

Reality Invest, s.r.o.
Nad Hradním vodojemem 104/71
162 00 Praha 6
DS: 2giwp5h

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2106748/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1629916/2023

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jan Sachl

236 005 905

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

11.10.2023

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 podala dne 4.8.2023 společnost Reality Invest, s.r.o., Nad Hradním vodojemem 104/71, 162 00 Praha 6, IČ: 27089169, který na základě plné moci ze dne 10.6.2021 zastupuje společnost SLAVKOV, s.r.o., Údolní 280/15, 147 00 Praha 4, IČ: 25688154, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Stavební úpravy viladomu Braník Údolní 280/15“ na pozemcích parc.č. 2108/1, 2109/3, 2109/3, 2109/4, 2110/4, 2110/5, 2111/3, 2111/4, 2111/5, 2098/4, 1019/1 v k.ú. Braník (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 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

nesouhlasné závazné stanovisko.

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 Reality Invest, s.r.o., Nad Hradním vodojemem 104/71, 162 00 Praha 6, IČ: 27089169, který na základě plné moci ze dne 10.6.2021 zastupuje společnost SLAVKOV, s.r.o., Údolní 280/15, 147 00 Praha 4, IČ: 25688154, podáním ze dne 4.8.2023 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Žádost byla dne 13.9.2023 doplněna na základě výzvy k doplnění, ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace ke společnému povolení z 2/2023, kterou zpracovala společnost Free architects s.r.o., zodpovědný projektant [REDACTED] (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve změně užívání stávajícího objektu, který je v současnosti užíván jako administrativní objekt s jednou bytovou jednotkou. Změnou užívání dojde ke změně na bytový dům. Bytový dům bude obsahovat 12 bytových jednotek. Změnou užívání dojde ke změně vnitřních dispozic. Záměr dojde k zvednutí nadezdívky patra podkroví a okapové hrany střechy o cca 1,1 m a tím k souvisejícímu posunu bočních střešních hřebenů na úroveň hlavního středního hřebene, který je oproti stávajícímu stavu o 0,3 m výše. Hřeben střechy bude ve výšce +20,525 m výška hlavní římsy bude +14,55 m. V severovýchodním rohu pozemku dojde ke zbourání garáže a k umístění nové zpevněné plochy pro parkování 5 aut. Při ulici Údolní bude zbourána stávající garáž a po celé délce pozemku při ulici Údolní budou umístěny dvě jednopodlažní garáže pro 6 a 3 auta, které budou zapuštěny do terénu. Garáže budou mít zastavěnou plochu 288,49 m² a maximální rozměry cca 8,75 x 30,3 m. Střecha garáží bude ozeleněna s maximální výškou střechy +0,95 m, vjezd do garáží bude u ulice Údolní. Záměr dále řeší umístění nové přípojky NN, vodovodní, kanalizační. Dále záměr řeší umístění akumulární nádrže.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 6 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, ve stabilizovaném území a v nezastavěném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská krajinná.

Plocha OB je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Plocha ZMK je součástí celoměstského systému zeleně.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplnkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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.

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 využití je záměr v souladu, neboť bydlení je hlavním a přípustným využitím plochy OB. Garáže a parkovací plochy jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že garáž 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. Přípojky a retenční nádrž je přípustným využitím plochy OB. Přípojky jsou v ploše ZMK posouzeny jako podmíněně přípustné, neboť se jedná o technickou infrastrukturu, 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. Přípojky v ploše ZMK jsou umístěny v tělese stávající komunikace a vedou nejkratší vzdáleností ke stávajícím řadům technické infrastruktury. Nové přípojky nahrazují stávající, které jsou umístěny ve stejné ploše a umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z těchto důvodů jsou přípojky v ploše ZMK posouzeny jako přípustné.

Dle oddílu 5 bodu (6) Plochy krajinné a městské zeleně přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že:

1. *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitém systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
2. *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Dle oddílu 6 bodu 3 přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

Nezastavitelné území je tvořeno nezastavitelnými plochami a nelze jej zastavět trvalými ani dočasnými stavbami s výjimkou liniových a plošných dopravních staveb, liniových a plošných staveb technické infrastruktury, účelových staveb sloužících provozu a údržbě příslušného využití a ostatních staveb uvedených v podmínkách stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Tyto stavby nesmí narušit nebo omezit hlavní a přípustné využití ploch.

Nezastavitelné území a plocha CSZ jsou součástí plochy ZMK. Do plochy ZMK záměr umísťuje pouze přípojky a ty jsou v nezastavitelném území přípustné. Zároveň umístěním přípojek do tělesa stávající komunikace nedojde k ohrožení funkčnosti CSZ ani k úbytku zeleně.

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 dospěl k závěru, že navržený objem zástavby odporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena převážně dvou až čtyř podlažními rodinnými domy se šikmou nebo rovnou střechou, ve výškové hladině I až IV v lokalitě zahradního města. Stavebními úpravami dojde k drobné úpravě střechy, čímž dojde k mírnému navýšení hřebene střechy o cca 30 cm a tím nedojde k narušení urbanistické struktury území. Umístěním garáží při ulici Udolní, které budou polozapuštěné a budou mít výměru cca 288 m², dojde k razantnímu úbytku zeleně na rostlém terénu. Dle dokumentace bude zeleň na rostlém terénu zaujímat 25,52 % pozemků, což je ve struktuře zahradního města netypické. V lokalitě jsou typické solitérní rodinné vila domy v zahradě, kde zeleň na rostlém terénu zaujímá většinu pozemku. Výjimečně se v lokalitě vyskytují pozemky, kde je zeleň na rostlém pozemku méně než 50 %. V širší lokalitě na nachází zhruba 2 pozemky, kde je obsažena zeleň na rostlém terénu v intervalu od 40 do 30 % (poz. parc. č. 2141/2 a 2121/15 v k.ú. Braník). Tyto dva pozemky se zelení na rostlém terénu okolo 25 % pozemku se dají považovat za ojedinělé příklady a nikoliv za typický jev v území, nehledě na to, že záměr navrhuje podíl zeleně na terénu ještě cca o 10 % nižší a to 25,52 %. Záměr tedy nerespektuje strukturu zástavby zahradního města, které je typická vysokým podílem zelených ploch na terénu a nerespektuje ani typickou zástavbu v dané lokalitě. Záměr je z pohledu stabilizovaného území nepřijatelný z důvodu nízkého rozsahu zeleně na rostlém terénu.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad 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 není možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR