

FINEP CZ a.s.
Havlíčkova 1030/1
100 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Eva Vávrová

MHMP 153234/2022

236 003 449

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **12/0**

S-MHMP 2078569/2021

Datum:

10.2.2022

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 14.12.2021 podala společnost FINEP Hloubětín a.s., IČO: 26511771, Havlíčkova 1030/1, 100 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 24.5.2021 společnost FINEP CZ a.s., IČO: 26511771, Havlíčkova 1030/1, 100 00 Praha 1, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„NOVÁ ELEKTRA - Poděbradská“,

na pozemcích parc.č. 1979/2, 1980/2, 1979/1, 1980/1, 1805/4, 1805/6, 1805/7, 1805/8, 1805/9, 1805/42, 1805/43, 1805/44, 1808/43, 1810 vše v k.ú. Vysočany,
a na pozemcích parc.č. 1658/1, 1658/2, 1658/3, 1658/4, 1658/5, 1658/6, 1658/9, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1676/1, 1676/2, 1676/3, 1650/13, 2545, 1677/3, 1680/7, 1680/8, 1678/2, 1680/1, 1680/2, 1680/3, 1680/6, 1682/4, 1683/2, 1684/2, 1677/1, 1681/1, 1682/1, 1683/1, 1684/1, 1684/6, 1684/12, 1684/13, 1685/7, 1685/8, 1685/9, 1685/10, 1685/11, 1685/12, 1685/13, 1685/14, 1686/5, 1686/8, 1686/9, 1678/3, 1684/3, 1678/1, 2542/1, 2540/1 vše v k.ú. Hloubětín, (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.

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:

Společnost FINEP Hloubětín a.s., IČO: 26511771, Havlíčkova 1030/1, 100 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 24.5.2021 společnost FINEP CZ a.s., IČO: 26511771, Havlíčkova 1030/1, 100 00 Praha 1, podáním ze dne 14.12.2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému záměru.

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, byla lhůta k vydání závazného stanoviska prodloužena vyrozuměním ze dne 10.1.2022 č.j. MHMP 30038/2022 o 30 dnů na celkových 60 dnů.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení s datem 07/2021, kterou zpracovala společnost m4 architekti s.r.o., IČO: 7594874, Dejvická 9/360, 160 00 Praha 6, a společnost Building s.r.o., IČO: 45317127, Peckova 13, 186 00 Praha 6, (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je návrh nové urbanistické struktury složené z navrhovaných objektů C, D, E, F, G, H, J, a rekonstrukce stávajícího objektu I, vše včetně související dopravní a technické infrastruktury a zeleně. Část objektů je navržena jako polyfunkční víceúčelové objekty, které jsou složeny z kombinovaných jednotek, tvořených z kanceláře a ubytovacích prostor pro dlouhodobé ubytování pro zaměstnance, přičemž 55% těchto jednotek tvoří kanceláře a 45% ubytování. Každý z objektů C, D, F, G, H, J bude obsahovat jeden služební byt. Objekty F, E, C, podél ulice Poděbradská, a objekty D, H budou obsahovat rovněž komerční jednotky v parteru, kdy v objektu H je navržena prodejna potravin a objekt I má čistě komerční využití. Objekt E obsahuje kromě komerčního parteru pouze kanceláře. Objekty C, D, E, F, G, H budou spojeny společnou podzemní podnoží o 3 PP. Objekt J bude obsahovat podnož o 2 PP. Celkový počet administrativních jednotek v rámci celého záměru bude 70 (67 v objektech CDFGH a 3 v objektu J), celkový počet kombinovaných jednotek bude 436 (371 v objektech CDFGH, 65 v objektu J), celkový počet služebních bytů bude 6 a celkový počet komerčních jednotek bude 22. V podzemních podlažích objektů C, D, E, F, G, H bude umístěno celkem 602 parkovacích stání, kapacita podzemní garáže objektu J bude 137 parkovacích stání, dále bude umístěno 42 parkovacích stání na terénu. Celkový počet záměrem umísťovaných parkovacích stání bude 781. Původně navrhované dočasné parkoviště bude nahrazeno plochami zeleně.

Objekt C bude nárožní dominanta o 13 NP, z toho poslední patro bude ustoupené. Bude obsahovat celkem 7698 m² HPP, z toho 3733 m² administrativy, 3315 m² ubytování, 107 m² služební byt a 543 m² komerčního využití (obchodní funkce). Výška hlavní římsy objektu C bude +247,55 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +250,70 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m. 3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat obchodní prostory, 2.NP-13.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Objekt D bude stavba o 8NP, z toho poslední patro bude ustoupené. Bude obsahovat celkem 4320 m² HPP, z toho 2119 m² administrativy, 1914 m² ubytování, 135 m² služební byt a 152 m² komerčního využití (obchodní funkce). Výška hlavní římsy objektu D bude +232,60 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +235,50 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m. 3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže s rampou, 1.NP bude obsahovat částečně obchodní prostory a částečně kombinované jednotky (ubytování + kanceláře), 2.NP-8.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Objekt E bude stavba o 7NP, přičemž v 7NP se bude nacházet pouze schodišťová nástavba a zázemí střešní terasy. Bude obsahovat celkem 9250 m² HPP, z toho 8152 m² administrativy a 1098 m² komerčního využití (obchodní funkce). Výška hlavní římsy objektu E bude +233,20 m n.m. B. p. v. a atika střešní nástavby v 7NP bude +236,40 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m. 3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat částečně obchodní prostory a administrativu, 2.NP-7.NP budou obsahovat administrativu.

Část objektu F v ploše VN bude stavba o 13 NP, z toho poslední patro bude ustoupené. Bude obsahovat celkem 9389 m² HPP, z toho 4721 m² administrativy, 3962 m² ubytování, 107 m² služební byt a 600 m² komerčního využití (obchodní funkce). Výška hlavní římsy objektu F bude +248,65 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +251,60 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m.

3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat částečně obchodní prostory a částečně kombinované jednotky (ubytování + kanceláře), 2.NP-13.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Část objektu F v ploše SV-G, navazující na sousední bytový dům Elektra, bude stavba o 5 NP. Bude obsahovat celkem 469 m² HPP, z toho 178 m² administrativy, 276 m² ubytování a 15 m² komerčního využití (obchodní funkce). Max. výška stavby bude +226,60 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m.

3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat částečně obchodní prostory a částečně kombinované jednotky (ubytování + kanceláře), 2.NP-5.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře).

Objekt G bude stavba o 7NP, z toho poslední patro bude ustoupené. Bude obsahovat celkem 3781 m² HPP, z toho 1980 m² administrativy, 1665 m² ubytování, 136 m² služební byt. Výška hlavní římsy objektu G bude +229,80 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +233,50 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m.

3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře), 2.NP-7.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Objekt H bude stavba o 12NP, z toho poslední patro bude ustoupené. Bude obsahovat celkem 7810 m² HPP, z toho 3144 m² administrativy, 2879 m² ubytování, 91 m² služební byt a 1696 m² komerčního využití (obchodní funkce). Výška hlavní římsy objektu H bude +245,40 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +248,65 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m.

3.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP bude obsahovat obchodní prostory, 2.NP-12.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Objekt I je stávající stavba o 2PP a 1NP. Bude obsahovat celkem 1178 m² HPP komerčního využití (obchod, restaurace, fitness). Výška hlavní římsy objektu I bude +216,60 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+209,70 m n.m.

2.PP-1.PP bude obsahovat fitness o HPP 730 m², 1.NP bude obsahovat restauraci o HPP 301 m² a obchod o HPP 147 m².

Objekt J bude stavba o 7NP, z toho poslední patro bude ustoupené a východní část bude trojpodlažní. Bude obsahovat celkem 5439 m² HPP, z toho 2806 m² administrativy, 2535 m² ubytování a 98 m² služební byt. Výška hlavní římsy objektu J bude +225,70 m n.m. B. p. v., max. výška stavby bude +229,20 m n.m. B. p. v., přičemž ±0,000=+207,25 m n.m.

