



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Marie Jindrová**

**MHMP 990400/2020**

**236 004 816**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 6/0

**S-MHMP 1883072/2019**

Datum:

**29.06.2020**

## 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 podala dne 13.9.2019

a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Malvazinky Projekt, polyfunkční dům“ na pozemcích v k.ú. Košře a dopravní a technická infrastruktura na pozemcích v k.ú. Košře

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, toto

### nesouhlasné závazné stanovisko.



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 (SO 01.1), v území stabilizovaném. Zpevněné plochy, vjezd do podzemního podlaží, opěrné stěny a dešťová kanalizace se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení (SO 01.2), v území stabilizovaném. Plynovodní přípojka se nachází z části v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití S4 – ostatní dopravně významné komunikace.

V ploše OB se nachází území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.

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 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.

## **PLOCHY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ**

Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

#### **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 zařízení<sup>3</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb<sup>4</sup>, 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 zařízení<sup>4</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

#### **S4 - ostatní dopravně významné komunikace**

##### **Hlavní využití:**

**Provoz automobilové dopravy a PID.**

##### **Přípustné využití:**

Ostatní komunikace funkčních skupin B<sup>5</sup> a C<sup>5</sup> zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

##### **Podmíněně přípustné využití:**

Není stanoveno.

##### **Nepřípustné využití:**

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

<sup>3</sup> 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).

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

<sup>5</sup> Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Využití záměru pro bydlení (SO 01.1) je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Technická infrastruktura včetně opěrných stěn a dopravní napojení je přípustným využitím plochy OB. Umístění garáží a parkovacích stání je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné.

Využití záměru (SO 01.2) pro mateřskou školu, která je posouzena jako školy školská zařízení, ordinace (zdravotnické zařízení) je dle výše uvedeného hlavním a přípustným využitím plochy VV. Umístění kanceláří, které je posouzeno jako administrativa je podmíněně přípustným využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že administrativa slouží pro uspokojení potřeb související s přípustným využitím (zdravotnické zařízení), zároveň nedochází ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků, posuzujeme tuto část záměru jako přípustnou. Umístění jednoho služebního bytu je podmíněně přípustným využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že služební byt slouží pro uspokojení potřeb související s přípustným využitím (zdravotnické zařízení) v tomto případě kvůli výkonu zaměstnání, zároveň nedochází ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků, posuzujeme tuto část záměru jako přípustnou.

Umístění garáží je podmíněně přípustným využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s přípustným využitím, je umístění přípustné.

Zpevněné plochy, vjezd do podzemního podlaží, opěrné stěny a dešťová kanalizace posouzené jako pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy VV.

Plynovodní přípojka posouzená jako technická infrastruktura je přípustné využití plochy S4.

Vzhledem k tomu, že záměrem v ploše VV je polyfunkční objekt, kde se nachází školské a zároveň i zdravotnické zařízení nebylo požadováno doložení zohlednění základních potřeb obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb.

Území se zvýšenou ochranou zeleně je posíleno zelení na rostlém terénu a zelení na konstrukci, včetně výsadby nových stromů.

Stavební záměr je umístěn na hranici dvou ploch s rozdílným způsobem využití OB a VV. Dle oddílu 3c) odst. (1) musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy. Bytový dům (SO 01.1) je umístěn na hranici plochy OB, do plochy VV zasahuje objekt mateřské školy a ordinace (SO 01.2). Oba objekty tvoří jeden celek, který je vzájemně propojen podzemními podlažím.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že objem záměru a jeho hmotové řešení nedotváří stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena převážně bytovými domy o čtyřech, pěti a šesti nadzemních podlažích a objektem mateřské školy o třech podlažích. Střešní krajina je tvořena převážně plochými střechami. Jedná se o modernistickou strukturu. Záměr svým objemem, který tvoří dvě hmoty stavebních objektů bytového domu a ordinací s mateřskou školou, vytváří v území vnitrobloku mezi stávajícími bytovými domy cizorodý plošně velmi objemný prvek. V ploše VV i OB je zastavěná plocha stavebního záměru obou objektů ve vztahu k velikosti pozemků nepřiměřená a jedná se o rozsáhlou stavební činnost v území. Záměr svým rozsahem překračuje míru využití stávajícího území. Z výkresů Řezy okolím A-A', B-B' a Řezy okolím C-C' a D-D' je patrné,

výška záměru nepřevyšuje okolní zástavbu. Zároveň záměr respektuje výškovou hladinu uvedenou v Územně analytických podkladech.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad 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 není 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 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 námítky 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. IPR
3. Na vědomí  
MIIMP, UZR/Z archiv