

REINVEST spol. s r.o.  
K Novému dvoru 897/66  
14200 Praha 411  
ID DS: 2hwr7sk

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1916171/2024**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1845178/2024**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Jan Sachl**

**236 005 905**

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

**07.11.2024**

### **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 „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle ust. § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. podání, které dne 8.10.2024 podala Městská část Praha 12, IČ: 00231151, se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany, kterou na základě plné moci ze dne 12.9.2023 zastupuje společnost REINVEST spol. s r.o., IČ: 65410840, se sídlem K Novému Dvoru 897/66, 142 00 Praha 4, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

#### **„Hasičská zbrojnice Cholupice“**

na pozemcích parc.č. 358/9, 180, 133/4 v k.ú. Cholupice (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 - 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11, 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), § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a dle § 149 odst. 1 správního řádu

#### **souhlasné závazné stanovisko.**

Toto závazné stanovisko má dle § 96b odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. platnost dva roky ode dne vydání.

## Odůvodnění:

Městská část Praha 12, IČ: 00231151, se sídlem Generála Šišky 2375/6, 143 00 Praha 4 – Modřany, kterou na základě plné moci ze dne 12.9.2023 zastupuje společnost REINVEST spol. s.r.o., IČ: 65410840, se sídlem K Novému Dvoru 897/66, 142 00 Praha 4, podáním ze dne 08.10.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné územní a stavební řízení s datem 04/2024, kterou zpracoval Ing. arch. Robert Fišera, zodpovědný projektant Ing. Martin Uher, ČKAIT: 0013892 a podání na stavební úřad ÚMČ Praha 4 ze dne 28.6.2024 (dále jen „dokumentace“).

V rámci podkladů bylo doloženo, že závazné stanovisko bude podkladem v řízení zahájeném stavebním úřadem do 30.06.2024 (včetně) v režimu zákona č. 183/2006 Sb. Obdržená žádost proto byla úřadem územního plánování vyhodnocena ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 stavebního zákona jako žádost o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě hasičské zbrojnice. Záměr je ve tvaru písmene „L“ o půdorysných rozměrech max. 32,7 x 37,4 m. Zastavěná plocha zbrojnice bude 653,5 m<sup>2</sup>. Objekt je dvoupodlažní, zastřešený plochou střechou s výškou atiky vyšší části +9,55 m a s výškou atiky nižší části +7,25 m. Nad schodištěm je umístěna vyvýšená pultová střecha s výškou římsy + 11,18 m a s výškou hřebene + 13,35 m. V 1.NP se nachází vnitřní komunikace, hygienické zázemí, šatny, sklady, dispečink, garáže, dílna. V 2.NP se nachází vnitřní komunikace, školící místnost, technické místnosti, hygienické zázemí, kuchyňky, ložnice, kanceláře, sklady. Součástí záměru je napojení na technickou infrastrukturu (splašková kanalizace, vodovod, dešťová kanalizace, silnoproud, slaboproud, FVE panely na střeše objektu, akumulční nádrž, zasakovací objekt), zpevněné plochy, oplocení areálu. Vjezd na pozemek bude z ulice Hrazanská a z ulice Ke Křížku. V areálu bude umístěno celkem 23 parkovacích stání. V jihozápadní části areálu bude umístěna plocha pro požární sport s dráhami a překážkami. V areálu budou umístěny dva jednopodlažní skladovací kontejnery o zastavění ploše 60m<sup>2</sup> a 30 m<sup>2</sup>.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9 a 11 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 hl. m. 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 využitím VV – veřejné vybavení, ve stabilizovaném území a v ploše s využitím OB – čistě obytné, ve stabilizovaném území.

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

- v ploše VV je umístěna plovoucí značka SP – sportu,
- stávající vodovod – pitná voda,
- návrh kanalizačního výtlaku,
- veřejně prospěšná stavba VPS 21|TK|12 – Praha 12 – kanalizace (výtlak) a ČS Točná.

Podle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- ochranném pásmu letišť s výškovým omezením – do výšky vnitřní vodorovné plochy (ve smyslu zákona č. 49/1997 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:

### **VV – veřejné 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.

#### **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, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, 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, 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.

### **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

### **SP – sportu**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

#### **Přípustné využití:**

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjemnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP.

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

#### **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.

Předmětem záměru je novostavba hasičské zbrojnice a plochy pro záchranný bezpečnostní systém je hlavním využitím plochy VV. Umístění fotovoltaických panelů je v ploše VV přípustní, neboť se jedná o plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu. Parkovací stání jsou v ploše VV podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o parkovací stání pro potřeby hasičskou zbrojnici a umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků, je tato část záměru hodnocena jako přípustná. Umístění přípojek je v ploše VV přípustné, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury. Umístění přípojek je v ploše OB přípustným, neboť se jedná o liniové vedení technické infrastruktury.

V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou SP v kroužku vyjádřen požadavek umístit plochu sportu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou SP - sportu.

Záměrem dojde k umístění plovoucí značky SP - sportu. Záměr navrhuje umístění plochy pro požární sport, plocha bude mít mlatový povrch s dráhami a překážkami a bude umístěna na

jihozápadě areálu. Plocha pro požární sport je v ploše SP přípustná. Sportoviště bude mít cca 1500 m<sup>2</sup>.

Záměrem prochází veřejně prospěšná stavba VPS 21|TK|12 – Praha 12 – kanalizace (výtlak) a ČS Točná. Umístění záměru do trasy veřejně prospěšné stavby je akceptovatelné, neboť bylo žadatelem doloženo vyjádření investora veřejně prospěšné stavby MHMP odbor investiční ze dne 16.7.2024 č.j. MHMP 1219954/2024. MHMP INV se záměrem souhlasí a nedojde tím k znemožnění realizace veřejně prospěšné stavby.

Podle oddílu 7, pododdílu 7a, odst. 1 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí:

V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO).

Vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek záměru nezastavěný a není zřejmá žádná hmotová struktura, je plocha VV posouzena jako plocha rozvojová bez stanoveného kódu míry využití plochy.

Umístěním hasičské zbrojnice nedojde k narušení urbanistické struktury území. Hasičská zbrojnice bude navazovat na sousední lokalitu vesnické struktury, kde jsou umístěny dvoupodlažní rodinné domy. Hasičská zbrojnice bude logicky svou výškou a objemem převyšovat okolní rodinné domy. Jedná se o jiný typ zástavby, záměr nebude svým umístěním a pojetím narušovat stávající urbanistickou strukturu.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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 zákona č. 183/2006 Sb., 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.

#### Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. je podle § 149 odst. 1 správního řádu 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 správního řádu. 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. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

**Rozdělovník:**

- 1 Adresát
- 2 MHMP UZR
- 3 IPR Praha