

URBIA, s.r.o.
Královská 1081/16
110 00 Praha 1 – Staré Město
DS: 6n3s4ke

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. arch. Eva Vávrová

MHMP 867844/2024

236 003 449

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **11/0**

S-MHMP 759535/2024

Datum:

10.5.2024

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, (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 12.4.2024 podala společnost TRIANGL Hloubětín s.r.o., IČO: 05769761, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 – Libeň, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 17.5.2021 společnost URBIA, s.r.o., IČO: 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město, a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“,

na pozemcích parc.č. 1424/4, 1514/21, 1629/91, 1630/2, 1631/11, 1637/1, 1637/12, 1637/16, 1637/19, 1637/20, 1639, 1640/1, 1640/10, 1640/11, 1640/12, 1640/14, 1640/15, 1642/1, 1642/4, 1642/7, 1642/9, 1642/10, 1642/11, 1645/5, 2541/1, 2553/5, 2597/2, 2597/7, 2598/2, 2599/2, 2733/2, včetně parc.č. 1514/6, 1629/23, 1642/3 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 - 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,

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 TRIANGL Hloubětín s.r.o., IČO: 05769761, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 – Libeň, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 17.5.2021 společnost URBIA, s.r.o., IČO: 49687514, Královská 1081/16, 110 00 Praha 1 – Staré Město, podáním ze dne 12.4.2024 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní rozhodnutí s datem 3/2024, kterou zpracovala společnost CUBOID ARCHITEKTI s.r.o., Krohova 2595/43a, 160 00 Praha 6, (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že předmětem záměru nazvaného „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“, je návrh rezidenčního čtvrti, která bude rozdělena na 2 části stávajícím nadzemním vedením VVN, pod nímž je navržena obslužná komunikace území. Soubor obytných domů C je navržen ve východní části, podél stávající tramvajové tratě, a skládá se z jednotlivých domů C1, C2, C3, C4, které budou spojeny společnou dvoupodlažní podzemní podnoží. Nadzemní části objektů C1-C4 budou obsahovat 5 NP, max. výšky atiky plochých střech budou +17,050 m nad úrovní ±0,000=207,50 m n.m. Bpv. Půdorysné rozměry nadzemních částí objektů C1, C2, C3, C4 budou 17,1 m x 25,2 m (rozměry bez balkónů).

2.PP souboru C bude obsahovat společné prostory bytového domu, technické prostory, sklepy bytů, 4 schodišťová jádra a podzemní garáže. 1.PP souboru C bude obsahovat společné prostory bytového domu, sklepy bytů, technické prostory, podzemní garáže, 4 schodišťová jádra a 1 nebytový prostor (obchodní jednotka) pod domy C1 a C2. 1.NP domu C3 a C4 bude také obsahovat společné prostory bytového domu. 1.NP-5.NP budou obsahovat bytové jednotky. Domy C1 a C2 budou v každém objektu obsahovat 24 bytových jednotek, domy C3 a C4 budou v každém objektu obsahovat 23 bytových jednotek.

Každý z objektů C1, C2, C3, C4 bude obsahovat vlastní komunikační jádro. Vstupy budou mít domy C3 a C4 v 1.NP, domy C1 a C2 v 1.PP. Podél západní strany domů C1, C2, C3, C4, severní strany C4, mezi domy C1 a C2, C2 a C3 budou předzahrádky. Obytný soubor C bude obsahovat celkem 103 parkovacích stání v podzemních garážích, celkem 94 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku.

Soubor obytných domů A a B je navržen v západní části a skládá se z jednotlivých výškových domů A1, A2, A3 a B1, B2, které budou spojeny společnou dvoupodlažní podzemní podnoží.

Nadzemní části objektů A1, A2, A3 a objektů B1, B2 budou obsahovat 15 NP, max. výška atiky plochých střech bude +51,670 m nad úrovní ±0,000=207,50 m n.m. Bpv. Půdorysné rozměry nadzemních částí objektů A1, A2, A3 a B1, B2 budou 16,9 m x 25,0 m (rozměry bez balkónů).

