

FURE, s.r.o.  
Hlubočká 710/4  
158 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Jan Sachl**

**MHMP 1500343/2020**

**236 005 905**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

**S-MHMP 1309980/2020**

Datum:

**02.12.2020**

## 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 26.8.2020, kterou podala společnost FURE, s.r.o., Hlubočká 710/4, 158 00 Praha 5, IČ: 27089851, která na základě plných mocí zastupuje Bytové družstvo Michelská 371, U Spojky 1107/17, 154 00 Praha 5, IČ: 06457002, dále Ing. Tomáše Pánka, nar. 24.12.1974, bytem Lahovská 114, 159 00 a Ivana Serbuse, nar. 19.9.1965, bytem Klášterského 292/10, 143 00 Praha 4, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Změna dispozice nástavby bytového domu, změna vnějších výplní otvorů BD a změna dispozice a užívání v části BD v 1.NP, stavba skladu zahradního nářadí, stavba ubytovací jednotky“**, Michelská 371/38 na pozemku parc.č 772/1 v k.ú. Michle (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 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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:

Společnost FURE, s.r.o., Hlubocká 710/4, 158 00 Praha 5, IČ: 27089851, která na základě plných mocí zastupuje Bytové družstvo Michelská 371, U Spojky 1107/17, 154 00 Praha 5, IČ: 06457002, dále Ing. Tomáše Pánka, nar. 24.12.1974, bytem Lahovská 114, 159 00 a Ivana Serbuse, nar. 19.9.1965, bytem Klášterského 292/10, 143 00 Praha 4, podáním ze dne 26.8.2020 požádal 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 dodatečné povolení s datem 4/2020, kterou zpracoval Ing. David Večeřa, ČKAIT: 10156 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v dodatečném povolení stavebních úprav stávajícího bytového domu. Jedná se o změnu dispozic bytových jednotek v 3. a 4. NP, dále se jedná o změnu dispozic v 1.NP, kde byla z části chodby vybudována místnost zázemí bytového domu. Dále byly provedeny změny vnějších výplní otvorů a instalace nových střešních oken, dále došlo k zateplení uliční fasády v 1. a 2.NP. Dodatečné povolení se dále týká dvou historických objektů ve dvorní části bytového domu, které nebyly kolaudované. Jedná se o menší stavbu skladu zahradního nářadí, která je umístěna na východní hranici dvorní části pozemku. Jedná se o jednopodlažní stavbu obdélníkového půdorysu o půdorysných rozměrech 4,25 x 2,3 m, která bude nově zastřešena pultovou střechou o maximální výšce +3,4m. Druhou stavbou je jednopodlažní objekt na západní hranici dvorní části pozemku, který byl užíván jako příslušenství pro jednu bytovou jednotku a sklad uhlí. Dodatečné povolení se týká stavebních úprav tohoto objektu, který bude nově sloužit jako ubytovací zařízení typu hostel pro dvě osoby. Objekt má obdélníkový půdorys o maximálních půdorysných rozměrech cca 5,7 x 6,7 m a bude zastřešen pultovou střechou o maximální výšce římsy +3,9 m. Dále bude ve dvorní části umístěno vsakovací těleso o rozměrech 2 x 6 m.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 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, ve stabilizovaném území.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr se 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:

### **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 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.

#### **Ne přípustné 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 záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o dodatečné povolení stavební úpravy stávajícího bytového domu a umístění skladu pro zahradní nářadí ve dvoře. Využití pro bydlení je (jak je uvedeno výše) hlavním a přípustným využitím plochy OB. Dodatečné povolení objektu pro ubytování s 2 lůžky je v této ploše shledáno jako podmíněně přípustné. Malá ubytovací zařízení do 20 lůžek jsou (jak je uvedeno výše) podmíněně přípustným využitím plochy OB. Jelikož bude v bytovém domě zachován dominantní podíl bydlení a nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je záměr dodatečného povolení objektu pro bydlení hodnocen jako přípustný.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné 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 výše citované vyhlášky 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 stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena dvou až tří podlažními bytovými domy se šikmou střechou, v lokalitě s heterogenní strukturou, ve výškové hladině II až III. Předložený záměr stavebních úprav bytového domu nebude mít vliv na objem a výšku stávajícího bytového domu. Dále dojde k dodatečnému povolení jednopodlažních objektů ve dvorní části bytového domu, tím se zvýší zastavěnost pozemku, která bude nyní činit 80 %. Vyšší míra zastavěnosti pozemku je dána rozlohou pozemku. V lokalitě je běžné, že hlavní objekty mají několik vedlejších menších staveb. Pozemky sousedící s předloženým záměrem (parc. č. 775 a 77 v k.ú. Michle) a protější pozemek rodinného domu parc. č. 1372 k.ú. Michle mají podobnou zastavěnost jako předložený záměr, což je zapříčiněno oddělením historických zahrad od pozemků bytových objektů.

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, 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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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  
MHMP, UZR/J – Mgr. Sachl (archiv)
3. IPR