

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 978166/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 889356/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luděk Kudrna

236 003 274

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

27.05.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 e ustanovení 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 29.4.2024, kterou podala [redacted] na základě plné moci ze dne 19.6.2017 zastupuje [redacted] požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

„Bytový dům č.p. 86 v Praze – Ďáblicích“ na pozemcích parc. č. 189 a 190 v k.ú. Ďáblice (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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, 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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

[redacted] podáním ze dne 29.4.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska la žadatel em předložena dokumentace pro územní řízení z 08/2019, kterou vypracoval [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je nástavba, přístavba a stavební úpravy stávajícího rodinného domu č.p. 86, který se nachází při ulici Ďáblická v Praze 8 – Ďáblicích. Konkrétně se jedná o nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a nevyužívaným podkrovím pod sedlovou střechou. Směrem do dvora se k této hlavní hmotě rodinného domu přimyká vedlejší dvoupodlažní hmota dvorního křídla, která je zastřešena částečně plochou a pultovou střechou. V rámci stavebního záměru bude dvorní křídlo zachováno, nejednotný typ zastřešení dvorní křídla bude nahrazen novou pultovou střechou s výškou hlavní římsy +6,250 m a hřebene +8,400 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP). Hlavní hmota rodinného domu bude nastavěna o jedno plnohodnotné podlaží a obytné podkroví. Zastřešení hlavní hmoty bude řešeno novou sedlovou střechou, jejíž uliční římsa bude výškově navazovat na uliční římsu sousedního rodinného domu na poz. parc. č. 191 v k.ú. Ďáblice, který se nachází na nároží ulic Ďáblická a Kokořínská. Výška uliční římsy nově +10,700 m, výška dvorní římsy bude +9,050 m a výška hřebene sedlové střechy bude +14,000 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP), přičemž úroveň ulice Ďáblická je cca -0,5 m od úrovně podlahy 1.NP. Součástí stavebního záměru je rovněž přístavba dvorního křídla, a dále schodiště a garáže s přístřeškem ve dvorní části. Dvorní část bude přístupná z ulice Ďáblická, a to průjezdem v úrovni 1.NP. Navrhované garáže budou zapuštěny do terénního zlomu mezi dvorem a zahradou. Zastřešení garáží bude řešeno plochou – zelenou střechou s výškou atiky cca 3,0 m nad úrovní podlahy 1.NP. Celý objekt bude nově sloužit jako bytový dům o 8 bytových jednotkách a jedné nebytové jednotce – ateliéru, který bude umístěn ve dvorním křídle (1.NP). Zastavěná plocha objektu bude nově 280,4 m², zpevněné plochy budou 46,2 m², plochy zeleně budou 124,4 m². Doprava v klidu je řešena nově navrhovanými parkovacími stáními v garáži a pod přístřeškem. Celkem jsou navržena 4 parkovací stání, z toho 3 v garáži a 1 pod přístřeškem. Napojení objektu na veřejnou dopravní infrastrukturu bude řešeno z ulice Ďáblická. Napojení objektu na veřejnou technickou infrastrukturu se nemění, a i nadále bude řešeno z ulice Ďáblická. V rámci záměru dojde pouze k vybudování nových rozvodů dešťové kanalizace a akumuláčnických nádrží se systémy zasakování dešťových vod.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím OB-čistě obytné a OV-všeobecně obytné, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v území bez zvýšené ochrany 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 - 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.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez

servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění bytového domu v souladu s hlavním využitím ploch OB a OV. Umístění garáže a parkovacího stání je v plochách OB a OV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato garáž a parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím ploch OB a OV (bydlení), je jejich umístění přípustné. Umístění sítí a plošných zařízení technické infrastruktury je v plochách OB a OV posuzováno jako přípustné. Umístění ateliéru (administrativy) je v ploše OV posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o administrativu v rámci stavby pro bydlení.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu 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 stanovena míra využití území; 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.

Úřad územního plánování po posouzení záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena 2-3 podlažními objekty s obytným podkrovím pod šikmou střechou. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Ďáblice s vesnickou strukturou a typickou podlažností do 3.NP. Výška obvodových linií střech se v bezprostřední blízkosti posuzovaného záměru pohybuje zpravidla v hladině 6,01-9,00 m, případně 9,01-12,00 m. Výška a podlažnost objektu po úpravách tak i nadále korespondují s výškou okolních staveb a navazují na stávající zástavbu. Obdobné přístavby ve dvorních částech objektů jsou v místě obvyklé (např. přístavba objektu na poz. parc. č. 157, 164 či 185, vše v k.ú. Ďáblice). Objem přístavby ve dvorní části i navržených garáží a přístřešku je vůči obdobným přístavbám okolních staveb přiměřený. Zastavěnost pozemků po úpravách (cca 62 %) odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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.

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.

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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. MHMP, UZR/S+dokumentace– Ing. Kudrna