2.PP-1.PP budou obsahovat podzemní garáže, 1.NP-7.NP budou obsahovat kombinované jednotky (ubytování + kanceláře) a 1 služební byt.

Na technickou infrastrukturu bude záměr napojen v ulicích Poděbradská a U Elektry. Na nový zokruhovaný vodovodní řad bude záměr napojen v ul. U Elektry u křižovatky s ul. Sousedíkova v severozápadní části záměru. V jihovýchodní části bude záměr napojen novým vodovodním řadem v ul. Poděbradská. Každý z objektů bude obsahovat vlastní vodovodní přípojku, na piazzettě ve střední části území je umístěno pítko a mlžítko.

Spláskové vody budou odvedeny do stávající jednotné stoky v ul. Poděbradská a do stávající jednotné stoky v severní části území odvádějící odpadní vody směrem k Rokytce. V území budou realizovány stoky jednotné kanalizace J1, J2 a stoky spláskové kanalizace S1, S2, S3, S4. Každý z objektů bude obsahovat vlastní kanalizační přípojku.

Dešťová kanalizace bude oddělena na dešťovou kanalizaci ze střech a ploch nepojížděných a z pojížděných ploch s návrhem odlučovačů ropných látek. Dešťové vody z celého řešeného území

jsou odváděny pomocí stok dešťové kanalizace D12, D2, D3 a R1, R2, R3 do vsaků s bezpečnostním přepadem do veřejné kanalizace. Dešťové vody budou svedeny severním směrem, kde bude umístěno centrální vsakovací zařízení. Objekt J a komunikace a zpevněné plochy budou svedeny do samostatných vsakovacích objektů.

Pro zásobování navrhovaných objektů teplem budou vybudovány čtyři nová horkovodní připojení na stávající horkovodní potrubí. Každý objekt bude mít vlastní horkovodní přípojku z nově vybudovaných řadů nebo stávajícího horkovodního řadu.

V zájmovém území budou umístěny 2 nové kioskové trafostanice TS1 a TS3. Stávající dTS bude přeložena do objektu E, kde bude umístěna i TS2 jako VOTS. Druhá VOTS bude v objektu H jako TS4. Stávající VOTS 7217 bude přeložena do nového objektu jako TS5 v severovýchodní části záměru. HPP trafostanic v řešeném území bude 123,5 m². Trafostanice budou smyčkově propojeny vedením VN, nové domy budou připojeny elektro přípojkami. V lokalitě budou 2 venkovní nabíjecí stanoviště pro elektromobily, zřízeno bude i areálové osvětlení.

Na plynovod bude napojen objekt I a to novým plynovodním STL řadem I a přípojkou. Nový plynovodní řad bude napojen v ul. Poděbradská a veden severním směrem, podél objektů C a D.

Napojení na stávající vedení slaboproudu (UPC) bude v chodníku v ul. Poděbradská a optické vedení PRE bude z nových distribučních trafostanic PRE v areálu. Trasa vedení slaboproudu směřuje severně podél objektů C a D, a dále pak západním a severním směrem v řešeném území.

Páteří komunikací nového areálu bude větev A o šířce 6 m s napojením do ulice Poděbradská. Do této komunikace budou napojeny všechny hromadné garáže, s výjimkou garáží pro objekty G a H, které budou napojeny z komunikace B a dále do ulice U Elektry. V severní části řešeného území je navržena v západovýchodním směru cyklostezka. V oblouku komunikace A vznikne napojení na sousední areál Elvia. V ulici Poděbradská je navržen jednosměrný předjezd s podélnými parkovacími stánkami se zelení. Součástí záměru budou chodníky, obytná zóna, piassetta mezi objekty D a H a hřiště severně od objektu D a dále i 3 stanoviště pro odpadkové kontejnery, umístěná západně a jižně od objektu J a jedno severně od objektu H.

Součástí záměru jsou i prvky drobné architektury, mobiliář, herní a cvičební prvky, lavičky, stojany pro kola, oplocení a informační systém. Informační systém se skládá z označení na objektech a samostatně stojícího informačního pylonu umístěného na nároží před objektem C. Informační pylon bude na půdorysu rovnostranného trojúhelníku o straně 1 m, bude o výšce 7 m a bude osvětlený.

Staveniště bude dopravně napojeno na ul. Poděbradská. Na technickou infrastrukturu bude napojeno novým vodovodním řadem, stávající i novou kanalizační stokou a stávajícími a novými vedeními NN a VN vedeními s novou staveništní trafostanicí. Dešťové vody budou odvedeny gravitačně do zeleně nebo do stávajících vpustí ve zpevněných plochách. Výstavba bude rozdělena do 3 etap. Zařízení staveniště 1.etapy (dům J) bude obsahovat buňkoviště nad objektem J a jeřáb J1-1, oplocení, dočasnou mezideponii zeminy a skladové a manipulační plochy. Zařízení staveniště 2.etapy (domy C, D, E, I) bude obsahovat 2 buňkoviště a jeřáby J1-2, J2-2, J3-2, oplocení, dočasnou mezideponii zeminy a skladové a manipulační plochy. Zařízení staveniště 3.etapy (domy F, G, H) bude obsahovat 2 buňkoviště a jeřáby J1-3, J2-3, J3-3, oplocení, skladové a manipulační plochy. V rámci záměru může docházet k souběhu jednotlivých etap.

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 rozvoj uvnitř zastavěného území, nové využití nevyužívaných průmyslových ploch a využití stávající veřejné infrastruktury.

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 podle kapitoly 3. Zásad územního rozvoje v „nadmístní rozvojové oblasti, která svým významem přesahuje více městských částí hl.m. Prahy“, konkrétně v transformační oblasti (kapitola 3.2), nazvané dle odstavce 3.2.3 „Vysočany (T/3)“, která je lokalizována: „ve východní

části kompaktního města vymezené ulicemi Freyovou a Ocelářskou, železniční tratí Praha -Kolín a Hořejším rybníkem, ul. Kbelskou, železniční tratí Praha -Lysá nad Labem a svahy Krocínky, na území městské části Praha 9. Zasahuje do katastrálních území Vysočany, Hloubětín, Libeň. ZÚR stanovují požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.“ Požadavky na využití: Oblast T/3 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na zeleň podél Rokytky a s možností umístit při ul. Kolbenova celoměstsky významné funkce kulturního nebo sportovního charakteru.

- Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území, kterými jsou jednak vytvoření atraktivní městské čtvrti, zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou, jsou záměrem dodrženy. Předmětem záměru v této lokalitě je umístit administrativní čtvrť s dlouhodobým ubytováním a obchodními zařízeními s návazností na zeleň, čímž je výše uvedené plněno.

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-G-všeobecně smíšené**, s kódem míry využití G, v ploše s využitím **VN - nerušící výroby a služeb**, v území transformačním, a v ploše s využitím **S2 - sběrné komunikace městského významu**, a částečně v ploše s využitím **OV-F-všeobecně obytné**, a dále částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím **ZMK- zeleň městská a krajinná**.

Severní část záměru se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr je dotčený trasou hlavního tepelného napaječe pražské teplárenské soustavy a trasou hlavního tepelného napaječe v tunelu pražské teplárenské soustavy.

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 administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², 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 m², 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 pěstitelskou 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.

VN - nerušící výroby a služeb

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

Přípustné využití:

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty. Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou.

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.

S2 - sběrné komunikace městského významu

Hlavní využití:

Plochy pro provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Sběrné komunikace funkční skupiny B⁵, obslužné komunikace funkční skupiny C⁵.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

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.

Severní část záměru nepatrně zasahuje do plochy OV-F. Největší vzdálenost osy hranice plochy od hranic pozemků je však max. 2,8 m a je tedy zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hraničním pozemkům. Hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemků a v tomto posuzovaném případě se v omezeném rozsahu od hranice pozemků odchyluje. Z výše uvedených důvodů je severní část záměru uvažována v ploše VN, tak jako většinová část záměru tvořená objekty C, D, E, F, G, H, I, J.

