

Ing. Aida Padyšáková  
Pod Harfou 938/60  
190 00 Praha 9

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 2021609/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1893272/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Bc. Lukáš Jelínek**

**236 005 805**

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

**14.11.2022**

## **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 dne 17.10.2022 podala Městská část Praha 6, IČO: 00063703, se sídlem Československé armády 601/23, 160 52 Praha 6, kterou na základě plných mocí zastupuje Ing. Aida Padyšáková, IČO: 67393519, se sídlem Křivenická 415/20, 181 00 Praha 8, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Dejvické divadlo - přístavba a stavební úpravy objektu č.p. 1084, k.ú. Dejvice. Zelená 15a, Praha 6“** na pozemku parc. č. 618 v k. ú. Dejvice (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 Územním plánem sídelního útvaru 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.**

Závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

**Odůvodnění:**

Městská část Praha 6, IČO: 00063703, se sídlem Československé armády 601/23, 160 52 Praha 6, kterou na základě plných mocí zastupuje Ing. Aida Padyšáková, IČO: 67393519, se sídlem Křivenická 415/20, 181 00 Praha 8, podáním ze dne 17.10.2022 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 k žádosti přiložena dokumentace pro společné povolení z 09/2022, kterou zpracovala společnost AED project, a.s., IČO: 61508594, se sídlem Pod Radnicí 1235/2a, 150 00 Praha 5, hlavní projektant Ing. Aleš Marek, ČKAIT 0007955 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavebních úpravách a přístavbě stávajícího objektu bytového domu, v jehož přízemí a podzemní části se nacházejí komerční prostory (divadlo, kavárna). Součástí objektu jsou 2 stávající přístavby ve dvoře. Přístavba u východní fasády má 2 podzemní a 1 nadzemní podlaží a plochou střechu. Obsahuje zázemí stávajícího divadla. Přístavba u jižní fasády v západní části pozemku má 1 podzemní podlaží a plochou střechu. Nachází se zde divadelní klub. Stavebním záměrem dojde k rekonstrukci a rozšíření prostor přístavbou ve 2. PP, 1. PP a 1. NP, které slouží stávajícímu divadlu. Cílem je navýšení kapacity hlediště divadla na max. 199 diváků, včetně rozšíření zázemí pro personál divadla. Zastřešení navržené přístavby bude plochou střechou, která bude využita pro FV panely. Výška atiky je max. +3,680 m ( $\pm 0,000 = 208,82$  m n. m.). Zastavěná plocha přístavby je 93 m<sup>2</sup>. Nové potřeby parkování budou řešeny v rámci uličního prostranství. Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zůstane stávající.

Úřad územního plánování posoudil stavební 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 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 OV - všeobecně obytné, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází ve vnitrobloku se zvýšenou ochranou zeleně.

Dále je umístěn v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze (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:

**OV - všeobecně obytné****Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

**Přípustné využití:**

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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 přístavba stávajícího divadla včetně střešních FV panelů posuzována jako přípustná, neboť se jedná o rozšíření kulturního zařízení.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále 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. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Dejvice s blokovou strukturou. Přístavba nepřevyšuje stávající objekt, její výška tak koresponduje s výškou okolních staveb a navazuje na stávající zástavbu. Umístění přístaveb do dvora je v dotčeném bloku obvyklé. Stavebním záměrem dochází k dostavbě dvorní části objektu do ucelené hmoty. Zastavěnost pozemku nadále odpovídá zastavěnosti okolních pozemků a svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. Stávající stavební čára není ovlivněna. 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 stavebního záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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 námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

**Rozdělovník:**

1. Adresát - ID DS: cjedrem
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP UZR/S - Bc. Jelínek