

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 241853/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2109565/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Žižka

236 004 817

Počet listů/příloh: **8/0**

Datum:

17.02.2022

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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které podala dne 20.12.2021

, kterou na základě plné moci ze dne 4.5.2020 zastupuje, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Domov Bílčická – penzion pro důchodce“

na pozemcích parc. č. 991/132, 991/133, 991/155, 991/444, 991/169, 998/43, 998/19 a 998/46 v k. ú. Velká Chuchle.

(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 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9, 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:

[redacted] kterou na základě plné moci ze dne 4.5.2020 zastupuje [redacted] podáním ze dne 20.12.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru. Vzhledem k tomu, že se jedná o zvláště složitý případ, UZR MHMP podle § 4 odst. 9 stavebního zákona ve spojení s § 149 odst. 4 věty druhé zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, prodloužil lhůtu k vydání závazného stanoviska o 30 dnů, na celkových 60 dnů. Žádost byla doplněna dne 8.2.2022 o prohlášení stavebníka k účelu užívání stavby.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 12/2018, po revizi s datem 12/2021, kterou zpracoval zodpovědný projektant [redacted], a doplněné prohlášení stavebníka k účelu užívání ze dne 8.2.2022 (dále jen „dokumentace“).

Předmětem dokumentace je umístění novostavby domova pro seniory. Jedná se o samostatně stojící objekt s nepravidelným půdorysným tvarem, který je navržen o celkové zastavěné ploše 2795 m², přičemž rozměry nadzemní části jsou cca 72,8 x 30,0 m. Objekt je navržen jako podsklepený, má 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a 4. ustoupené nadzemní podlaží ze všech stran objektu. Objekt je zastřešen systémem plochých střech s celkovou výškou atiky v úrovni 291,725 m.n.m. Bpv, přičemž +/-0,000 m je stanovena na hodnotě 278,10 m.n.m. Bpv.

Jedná se o domov pro seniory, kde v 1. podzemním podlaží je převážně navržena podzemní garáž, ve které se nachází celkem 53 garážových stání pro osobní automobily, z nichž 6 je určeno pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu. Umístěny jsou zde sklepní skladovací prostory, technické zázemí budovy, úklidová místnost, 6x ubytovací jednotka, recepce a klubovna s jídelnou, kuchyní a sociálním zázemím. Příjezd do podzemních garáží je navržen v jihovýchodní části záměru. V 1. nadzemním podlaží je navržena ordinace lékárny a 15 ubytovacích jednotek. Objekt je komunikačně rozdělen na 3 části, přičemž do objektu vedou celkem 4 samostatné vchody. 1 vchod je umístěn přímo do ordinace lékárny, která je přístupná i z interiéru domova pro seniory. V 2. nadzemním podlaží se nachází 2 prostory pro pečovatelku a 17 ubytovacích jednotek. V 3. nadzemním podlaží se nachází 19 ubytovacích jednotek. V 4. nadzemním podlaží se nachází 2 služební byty lékařů a 4 ubytovací jednotky. Tyto jednotky mají přístup na střešní terasy, které se nacházejí na střeše 3. nadzemního podlaží.

Předmětem záměru jsou dále zpevněné plochy v podobě účelových komunikací, mimo jiné dochází k propojení a úpravě ulice Bilčícká, z nichž je sveden provoz do podzemních garáží objektu. Umisťují se rovněž pěší komunikace podél celého areálu objektu. Umístěno je celkem 17 parkovacích stání, z nichž 7 stání je umístěno v jihovýchodní části záměru a 10 stání v severní části záměru.

Součástí stavebního záměru je rovněž napojení na technickou infrastrukturu. Dochází k prodloužení veřejné splaškové kanalizace v severní části a k napojení novou přípojkou splaškové kanalizace. Nová vodovodní přípojka je umístěna rovněž v této části záměru. V rámci umístění parkovacích stání v severní části dojde ke zrušení stožáru veřejného osvětlení. V severozápadní části je umístěna podzemní akumuláční nádrž dešťových vod s následnou přípojkou dešťové kanalizace. Umisťuje se hlavní domovní vedení elektro NN s napojením na stávající rozvodnou skříň a rovněž nový SDF optický rozvaděč. V jižní části záměru je umístěna nová přípojka plynovodu. V areálu se umisťuje venkovní areálové osvětlení.

Dokumentace rovněž řeší zařízení staveniště. Řešeny jsou napojovací body dešťové kanalizace, splaškové kanalizace, elektro NN a vodovodu. Dále se dočasně umisťuje buňkoviště s kanceláři a šatnami, které je umístěno v jižní části záměru. Zřizuje se taktéž dočasné oplocení staveniště a zajištění stavební jámy.