Předmětem záměru je umístění převážně polyfunkčních objektů, které budou obsahovat administrativu, ubytování, služební byty a komerční obchodní využití (obchod, restaurace a fitness), včetně dopravní a technické infrastruktury a zeleně.

Administrativní zařízení, zařízení veřejného stravování jsou v ploše VN přípustným využitím. Ubytování bude zastoupeno formou kombinovaných jednotek. Kombinovaná jednotka bude tvořená z kanceláře (administrativa s malou návštěvností) a vlastních ubytovacích prostor pro dlouhodobé ubytování. Kancelář bude sloužit jako administrativní jednotka nebo sídlo poskytovatele služby řízené na dálku (např. v oblasti vědeckovýzkumné činnosti, metodické, IT, logistiky, zdravotnictví či designové tvorby). Umístění ubytovacích jednotek a služebních bytů je v ploše VN posuzováno jako podmíněně přípustné. Navrhované služební byty pro správce objektů, údržbu objektů a pro správce IT serverů nájemních jednotek, jejichž stálá přítomnost je nezbytná ze služebních důvodů, splňují požadavky služebního bytu. Ubytovací jednotky spojené s administrativní jednotkou budou sloužit uživateli admin. jednotky, tedy pro potřeby zaměstnance areálu. Ubytovací jednotky a služební byty budou uspokojovat potřeby hlavního a přípustného využití plochy VN – tj. drobných nerušících služeb a administrativy. Ubytovací jednotky a služební byty nebudou svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v

okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru. Na základě výše uvedeného je umístění ubytovacích zařízení pro zaměstnance v kombinaci s kanceláři a umístění služebních bytů v ploše VN shledáno přípustným.

Navržena jsou obchodní zařízení o celkové velikosti 4250 m², což je obchodním zařízením s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², které je v ploše VN podmíněně přípustným využitím. Záměr se nachází v transformačním územím, jehož cílem je vytvoření „atraktivní městské čtvrti“ s vybaveností. Záměr v severní části sousedí s rozsáhlým monofunkčním územím, sloužícím především k bydlení, vybavenost posuzovaného záměru bude sloužit i pro okolní lokality. Výše uvedené HPP obchodního využití je rozděleno do 7 částí, v rámci parteru jednotlivých objektů. Pro navrhované obchodní zařízení platí, že nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru. Na základě výše uvedeného je umístění navrhovaných obchodních zařízení v ploše VN shledáno přípustné. Umístění parkovacích stání, technické a dopravní infrastruktury, včetně odpadového stání (technická infrastruktura), zeleně a pěších komunikací je ploše VN přípustné.

Sportovní zařízení (fitness) jsou v ploše VN podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že umístěním fitness bude obohacena nově vznikající městská čtvrť a navrhované využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí ani zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou míru, je umístění sportovního zařízení v ploše VN přípustné.

V ploše VN bude rovněž umístěn informační pylon. Jedná se o informační zařízení, které není zahrnuto mezi vyjmenovaná využití ploch s rozdílným způsobem využití, která pro regulaci v jednotlivých plochách užívá Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Využití nejmenované je posuzováno podle Oddílu 3 odst. 3c) pododstavec (9) jako podmíněně přípustné využití s podmínkou, že charakterem odpovídá hlavnímu či přípustnému využití. V případě plochy VN posuzujeme umístění informačního pylonu jako přípustné, neboť se jedná o zastavitelné území. Stavba svým pojetím bude vhodně doplňovat okolní zástavbu a bude nedílnou součástí řešení parteru.

