

Ing. arch. Vít Svoboda
Jiřího Mašína 1432
156 00 Praha - Zbraslav

Váš dopis zn./ze dne:
30.08.2018
Č. j.:
MHMP 2036491/2018
Sp. zn.:
S-MHMP 1346216/2018

Vyřizuje/tel.:
Ing. Marián Kroček
236 004 761
Počet listů/příloh: **5/0**
Datum:
14.12.2018

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 30.08.2018, kterou podala Česká zemědělská univerzita v Praze, se sídlem Kamýcká 129, 165 00 Praha – Suchdol, IČ: 604 60 709, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 7.8.2018 Ing. arch. Vít Svoboda, nar. 18.01.1953, bytem Jiřího Mašína 1432, 156 00 Praha 5 – Zbraslav, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

"Stavební úpravy a přístavba objektu FLD" na pozemcích parc. č. 1627/1, 1627/55, 1627/151, 1627/148 a 1649 v k.ú. Suchdol (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.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Česká zemědělská univerzita v Praze, se sídlem Kamýcká 129, 165 00 Praha – Suchbátka, IČ: 604 60 709, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 7.8.2018 Ing. arch. Vít Svoboda, nar. 18.01.1953, bytem Jiřího Mašína 1432, 156 00 Praha 5 – Zbraslav, podáním ze dne 30.8.2018 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 08/2018, kterou zpracoval jako zodpovědný projektant Ing. arch. Vít Svoboda, Jiřího Mašína 1432, 156 00 Praha 5 – Zbraslav, autorizace ČKA 00894 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve stavebních úpravách a přístavbě stávající budovy Fakulty lesnické a dřevařské (dále jen „FLD“). Stávající budova je obdélníkového půdorysu, má 1 podzemní podlaží, 4 nadzemní podlaží ve středové části a 3 nadzemní podlaží mají severní a jižní křídlo. Výška střechy středové části objektu nad 4.NP je +15,12 m. Severní a jižní křídlo má výšku atiky nad 3.NP +12,25 m. Vstupní podlaží 1.NP je na úrovni $\pm 0,00 = 287,59$ m n.m. Stavební úpravy stávající budovy spočívají v realizaci nových sociálních zařízení, rozvodů ZTI, výměně zařizovacích předmětů, technologických zařízení a vnitřních rozvodů a systémů. Kotelna bude přesunuta z 4.NP do 1.PP. Budou vyměněny povrchové vrstvy podlah, podhledů a dveře. Na fasádách budou vyměněny obvodové pláště, vyměněny skladby střech za jednoblašťové s extenzivní zelení. Na střechu bude osazena nová jednotka chlazení a VZT. Dále dojde k výměně obou výtahů, nově budou zajíždět až do 4.NP.

Přístavba objektu FLD je dispozičně napojena na jižní štít jižního křídla, přičemž je hmotově situována kolmo k západní fasádě. Komunikačně je přístavba propojena se stávající budovou ve všech podlažích. Půdorys je složen ze dvou obdélníkových tvarů, užší křídlo přístavby má u východního štítu šířku 4,75 m, širší část u západního štítu 10,20 m, délka jižní fasády je 32,70 m, severní 14,70 m. Mezi západní fasádou objektu FLD a fasádou přístavby je mezera 2,1 m, pro zajištění úniku z chráněné únikové cesty společné pro oba objekty. Přístavba má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží, navazuje tak na stávající objekt podlažností i výškou atiky +12,25 m. Úroveň $\pm 0,000 = 287,59$ m n.m. je vztažena k podlaze 1.NP stávající budovy. Ve střední části jižní fasády přístavby je navržen arkýř od 1.NP až po 3.NP. Střecha přístavby je plochá a bude řešena jako extenzivní vegetační střecha. Přístavba je provozně napojená na stávající objekt a jeho technické zařízení. Dispoziční řešení je v každém podlaží stejné, do užší části se vstupuje z vytvořeného prostupu z prostoru schodiště stávající budovy. Střední chodbou je dále přístup do kanceláří a pracoven umístěných po obou stranách chodby. Způsob využití stávající stavby i přístavby je vysokoškolské zařízení s prostory pro vědeckou a pedagogickou činnost. Způsob užívání se u stávajícího objektu nemění.

Napojení na technickou infrastrukturu bude provedeno uvnitř areálu ČZU na vlastním pozemku. V rámci záměru budou před realizací přístavby provedeny přeložky inženýrských sítí, které jsou v prostoru plánované přístavby. Jedná se o přeložku splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynovodu, vodovodu a silnoproudu (NN a VO). Nově budou zřizovány přípojky slaboproudu, silnoproudu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, plynovodu a vodovodu. Trasa přípojky slaboproudu je vedena z 1.PP budovy Fakulty agrobiologie, potravinových a přírodních zdrojů přes 1.PP budovy MCEV II a z budovy do 1.PP u jižní fasády přístavby FLD. Trasa přípojky silnoproudu je vedena z TS 8803A výkopem do krčku MCEV I, kde je svedena do stávajícího podzemního kolektoru, dále pak opět výkopem k východní fasádě budovy FLD a zaústěna do rozvodny NN v 1.PP. V rámci přípojky a přeložky dešťové kanalizace bude zrušena trasa dešťové kanalizace v místě přístavby, budou osazeny nové vpusti, včetně napojení přípojky z přístavby a osazení 2 ks šachet pod novým parkovištěm. Dešťové vody ze střechy přístavby a okapového chodníčku jsou zasakovány do vsakovacího objektu č. 5 a 6. Dešťové vody z komunikace a parkoviště jsou svedeny přes odlučovač ropných látek do vsaků č. 1, 2, 3, 4. Splašková kanalizace bude přeložena z místa přístavby a bude provedena přípojka pro

přístavbu. V místě navrhované komunikace bude přeložena trasa kabelů pro 2 stožáry VO, nově budou osazeny 2 ks stožáru včetně lamp.

Záměr bude napojen na stávající dopravní infrastrukturu. Stávající obslužná komunikace mezi budovou FLD a objektem pokusných stájí bude zrušena a nově je navržen posun komunikace směrem ke stájím, komunikace je vedena podél západního štítu fasády přístavby. Nově navržená komunikace bude rozšířena podél východní strany o parkoviště s kolmým stáním v počtu 13 stání. Nově je navržen chodník podél západní fasády stávající budovy FLD. Stávající areálové zpevněné plochy a komunikace jsou napojeny na místní komunikace v Suchdole.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1, č. 2 a č. 4 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního 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 v zastavitelném území v ploše s využitím ZVS – vysokoškolské, v území stabilizovaném.

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:

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:

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.

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

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).

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 stavební úpravy a přístavbu k jižní fasádě stávající budovy FLD. Stavba se dle ÚAP nachází v lokalitě se strukturou areálu vybavenosti, jedná se o areál České zemědělské univerzity. Přístavba je navržena v nezastavěné části, která je součástí areálové zeleně. Přístavba je výškově shodná s atikou stávající budovy. Navrhovaný záměr svým charakterem a hmotou nenarušuje urbanistickou strukturu areálu. Z hlediska výstavby ve stabilizovaném území navržený objem záměru neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Způsob využití stávající stavby i přístavby jako vysokoškolského zařízení s prostory pro vědeckou a pedagogickou činnost je hlavním využitím plochy ZVS - vysokoškolské.

Liniové vedení technické infrastruktury, pěší a vozidlové komunikace jsou posuzovány jako přípustné využití plochy ZVS - vysokoškolské.

Parkovací plocha je posuzována jako podmíněně přípustné využití plochy ZVS - vysokoškolské. Vybudováním nové parkovací plochy nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, proto její umístění přípustné.

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.

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



Hlavní město Praha
Magistrát hl. m. Prahy
odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
111 21 Praha 1 /1/

Rozdělovník:

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