

EBM SPV1, s.r.o.  
Na Valentince 3336/4  
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch. Dagmar Kořiová**

**MHMP 2009713/2018**

**236 004 361**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **6/0**

**S-MHMP 1186148/2018**

Datum:

**22.5.2019**

## 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 podání, které podala dne 31. 7. 2018 společnost EBM SPV1, s.r.o., IČO: 06303498 Na Valentince 3336/4 50 00 Praha 5 zastna na základě ne mocí ze dne 13.8.2018

a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Rodinné domy Kolovraty, včetně dopravní a technické infrastruktury a zařízení stavenišť“**, na pozemcích parc. č. 744/385, 744/386, 744/387, v k. ú. Kolovraty, pro uložení sítí na pozemcích parc. č. 744/31, 744/32, 744/46, 744/54, 744/112, v k. ú. Kolovraty. (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.

## Odůvodnění:

Společnost EBM SPV s.r.o. IČO: 06303498 Na Valentince 3336/4 50 00 Praha 5 zastna

podáním ze dne 31. 7. 2018 (doplněno 18. 4. 2019) požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní rozhodnutí z 07/2018, kterou zpracovala společnost EBM – Expert Building Management, s.r.o., zodpovědný projektant Ing. Martin Zelenka, ČKAIT 0008991, (dále jen „dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění 18 rodinných domů, komunikace v prodloužení ulice Kupkova, vedení veřejné technické infrastruktury pro rodinné domy, vedení TI po pozemcích staveb a zařízení stavenišť. Stavby SO002 – SO007 jsou řešeny jako dvojice domů ležící na společné hranici pozemků, objekty SO008 a SO009 jsou navrženy jako solitérní objekty a objekty SO010 – SO012 jako tři řadové rodinné domy. SO002, SO006, SO008, SO009, SO012 jsou třípodlažní, ostatní objekty jsou dvoupodlažní. Velikosti rodinných domů budou od 4+kk do 5+kk. Součástí záměru je dělení pozemků rodinných domů. Stavby a pozemky jsou dopravně napojeny na navržené prodloužení stávající, již realizované účelové komunikace Kupkova.

Na pozemku parc. č. 744/386 bude oddělena komunikace s označením č. 20 o velikosti cca 928 m<sup>2</sup>, v prodloužení komunikace Kupkova. Zde bude veden kanalizační řad DN 300 cca 106 m a do něj budou zaústěny přípojky z jednotlivých domů DN200 celkem cca 114 m. Vodovodní řad o délce cca 96 m a z něho 18 ks vodovodních přípojek k RD. Napojovací body jsou v ulici Kupkova a Preislerova. Dále je v nově vzniklé komunikaci vedena dešťová kanalizace délky cca 96 m, která bude odvádět dešťové vody z komunikací a přilehlých zpevněných ploch. Zaústěna bude do retenční nádrže o objemu 21 m<sup>3</sup> a v akumulární nádrži určené pro zálivku o objemu 16 m<sup>3</sup> s pojistným řízeným vypouštěním do kanalizace. Likvidace dešťových vod ze střech rodinných domů je řešena akumulárními nádržemi o objemu 6 m<sup>3</sup> u každého rodinného domu, s přepady do dešťové kanalizace. Projektovaný plynovod PE d63 v délce cca 93 m vedený v nově navržené komunikaci bude napojen na stávající plynovod v křižovatce komunikací Kupkova a Preislerova. Z plynovodního řadu budou vedeny přípojky k jednotlivým RD, ukončeny v skříňkách na sdružených pilířích.

