

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1500127/2021**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1392226/2021**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Martina Bydžovská**

**236 004 764**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**01.10.2021**

## 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. 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 podání, které podala dne 06.09.2021 [REDACTED]

[REDACTED], kterou na základě plné moci ze dne 08.02.2021 zastupuje společnost [REDACTED] a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**"Bytový dům Houdova"** na pozemcích parc. č. 1479/98 a 1479/5 v k. ú. Košře (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 SU 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:

[redacted] kterou na základě plné moci ze dne 08.02.2021 zastupuje společnost [redacted] podáním ze dne 06.09.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byl předložena dokumentace pro územní řízení z 08/2021, kterou zpracovala společnost [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v novostavbě bytového domu v ulici Houdova v Praze 5 – Košiče. Pozemek záměru se svažuje k severu, má celkovou výměru 993 m<sup>2</sup> a má tvar podlouhlého trojúhelníku se špicí v křižovatce ulic Houdova a Malá Houdova. Pro navrhovanou stavbu je uvažováno pouze s částí o výměře 548 m<sup>2</sup>, na zbývající části zůstane zachována zeleň.

Je navrhován bytový dům o půdorysném tvaru pětiúhelníku s rozměry cca 23 x 9 x 5 x 21 x 3 m. Má 1 PP, 2 NP a jedno ustupující. Je přístupný z ulice Houdova, kde se nachází vjezd do garáže, vstup na centrální schodiště BD a samostatný vstup pro nebytový prostor (38,76 m<sup>2</sup>). Kromě garáže a nebytového prostoru, který bude využíván pro administrativu, se v 1. PP nachází sklepy a technická místnost. V 1. NP se nachází 2 bytové jednotky s dispozicí 2+kk, které jsou obě napojeny přímo na zahradu na jižní straně BD. Ve 2. NP se nachází jedna bytová jednotka s dispozicí 5+kk a v ustupujícím 3. NP se nachází byt 4+kk s terasou. Zastavěná plocha BD je 172 m<sup>2</sup> a zpevněné plochy (chodníky, vjezdy) zaujímají 141 m<sup>2</sup>. Navrhována je plochá střecha s výškou atiky v úrovni 3. NP 12,8 m a výška římsy v úrovni 2. NP (z východní nárožní strany) je 9,5 m.

Navržený BD bude napojen na technickou infrastrukturu z ulice Houdova provedením nově navržených přípojek inženýrských sítí. Napojení na dopravní infrastrukturu bude vjezdem ze severu z přiléhající ulice Houdova, v této části bude provedeno i parkovací stání na zatravněvací dlažbě. Součástí záměru jsou i opěrné zdi a oplocení.

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 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, v území stabilizovaném.

Záměr je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně a celoměstského systému zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně). Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Využití pozemku 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 - čisté 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.

Z hlediska plošných regulativů je novostavba bytového domu včetně oplocení a opěrných zdí v souladu s hlavním využitím plochy OB. Liniové vedení technické infrastruktury je přípustným využitím této plochy. Využití nebytového prostoru pro administrativu (o výměře 38,76 m<sup>2</sup> - bude zachován dominantní podíl bydlení) je podmíněně přípustným využitím plochy OB. Jelikož nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jedná se o přípustné využití. Garáž a parkovací stání jsou podmíněně přípustným využitím plochy OB. Vzhledem k tomu, že se jedná o uspokojování potřeb souvisejících s hlavním využitím a zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je jejich umístění přípustné.

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

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

*Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; 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.*

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 typizovanými bytovými domy převážně s 2 NP a obytným podkrovím, ale v území se objevují i solitérní

atypické objekty. Dle přihlídnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Malvazinky se strukturou zahradního města se stanoveným typickým počtem podlaží 2, v širší lokalitě se pak nacházejí objekty až s podlažností 4. Střešní krajinu tvoří převážně šikmé střechy u typizovaných opakujících se objektů, u solitérních objektů se objevují i střechy ploché. Navržený tvar a objem bytového domu vychází z tvaru pozemku a pozice na nároží dvou ulic a zároveň respektuje okolní stavby. Vytváří třípodlažní nároží se zachováním zeleně směrem do křižovatky. 3. NP je ze strany nároží ustupující, čímž je hmota stavby umírněna. Jak je patrné z výkresu D.1.1.3.2 - pohled východní, výška atiky BD nepřevyšuje římsu bytového domu situovaného jižně, tedy výše ve svahu. Navržený objekt má zastavěnou plochu 172 m<sup>2</sup> a zpevněné plochy 141 m<sup>2</sup>, což odpovídá zastavěnosti pozemku záměru cca 31,5 %. Novostavba bytového domu se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb. Navrhovaný záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě.

Stavební záměr se nachází v celoměstském systému zeleně. Podle oddílu 5 pododdílu (6) odst. 1) a 2) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
  - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
  - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*“
- 2) *„V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Záměr splňuje podmínky stanovené ÚP hl. m. Prahy pro CSZ, jelikož stavba bytového domu je v souladu s podmínkami plochy OB a zároveň nedojde ani k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. Část pozemku záměru je již v současné době oplocena. Zároveň je plánováno vyčlenění východního cípu pozemku parc. č. 1479/98 v k. ú. Košíře o rozloze cca 27 m<sup>2</sup> z majetku investora a jeho využití jako veřejný prostor. Funkčnost celoměstského systému zeleně nebude dle výše uvedeného narušena.

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 naši 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.

### 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. arch. Jan Cach

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
MHMP, UZR archiv + dokumentace  
Mgr. Martina Bydžovská, UZR  
IPR Praha