

Tomek architekti s.r.o.
Daňkova 3333/5
143 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1453365/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 1155726/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jaromír Klihavec / 236 004 768

Ing. Karolína Roženkova / 236 005 856

Počet listů/příloh: **6 / 0**

Datum:

02.10.2020

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 žádost, kterou podala dne 23. 7. 2020 MČ Praha – Běchovice, se sídlem Českobrodská 3, 190 11 Praha - Běchovice, IČ: 00240044, zastoupená na základě plné moci ze dne 20. 7. 2020 společností Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990, ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Náměstí Běchovice“

na pozemcích parc. č. 5, 47, 49, 50/1, 52, 56, 60, 61, 62, 191/4, 192, 193, 194 k.ú. Běchovice (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1-3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1- 4, 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:

MČ Praha – Běchovice, se sídlem Českobrodská 3, 190 11 Praha - Běchovice, IČ: 00240044, zastoupená na základě plné moci ze dne 20. 7. 2020 společností Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990, podáním ze dne 23. 7. 2020 požádala úřad územního plánování o závazné stanovisko orgánu územního plánování, které úřad územního plánování podle obsahu uvedeného podání vyhodnotil jako žádost o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro vydání společného povolení z 05/2020, kterou zpracovala společnost Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v novostavbě veřejného prostranství mezi požárním rybníkem a ulicemi Mladých Běchovic, Českobrodská a Za Poštovskou zahradou v Praze Běchovicích. Účelem je vytvořit ucelený soubor náměstí. Po dobu výstavby bude na uvedených pozemcích umístěno zařízení staveniště (dvoupatrové buňkoviště se schodištěm, parkovací plocha, oplocení, dočasné přípojky na inženýrské sítě). Po dokončení stavby se plocha upraví do projektovaného stavu.

Stavba je členěna na tyto stavební objekty:

- SO 101 Komunikace, zpevněné povrchy: Jedná se o realizaci náměstí a parteru se třemi výškovými stupni, rekonstrukci komunikace ul. Za Poštovskou zahradou, která bude řešena výšnými stupňovitými prahy. Na náměstí budou umístěny architektonické prvky, mobiliář a součástí jsou sadové úpravy. Mezi náměstím a rybníkem bude provedeno zvýšení stávající komunikace, v ul. U Mladých Běchovic bude doplněn střední dělicí ostrůvek s přechodem pro chodce a je navrženo 9 parkovacích stání.
- SO 301 Kanalizace: Napojení technologické šachty fontány kanalizační přípojkou na veřejnou stoku a dešťová kanalizace v prostoru náměstí včetně nádrže na dešťovou vodu a výusti do rybníka.
- SO 302 Vodovod: Napojení objektů (mlžítka, pítka, zásobování závlahového systému, přívod vody do fontány a přípojka pro budoucí objekt kaple) na náměstí na vodovodní řad.
- SO 401 Veřejné osvětlení: Veřejné osvětlení bude řešeno více typy osvětlení (atypické stožáry, osvětlení fasády, orientační osvětlení, světelný řetěz, aj.).
- SO 402 Elektro – silnoproud: Umístění elektroměrového rozvaděče RE v novém pilířku. RE bude připojen novým kabelem z nové přípojkové skříně. Nový hlavní rozvaděč RH bude připojen kabelem typu CYKY J 4x50 z nového RE.
- SO 701 Fontána – stavební řešení: Novostavba vodního prvku (umělá vodoteč se sochou běžce) v prostoru náměstí. Těleso vodního prvku bude vybudováno jako železobetonová konstrukce s kamenným obkladem. Technologické zařízení bude umístěno v podzemní místnosti. Technologie bude připojena na vodovod, kanalizaci a NN.
- SO 703 Drobná architektura: Mobiliář, stromové mříže, knihovna, zábradlí, houpačka, houpadla, skluzavka, židle, pikniková sezení a řešení obložení rozvaděčů NN.
- SO 801 Vegetační úpravy: Odstranění stávajících dřevin, výsadba nových stromů, trvalkových záhonů a trávníků.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-3 a 5 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 plochách OV – všeobecně obytné s kódem míry využití plochy D, SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy C, S4 – ostatní dopravně významné komunikace a v nezastavitelném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná.

Dále se záměr nachází v těchto závazných a informativních prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- cyklistická trasa (výkres ÚP č. 5 – Doprava),
- kanalizační stoka (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- optický kabel úložný nebo uložený v kolektoru 3.řádu (výkres ÚP č. 11 – Přenos informací a kolektory),
- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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:

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 m², 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 m², 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.

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 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 B¹ a C¹ 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.

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:

¹ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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.

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.

Část předloženého záměru (část VO, zařízení staveniště) leží v zastavitelném území v ploše OV, kde je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o liniovou a plošnou TI.

Část předloženého záměru (zpevněné plochy, vodovod a fontána, kanalizace, NN, VO, zařízení staveniště, parkovací stání, vegetační úpravy) leží v zastavitelném území v ploše SV, kde je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší komunikace a prostory, liniovou a plošnou TI, parkovací plochy a zeleň.

Část předloženého záměru (oprava komunikace, přechod pro chodce s ostrůvkem, zařízení staveniště) leží v zastavitelném území v ploše S4, kde je v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o komunikaci funkční skupiny C, její součásti a technickou infrastrukturu.

Část předloženého záměru (zpevněné plochy, vegetační úpravy) leží v nezastavitelném území v ploše ZMK, kde jsou v souladu s přípustným využitím, jelikož se jedná o pěší komunikace a prostory a zeleň.

Část předloženého záměru (parkovací stání, vozovka, vodovod, kanalizace, NN, VO, zařízení staveniště) leží v nezastavitelném území v ploše ZMK, kde odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož se jedná o parkovací plochy pro uspokojení potřeb související s přípustným využitím, komunikaci vozidlovou a technickou infrastrukturu. Jedná se o komplexní realizaci nového veřejného prostoru. Převážnou část budou tvořit pochozí prostory a zeleň. TI je provozní součástí a je nezbytná pro realizaci. Komunikace jsou stávající a budou pouze částečně opraveny, ve stejné poloze a rozsahu. Parkovací stání budou sloužit návštěvníkům a jsou realizovány ve stávajících zpevněných plochách. Celý prostor bude kultivován a bude sloužit k městské rekreaci v dotčené lokalitě. Zařízení staveniště bude v ploše umístěno pouze po dobu výstavby. Realizací nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě všech uvedených důvodů, lze tyto části záměru v ploše ZMK posoudit jako přípustné.

Posouzení míry využití území pro plochu SV-C je v dokumentaci obsaženo. Výměr posuzované plochy pro výpočet je 1329 m² a úřad územního plánu jej akceptuje. Záměrem se neumísťují objekty, posouzení koeficientu podlahových ploch KPP není požadováno. Zápočet plochy zeleně je 484 m² a koeficient zeleně pro podlažnost ≤ 1 je $KZ = 0,36 \geq 0,30$ (požadovaný). Stanovený kód míry využití plochy C pro posuzovanou plochu SV je splněn.

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 územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát **DS (tw93kcg)**

2. Na vědomí

IPR Praha

MHMP UZR / V + dokumentace