



## Odůvodnění:

na základě svých mocí

podáním ze dne 22.09.2021 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 ke změně stavby před dokončením, kterou zaoval a olečnost Fact s.r.o. se sídlem Podolská 401/50, 147 00 Praha 4, IČ: 26187094, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve změně stavby Bytový dům Košická na pozemcích parc.č. 38/1, 38/2, 36 k.ú. Vršovice. Stavební povolení na stavbu bytového domu s 8 byty a kanceláři na pozemcích parc.č. 38/1, 38/2, 35, 36 při ulici Košická, k.ú. Vršovice, Praha 10 včetně 18-ti garážových stání, vodovodní přípojky a sadových úprav, bylo vydáno dne 11.05.1999 odborem stavebním Obvodního úřadu MČ Praha 10 pod č.j. 40664/98/OST/stav/Nik-p.38/1,2 a 35, Vrš.

Změna stavby před dokončením obsahuje následující dílčí změny:

- jiné dispozice ve všech podlažích reagující na současné hygienické i sociální potřeby, normy a vyhlášky,
- změna nosného systému se skeletového na systém kombinovaný stěnový,
- základové pasy jsou nahrazeny základovou deskou,
- změna střechy ze sedlové na plochou,
- je navrženo ustoupené poslední 6.NP oproti původnímu podkroví v šikmé střeše,
- hlavní římsa je oproti původní dokumentaci o 800 mm výše,
- posunutý a zapuštěný hlavní vchod do objektu,
- 2.PP je podsklepeno v celém půdoryse, základová spára je vertikálně posunuta o 500 mm níže,
- vjezd do garáží v severozápadní části objektu je navržen ve stejné pozici jako v původní dokumentaci, druhý vjezd není navržen,
- navržen průjezdný garážový výtah (plošina) oproti rampě,
- změna všech fasád objektu (rozmístění a velikost otvorů, osvětlení schodiště, materiálové řešení, jiný rozměr balkonů na jihovýchodní fasádě,
- půdorys od 1.NP do 6.NP navazující na půdorys původní dokumentace, ale bez rozšíření arkýřů a půlkruhových oken na jihovýchodní fasádě,
- půdorys 2.PP a 1.PP je prakticky totožný,
- změna výškového zaměření (posun o 0,45 m z důvodu změny původního systému Jadran na současný Balt).

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a 9 (dále jen „ZÚR“) 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 **OV – všeobecně obytné**, ve stabilizovaném území.

Záměr je situován v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění), vymezené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy ze dne 28.9.1993, o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Současně se záměr nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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:

### **OV - všeobecně obytné**

#### **Hlavní využití:**

**Plochy pro bydlení s možností umístování 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 administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpační 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 využití platného ÚPn hl. m. Prahy je záměr přípustný, protože se jedná o změnu stavby bytového domu a využití pro bydlení je (jak uvedeno výše) hlavním využitím plochy OV.

Úřad územního plánování shledal, že navržená změna stavby daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v přilehlých obytných lokalitách.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7 odst. 7a) bodu (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

*(3) 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 stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržená změna stavby daného rozsahu neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o objekt situovaný v řadě bytových domů. Stavba se dle ÚAP nachází v blokové struktuře. Jedná se o souvislou zástavbu s ustálenou hmotovou strukturou. Dochází k popsané objemové změně sedlové střechy na plochou a k navrženému ustoupenému poslednímu 6.NP oproti původnímu podkroví v šikmé střeše, výška záměru se prakticky nemění. Sousední dům na pozemku parc.č. 39, k.ú. Vršovice, se nachází ve výšce obvodových linií střech 16,1 – 21 m, tomu odpovídá i záměr s hlavní římsou ve výšce +18,600 m.

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."

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 Na vědomí  
IPR hl. m. Prahy  
MHMP UZR/V archiv