2.PP souboru A, B bude obsahovat společné prostory bytového domu, technické prostory, sklepy bytů, 5 schodišťových jader a podzemní garáže. 1.PP souboru A, B bude obsahovat společné prostory bytového domu, sklepy bytů, technické prostory, podzemní garáže a 5 schodišť. 1.NP domu A1 bude obsahovat 2 nebytové jednotky, A2 bude v parteru obsahovat 1 nebytovou jednotku a A3 bude v parteru obsahovat 3 nebytové jednotky. Jedná se o zařízení veřejného stravování, obchodní jednotky, služby a komunitní centrum.

1.NP domu B1 bude obsahovat 1 nebytovou jednotku, B2 bude v parteru obsahovat rovněž 1 nebytovou jednotku. Jedná se o administrativu a dětskou skupinu. 2.NP-15.NP souboru A, B budou obsahovat bytové jednotky. Dům A1 bude obsahovat 58 bytových jednotek, A2 bude obsahovat 67 bytových jednotek, A3 bude obsahovat 57 bytových jednotek. Dům B1 bude obsahovat 67 bytových jednotek, B2 bude obsahovat 58 bytových jednotek. Každý z objektů A1, A2, A3 a B1, B2 bude obsahovat vlastní komunikační jádro a vstup v 1.NP. Celkem budou věžové domy obsahovat 314 parkovacích stání, 307 bytových jednotek a 8 nebytových jednotek.

Kiosk - zahradní restaurace bude umístěna v západní části záměru v ploše ZMK. Jedná se o jednopodlažní stavbu zastřešenou plochou střechou s přesahem o max. výšce 4 m nad úrovní ±0,000. Průměr kruhového půdorysu stavby bude 10,4 m, přičemž HPP kiosku bude 38,5 m². Kiosk bude obklopovat zpevněná plocha se zelení.

Altán bude umístěn v severní části záměru. Jedná se o kruhovou zastřešenou stavbu o průměru 7 m a max. výšce 4 m.

Zastřešení parkovacích stání podél východní strany nové komunikace bude tvořeno 2 objekty z ocelové konstrukce s treláží. Střecha bude tvořena dřevěnými latěmi. Výška konstrukce pro zakrytí parkovacích stání bude ca 3 m.

Součástí záměru bude rovněž mobilní U-rampa, umístěná v severním cípu záměru, dále opěrné stěny, oplocení předzahrádek a četné sadové úpravy.

Dopravně bude záměr napojen upraveným stávajícím vjezdem při komunikaci Poděbradská, kterým bude pokračovat nová obslužná komunikace severojižním směrem ke stávající komunikaci Saarinenova. Šířka nové obslužné komunikace bude 6 m, podél komunikace budou chodníky o šířkách 2 m. Při nové obslužné komunikaci bude umístěno 44 parkovacích stání, část parkovacích stání pod vedením VN bude opatřena přístřešky. Z obslužné komunikace budou napojeny 3 vjezdy do podzemních garáží záměru. Nástupní hrana tramvajové zastávky Starý Hloubětín na východní straně záměru bude zkrácena. Prostor mezi navrženými objekty A a B je řešen jako pěší zóna.

Na stávající vodovodní řad bude záměr napojen v komunikaci Poděbradská. Z nového vodovodního řadu v navrhované obslužné komunikaci bude záměr napojen 3 vodovodními přípojkami souborů A, B, C. Nová stoka splaškové kanalizace S1 bude napojena v komunikaci Poděbradská a vedena navrhovanou obslužnou komunikací. Záměr bude napojen 3 přípojkami splaškové kanalizace souborů A, B, C. V objektu A2 bude umístěn lapol pro gastroprovoz. Pro odvádění dešťových vod jsou navrženy 2 stoky dešťové kanalizace D1 a D2. U každého nadzemního objektu A1, A2, A3, B1, B2, C1, C2, C3, C4 budou osazeny vsakovací objekty o půdorysných rozměrech 5 m x 6,6 m. Odvodnění střechy kiosku bude vedeno do zasakovací šterkové rýhy. Plocha náměstíčka v jižní části areálu bude odvodňována do vsakovacího objektu. Zpevněné plochy okolo objektů A, B budou vyspádovány do zeleně a částečně do odvodňovacího žlabu a vsakovacího objektu. Zpevněné plochy okolo objektu C budou vyspádovány do zeleně a částečně do odvodňovacích žlabů. Na prostranství mezi objekty A1, A2 a A3 bude umístěna fontána a mezi objekty A2, B1 a B2 bude umístěno jezírko. Vodní prvky budou zásobované ze 2 vrtaných studní, osazených čerpadly.

U vjezdu podzemních garáží objektu C3 bude vybudovaná nová distribuční trafostanice, která bude zasmyčkována mezi TS 824 a TS 395. Napojení na stávající rozvod VN bude provedeno v chodníku ul. Poděbradská. Rozvody NN budou napojeny do ulic Konzumní a Poděbradská. V jižní části areálu budou 2 parkovací stání při obslužné komunikaci vyčleněna pro veřejné nabíjení vozidel. Stávající trafostanice TS 8266 bude použita pro napájení zařízení staveniště a následně zrušena. Veřejné osvětlení bude vedeno podél obslužné komunikace z ul. Poděbradská k ul. Saarinenova a dále bude osvětlená komunikace východně od souboru C, jižní piazzetta pod domem C1 a cyklostezka pod domem A3. V rámci osvětlení vnitřních chodníků bude zřízeno areálové osvětlení. Stávající stožáry areálového svícení budou demontovány. Provedena bude příprava pro osvětlení areálu pumptracku. Záměr bude napojen na vedení Cetin v komunikaci Poděbradská. Stávající vedení Cetin přes areál bude zrušeno. Z přeložených tras horkovodu budou vedeny 3 přípojky horkovodu pro soubory A, B, C. Pod objekty A, B, C je navržen jako bivalentní zdroj tepla tepelné čerpadlo země-voda se zdrojem tepla z geotermálních vrtů (75 ks). Vjezd a výjezd na staveniště bude z komunikace Poděbradská. Voda pro účely staveniště bude odbírána z nově vybudovaného vodovodního řadu. Elektřina bude zajištěna ze staveništní trafostanice. Buňkoviště staveniště bude napojeno staveništní přípojkou na nový kanalizační řad. Předpokládá se rozdělení výstavby na 2 etapy. Buňkoviště budou umístěna 2, u vjezdu z ul. Poděbradská a v místě kiosku západní cíp záměru). U vjezdu bude rovněž buňka ostrahy. Na staveništi bude umístěno 8 věžových jeřábů s vyloženými v rozmezí 24,5 m - 47 m. Staveniště bude oploceno.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 7 a konstatuje, že záměr je v souladu s uvedeným dokumentem, je v souladu s kritérii a podmínkami uvedenými v bodu 38 politiky územního rozvoje. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti

Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází 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.“ Výše uvedené záměr splňuje, neboť bude obsahovat stavby pro bydlení s částečným komerčním parterem, včetně dalších využití a zeleně, které vhodně dotvářejí atraktivní městskou čtvrť.

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 plochy G, částečně v ploše s využitím **DH - plochy a zařízení veřejné dopravy**, částečně v ploše s využitím **S2 - sběrné komunikace městského významu**, a v nezastavitelném území v ploše s využitím **ZMK - zeleň městská a krajinná** a částečně v ploše s využitím **IZ - izolační zeleň**.

Záměr je dotčený stávající trasou tramvajové tratě.

Záměr je dotčený trasou hlavního tepelného napaječe pražské teplárenské soustavy.

Záměr je dotčený venkovním vedením 110 kV a ochranným pásmem venkovních vedení (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.).

Záměr je dotčený trasou VTL plynovodu a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.).

Záměr je dotčený optickým kabelem v kabelovodu.

