



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Jindrová

MHMP 727192/2018

236 004 816

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

S-MHMP 400246/2018

Datum:

10.05.2018

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 podalo dne 9.3.2018 Lidové bytové družstvo Praha 5, se sídlem V Cibulkách 22, 150 00 Praha 5, IČ: 480 30 678, které zastupuje na základě plné moci ze dne 17.1.2017 [redacted] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Novostavba dvojice viladomů“ včetně přípojek inženýrských sítí v ul. Na Farkáně I. a II. v Praze 5 na pozemcích parc.č. 233/1, 233/2, 536/6 v k.ú. Radlice a inženýrské sítě na pozemcích parc.č. 538/2, 540, 541 v k.ú. Radlice (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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, 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.

Odůvodnění:

Lidové bytové družstvo Praha 5, se sídlem V Cibulkách 22, 150 00 Praha 5, IČ: 480 30 678, které zastupuje na základě plné moci ze dne 17.1.2017 [REDAKCE] podáním ze dne 9.3.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní řízení z 11/2016, kterou zpracovalo ARX studio sdružení architektů, Bruselská 14, 120 00 Praha 2, [REDAKCE] (dále jen „Dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr umísťuje novostavbu dvojice viladomů (objekt A v ul. Na Farkáně I, objekt B v ul. Na Farkáně II.) se společnými podzemními garážemi. Podzemní garáže jsou propojeny vyrovnávací rampou. Objekty mají shodně jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, kde poslední podlaží je ustupující, resp. mají sedlovou střechu a na části půdorysu plochou střechu s ustupujícím podlažím. V objektu A je umístěno 12 bytových jednotek, v podzemních garážích 8 parkovacích míst a 2 venkovní parkovací stání. V objektu B je umístěno 12 bytových jednotek, v podzemních garážích 10 parkovacích míst a 1 venkovní parkovací stání. Domy vytvářejí společný vnitřní zelený klidový dvůr. Ten je přístupný z obou domů v úrovni 1.NP, také ze dvou stran z obou ulic pro pěší. Dopravní napojení a vjezd do podzemních garáží je z ulice Na Farkáně II., výjezd ze společných podzemních garáží je z ulice Na Farkáně I. Napojení inženýrských sítí je z ulic Na Farkáně I., Na Farkáně II. a sdělovací vedení z ulice Od Vysoké. Napojení plynovodu je řešeno samostatným územním řízením. Dešťové vody budou vsakovány na vlastním pozemku. Zahrada ve vnitrobloku společně se zelenými plochami garáží bude srovnána do jedné roviny a z podstatné části bude zatravněna dle koncepce projektu sadových úprav. Na stávající objekt mateřské školy na pozemku parc.č. 233/2 v k.ú. Radlice je vydáno povolení k demolicí. Zastavěná plocha podzemního podlaží je celkem 941 m². Zastavěná plocha nadzemního podlaží objektu A je 315 m², objektu B je 375 m².

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože plně respektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a je v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území uvedenými v bodu 38. Záměr rozvíjí bydlení uvnitř zastavěného území a rovněž respektuje a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č.6/2009 s účinností od 12.11.2009, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací 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 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 6/2009, přílohy č. 1, v platném znění, pro které platí:

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavní funkční náplní plochy OB – čistě obytné. Inženýrské sítě jsou v této funkční ploše doplňkovým funkčním využitím.

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. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotvořuje stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena převážně dvojdomy o dvou nadzemních podlažích s podkrovím a šikmou střechou. Umístění vilodomů respektuje stavební čáru, která je na úrovni čáry uliční, jako je tomu u sousedních objektů. Celková výška vilodomů nepřevyšuje výšku okolních staveb. Výška hřebene objektu A je +11,75 m, výška atiky je +9,5 m a +9,1 m. Výška objektu B je +11,25 m, výška atiky je +8,6 m a +9,0 m. Do obou ulic směřují hlavní fasády domů tak, jak je tomu u stávající vilové 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 v dané lokalitě dle našeho posouzení nedojde záměrem k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona. Charakter a objem záměru vhodně doplňuje stávající urbanistickou strukturu ulic Na Farkáně I. a Na Farkáně II. Na základě znalostí podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že předložený záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona akceptovat.

¹ jako nerušící služby nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot.

Část dokumentace si ponecháváme pro svoji potřebu (situace, řezy, pohledy, vizualizace).

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 a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Dostane-li se toto závazné stanovisko do rozporu s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, která byla vydána po vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování, který závazné stanovisko vydal, je nahradí z moci úřední novým závazným stanoviskem.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno toto závazné stanovisko.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát + dokumentace
2. Na vědomí
MHMP, UZR/Z archiv