

MO ATELIER s.r.o.
Tyršova 1834/11
120 00 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Jindrová

MHMP 1163278/2020

236 004 816

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **8/0**

S-MHMP 509521/2020

Datum:

28.07.2020

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 7.4.2020 podala Městská část Praha 22, se sídlem Nové náměstí 1250/10, 104 00 Praha 114, IČ 00240915, kterou na základě plných mocí ze dne 6.3.2020 a 3.4.2020 zastupuje MO ATELIER s.r.o., se sídlem Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2, IČ: 24809223, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Polyfunkční dům Pitkovice“ na pozemcích parc.č. 218/2, 219/5, 219/6, 219/8, 219/9, 219/11, 219/61, 219/62, 219/64, 222/13, 222/16, 222/17, 222/18, 222/31 vše v k.ú. Pitkovice (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, toto

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Městská část Praha 22, se sídlem Nové náměstí 1250/10, 104 00 Praha 114, IČ 00240915, kterou na základě plných mocí ze dne 6.3.2020 a 3.4.2020 zastupuje MO ATELIER s.r.o., se sídlem Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2, IČ: 24809223, podáním ze dne 7.4.2020 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro společné územní a stavební řízení s datem 03/2020 (včetně doplnění MČ Prahy 22 ze dne 21.7.2020), kterou zpracovala MO ATELIER s.r.o., Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2, zodpovědný projektant Ing. arch. Jan Moravec, ČKAIT 0008026 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v provedení novostavby polyfunkčního domu včetně přípojek a přeložek inženýrských sítí. Objekt bude umístěn rovnoběžně v podélném směru s ulicí K Dálnici. Jedná se o objekt, který má jedno nadzemní podlaží se zvýšenou nástavbou v místě víceúčelového sálu, obdélníkového půdorysu o rozměrech 62,60 x 27,80 m (nástavba o rozměrech 11,30 x 17,70 m), kde nadzemní podlaží včetně nástavby tvoří kompaktní hmota s plochou střechou a extenzivní zelení. Úroveň atiky střechy hlavní hmoty je +4,19 m a nástavby je + 7,19 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP = 286,2 m n.m.) V místě vstupů do objektu bude fasáda odskočena a prostor před vstupy je částečně překryt přesahující střechou nebo markýzou.

Objekt bude sloužit pro veřejné účely a bude rozdělen na funkční celky. Hlavní vstup do objektu bude ze severozápadní stany od parkoviště. Mateřská škola se zázemím je navržena ve východní a jižní části objektu se vstupem na terasu a zahradu. Mateřskou školku tvoří ji 4 učebny, šatny, sociální zařízení dětí a zázemí zaměstnanců. Na hlavní vstup navazuje ordinace lékaře se zázemím (čekárna, ordinace, sociální zařízení pacientů a zaměstnanců, sklad). Na mateřskou školu navazuje víceúčelový sál se zázemím (sociální zařízení a sklad) a kavárna se zázemím. Přístup do kavárny a víceúčelového sálu je umožněn z objektu i samostatným vstupem z veřejného prostranství (ze západní strany). V západním rohu objektu je umístěna prodejna potravin se samostatným vstupem. Součástí objektu je technické zázemí včetně místnosti správce objektu.

Na severovýchodní a východní straně objektu bude vybudována zahrada pro mateřskou školu, která bude oddělena opěrnými stěnami a plotem. Na jižní a jihozápadní straně objektu vznikne veřejný prostor („náves“) mezi polyfunkčním domem a křižovatkou ulic K Dálnici a Kozákova, který bude propojen s komunikační sítí části Pitkovic.

Součástí záměru je napojení stavby na technickou infrastrukturu pomocí vybudování nových přípojek inženýrských sítí.

Splaškové vody z objektu budou odváděny domovní gravitační přípojkou do navržené přípojky jednotné kanalizace ukončené revizní šachtou na pozemku investora. Přípojka bude provedena ze stávajícího řádu v ul. K Dálnici (parc.č. 219/6 v k.ú. Pitkovice) pomocí trub PVC DN 200. Celková délka přípojky bude 5,20 m.

Dešťové vody budou z objektu svedeny do retenční nádrže. Bezpečnostní přepad z nádrže bude zaústěn do jednotné kanalizační přípojky.

