

EUROPROJEKTA s.r.o.
Jakubské náměstí 580/4
602 00 Brno
DS: vva46bv

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 617695/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 484418/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jaromír Klihavec

236004768

Počet listů/příloh: **4 / 0**

Datum:

05.04.2024

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 ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 8.3.2024, kterou podala [redacted], kterou na základě plné moci ze dne 28.2.2024 zastupuje společnost EUROPROJEKTA s.r.o., IČ 26943107, sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Bytový dům Dolní Počernice"

na pozemcích parc.č. 1057/1, 1057/2 v k.ú. Dolní Počernice
(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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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.

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:

kteřou na základě plné moci ze dne 28.2.2024 zastupuje společnost EUROPROJEKTA s.r.o., IČ 26943107, sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, podáním ze dne 8.3.2024 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 vydání společného povolení z 08/2023, kterou vypracovala společnost EUROPROJEKTA s.r.o., zodpovědný projektant Ing.arch. Martin Borák, ČKA 02866 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předmětné pozemky leží v nároží ulic Strážkovická a Listopadová, mají tvar lichoběžníku a výměru 815 m². Stavebním záměrem je novostavba bytového domu se 7 bytovými jednotkami.

Dům má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží s plochou střechou, z toho třetí podlaží je ustoupené. Půdorys 1.PP má tvar lichoběžníku, nadzemní podlaží mají tvar L. Půdorys domu má vnější rozměry 20,9 x 21,6 m. Úroveň atiky 2.NP je cca 6,3 m a 3.NP je cca 9,3 m nad terénem. V podzemním podlaží je garáž s 11 stáními, v nadzemních podlažích jsou byty. Před severní stěnou je sjízdná rampa do podzemních garáží.

Zastavěná plocha domem (1.PP) bude 390 m² a sjízdnou rampou bude 79 m², zpevněná plocha 71 m², plocha zeleně na rostlém terénu 275 m², plocha zeleně střechy nad 1.PP je pak 118 m². Zastavěnost pozemku stavbou bude 47,8 %, podíl zeleně na pozemku 33,7 %.

Napojení na vodovod a kanalizaci bude novými přípojkami, elektřina je přivedena. Dům bude mít systém využití a likvidace dešťové vody na pozemku. Dopravní napojení jsou z obou ulic. Parkování je řešeno 11 stáními v integrované garáži v 1.NP.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 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 ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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) 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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění domu, tj. stavby pro bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy OB. Umístění garáže a parkovacích stání pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená garáž a parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu 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 stanovena míra využití území; 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.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený stavební záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Okolní zástavba je charakteristická solitérními domy a dvojdomy v zahradách, různého tvarového řešení do dvou podlaží se šikmou i plochou střechou. Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě s vesnickou strukturou. Pozemek je na okraji stabilizovaného území při hraně rozvojového území s regulativy OB-B a OV-C.

Záměr je umisťován do různorodé (netypické) obytné vesnické struktury s nejednotným charakterem. V blízkém okolí záměru se nachází zpravidla objekty o 2NP s obytným podkrovím s výškou hladiny obvodové linie střech do 9,00 m, ale nachází se zde i objekty se 3NP s výškou hladiny obvodové linie střech do 11,1 m. Záměr BD umístěný na nároží ulic Listopadová a Strážkovická, s výškou hlavní římsy od přilehlého terénu cca +8 m navazuje na okolní stávající zástavbu, kdy ji nepřevyšuje svou výškou a ani podlažností 2NP (3.NP je ustupující) a odpovídá tak okolní zástavbě. Celková plocha společně řešeného celku je 815 m². Zastavěná plocha záměru je 390 m² (tj. cca 48 %), podíl rostlého terénu na pozemku zůstává zachován v míře 275 m² (tj. cca 34 %) spolu s plochou zelených střech nad 1.PP pak 118 m² (tj. cca 14 %). Navrhovaný záměr se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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.

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
- 2. IPR Praha
- 3. MHMP, UZR/V – KL