Administrativní zařízení, ubytování, obchodní zařízení do 8 000 m² HPP, zeleň a technická infrastruktura jsou v ploše SV přípustným využitím. Polyfunkčnost územní zůstane zachována. Dopravní a technická infrastruktura, parkovací stání a zeleň jsou v ploše S2 přípustným využitím. Velmi malá část záměru v podobě napojení záměru na vodovodní řad v ul. U Elektry zasahuje do plochy ZMK. Umístění technické infrastruktury v ploše ZMK je podmíněně přípustným využitím. V ploše ZMK se rovněž nachází komunikace pod názvem U Elektry. Situování liniových vedení technické infrastruktury (sítí) v komunikacích je obvyklým řešením. Jedná se o napojení záměru na stávající vodovodní řad v blízkosti hranice plochy ZMK, zasahující do plochy ZMK minimálně. 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.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch v části plochy SV – G a stanoveném společně řešeném celku o výměře 1293 m². Výpočet koeficientů KPP=1,79 a KZ=0,37 téměř na celou plochu SV-G byl ověřen v předešlém závazném stanovisku (č.j. MHMP 154995/2021 ze dne 8.2.2021). V tomto stanovisku byla vyčleněna plocha 217 m², která nebyla započítána do koeficientu KZ. Vzhledem ke změně vlastnických vztahů v území byl stanoven společně řešený celek dle níže uvedeného souhlasu. Z tohoto společně řešeného celku je nad rámec původních HPP použit nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch.

Pro plochu o výměře 1293 m², jakožto společně řešený celek stavby proluky, která generuje celkové HPP=469 m² bude nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp=0,36, pro který platí $0,36 + 1,79 = 2,15 \leq 2,2$ (max. KPPp=2,2 pro kód G). Vzhledem k tomu, že proluka je zastavována na části pozemku, který nebyl započítán v původním závazném stanovisku do KZ, není požadován výpočet tohoto koeficientu. Zároveň je zbylá část této plochy využita jako zeleň na rostlém terénu a zeleň je o tuto výměru (104,85 m²) posílena. Zastavěná plocha proluky je 112,15 m².

Souhlas s využitím pozemků pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) pro část záměru „Nová Elektra – Poděbradská“ v ploše SV-G o výměře 1293 m² udělila společnost FINEP Elektra k.s., IČ 62065271 dne 25.1.2022, která je vlastníkem pozemků záměru parc.č. 1686/8, 1686/9, 1685/13, 1685/14, 1685/7, 1685/8, 1685/9, 1685/10, 1685/11, 1684/12, 1683/13, 1684/3 vše v k.ú. Hloubětín.

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, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, 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 „Nová Elektra-Poděbradská“ navazuje prostorově na sousední již povolený záměr ve výstavbě „Bytový dům Elektra“, který je pětipodlažní stavbou s plochou střechou, zakončenou na hranici se záměrem „Nová Elektra-Poděbradská“ štítovou stěnou. Z důvodu nutnosti pojednat a dostavět slepý štít bytového domu, navazuje posuzovaný záměr „Nová Elektra-Poděbradská“ na štítovou stěnu stavbou se stejnou podlažností 5 NP. V západní, urbanizované části ul. Poděbradská, při ústí do ulice Českomoravská převládá kompaktní bloková zástavba. Kompaktní zástavba se v ul. Poděbradská uplatňuje rovněž po transformaci průmyslového území ve formě bytové i polyfunkční zástavby. Stejným způsobem je přístupováno k urbanistické struktuře i v rámci posuzovaného záměru. Zástavbou ve formě proluky je dotvořena kompaktní uliční zástavba, která vhodně pojednává „bulvár“ ulice Poděbradská. Prokazatelné logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby zůstanou záměrem zachovány. Místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují. Na základě výše uvedeného je čerpání KPPp pro posuzovaný záměr možné.

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 Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (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 15337/20 ze dne 18.12.2020, ve kterém bylo určeno 6 pozorovacích stanovišť: ID.205 - Skleník na vrchu Tábor, 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. Zákresy byly rovněž doplněny uličními perspektivami, ze kterých je dobře patrná potřeba navázání záměrů za účelem vytvoření kompaktní uliční zástavby při hlavním komunikačním tahu územím-ul. Poděbradská. Z předloženého zákresu je patrné, že navrhovaný záměr se v dálkových pohledech neuplatňuje negativně a vytváří plynulou návaznost na sousední záměr „Bytového domu Elektra“, kdy výškové řešení proluky a její podlažnost odpovídá výškovému řešení BD Elektra. Svým měřítkem, hmotovým řešením a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu s charakterem stávající i plánované okolní zástavby.

