

Odůvodnění:

[redacted], podáním ze dne 30.3.2020 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro společné územní rozhodnutí a stavební povolení z 03/2020, kterou zpracovala společnost [redacted]

zodpovědný projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě třípodlažního (1PP+2NP) rodinného domu (vily) s plochou střechou. Poslední podlaží (2.NP) je ustoupené. Dům je umístěn na pozemek, který je z velké části tvořen zalesněným svahem, který klesá směrem k Šáreckému potoku a vytváří v severní části pozemku poměrně rovinatou plochu. Na pozemku se nachází stávající objekty rodinného domu a garáže, které budou odstraněny. Navrhovaný objekt má přibližně obdélníkový půdorys o max. půdorysných rozměrech cca 19,4 x 32,0 m. Výška objektu je +8,245 m v úrovni římsy neustoupeného 1.NP. Výška atiky ustoupeného 2.NP je v úrovni +11,645 m. Výšky jsou vztaženy k úrovni podlahy 1.PP ($\pm 0,000 = 204,23$ m n.m.). Zastavěná plocha domu je 538,4 m². Celková plocha zájmových pozemků je 3698 m². Výměra ploch zeleně je 2795,9 m². Celková hrubá podlažní plocha domu je 1073,97 m². Záměr počítá s 1 bytovou jednotkou.

Zpevněné plochy na dotčeném pozemku se nachází před vstupem do RD, [redacted] a před vjezdem do garáže, a to v celkové ploše 324,6 m². Zatravněvací dlažba má výměru 27,5 m².

Objekt je umístěn jako solitér v zeleni. Jeho umístění i přístup na pozemek vychází z původního umístění rodinného domu. Hmoty prvního podzemního a druhého nadzemního podlaží jsou výrazně členité a jsou spojeny klidnější hmotou 1.NP. To je mírně vykonzolidované nad 1.PP a vytváří tak krytí hlavního vstupu, vjezdu do garáže a terasy. Směrem ke svahu je v úrovni 1.PP navrženo uzavřené atrium oddělené opěrnou stěnou s horní hranou ve výškové úrovni +7,23 m, což odpovídá úrovni podlahy 2.NP. Atrium má půdorysné rozměry cca 19,1 x 6,2 m. Dále se v 1.PP nachází trojgaráž se skladem a technickou místností, [redacted]

[redacted] V úrovni 2.NP jsou díky ustoupení podlaží rozsáhlejší střešní terasy ohraničené skleněným zábradlím. [redacted]

Nové oplocení na severní uliční straně bude výšky max. 1,8 m. Svah v zadní části pozemku je zpřístupněn navrhovaným terénním schodištěm o rozměrech 4,59 x 1,25 m. Jižní, zalesněná část pozemku v rozsahu cca 1882 m² zůstane bez zásahu.

Napojení technické infrastruktury je řešeno úpravou stávajících a vybudováním nových přípojek (elektro NN, el. slaboproud Cetin, vodovod, plynovod). Přípojky jsou napojeny v prostoru ul. Pod Mlýnkem. Stávající splašková kanalizační přípojka bude prodloužena a zakončena šachtou na vlastním pozemku. Zachytávání dešťových vod je řešeno na pozemku stavebníka. Dešťové vody jsou svedeny do akumulární nádrže a budou sloužit pro závlahu zeleně. V severovýchodním cípu pozemku je z akustických důvodů umístěna betonová nika s 2 jednotkami tepelného čerpadla (vzduch/voda) a s 2 chladicími jednotkami. Půdorysné rozměry niky jsou 7,0 x 2,4 m, výška 2 m.

Napojení na dopravní infrastrukturu je stávající ze severní strany z ul. Pod Mlýnkem. Součástí záměru je úprava vjezdu na novou šířku 8,17 m s posuvnou bránou a vstupní brankou. Doprava v klidu je řešena garáží v 1.PP pro 3 osobní automobily a parkovací plochou před domem s kapacitou 2 parkovací stání.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 ani Zásady územního rozvoje hl. m.

Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 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 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 – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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

- záplavová území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) - kategorie C – průtočné.

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.) - kategorie D – aktivní zóna,
- přírodním parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.),
- ochranné zóně nadregionálního biokoridoru,
- území se zvýšenou ochranou zeleně.

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.

Využití záměru pro bydlení je posuzováno jako hlavní využití plochy OB – čistě obytné.

Umístění (rozšíření) vjezdu na pozemek, přípojky inženýrských sítí (včetně akumulční jímky), oplocení a zeleň jsou posuzovány jako přípustné využití plochy OB – čistě obytné.

Umístění garáže v rámci objektu pro bydlení a parkovací plochy před domem je posuzováno jako podmíněně přípustné využití plochy OB – čistě obytné. Jedná se o využití související s hlavním využitím, kterým nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto je její umístění přípustné.

Část dotčených pozemků se nachází v záplavovém území drobného vodního toku - Šáreckého potoka. Dle oddílu 9 přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

(6) Na ostatních tocích (mimo Vltavu a Berounku) v záplavovém území neprůtočném a průtočném podmínky využití územní plán nestanovuje.

(7) V aktivní zóně záplavového území (D) jsou požadavky na umístování staveb stanoveny zvláštními právními předpisy¹⁷.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde není uvedena míra využití ploch; 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).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o novostavbu třípodlažního (1PP+2NP) rodinného domu (vily) s plochou střechou. Poslední podlaží (2.NP) je ustoupené. Dům je umístován na pozemek, který je z velké části tvořen zalesněným svahem, který klesá směrem k Šáreckému potoku a vytváří v severní části pozemku poměrně rovinatou plochu.

Stavba se dle ÚAP nachází v lokalitě s vesnickou strukturou s volnou stavební čarou a s uliční čarou vymezenou oplocením. V dotčené části lokality se nachází samostatně stojící rodinné domy v zahradách. Převládající podlažnost stávajících domů jsou 2 podlaží a podkroví.

Záměr svou podlažností (1PP+2NP) odpovídá okolní zástavbě. Podzemní podlaží je z pohledu ulice viditelné, ale tato skutečnost je kompenzována ustoupeným 2.NP. Zároveň výškou římsy neustoupeného 1.NP +8,245 m záměr respektuje výšku okolní zástavby, která se v úrovni obvodových linií střech v ul. Pod Mlýnkem pohybuje dle ÚAP v rozmezí 3,6 až 8,8 m. Navrhovaná zastavěnost pozemku 14,6 % (bez zpevněných ploch) je při zachování podílu plochy zeleně 75,6 % přiměřená a odpovídá míře využití okolních pozemků. Jižní, zalesněná část pozemku v rozsahu cca 1882 m² zůstane bez zásahu.

Umístění domu ve střední části pozemku vychází z polohy původní stavby rodinného domu. Umístění samostatně stojícího domu v zahradě respektuje strukturu lokality a objemově navazuje na větší okolní stavby. Uliční čára je respektována novým oplocením.

Zastřešení plochou střechou je akceptovatelné vzhledem ke skutečnosti, že se v lokalitě Šáreckého údolí již ploché střechy objevují např. na protilehlém břehu Šáreckého potoka kolem ulice Pokojná. Rovněž mají ploché střechy některé doplňkové stavby v ul. Pod Mlýnkem.

Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený objem záměru neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

¹⁷ Ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů.

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 naši 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.

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

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR/S archiv