

ra15 a.s.  
Nádražní 1272/15  
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:  
**19.02.2019**  
Č. j.:  
**MHMP 869579/2019**  
Sp. zn.:  
**S-MHMP 344099/2019**

Vyřizuje/tel.:  
**Ing. Marián Kroček**  
**236 004 761**  
Počet listů/příloh: **5/0**  
Datum:  
**30.05.2019**

## **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 19.2.2019, kterou podala společnost ra15 a.s., se sídlem Nádražní 1272/15, 150 00 Praha 5, IČ: 06647642, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**"MŠ Vokovická"** na pozemcích parc. č. 1281/256 a 1281/257 v k.ú. Vokovice (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, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 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, toto

### **souhlasné závazné stanovisko.**

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

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

## Odůvodnění:

Společnost ra15 a.s., se sídlem Nádražní 1272/15, 150 00 Praha 5, IČ: 06647642, podáním ze dne 19.2.2019 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro společné povolení z 02/2019, kterou zpracovala společnost ra15 a.s., se sídlem Nádražní 1272/15, 150 00 Praha 5, IČ: 06647642, zodpovědný projektant Ing. Libor Hrdoušek, autorizace ČKAIT 0007069 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě dvoupodlažní mateřské školy a souvisejících jednopodlažních doplňkových staveb na místě stávající budovy mateřské školy, která bude odstraněna. Součástí záměru je rovněž vytvoření 6 parkovacích stání na sousedních pozemcích v místě stávající trafostanice, která bude přeložena. Budova mateřské školy má čtvercový půdorys o rozměrech 36,35 x 36,35 m. Budova je zastřešena střechou s výškou hřebene střechy +8,00 m = +319,60 m n.m., a výškou římsy +2,70 m = +314,30 m n.m. Výšky jsou vztaženy k 1.NP ( $\pm 0,000$  = +311,60 m n.m.). Střecha je částečně stanová s nezastřešenou centrální čtvercovou střešní terasou v úrovni 2.NP. Střecha je dominantním prvkem a svým velkým přesahem 1,55 m po obvodu celé stavby vytváří krytou terasu přístupnou z pobytových místností dětí s přímou návazností na zahradu.

Součástí záměru jsou jednopodlažní doplňkové stavby umístěné v zahradě mateřské školy: přístřešek na kola a odpad a sklad zahradního vybavení s pergolou. Jedná se o jednoduché dřevěné stavby s pultovou střechou. Přístřešek na kola a odpad je umístěn v západní části zahrady a má půdorysné rozměry 15,8 x 3,3 m a výšku +2,77 m. Sklad zahradního vybavení s pergolou je umístěn v severní části zahrady a má půdorysné rozměry 17,15 x 3,3 m a výšku +2,77 m.

Zastavěná plocha hlavní budovy MŠ je 1321,3 m<sup>2</sup>, přístřešek na kola a odpad má zastavěnou plochu 37,5 m<sup>2</sup> a sklad zahradního vybavení s pergolou 40,9 m<sup>2</sup>.

Oplocení pozemku je řešeno novým gabionovým plotem výšky 1,80 - 2,50 m nad terénem. Konstrukce je tvořena prázdnými gabionovými klecemi porostlými popínavou zelení, pouze v místě přiléhající k přeložené trafostanici budou vyplněny kamenivem, a tím vytvoří opěrnou stěnu. Vjezdová brána a vstupní branka jsou usazené v místě stávajícího vstupu a vjezdu.

V zahradě budou dále umístěny typizované herní prvky. Součástí záměru jsou sadové úpravy zahrady, které zahrnují kácení nevhodných dřevin, výsadby stromů a keřů, trvalkové výsadby a trávničky.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno stávajícími (kanalizace, plynovod, teplovod) a novými (vodovod, elektro silnoproud, elektro slaboproud) přípojkami. Stávající přípojka vodovodu bude zrušena a bude vybudována nová přípojka s místem napojení jižně od areálu na pozemku parc.č. 1281/254 v k.ú. Vokovice. Stávající elektro přípojka (silnoproud) bude zrušena a nová přípojka bude provedena z přeložené trafostanice nově umístěné v severozápadním rohu pozemku parc.č. 1281/257 v k.ú. Vokovice. Přeložení trafostanice není součástí předložené dokumentace a bude řešeno samostatně. Stávající telekomunikační přípojka (elektro slaboproud) bude upravena zkrácením. Nově bude pro objekt zbudována přípojka (PE3NY NET) napojená z pozemku parc.č. 1281/35 v k.ú. Vokovice.

Napojení na dopravní infrastrukturu je stávající odbočkou z komunikace v ul. Vokovická. V rámci venkovních areálových úprav bude vybudována nová asfaltová zásobovací komunikace, mlatová cesta kolem celého objektu s navazujícím mlatovým hřištěm a další zpevněné plochy.

Součástí záměru je vybudování 6 parkovacích stání mimo vlastní areál MŠ na pozemcích parc.č. 1281/260, 1281/180, 1281/282 v k.ú. Vokovice. Řešená parkovací stání jsou navržena v místě stávající trafostanice a přiléhají k příjezdové cestě k MŠ, která navazuje na západě na ul. Vokovická.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 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 ploše s využitím VV - veřejné vybavení, v území stabilizovaném a částečně v zastavitelném území v ploše OB – čistě obytné.

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se pozemky nachází v:

- území se zvýšenou ochranou 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:

#### VV – Veřejné vybavení

##### 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<sup>3</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb<sup>4</sup>, 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<sup>3</sup>, 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.

<sup>3</sup> Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

<sup>4</sup> Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

### 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 v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Využití záměru pro mateřskou školu je posuzováno jako hlavní využití plochy VV - veřejné vybavení.

Nové pěší komunikace a prostory, vozidlové komunikace, zeleň a přípojky na technickou infrastrukturu jsou posuzovány jako přípustné využití plochy VV - veřejné vybavení.

Přípojky na technickou infrastrukturu jsou posuzovány jako přípustné využití plochy OB – čistě obytné.

Parkovací plocha (mimo areál MŠ) je posuzována jako podmíněně přípustné využití plochy OB – čistě obytné. Jedná se o využití související s provozem mateřské školy, která je přípustným využitím plochy OB – čistě obytné. Jedná se o umístění místo překládané trafostanice, zároveň nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto je její umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde není uvedena míra využití ploch; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru se jedná o novostavbu dvoupodlažní mateřské školy a souvisejících jednopodlažních doplňkových staveb na místě stávající budovy mateřské školy, která bude odstraněna. Stavba se dle ÚAP nachází v lokalitě s modernistickou urbanistickou strukturou sídliště. Záměr je umístěn v části lokality mezi ul. Vokovická a K Červenému vrchu, kde se nachází 13-ti podlažní bytové domy a dvoupodlažní objekty mateřských škol, a kde je stavební čára volná. Stávající objekt je umístěn ve středu pozemku a novostavba z tohoto umístění vychází. Navrhovaná zastavěnost 42 % je přiměřená a akceptovatelná.

Novostavba s výškou hřebene střechy +8,00 m a výškou římsy +2,70 m odpovídá parametrům původního objektu. Šikmá střecha rovněž odpovídá původnímu charakteru zastřešení.

Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený objem záměru neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

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 naši 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

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
IPR Praha  
MHMP, UZR/S archiv