

Stagira Development s.r.o.
Markova 165/4
158 00 Praha 5
ID DS: hbwpnzq

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1901820/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 1139849/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Lukáš Jelínek, MSc.

777 459 364

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

30.10.2024

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 § 330 odst. 1 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 podání, které dne 18.06.2024 podala společnost Omega s.r.o., IČO: 21744017, se sídlem Jihlavská 656/2, 625 00 Brno, kterou na základě plné moci zastupuje společnost Stagira Development s.r.o., IČO: 29067821, se sídlem Lidická 816, 362 51 Jáchymov, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba souboru 4 rodinných domů vč. doprovodných staveb“

na pozemcích parc. č. 2490/17, 2491/3, 2492/3, 2493 a 2494/2 v k. ú. Břevnov (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 - 7, 9 a 11, platným Územním plánem sídelního útvaru 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.

Závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platnost 2 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:

Společnost Domega s.r.o., IČO: 21744017, se sídlem Jihlavská 656/2, 625 00 Brno, kterou na základě plné moci zastupuje společnost Stagira Development s.r.o., IČO: 29067821, se sídlem Lidická 816, 362 51 Jáchymov, podáním ze dne 18.06.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání závazného stanoviska, vyzval dne 01.07.2024 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů, č. j. MHMP 1173043/2024. Žadatel dne 28.08.2024 požádal o prodloužení lhůty, č. j. MHMP 1735102/2024. Žádosti bylo vyhověno a byla zaslána opakovaná výzva, ve které vyzval dne 19.09.2024 odbor územního rozvoje žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě 60 dnů, č. j. MHMP 1784262/2024. Žadatel doplnil žádost ve stanovené lhůtě dne 02.10.2024, č. j. MHMP 1830887/2024.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem k žádosti přiložena dokumentace pro společné povolení z 09/2024, kterou zpracoval zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě 4 samostatných rodinných domů včetně doprovodných staveb. Objekty jsou navrženy nepodsklepené se 2 NP a plochou střechou. Výška atiky 2. NP je +7,162 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1. NP jednotlivých objektů). V každém domě je navržena 1 bytová jednotka. Součástí stavebního záměru jsou zpevněné plochy, pěší komunikace, veřejný park, oplocení, dešťové akumulční nádrže se vsakem, tepelná čerpadla apod. Parkování je řešeno 2 parkovacími stáními v rámci krytých garáží (pro každý rodinný dům). Dále je možnost parkování na příjezdových cestách před každým z objektů. Návrh počítá rovněž se zachováním parkovacích míst v jižní části dotčených pozemků (kapacita 15 míst). V této části dojde k posunu 4 míst. Zastavěná plocha objektů rodinných domů: S0-1A - 231,78 m², S0-1B - 230,45 m², S0-2A - 226,55 m² a S0-2B - 222,52 m². Dále stavební záměr zahrnuje domovní části přípojek technické infrastruktury, přípojky na veřejné sítě nejsou jeho součástí. Dopravní napojení pozemků bude pomocí nově navržených sjezdů ze stávajících komunikací v ulicích Nad Tejnkou, Kopeckého a Loutkářská.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 7, 9 a 11 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, s kódem míry využití plochy C a vymezenou plovoucí značkou ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy.

Současně je umístěn v těchto limitech a informativních prvcích územního plánu:

- ochranné pásmo radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.),
- ochranné pásmo památkové rezervace v hl. m. Praze (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

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.

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

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 stavební záměr přípustný, jelikož se jedná o novostavbu rodinných domů. Využití pro bydlení je, jak je uvedeno výše, hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití OB. Umístění zeleně, liniové technické infrastruktury, pěších komunikací a prostor je posuzováno jako přípustné. Umístění dešťových akumulčních nádrží se vsaky a tepelných čerpadel je posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o plošná zařízení technické infrastruktury. Umístění garážových a parkovacích stání je posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

V dotčené ploše OB-C je vymezena plovoucí značka ZP, pro kterou dle oddílu 3 pododdílu 3b odst. 10 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*Plocha pro umístění veřejné infrastruktury nebo parku, jehož umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy není plánem možné přesně vymezit, je znázorněna tzv. plovoucí značkou, tj. kódem způsobu využití v kruhu. Při změnách v území je nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy, např. zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci*“. Dle oddílu 5 odst. 6 pododst. 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 současně platí: „*V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně*“.

Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna, což dle oddílu 5 odst. 6 pododst. 6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 je:

- „a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran;
- b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2;
- c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1:2;
- d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1:2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími;
- e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1:2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími“.

⁹ V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádavech zvířat v zájmovém chovu.

Dotčená plocha OB-C je o rozloze 3,786 ha, tudíž požadovaná rozloha plochy ZP je 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2. Stavební záměr vymezuje tuto parkovou plochu o ploše 622,17 m² a rozměrech cca 36,67 x 25,93 m, čímž splňuje požadovanou rozlohu i poměr. Park je umístěn na části pozemku parc. č. 2492/3 v k. ú. Břevnov, jižně od navrhovaných rodinných domů. Veřejný park je hlavním využitím plochy ZP, pěší komunikace jsou přípustným využitím. Požadavek na umístění tzv. plovoucí značky ZP, v rámci plochy OB-C, je tak splněn.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití plochy C. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „*Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)*“.

Výpočet kódu míry využití plochy je v dokumentaci obsažen. Podle předloženého výpočtu stavební záměr splňuje kód míry využití plochy C společně řešeného celku o výměře 4085,3 m² (plocha bez vymezené plovoucí značky ZP). Hrubá podlažní plocha (HPP) objektů je 1391,86 m² (HPP objektů: S0-1A - 351,11 m², S0-1B - 349,78 m², S0-2A - 347,5 m² a S0-2B - 343,47 m²); koeficient podlažních ploch **KPP = 0,34 ≤ 0,50**. Celkový zápočet ploch zeleně je 2060,09 m², z toho vše na rostlém terénu; navrhovaný koeficient zeleně, při průměrné podlažnosti 2, **KZ = 0,50 ≥ 0,45**.

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.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR - Jelínek