

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2601350/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 2557099/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Luděk Kudrna

236 003 274

Počet listů/příloh: **8/0**

Datum:

27.03.2024

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, ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, 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 4.12.2023, kterou podala společnost Doma je Doma, s.r.o., IČ: 28173848, sídlem Bílkova 15/856, 110 00 Praha 1 a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČ: 00408026, sídlem Platnéřská 191/4, 110 00 Praha 1, které na základě plné moci ze dne 24.10.2023 zastupuje [redacted] závazného stanoviska ve věci nazvané:

"Obytný soubor Statek Ďáblice – 1 etapa" na pozemcích parc. č. 1596, 1597/1, 1589, 1590/2, 1590/3, 1591, 1592, 1593, 1597/2, 4/11, 194/1, 194/20, 194/21, 288/9, 288/5 vše v k.ú. Ďáblice (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 – 7, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto:

souhlasné závazné stanovisko.

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

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Odůvodnění:

Společnost Doma je Doma, s.r.o., IČ: 28173848, sídlem Bílkova 15/856, 110 00 Praha 1 a Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČ: 00408026, sídlem Platněřská 191/1, 110 00 Praha 1, které na základě plné moci ze dne 24.10.2023 zastupuje Tomáš Sekanina, IČ: 44834250, bytem Terronská 19, 160 00 Praha 6, podáním ze dne 4.12.2023 požádali úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Z důvodu, že podání nebylo dostačující k vydání stanoviska, vyzval úřad územního plánování žadatele k jeho doplnění výzvou č.j. MHMP 8278/2024 ze dne 3.1.2024 se lhůtou na doplnění 60 dnů. Žadatel doplnil podání dne 27.2.2024 pod č.j. MHMP 387210/2024, tedy ve stanovené lhůtě.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadateli předložena dokumentace pro společné povolení s datem 07/2023, kterou vypracovala společnost di5 architekti inženýři s.r.o., Koubkova 262/11, 120 00 Praha 2 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se předmětné pozemky nacházejí v severní části Dáblic, při ulici Dáblická v Praze 8. Stavebním záměrem je stavba obytného souboru. Konkrétně se jedná o obytný soubor, který se bude skládat z novostavby čtyř bytových domů (SO11 – SO14) a novostavby 6 řadových rodinných domů (SO15 a-f).

Navrhované bytové domy (SO11 – SO14) mají jedno podzemní a tři nadzemní podlaží, přičemž 3.NP je navrženo jako ustupující. Dispoziční řešení zahrnuje podzemní garáže, kočárkárnu, úklidovou komoru, technické zázemí objektu apod. v 1.PP a bytové jednotky v 1.NP až 3.NP. Celkem je navrženo 84 bytů. Vnější vzhled objektů je členěn balkony, v místě ustoupení 3.NP jsou navrženy terasy. Zastřešení bytových domů je řešeno klasickými plochými střechami. Výška atiky terasy nad 2.NP je + 7,000 m, výška atiky ploché střechy je + 9,960 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP).

Navrhované řadové rodinné domy (SO15a-f) jsou nepodsklepené se třemi nadzemními podlažími, přičemž 3.NP je navrženo jako ustupující. V místě ustoupení 3.NP jsou navrženy terasy. Dispoziční řešení objektu zahrnuje bytové jednotky v 1.NP až 3.NP. K rodinným domům jsou zároveň navrženy soukromé zahrady. V zahradách rodinných domů jsou navrženy zahradní domky, resp. přístřešky. Zastřešení rodinných domů je řešeno klasickými plochými střechami. Výška atiky terasy nad 2.NP je + 7,000 m, výška atiky ploché střechy je + 9,960 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.NP). Celková zastavěná plocha objekty je cca 2300 m².

Součástí stavebního záměru je rovněž zařízení staveniště zahrnující věžové jeřáby, dvoupodlažní buňkoviště o 18 staveništních buňkách, oplocení staveniště, sklady apod., a dále oplocení, nová páteřní komunikace, která bude napojena na stávající křižovatky ulic Dáblická a U Chaloupek, nové místní obslužné a účelové komunikace pro napojení bytových a řadových domů, nové pěší komunikace, nové sítě technické infrastruktury, kiosková trafostanice, vrty tepelného čerpadla, vsakovací průlehy, dešťové retenčně-akumulační nádrže, sadové úpravy, vodoteč – odvodnění na povrchu ve zpevněném korytu, kontejnery na odpad apod. Doprava v klidu je řešena nově navrhovanými parkovacími stánkami. Celkem je navrženo 102 parkovacích stání, z toho 38 je navrženo v podzemních garážích bytových domů (SO11 – SO14), a 64 na zpevněných plochách před objekty. Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude z ulice Dáblická.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 7 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 stavební záměr nachází z části v zastavitelném území v plochách s využitím SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy A, SV – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy C, OB-C – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C, OV-B všeobecně obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B a S4 – ostatní dopravně významné komunikace, a z části v nezastavitelném území v plochách s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná a OP/SP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, s územní rezervou SP – sportu.