Pro napojení objektu bude provedena vodovodní přípojka s napojením na vodovodní řád vedený v ul. K Dálnici (parc.č. 219/6 v k.ú. Pitkovice). Přípojka bude z trub PE DN 100 v délce 3,70 m ukončené vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku investora.

Objekt bude připojen na distribuční síť PRE novou přípojkou NN z přípojkové skříně umístěné v opěrné zídce před hlavním vstupem do objektu.

Vyvolanou investicí je přeložka metalického kabelu (CETIN) 1/400 (100XN1.06 JKP – 17 RSU Uhřetěves – Pitkovice (při ul. K Dálnici – Kozákova), který je umístěn západně od navrhovaného objektu. Trasa přeložky v celkové délce cca 60 m bude vedena po pozemcích parc.č. 219/5 a 219/9 v k.ú. Pitkovice a dále v délce cca 52 m po pozemku parc.č. 222/17 v k.ú. Pitkovice.

Dopravně bude polyfunkční dům napojen novým vjezdem na parkovací plochu z komunikace v ulici K Dálnici (pozemek parc.č. 219/5, 219/6, 222/31, 222/17 v k.ú. Pitkovice). Vstup do

objektu ze severozápadní strany zvýšeným chodníkem odděleným od parkoviště opěrnou stěnou. Před objektem je navrženo celkem 33 venkovních parkovacích stání.

Jako související investice je nutné provést následující přeložky a prodloužení veřejných řadů inženýrských sítí a jejich přípojek:

- prodloužení veřejného vodovodu (vodovodní řad V) bude z trubek PE d160 v délce 198,40 m,
- prodloužení veřejné splaškové kanalizace je navrženu novou stokou z potrubí PVC 315 délky 150,20 m. Stoka bude napojena na stávající stoku v nové šachtě. Stoka bude ukončena uklidňovacím úsekem se šachtou, do které bude zaústěno potrubí budoucího výtlaku. Výtlak je navržen z potrubí PE 100 délky 47,60 m,
- prodloužení plynovodu v ulici Kozákova z potrubí PE DN 63x5,8 vložení bypassu PE 100 RC v délce 4 m,
- přeložka metalického kabelu (CETIN) 1/400 (100XN1.06 JKP – 17 RSU Uhřetěves – Pitkovice (při ul. K Dálnici – Kozákova), který je umístěn západně od navrhovaného objektu. Trasa přeložky v celkové délce cca 60 m bude vedena po pozemcích parc.č. 219/5 a 219/9 v k.ú. Pitkovice a dále v délce cca 52 m po pozemku parc.č. 222/17 v k.ú. Pitkovice,
- na stávající kabel VO bude provedeno napojení (prodloužení) nového kabelu v prostoru polyfunkčního domu s umístěním světel na sloupech VO.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 VV – veřejné vybavení ve stabilizovaném území.

Část záměru se nachází v nezastavitelném území v plochách ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy (parc.č. 219/8, 219/61, 222/16, 222/17 a část parc.č. 218/2, 219/6, 219/9 v k.ú. Pitkovice), ZMK – zeleň městská a krajinná (části parc.č. 219/5, 219/6, 219/8, 219/9, 219/61 v k.ú. Pitkovice), S4 – ostatní dopravně významné komunikace (parc.č. 218/2 a části parc.č. 219/5, 219/6, 222/18, 219/9, 219/61, 222/31 v k.ú. Pitkovice).

Do pozemku parc.č. 222/31 k.ú.Pitkovice zasahuje navrhovaná trasa vodovodu DN 800, která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou 16/TV/51 – Praha 22 – vodovod.

V ploše VV je vymezena veřejně prospěšná stavba 51/VS/51 – Praha 22 - Pitkovice – střední škola, základní škola, mateřská škola.

Záměr zasahuje veřejně prospěšná stavba 76/DK/51 – Uhřetěves – rekonstrukce ulice K Dálnici.