Elektroinstalace: v rámci stavby se umísťuje kabelové vedení a přípojky NN, staveništní vedení a rozvaděč, veřejné osvětlení. Staveništní vedení se uvažuje ve dvou variantách. V prvním případě napojení ze stávající rozvodné skříň č. 20/764, umístěné na hranici pozemku 744/31, nebo v druhé variantě u trafostanice na pozemku parc. č. 744/112 by byl zřízen hlavní staveništní rozvaděč. Vedení elektro od trafostanice v ulici Preislerova a pak v nově navržené komunikaci, přípojky budou vedeny k jednotlivým RD, ukončeny budou v skříňkách na sdružených pilířích. V nové komunikaci bude umístěno 5ks sloupů veřejného osvětlení, v rámci ulice Preislerova dojde k úpravě VO, sloup č. 018405 bude napojovacím místem pro nové vedení. Součástí záměru je napojení na rozvody NN v severozápadním rohu pozemku záměru.

Doprava v klidu je řešena 3 návštěvnickými parkovacími stáními v sousedství parku a parkování pro RD je řešeno parkovacími stáními na pozemcích jednotlivých RD. Po skončení stavebních prací budou realizovány sadové úpravy.

Zařízení staveniště pro administrativu a sociální zázemí bude zřízené bunkoviště, umístěno podél západní hranice staveniště (17 typizovaných kontejnerů ve dvou výškových úrovních), dočasné oplocení, osvětlení, jeřáb, deponie atd.

Dělení pozemků pro jednotlivé RD:

Pozemek 1(1.1+1.2+1.3) pro RD SO 002 o ploše celkem 366 m<sup>2</sup>, pozemek 2 (2.1+2.2+2.3) pro RD SO003 o ploše celkem 217 m<sup>2</sup>, pozemek 3 (3.1+3.2+3.3) pro RD SO004 o ploše celkem 216 m<sup>2</sup>, pozemek 4 (4.1+4.2+4.3) pro RD SO005 o ploše celkem 202 m<sup>2</sup>, pozemek 5 (5.1+5.2) pro RD SO002 o ploše celkem 231 m<sup>2</sup>, pozemek 6 (6.1+6.2+6.3) pro RD SO003 o ploše celkem 254 m<sup>2</sup>, pozemek 7 (7.1+7.2+7.3) pro RD SO004 o ploše celkem 247 m<sup>2</sup>, pozemek 8 (8.1+8.2+8.3) pro RD SO005 o ploše celkem 247 m<sup>2</sup>, pozemek 9 (9.1+9.2) pro RD SO006 o ploše celkem 224 m<sup>2</sup>, pozemek 10 (10.1+10.2+10.3) pro RD SO007 o ploše celkem 260 m<sup>2</sup>,

pozemek 11 (11.1+11.2+11.3) pro RD SO008 o ploše celkem 336 m<sup>2</sup>, pozemek 12 (12.1+12.2+12.3) pro RD SO009 o ploše celkem 449 m<sup>2</sup>, pozemek 13 (13.1+13.2+13.3) pro RD SO010 o ploše celkem 313 m<sup>2</sup>, pozemek 14 (14.1+14.2+14.3) pro RD SO011 o ploše celkem 261 m<sup>2</sup>, pozemek 15 (15.1+15.2+15.3) pro RD SO012 o ploše celkem 322 m<sup>2</sup>, pozemek 16 (16.1+16.2+16.3) pro RD SO010 o ploše celkem 331 m<sup>2</sup>, pozemek 17 (17.1+17.2+17.3) pro RD SO011 o ploše celkem 269 m<sup>2</sup>, pozemek 18 (18.1+18.2+18.3) pro RD SO012 o ploše celkem 335 m<sup>2</sup>, pozemek 19 plocha parku o ploše celkem 396 m<sup>2</sup>.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, protože plně respektuje jeho umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, a je v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území uvedenými v bodu 38. Záměr částečně rozvíjí bydlení uvnitř zastavěného území a přitom využívá stávající veřejnou infrastrukturu a rovněž respektuje a minimalizuje ovlivnění přírodních a krajinných hodnot daného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 rozdílným způsobem využití: převážně v ploše OB – C čistě obytné, s kódem míry využití plochy C.

V západní části je záměr dotčen ochranným pásmem komunikace S4 - ostatní dopravně významné komunikace. V dotčené ploše OB se nachází plovoucí značka ZP – zeleň parková.

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 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.

