



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:
MMR-52265/2019 - 81/1
Č. j.:
MHMP 9273/2020
Sp. zn.:
S-MHMP 2525868/2019

Vyřizuje/tel.:
Ing. arch. Dagmar Kořiová
236 004 361
Počet listů/příloh: 4/0
Datum:
22.01.2020

Vyjádření a zaslání správního spisu ve věci odvolání proti závaznému stanovisku č.j. MHMP 2055318/2018 ze dne 17.12.2018

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „úřad územního plánování“ nebo jen „MHMP UZR“) obdržel dne 17.12.2019 výzvu k zaslání spisu ve věci závazného stanoviska č.j. MHMP 2055318/2018 ze dne 17.12.2018 a vyjádření k částem odvolání proti rozhodnutí Úřadu městské části Praha 22, o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Kašperská“, od Ministerstva pro místní rozvoj, odbor územního plánování, která je evidována pod č.j. MMR-52265/2019-81-1.

Odbor územního rozvoje MHMP se v předmětném závazném stanovisku vyjadřoval k dokumentaci k DÚR v řízení o umístění stavebního záměru nazvaného "Obytný soubor Kašperská" na pozemcích parc.č. 956/3, 956/4, 957, 958/1, 958/2, 958/3, 958/4, 958/5, 958/6, 958/34, 958/35, 958/37, 2073/2, 2074, 2075, 2079, 2081, 2176/1, 2184/51, 2207/1, 2208 v k.ú. Uhřetěves.

Předmětný záměr „Obytný soubor Kašperská“ na pozemcích parc. č. 956/3, 956/4, 957, 958/1, 958/2, 958/3, 958/4, 958/5, 958/6, 958/34, 958/35, 958/37, 2073/2, 2074, 2075, 2079, 2081, 2176/1, 2184/51, 2207/1, 2208, v k. ú. Uhřetěves, spočívá v umístění novostavby 5 ti objektů pro bydlení označených A-E. Tři stavby jsou navrženy jako dvojice domů (vždy sekce 1 a 2) na jedné podnoži garáží (domy A, B, C) o výšce čtyř nadzemních podlaží a dva domy (D, E) jsou navrženy též na jedné podnoži garáží, s výškou šest nadzemních podlaží a sedmého ustoupeného. V rámci záměru je navržen veřejný park s pěšími komunikacemi, dětským hřištěm, bistro a parkovými úpravami ploch.

Odbor UZR sděluje k části č. I. odvolání proti výrokové části rozhodnutí Úřadu městské části Praha 22, která se týká nesouhlasu se závazným stanoviskem odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 2055318/2018 ze dne 17.12.2018 následující:

Odvolání je proti umístění monofunkčních staveb pro bydlení v ploše SV – všeobecně smíšené.

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, předložený záměr splňuje využití plochy SV, jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Už není přesně procentuálně definováno, jak velké procento polyfunkce zde musí být umístěno. V objektech A a B je nebytová funkce umístěna v podnoži objektu a bydlení je ve vyšších úrovních, tudíž tyto objekty jsou přípustné v ploše SV. Objekty B, C, D jsou monofunkční stavby pro bydlení, které jsou v ploše SV podmíněně přípustným využitím. Komunikace Kašperská, na kterou je záměr majoritně navázán je dle ÚAP v sekci využití území – veřejná prostranství, komunikace, definována jako ulice, silnice (VM). Tato definice podporuje fakt, že to není významná komunikační osa, která by podporovala předpoklad pro umístění zájmových funkcí obchodu a služeb a jejich udržitelnost v časovém rámci. V rámci území dle ÚAP, nejméně frekventovanější komunikace v lokalitě, je ulice Přátelství, která má největší potenciál pro rozvoj služeb a obchodu kvůli frekvenci pohybu jak automobilové, tak i pěší dopravy. Ulice Kašperská je od této hlavní komunikace umístěna až za parkovou plochou Husovo náměstí a blokem obytných domů. Plocha SV, kde je umístěn záměr, je v současném stavu dle ÚAP charakterizována jako plocha pro skladování a distribuci, de facto skomírající průmyslová zóna, která nemá výrazné využití. Tato plocha je ohraničena z jedné strany železnicí a z druhé strany rodinnými domy, sousedící s plochami vhodnými pro oddech a sportovní aktivity, v dobré dostupnosti k veřejné dopravě, ale ve vzdálenější poloze ve vztahu k pohybu lidí, je potenciálně dobře využitelná pro bydlení, které je hlavním využitím plochy SV.

Dešťová kanalizace ze střech a odvodňovaných ploch vjezdů jsou svedeny do povrchové retenční nádrže u každého objektu v ploše SV a drobné vodní plochy jsou přípustným využitím plochy SV.

Plocha s využitím ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy: odvolatelé namítají, že do plochy s využitím ZP, je jako součást stavby na části pozemku s parc. č. 2074 (severní cíp) umístěna pozemní komunikace, komunikace pro pěší, a připojení komunikace na komunikaci Podleská.

