napojení je z ulice U Vojanky. Stávající komunikace U Vojanky bude prodloužena k trafostanici, čímž vznikne propojení dvou oddělených částí ulice, které byly doposud spojeny pouze pěšinou. Inženýrské sítě jsou napojovány z ulice U Vojanky. Dešťové vody budou do přípojky kanalizace napojeny přes retenční nádrž, která je umístěna pod prostorem hlavního vstupu do objektu. V rámci sadových úprav je řešena kultivace všech zelených ploch v okolí objektu. Bude provedena výsadba stromů na zelených plochách okolo domu, čímž bude kompenzováno odstranění stávajících stromů v řešeném území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože plně respektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a je v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území uvedenými v bodu 38. Záměr rozvíjí bydlení uvnitř zastavěného území a rovněž respektuje a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Jedná se o území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.

Záměr je součástí Přírodního parku ve smyslu zákona č. 114/1992 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 - 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.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB.

Umístění garáží pro osobní automobily a parkovacích stání jsou podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné.

Umístění administrativy v rámci bytového domu je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je zachován dominantní podíl bydlení a umístěním nebytového prostoru nedojde ke snížení pohody bydlení, shledáváme podmíněně přípustné využití jako přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotvořuje stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena solitérními domy a dvojdomy, které mají výšku hřebene střech 13,8 m (Jinonická 18 a 19), 14,3 m (Jinonická 22), 12,9 m (Jinonická 24 a 26). Výška atiky navrhovaného bytového domu je max. 10,5 m až 12,5 m od úrovně okolního terénu. Vzhledem k veřejnému prostranství má záměr výšku atiky 7,5 až 9,5 m. Výška záměru nepřekračuje výšku bezprostřední zástavby. Záměr zároveň respektuje výškovou hladinu uvedenou v Územně analytických podkladech.

Záměr je umístěn tak, aby ctil stavební čáru definovanou sousední vilou. K hlavním vyšším hmotám záměru jsou přisazeny nižší hmota garáže a samostatný přístřešek parkování. Toto řešení se taktéž objevuje u okolní zástavby a je v místě obvyklé.

V území se zvýšenou ochranou zeleně bude provedena výsadba stromů na zelených plochách okolo domu, čímž bude kompenzováno odstranění stávajících stromů v řešeném území a zároveň jsou řešeny sadové úpravy okolí domu.

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 svoji 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.

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 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. IPR
3. Na vědomí
MHMP, UZR/Z archiv