



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1943806/2021**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1855357/2021**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Denisa Trávníčková**

**236 004 845**

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

**09.12.2021**

## **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. c) 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 12.11.2021, kterou podal [redacted], který je na základě plné moci zastoupen [redacted], a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

**„Přestavba podkroví, přístavba garáže, kůlny, zimní zahrady u rodinného domu“** na pozemcích parc. č. 2397, 2398 v k. ú. Braník (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 a 9, 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:**

\_\_\_\_\_, který je na základě plné moci zastoupen \_\_\_\_\_, podáním ze dne 12.11.2021 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 společné územní a stavební řízení z 10/2021, kterou zpracoval zodpovědný projektant \_\_\_\_\_ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v přestavbě podkroví stávajícího rodinného domu, dále v přístavbě garáže a kůlny a přístavbě zimní zahrady. Stávající objekt rodinného domu má 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví pod šikmou střešou (+12,470). Přestavbou podkroví dojde ke změně tvaru střechy, namísto stanové bude sedlová s hřebenem rovnoběžným s ulicí. Ve směru do zahrady bude rozšířen stávající vikýř. Výška hřebene se nemění. U jižní fasády (směrem do zahrady) objektu RD bude realizován přízemní objekt zimní zahrady o zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup>. Stávající balkon v úrovni 2. NP bude rozšířen nad celou zimní zahradou. U východní fasády RD je navržen přízemní objekt garáže a kůlny o zastavěné ploše 66 m<sup>2</sup>. Zastřešení je plochou střechou (kůlna +2,100, garáž +1,400). Garáž s kůlnou nebudou dispozičně propojeny s rodinným domem. Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu zůstává stávající. Nově bude na pozemku řešena akumulární jímka pro likvidaci dešťových vod.

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 a 9 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 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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb., výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory).

Dále se záměr nachází v těchto informativních prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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 bytovací 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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s využitím plochy OB dle platného ÚPn SÚ hl. m. Prahy. Využití objektu jakožto rodinný dům (bydlení) se nemění. Zimní zahrada a kůlna jsou doplňkovými stavbami souvisejícími s bydlením a jsou shledány jako přípustné. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou z hlediska využití přípustná. Garáže pro osobní automobily jsou z hlediska využití podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že budou sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím, je záměr shledán jako přípustný.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. (3) přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že ve stabilizovaném území není uvedena míra využití území 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Plochy OB, OV, SV, a SMJ bez uvedeného kódu míry využití území jsou vždy stabilizované.

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 kombinací zástavby soliterních rodinných domů a bytových domů menšího měřítka. Dle přihlédnutí k ÚAP se jedná o obytnou lokalitu se strukturou zahradního města, se stanoveným typickým počtem podlaží v lokalitě 3 podlaží. Podlažnost objektu se navrhaným záměrem nemění (2 NP + obytné podkrovi). Výška hřebene i hlavní římsy zůstává taktéž zachována. Přístavbou garáže, kůlny a zimní zahrady dochází k navýšení zastavěnosti pozemku (zimní zahrada je situována na stávající terase) na 24%. Navrhovaný záměr se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k

veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce. Navrhovaný záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území.

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.

**Ing. Martin Čemus**

ředitel odboru územního rozvoje

#### **Rozdělovník:**

1. Adresát / XXXXXXXXXX
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP UZR/J (Ing. Trávníčková), archiv + spis