

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 714383/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 586662/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luděk Kudrna

236 003 274

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

18.04.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 22.3.2024, kterou podala společnost HPS HOUSE s.r.o., IČ: 09434518, sídlem Zbuzanská 166, 161 00 Praha 6, kterou na základě plné moci zastupuje [redacted] a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Stavební úpravy rodinného domu a garáže, Chřibská 31“ na pozemcích parc. č. 375 a 376 v k.ú. Ďáblice
(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 - 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, platným ÚP 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.

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, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost HPS HOUSE s.r.o., IČ: 09434518, sídlem Zbuzanská 166, 161 00 Praha 6, kterou na základě plné moci zastupuje [REDAKCE] podáním ze dne 22.3.2024, požádala 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 povolení z 11/2023, kterou vypracovala společnost Rudolf architects s.r.o., IČ: 05062209, Jindřicha Plachty 535/16, 150 00 Praha 5 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se předmětné pozemky o celkové výměře 364 m² nacházejí na nároží ulic Lobečská a Chřibská v Praze 8 – Ďáblicích. Na pozemcích se nachází rodinný dům č.p. 268 s garážemi. Konkrétně se jedná o jednopodlažní rodinný dům s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Na hmotu rodinného domu navazuje směrem do dvora jednopodlažní objekt garáží. Stavebním záměrem jsou stavební úpravy rodinného domu a garáží. V rámci stavebních úprav dojde k odstranění stávajících garáží. Na jejich místě vznikne nová garáž o kapacitě 3 parkovacích stání pro osobní automobily, která bude nově zastřešena plochou střechou s atikou ve výšce +3,295 m (±0,000 = úroveň podlahy 1.NP). Na ploché střeše je nově navrhována pobytová terasa přístupná z podkroví rodinného domu. Součástí stavebního záměru je rovněž i úprava vnitřní dispozice v 1.NP a podkroví rodinného domu, úprava stavebních otvorů, výměna výplní stavebních otvorů, zateplení přízemní části, nová akumulční nádrž na dešťovou vodu apod. Nově se budou v rodinném domě nacházet 3 bytové jednotky o velikosti 2+kk, a to v 1.NP a v části podkroví. Ve zbylé části podkroví je navržen ateliér. Součástí stavebního záměru je i nový střešní vikýř, který bude umístěn směrem do dvorní části objektu, a to při zachování výšky uliční a dvorní římsy, resp. výšky hřebene stávající sedlové střechy. Zastavěná plocha objektu je 216 m², zpevněné plochy budou tvořit 121 m², plochy zeleně budou 27 m². Doprava v klidu bude řešena parkovacími stáními v nově navrhované garáži. Napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu je řešeno stávajícím sjezdem na ulici Chřibská. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu se nemění, a i nadále bude z ulice Chřibská, resp. Lobečská.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 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 stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v území bez zvýšené ochrany 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 m², 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 m²) 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 stavební záměr, tj. stavební úpravy stávajícího rodinného domu, v souladu s hlavním využitím plochy OB (bydlení). Umístění garáže pro osobní automobily je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená garáž uspokojuje potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je její umístění přípustné. Umístění akumulární nádrže na dešťovou vodu je v ploše OB posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury. Umístění ateliéru (administrativy) je podmíněně přípustným využitím plochy OB, a to za podmínky zachování dominantního podílu bydlení. Dominantní podíl bydlení bude zachován, jelikož ateliér je navrhován v části podkroví rodinného domu, jehož dispoziční řešení zahrnuje bytové prostory v 1.NP (2 bytového jednotky) a bytové prostory v části podkroví rodinného domu (1 bytová jednotka). Umístěním ateliéru nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, resp. budovy. Umístění ateliéru je tak posuzováno jako 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 záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Okolní stabilizovaná zástavba je tvořena převážně rodinnými domy různých tvarů a velikostí. Většinou se jedná o 1-2 podlažní objekty se zastřešením šikmou, ojediněle i plochou střechou. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Ďáblice s vesnickou strukturou a

typickou podlažností do 2.NP. Výška obvodových linií střech se pohybuje zpravidla v hladině 6,01 m a méně, případně 6,01-9,00 m. Dle předložené dokumentace jsou stavebním záměrem stavební úpravy stávajícího rodinného domu, a to bez změny výšky uliční a dvorní římsy, resp. výšky hřebene stávající sedlové střechy. Zastřešení vedlejší hmoty rodinných domů-garáží plochou je v místě obvyklé. Výška atiky nově navrhované garáže (cca 3,3 m nad úroveň podlahy 1.NP rodinného domu) výškově navazuje na výšku dvorní a uliční římsy stávající sedlové střechy a zároveň nepřesahuje výšku jejího hřebene. Z výše uvedeného je zřejmé, že výška objektu po úpravách i nadále koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Obdobná zastavěnost pozemku, resp. podíl zeleně na pozemku je v místě obvyklá (např. rodinný dům na poz. parc. č. 383 či 432 v k.ú. Dáblice). Zastavěnost pozemku po úpravách tak i nadále odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR
3. MHMP, UZR/S – Ing. Kudrna

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 30.04.2024 20:19:04.

Kvalifikovaný elektronický podpis je neplatný, dokument nebyl změněn a certifikát byl ověřen s chybou: Certifikační autorita - certifikát nenalezen. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 55F90FD5, kvalifikovaný certifikát byl vydán nekvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru ACAeID3.2 - Issuing Certificate, eIdentity a.s. pro podepisující osobu Filip Foglar, Hlavní město Praha.

Elektronický podpis byl označen kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 30.04.2024 20:19:04.

Kvalifikované elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 22.04.2024 13:59:04. Údaje o časovém razítku: datum a čas 22.04.2024 13:27:02, číslo kvalifikovaného časového razítka 00BB0DBD, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA TSA CA/RSA 06/2022, První certifikační autorita, a.s..

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: 7537842DE92081A9D48B34CD6627B5071B4F2A1DD1117315691715D6DEF53B4E

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

30.4.2024

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Benátská Klára Mgr.