



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jan Farný

MHMP 86333/2021

236 005 468

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

S-MHMP 1917684/2020

Datum:

26.01.2021

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 16.12.2020 učinila společnost [redacted]

[redacted] kterou na základě plné moci ze dne [redacted], ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„RD Hlubočepy, parc. č. 211/1, Praha 5 - Hlubočepy“

na pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Hlubočepy (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 - 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, platným ÚP 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 [REDAKCE] zastoupená [REDAKCE] kterou na základě plné moci ze dne 7.12.2020 zastupuje [REDAKCE] [REDAKCE] podáním ze dne 16.12.2020 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 řízení s datem 11/2020, odpovědný projektant [REDAKCE], [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě rodinného domu (dále jen „RD“) o 1.PP a 2.NP. Tvarové řešení vychází ze svažitého terénu parcely. Jednotlivá podlaží vzájemně ustupují a utvářejí tak terasovitý charakter rodinného domu. Střechy budou řešeny jako valbové o malém sklonu (18°). Pouze nad malou částí objektu bude střecha plochá. Zastavěná plocha RD bude celkem 322,2 m², zpevněné plochy budou mít výměru 281 m² (terasy na terénu 125 m² + příjezdová komunikace 156 m²). Výměra pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Hlubočepy je 3893 m². Výška RD od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy bude přibližně +9,5 m, po hřeben +11,1 m. V RD se bude nacházet jedna bytová jednotka a pokoj sloužící jako soukromá kancelář (administrativa), která bude využívána k podnikatelské činnosti investora. Součástí objektu RD bude garáž pro parkování 2 osobních automobilů. V prostoru před garáží budou vytvořeno 1 kryté stání pro návštěvy. Stávající pozemek 211/1 bude z důvodu dopravní obslužnosti parcel č. 212, 213, 214 a 215 rozdělen na 2 parcely dle geometrického plánu č. 2803-210/2020, který vyhotovila Geodetická kancelář [REDAKCE] a který ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr [REDAKCE] a to na pozemky par. č. 211/1 (nová rozloha 3247 m²) a parc. č. 211/30 (nová rozloha 647 m²), oba v k.ú. Hlubočepy. Objekt bude napojen, přes stávající sjezd z pozemku parc. č. 211/1 na veřejnou komunikaci - ulice Klínecká. Zpevněná příjezdová komunikace k RD bude provedena ze zatravněovací dlažby. Zatravněná plocha bude ohraničena ze strany betonovými záhonovými obrubami, popř. opěrnými zídkami. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou vsakovány na pozemku investora (u RD je navržena akumuláční nádrž včetně vsakovacího zařízení – dešťové vody budou využity pro závlahu zahrady). Napojení na technickou infrastrukturu proběhne v severní části pozemku do stávajících řadů vedených v komunikaci Klínecká. Bude zbudována přípojka elektro, kanalizace a vody.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy A, v ploše s využitím SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy B a dále v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK - zeleň městská a krajinná.

Dále se výše zmíněný stavební záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- ochranná pásma drah celostátních a regionálních (ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.),
- celoměstský systém zeleně (výkres ÚP č. 19 - Územní systém ekologické stability).

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:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Jedná se o polyfunkční stavbu pro bydlení a administrativu (kancelář), která je přípustným využitím plochy SV. Komunikace vozidlové, liniová vedení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy a garáže jsou rovněž přípustným využitím plochy SV. Z hlediska plošných regulativů je předložený stavební záměr v souladu s platným ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Dle předložených výpočtů záměr splňuje kód míry využití území A pro plochu posuzovaného záměru (část pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Hlubočepy o výměře 1172 m²). Hrubá podlažní plocha posuzovaného RD 40,7 m². Koeficient podlažních ploch **KPP** bude tedy **0,03 ≤ 0,2**. Záměr dále splňuje koeficient zeleně **KZ 0,71 ≥ 0,65**. Plocha zeleně celkem 835 m² (vše na rostlém terénu, při podlažnosti 1). Zastavěná plocha posuzovaného objektu v ploše SV-A činí celkem 46 m².

Dle předložených výpočtů záměr splňuje kód míry využití území B pro plochu posuzovaného záměru (část pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Hlubočepy o výměře 1948 m²). Hrubá podlažní plocha posuzovaného RD je 584,2 m². Koeficient podlažních ploch **KPP** bude tedy **0,3 ≤ 0,3**. Záměr dále splňuje koeficient zeleně **KZ 0,73 ≥ 0,5**. Plocha zeleně celkem 1423,3 m² (vše na rostlém terénu, při podlažnosti 1). Zastavěná plocha posuzovaného objektu v ploše SV-B činí celkem 276,2 m².

Dle výše uvedeného lze souhlasit s navrhovaným dělením pozemku.

Budoucí využití pozemků je stanoveno výše uvedeným využitím ploch SV-A, SV-B a ZMK.

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.

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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát - XXXXXXXXXX
2. Na vědomí:
MHMP UZR/Ing. Farný (archiv)
IPR Praha