



MHMPXPEMFCHM

LOXIA a.s.
Dotazník / číslo: 17.9.2020
Redukce/registrace: A1375/20
Autentizace: Jlu

LOXIA a.s.
Perucká 2274/26
Praha 2
120 00

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1367705/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 1204595/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. Denisa Trávníčková

236 004 845

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

16.09.2020

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 dne 03. 08. 2020 podala společnost LOXIA a.s., IČ: 64949516, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, která na základě plné moci zastupuje Městskou část Praha 12, IČ: 00231151, se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4, ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„MATEŘSKÁ ŠKOLA MYDLINKY, Praha 12 - Modřany“ na pozemcích parc. č. 3958/1, 3333, 3334, 3335, 3898, 3900, 3331 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 – 3 a 5, 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Společnost LOXIA a.s., IČ: 64949516, se sídlem Perucká 2274/26, 120 00 Praha 2, která na základě plné moci zastupuje Městskou část Praha 12, IČ: 00231151, se sídlem Písková 830/25, 143 00 Praha 4, podáním ze dne 03. 08. 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 žadatelem předložena dokumentace pro vydání společného povolení z 06/2019, kterou zpracovala společnost LOXIA a.s., Ing. arch. Milan Veselý, ČKA 1116, Ing. David Luňák (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě mateřské školy, zahradního domku, Eko-klubovny, objektu pro domácí zvířata, přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, zařízení staveniště atd. Hlavní objekt mateřské školy je dvoupodlažní, zastřešen plochou (zelenou) střechou (+8,790), přičemž východní část 1. NP je zapuštěna do svahu. 2. NP je ze tří stran zmenšené, uskočené s terasou. Hlavní budova mateřské školy je dimenzována pro 4 třídy s personálem a kuchyní pro vaření cca 160 porcí jídla. V jihovýchodní části pozemku jsou umístěny objekty eko-klubovny a objekt pro drobná domácí zvířata. Objekt Eko-klubovny je jednopodlažní objekt se šikmou střechou (+10,220), sloužící pro přírodovědecké kroužky nebo pro aktivity/kroužky po otevírací době školy. Objekt pro domácí zvířata je jednopodlažní objekt se šikmou střechou (+3,500), sloužící jako doplňující funkce k ekologické výchově ve školce. Při hlavním vstupu do areálu školy je umístěna budova zahradního domku. Objekt zahradního domku má svoji otevřenou i uzavřenou část (uzavřená pro skladování a venkovní WC, otevřená pro vstup do školky). Objekt zahradního domku je jednopodlažní s plochou střechou (+3,450). V zahradní části budou umístěna 2 dětská hřiště. Přípojky inženýrských sítí (kanalizace, vodovod, plyn) budou napojeny na veřejné řady technické infrastruktury v přilehlé komunikaci, ul. Dolnocholupická. Připojení na el. energii bude z přípojkové skříně v ul. K Beránku. Dopravní řešení sestává z úprav v prostoru komunikační sítě, zejména v ulici K Beránku a Dolnocholupická a dále z návrhu zpevněných ploch. V ul. K Beránku jsou navrženy stavební a provozní úpravy. Hlavní pěší vstup je navržen z ulice K Beránku, další dva vstupy a příjezd zásobování potom z ulice Dolnocholupická, jeden vstup je navržen z ulice Lešetínská. Doprava v klidu předpokládá návrh parkovacích stání v ulici K Beránku. Dočasné zařízení staveniště obsahuje umístění objektů mobilního buňkoviště, přípojky vodovodu a kanalizace, elektro-stavební rozvaděč, dočasného oplocení staveniště, jeřábu a dalšího technologického vybavení, provizorních zpevněných ploch, staveništní panelové komunikace, mycí a oklepové ploše a dočasného skladu materiálu.

Úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 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 **OB – čistě obytné**, se stanoveným kódem míry využití plochy **A**.

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:

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 m², 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 m²) 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 v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr umístění mateřské školy přípustným využitím plochy OB dle platného ÚPn hl. m. Prahy. Objekty zahradního domku, eko-klubovny a objektu pro domácí zvířata jsou vedlejšími, doplňkovými stavbami a funkcemi k funkci hlavní, s jejímž provozem souvisí a nachází se v jednom areálu. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou z hlediska využití v ploše OB přípustná. Parkovací a odstavné plochy jsou z hlediska využití podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že budou sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s přípustným využitím, byl záměr shledán jako přípustný.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy A pro plochu záměru o výměře 7291 m², kde $KPP = 0,19 \leq 0,2$ (HPP celkem je 1416 m² - HPP hlavní budovy je 1396,6 m², HPP zahradního domku je 22,7 m², HPP Eko-klubovny je 49,5 m², HPP objektu pro drobná dom. zvířata je 22,1 m², HPP stávající budovy CETIN je 19,0 m²) a $KZ = 0,65 \geq 0,65$ (zeleň celkem 4847 m², z toho zeleň na rostlém terénu 3587 m², při průměrné podlažnosti 1).

Předmětné pozemky se nachází v lokalitě Prahy 12 mezi ulicemi K Beránku, Dolnocholupická a Lešetínská. V současné době je řešené území nezastavěno. Pozemek je mírně svažité a klesá z jihovýchodu směrem na severozápad. Východně a severně od řešeného území se nachází rodinné domy. Jižně od řešeného území se nachází hřiště Mydlínky. Objekty v areálu školky zapadají do charakteru území, protože jsou na hranici rozhraní vilové zástavby a zástavby bytové. Hlavní objekt, který je současně i největší z navrhovaných objektů, respektuje svoji výškou a rozlohou okolní zástavbu. Tvoří přirozený přechod mezi většími bytovými domy a menšími rodinnými domy.

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 vlastní 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

Rozdělovník:

1. Adresát / ID DS kxdezqp
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/J (Ing. Trávníčková), archiv + spis



Doručenka datové zprávy

Předmět: ZS ke stavbě mateřské školy Mydlinky, parc.č. 3958/1,3333,3334...v k. ú. Modřany
ID zprávy: 822507941
Typ zprávy: Veřejná datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 17. 9. 2020 v 12:01:14

Odesílatel: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: 48ia97h
Typ schránky: Orgán veřejné moci
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: LOXIA a.s., Perucká 2274/26, 12000 Praha 2, CZ
ID schránky: kxdezqp
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: MHMP 1367705/2020
Naše spisová zn.: S-MHMP 1204595/2020
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne
Zakázáno doručení fikcí: Ne

Události zprávy:

17. 9. 2020 v 11:17:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
17. 9. 2020 v 11:17:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
17. 9. 2020 v 12:01:14 EV12: Přihlásila se pověřená osoba s právem přístupu ke zprávě ve smyslu § 8, odst. 6 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.
