



Městský úřad Černošice  
odbor územního plánování  
Karlštejnská 259  
252 28 Černošice

Spis. ZN.  
Naše č.j./Vaše č.j.  
vyřizuje:  
tel./e-mail:

**S-MUCE 15768/2024/OUP/Ry/Pruh**  
MUCE 34200/2024 OUP  
Ing. Vendula Ryšavá, kancelář č. 3.05  
221 982 547/vendula.rysava@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 27. 2. 2024

### **ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

Městský úřad Černošice, odbor územního plánování (dále jen „orgán územního plánování“) jako orgán územního plánování příslušný podle ustanovení § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "nový stavební zákon") ve spojení s § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 334a nového stavebního zákona ve spojení s § 96b odst. 3 stavebního zákona záměr nazvaný: **Hasičská zbrojnice, parc. č. 383/1, 387/2, 388/5, 390/1, 390/3, 390/5, 454/1, 508/3, 508/10, 508/11, 508/14, k.ú. Průhonice, obec Průhonice.**

Orgán územního plánování po posouzení záměru z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanoví, že **záměr je přípustný.**

#### **Odůvodnění:**

Žádost o vydání závazného stanoviska k výše uvedenému záměru dne 26. 1. 2024 podala společnost A 32 spol. s r.o., IČO 25155628, V Štíhlách č.p. 2031/12, Praha 4-Krč, 142 00 Praha 4, zastoupená Ing. Martinem Fořtem (dále jen "žadatel").

Podklady pro vydání závazného stanoviska:

- Projektová dokumentace, kterou v červnu 2023 vypracoval HIP Ing. Martin Fořt
- Politika územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR“), ve znění účinných aktualizací
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“), vydané usnesením č. 4-20/2011/ZK, které nabyla účinnosti dne 22. února 2012, ve znění účinných aktualizací
- Územní plán Průhonice schválený v roce 2010 (vydaný 27. 7. 2010 obecně závaznou vyhláškou č. 1/2010, která nabyla účinnosti 25. 8. 2010), ve znění pozdější změny č. 1 (vydané 27. 11. 2012 obecně závaznou vyhláškou č. 1/2012, která nabyla účinnosti 14. 12. 2002) a změny č. 2A (vydané 22. 3. 2016 obecně závaznou vyhláškou č. 1/2016, která nabyla účinnosti 21. 4. 2016), změny č. 2B (vydané 26. 6. 2018 obecně závaznou vyhláškou č. 1/2018, která nabyla účinnosti 26. 7. 2018) a změny č. 3 (vydané 24. 11. 2020 obecně závaznou vyhláškou č. 1/2020, která nabyla účinnosti 22. 12. 2020) dále jen "územní plán"
- Územně analytické podklady ORP Černošice

#### Popis záměru podle předložené dokumentace:

Záměrem je novostavba hasičské zbrojnice, jedná se o nepodsklepenou stavbu o dvou nadzemních podlažích s max výškou 6,4 m, zastřešena je plochou střechou. Půdorysně se jedná o nepravidelný obdélník. Samotná stavba je umístěna na pozemku parc.č. 388/5, k.ú. Průhonice, ostatní vyjmenované pozemky slouží pro parkování, komunikace, chodníky a zeleň. Objekt je napojen na běžné inženýrské sítě. Dešťové vody jsou likvidovány na pozemku záměru

pomocí retenční nádrže s přepadem do veřejné dešťové kanalizace. Doprava v klidu je řešena parkováním na pozemku. Záměr se nachází v zastavěném území.

Orgán územního plánování přezkoumal výše uvedený záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Politika územního rozvoje České republiky ani nadřazená územně plánovací dokumentace, ZÚR nevymezují na dotčených pozemcích žádný záměr, který by byl s navrhovaným záměrem v rozporu.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice eviduje na dotčených pozemcích údaje o území, které nejsou s navrhovaným záměrem v rozporu.

