

KZK Group spol.s r.o.
Hubičkova 1834/5
14300 Praha 412
ID DS: 8qpheva

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1732586/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1590539/2023

Vyřizuje/tel.:

Bc. Andrea Šellongová

236 004 761

Počet listů/příloh: 7/0

Datum:

25.08.2023

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 27.7.2023, kterou podala společnost RP Kunratice, IČ: 06681875, se sídlem Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1, kterou na základě plné moci ze dne 8.8.2018 zastupuje společnost KZK Group spol. s r.o., IČ: 48033201, se sídlem Hubičkova 1834/5, 143 00 Praha 12, a ve kterém požadují vydání závazného stanoviska ve věci:

„Obchodní a zdravotnické centrum Kunratická spojka“

na pozemcích parc.č. 2601/1, 2601/3, 2601/4, 2621/2, 2621/3, 2622/1, 2622/2, 2622/3, 2623/1, 2623/2, 2624/1 a 2624/2 v k.ú. Kunratice a 1485/2 a 1421/18 v k.ú. Šeberov (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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

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

Odůvodnění:

RP Kunratice, IČ: 06681875, se sídlem Myslíkova 174/23, 11000 Praha 1, kterou na základě plné moci ze dne 8.8.2018 zastupuje společnost KZK Group spol.s.r.o., IČ: 48033201, se sídlem Hubičkova 1834/5, 143 00 Praha 12, podáním ze dne 27.7.2023 požádali 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 02/2023, 04/2023, 06/2023 kterou zpracoval [redacted] („[redacted]“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě obchodního centra a objektu rychlého občerstvení, včetně parkovacích ploch, autobusové točny, dopravního řešení a zahradních úprav. Objekt A – obchodní centrum má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží (4.NP je ustoupené) s půdorysnými rozměry max 36,9 x 88,7 m s výškou atiky ploché střechy + 15,5 m a výška atiky výlezu na střechu je + 19,2 m. Obchodní a zdravotnické centrum bude sloužit pro studenty kolejí vysokých škol. Půdorysné rozměry 1.PP jsou max 111,225 x 36,66 m a zasahuje až pod objekt B. V 1.PP se nachází podzemní garáže, kde je celkem umístěno 88 parkovacích míst pro osobní automobily a 1 parkovací místo pro jednostopá vozidla, plocha pro odkládání kol návštěvníků, technické zázemí objektu (vč. trafostanice) a vnitřní schodiště. 1.NP se nachází prodejna potravin se zázemím (HPP 1624,72 m²), drogerie se zázemím (HPP 255,27 m²), prodejna tabáku (HPP 42,09 m²), zdravotnické zařízení s lékárnou (HPP 200,62 m²), parkovacího místa pro sanitky, vjezdu do podzemní garáže a společný prostor s výtahy, zasedací místností, hygienickým zázemím a vstup s recepcí. Na severní straně objektu je venkovní zásobovací rampa. V 2.NP se nachází prostory fyzioterapie, vč. čekárny, recepce, kanceláří, cvičeben, tělocvičen, místností pro lymfodrenáž, místností pro masáže, skladů, hygienického zázemí, zázemí pro zaměstnance vč. hygienického zázemí pro zaměstnance; a prostory lékařské ordinace, vč. čekárny, recepce, technického zázemí, hygienického zázemí, ordinací, laboratoře, skladů a kuchyňky. V 3.NP se nachází společný prostor, lékařská ordinace, vč. čekárny, hygienického zázemí, recepce, ordinací zubaře, ordinací, skladů a místnosti pro sterilizaci; a dialyzační středisko, vč. kuchyňky, hygienického zázemí pro zaměstnance, hygienického zázemí, administrativy, pokojů pro lékaře, vrchní sestru a primáře, technického zázemí, dialyzačního sálu, sledoven sester a ambulance. Ve 4.NP se nachází schodiště, kotelna, strojovna chlazení a strojovna VZT.

Navrhovaný objekt B rychlého občerstvení je situován východním směrem, vedle obchodního centra, na konstrukci 1.PP – podzemních garáží. Objekt rychlého stravování bude sloužit pro studenty kolejí vysokých škol. Jednopodlažní objekt má půdorysné rozměry max 12,95 x 32,95 m s výškou atiky ploché střechy + 6,23 m. V 1.NP se nachází jídelna – lobby, přípravná s výdejem, místnost manažera, DT okno – platba, chodba, suchý sklad, mrazicí box, chladicí box, sklad drogerie, místnost pro odpočinek, šatny a hygienické zázemí, třídění odpadu a úklid, DT okno – výdej a zádveří. Součástí záměru je umístění FVE na střeše objektu.

Nepodsklepený objekt C se zázemím pro řidiče a pro údržbu okrasné zeleně je o půdorysných rozměrech 7,25 x 4,39 m s výškou hřebene pultové střechy + 3,31 m. V 1.NP se nachází zádveří, předsíň, WC, úklid a denní místnost.

