

ASLB spol. s r.o.
Dětská 2571/178
10000 Praha 10
ID DS: ih53w7p

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1429573/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1335762/2023

Vyřizuje/tel.:

Bc. Andrea Šellongová

236 004 761

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

20.07.2023

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 ze dne 21.6.2023 podal Sportovní klub Modřany, IČ: 1488810, se sídlem Komořanská 47, Praha 4, kterou na základě plné moci zastupuje společnost ASLB spol., s.r.o., IČ: 24122025, se sídlem Dětská 2571/178, 100 00 Praha 10, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„SK Modřany provozní budova“

na pozemku parc.č. 3599/1 v k.ú. Modřany (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 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11, 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:

Sportovní klub Modřany, IČ: 1488810, se sídlem Komořanská 47, Praha 4, kterou na základě plné moci zastupuje společnost ASLB spol., s.r.o., IČ: 24122025, se sídlem Dětská 2571/178, 100 00 Praha 10, podáním ze dne 21.6.2023 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro společné územní a stavební řízení s datem 06/2023, kterou zpracoval Ing. arch. Lukáš Ballek, ČKA: 3716 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě dvoupodlažní provozní budovy s ustoupeným 2.NP o půdorysných rozměrech max cca 10,8 x 64,819 m s výškou atiky ustoupeného podlaží + 6,7 m. Objekt je nepodsklepený. V 1.NP se nachází restaurace se zázemím, technické a hygienické zázemí objektu, šatny, dílna/garáž a služební byt. V 2.NP se nachází kancelář, sklad, tělocvična, technická místnost, a šatny se zázemím. Součástí záměru je napojení objektu na technickou infrastrukturu (vodovod, splašková kanalizace, dešťová kanalizace, silnoproud, slaboproud), sadové úpravy, zpevněné plochy vč. parkovacích ploch a nový plot.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu 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 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SP – sportu a částečně v ploše s využitím S2 – sběrné komunikace městského významu.

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

- VPS 27|SR|12 Praha 12 – sportovní areál – ul. Komořanská (výkres ÚP č. 25 – Veřejně prospěšné stavby),
- VPS 100|DK|12 Praha 12 – Nová Komořanská s napojením na Pražský okruh (výkres ÚP č. 25 – Veřejně prospěšné stavby).

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

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

Využití pozemku 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:

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 m², 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 nepřijatelnému 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.

S2 – sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

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.

Část záměru se nachází v ploše SP, kde jsou stavby pro sport a tělovýchovu v souladu s hlavním využitím.

Administrativní zařízení a zařízení veřejného stravování jsou v ploše SP v souladu s přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že souvisí s hlavním využitím a zároveň nepřesáhnou 20 % z plochy SP (cca 3,5 % z řešené plochy záměru – cca 231,81 m² HPP), je tato část záměru shledána jako přípustná.

Služební byt je v ploše SP, v souladu s podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že bude sloužit pro potřeby správce areálu, jehož stálá přítomnost je nezbytná ze služebních důvodů a zároveň nedojde k omezení hlavního nebo přípustného využití, je tato část záměru shledána jako přípustná.

Technická infrastruktura je v ploše S2 v souladu s přípustným využitím.

Předložený stavební záměr je umístěn do lokality, v níž je umístěna veřejně prospěšná stavba VPS 27|SR|12 Praha 12 – sportovní areál – ul. Komořanská. Veřejně prospěšná stavba je závazným prvkem územního plánu, který musí být respektován a nesmí být znemožněna nebo ztížena jeho realizace. Vzhledem k tomu, že bylo doručeno souhlasné vyjádření Městské části Praha 12 č.j. P12 34497/2023 OKM, ze dne 13.7.2023 a souhlasné usnesení Rady městské části Prahy 12 č. R – 30 – 005 – 23 ze dne 23.5.2023. Záměr novostavby provozní budovy pro potřeby sportovního areálu odpovídá vymezené VPS.

Část pozemku záměru je umístěna v VPS 100|DK|12 Praha 12 – Nová Komořanská s napojením na Pražský okruh. Vzhledem k tomu, že záměrem dojde pouze k umístění nových přípojek technické infrastruktury do stávající komunikace, je možné konstatovat, že nedojde k ovlivnění této VPS a záměr lze akceptovat.

Záměrem dojde k novostavbě dvoupodlažní, nepodsklepené provozní budovy, která je umístěna v severní části pozemku parc.č. 3599/1 v k.ú. Modřany s výškou atiky ploché střechy +6,7 m.

Záměr se nachází v heterogenní struktuře obytné lokality Cukrovar Modřany s typickou podlažností 8 a maximální podlažností 17. Záměr převyšuje stávající objekt provozní budovy (která bude odstraněna – není součástí řízení), ale odpovídá podlažnosti na východ od záměru, kde se vyskytují RD do dvou nadzemních podlaží a zároveň nepřevyší objekty umístěné na sever od záměru, kde se nachází bytové domy o 4,5 a 6, přičemž nejvyšší objekt má nad 13 NP (výška objektu je okolo + 49 m). Záměr odpovídá stávající struktuře Modřanského Cukrovaru.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad stavebního 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 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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát DS – ih53w7p
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/J – Bc. Šellongová (archiv)