

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 739997/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 610583/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Jan Sachl**

**236 005 905**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**03.05.2022**

## 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 podal dne 6.4.2022

**[REDAKCE]** který na základě plné moci ze dne 5.4.2022 zastupuje **[REDAKCE]**, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Bytový dům Michle“** na pozemku parc. č. 700/88 v k.ú. Michle (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 a 9, 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.



## **OV – všeobecně obytné**

### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

### **Přípustné využití:**

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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 OV. Obchodní jednotka je v ploše OV přípustná, neboť se jedná o obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, obchodní jednotka bude mít cca 100 m<sup>2</sup>. Parkovací a odstavné plochy 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

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky 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 a dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současnosti tvořena zástavbou dvanácti podlažních panelových bytových domů zastřešených plochou střechou, které jsou doplněné nízkými dvou až tří podlažními objekty. Výšková hladina okolní zástavby je různorodá, bytové domy v těsné blízkosti záměru mají výškovou hladinu VII, nižší objekty mají výškovou hladinu II až IV, záměr se nachází v lokalitě s heterogenní strukturou zástavby. Předložený záměr svým umístěním, objemem a výškou bude volně navazovat na objekt č.p. 1369, který v současnosti slouží jako sídlo firmy. Záměr bude dotvářet urbanistickou strukturu tvořenou výškovými obytnými domy a nižším objektem č.p. 1369. Záměr svou výškou nebude převyšovat stávající objekt č.p. 1369 a svým objemem na něj bude vhodně navazovat. Záměrem dojde k vhodnému doplnění zástavby podél, ulice Pod Vršovickou Vodárnou I.

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.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR