

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 152052/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 2427295/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Marie Průšová**

**236 004 847**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**20.02.2023**

## 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, kterou dne 26.12.2022 podala společnost [redacted] [redacted], kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 24.5.2022 společnost [redacted], ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

#### „Redevelopment Horní Měcholupy – Hornoměcholupská 492“

na pozemku parc.č. 523/565 a dále 523/14, 523/211, 523/212, 523/215, 523/216, 523/218, 523/219, 523/221, 523/275, 523/641, 523/673, v k.ú. Horní Měcholupy (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje 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 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 § 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:

Společnost [REDAKCE], kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 24.5.2022 společnost [REDAKCE] podáním ze dne 26.12.2022 požádala úřad územního plánování o závazné stanovisko dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala potřebné podklady, byl žadatel vyzván dopisem pod č.j. MHMP 167990/2023 ze dne 23.01.2023 k jejich doplnění. Požadované podklady byly doplněny dne 08.02.2023 ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 10/2022, hlavní projektant [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v umístění polyfunkčního objektu na místě stávající stavby PENNY Marketu při ul. Hornoměcholupská č.p. 462. Záměrem je stavba objektu o 2 PP a 6 NP, kde v podzemních podlažích bude parkování, v 1. NP obchodní jednotka a od 2. NP do 6. NP bydlení. Zastavěná plocha objektu je 2197,9 m<sup>2</sup>. Půdorys podzemních podlaží je obdélníkový o rozměrech 80,2 x 27,0 m, jsou zde parkovací stání, sklepy, technické místnosti, kočárkárny.

Půdorys 1. NP je obdélníkový o rozměrech 80,5 x 27,3 m, je zde obchodní zařízení a 2x vstup do bytové části s komunikačním jádrem. Na střeše 1. NP jsou ozeleněné terasy (předzahrádky).

Nad 1. NP vystupují dvě hmoty A a B. Část A je na západní straně, je obdélníkového půdorysu o rozměrech 25,125 x 21,0 m. Část B je na východní straně, přibližně obdélníkového půdorysu o vnějších rozměrech 45,9 x 21,0 m, na jižní straně ve střední části vystupuje o 1,65 m. Poslední podlaží (6. NP) je vždy ustoupené, část A o půdorysných rozměrech 23,125 x 19,0 m a část B o rozměrech 17,75 x 44,20 m. Výška atiky ploché střechy je +20,15 m (max. +20,47 m dojezd výtahů), +17,55 m ustoupeného podlaží a +4,6 m výška střechy obchodního podlaží.

Vjezd do podzemního podlaží je ze severovýchodního rohu objektu.

Celkem je navrženo 83 bytových jednotek s balkony nebo terasami, 5 obchodních jednotek (Penny Market, řeznictví a další 3 komerční jednotky – obchod nebo nerušící služby) v 1. NP, 101 parkovacích stání v podzemních podlažích a 42 parkovacích stání na parkovišti před obchodním zařízením.

Součástí záměru jsou opěrné stěny, zpevněné plochy a komunikace, trafostanice v 1. NP, dešťová kanalizace včetně retence a akumulace, lapol, připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy.

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 bydlení 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, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází z části 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, neznemožňuje umístění záměrů nadmístního ani republikového významu vymezených či zpřesněných v ZÚR. 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 SV – všeobecně smíšené, s kódem míry využití F a OV – všeobecně obytné 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:

### **SV - všeobecně smíšené**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

#### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstivelskou činnost a chovatelství.

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 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 administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Záměr se nachází v ploše SV, kde jsou stavby pro bydlení s převažující funkcí od 2. NP v souladu s hlavním využitím této plochy. V přízemí jsou navrženy obchodní jednotky se zázeminami, které nepřesáhnou 8000 m<sup>2</sup> HPP, a nerušící služby, což je v souladu s přípustným využitím této plochy. Garáže, parkovací a odstavné plochy, dopravní a technická infrastruktura je rovněž v souladu s přípustným využitím této plochy.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy záměru je 6630 m<sup>2</sup> (pozemky parc.č. 523/565, 523/215, 523/641 a část pozemku parc.č. 523/212 v k.ú. Horní Měcholupy, v ploše SV-F) úřad územního plánu akceptuje. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 9 278,7 m<sup>2</sup>; **KPP je 1,40 ≤ 1,40**. Celková plocha zeleně je 2656 m<sup>2</sup> z toho 2159 m<sup>2</sup> na rostlém terénu (zeleň, 16 ks stromů se střední korunou, 2 ks stromů s velkou korunou, zeleň - 1659 m<sup>2</sup>) a 497,4 m<sup>2</sup> ostatní zeleně (popínavá zeleň); koeficient zeleně **KZ je 0,40 ≥ 0,40** pro podlažnost 4.

Do plochy OV záměr zasahuje pouze na jižní straně (část pozemku parc.č. 523/212 v k.ú. Horní Měcholupy o výměře 62 m<sup>2</sup>), kde je navrženo propojení pro pěší a sadové úpravy, což je v souladu s přípustným využitím této plochy.

Stavební záměr se částečně nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. hl.m. Prahy 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).“

Stabilizované území návrhem není ovlivněno, neboť sem záměr zasahuje pouze úpravami pěšího propojení se stávající komunikační sítí a sadovými úpravami.

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 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.

v z. Ing. Jan Pech

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

**Rozdělovník:**

1. Adresát – DS
2. MHMP UZR / Průšová (archív)
3. IPR Praha