



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Šárka Zátková

MHMP 1495869/2018

236 004 834

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

S-MHMP 1419617/2018

Datum:

20.09.2018

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 11. 9. 2018 podala [redacted], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Dělení pozemku“

parc.č. 1290/1 v k.ú. Běchovice (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 a č. 2, 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,

nesouhlasné závazné stanovisko.

Odůvodnění:

[redacted]
podáním ze dne 2.7.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro dělení pozemku s datem 09/2018 a geometrický plán č. 1090-6/2018, který zpracoval [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v oddělení 5 pozemků pro výstavbu rodinných domů, 1 pozemku pro pěší chodník a 1 pozemku pro novou obslužnou komunikaci z původního pozemku parc.č. 1290/1 v k.ú. Běchovice o celkové výměře 74 264 m².

V předložené situaci jsou nově pozemky označeny následovně:

- parc.č. 1290/1 o výměře 68 541 m² (zbytek původního pozemku po oddělení ostatních částí pozemku)
- parc. č. 1290/61 o výměře 807 m²
- parc. č. 1290/62 o výměře 142 m²
- parc. č. 1290/63 o výměře 1 075 m²
- parc. č. 1290/64 o výměře 1 037 m²
- parc. č. 1290/65 o výměře 887 m²
- parc. č. 1290/66 o výměře 899 m²
- parc. č. 1290/67 o výměře 876 m².

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 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 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, se stanoveným kódem míry využití území B. Část původního pozemku, která není dotčena předloženým záměrem na oddělení pozemků pro výstavbu, se nachází v nezastavitelném území v ploše s funkčním využitím ZMK - zeleň městská a krajinná, LR - lesní porosty a NL - louky, pastviny, na nichž je vymezen celoměstský systém zeleně.

Ve funkční ploše OB je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř této plochy (požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2).

Záměr se dále nachází v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb letiště Kbely.

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.

Pro výše uvedený pozemek ve funkční ploše OB je stanoven kód míry využití území B, pro který platí:

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
S MĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
B	0,3	0,5	1	0,3	přízemní stavby pro bydlení a podnikání
		0,65	2	0,15	rozvolněné rodinné domy, stavby pro podnikání
		0,75	3+	0,1	rodinné domy a obytné domy

Předložený záměr pro dělení pozemku není v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože dle oddílu 3 odst. 13 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, při umísťování staveb a zařízení v územích a plochách, ve kterých je plovoucí značkou definováno jiné funkční využití bez přesného umístění, je nezbytné pořídit jiný podrobnější podklad ve smyslu §25 stavebního zákona, ve kterém bude řešeno umístění a přesné vymezení funkčního využití vyznačeného značkou. V daném případě se jedná o umístění souvislé parkové plochy o velikosti 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2 uvnitř této plochy OB, která má celkovou výměru cca 5,47 ha.

V předložené dokumentaci je požadovaná parková plocha sice v situaci zakreslena, ale oddělení pozemku pro park není součástí záměru, předložený záměr řeší dělení pozemků pouze pro lokalitu pro výstavbu RD. V dokumentaci není doloženo, a úřadu územního plánování ani není známo, že by byl pro dotčenou plochu pořízen podrobnější podklad ve smyslu §25 stavebního zákona, ve kterém je řešeno umístění a přesné vymezení parkové plochy. Podmínka umístění parkové plochy nebyla splněna ani předchozím územním rozhodnutím č.j. UMCP21/15523/2017/SÚ/Br ze dne 24.10.2017, které se týkalo oddělení pozemků pro výstavbu RD z původního pozemku parc.č. 1290/1 v k.ú. Běchovice. Úřad územního plánování konstatuje, že uvedeným územním rozhodnutím bylo z původního pozemku parc.č. 1290/1 odděleno 7 pozemků ozn. jako 1290/53, 1290/54, 1290/55, 1290/56, 1290/57, 1290/58 a 1290/59 o výměrách 1094 m², 802 m², 1123 m², 1155 m², 1189 m², 1034 m² a 753 m² pro výstavbu rodinných domů a dále 1 pozemek ozn. jako 1290/52 o výměře 789 m² pro výstavbu komunikace, vše v k.ú. Běchovice. Z uvedené citace výrokové části rozhodnutí je zřejmé, že požadovaná parková plocha tímto rozhodnutím nebyla umístěna. V původní situaci předložené k výše uvedenému územnímu rozhodnutí je navíc parková plocha zakreslena v místě předloženého nového záměru, nyní je posunuta více na západ.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že z hlediska platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy nelze souhlasit

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.

s navrhovaným dělením pozemku pro zástavbu rodinnými domy a konstatuje **nesoulad záměru** s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Dále úřad územního plánování posoudil, že předložený záměr není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, neboť odpovídá ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

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.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1 Adresát
- 2 Na vědomí
MHMP UZR/Zát archiv