

CRAFT controls, s.r.o.

██████████
Ďáblická 973/2k
182 00 Praha 8

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 902877/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 886966/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

236 004 688

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

25.05.2022

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 žádost ze dne 18.05.2022, kterou podala společnost CRAFT controls, s.r.o., Ďáblická 973/2k, Praha 8, IČ: 25861956, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba Villa Ďáblice“, na pozemcích parc.č. 1729/515 a 1729/503 v k.ú. Ďáblice (dále jen „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.

Odůvodnění:

Společnost CRAFT controls, s.r.o., Ďáblická 973/2k, Praha 8, IČ: 25861956, podáním ze dne 18.05.2022 požádala 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 územní a stavební řízení z 07/2020, kterou zpracovala společnost CRAFT controls, s.r.o., Ďáblická 973/2k (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o novostavbu rodinného domu v ulici Zářijová v Praze - Ďáblicích. Jedná se o volně stojící podsklepený objekt se dvěma NP a plochou střechou. Přízemí je řešeno na jednoduchém obdélníkovém půdorysu, patro pak vystupuje do prostoru ulice i zahrady a jeho půdorys je skoro čtvercový. V suterénu je umístěna garáž, technická místnost, prádelna a sklad. Nadzemní podlaží jsou obytné. Objekt obsahuje 1 bytovou jednotku. Zastavěná plocha domu je 156,03 m². Výška atiky ploché střechy je cca 7,35 m nad ÚT před vstupem do budovy.

Objekt bude napojen na sítě veřejné technické infrastruktury vedené v ulici Zářijová. Dešťové vody budou svedeny do akumulární nádrže, přebytek bude vyveden na okolní upravený terén na zatravněný vsakovací průleh. Příjezd na pozemek stavby je z ulice Zářijová. Parkování je řešeno v suterénní garáži, kde jsou navržena 2 parkovací stání.

Klasické oplocení bude provedeno jen v části zasahující do plochy OB. V části zasahující do plochy ZMK bude pouze vegetační bariéra.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7 a 9 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 plochách s využitím OB – B - čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B a OB – C – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C. Část záměru nestavebního charakteru (sadové úpravy) se nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná, v celoměstském systému zeleně.

Jihozápadní roh pozemku parc.č. 1729/503 v k.ú. Ďáblice je součástí ÚSES, konkrétně lokálního nefunkčního biokoridoru.

Přes pozemek parc.č. 1729/503 vede trasa navrhovaného venkovního vedení 110 kV vč. ochranného pásma, což je veřejně prospěšná stavba 20/TE/24 – venkovní vedení 110 kV TR Sever – TR Východ, která nebyla doposud realizovaná.

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.

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); 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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad

rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinného domu vč. technické infrastruktury v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy OB. Umístění garáže pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato garáž uspokojuje potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je její umístění přípustné.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Zastavitelný pozemek záměru parc. č. 1729/515 zasahuje do ploch OB - B a OB - C. Navržený objekt respektuje stavební čáru v ulici Záříjová a tudíž je umístěn pouze v ploše OB - B. Rozsah posuzované plochy záměru 539 m² je součet ploch pozemku v OB - B a OB - C, což úřad územního plánu akceptuje. Použit byl podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch pro plochu OB - B (a to na celý pozemek, tzn. i tu část v ploše OB - C) $KPPp = 0,5$. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 265,2 m²; **KPPp je 0,49 ≤ 0,50**. Celková plocha zeleně je 354,6 m² (rostlý terén 315,06 m², ostatní zeleň 39,54 m²) koeficient zeleně **KZ je 0,66 ≥ 0,65** pro podlažnost 2.

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporce, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵.“

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů je v tomto případě bezpředmětné (vzhledem k charakteru záměru) a je zřejmé, že panoramatické zákresy předloženého záměru by neprokázaly nové poznatky, což bylo potvrzeno vyjádřením IPR č.j. 4573/2020 ze dne 05.06.2020. Vyšší míra využití je v tomto případě odůvodněná vzhledem k dotvoření stávající urbanistické struktury. Pozemek stavby zasahuje svou větší částí do plochy s kódem míry využití plochy B a menší částí do plochy s kódem C. Stavba je navržena tak, aby respektovala rozmezí odstupů staveb v ulici Záříjová (stavební čára

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

je volná), a proto do plochy s kódem C nezasahuje, nicméně je tato část pozemku součástí záměru. Protější strana ulice Zářijové je kompletně v ploše s kódem C, čemuž odpovídá i charakter zástavby. Jedná se většinou o dvoupodlažní rodinné domy s plochou střechou větších objemů. Svou výškou i zastavěnou plochou navržený rodinný dům koresponduje s okolní zástavbou a je zřejmé, že urbanistická struktura bude realizací záměru vhodně dotvořena. Z výše uvedených důvodů je využití podmíněně přípustného navýšeného kódu míry využití území přípustné.

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.

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. Na vědomí
MHMP, UZR/S archiv + dokumentace
IPR