

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 658888/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 529382/2023**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Jaromír Klihavec**

**236 004 768**

Počet listů/příloh: **5 / 0**

Datum:

**21.09.2023**

## 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 odle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 13.3.2023, kterou podal

9.1.2023 zastupuje

stanoviska ve věci:

#### " Novostavba rodinného domu, ul. Záříjová "

na pozemku parc. č. 1729/521, 1729/115 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 – 6, 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](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

## Odůvodnění:

o na základě plné moci z 9.1.2023 zastupuje [redacted] podáním ze dne 13.3.2023 požádal úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Z důvodu, že podání nebylo dostačující k vydání stanoviska, vyzval úřad územního plánování žadatele k jeho doplnění výzvou č.j. MHMP 669573/2023 ze dne 31.3.2023 se lhůtou na doplnění 60 dnů. Výzva byla doručena datovou schránkou 4.4.2023. Žadatel doplnil podání dne 30.5.2023 pod č.j. MHMP 1117159/2023, tedy ve stanovené lhůtě.

Z důvodu, že z doplnění byly zjištěny nové skutečnosti, na jejichž základě podání nebylo dostačující k vydání stanoviska, vyzval úřad územního plánování žadatele k jeho doplnění výzvou č.j. MHMP 1370605/2023 ze dne 26.6.2023 se lhůtou na doplnění 60 dnů. Výzva byla doručena datovou schránkou 28.6.2023. Žadatel doplnil podání dne 24.8.2023 pod č.j. MHMP 1781042/2023, tedy ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné povolání z 05/2023, kterou vypracoval Ing. Michael Bartoš, ČKAIT 8261 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se jedná o novostavbu rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami, každá část je s vlastním vchodem. Dům je nepodsklepený, dvoupodlažní s podkrovím pod sedlovou střechou. Dům má půdorys tvaru obdélníku o rozměrech 12,85 x 8,5 m. Bytové jednotky jsou mezonetové a zrcadlově symetrické. Úroveň římsy střechy je cca 7,2 m nad nejnižším bodem přilehlého upraveného terénu. Z plochy pozemku 489 m<sup>2</sup> je zastavěná plocha objektem 109,2 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha je 109,2 + 109,2 + 90,8 = 309,2 m<sup>2</sup>, plocha rostlé zeleně na pozemku je 226,7 m<sup>2</sup>, k tomu jsou dva pásy popínavé zeleně o celkové ploše 11,1 m<sup>2</sup>.

Objekt bude napojen na stávající přípojky elektro (silnoproud, slaboproud), plynu, vody a kanalizace, které jsou ukončeny na hranici pozemku investora. likvidace dešťových vod bude probíhat na pozemku investora. Pozemek je napojen na stávající komunikační síť v obci. Pro potřeby nové stavby bude stávající vjezd doplněn ještě vjezdem druhým, aby bylo možné obsluhovat obě části domu. Parkování je zajištěno 4 nekrytými parkovacími stáními na pozemku.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 6 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 plochách OB-C – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C a OB-B – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B.

V ploše OB-C je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy OB.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

Požadavek umístit v ploše OB souvislou parkovou plochu (plovoucí značkou ZP), není uplatňován na žadateli. Rozhodnutím o umístění Obytného souboru RD Nové Dáblice vydaného pod č.j. MHMP/130904/00/OUR/S/W ze dne 23.1.2001 byl mimo jiné podmínkou č. 8 stanoven požadavek na umístění souvislé parkové plochy o výměře 1600 m<sup>2</sup>. Tato parková plocha je realizována na pozemku parc.č. 1729/116 v k.ú. Dáblice. Tím je požadavek vyznačený plovoucí značkou ZP splněn.

Dle oddílu 3 odst. 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*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 odchyluje, 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 mezi plochami OB-B a OB-C vede pozemkem parc.č. 1729/521 v k.ú. Dáblice ve vzdálenosti cca 6 – 8 m od jižní hranice uvedeného pozemku. Odchylka hranice pozemku nepřekračuje 10 m od osy čáry ve výkresu č. 4 územního plánu. Na základě splnění této podmínky lze uvedenou hranici pozemku a hranici ploch ztotožnit. Tím se celý pozemek stavebního záměru stává součástí plochy s rozdílným způsobem využití OB – C.

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinného domu v souladu s hlavním využitím plochy OB jako stavba pro bydlení. Umístění sítí a zařízení technické infrastruktury sloužících potřebám rodinného domu je přípustným využitím plochy OB. Umístění parkovacích stání pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy je roven ploše celého pozemku parc.č. 1729/521 v k.ú. Ďáblice (viz výše) s výměrou 489 m<sup>2</sup>. V posouzení se počítá s využitím nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch  $KPP_p = 0,8$  pro plochu OB-C. Hrubé podlažní plochy jsou 309,2 m<sup>2</sup>,  $KPP_p = 0,63 \leq 0,8$ . Plocha zeleně celkem je 293,3 m<sup>2</sup>, z toho na rostlém terénu 226,7 m<sup>2</sup>, podlažnost 3,  $KZ = 0,60 \geq 0,55$ .

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:  
*„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum  $KPP_p$  dle výše uvedené tabulky a  $KZ$  příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:*

- a) *stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);*
- b) *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, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;*
- c) *řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu<sup>15</sup>.“*

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

ad b) V lokalitě převažují rodinné domy, které mají jedno nadzemní podlaží a podkroví a v některých případech i 2 nadzemní podlaží s plochou střechou. Výjimečně jsou zde i domy se dvěma podlažními a šikmou střechou s podkrovím i bez podkroví. Dle velikosti zastavěné plochy jsou zde domy se zastavěnou plochou od 100 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>. Posuzovaná novostavba rodinného domu se dvěma podlažními a podkrovími patří z pohledu podlažnosti a výšky stavby k nejvyšším domům v okolí. Se zastavěnou plochou 109,2 m<sup>2</sup> patří k nejmenším. Ve vztahu k okolní zástavbě tak novostavba rodinného domu doplňuje rozmanitost místní zástavby, přitom hmotově odpovídá měřítku okolní zástavby. Je respektována uliční čára dle okolních objektů, navržená stavba zapadá do celkového urbanistického řešení lokality, kdy svým tvarem a velikostí nenarušuje charakter okolní zástavby.

ad c) Navrhovaný záměr byl prověřen na výkrese pohledu z ulice Záříjová, kde jsou znázorněny sousední objekty. Navržený objekt se v dálkovém pohledu uplatní minimálně, přitom navazuje na strukturu stávající zástavby, která je tvořena objekty do dvou podlaží s plochou i šikmou střechou.

Vzhledem k uvedeným důvodům pro uplatnění nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlahových ploch  $KPP_p$  lze tento uplatnit a konstatovat, že stanovené podmínky jsou splněny. Tím je splněn i stanovený kód míry využití plochy OB-C.

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, 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

---

<sup>15</sup> Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

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.

**Ing. Marie Jindrová**

vedoucí oddělení

*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. MHMP, UZR/V – KL