



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Anna Mikulová

MHMP 86059/2022

236 003 274

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

S-MHMP 2121265/2021

Datum:

25.02.2022

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 ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 22.12.2021, kterou podali

, ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Novostavba rodinného domu o jedné bytové jednotce"

na pozemku parc. č. 4578/9 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 - 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, toto

souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

Odůvodnění:

[redacted], podáním ze dne 22.12.2021 a jeho doplněním ve stanovené lhůtě dne 16.02.2022 na základě výzvy č. j. MHMP 57031/2022 ze dne 14.01.2022 požádali 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 změnu stavby před jejím dokončením s názvem „Novostavba rodinného domu o jedné bytové jednotce“ s datem 12/2021, se zodpovědným projektantem [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Na stavbu s názvem „Novostavba rodinného dvojdomu část „B“ včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, uliční oplocení, opěrné zdi a stavba chodníku při ulici v Šáreckém údolí“ bylo vydáno povolení č. j. MCP6 161207/2020, sp. zn. SZ MCP6 301883/2019/OV/Mj, ze dne 15.5.2020.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve změně stavby před jejím dokončením, která navrhuje oproti povolenému stavu uzavření původní terasy, která je nyní umístěna směrem do zahrady. Tato terasa bude ve 2. NP, 1. NP a 1. PP zasklena, resp. uzavřena tak, aby rozšířila stávající prostory rodinného domu.

Povolený objekt je polovinou třípodlažního (1PP+2NP) rodinného dvojdomu s plochou střechou. Předmětná polovina dvojdomu je označena jako objekt B. Obě poloviny dvojdomu jsou prakticky identické. Vlastní objekt rodinného dvojdomu je členěn do dvou hmot, vycházejících z rozdělení samotného dvojdomu. Provozně je dům rozdělen do 3 částí – podzemní část s hospodářským a technickým zázemím (garáž, sklad), nadzemní část společenská (obývací pokoj s kuchyní) s navazujícím schodištěm do 2.NP se soukromou částí (pokoje a ložnice).

Plocha pozemku (parc. č. 4578/9 v k.ú. Dejvice) je 588 m². Uvedená plocha pozemku vychází ze schváleného dělení pozemku parc. č. 4578/9 a scelení oddělené části s pozemkem parc. č. 4578/4 vše v k.ú. Dejvice dle sdělení ze dne 16.1.2019, které vydal odbor výstavby, úřadu městské části Praha 6 pod č.j. MCP6 017170/2019.

Směrem do zahrady rodinného domu je v současné době terasa o půdorysných rozměrech 3,5 x 8,0 m. Tato terasa bude v 1. PP, 1. NP i ve 2. NP zasklena, resp. uzavřena a rozšíří stávající prostory rodinného domu. V 1. PP rozšiřuje [redacted], 1. NP je rozšířena místnost [redacted] a ve 2. NP je dispozice rozšířena o [redacted].

Nově uzavřená terasa je zastřešená plochou střechou s výškou atiky +6,750 m, která je shodná s výškou atiky objektu rodinného domu.

Zastavěná plocha rodinného domu včetně zpevněných ploch zůstává beze změny a činí 192,7 m².

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1–5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–4, 6, 7 a 9 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, s kódem míry využití plochy B.

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

- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru (výkres ÚP č. 19 – Územní systém ekologické stability).

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

- přírodním parku Šárka – Lysolaje (výkres ÚP č. 114/1992 Sb.).

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.

Mímoškolní 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 rozšíření bydlení je posuzováno jako hlavní využití plochy OB – čistě obytné.

Výpočet kódu míry využití plochy je v předložené dokumentaci obsažen. Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy B pro plochu společně řešeného celku (na pozemku parc. č. 4578/9, k.ú. Dejvice) o výměře 588 m², pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch $KPPp = 0,5$. Kde $KPPp = 0,4 \leq 0,5$ (HPP 234 m²), $KZ = 0,67 \geq 0,65$ (při průměrné podlažnosti 2, zeleň na rostlém terénu činí 395,3 m²).

Umístění stavby s vyšší mírou využití je pro plochu OB – B podmíněně přípustné při dodržení nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (**KPPp**) **0,5** a při splnění následujících podmínek:

- stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu

dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;

- řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵.

Záměr se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny).

Záměr je umístěn v území se zástavbou rodinných domů. Změnami stavby se nezvyšuje původně povolená zastavěná plocha. Původní terasy ve 2. NP, 1. NP a 1. PP budou zaskleny a budou využity jako vnitřní prostory. Doplní se zasklení již vystavěných a povolených konstrukcí. Okolní objekty mají obdobné objemy jako navrhovaná stavba, včetně nově navrhovaných změn. Svým charakterem stavba stále splňuje parametry soliterních domů, umístění na pozemku a dodržení uliční čáry. Hmotově přejímá charakter okolní zástavby. Záměr odpovídá měřítku okolní zástavby, v charakteru zastavěnosti pozemku a jeho dimenze nevybočuje záměr z charakteru okolní zástavby. Lze konstatovat, že ve vztahu ke struktuře stávající zástavby je použití KPPp akceptovatelné.

Bylo doloženo vyjádření IPR Praha č.j. 18088/21 ze dne 15.02.2022, z kterého vyplývá, že se záměr novostavby rodinného dvojdomu v panoramatických pohledech vizuálně neuplatní a IPR Praha konstatuje, že panoramatické zákresy předloženého záměru ve 3D modelu Prahy neprokáží nové poznatky a jejich vypracování považuje IPR Praha za nadbytečné.

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, společně 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 společně 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."

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
3. MHMP, UZR/S – Bc. Jelínek