Navrženy jsou taktéž krajinářské úpravy v podobě výsadby vzrostlé zeleně a ozelenění ploch. Umístěno je cca 17 stromů. Navržena je extenzivní zeleň, která tvoří předzahrádky ubytovacích jednotek. Dále jsou to půdokryvné keře držíci svah, okrasné trávy a trvalky, stříhané živé ploty a popínavé rostliny.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7 a 9 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 rozdílným způsobem využití **VV – veřejné vybavení a OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném, v ploše **OB – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití C**, v území rozvojovém, a v nezastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **NL – louky a pastviny**.

Stavební záměr se nachází v ploše ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, kde je účelem podpora koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a místních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability („kostra ekologické stability“) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

Stavebním záměrem prochází stávající vodovod – pitná voda.

Stavební záměr se nachází v ochranném pásmu zvláště chráněného území (Přírodní park Nad závodíštěm), ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Stavební záměr se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby VPS 35/VZ/54 – Velká Chuchle – penzion pro důchodce.

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:

Plochy Veřejného vybavení

Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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.

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

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.

NL – louky, pastviny**Hlavní využití:****Travní porosty.****Přípustné využití:**

Solitérní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Na část pozemku stavebního záměru zasahuje rovněž část plochy s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití C. Dle oddílu 3 odst. 4 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky platí, že:

Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyľuje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití se odchyľuje o cca 3 m od hranice pozemků. Je tedy splněna výše uvedená podmínka a ztotožnění hranic je přípustné. Pozemek parc. č. 991/444 v k. ú. Velká Chuchle se tedy nachází v ploše s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení.

Samotný objekt je nazván jako penzion pro důchodce, jehož terminologie nevychází ze stávající platné legislativy, a proto je stavební záměr blíže specifikován jako domov pro seniory, ve smyslu § 49 zákona č. 108/2006 Sb., zákon o sociálních službách. Objekt obsahuje ubytovací jednotky, které jsou charakterizovány jako jednotky dlouhodobého ubytování dle § 2 písm. y) odst. 2 nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), čímž se rozumí ubytovací jednotky, splňující požadavky na dlouhodobé ubytování a k tomuto účelu určená, např. ubytovací jednotka v ubytovně; za jednotku dlouhodobého ubytování se považuje i jednotka v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení. Žadatelem bylo doloženo prohlášení stavebníka k účelu užívání stavby, ve kterém zhodnocuje a konstatuje splnění podmínek stanovených pro domovy pro seniory.

Z dokumentace vyplývá:

„Ubytování je koncipováno do jednotlivých jednotek dlouhodobého ubytování, které jsou jednopokojové nebo dvoupokojové s vlastním zázemím. Úklid bude zajištěn centrálně, zázemí pro úklidové činnosti je v 1.NP každé sekce, kde je vždy jedna úklidová komora. Prádelní servis a drobné opravy prádla budou zajištěny externí službou. Celodenní strava bude zajištěna dovážkou, předpokládá se v rozsahu 3 hlavních jídel, jídla budou distribuovány do jednotlivých ubytovacích

jednotek, v objektu se nepředpokládá centrální příprava jídel. Pomoc při zvládnutí běžných úkonů péče o vlastní osobu jako je pomoc při oblékání a svlékání včetně speciálních pomůcek, pomoc při přesunu na lůžko a vozík, při vstávání z lůžka, uléhání, změna poloh, pomoc při podávání jídla a pití, pomoc při prostorové orientaci, samostatném pohybu ve vnitřním i vnějším prostoru, jakožto i pomoc při úkonech osobní hygieny, základní péči o vlasy a nehty, pomoc při použití WC, bude zajišťovat personál v dostatečném počtu odpovídajícím kapacitě ubytování. Zázemí personálu, resp. dvě služební bytové jednotky pro personál, jsou ve 2.NP záměru, ordinace lékaře je v 1.NP. Předpokládá se, že pro aktivizační činnosti zařízení budou využity prostory v objektu k tomu určené, společenský prostor u vstupu v 1.PP. Jedná se o sdílený prostor, kde bude k dispozici rovněž recepce jako centrální komunikační prvek, klubovna a kuchyňka. Stejně tak úhrady za poskytování sociálních služeb budou účtovány dle znění uvedené vyhlášky.“ Stavební záměr je tedy posuzován jako domov pro seniory dle § 49 zákona č. 108/2006 Sb., zákon o sociálních službách.

