

Ing. Martin Čermák
Nikoly Tesly 10,
160 00 Praha 6

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1027737/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 577707/2019

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová

236 004 361

Počet listů/příloh: 6/0

Datum:

09.07.2020

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 29.3.2019 podala Městská část Praha-Kolovraty, IČO: 00240346, Mírová 364/34, 103 00 Praha - Kolovraty, kterou zastupuje na základě plné moci Architektonický atelier Héta, IČO: 29008387, se sídlem Ortenovo náměstí 2, 170 00 Praha 7, zastoupena plnou mocí ze dne 1.6.2020 Ing. Martinem Čermákem, nar. 6.11.1973, bytem Nikoly Tesly 10, 160 00 Praha 6, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Dostupné bydlení v ulici Měsíčková - Kolovraty“

na pozemcích parc. č. 1263/756, 1263/757, 1263/758, 1263/524, 1263/525 k.ú. Kolovraty, (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 - 3, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Městská část Praha–Kolovraty, IČO: 00240346, Mírová 364/34, 103 00 Praha - Kolovraty, kterou zastupuje na základě plné moci Architektonický atelier Héta, IČO: 29008387, se sídlem Ortenovo náměstí 2, 170 00 Praha 7, zastoupena plnou mocí ze dne 1.6.2020 Ing. Martinem Čermákem, nar. 6.11.1973, bytem Nikoly Tesly 10, 160 00 Praha 6, podáním ze dne 29.3.2019 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 územní a stavební řízení s datem 19.12.2018, kterou zpracovala společnost Hlaváček & Partner, s.r.o., IČO: 48115380, Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5, (dále jen „dokumentace“).

Předmětem záměru je umístění novostavby ubytovacího zařízení s názvem „Dostupné bydlení v ul. Měsíčková – Kolovraty“, v k.ú. Kolovraty, včetně dopravní a technické infrastruktury. Stavba bude sloužit pro potřeby ubytování zaměstnanců mateřské a základní školy. Objekt obsahuje celkem 50 jednotek, z toho 30 jednotek 1+kk, 12 jednotek 2+kk a 8 jednotek 3+kk. Dále jsou pro zaměstnance z celkové kapacity vyčleněny 3 služební byty.

Objekt dostupného bydlení tvoří dvě samostatné, třípodlažní stavby, spojené prostorem proskleného atria, v rámci kterého jsou umístěny pavlače schodiště a výtah. Vstup do objektu je možný přes garáže, samostatným schodišťovým objektem umístěným ze severní strany, nebo po schodech ze společného atria. Přízemní jednotky mají vlastní předzahrádky. Jednotky v 2. a 3. NP mají balkony a jsou přístupné z pavlačí. V přízemí je kromě atria se zelení, komunikací i společenská místnost se zázemím, místnost pro kola, kočárky a servisní místnosti. Celý objekt je podsklepený, kde se nachází parkovací stání pro obyvatele a technické zázemí. Zastavěná plocha stavbou je 1343 m². Celkové rozměry obdélníkové stavby (obou objektů včetně atria) jsou 62,30 m x 21,8 m. Stavba je zastřešena plochou střechou se středovým sedlovým světlíkem, s atikou střechy ve výšce 10,851 m od ±0,00 (1. NP), kde ±0,00 = 323,00 m n. m. Bpv.

Stavba bude napojena na kanalizační řad dvěma přípojkami v ulici Měsíčková, jedna bude sloužit pro splaškovou kanalizaci a druhá bude sloužit pro zaústění odtoku z retenční nádrže. Retenční nádrž je umístěna na pozemku stavby v jižní části. Objem retenční nádrže je 46,5 m³.

Na vodovodní řad je stavba napojena přípojkou v ul. Měsíčková. Na elektro vedení bude stavba napojena ze skříní umístěných na hranici s ulicí Měsíčkova.

Dopravně je stavba napojena dvěma sjezdy z ulice Měsíčkova, jedním pro obsluhu vjezdu do garáží rampou, druhý sjezd je přímý z jižní strany objektu a je určen pro příjezd požární techniky.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v ploše rozvoje osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného architektonického souboru, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny, zachovává prostupnost krajiny, nezasahuje do ploch parků, sadů, parkových úprav. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 a dalších.

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 převážně v ploše s využitím **VV – veřejné vybavení**, v území rozvojovém a částečně v ploše s využitím **OB-C – čistě obytné**, s kódem míry využití C a v ploše s využitím **DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství**.

Záměr je dotčený veřejně prospěšnou stavbou 40/VS/29 „Kolovraty - základní škola, mateřská škola“ – nerealizováno.

Na mateřskou školu bylo vydáno společné povolení dne 22.10.2018 pod č.j. P22 9400/2018 OV 04, od odboru výstavby Městské části Praha 22. Na základní školu je zpracován projekt pro územní rozhodnutí s datem 04/2020, společnosti Hlaváček & Partner, architektonický atelier, Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5.

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:

VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

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, sběry 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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkce veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocený rozvojový nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

⁶ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013 a hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU.

Předmětem záměru je umístění novostavby ubytovacího zařízení s názvem „Dostupné bydlení v ul. Měsíčková – Kolovraty“, včetně dopravní a technické infrastruktury. Stavba bude sloužit pro potřeby ubytování zaměstnanců mateřské a základní školy a bude obsahovat i 3 služební byty pro zaměstnance správy. Samotná stavba objektu je umístěna v ploše VV, kde jsou služební byty a ubytovací zařízení sloužící pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, posuzovány jako podmíněně přípustné využití plochy VV. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Stavba „Dostupného bydlení – Kolovraty“ je přímo určena pro zaměstnance jak již realizované mateřské školy, tak i nově navržené základní školy. Ubytovací kapacity mají sloužit pro motivaci získat kvalitní odborníky pro výuku na obou zařízeních. Služební byty, které jsou součástí stavby, budou sloužit pro správcovský personál všech tří objektů. K znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků zde nedochází, stavba souvisí s hlavním využitím plochy VV, proto je záměr posouzen jako přípustný.

Liniová vedení technické infrastruktury, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu, komunikace vozidlové a pěší komunikace a prostory, jsou přípustným využitím plochy VV.

Záměr částečně zasahuje do plochy OB a to částí technické a dopravní infrastruktury.

Pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, jsou přípustným využitím plochy OB.

V ploše DU jsou vedeny přípojky technické infrastruktury, které jsou zaústěny do vodovodních řadů v komunikaci Měsíčková a dopravní napojení objektu. Obslužné komunikace a technická infrastruktura jsou přípustným využitím plochy DU.

Stavební záměr se nachází v rozvojového území. Podle oddílu 15 pododdílu Vymezení některých pojmů odst. (41) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: *Rozvojovým územím je zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch.*

Záměr se nachází v části rozvojového území, které sousedí z jihu s téměř zastavěným územím, kde se nacházejí solitérní, obvykle dvoupodlažní rodinné domy. Třípodlažní stavba záměru je k ulici Měsíčková orientovaná užší stranou, tudíž nebude působit příliš hmotně vzhledem k zástavbě rodinných domů na protější straně ulice. Mateřská škola je 1-2 podlažní a základní škola je 2-3 podlažní. Stavby mateřské školy, „Dostupného bydlení“ a základní školy, jsou umístěny vedle sebe, podél ulice Měsíčková a přirozeně výškově graduji ke středu, který tvoří právě objekt záměru. Objem záměru, jeho hmotové a výškové řešení je v souladu s výškovým řešením stávající okolní zástavby.

Pro městskou část Praha - Kolovraty byla zpracována urbanistická studie evidovaná v ILAS č. 70619707, zpracovatel Ing. arch. Petr Svoboda, ČKA 115, schválena 1. 10. 2001 usnesením ZMČ Kolovraty s ověřením aktuálnosti z 20. 12. 2018, sloužící pro rozhodování v území.

Na předmětných pozemcích parc.č. 1263/758, 1263/757, 1263/756 vše v k.ú. Kolovraty předpokládá výše uvedená studie plochu VVS-veřejné vybavení a ostatní nebytové funkce, jejíž součástí má být areál mateřské a základní školy. Předpokládaná kapacita základní školy ve výše uvedené studii má být cca 18 tříd. Navržená základní škola v této ploše VV je obdobné kapacity (navrženo je 14 kmenových tříd a 10 speciálních učen). Předpokládaná kapacita mateřské školy ve výše uvedené studii má být cca 6,5-10 tříd. Stav v území dle výše zmíněné studie je 3 třídy a je potřeba doplnit 6 tříd. Navržená mateřská škola v této ploše VV plní tuto potřebu z poloviny (obsahuje 3 třídy). Protože je plocha VV, ve které jsou všechny tři objekty umístěny výrazně větší, zůstává zde kapacita pro rozšíření mateřské školy na požadovanou kapacitu šesti tříd dle studie. Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru dospěl k závěru, že posuzovaný záměr „Dostupného bydlení“ pro potřeby základní a mateřské školy je v souladu s výše uvedenou platnou územní studií. Objem záměru ani jeho hmotové řešení nenarušuje vazby na stávající urbanistickou strukturu okolní zástavby.

Záměr je dotčený veřejně prospěšnou stavbou 40/VS/29 „Kolovraty - základní škola, mateřská škola“ – nerealizováno. Záměr umístění novostavby základní školy ve fázi projektu pro územní řízení a probíhající realizace mateřské školy výše uvedenou veřejně prospěšnou stavbu naplňuje.

Plnění kódu míry využití C ploch OB-C není třeba dokládat, neboť v plochách OB – C budou umístěny pouze plošná a liniová vedení technické infrastruktury, která negenerují HPP.

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 svoji 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.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 3 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1 Adresát
- 2 MHMP UZR/ Koišová
- 3 IPR

Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1 /1/