Stavební záměr se částečně nachází (jižní část společně řešeného celku) v památkové zóně Staré Dáblice a v historickém jádru bývalé samostatné obce.

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 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.

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.

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 umístování 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.

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.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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.

OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny

Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití.

Přípustné využití:

Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Louky a pastviny.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové.

Liniová vedení technická infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby¹¹.

Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury.

¹¹ Podle § 11a odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu se za stavby zemědělské prvovýroby se nepovažují stavby obsahující obytné místnosti, stavby pro zpracování a prodej zemědělské produkce a stavby vázané na chov zvířat, které slouží jiným účelům, například dostihová dráha nebo výcviková hala.

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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění obytného souboru, tj. 4 bytových domů a 6 řadových rodinných domů vč. oplocení podmíněně přípustným využitím plochy SV, jelikož se jedná o monofunkční stavby pro bydlení. V dané ploše se nacházejí monofunkční a polyfunkční stavby pro bydlení, ubytování (penzion) a služby (pečovatelská služba, stavební firma, areál prodeje stavebního materiálu, odvozu sutí apod.). Polyfunkčnost území zůstane zachována a umístění obytného souboru je tak možné posoudit jako přípustné. Realizace sadových úprav (zeleň) a umístění sítí technické infrastruktury, plošné technické infrastruktury (zařízení stavenišť, kiosková trafostanice, vrty tepelného čerpadla, dešťové retenčně-akumulační nádrže, vsakovací průlehy, vodoteč – odvodnění na povrchu ve zpevněném korytu, kontejnery na odpad), podzemních garáží, parkovacích stání, pěších a vozidlových komunikací (páteří, místní obslužné a účelové komunikace) je v ploše SV posuzováno jako přípustné.

Realizace sadových úprav (zeleň) a umístění liniové technické infrastruktury a vozidlové komunikace (páteří komunikace) je v ploše OB posuzováno jako přípustné.

Umístění liniové technické infrastruktury je v ploše OV posuzováno jako přípustné.

Realizace sadových úprav (zeleň) a umístění liniové technické infrastruktury, pěších a vozidlových komunikací (páteří a místní obslužné komunikace) je ploše S4 posuzováno jako přípustné.

Realizace sadových úprav (zeleň) je v ploše ZMK posuzována jako přípustná. Umístění dešťové kanalizace a vodoteče – odvodnění na povrchu ve zpevněném korytu je v ploše ZMK posuzováno jako podmíněně přípustné, jelikož se jedná o technickou infrastrukturu, u které zájem na její umístění převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Navržená vodoteč vč. dešťové kanalizace v ploše ZMK bude navazovat na nově navržené odvodnění a zeleň v ploše SV-C. Realizací vodoteče vč. související dešťové kanalizace zároveň dojde ke zlepšení kvality okolí, navržená vodoteč vytvoří přítok nedalekého Mratinského potoka a zároveň zpřístupní prostor jeho údolnice pro veřejnost v návaznosti na trávení jejího volného času v přírodě. Z těchto důvodů lze umístění vodoteče vč. dešťové kanalizace v ploše ZMK posoudit jako přípustné.

Umístění liniové technické infrastruktury, zeleně a účelové komunikace (dle dokumentace účelová komunikace – větev „H“ pro napojení podzemních garáží bytového domu A-SO11) v ploše OP posuzováno jako přípustné. Umístění vozidlové komunikace (dle dokumentace páteří komunikace napojená do stávající křižovatky Ďáblická a U Chaloupek, která je ukončena jako slepá s výhledovým prodloužením) je v ploše OP posuzováno jako podmíněně přípustné. Navrhovaná páteří komunikace, která svým trasováním zasahuje do plochy OP o celkové výměře 18 640 m² pouze nepatrnou částí (max. do 20 m²). Vzhledem k tomu je zřejmé, že jejím umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě výše zmíněného je umístění vozidlové komunikace v ploše OP posuzováno jako přípustné.