Záměr částečně zasahuje závazný regulativ podmíněnosti staveb - Nová zástavba mezi ul. Přátelství – V Kuřatech, která je z hlediska odkanalizování podmíněna připojením čerpací stanice Uhřetěves IV v ul. Františka Diviše do kanalizačního sběrače G6 v povodí ÚČOV. Z hlediska zásobování vodou je nová zástavba podmíněna vybudováním nadřazeného přivaděče DN 800 a DN 1000 z vodojemu Jesenice II.

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:

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 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

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

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

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.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů

⁹ V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádavech zvířat v zájmovém chovu.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošného využití obsahuje polyfunkční objekt mateřskou školu, která je posouzena jako školské zařízení, a které je hlavním a přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV. Víceúčelový sál bude sloužit v dopoledních hodinách jako tělocvična MŠ a v odpoledních a večerních hodinách se zde budou střídát kulturní, sportovní a komunitní akce a zároveň bude tento víceúčelový sál sloužit pro potřeby zasedání zastupitelstva a komisí RMČ, veřejná setkávání či projednávání, volby atd. Vzhledem k těmto skutečnostem je víceúčelový sál posouzen jako využití pro správu města v kombinaci se školským zařízením, která je hlavním a přípustným využitím. Zahrnuté kulturní zařízení souvisí s hlavním využitím (správa města) a je tedy přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV. Součástí polyfunkčního objektu je ordinace lékaře, která je posouzena jako zdravotnické zařízení, a které je hlavním a přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV.

K víceúčelovému sálu přináleží kavárna a obchod s potravinami. Kavárna, jako zařízení veřejného stravování souvisí s výše uvedenými kombinacemi hlavních využití (správa města v kombinaci se školským zařízením) a je tedy přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV.

Obchod s potravinami o ploše cca 107,8 m² je posouzen jako podmíněně přípustné využití. Tento prostor bude provozovat a mít v majetku MČ Praha 22, což garantuje, že tento prostor bude pronajímán za uvedeným účelem. Při posuzování byly zohledněny i budoucí potřeby MČ a budoucí rozvoj předmětné plochy VV. V horizontu cca pěti až šesti let MČ plánuje v závislosti na demografické křivce a potřebám MČ jednoduchou stavební úpravou přebudovat navrhovanou MŠ na 1.stupeň ZŠ. Zároveň při rozvoji tohoto území se uvažuje s dalším naplněním veřejně prospěšné stavby a to stavbou budovy pro 2.stupeň ZŠ, tak aby v Pitkovicích vznikla plnohodnotná škola. Dále by zde měl vzniknout sportovní areál, zázemí pro mimoškolní aktivity.

Vzhledem k těmto skutečnostem je obchod s potravinami, ve kterém si mohou občané nakoupit občerstvení na nejrůznějších akcích, posouzeno tak, že slouží pro uspokojení potřeb související s hlavním a přípustným využitím. Zároveň je splněna podmínka, že obchod nepřesahuje HPP 300 m² a nedochází ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Využití pro obchod s potravinami je posouzeno jako přípustné.

Parkovací stání v ploše VV je posuzováno jako podmíněně přípustné využití. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb související s hlavním a přípustným využitím a zároveň nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků je využití přípustné.

Pěší komunikace, zeleň, oplocení zahrady MŠ, opěrné stěny a inženýrské sítě (liniová vedení technické infrastruktury) jsou přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV.

Parkovací a odstavné plochy, pěší komunikace a inženýrské sítě v ploše s rozdílným způsobem využití S4 jsou přípustným využitím.

Pěší komunikace a sadové úpravy jsou přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití ZMK. Vedení inženýrských sítí a to i nad rámec potřeb dané plochy je podmíněně

přípustným využitím plochy ZMK za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. V ploše ZMK se jedná o přeložku stávající sítě, která je vedena při hranici plochy, část inženýrských sítí se nachází ve stávajících zpevněných plochách a zároveň se jedná o nezbytné připojení veřejné budovy. Vzhledem k těmto skutečnostem, ale i faktu, že součástí záměru jsou v tomto místě navrženy sadové úpravy a nepředpokládáme znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, konstatujeme, že technická infrastruktura je umísťována ve veřejném zájmu a je posouzena jako přípustná.