Domov pro seniory je tedy řazen mezi zařízení sociálních služeb, ve smyslu uvedeného zákona, což je přípustné z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení. Současně je splněna podmínka plochy VV – veřejné vybavení, že hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití má převažující podíl z celkové kapacity plochy. Umístění zeleně, pěších komunikací a prostor, komunikace vozidlové, plošných zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniových vedení technické infrastruktury je přípustné z hlediska plochy VV – veřejné vybavení. Umístění služebních bytů je podmíněně přípustné. Služební byty jsou navrženy pro ubytování osob (lékařů), jejichž stálá přítomnost je nezbytná ze služebních důvodů. Vzhledem tedy k tomu, že se jedná o část záměru uspokojující potřeby hlavního využití, a vzhledem k rozsahu tohoto záměru lze posoudit, že se jedná o přípustné využití. Umístění parkovacích a garážových stání je taktéž podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garážová a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je jejich umístění přípustné.

Částečné umístění komunikace, zeleně a technické infrastruktury do plochy OB – čistě obytné je přípustné. Umístění travních porostů je hlavním využitím z hlediska plochy NL – louky, pastviny. Umístění účelové komunikace je přípustným využitím z hlediska plochy NL – louky, pastviny. Umístění dopravní infrastruktury, zařízení staveniště a plynovodní přípojky, jakožto technické infrastruktury, je podmíněně přípustné z hlediska plochy NL – louky, pastviny. Vzhledem k charakteru umístěvaného záměru do této plochy lze konstatovat, že nedojde k znehodnocení ani ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Stavební záměr je tedy přípustný z hlediska plochy NL – louky, pastviny.

Stavební záměr se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby VPS 35/VZ/54 – Velká Chuchle – penzion pro důchodce. Plocha stávající VPS přesně kopíruje plochu s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení, kde je stavební záměr navržen. Název VPS „penzion pro důchodce“ nevychází ze stávající platné legislativy, a proto úřad územního plánování k této VPS přihlíží jako k VPS pro domov pro seniory, který je charakterově nejbližší k dané specifikaci VPS. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební záměr navrhuje toto využití lze předpokládat, že stavební záměr zcela naplňuje požadavky dané předmětnou VPS. Proto rovněž nebylo požadováno prokázání skutečnosti, že jsou přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení, což bylo prokázáno již stanovením dané VPS.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. 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 území jsou vždy stabilizované.

Ve stabilizovaném území dále 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. Dle aktuálně platných územně analytických podkladů hlavního města Prahy se stavební záměr nachází v lokalitě objektů do 4 nadzemních podlaží s různorodou střešní krajinou a s výškou obvodových linií střech cca 6 m - 16 m. Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o samostatně stojící objekt s nepravidelným půdorysným tvarem, který je navržen o celkové zastavěné ploše 2795 m², přičemž rozměry nadzemní části jsou cca 72,8 x 30,0 m. Objekt je navržen jako podsklepený, má 3 plnohodnotná nadzemní podlaží a 4. ustoupené nadzemní podlaží ze všech stran objektu. Objekt je zastřešen systémem plochých střech s celkovou výškou atiky v úrovni 291,725 m.n.m. Bpv, přičemž 1/-0,000 m je stanovena na hodnotě 278,10 m.n.m. Bpv. Vlastní záměr je koncipován, aby tvořil přechodovou linii mezi stávající zástavbou hromadného bydlení (bytovými domy na západní straně) a původní zástavbou individuálního bydlení (vilami na východní straně). Záměr je navržen tak, že absolutní výška objektu, tedy úroveň upraveného terénu k výšce hlavní atiky, je v místě největšího rozdílu 14,219 m. Vzhledem k charakteru záměru však je nutno na stavbu nahlížet jako na atypický objekt občanské vybavenosti. Půdorysná kapacita záměru nelze porovnávat se stávající okolní zástavbou. Z hlediska půdorysného řešení a celkových objemových kapacit je třeba vycházet ze skutečnosti, že záměr je specifickou stavbou občanského vybavení, a tedy kapacity stavby nelze explicitně definovat a následně porovnat s parametry okolní zástavby, ale je třeba přihlížet k míře potřebné kapacity ve vztahu k účelu stavby, event. potřebám území, ve kterém je stavba umísťována. Je do jisté míry předpokládáno, že stavba takového typu bude vytvářet dominantu v dané lokalitě bytové zástavby. Stavební záměr rozbíjí samotnou hmotu objektu, kterou ustupuje až k nejvyšším podlažím tak, aby dominantnost stavby, pokud možno, co nejvíce upozadil. Vzhledem k dostavbě stávajícího nezastavěného pozemku lze dovést, že dochází k dotvoření stávající urbanistické struktury dané lokality. Lze tedy konstatovat přípustnost stavebního záměru z hlediska stabilizovaného území.

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. Marie Jindrová

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv