

Ateliér 2, s.r.o.
Kunětická 2534/2
120 00 Praha

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 878364/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 842324/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová

236 003 449

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

1.7.2021

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 10.6.2021 podala společnost Sít' Realit s.r.o., IČO: 24735515, Na Slatině 3279/3, 106 00 Praha 10 - Záběhlice, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 9.12.2020 společnost Ateliér 2, s.r.o., IČO: 27574261, Kunětická 2534/2, 120 00 Praha, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Rekonstrukce, přístavba a změna v užívání bytového domu“,

na pozemcích parc.č. 204/1, 204/2, 205 vše v k.ú. Letňany, (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 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,

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

Společnost Sít' Realit s.r.o., IČO: 24735515, Na Slatince 3279/3, 106 00 Praha 10 - Záběhlice, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 9.12.2020 společnost Ateliér 2, s.r.o., IČO: 27574261, Kunětická 2534/2, 120 00 Praha, podáním ze dne 10.6.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadateli předložena dokumentace pro územní řízení s datem 10/2020, kterou zpracovala společnost Ateliér 2, s.r.o., IČO: 27574261, Kunětická 2534/2, 120 00 Praha (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předmětem záměru jsou stavební úpravy, nástavba, přístavba a změna v užívání stávající rodinného domu č.p. 108 v k.ú. Letňany na bytový dům včetně zřízení technické a dopravní infrastruktury.

Jedná se o nepodsklepenou stavbu, která bude částečně obsahovat 3NP, ve dvorní části 2NP. Hlavní hmota stavby bude zastřešena valbovou střechou s vikýři o max. výšce hřebene +10,290 m nad úrovní ±0,000. Půdorysné rozměry stavby budou 25,5 m x 9,5 m, zastavěná plocha bude 271,3 m². 1.NP bude obsahovat vstupní partii domu se schodištěm, sklepy bytů a kočárkárnu. Každé podlaží bude obsahovat 2 bytové jednotky, celkem bude stavba obsahovat 6 bytových jednotek. Připojení stavby na technickou infrastrukturu bude stávající. Dešťové vody budou svedeny do vsakovacích jímek na pozemku stavby. Dopravně bude záměr napojen stávajícím způsobem, na pozemku záměru bude 6 venkovních parkovacích stání.

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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čisté 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) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OB - čisté 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.

Předmětem záměru jsou stavební úpravy, nástavba, přístavba a změna v užívání stávajícího rodinného domu na bytový dům včetně technické a dopravní infrastruktury. Bydlení je v ploše OB hlavním využitím. Technická infrastruktura je v ploše OB přípustným využitím. Parkovací stání jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění parkovacích stání v ploše OB shledáno přípustným.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy 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 záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena převážně zástavbou rodinných domů, dvojdomů, malých bytových domů či domů s podnikáním. Domy jsou v posuzované lokalitě obvykle dvoupodlažní, s podkrovím v šikmé střeše a v zahradních částech obsahují často přístavby či doplňkové stavby. Hlavní hmota navrhovaného záměru bude obsahovat 3NP (2 podlaží a podkroví v šikmé střeše), dvorní část bude pouze dvoupodlažní, což je v území obvyklé. Zastavěnou plochou, výškovým řešením a celkovým objemem je navrhovaný záměr bytového domu v souladu s charakterem okolní zástavby. Podíl zelených ploch na pozemcích záměru odpovídá obvyklému podílu zeleně na sousedních pozemcích. Záměrem je přístavba (a nástavba) stávající stavby, která navazuje na původní strukturu zástavby.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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.

v z. Ing. Vladimír Skopec

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1 Adresát (DS)
- 2 MHMP UZR/ V
- 3 IPR Praha