Pozemky parc.č. 383/1, 387/2, 388/5, 390/1, 390/3, 390/5, 454/1, 508/3, 508/10, 508/11, 508/14, k.ú. Průhonice, obec Průhonice se podle územního plánu nachází v zastavěném území, v ploše technické infrastruktury (TI) a občanského vybavení (OK-1). Podle textové části územního plánu pro tuto plochu platí:

#### Technická infrastruktura (TI):

##### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

##### převažující účel (hlavní využití)

- čistírny odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy – dočišťovací rybníky
- vodojemy, čerpací stanice a úpravy vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- **hasičské zbrojnice**
- sběrný odpadových surovin, sběrné dvory
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

##### přípustné využití

- provozy údržby
- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň

##### nepřípustné využití

- zdravotnictví, sociální služby

##### podmíněně přípustné využití

- pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

##### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

##### maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

##### minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

##### maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

#### Občanské vybavení (OK-1):

##### PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

##### převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

##### přípustné využití

- hotely, penziony
- **hasičské zbrojnice**
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:maximální intenzita využití pozemků

- 30%, v případě alespoň poloviny parkovacích míst v krytých garážích 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

Definice pojmů dle územního plánu**stavební pozemek -**

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích

**minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům**

je tímto územním plánem stanovena v plochách s rozdílným způsobem využití samostatně pro pozemky v zastavěném území, vymezeném ke dni vydání změny č. 3, a samostatně pro pozemky v zastavitelných plochách. Regulativ se nevztahuje na plochy a pozemky již s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením, případně s vydaným regulačním plánem nebo zaevidovanou územní studií (ke dni vydání změny č. 3).

**zastavěná plocha stavby -**

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny

**zastavěná plocha stavebního pozemku -**

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

**maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -**

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

v plochách BI (bydlení v rodinných domech) je koeficient zastavěné plochy určen ve formátu  $(x + y) \%$ , kde hodnota „y“ znamená dodatkový maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pouze pro drobné stavby u rodinného domu (viz definice pojmu v předchozím odstavci) a hodnota „x“ znamená maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pro všechny přípustné typy staveb;

u stavebních pozemků, které jsou součástí ploch typu BI nebo SC a které byly zastavěny prokazatelně před 31. 12. 1994, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených k 31. 12. 1994, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně

**zpevněné plochy -**

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu

a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic

**minimální koeficient zeleně –**

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

**maximální výška zástavby –**

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

**střecha šikmá –**

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

**střecha plochá –**

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

Posouzení záměru:

Záměrem je novostavba hasičské zbrojnice na pozemcích parc.č. 383/1, 387/2, 388/5, 390/1, 390/3, 390/5, 454/1, 508/3, 508/10, 508/11, 508/14, k.ú. Průhonice, obec Průhonice.

Záměr splňuje požadavek na hlavní využití (pro plochu TI) a přípustné využití (pro plochu OK-1) – (záměr je hasičská zbrojnice). Hasičská zbrojnice je umístěna do plochy TI, která nemá parametry pro podmínky prostorového využití, v ploše OK-1 leží hranice pozemku a část pozemku za objektem hasičské zbrojnice. Je zpracovaná územní studie „U hasičské zbrojnice“, záměr novostavba hasičské zbrojnice s územní studií pouze sousedí.

Záměr odpovídá podmínkám využití plochy stanoveným v územním plánu.

Orgán územního plánování zároveň přezkoumal výše uvedený záměr z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování daných § 18 a 19 stavebního zákona a zjistil, že záměr respektuje urbanistické požadavky na využívání území se zohledněním charakteru a hodnot území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z výše uvedených důvodů je záměr přípustný.

**Orgán územního plánování upozorňuje:**

Vydání závazného stanoviska není podle § 96b stavebního zákona překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území.

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.

Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti, 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, 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 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.

Závazné stanovisko neobsahuje posouzení souladu s platnými územními rozhodnutími.

**Přílohy:** ověřená část projektové dokumentace

Ing. arch. Klára Zvěřevová  
vedoucí odboru územního plánování  
"otisk úředního razítka"

**Obdrží:** A 32 spol. s r.o., IDDS: 9k6inbv

**Na vědomí:** Obec Průhonice, IDDS: padbbvg