



optim projekt s.r.o.  
Domažlická 1256/1  
130 00 Praha 3 - Žižkov

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Jan Žižka**

**MHMP 1373539/2023**

**236 004 817**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

**S-MHMP 1321462/2023**

Datum:

**04.07.2023**

## **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 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, které podal dne 20.6.2023

na základě plné moci ze dne 16.2.2023 zastupuje společnost ATELIER KINC architects, s.r.o., IČ: 24181927, se sídlem K zatačce 2156/4, 143 00 Praha – Modřany, kterou na základě plné moci ze dne 16.5.2023 zastupuje společnost optim projekt s.r.o., IČ: 06734413, se sídlem Domažlická 1256/1, 130 00 Praha 3 - Žižkov, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané jako:

**„ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM – VILLA ABOVE THE VALLEY“**  
na pozemcích parc. č. 2319/49, 2336/8, 2319/35 a 2336/5 v k. ú. Stodůlky

(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, 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,

### **souhlasné závazné stanovisko.**

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

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. (5) stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

### Odůvodnění:

na základě plné moci ze dne 16.2.2023 zastupuje společnost ATELIER KINC architects, s.r.o., IČ: 24181927, se sídlem K zatačce 2156/4, 143 00 Praha – Modřany, kterou na základě plné moci ze dne 16.5.2023 zastupuje společnost optim projekt s.r.o., IČ: 06734413, se sídlem Domažlická 1256/1, 130 00 Praha 3 - Žižkov, podáním ze dne 20.6.2023 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 změnu územního rozhodnutí a změnu stavby před dokončením s datem 05/2023, kterou zpracoval zodpovědný projektant (dále jen „dokumentace“).

Na stavbu bylo vydáno povolení č. j. P13-16609/2021 ze dne 30.3.2021.

Předmětem dokumentace je změna územního rozhodnutí a změna stavby před dokončením novostavby rodinného domu. Změna mění koncepční uspořádání objektu, přičemž se bude i nadále jednat o rodinný dům s 1 bytovou jednotkou.

Předmětem dokumentace je novostavba rodinného domu s nepravidelným půdorysným tvarem o zastavěné ploše 379,2 m<sup>2</sup>. Objekt je částečně podsklepen, má 1 nadzemní podlaží a je zastřešen plochou střechou s výškou atiky +3,615 m, měřeno od +/-0,000 m.

V 1. podzemním podlaží se nachází vstupní chodba, garáž, schodiště a technická místnost. V 1. nadzemním podlaží se nachází vstupní chodba, pokoj pro hosty, 2x koupelna + wc, pracovna, obývací pokoj + kk, 2x chodba, komora, 2x wc, 2x pokoj, koupelna, prádelna, ložnice a šatna.

Součástí stavebního záměru jsou venkovní zpevněné plochy v celkovém rozsahu 161,3 m<sup>2</sup>. Navrženy jsou dále opěrné stěny a oplocení pozemku. Stavební záměr je nově napojen na dopravní a technickou infrastrukturu v jižní části z komunikace Karla Kryla. Navrženy jsou přípojky splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu a elektro NN.

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, 9 a 11 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 záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití B**, v území rozvojovém.

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, sběry 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.

Z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, dle oddílu 4 přílohy č. 1, je využití záměru pro bytové účely hlavním využitím, liniová vedení a plošná zařízení technické infrastruktury přípustným využitím a garážová stání jsou podmíněně přípustná. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garážová stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území. V rozvojovém území je, dle oddílu 7 odst. 1 přílohy č. 1, zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplex občanského vybavení (ZOB a ZVO).

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy (1 157 m<sup>2</sup>) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha, vč. započitatelné části podzemního podlaží, 317,43 m<sup>2</sup>; vypočtený **KPP je 0,27 ≤ 0,30**. Celková plocha započitatelné zeleně na rostlém terénu je 586,7 m<sup>2</sup> a podlažnost 1; vypočtený **KZ je 0,51 ≥ 0,50**. Stanovený kód míry využití plochy B pro posuzovanou plochu je **splněn**.

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.

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.

v z. Ing. Jan Žižka  
**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

v z. Ing. Jan Pech  
**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

### Rozdělovník:

1. Adresát DS: up4x7wj
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv