

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

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jaromír Klihavec

MHMP 869602/2021

236004768

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4 / 0**

S-MHMP 644986/2021

Datum:

17.06.2021

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 10.5.2021 MČ Praha – Běchovice, se sídlem Českokobrodská 3, 190 11 Praha - Běchovice, IČ: 00240044, zastoupená na základě plné moci ze dne 8.2.2021 společností Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Kaple s vyhlídkou“

na pozemku parc. č. 50/1 v 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 8.2.2021 společností Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990, podáním ze dne 10.5.2021 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. Úřad územního plánování usnesením o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska ze dne 9.6.2021 pod č.j. MHMP 774044/2021 vzhledem ke složitosti stavebního záměru prodloužil lhůtu k vydání závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro vydání společného povolení z 05/2021, kterou zpracovala společnost Tomek architekti s.r.o., se sídlem Daňkova 3333/5, 143 00 Praha 4, IČ: 05416990, zodpovědný projektant Ing.arch. Ondřej Tomek, ČKA 04554 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr je umístován v prostoru veřejného prostranství mezi požárním rybníkem a ulicemi Mladých Běchovic, Českobrodská a Za Poštovskou zahradou v Praze - Běchovicích, kde se připravuje významná přeměna tohoto prostoru. Účelem je zde vytvořit ucelený soubor náměstí. Náměstí je předmětem jiného záměru, přičemž oba záměry jsou koncepčně propojeny. Budova kaple s rozhlednou je součástí tohoto veřejného prostoru. Stavba je tvořena dvěma hmotami, prostorem kaple a věží rozhledny. Stavba má 1 podzemní podlaží. Budova má prostor přes 2 nadzemní podlaží a ve druhém podlaží je galerie (chór), střecha je plochá, pochůzná se světlíkem uprostřed střechy. Věž má 4 nadzemní podlaží, ve čtvrtém je zvonice a vyhlídka. V přízemí budovy je hlavní loď kaple, předsíň s kropenkou a zádveří. V podzemním podlaží je sakristie, seminární místnost, technická místnost a WC. Vnější rozměry stavby jsou 10,5 x 8,0 m. Atika střechy budovy je 6,0 m a atika věže je 14,0 m nad terénem. Řešení technické a dopravní infrastruktury již bylo připraveno v rámci stavební akce Náměstí Běchovice.

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 nabyt 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 nezastavitelném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná.

Dále se záměr v území historického jádra bývalé samostatné obce a v ploše navržené památkové zóny.

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:

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.

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 plošných regulativů se předložený záměr (stavba kaple s vyhlídkou) nachází v nezastavitelném území v ploše ZMK, její dominantní částí je věž s vyhlídkou, která jako rozhledna odpovídá podmíněně přípustnému využití plochy ZMK. Kapli a další zázemí stavby lze posoudit jako využití nejmenované (viz. odstavec (9), pododdíl 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy), přičemž svým charakterem odpovídá hlavnímu využití. Celkově se jedná o stavbu, která bude sloužit k rekreačním aktivitám v městské zeleni, částečně jako rozhledna a částečně jako odpočinkové, meditační a pietní místo. Svou náplní a charakterem stavba také vychází z toho, že je umístěna v území historického jádra obce. Stavba je koordinována se záměrem celkové revitalizace místní městské zeleně, kdy okolní prostor bude kultivován do podoby náměstí s ideou zdůraznění místa jako jádra městské části vložení městských i přírodních prvků a mobiliáře. Stavba kaple s vyhlídkou je umístěna při okraji plochy ZMK a nebude docházet ke kácení zeleně. Realizací předloženého záměru nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě uvedených důvodů, lze záměr z hlediska plochy ZMK posoudit jako přípustný.

Dle oddílu 7 pododdílu 7b odst. 8) přílohy č. 1 OOP č. 55/2018 platí, že v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy. Zároveň je nutno přihlédnout k umístění záměru v historicky exponovaném území.

V ploše historického jádra a navržené památkové zóny je určující památkově chráněný objekt staré pošty a běchovického dvora. Severně od těchto staveb je prostor vymezený z východu Centrem sociálních služeb Běchovice, ze západu ulicí Mladých Běchovic a ze severu vodní plochou požárního rybníka. Tento prostor má být přetvořen na významné veřejné prostranství pro setkávání, pro pořádání trhů apod., jde o vytvoření nového náměstí s upravenými zpevněnými pěšími plochami i zelení a s vodním prvkem. Ideově je projekt spojen se startem běžeckého závodu Běchovice – Praha. Vytvoření prostoru náměstí je předmětem jiného záměru, přičemž oba záměry jsou koncepčně propojeny. Budova kaple je umístěna uprostřed celého prostoru a vlastní stavba uzavírá pěší a rekreační prostor náměstí a je protíváhou památkově chráněných objektů.

Dle platných Územně analytických podkladů hl.m. Prahy je převažující podlažnost v části území zahrnující řešené území 3 podlaží. Výšková hladina, tj. úroveň obvodových linií střech, objektů v historickém jádru východně od ulice Mladých Běchovic je 0 – 6 m a 6,1 - 9 m. Úroveň atiky hlavní hmoty objektu je 6,0 m nad upraveným terénem a tedy odpovídá místní výškové hladině. Úroveň atiky věže je 14,0 m, vzhledem k charakteru využití objektu lze věž posoudit jako vhodný dominantní prvek a výšku věže akceptovat. Z hlediska umístění záměru v historickém jádru bývalé samostatné obce je novostavba kaple s vyhlídkou dobře zapojena do koncepce veřejného prostoru, a je tak zde akceptovatelná.

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 anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i 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
- 2. IPR
- 3. MHMP, UZR/V – KL + dokumentace