

URBIA s.r.o.
Pobřežní 78
186 00 Praha 8
IDDS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1934821/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1875324/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Žížka

236 004 817

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

13.11.2024

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 (dále jen „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s § 330 odst. 1 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., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle ust. § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. podání, které dne 17.10.2024 podala společnost Malvazinky 1420 a.s., IČ: 27760197, se sídlem Běžecká 2407/2, 169 00 Praha – Břevnov, kterou na základě plné moci ze dne 9.9.2022 zastupuje společnost URBIA s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 16, Praha 1, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„VILADŮM NAD ÚDOLÍM vč. přípojek inženýrských sítí, oplocení a vjezdu na pozemek“
na pozemcích parc. č. 2231, 2232/1, 2232/2 a 2998/1v k. ú. Braník

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 – 7, 9 a 11, platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a), § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a dle § 149 odst. 1 správního řádu

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. 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:

Společnost Malvazinky 1420 a.s., IČ: 27760197, se sídlem Běžecká 2407/2, 169 00 Praha – Břevnov, kterou na základě plné moci ze dne 9.9.2022 zastupuje společnost URBIA s.r.o., IČ: 49687514, se sídlem Královská 16, Praha 1, podáním ze dne 17.10.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolení s datem 01/2024 po revizi s datem 10/2024, kterou zpracovala [REDAKCE], a oznámení záměru stavebnímu úřadu UMC Praha 4 ze dne 20.2.2024 (dále jen „dokumentace“).

V rámci podkladů bylo doloženo, že závazné stanovisko bude podkladem v řízení zahájeném stavebním úřadem do 30.06.2024 (včetně) v režimu zákona č. 183/2006 Sb. Obdržená žádost proto byla úřadem územního plánování vyhodnocena ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 stavebního zákona jako žádost o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá novostavbě bytového domu, který bude mít 2 PP a 4 NP (poslední podlaží řešené jako ustoupené). Bytový dům bude mít nepravidelný pětistranný půdorys se zastavěnou plochou 293,3 m². Bytový dům bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou hlavní atiky cca +9,74 m a maximální výškou střechy +13,51 m, střecha bude částečně ozeleněna. Ve 2. PP bude umístěn jeden byt, sklepy a společné prostory, v 1. PP budou umístěny 2 byty, zázemí a sklepy, nadzemní podlaží budou sloužit pouze pro bydlení. Celkem bude v bytovém domě umístěno 11 bytových jednotek. Směrem do zahrady bude k bytovému domu na úrovni 2.PP přiléhat pochozí terasa. Terasy budou umístěny směrem do zahrady u objektu i na úrovni 1. PP a 1. NP. Záměr dále řeší umístění zpevněných ploch, které budou umístěny mezi komunikaci Ohnivcova a objektem. Zpevněné plochy budou sloužit pro příjezd a přístup k domu, na povrchu budou umístěny 4 parkovací stání, dalších 15 parkovacích míst budou umístěna v parkovacích zakladačích při ulici Ohnivcova Na úrovni stropu 3. NP bude umístěna pochozí terasa. Dále záměr řeší umístění nového sjezdu z ulice Ohnivcova, opěrných zdí a retenční a akumulací nádrže. Dále záměr řeší posunutí dvou sloupů veřejného osvětlení. Dále záměr řeší umístění nové NN, Cetin, kanalizační, vodovodní a plynovodní přípojky. Přípojky budou vedeny z ulice Ohnivcova.

Úřad územního plánování posoudil 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 – 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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v těchto informativních prvcích územního plánu:

- území se zvýšenou ochrannou zeleně (výkres č. 31 – Podrobné členění ploch 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 - 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 využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu určenou pro bydlení a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OB. Garáže a parkovací stání jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná. Přípojky jsou v ploše OB přípustným využitím, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury.

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 předpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

Ve stabilizovaném území dále platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); 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 (dále ÚAP).

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. Ta je v současnosti tvořena zástavbou dvou až tří podlažních rodinných nebo bytových domů se šikmou nebo plochou střechou. Výšková hladina okolní zástavby je kombinovaná II a IV, záměr se nachází v lokalitě zahradního města. Posuzovaný objekt s výškou hlavní atiky cca +9,75 m tuto hladinu nepřekračuje. Objekt výškou nepřevyšuje okolní zástavbu (zejména terasovité domy č.p. 1334/16, 1333/18) a vhodně svým umístěním navazuje na okolní stavby. Z ulice bude působit dojmem objektu o 2 NP a jedním ustupujícím. Objem stavby je vzhledem k velikosti pozemku a okolní zástavbě přiměřený. Bytový dům svým měřítkem navazuje na okolní zástavbu, zejména sousedních terasovitých domů a několika dalších vil v ulici (č.p. 1762, 1852). Zastavěnost pozemku nadzemní hmotou bude cca 25 %, což je v lokalitě obvyklé. Úbytek zeleně je kompenzován zelenou střechou. Zeleň na rostlém terénu bude činit 50 % z celkové plochy pozemků záměru a bude tak odpovídat struktuře zahradního města.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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 zákona č. 183/2006 Sb., 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. je podle § 149 odst. 1 správního řádu 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 správního řádu. 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

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- 1 Adresát DS
- 2 MHMP UZR
- 3 IPR Praha