

SUNCAD, s.r.o.
nám. Na Lužinách 3
155 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Ing. Tomáš Cimrhakl

Č. j.:

236 005 805

MHMP 96879/2020

Počet listů/příloh: 4/1

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 2505397/2019

23. 01. 2020

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 žádost ze dne 11. 12. 2019, kterou podala společnost SUNCAD, s. r. o., IČ: 26689707, se sídlem Špotzova 96/6, 161 00 Praha 6, která na základě plné moci ze dne 10. 12. 2019 zastupuje Městskou část Praha 4, odbor stavebních investic a oprav, IČ: 00063584, se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"Podkrovní byty, Tábořská 378/44, 372/36, 375/38, 377/38, 376/40"

na pozemcích parc. č. 614, 615/1, 616, 617, 618 v k. ú. Nusle (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, 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, 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

Odůvodnění:

Společnost SUNCAD, s. r. o., IČ: 26689707, se sídlem Špotzova 96/6, 161 00 Praha 6, která na základě plné moci ze dne 10. 12. 2019 zastupuje Městskou část Praha 4, odbor stavebních investic a oprav, IČ: 00063584, se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, podáním ze dne 11. 12. 2019 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 ke společnému územnímu a stavebnímu řízení z 10/2019, kterou zpracoval pan Ing. David Majer, č. autorizace ČKAIT 0102169 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve vestavbě 10 podkrovních bytů do 5 řadových bytových domů v ul. Táborská, konkrétně do domů č. p. 378/44, č. p. 372/36, č. p. 375/38, č. p. 377/38 a č. p. 376/40. V bytových domech jsou v 1. NP komerční prostory, od 2. NP poté bytové jednotky. Bytové domy jsou o 1. PP a 4 NP se sedlovými střechami. Jelikož je ul. Táborská svažita, výšky hřebenu jednotlivých domů jsou rozdílné – dům č. p. 372 + 20,420 m, dům č. p. 375 + 20,670 m, dům č. p. 376 + 20,850 m, dům č. p. 377 + 20,150 m a dům č. p. 378 + 20,300 m. Půdní vestavba je vždy 2 bytové jednotky na dům. V domě č. p. 372 jsou dvě jednotky o ploše 69,56 m² a 73,35 m². V domě č. p. 375 jsou dvě jednotky o ploše 60,56 m² a 79,35 m². V domě č. p. 376 jsou dvě jednotky o ploše 75,33 m² a 58,78 m². V domě č. p. 377 jsou dvě jednotky o ploše 74,29 m² a 75,94 m². V domě č. p. 378 jsou dvě jednotky o ploše 73,08 m² a 75,29 m². U všech bytových domů budou v uliční části umístěna do střešní krytiny střešní okna. Směrem do vnitrobloku vzniknou vstupy na terasy. Záměrem se nemění výška hřebene ani sklon střechy.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 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. 39/88 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018 se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném s kódem minimálního podílu bydlení v centrální části města 8 (80 %).

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č. j. Kul/5-932/81 ze dne 19. 05. 1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09. 07. 1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Pozemky parc. č. 614 a 615 v k. ú. Nusle se nachází v návrhu trasy metra.

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.

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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s hlavním využitím plochy OB, protože se jedná o vestavbu bytových jednotek v bytových domech, kde je bydlení zachováno. Minimální podíl bydlení v centrální části města 8 (80 %) je záměrem zachován, jelikož půdní vestavbou 10 bytových jednotek dojde k jeho navýšení.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odstavce (3) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že *ve stabilizovaném území není stanovena 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití plochy jsou vždy stabilizované.*

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. Jedná se o půdní vestavbu bytových jednotek do 5 stávajících bytových domů v ul. Tábořská. Záměrem nebude zasahováno do obálky domů a bude zachována výška a sklon střech. Z výše uvedeného vyplývá, že záměrem bude stávající urbanistická struktura zachována.

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.

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. 3 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.

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. Martin Čemus
ředitel odboru

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1

/4/

Příloha:

1. Část dokumentace ke společnému územnímu a stavebnímu řízení z 10/2019

Rozdělovník:

1. Adresát + příloha
2. Na vědomí
MHMP UZR/J (Ing. Cimrhakl) + část dokumentace