



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení informací o území



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

MHMP 329745/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 190930/2022

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

01.03.2022

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 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, ze dne 02.02.2022

ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Bytový dům Nad Buďánkami III, REVIZE II“

na pozemku parc. č. 4508/4, 4508/12, 4508/7 a dále 4508/1 (tech. infra.), vše v k.ú. Smichov (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 ÚP 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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Odůvodnění:

_____ dne
02.02.2022 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
společné územní a stavební řízení s datem 06/2016 (REVIZE II), zpracovatel MFA s.r.o., se
sídlím Šejbalové 894/1, 152 00 Praha 5, IČO: 26440873 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve
stavebních úpravách a nástavbě (změně dokončené stavby) stávajícího jednopodlažního objektu
garáží na výše zmíněných stavebních pozemcích v k.ú. Smichov. Objekt je přibližně čtvercového
půdorysu s rozměry 10,2 m x 11,2 m. První nadzemní podlaží respektuje hmotu garáží. Nástavba
2. a 3. NP konzolovitě přesahuje garáž a tvoří tak zároveň zakrytí vstupní části objektu. Celkově
objekt vytváří jednoduchou kubickou hmotu, neboť zastřešení je řešeno plochou střechou.
Celkový počet bytových jednotek bude 1, počet garážových stání 3. Zastavěná plocha objektem
bude 113,7 m². Výška objektu od nejnižšího bodu upraveného terénu po atiku 3. NP bude
přibližně + 10,6 m.

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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše
s rozdílným způsobem využitím OB - čisté obytné, v území stabilizovaném.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu SÚ hl. m. Prahy se stavební záměr nachází
v:

- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Dle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu SÚ hl. m. Prahy se předmětný
stavební záměr nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).

Využití pozemku 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 - čisté 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.

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil jako objekt pro bydlení v ploše s využitím OB, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Z hlediska využití byl předložený stavební záměr úřadem územního plánování posouzen jako přípustný.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy 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 záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že stavebním záměrem nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury stabilizovaného území. Ta je tvořena kombinací různých druhů rodinných a bytových domů na různých velkých pozemcích. Dle platných ÚAP se jedná obytnou lokalitu Hřebenka s urbanistickou strukturou zahradního města. Podlažnost zástavby se v posuzovaném území pohybuje především od ≤ 2. NP do 3. NP. Převládající výšková hladina obvodových linií střech se pohybuje od II (6,01 - 9,00 m) do III. (9,01 - 12,00 m). Střešní krajina je tvořena jak plochými, tak šikmými střechami. Stavební záměr navrhuje solitérní objekt pro bydlení, který vznikne přestavbou stávajícího objektu garáží. Zastavěná plocha oproti původnímu objektu se zvětší jen nepatrně. Objekt bude mít 3. NP a zastřešen bude rovnou střechou. Výška jeho atiky bude v hladině III. (9,01 - 12,00 m).

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



Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí: MHMP UZR [redacted] (archiv)
IPR Praha