

■
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Průšová

MHMP 54281/2020

236 004 847

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **8/0**

S-MHMP 1983906/2019

Datum:

10.03.2020

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 3.10.2019, kterou podali [REDACTED]

[REDACTED] všechny se sídlem [REDACTED] které zastupuje na základě plné moci [REDACTED] kterou zastupuje [REDACTED]

a ve které požadují vydání závazného stanoviska ve věci:

"Zdravotnické zařízení a Domov pro osoby se zdravotním postižením"

na pozemcích parc.č. 2117/396, 3323/1, 3323/60, 3336/1 a dalších v k.ú. Chodov (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 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. c) 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:

_____ které zastupuje na základě plné moci _____ kterou zastupuje _____ podáním ze dne 3.10.2019 požádali úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení z 09/2019 (revize 04), kterou zpracovala společnost _____ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě zdravotnického zařízení a 3 objektů (A, B, C) jako domov pro osoby se zdravotním postižením. Zdravotnické zařízení je navrženo v jihozápadní části pozemku a má 2 podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží. Půdorys objektu je obdélníkový o max. rozměrech 92,52 x 18,9 m, s plochou střechou o výšce atiky 303,90 m n.m. (± 0 je v úrovni 287,10 m n.m.), zastavěná plocha je 1693 m². Ve 2. PP je navrženo 32 parkovacích stání, vstupní chodby, sklady a technologie, venkovní parkování pro 5 vozidel s manipulační plochou. V 1. PP je navrženo 38 parkovacích stání, vstupní chodby, sklady, odpad a technologie. V 1. NP – 4. NP je navržena vstupní hala s čekárnou, ambulance (2x zákrokový sálek s vyšetřovnou a sesternou, ordinace lékařů, 2x lékařský pokoj, denní místnost), sklad/zázemí, šatna pro muže a ženy, sociální zázemí, sklady, úklid a technické zázemí. Ve 2. NP je navržena navíc jídelna a dva komerční prostory – pro služby (homecare) a obchodní zařízení (lékárna). Objekty A, B, C budou sloužit jako domov pro osoby se zdravotním postižením, kde jsou navrženy jednotky o velikosti 1+kk (237 jednotek – 30 m², 62 jednotek – 40 m²), 2+kk (10 jednotek – 50 m²). Celkem je navrženo 309 jednotek (v objektu A 84 jednotek, v objektu B 117 jednotek, v objektu C 108 jednotek). Objekt A má 2 PP a 4 NP, půdorys ve tvaru obdélníku o rozměrech 85,26 x 19,14 m, s plochou střechou o výšce atiky + 303,90 m n.m. (± 0 je v úrovni 291,3 m n.m.), a se zastavěnou plochou 1591 m². Objekt zdravotnického zařízení je ve 2. PP propojen tunelem s 2. PP objektu A pro lepší přístup a propojení objektů. Ve 2. PP jsou dále parkovací stání, sklady a technologie včetně výměňkové stanice. V 1. PP je navrženo parkování, sklady, technologie, zázemí personálu a 10 ubytovacích jednotek. V 1. NP je navrženo zázemí jídelny, 14 ubytovacích jednotek, sklady a společné zázemí pro provoz. Ve 2. NP jsou navrženy vstupní prostory, jídelna s kapacitou 500 – 600 jídel, zimní zahrada jídelny, služby se zázemím (kadeřnictví, manikúra), obchodní zařízení (potravinářství). Ve 3. a 4. NP jsou navrženy ubytovací jednotky, haly a centrální chodba. Objekt B má 2 PP a 4 NP, půdorys ve tvaru obdélníku o max. rozměrech 79,25 x 17,35 m, plochou střechu ve výšce atiky 296,94 m n.m. (± 0 je v úrovni 283,14 m n.m.) a zastavěnou plochu 1486 m². Ve 2. PP jsou navrženy parkovací stání, sklady a technologie. V 1. PP je navíc 9 ubytovacích jednotek a zázemí personálu. V 1. – 4. NP jsou navrženy ubytovací jednotky, haly a centrální chodba, v 1. NP je navíc vstupní hala a zádveři. Objekt C má 2 PP a 4 NP, půdorys ve tvaru obdélníku o max. rozměrech 73,25 x 17,35 m, plochou střechu ve výšce atiky 292,86 m n.m. (± 0 je v úrovni 279,06 m n.m.) se zastavěnou plochou 1375 m². Ve 2. PP jsou navrženy parkovací stání, sklady a technologie. V 1. PP je navíc 8 ubytovacích jednotek a zázemí personálu. V 1. – 4. NP jsou navrženy ubytovací jednotky, haly a centrální chodba, v 1. NP je navíc vstupní hala a zádveři. V 1. PP jsou k ubytovacím jednotkám vždy předzahrádky, vjezdy do podzemních podlaží jsou ze severozápadní strany, hlavní vstupy z jihovýchodní strany. Vjezd do podzemního podlaží zdravotnického zařízení je ze severovýchodní strany. Celkový počet parkovacích stání v podzemních podlažích je 229, dalších 5 parkovacích stání je na terénu při obslužných komunikacích.

