

Městská část Praha 17
Úřad MČ Praha 17
Odbor územního rozvoje a investic
Žalanského 291
163 02 Praha 6 - Řepy

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1704795/2020

Sp. zn.:

S-MHMP 1631505/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžicková

236 004 848

Počet listů/příloh:

Datum:

14.12.2020

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle ustanovení § 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 22.10.2020, kterou podala Městská část Praha 17, se sídlem Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 - Řepy, IČ: 00231223, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Dům s pečovatelskou službou v Praze Řepích“ na pozemcích parc.č. 19, 1433, 1434 v k.ú. Řepy (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, platným Územním plánem sídelního útvaru 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 ustanovení § 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 17, se sídlem Žalanského 291/12b, 163 02 Praha 6 – Řepy IČ: 00231223,, podáním ze dne 22.10.2020 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 dokumentace pro změnu stavby před dokončením s datem 04/2020, kterou zpracovala společnost ŠUMAVAPLAN spol. s r.o., IČ: 49787454, Projektční a inženýrské středisko: Krátká 98/III, 342 01 Sušice, hlavní architekt projektu: Ing. arch. Pavel Lejsek - ČKA 00825, hlavní inženýr projektu: Ing. Pavel Vinický – ČKAIT 0202106, (dále jen „dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v provedení změny stavby před dokončením. Rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 6.9.2017 pod č.j. ÚMČP17 000511/2017/VYS/Př a stavební povolením bylo vydáno pod č.j. ÚMČP17 002952/2018/VYS/Ro ze dne 20.2.2018, vč. rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení do 20.3.2022. Oproti původnímu rozhodnutí a povolení dochází ke zrušení provozu přípravy jídla v 1.PP se zřízením nového městského archivu, dispozičním úpravám - zrušení části administrativy ve 3.NP a nahrazení 11 ubytovacími jednotkami k dlouhodobému ubytování a skladovými prostory, změně části ubytovacích jednotek k dlouhodobému ubytování.

Již povolená stavba je členěna na ubytovací část, komunitní část (literární klub, multifunkční sál, jídelna, služby), rehabilitaci, administrativní a technické zázemí. Ubytovací část je rozdělena do šesti oddělení, vždy po dvou odděleních na podlaží. Celková kapacita povolené stavby/domu s pečovatelskou službou je 100 osob (lůžek) v 88 ubytovacích jednotkách, z toho je 76 jednolůžkových ubytovacích jednotek a 12 dvoulůžkových ubytovacích jednotek.

V 1.PP se ruší provoz přípravy jídla (příjem jídla, tabletový systém, mytí vozíků a nádobí) a nově vzniká městský archiv pro potřeby Centra sociálních zdravotních služeb.

V severní části 3.NP bude administrativní část nahrazení 11 ubytovacími jednotkami k dlouhodobému ubytování a skladovými prostory. Část ubytovacích jednotek ve 3.NP je vyhrazena k zajištění dlouhodobého ubytování pro HMP (29 jednotek) a MČ Prahy 17 (9 jednotek). Dále dochází ke změně části ubytovacích jednotek k dlouhodobému ubytování.

Po provedení změny stavby před dokončením bude kapacita objektu 125 osob (lůžek) v 92 jednolůžkových ubytovacích jednotkách k dlouhodobému ubytování (1+kk) a 13 dvoulůžkových ubytovacích jednotkách k dlouhodobému ubytování (2+kk).

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5 a z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 a konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru (změny vnitřních dispozic a změna užívání některých částí stavby) dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení, v území stabilizovaném.

Stavební záměr se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby č. 31/VZ/44 - Řepy - ústav sociální péče (dále jen „VPS“).

Dále se stavební záměr nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 55/2018, přílohy č. 1, v platném znění, (dále jen „Regulativ“), 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 zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, 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 zařízení⁴, 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 m², 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.

Z hlediska plošného využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o změnu stavby před dokončením – dispoziční úpravy včetně zrušení části administrativy ve 3.NP a nahrazení 11 ubytovacími jednotkami k dlouhodobému ubytování, změně části ubytovacích jednotek k dlouhodobému ubytování splňujících požadavky dlouhodobého ubytování v zařízení sociálních služeb určená k trvalému bydlení, kde se jedná o zařízení sociálních služeb⁴, které je (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV veřejné vybavení.

Umístění městského archivu pro potřeby Centra sociálních zdravotních služeb v 1.PP v prostoru po zrušeném provozu přípravy jídla jako plocha sloužící pro umístění veřejného vybavení města, veřejnou správu města je hlavním využitím plochy s rozdílným způsobem využití VV (veřejné vybavení).

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).

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

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); 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).

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem změny stavby před dokončením objektu neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury a nemá vliv na chráněnou zeleň na předmětném pozemku. Změnou stavby před dokončením nedochází k hmotovému ani výškovému rozšíření umístění a povolené stavby zařízení sociálních služeb - domu s pečovatelskou službou.

Navrhovaná změna stavby před dokončením svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě.

Záměr změny stavby před dokončením se nachází v ploše veřejně prospěšné stavby (VPS) 31/VZ/44 - Řepy - ústav sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Tato stavba byla stavebním úřadem umístěna a povolena jako dům s pečovatelskou službou. Změna užívání na ubytovací jednotky k dlouhodobému ubytování pro HMP a MČ Praha 17, jež je pobytovou sociální službou podle zákona č. 108/2006 Sb., odpovídá uvedenému VPS.

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.

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 k 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. IPR Praha
3. MHMP, UZR/Z archiv