Součástí záměru je točna MHD BUS, 52 parkovacích stání (z toho 2 pro nabíjení elektroaut), 34 parkovacích stání ze zatravněvacích tvárníc, chodníky, okrasná zahrada v jihozápadním rohu záměru, terasa na jih od objektu A, napojení objektů na technickou infrastrukturu (splašková kanalizace, dešťová kanalizace, vodovod, přípojka VN, odběratelská transformační stanice a přípojka NN, přípojka SEK CETIN) a prodloužení řádů technické infrastruktury (splašková kanalizace, vodovod), přeložky inženýrských sítí v prostoru nové okružní křižovatky (rozvody CETIN, optický kabel ve správě ČEPS), nová okružní křižovatka, přeložení a rozšíření komunikace Technologická, nové BUS zálivy na komunikaci Kunratická spojka.

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 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 částečně v zastavitelném území v ploše s využitím ZVS/SP – vysokoškolské a územní rezervou SP – sportu a částečně v ploše s využitím S4 – ostatní dopravně významné komunikace, a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím PS/SP – sady, zahrady a vinice s územní rezervou SP – sportu, částečně v ploše s využitím IZ – izolační zeleň a částečně v ploše s využitím NL/SP – louky, pastviny s územní rezervou SP – sportu .

Záměr se dále nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající vodovod – pitná voda (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady),
- stávající VTL plynovod (výkres ÚP č. 10 – Energetika),
- návrh cyklistické trasy (výkres ÚP č. 5 – Doprava).

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

- bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.).

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:

ZVS – vysokoškolské

Hlavní využití:

Plochy pro umístění vysokých škol a vysokoškolských zařízení, jejich výuková, stravovací, ubytovací, sportovní a správní zařízení, včetně staveb a zařízení pro vědu a výzkum.

Přípustné využití:

Školská zařízení³, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m². Kongresová a výstavní centra, kulturní zařízení, církevní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, stavby a zařízení pro provoz a údržbu, to vše související s hlavním využitím. 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: parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin a malé sběrné dvory. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

³ 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).

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.

S4 – ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

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.

PS – sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí.

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.

IZ – izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

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

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha bezprostředně sousedí.

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.

NL – louky, pastviny

Hlavní využití:

Travní porosty.

Přípustné využití:

Soliterní porosty a porosty dřevin. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura.

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

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

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.

Záměr obchodního a zdravotnického centra se nachází v ploše ZVS, kde jsou obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², stravovací zařízení a ambulantní zdravotnická zařízení v souladu s přípustným využitím za podmínky, že souvisí s hlavním využitím. Vzhledem k tomu, že bylo doložena smlouva o vzájemné spolupráci s VŠCHT, záměr splňuje podmínku, že bude souviset s hlavním využitím a vysokoškolské koleje jsou umístěny v docházkové vzdálenosti, je možné tuto část záměru akceptovat.

Garáže pro osobní automobily jsou v ploše ZVS shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby obchodního a ambulantního zařízení, které je přípustným využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná.

Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou v ploše ZVS v souladu s přípustným využitím.

Plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury (technická infrastruktura a točna BUS MHD s přesunutím komunikace Technologická) jsou v ploše PS v souladu s podmíněně přípustným využitím. Protože byl vyjádřen veřejný zájem umístěním dopravní infrastruktury (točna autobusu s přesunutím komunikace Technologická – dopravní nároky), což bylo stvrzeno vyjádřením ROPID zn. 0143/23/TP umístěním dopravní infrastruktury a zároveň nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z těchto důvodů je tato část záměru je hodnocena jako přípustná.

Plošná zařízení dopravní infrastruktury (parkovací plochy) jsou v ploše PS v souladu s podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkovací stání budou sloužit pro

potřeby okrasné zahrady, pro potřeby řidičů MHD, stání pro invalidy budou využívána pro potřeby okrasné zahrady a zároveň pro potřeby objektu A (lidé se sníženou schopností pohybu, matky s dětmi – návštěvníci zahrady), a zároveň nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků je tato část záměru hodnocena jako přípustná.

Část parkovacích stání je umístěna v ploše PS (na pozemku parc.č. 2624/2 v k.ú. Kunratice). Vzhledem k tomu, že je podmíněně přípustné využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí, což daná část záměru splňuje (pozemek parc.č. 2624/2 v k.ú. Kunratice je umístěn v plochách PS a IZ) a zároveň nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je možné tuto část záměru akceptovat.

Okrasná zahrada je v ploše PS v souladu s přípustným využitím.

V ploše NL se nachází pouze travní porosty a porosty dřevin což je v souladu s hlavním, popř. přípustným využitím.

V ploše IZ se nachází zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch což je v souladu s hlavním využitím.

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, jsou v ploše IZ v souladu s podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že bude zachován dominantní podíl zeleně a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru shledána jako přípustná.

Pěší komunikace a prostory (chodníky) jsou v ploše IZ v souladu s přípustným využitím.

Zastávky BUS a okružní křižovatka (provoz automobilové dopravy a PID) je v ploše S4 v souladu s hlavním využitím.

Záměr se nachází v územní rezervě v ploše s rozdílným způsobem využití SP. Jakýkoliv záměr nesmí stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Vzhledem k tomu, že záměr je umístěn na okraji ploch ZVS a PS, a i vzhledem k pořizování nové územně plánovací dokumentace nepředpokládáme, ztížení nebo znemožnění navržené územní rezervy. Je také zřejmé, že do doby schválení této dokumentace nebude v dané lokalitě pořízena změna ÚP, která by umožnila využití dle územní rezervy.

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 ID DS – 8qpheva
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/J – Bc. Šellongová (archiv)