V severní části území je navržen park s nově vybudovanou cyklostezkou. V území je navržena komunikace při severní straně areálu, která je napojena na západní straně na nově budovanou

komunikaci sousedního projektu dále pak na ul. Komárkova a z východní strany je napojena na ul. Hrdličkova. Podél ul. Hrdličkova je navrženo kolmé parkování pro 20 vozidel, které budou veřejně přístupné. Součástí záměru je vybudování pěších komunikací, chodníků a zpevněných ploch, vodohospodářské objekty, přípojky vody a splaškové kanalizace, plynovodní a teplovodní přípojky, elektro silnoproud a slaboproud, veřejné osvětlení, přeložka kabelovodu Kolektory Praha, přeložka UPC, areálové inženýrské sítě, studny, dočasné zařízení stavenišť, 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 – 3 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 veřejné vybavenosti 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 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v oblasti kompaktní město rozšířené a dále v blízkosti stávající trasy metra C, pro které nejsou stanoveny žádné podmínky ani úkoly vyplývající ze 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 VV - veřejné vybavení, a dále OB – čistě obytné a OV – všeobecně obytné v území stabilizovaném a SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití plochy D, S4 - ostatní dopravně významné komunikace a v nezastavitelném území v ploše s využitím IZ – izolační zeleň.

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr částečně nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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:

VV - veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

OB - čistě 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.

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

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

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 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.

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 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě. 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.

IZ - izolační zeleň

Hlavní využití:

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch.

Přípustné využití:

Výsadby dřevin a travní porosty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, plošná zařízení technické infrastruktury, při zachování dominantního plošného podílu zeleně.

Stavby pro provoz a údržbu, související s hlavním a přípustným využitím.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy sady, zahrady a vinice za podmínky, že s nimi posuzovaná plocha 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.

Při umístování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy. Výbor pro územní

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

rozvoj a životní prostředí městské části Praha 11 vyjádřil dne 28.11.2019, dle zápisu č. 09, souhlas s touto stavbou, jelikož přispěje ke zkvalitnění potřebných sociálních a zdravotních služeb na území MČ Praha 11.