Z hlediska charakteru lokality lze záměr v ploše VN zařadit do transformačního území, neboť se jedná o zastavitelné území s nevyužívanými nebo nevhodně využívanými plochami, v němž se předpokládá nový rozvoj s novým využitím a (nebo) strukturou zástavby.

Záměr se nachází v lokalitě bývalého průmyslového areálu Poděbradská, který je postupně transformován na nové využití s cílem vytvoření plnohodnotné atraktivní městské čtvrti s umístěním občanské vybavenosti a pracovních příležitostí. Občanská vybavenost se předpokládá zejména při nově utvářeném zeleném bulváru ul. Poděbradská. V předloženém záměru jsou při ul. Poděbradská navrženy polyfunkční stavby s obchodním parterem, které budou obsahovat dále zejména administrativu a s ní spojené ubytování. Jedná se o nahrazení původního průmyslového areálu alternativní výrobní funkcí (službou a administrativou), která splňuje požadavky na vytvoření plnohodnotné městské čtvrti. Záměr navazuje na sousední plánovaný rohový bytový dům Elektra formou řadové zástavby. Navržena je nová struktura zástavby, která při komunikaci Poděbradská pokračuje blokovou strukturou s polootevřenými bloky. Kompaktní struktura při komunikaci Poděbradská vytváří odstínění ulice, které se severním směrem otevírá a plánovaný objekt J je již navržen jako solitér půdorysného tvaru „L“. Navržená kompozice hmot při ulici Poděbradská dotváří význam Poděbradského bulváru. Svoji převažující uliční výškou 4 - 6 NP je záměr v souladu okolní zástavbou. Na nárožích (uskočené západní a východní nároží) a ve vnitrobloku obsahuje záměr 3 dominanty o 11 NP - 13 NP, které vytváří dálkové akcenty a výškově i hmotově navazují na nedalekou stávající stavbu Tesla a dále na výškovou kompozici sousedního plánovaného záměru Tesla Hloubětín společnosti Central Group (vydané územní rozhodnutí ze dne 8.9.2021 č.j. MCP09/087549/2021/OVÚR/VLe), nacházející se přímo přes komunikaci Poděbradská.

Z předložené dokumentace je dále zřejmé, že v záměru se vyskytují převýšené stavby. Podle oddílu 15 „Vymezení některých pojmů“ odst. (35) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: „*Převýšenou stavbou je taková stavba, která svou výškou překračuje hladinu dané lokality, jejíž relativní výška však nepřekračuje 40 m.*“

- Výšková hladina stávající zástavby je v posuzované ploše VN tvořena obvykle jednopodlažními areálovými stavbami s vyšší konstrukční výškou. V širším území ulice Poděbradská se obvyklá výška zástavby pohybuje v rozmezí 4NP-7NP. Součástí záměru jsou 3 výškové dominanty (objekty F, H, C) o 11NP - 13NP, které obvyklou hladinu okolní zástavby překračují. Z předložené dokumentace vyplývá, že max. výšky hlavních říms staveb se budou pohybovat v rozmezí +38,9 m až +39,9 m nad nejnižším bodem přilehlého terénu.

Podle oddílu 7b) „Výšková regulace“ odst. (4) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí, že výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

- a) *Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).*
- b) *Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).*
- c) *Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.*

Ad a) Převýšené stavby, které jsou součástí záměru, byly posouzeny 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 Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (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 15337/20 ze dne 18.12.2020, ve kterém bylo určeno 6 pozorovacích stanovišť: ID.205 - Skleník na vrchu Tábor, 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 v lokálních

pohledech z ulice Poděbradská, ulice Modrého a ulice Ivana Hlinky, s horizontem ve výšce očí chodce.

