

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
Cukrovarnická 739/46
162 00 Praha 6 - Střešovice

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1270092/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1167094/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marián Kroček

236 004 761

Počet listů/příloh: 6/0

Datum:

30.08.2021

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 3.8.2021, kterou podala Městská část Praha 6, se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha, IČ: 00063703, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 22.3.2021 společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., se sídlem Cukrovarnická 739/46, 162 00 Praha 6 – Střešovice, IČ: 28490771, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Tenisový klub Na Ořechovce" na pozemcích parc. č. 1321, 1322, 1323/1, 1323/2, 2119/1 v k.ú. Střešovice (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 a 9, 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:

Městská část Praha 6, se sídlem Československé armády 23, 160 52 Praha, IČ: 00063703, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 22.3.2021 společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., se sídlem Cukrovarnická 739/46, 162 00 Praha 6 – Střešovice, IČ: 28490771, podáním ze dne 3.8.2021 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 07/2021, kterou zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., se sídlem Cukrovarnická 739/46, 162 00 Praha 6 – Střešovice, IČ: 28490771, zodpovědný projektant Ing. arch. Pavel Hnilička, autorizace ČKA 03126 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě částečně podsklepeného jednopodlažního objektu tenisového klubu s plochou střechou. Objekt je situován v přímé návaznosti na stávající tenisové kurty v místě, kde se nachází stávající objekt tenisového klubu, který bude odstraněn. V západní části se nachází stávající distribuční trafostanice PREDi, která bude integrovaná do stavby tenisového klubu tak, aby objekty působily jako jeden celek.

Stavba je orientována podél veřejného chodníku, vůči kterému je usazena v terénu zhruba o 0,75 až 1,3 m výše. Terénní rozdíl je vyrovnán upraveným svahem a exteriérovým schodištěm.

Maximální půdorysné rozměry stavby budou (včetně trafostanice) 30,7 x 7,3 m, s výškou atiky +4,5 m, vztaženo k podlaze 1.NP ($\pm 0,000$). Zastavěná plocha tenisového klubu je 130 m².

V 1.PP jsou umístěny šatny s hygienickým zázemím. V 1.NP je umístěna klubovna, veřejné WC, technické a skladovací zázemí klubu. Na střeše objektu je navržena vyhlídková terasa.

Napojení na technickou infrastrukturu je řešeno stávajícími a novými přípojkami na splaškovou kanalizaci, vodovod, elektro silnoproud a sdělovací síť. Napojovací místa jsou v ulici Na Ořechovce. Dešťové vody budou svedeny do retenční nádrže s přepadem do vsakovací plochy.

Napojení na dopravní infrastrukturu bude zachováno stávající. Pro obsluhu trafostanice je upraven stávající vjezd, kde bude vytvořena zpevněná plocha ze zatravnovací dlažby. Objekt tenisového klubu bude přístupný pouze pro pěší nově vybudovaným chodníkem a venkovními schodišti.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 záměr neřeší a není vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčena.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4 a 9 (dále jen ZÚR). Záměr se z hlediska ZÚR nachází v území kompaktního města rozšířeného a v Železničním koridoru celoměstského významu pro upřesnění v rámci ÚP. V koridoru je definována veřejně prospěšná stavba Z/505/DZ Modernizace trati Praha - Kladno s odbočkou na letiště.

S odkazem na §54 odst. (6) SZ uvádíme, že v dotčeném území probíhá pořizování změny územního plánu č. Z3403 „Změna funkčního využití ploch, Modernizace trati Praha-Výstaviště - Praha-Veleslavín“, která probíhá souběžně s Aktualizací č. 6 ZÚR, čímž uvede stávající územní plán do souladu s platnými ZÚR.

Vzhledem k tomu, že se jedná o realizaci novostavby tenisového klubu náhradou za stávající objekt, a že úsek plánované železniční trati je uvažován jako tunelový dle Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice z 08/2018, schválené usnesením Rady HMP č. 2384 ze 4.9.2018, je z hlediska ZÚR záměr posouzen jako přípustný.

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 SP - sportu, v území stabilizovaném, a částečně

v nezastavitelném území v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná a DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.

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

- památkové zóně (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.) - „Vilová kolonie Ořechovka“,
- ochranném pásmu památkové rezervace hl. m. Prahy (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.),
- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 – Podrobné členění ploch 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:

SP - sportu

Hlavní využití:

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20 % plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleně, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20 % plochy SP.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití.

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.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

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.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství

Hlavní využití:

Plochy zahrnující vybraná náměstí, shromažďovací prostory, lávky a další plochy plnící funkci veřejných prostranství.

Přípustné využití:

Náměstí, shromažďovací a pěší prostory.

Obslužné a nemotoristické komunikace funkční skupiny C⁵ a D⁵, cyklistické stezky, pěší komunikace, lávky.

Upravené zpevněné plochy podél vodních ploch, náplavky a tělesa hrází, snížená nábřeží.

Drobné vodní plochy, drobná obchodní zařízení a služby sloužící pro provoz a obsluhu veřejných prostranství, technická infrastruktura, nezbytná zařízení související s provozováním vodních ploch, zařízení přístavišť osobní lodní dopravy.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Zeleň související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, podzemní parkoviště.

Přesah hlavního a přípustného využití ze sousedící plochy do navrhované plochy veřejného prostranství v rozsahu nezbytně nutném k uskutečnění záměru za podmínky, že bude plocha veřejného prostranství ve stejném rozsahu nahrazena plošně souvisejícím, kompozičně zdůvodněným veřejným prostranstvím v rámci navazující zastavitelné plochy a že se jedná výhradně o vlastnický sjednocené rozvojové nebo transformační plochy nebo že budou dotčené pozemky přerozděleny doloženou dohodou o parcelaci.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

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

Umístění klubového zřízení pro tenisový klub včetně zázemí je posouzeno jako přípustné využití plochy SP - sportu. Jedná se o využití související s hlavním využitím, a zároveň platí, že součet ploch staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20 % plochy SP - sportu. Celková plocha SP – sportu činí 2650 m², přičemž plocha staveb nesportovního využití (klub a trafostanice) je 169 m², což činí podíl 6,4 %.

Umístění technické infrastruktury (přípojky sítí, retenční nádrž na dešťovou vodu) v ploše SP - sportu je posouzeno jako podmíněně přípustné využití. Jedná se o využití pro potřeby sportovního klubu, kterým nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, a zároveň nebude významně omezeno hlavní a přípustné využití, proto je umístění přípustné.

Umístění (rozšíření) obslužného vjezdu k trafostanici je posouzeno jako obslužná komunikace, která je přípustným využitím plochy ZMK - zeleň městská a krajinná.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

Umístění technické infrastruktury (dešťová kanalizace se vsakovací plochou) je posuzováno jako podmíněně přípustné využití plochy ZMK – zeleň městská a krajinná. Pro přípustnost umístění technické infrastruktury v ploše ZMK byl zohledněn veřejný zájem spočívající v šetrném hospodaření s dešťovou vodou. Zároveň se jedná o napojení vedené pod zemí, nedojde tedy k úbytku ploch zeleně. Z výše uvedeného prokázání potřeby umístění technické infrastruktury převažující nad ostatními veřejnými zájmy a z důvodu skutečnosti, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je umístění přípustné.

Umístění technické infrastruktury (přípojky sítí) v ploše DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství je posouzeno jako přípustné využití.

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 částečně podsklepeného jednopodlažního objektu tenisového klubu s plochou střechou. Objekt je situován v přímé návaznosti na stávající tenisové kurty v místě, kde se nachází stávající tenisový klub, který bude odstraněn. V západní části se nachází stávající distribuční trafostanice PREDi, která bude integrovaná do stavby tenisového klubu tak, aby stavby působily jako jeden celek.

Stavba se dle ÚAP nachází v lokalitě se strukturou zahradního města. Záměr leží v městské památkové zóně (Vilová kolonie Ořechovka). Navrhovaný pavilon tenisového klubu je umístěn v centrální poloze vilové kolonie v parkové ploše mezi společenským domem (Ústřední dům Ořechovka) a Macharovým náměstím. V rámci parkové plochy jsou umístěny stávající tenisové kurty, kde záměr v původní poloze nahrazuje stávající objekt tenisového klubu, v podobném objemu a výšce (+4,5 m). Navrhovaná stavba tenisového klubu respektuje charakter vilové kolonie, působí vzdušným dojmem a vhodně doplňuje parkové prostředí Macharova náměstí. Svým výrazem pavilon evokuje lázeňský altán. Úbytek plochy zeleně je minimální.

Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený záměr 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.

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. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

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