Z hlediska využití je záměr v souladu s hlavním využitím plochy VV, protože se jedná o zdravotnické zařízení a domov pro osoby se zdravotním postižením, který je hodnocen jako zařízení sociálních služeb (ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách). V rámci záměru jsou umístovány také nerušící služby (kadeřnictví, manikúra, pedikúra) a veřejné stravování (jídelna ve zdravotnickém zařízení a jídelna v objektu domova pro osoby se zdravotním postižením), které jsou v souladu s přípustným využitím plochy VV, protože se jedná o zařízení veřejného stravování a nerušící služby související s hlavním využitím. V rámci záměru je rovněž navrženo obchodní zařízení – lékárna a potraviny, a dále parkovací plochy a garáže, které jsou hodnoceny jako podmínčně přípustné. Vzhledem k tomu, že obchodní zařízení nepřekročí 300 m² HPP (lékárna 90 m² a potraviny 160 m²), pakování a obchodní zařízení budou sloužit pro obyvatele domova pro osoby se zdravotním postižením a zdravotnické zařízení, a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byla tato část záměru shledána jako přípustná. Poskytovatel sociálních služeb má registrační povinnost, kde podmínkou pro poskytování sociálních služeb je zařazení do registru poskytovatelů sociálních služeb. Tato registrace bude zajištěna po získání potřebných povolení nutných k zahájení stavby, provozovatel domova pro osoby se zdravotním postižením bude pravděpodobně rovněž provozovatelem zdravotnického zařízení.

Část objektů na východní straně zasahuje do plochy SV-D, kde jsou zmiňovaná využití v souladu s přípustným využitím této plochy, včetně parkování.

Do plochy OV zasahuje na severní a východní straně dopravní a technickou infrastrukturou, což je v souladu s přípustným využitím této plochy. Parkování podél ul. Hrdličkova je v této ploše podmínčně přípustné. Toto parkování je umístováno nad rámec požadovaného parkování dle PSP, a je volně přístupné, určené pro zvýšení kapacit parkování v lokalitě pro obyvatele této lokality. Vzhledem k výše uvedenému a tomu, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byly parkovací plochy podél ul. Hrdličkova v této ploše shledány jako přípustné.

Do plochy OB zasahuje záměr technickou infrastrukturou, cyklostezkou, vozidlovou komunikací a terénními a sadovými úpravami, což je v souladu s přípustným využitím této plochy.

Do plochy S4 zasahuje technická infrastruktura, což je v souladu s přípustným využitím této plochy.

Do plochy IZ záměr zasahuje sadovými úpravami a liniovou technickou infrastrukturou, což je v souladu s přípustným využitím této plochy.

Podle předloženého výpočtu stavba splňuje kód míry využití plochy D pro plochu posuzovaného záměru 913 m² (část pozemku parc.č. 3336/1 a 3323/1 v k.ú. Chodov v ploše SV-D). Hrubá podlažní plocha je 72 m² a koeficient podlažních ploch **KPP je 0,08 ≤ 0,80**. Celkový zápočet ploch zeleně je 509 m²; z toho 403 m² na rostlém terénu a 106 m² ostatní zeleně; a navrhovaný koeficient zeleně **KZ pro podlažnost 4+ je 0,56 ≥ 0,55**.

Záměr se nachází v obytné lokalitě Sídliště Horní Roztyly s modernistickou strukturou, kde se nachází převážně bytové domy s plochou střechou ale i řadové rodinné domy se šikmou střechou. Záměr navazuje na strukturu bytových domů na sídlišti, respektuje jejich uspořádání a navazuje na jejich směry vytyčení. Navrhuje podlouhlé obdélníkové objekty, uplatňuje obdobné uspořádání jako je v protějším sídlišti Horní Roztyly. Objekt zdravotnického zařízení je navržen podél ul. Ryšavého, díky čemuž dojde k odstínění tohoto území od zátěže plynoucí z této vytižené dopravní komunikace. Výškové uspořádání okolní zástavby bytových domů je různorodé, 4 – 6 podlaží, a dále až 8 podlaží. Záměr navrhuje 4 podlažní objekty, je tedy zřejmé, že nepřekročí stávající podlažnost. Záměr respektuje morfologii terénu, území klesá od ul. Hrdličkova směrem k ul. Komárkova.

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 a 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 námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

v z. Ing. Marie Jindrová

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP, UZR/J – Ing. Průšová (archiv)