

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 616657/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 477939/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová

236 003 449

Počet listů/příloh: **10/0**

Datum:

12.05.2022

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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 17.3.2022 podala společnost [redacted], kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 30.9.2020 společnost [redacted], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„BYTOVÉ DOMY MODRÉHO“,

na pozemcích parc.č. 1805/1, 1805/3, 1805/10, 1805/11, 1805/12, 1805/13, 1805/14, 1805/15, 1805/16, 1805/17, 1805/18, 1805/19, 1805/20, 1805/21, 1805/22, 1805/23, 1805/24, 1805/25, 1805/26, 1805/27, 1805/28, 1805/29, 1805/30, 1805/31, 1805/32, 1805/33, 1805/34, 1805/35, 1805/36, 1805/37 vše v k.ú. Vysočany a dále na pozemcích parc.č. 1808/44, 1804/28, 1805/2, 1014/36, 1014/37 vše v k.ú. Vysočany (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 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,

souhlasné závazné stanovisko.

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

chodníky v ul. Modrého a Nepelova k sousednímu stávajícímu záměru „Zahrady nad Rokytkou“ a rovněž vedou směrem k sousednímu nyní realizovanému záměru „Inspirace nad Rokytkou“.

Pro odkanalizování bude zbudován nový řad tlakové kanalizace, na který budou přípojkami napojeny objekty B a C. Objekty A a D budou napojeny gravitační přípojkou na stávající kanalizační řad v ul. Modrého. Pro odvod dešťových vod ze střech bytových domů je navržena stoka dešťové kanalizace DN300, jejíž součástí budou retenční nádrže objektů A, B, C, D a vsakovací tělesa u objektů A a D. Pro odvod dešťových vod z komunikací je navržena stoka dešťové kanalizace DN300, směřující do vsakovacího průlehu o ploše 430 m², umístěného v severní části záměru, na pozemcích 1805/3 a 1805/31 v k.ú. Vysočany. Nově navržený vodovodní řad bude napojen v ulici Modrého a v ulici Ivana Hlinky. Objekty A+B, C a D budou napojeny samostatnými přípojkami. Pro napojení parku bude zřízena vlastní vodovodní přípojka. Pro závlahu parku bude rovněž sloužit rozvod vody ze stávající studny. Na horkovod bude záměr napojen v ulici Ivana Hlinky novou horkovodní přípojkou s odbočkami k objektům A+B, C a D. Nová kabelová trasa NN bude napojena na trasu v ulici Ivana Hlinky, která vede do TS vznikající v rámci sousedního záměru „Inspirace nad Rokytkou“. Kabel veřejného osvětlení bude napojen v ulici Modrého, v ul. Nepelova i v ul. Ivana Hlinky. Na telekomunikační síť bude záměr napojen v ul. Modrého a Ivana Hlinky.

Součástí záměru budou četné terénní a sadové úpravy, přičemž přímé okolí bytových domů budou tvořit předzahrádky přízemních bytů. Severní část záměru v ploše ZMK bude tvořit parková plocha, navazující na záměr „Park Zahrádky“. Severně od objektu D je umístěna parková plocha ZP o výměře 258,6 m².

Staveniště bude dopravně napojeno na komunikace Modrého a dále směrem k ulici U Elektry, směřující na komunikaci Poděbradská. Voda pro účely staveniště bude odebírána z provizorní vodovodní přípojky v ul. Modrého, jižně od objektu D. Staveništní přípojka el. energie bude napojena západně od objektu B. Likvidace dešťových vod ze stavebních jam bude probíhat přes čerpací jímky. Součástí staveniště bude buňkoviště v počtu 24 ks a 4 věžové jeřáby. Staveniště bude oploceno.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj uvnitř zastavěného 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 – 4, 6, 7 a 9 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v území kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze ZÚR. Záměr respektuje a rozvíjí hodnoty uceleného architektonického souboru, respektuje přírodní hodnoty městské krajiny, zachovává prostupnost krajiny, nezasahuje do ploch parků, sadů, parkových úprav. Respektuje stanovené priority územního plánování a především podmínky uvedené v bodech 1., 2.2, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 a dalších.

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 **OB-D – čistě obytné**, s kódem míry využití D, v ploše s využitím **OV-E - všeobecně obytné**, s kódem míry využití E, kde je stanovena plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, a v nezastavitelném území v ploše s využitím

ZMK – zeleň městská a krajinná, a částečně v ploše s využitím **VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály**.

Severní část záměru se nachází v záplavovém území kategorie D-aktivní zóna malého vodního toku. Severozápadní roh záměru zasahuje do stávajícího prvku vodní plochy.

Jižní část záměru se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/200 Sb.) a je dotčen trasou VTL plynovodu.

Severní část záměru se nachází v ÚSES - lokálním biocentru nefunkčním L2/83.

Severní část záměru je součástí celoměstského systému zeleně (CSZ).

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 - čisté 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 m², 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 m²) 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.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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 pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

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.

VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.

Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, že nebude 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.

ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

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.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

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.

Předmětem záměru je umístění obytného souboru o 4 nadzemních objektech bytových domů A+B, C, D, včetně dopravní a technické infrastruktury a zeleně, zejména v plochách OB-D a OV-E. Objekt A bude v parteru obsahovat kavárnu.

Bydlení je v plochách OB a OV hlavním využitím. Kavárna (zařízení veřejného stravování) je v ploše OV přípustným využitím. Komunikace pěší i vozidlové, liniové vedení technické infrastruktury, plošná technická infrastruktura v nezbytně nutném rozsahu a zeleň jsou v plochách OB i OV přípustným využitím. Zařízení staveniště je dočasnou plošnou technickou

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

⁹ 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.

infrastrukturou, která je v plochách OB i OV rovněž přípustným využitím. Stání pro odpad jsou součástí technické infrastruktury a jsou v plochách OB i OV přípustným využitím.

Garáže a parkovací stání jsou v plochách OB i OV podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáže a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění garáží a parkovacích stání shledáno jako přípustné.

Pěší komunikace, zeleň a drobné vodní plochy (vsakovací průleh o ploše 43 m²) jsou v ploše ZMK přípustným využitím.

Umístění technické infrastruktury v ploše ZMK je podmíněně přípustným využitím. V ploše ZMK se rovněž nachází stávající komunikace Modrého. Situování liniových vedení technické infrastruktury (sítí) v komunikacích je obvyklým řešením. Jedná se o napojení záměru na stávající řady technické infrastruktury v tělese stávající komunikace, nacházející se v ploše ZMK, zasahující do plochy ZMK minimálně a nejkratší možnou trasou. Veřejný zájem vyjádřený potřebou umístit výše uvedenou technickou infrastrukturu v ploše ZMK převažuje nad ostatními veřejnými zájmy, napojení na stávající vedení technické infrastruktury je tedy v ploše ZMK přípustné. Zároveň nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě výše uvedeného je část záměru v ploše ZMK přípustná. Liniové vedení technické infrastruktury pro potřeby plochy ZMK (přípojka vody, veřejné osvětlení parkové plochy) je v ploše ZMK shledáno přípustným využitím.

Do plochy VOP zasahuje záměr zelení, která navazuje na stávající zelené parkové plochy v ploše VOP. Zeleň je v ploše VOP přípustným využitím.

V dotčené ploše OV-E se nachází plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy. Podle oddílu 3 pododdílu 3b) Měřítko plánu, vymezení a zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití, podměrečné plochy, odst. (10) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: *Plocha pro umístění veřejné infrastruktury nebo parku, jehož umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy není plánem možné přesně vymezit, je znázorněna tzv. plovoucí značkou, tj. kódem způsobu využití v kruhu.*

Dále podle Oddílu 4, pododdílu (6) Plochy krajinné a městské zeleně, odst. 5, platí: *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:*

- a) *do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální ploch ani rozměr stran.*

Velikost plochy OV-E, ve které je záměr umístěn, je 2,050 ha.

V rámci plochy OV-E je navržena severně od objektu D parková plocha ZP o výměře 259 m², což výše uvedené splňuje.

Podle oddílu 5 Plochy pro veřejnou infrastrukturu, městskou a krajinnou zeleň, odst. (6) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí:

1. *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
 2. *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*
- V CSZ je umístěn vsakovací průleh o ploše 43 m² a hloubky 0,43 m, dále pěší cestys veřejným osvětlením a zeleň, což je CSZ podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že průleh je přírodního charakteru s mírným svahováním a bude součástí zelených ploch, a pěší cesty doplněné veřejným osvětlením budou mlatového charakteru, nebude funkčnost CSZ narušena.

Záměrem nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě, byl záměr v CSZ shledán přípustným.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy D, pro záměr v ploše OB-D o celkové výměře 4100 m², kde byly dle předložené dokumentace navrženy stavby o celkové HPP=4099,8 m² (z toho HPP objektu B=2119,4 m², HPP objektu C=1980,4 m²), pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp=1,1, bude KPPp = 1,0 ≤ 1,1. Při podlažnosti záměru 5 a více a celkové rozloze navrhované zeleně 2258,1 m² (z toho rostlý terén: komplexní sadové úpravy v trávníku 1080,9 m²; 3 stromy s malou korunou=30 m², 1 strom se střední korunou=25 m², 6 stromů s velkou korunou=300 m², což tvoří 24,7 % < 25%; ostatní zeleň: zeleň s veg. souvrstvím 0,15 m celkem=62,5 m², zeleň s veg. souvrstvím 0,3 m celkem=127,6 m², zeleň popínavá celkem=629,4 m², přičemž ostatní zeleň činí celkem 822,2 m², což je 38 % < 50%) bude KZ=0,55≥0,55.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy E, pro záměr v ploše OV-E o celkové výměře 5162 m²=5421 m² - 259 m² (velikost plochy ZP), byly dle předložené dokumentace navrženy stavby o celkové HPP=6544 m² (z toho HPP objektu A=2458,7 m², HPP objektu B=816,7 m², HPP objektu D=3268,2 m²), pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp=1,4, bude KPPp= 1,27 ≤ 1,4. Při podlažnosti záměru 5 a více a celkové rozloze navrhované zeleně 2582,3 m² (z toho rostlý terén: komplexní sadové úpravy v trávníku 1350 m²; 5 stromů s malou korunou=50 m², 6 stromů se střední korunou=150 m², 5 stromů s velkou korunou=250 m², což tvoří 25 % ≤ 25%; ostatní zeleň: zeleň s veg. souvrstvím 0,15 m celkem=107,4 m², zeleň s veg. souvrstvím 0,3 m celkem=191,9 m², zeleň popínavá celkem=483 m², přičemž ostatní zeleň činí celkem 782 m², což je 30 % < 50%) bude KZ=0,5 ≥ 0,5.

Souhlas s využitím pozemků pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) pro záměr v plochách OB-D a OV-E na pozemcích parc.č. 1805/1, 1805/3, 1805/10-37 vše v k.ú. Vysočany udělil dne 8.4.2022 vlastník těchto pozemků – Klášter dominikánů Praha IČO: 49629891, se sídlem Husova 234/8, 110 00 Praha 1, a to společnosti JRD Vysočany s.r.o., IČ: 06286739, se sídlem Korunní 810/104, 101 00 Praha 10, která je investorem záměru.

Podle oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (14) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: *Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:*

- a) *stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);*
 - b) *vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporci, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;*
 - c) *řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.*
- Ad a) Záměr se nenachází v památkové rezervaci ani zóně.
 - Ad b) Vyšší míra využití (KPPp) je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Záměr „BYTOVÉ DOMY MODRÉHO“ vytváří hmotový přechod mezi sousední stavbou „Inspirace nad Rokytkou“ a stávajícím obytným souborem „Zahrady nad Rokytkou“ a výškově na uvedené sousední pětipodlažní záměry navazuje. Logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby jsou záměrem prokázány. Místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují.
 - Ad c) Záměr byl posouzen jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech

zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu. Záměr byl rovněž prověřen na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím DMZZ. Panoramatické zákresy byly zpracovány z pozorovacích stanovišť a v rozsahu modelované scény, určených Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve stanovisku pod č.j. IPR 9029/20 ze dne 11.8.2020, ve kterém byla určeno 5 pozorovacích stanovišť: ID. 222 – Aloisov vyhlídka, ID. 224 - Hřiště sokola Na Balkáně, ID.261 – Vysočanská, ID. 268 – Kbelská 2, ID.576 – Pohled z Vysočanská radiály, a mapové listy pro modelovou scénu Praha 30, 31, 40, 41, 51. Panoramatické zákresy byly zpracovány dle zadání ve variantě bez zobrazení vrstvy vzrostlé vegetace, s doplněním nově realizovaných záměrů i plánovaných záměrů v okolí. Dále byl záměr, dle doporučení IPR, zobrazen s úhlem záběru 45°. Zákresy byly rovněž doplněny celkovou hmotovou perspektivou, ze které je dobře patrná návaznost záměru na nejbližší sousední zástavbu.

Z předloženého zákresu je patrné, že navrhovaný záměr o 5 NP se v dálkových pohledech neuplatňuje negativně a vytváří výškovou návaznost na sousední stávající pětipodlažní obytný soubor „Zahrady nad Rokytkou“ v ulici Nepilova, nacházející se v sousední ploše OB-D, a rovněž výškově navazuje na záměr v realizaci „Inspirace nad Rokytkou“, nacházející se v řešených plochách OB-D a OV-E. Svým měřítkem, hmotovým řešením a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem okolní stávající zástavby.

Na základě splnění výše uvedených podmínek bylo podmíněně přípustné čerpání KPPp shledáno přípustným.

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.

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 námítky 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 (DS)
- 2 MHMP UZR/ V
- 3 IPR Praha