Záměr se pohybuje ve výškové hladině VI (16 m – 26 m) a VII (21 m - 40m). Výšková hladina VI je v posuzované lokalitě převažující a odpovídá stavbám do 7 – mi podlaží. Navržené 3 dominanty o 11 NP - 13 NP, pohybující se ve výškové hladině VII, hmotově i výškově navazují na nedalekou stávající stavbu Tesla o výšce 8NP, jejíž výška po hlavní římsu dosahuje +34,2 m, na stavbu AFI City objekt A o 16 NP při ulici Kolbenova, i na plánovaný sousední záměr Tesla Hloubětín společnosti Central Group (vydané územní rozhodnutí). Přirozený terén řešené lokality jižním směrem stoupá, nejbližší plánovaný záměr Tesla Hloubětín společnosti Central Group obsahuje sice stavby cca o 1 podlaží nižší, díky stoupajícímu terénu se však v dálkových pohledech porovnávané záměry jeví jako obdobně vysoké. Z předložených zákresů je patrné, že navrhovaný záměr se v dálkových pohledech neuplatňuje negativně a vytváří vhodnou hmotovou protiváhu k plánovanému sousednímu záměru Tesla Hloubětín a výškově navazuje na obdobně řešené záměry Finep Harfa či Kejřův mlýn či další záměry rozvíjející se podél ulice Kolbenovy. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že navrhovaný záměr je v souladu s výškovým řešením stávající i plánované zástavby lokality Poděbradská i Kolbenova.

Ad b) Záměr se nachází v souladu s urbanistickou koncepcí kompaktní město. Podle oddílu 2 „Urbanistické koncepce“ odst. (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy je kompaktní město rozšířené definováno: „*Kompaktní město zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou, zahradní města z období před 2. světovou válkou a zástavbu pražských sídlišť. Územní plán rozšiřuje kompaktní město o rozvojové plochy určené pro bytovou výstavbu městského charakteru a pro další funkce celoměstského i lokálního významu. V souladu se zásadou polycentrického řešení hlavního města Prahy jsou navržena významná centra, přebírající některé celoměstské funkce: Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Pankrác a Opatov. Nejvýznamnější plochy rozšířeného kompaktního města jsou v prostorech Barrandov, Západní Město, Letňany - Kbely, Horní Počernice - Černý Most, Kunratice. V návaznosti na obytnou funkci jsou umístěny plochy pracovních příležitostí minimalizující dojížděku za prací. Restrukturalizace pražského průmyslu uvolňuje plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř obytné zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností, bydlením a zelení.*“

Posuzovaný záměr je transformací části průmyslové oblasti na plnohodnotnou městskou čtvrť s pracovními příležitostmi v podobě administrativy s dlouhodobým ubytováním a další vybaveností (zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení, služby, sportovní zařízení). Komerční využití je situováno především v parteru při komunikaci Poděbradská, ale i ve vnitrobloku. Celý záměr je vhodně zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality. Areál se nachází v blízkosti tramvajové zastávky a bude dobře dostupný městskou hromadnou dopravou. Záměr je dostatečně vybaven veřejně přístupnými plochami v parteru se zelení. V rámci širšího kontextu území je záměr v souladu s očekávaným charakterem území, s jeho tendencemi a prostorovými možnostmi a vytváří plnohodnotnou městskou čtvrť s vybaveností, pracovními příležitostmi, ubytováním a zelení.

Ad c) Dostávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality jsou převyšované stavby objektů F, H, C vhodně zapojeny. Spolu s dominantami sousedního záměru Tesla Hloubětín společnosti Central Group (vydané územní rozhodnutí), vytváří ucelenou kompozici ulice Poděbradská a orientační bod dané lokality. Převažující výška zástavby 4NP-6NP při ulici Poděbradská reflektuje původní výškovou hladinu kompaktní zástavby, navazuje na sousední záměr BD Elektra blokovou zástavbou a dotváří tak ohraničený bulvár ulice Poděbradská. Záměr je vhodně doplněn zelení a veřejnými prostory v parteru.

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