V dané ploše jsou navrženy plochy zeleně, pobytové louky, pěší komunikace, které jsou přípustným využitím plochy ZP. Objekt zázemí parku a dětského hřiště (hygienické zázemí, zázemí dětského hřiště a bistro s občerstvením), vedení TI (osvětlení) pro potřeby parku, dětské hřiště a parkování (9. míst) pro potřeby parku jsou podmíněně přípustné využití plochy ZP. Tyto funkce jsou navrženy pro potřeby parku a v souvislosti s jeho využitím. Vedení TI pro zázemí parku je vedeno v krajové poloze plochy ZP na rozhraní s plochou DZ ve stávající zpevněné ploše, a je též podmíněně přípustné využití plochy. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. K tomu zde nedochází, a proto je záměr shledán jako přípustný.

Severní cíp plochy ZP a část pozemku, který tato plocha zasahuje je zřejmá nepřesnost kresby hranic funkčních ploch ve vztahu k hranicím pozemků. Zřejmou nepřesností kresby hranic se rozumí případ, kdy hranice funkční plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje. Maximální akceptovatelná nepřesnost hranice funkční plochy od hranice pozemku je odchylka max. 1,0 mm na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy a to zde je možné posoudit jako přípustné. Za podmíněně přípustné ztotožnění hranic plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1 mm tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy. Parkovací stání, umístěna v ploše ZP byla v dokumentaci jasně definována jako parkovací místa vyhrazena pro budoucí park a nebyly započítávány do parkovacích míst pro záměr. Toto je zakotvené i v doloženém návrhu o smlouvě budoucí darovací mezi městskou částí Praha 22 a žadatelem, kde je v bodě č. 4 specifikováno, že 9 parkovacích míst bude sloužit pro dopravní obsluhu parku.

Retenční nádrž v ploše ZP, bunkoviště a mezideponie skrývky byly původně obsahem dokumentace v rámci plochy parku. Po upozornění žadatele na nemožnost umístění v ploše ZP, byla dokumentace následně upravena a tyto prvky byly v plochy odstraněny a dokumentace upravena.

Objekt „Bistra“ byl posuzován jako zahradní restaurace, dle územního plánu podmíněně přípustné využití plochy ZP. Protože tento objekt má sloužit i pro potřeby parku a plnit funkci zázemí parku, byl shledán jako přípustný.

Plocha s využitím DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály.

V ploše DZ je umístěná komunikace nazvaná dle dokumentace jako „účelová komunikace K1“, která vede do ulice Podleská, vedení TI pro bytové domy C, E, pro zázemí parku s bistro, chodníky a dopravní značení. Komunikace byla posouzena jako podmíněně přípustná v ploše DZ. K záměru bylo doloženo rozhodnutí drážního úřadu ze dne 20.6.2018 pod č.j. DURC-35535/18/Kr, kde bylo stanoveno, že stávající vlečka bude odstraněna a v bezprostřední blízkosti dráhy bude umístěno zarážedlo, které bude oploceno a předáno do majetku drah. Zarážedlo je zařízení pro provoz železniční dopravy, a tudíž hlavní využití plochy DZ. Komunikace v místě zrušené vlečky, neomezuje hlavní využití plochy DZ. Vedení technické infrastruktury a pěší komunikace jsou přípustným využitím plochy DZ.

Koeficient podlažních ploch, koeficient zeleně.

Dokumentace je zpracovaná autorizovanou osobou, která jako projektant je osoba vykonávající činnost uvedenou v § 46 a odst. 3 písm. a) stavebního zákona, která svým jménem a na svoji odpovědnost v rozsahu své působnosti zpracovává územně plánovací dokumentaci a dokumentaci staveb pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení. Není možno předjímat, záměrnou manipulaci s fakty, výkresy, nebo výpočty v rámci projektové dokumentace. Výpočty koeficientů KPP a KZ jsou součástí dokumentace a spisu a jsou našim odborem kontrolovány. K dokumentaci byly doloženy schémata s plochami pro kontrolu výpočtů.

Podzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním. Vztah k rostlému terénu se v tomto případě neuvažuje.

Rozpor s cíli a úkoly územního plánování.

Cíle a úkoly územního plánování dle § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen „stavební zákon“) jsou dle § 43 odst. 3 zpřesněny a rozvíjeny platným územním plánem v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Pokud je tedy záměr v souladu se současně platným územním plánem, lze rovněž konstatovat skutečnost, že je záměr v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Záměr je řešen v území, které je sevřeno mezi plochami stabilizovaného území a mezi plochou železnice a vytváří rozhraní mezi těmito plochami s různou mírou využití plochy. V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití 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).

Okolní zástavba je tvořena v bezprostřední rodinnými domy, řadovými domy a bytovými domy. Záměr se nachází v širším centru obce Uhřetěves, řešené území je sevřeno mezi ulicí Kašperská, koridorem železniční dráhy. V současné době je v místě záměru průmyslový areál, tzv. brownfield, který bude nahrazen urbanistickou strukturou, která více odpovídá dané lokalitě, zároveň vytvoří mezistupeň mezi tratí železnice, stávající obytnou zónou a zároveň tuto lokalitu rekultivuje. Pozemky záměru jsou v současném stavu průmyslový prvek v převažující obytné

zástavbě, po realizaci záměru bude sloužit převažující obytné funkci, která je v této části území typičtější.

Ostatní části odvolání se týkají především Pražských stavebních předpisů, které nejsme kompetentní posuzovat.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Příloha:

- Spis sp.zn. S – MHMP 2525868/2019

Rozdělovník

1. Adresát + příloha
2. MHMP UZR/Z (Koišová)