Pěší komunikace a sadové úpravy jsou přípustným využitím plochy ZP. Inženýrské sítě včetně retenční nádrže jsou posuzovány jako technická infrastruktura, která je podmíněně přípustným využitím pro uspokojení potřeb související s hlavním a přípustným využitím. V místech, kde jsou umísťovány inženýrské sítě, je navržena nová veřejná plocha (náves) s pěšími komunikacemi, sadovými úpravami a drobným mobiliářem. Inženýrské sítě jsou vedeny pod pěšími komunikacemi. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměrně založenou architektonicky ztvárněnou plochu městské zeleně, která je hlavním využitím plochy ZP, zároveň nedochází ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, posuzujeme využití jako přípustné. Drobný mobiliář (lavičky, dřevěné paluby) je posuzován jako součást parku, který je hlavním využitím plochy ZP.

Při umísťování veřejného vybavení v plochách VV musí být zohledněny základní potřeby obytných celků. Vzhledem k tomu, že předmětné území je vymezeno veřejně prospěšnou stavbou 51/VS/51 a záměr částečně tuto veřejně prospěšnou stavbu naplňuje, zároveň je investorem Polyfunkčního domu Pitkovice městská část, konstatujeme, že základní potřeby obytných celků jsou naplněny. Hlavní a přípustné využití splňuje převažující podíl z celkové kapacity území.

Veřejně prospěšná stavba 51/VS/51 – Praha 22 - Pitkovice – střední škola, základní škola, mateřská škola je umístěním záměru částečně naplněna (mateřská škola). Zároveň jsou nad rámec veřejně prospěšné stavby umísťovány další funkce (ordinace, kavárna, obchod s potravinami a víceúčelový sál). Z dopisu od MČ Praha 22 pod č.j. P22 7527/2020 SEK 1 05 ze dne 21.7.2020 vyplývá, že předmětná plocha VV, která je vymezena ještě pro základní školu a střední školu poskytuje i s ohledem na další rozvoj Pitkovic dostatečnou plochu pro realizaci a naplnění veřejně prospěšné stavby. Ty korespondují s doloženou situací s rozmístěním výhledového rozvoje lokality a doložením jednotlivých kapacit pro základní a střední školu. Vzhledem k těmto skutečnostem nepředpokládáme znemožnění nebo ohrožení využitelnosti veřejně prospěšné stavby.

Záměr částečně zasahuje veřejně prospěšnou stavbu 76/DK/51 – Uhřetěves – rekonstrukce ulice k Dálnici. Vzhledem k tomu, že tato veřejně prospěšná stavba již byla realizována, neplynou z ní žádná omezení.

Pozemek parc.č. 222/31 v k.ú. Pitkovice částečně zasahuje nerealizovaná veřejně prospěšná stavba 16/TV/51 – Praha 22 – vodovod. Do této veřejně prospěšné stavby velmi malým rozsahem zasahuje stávající optický kabel a nepředpokládáme tedy žádné znemožnění nebo ohrožení budoucí realizace této veřejně prospěšné stavby.

Výše zmíněný závazný regulativ podmíněnosti staveb vymezeným dotčeným územím nezasahuje předmětné pozemky. Předmětným územím je velmi okrajově vedena trasa nadřazeného přivaděče DN 800 a DN 1000, který je zároveň veřejně prospěšnou stavbou 16/TV/51 – Praha 22 – vodovod. Vzhledem k výše uvedeným důvodům nepředpokládáme znemožnění realizace této veřejně prospěšné stavby. Závazný regulativ podmíněnosti staveb je naplněn.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky 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 Polyfunkčního domu Pitkovice neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Záměr je umisťován do území, které zatím není zastavěno. Navrhovaný záměr není součástí stávajícího urbanistického celku, naopak nový urbanistický celek vytváří. Záměrem je navrhován objekt přiměřeného hmotového rozsahu, stavba je nízká a respektuje svažující se pozemky. Zároveň svou výškou vhodně navazuje na kontext sousední zástavby, která je tvořena dvoupodlažními rodinnými domy. Součástí záměru je vytvoření nového veřejného prostoru mezi polyfunkčním domem a křižovatkou ulic K Dálnici a Kozáková.

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 a 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. 4 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 IPR Praha
- 3 MHMP UZR/S – Ing. arch. Koišová