### **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy<sup>8</sup>**

#### Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

#### Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu. Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Krematoria<sup>8</sup> a obřadní síně. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů. Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>9</sup>.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu. Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP. 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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

---

<sup>8</sup> Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů

<sup>9</sup> V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavby rodinných domů vč. zpevněných ploch, komunikací a rozvodů TI a zařízení staveniště. Navržený záměr bude využíván pro bydlení, které je hlavním využitím plochy OB. Veškeré potřebné sítě technické infrastruktury jsou vedeny také v ploše OB a jsou tedy v souladu s přípustným využitím plochy OB. Dočasné zařízení staveniště lze chápat jako plošné zařízení technické infrastruktury v nezbytném rozsahu, které je též v ploše OB vedeno jako přípustné využití plochy OB.

Umístění objektů k bydlení respektuje charakter okolní zástavby a jejího vztahu k uličním prostranstvím. Okolní zástavba je nového charakteru a je tvořena převážně rodinnými domy a bytovými domy soudobého vzhledu. Záměr se nachází na východním okraji obce Kolovraty a na okraji této zástavby. Navrhované domy respektují výškovou hladinu a charakter stávající zástavby.

Odstavné plochy a garáže pro osobní automobily jsou podmíněně přípustné využití plochy OB za podmínky, že jde o uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. 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. Parkovací, odstavné a garážové stání budou sloužit pro potřeby obyvatel a návštěvníků rodinných domů a jejich umístěním nedojde ke snížení kvality prostředí, pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Výpočet HPP a KZ je v dokumentaci obsažen:

Dle předložené dokumentace záměr splňuje kód míry využití plochy C pro plochu záměru v ploše OB: plocha záměru je 6473 m<sup>2</sup>, z toho je plocha 396 m<sup>2</sup> vyčleněna pro park, kterou se dle dokumentace poměrově plní plovoucí značka ZP v ploše OB. Plocha záměru pro výpočet HPP je 6077 m<sup>2</sup>. Navrhované HPP = 0,496 < 0,5 m<sup>2</sup> (6077 x 0,5 = 3038,5 m<sup>2</sup>). Záměr splňuje kód míry využití plochy C.

Výpočet koeficientu zeleně: Dle dokumentace minimální započitatelná plocha zeleně je 2734 m<sup>2</sup> (u podlažnosti 2 je koeficient 0,45). Podle předložené dokumentace je plocha zeleně na pozemku na rostlém terénu 2473 m<sup>2</sup>, 1ks strom s malou korunou 10 m<sup>2</sup>, 11ks strom se střední korunou 275 m<sup>2</sup>, 0,454 ≥ 0,45 (celkem 2758 m<sup>2</sup> ≥ 2734 m<sup>2</sup>), koeficient zeleně je splněn.

V dotčené ploše OB se nachází plovoucí značka ZP – zeleň parková. V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně. Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna: při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m<sup>2</sup> při poměru stran plochy max. 1 : 2.

Pro obec Kolovraty je zpracovaná a schválená územní studie č. 70619707 z 1.10.2001 s potvrzením aktuálnosti z 20.12.2018, která je zapsána v Evidenci územně plánovací činnosti. V rámci této studie je plocha OB, v rámci které je realizovaný záměr rozdělena do dvou ploch, kde v každé ploše OB – C je umístěna jedna plovoucí značka ZP. Plocha příslušná pro pozemky záměru je velikosti 8835 m<sup>2</sup> která dle metodiky pro regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy specifikuje požadavky pro velikost a tvar požadované parkové plochy při rozloze 6-9 ha je 1:2 a velikost plochy parku 1600 m<sup>2</sup>.

V této ploše OB je část této parkové plochy vyčleněna na pozemcích parc. č. 744/51, 744/47, 744/43, k.ú. Kolovraty o velikosti cca 1204 m<sup>2</sup> a tato bude doplněna zbylou parkovou plochou o velikosti 396 m<sup>2</sup> vyčleněnou v rámci záměru na pozemcích 744/386, 744/387, k.ú. Kolovraty.

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 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.

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  
MHMP, UZR/ Koišová (archiv)