Stavební záměr se částečně nachází v rozvojovém území, v plochách OV-B, OB-C, SV-A a SV-C. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „*Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)*“.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Výpočet byl proveden zvlášť pro rozvojové plochy SV-A a SV-C. V obou plochách je využit přípustný koeficient podlažních ploch KPP. Podle předloženého výpočtu předmětný záměr splňuje kód míry využití A společně

řešeného celku o výměře 1623 m² (část plochy SV-A), pro nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP = 0,2. Celkové hrubé podlažní plochy jsou 0 m² (v ploše SV-A jsou navrhovány parkovací stání, místní obslužná komunikace, sadové úpravy, zpevněné plochy technická infrastruktura apod.), **KPP = 0,0 ≤ 0,2**, plochy zeleně jsou 1135 m² (vše na rostlém terénu), při průměrné podlažnosti 1, **KZ = 0,70 ≥ 0,65**.

Podle předloženého výpočtu předmětný záměr splňuje kód míry využití plochy C společně řešeného celku o výměře 12799 m² (část plochy SV-C), pro nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP = 0,5. Celkové hrubé podlažní plochy jsou cca 6339 m², z toho HPP bytových domů SO11 – SO14 jsou cca 5342 m² (1358,4 m² SO11, 1358,4 m² SO12, 1312,5 m² SO13, 1312,5 m² SO14) a HPP řadových domů jsou cca 997 m² (997,1 m² SO15a-f), **KPP = 0,5 ≤ 0,5**. Plochy zeleně celkem jsou 7160 m² (z toho na rostlém terénu 7040 m², ostatní zeď 120 m²), při průměrné podlažnosti 3, **KZ = 0,56 ≥ 0,55**.

Posouzení míry využití území pro plochy OV-B a OB-C není požadováno, neboť části záměru (navržená páteřní komunikace a liniová technická infrastruktura) jsou posuzovány jako prvky dopravní a technické infrastruktury a nebudou mít na budoucí rozvoj těchto dotčených ploch žádný vliv.

Stavební záměr se částečně (část bytového domu SO11, oplocení, vozidlová komunikace – místní obslužná komunikace, parkovací stání na zpevněné ploše, sadové úpravy, technická infrastruktura, vodoteč – odvodnění na povrchu ve zpevněném korytu) nachází v historickém jádru bývalé samostatné obce. Dle oddílu 7 pododdílu 7b odst. 8 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutné respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy*“.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby v historickém jádru bývalé samostatné obce dospěl k závěru, že navržený záměr respektuje stávající historický charakter zástavby. Ta je v současné době tvořena zástavbou rodinných a bytových domů, které jsou doplněny stavbami občanské vybavenosti (základní škola či penzion) a služeb (pečovatelská služba, stavební firma, kuchyňské potřeby, autoservis apod.). Většinou se jedná o 1-3 podlažní objekty s podkrovím. Zastřešení objektů je řešeno šikmou, výjimečně i plochou střechou. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Dáblice s vesnickou strukturou a typickou podlažností do 2.NP, výjimečně 3.NP. Výška obvodových linií střech se v historickém jádru bývalých samostatných obcí pohybuje zpravidla v hladině 6,01-9,00m, případně 9,01-12,00 m, výjimečně i 12,01-16,00 m. Navrhované řešení hlavní hmoty objektu (SO11) se dvěma plnohodnotnými podlažními a třetím ustupujícím podlažím zastřešeným plochou střechou (směrem k historickému jádru) lze akceptovat. Bytový dům (SO11) svou výškou koresponduje s výškovou úrovní okolních staveb a navazuje na okolní zástavbu. Realizace sadových úprav vhodně utváří přechod mezi novou zástavbou (navrhovaný obytný soubor) a původní zástavbou v historickém jádru bývalých samostatných obcí. Umístění bytového domu (SO11) v druhém plánu zástavby dotváří nároží bloku sousedního statku a zástavby podél ulice Dáblická. Stavebním záměrem tak dochází k dotvoření urbanistické struktury. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska umístění v historickém jádru bývalé samostatné obce, akceptovat.

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, společně 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.

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. arch. Filip Foglar
ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. MHMP, UZR/S+dokumentace – Ing. Kudrna