

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1260574/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1191037/2022

Vyřizuje/tel.:

Bc. Andrea Šellongová

236 004 761

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

12.07.2022

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 28.6.2022 podala společnost Staré Dáblice s.r.o., IČ: 09855351, se sídlem Štúrova 1701/55 142 00 Praha 4 – Krč, kterou na základě plné moci ze dne 8.12.2021 zastupuje [redacted] ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci.

„Změna stavby před dokončením – bytový dům „A“ U Parkánu 3/10“
na pozemcích parc.č. 44, 45 v k.ú. Dáblice (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,

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost Staré Dáblice s.r.o., IČ: 09855351, se sídlem Štúrova 1701/55 142 00 Praha 4 – Krč, kterou na základě lné moci ze dne 8.12.2021 zastie

ím ze dne 28.6.2022 požádali úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro změnu stavby před dokončením s datem 04/2022, kterou zpracoval „dokumentace“).

Na stavbu bylo vydáno stavební povolení č.j. 1760/STO/94/617 ze dne 16.6.1994, a následně prodloužení stavebního povolení ze dne 20.1.1998 č.j. 127/STO/98/08, kde se uvádí termín dokončení 31.12.2020.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o změnu stavby před dokončením již povolené stavby původního rodinného domu. Nově vznikne třípodlažní nepodsklepený bytový dům. Řešený objekt bude rozdělen na jednotlivé jednotky – jednotka „A“ až „G“. Ve vícepodlažních jednotkách budou zbudována schodiště. Objekt bude napojen na stávající technické sítě, kterou jsou již zavedeny na pozemek. Z bytových jednotek v 1.NP je umožněn vstup do předzahrádek. Výška hřebene šikmé střechy je zachována na + 11,58 m ($\pm 0,000 = 266,15$ m n.m.) a nad bytovými jednotkami „F“ a „G“ v úrovni 3.NP je navržena „zelená střecha“ o výšce atiky ploché střechy +6,85 m, která bude sloužit jako zahrádky k bytovým jednotkám „D“, „F“ a „G“. Parkování je zajištěno na vlastním pozemku. Napojení na komunikaci zůstává zachováno do ulice Na Parkánu. V 1.NP se nachází společné prostory, které se skládají ze zádveří, chodby, úklidu, průchodu, 2x technické místnosti, nové garáže o velikosti 73,98 m² a krytého parkování, v 2.NP se společné prostory skládají ze 2x zádveří a 2x komory. Byt „A“ o celkové ploše 123,06 m² se skládá v 1.NP z předsíně, koupelny, kuchyně a 2x komory, v 2.NP z komunikace, 2x pokoje, zimní zahrady a koupelny, ve 3.NP z komunikace, 2x ložnice a koupelny. Byt „B“ o celkové ploše 108,63 m² se skládá v 1.NP z 2x předsíně, kuchyně, WC a komory, v 2.NP z komunikace, 2x pokoje, zimní zahrady a koupelny, a v 3.NP z komunikace, 2x ložnice a koupelny. Byt „C“ o celkové ploše 109,1 m² se skládá v 1.NP z 2x předsíně, kuchyně, WC a komory, v 2.NP z komunikace, 2x pokoje, zimní zahrady a koupelny, a 3.NP z komunikace, 2x ložnice a koupelny. Byt „D“ o celkové ploše 129,02 m² se skládá v 1.NP z předsíně a komory, v 2.NP z komunikace, pokoje, pokoje + KK, koupelny a šatny, v 3.NP komunikace, 2x ložnice a koupelny. Byt „E“ o celkové ploše 28,52 m² se skládá v 1.NP z obývacího pokoje, kuchyně, koupelny, WC a komory. Byt „F“ o celkové ploše 43,59 m² se v 2.NP skládá z předsíně, pokoje, kuchyně a koupelny. Byt „G“ o celkové ploše 71,02 m² se v 2.NP skládá z předsíně, 2x pokoje, kuchyně a koupelny.

V dokumentaci byla také předložena varianta 8 bytů. V 1.NP dojde ke zmenšení bytů „B“ a „C“ pouze na předsíně a schodiště. Tímto vznikne prostor pro byt „H“ o dispozici 1+1, který je tvořen kuchyní s obývacím pokojem, chodbou, ložnicí, technickou místností se sprchou a WC.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, a 9 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – čistě obytné v území stabilizovaném.

Předmětné části pozemků se dále nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- historická jádra bývalých samostatných obcí (výkres ÚP č. 4 – Plán využití ploch).

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

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně),
- památkové zóně (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Využití pozemku 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.

Mímoškolní 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); zahrádnictví, 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.

Záměr se nachází v ploše OB, kde jsou plochy pro bydlení v souladu s hlavním využitím.

Garáže jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že garáž pro 3 vozidla 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 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 opatření obecné povahy č. 55/2018, 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).“

Vzhledem ke stabilizovanému území nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury, jelikož změnou stavby před dokončením nedojde ke zvětšení objemu stavby, ani zastavěné plochy. Stavební záměr se nachází v obytné lokalitě Ďáblice s vesnickou strukturou, typickou podlažností 1 a maximální podlažností 5. Stavební záměr nemění zastavěnost objektu, podíl zeleně ani stavební čáru. Výška objektu je zachována stávající a v okolí je obvyklá.

Pozemky se nachází v ploše historická jádra bývalých samostatných obcí. Dle oddílu 7 odst. 8 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutné respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.“

Stavební záměr nemění zastavěnost objektu, podíl zeleně ani stavební čáru. Výška objektu je stávající a v okolí obvyklá. V rámci záměru dojde k přestavbě uvnitř objektu, avšak nedojde k narušení stávající urbanistické struktury.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního 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 stavebního zákona, akceptovat.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společně 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 společně 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.

v.z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát + dokumentace
2. Na vědomí
 - IPR Praha
 - MHMP UZR/V – Ing. Váňová