

■
IDDS: 7ecrp35
ORIGO, spol. s r.o.
Štemberova 678
155 31 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 210051/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 2592839/2023

■
Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Farný

236 005 468

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

06.02.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 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., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 11.12.2023, kterou podala společnost Rezidence Parcanus s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, 15000 Praha 5, IČO: 18622887, kterou na základě plné moci ze dne 01.12.2023 zastupuje společnost ORIGO, spol. s r.o., Štemberova 678, 155 31 Praha 5, IČO: 18622887, ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Viladomy Na Farkáně“

na pozemku parc. č. 536/5 v k.ú. Radlice (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 - 6, 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.

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: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost Rezidence Parcanus s.r.o., Arbesovo náměstí 1064/3, 15000 Praha 5, IČO: 18622887, kterou na základě plné moci ze dne 01.12.2023 zastupuje společnost ORIGO, spol. s r.o., Štemberova 678, 155 31 Praha 5, IČO: 18622887, podáním ze dne 11.12.2023 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, UZR MHMP podle § 4 odst. 9 stavebního zákona ve spojení s § 149 odst. 4 věty druhé zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydal dne 09.01.2024 usnesení o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska pod č.j. MHMP 26362/2024 a tak prodloužil lhůtu k vydání závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení z 19.10.2023, hlavní projektant ADP Whiteform s.r.o., Záboří 160, 277 41 Kly, IČO: 08417245, Ing. arch. Roman Truneček, ČKA 03861 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění stavby obytného souboru a jeho napojení na dopravní a technickou infrastrukturu na výše zmíněném pozemku v k.ú. Radlice o výměře 717 m². Celá stavba přiléhá ke krátké, bezejmenné a strmě klesající ulici, propojující ulice Na Farkáně II a Na Farkáně III. Provozně se jedná o částečně terasový bytový dům v nadzemních podlažích řešený jako dvě samostatné části (objekt 1 a objekt 2) se společnou technickou podnoží (suterénem) s podzemními garážemi a technickým zázemím objektu. Nadzemní podlaží jsou řešena jako čistě obytná. Objekt jako celek má 2.PP a 3.NP. Vzhledem k morfologii terénu má však objekt 1 (severní) 2.PP a 3.NP a objekt 2 (jižní) má 1.PP a 3.NP. Třetí nadzemní podlaží je podlažím podkrovním (objekty 1 a 2 jsou zastřešeny sedlovou střechou). Vjezd do podzemních garáží je z ulice Na Farkáně III. Obě části bytového domu jsou propojeny pouze v úrovni technické podnože (suterénu). Celková zastavěná plocha stavby je 536,4 m². Výměra hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží je 930 m². Vzhledem ke svažitosti terénu je tedy stavba v různých výškových úrovních. Výška stavby (objektu 1) od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní/korunní římsy je přibližně +12,4 m (výkres D.1.1 - řez A-A). Výška stavby (objektu 2) od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní/korunní římsy je rovněž přibližně +12,4 m (výkres D.1.1 - řez A-A). Dešťová voda bude svedena do retenční nádrže umístěné na pozemku. Výměra zeleně na rostlém terénu bude min. 193 m². Další zeleň bude umístěna na konstrukci stavby.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 6 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 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.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se stavební záměr nachází v:

- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Dle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se stavební záměr nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP 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 - 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.

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil jako bytový dům v ploše s rozdílným způsobem využití OB, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Zeleň, pěší komunikace a prostory a plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu (retenční nádrž) jsou přípustným využitím plochy OB. Z hlediska využití je stavební záměr posouzen jako přípustný.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je 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 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 definici zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury.

Současná urbanistická struktura posuzovaného území je tvořena izolovanými rodinnými domy, řadovými dvojdomy a domy bytovými. Dle platných ÚAP se stavební záměr se nachází v obytné lokalitě „Na Farkáně“ s urbanistickou strukturou zahradního města. Podlažnost zástavby se v posuzovaném území pohybuje do 3.NP včetně podkroví. Výšková hladina obvodových linií střech se pohybuje převážně od hladiny II. (6,01 - 9,00 m) po hladinu IV. (12,01 - 16,00 m). Střešní krajina je tvořena převážně šikmými střechami. Stavební čára, jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru, je otevřená a povětšinou shodná s čarou uliční.

Stavební záměr navrhuje částečně terasový bytový dům o 2.PP a 3.NP ve výškové hladině IV. (12,01 - 16,00 m). Objekt bude zastřešen šikmými střechami. Navrhovaná hmota je na pozemku strukturovaná tak, že svými objemy vhodně doplňuje stávající zástavbu v území. Stavební záměr dodržuje již založenou otevřenou stavební čáru shodnou s čarou uliční, jak je v posuzovaném území obvyklé. Zastavěnost pozemku je v místě obvyklá. Stavební záměr tak dotváří stávající urbanistickou strukturu území a tím naplňuje požadavek na výstavbu ve stabilizovaném území.

Vzhledem k výše uvedenému 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 námitky 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 / ID DS: 47ufxpa
2. Na vědomí:
MHMP UZR / Ing. Farný (archiv)
IPR Praha