HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení informací o území

MHMPXP7YZ3JG

[redacted]

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:	Vyřizuje/tel.: Ing. arch. Ivana Růžičková 236 004 848
Č. j.: **MHMP 111464/2018**	Počet listů/příloh:
Sp. zn.: **S-MHMP 40618/2018**	Datum: **25.01.2018**

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 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 8.1.2018 podala [redacted], kterou na základě plné moci ze dne 29.11.2016 zastupuje [redacted], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU K Dubovému mlýnu" na pozemcích parc.č. 4573 a 4574 v k.ú. Dejvice (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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis - 29.1.2018
Certifikát autora podpisu :
Jméno : Ing. Martin Černín
Vydal : ACAeID2 - Qualified ...
Platnost do : 24.3.2018

Odůvodnění:

[redacted], kterou na základě plné moci ze dne 29.11.2016 zastupuje [redacted], podáním ze dne 8.1.2018 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 společné územní a stavební řízení s datem 07/2016, kterou zpracovala [redacted], zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „Dokumentace"). Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění novostavby rodinného domu v místě původního rodinného domu, který byl již odstraněn. Rodinný dům má půdorys písmene „L", jehož dominantu tvoří dvoupodlažní obdélníková hmota (2NP) se sedlovou střechou. Navazující zadní část do zahrady s krytým bazénem je třípodlažní (2PP+1NP) s plochou střechou. V předmětném území je navržený objekt umístěn obdobným způsobem jako ostatní zástavba, kde východní fasáda objektu přiléhá ke komunikaci ulice K Dubovému mlýnu a severním štítem přiléhá ke štítové stěně stavby čp. 2333, stejným způsobem jako původní objekt. Stavební záměr je umístěn na mírně svažitém terénu. [redacted]. V úrovni 1. nadzemního podlaží je při hranici s ulicí K Dubovému mlýnu garáž o dvou parkovacích stáních a vstup do objektu. [redacted]. Součástí záměru je oplocení uliční části pozemku.
Dopravně zůstane objekt napojen stávajícím vjezdem z komunikace ulice K Dubovému mlýnu. Domovní části přípojek inženýrských sítí budou napojeny na stávající přípojky. Dešťové vody budou likvidovány na pozemku investora v podzemní jímce na dešťové vody. Jímka je navržena o objemu 6,5 m^3 a bude zcela nepropustná. Voda bude využívána na zalévání zahrady. Bezpečnostní přepad z jímky bude zaústěn do vsakovacího zařízení na pozemku investora.

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 uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného 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 podmínky ani úkoly vyplývají ze ZÚR.

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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím OB – čistě obytné bez stanoveného kódu míry využití území. Stávající vjezd na pozemek se nachází nezastavitelném území v ploše s funkčním využitím PS – sady, zahrady a vinice.

Část pozemku parc.č. 4573 ve funkční ploše OB a pozemek parc.č. 4574 jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně. Záměrem se navyšuje původní rozsah zeleně, navrhovaný objekt má menší zastavěnou plochu oproti původnímu domu (o cca 15 m^2).

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 m^2 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 významu[1].
Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).
Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.

PS – sady, zahrady a vinice
Funkční využití:
Výsadby ovocných dřevin a vinné révy, užitkové a okrasné zahrady.

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).
Nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Cyklistické stezky, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV.
Stavby a zařízení související s vymezeným funkčním využitím.

Z hlediska funkčního využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o rodinný dům a využití pro bydlení je (jak uvedeno výše) hlavním funkčním využitím funkční plochy OB. Veškeré potřebné komunikace a sítě technické infrastruktury jsou vedeny také v ploše OB a jsou tedy v souladu s doplňkovým využitím plochy OB. Umístění stávajícího vjezdu ve funkční ploše PS je doplňkovým funkčním využitím.

[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.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.
Podle oddílu 8, odst. 3, přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:
Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; 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 z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem novostavby rodinného domu neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena skupinami jednotlivých usedlostí (původních mlýnů) v Šáreckém údolí s tradičním charakterem dvoupodlažní hmoty staveb se sedlovými střechami a možností využití podkroví se šikmou střechou. Stávající domy jsou umístěny v obdobném stylu při hranici pozemků s příjezdovou komunikací, obklopených zahradami se zelení.
Potřeby parkování jsou vyřešeny v rámci záměru a neovlivňují významným způsobem zatížení a kapacitu stávajících komunikací.
Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě.

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 výstavbou rodinného domu k žádnému narušení potřeb a vazeb, které jsou sledovány z hlediska cílů a úkolů územního plánování dle stavebního zákona. Záměr je architektonicky dobře ztvárněn, obohacuje stávající zástavbu a významně obohacuje stávající parter vhodnými sadovými úpravami. Na základě znalosti podmínek v území úřad územního plánování konstatuje, že záměr novostavby rodinného domu 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) nabyl-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.

Poučení o opravném prostředku:

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

IPR Praha
MHMP UZR/SZ archiv