Záměr je dotčený návrhem trasy cyklostezky.

Část záměru v ploše ZMK se nachází v celoměstském systému zeleně (CSZ).

Část záměru zasahuje do ÚSES - L4/255 (lokální místní biokoridor nefunkční).

Záměr je dotčený veřejně prospěšnou stavbou 79/DK/9 „Praha 9 – veřejné komunikace v transformovaných plochách jižně od ul. Kolbenovy“ – nerealizováno.

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) 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.

DH - plochy a zařízení veřejné dopravy**Hlavní využití:**

Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R.

Přípustné využití:

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží.

Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura.

Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytování a služební byty.

Dále lze umístit: komunikace vozidlové, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m².

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.

Nepřípustné využití:

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

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.

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.

Předmětem záměru jsou novostavba obytného souboru s objekty A, B, C s částečným komerčním parterem (obchodní jednotky, administrativa, služby, zařízení veřejného stravování), s komunitním centrem a dětskou skupinou, včetně dopravní a technické infrastruktury, sadových úprav, zejména v ploše SV-G. Součástí záměru bude rovněž kiosek-zahradní restaurace v ploše ZMK.

Bydlení je v ploše SV přípustným využitím. Dětská skupina je posuzována jako služba. Služby, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², administrativa a zařízení veřejného stravování jsou v ploše SV přípustné.

Objekty A1, A2, A3, B1, B2 obsahují plnohodnotný obchodní parter a jsou posouzeny jako polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí bydlení od 2. nadzemního podlaží výše a jsou v ploše SV přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že 1.PP objektů C1, C2 bude tvořit parter, který bude obsahovat 2 komerční prostory, byly objekty C1, C2 rovněž posouzeny jako polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převládající funkcí bydlení od 2. nadzemního podlaží výše a jsou v ploše SV také přípustné.

Objekty C3, C4 jsou čistě monofunkční stavby pro bydlení, které jsou v ploše SV podmíněně přípustným využitím. Záměr se nachází v okrajové lokalitě na rozhraní transformačního území Vysočany-Hloubětín, obklopené zelení a plochou DH, kde nejsou vytvořeny vhodné podmínky pro podnikání. Přesto je u ostatních objektů záměru v rámci parteru hojně zastoupeno využití než bydlení. Součástí záměru bude rovněž zahradní kiosek s pobytovou terasou. Polyfunkčnost území zůstane zachována.

Jelikož je u ostatních objektů záměru v rámci parteru hojně zastoupeno využití než bydlení, byly objekty A1, A2, A3 a objekty B2 a C4 posouzeny rovněž jako monofunkční stavby pro bydlení, které jsou v ploše SV podmíněně přípustným využitím. Záměr se nachází v okrajové lokalitě na rozhraní transformačního území Vysočany-Hloubětín, obklopené zelení a plochou DH, kde nejsou vytvořeny vhodné podmínky pro podnikání. Přesto je v rámci záměru navrhováno cca 1005 m² HPP jiného využití než bydlení, které je v rámci záměru rovnoměrně rozmístěno. Součástí záměru bude rovněž zahradní kiosek s pobytovou terasou. Polyfunkčnost území zůstane zachována. Záměrem nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě výše uvedeného bylo umístění monofunkčních staveb pro bydlení v rámci jinak polyfunkčního záměru v ploše SV shledáno přípustným.

Technická infrastruktura, komunikace pěší i vozidlové, garáže, parkovací stání a zeleň jsou v ploše SV přípustným využitím.

Nabíjecí stanice pro elektromobily nejsou zahrnuty mezi vyjmenovaná využití ploch s rozdílným způsobem využití, která pro regulaci v jednotlivých plochách užívá ÚP SÚ HMP. Dle oddílu 3 pododdíl 3c odst. 9 využití nejmenované je posuzováno jako podmíněně přípustné s podmínkou, že svým charakterem odpovídá hlavnímu či přípustnému využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Dobíjecí stanice odpovídají technické infrastruktuře, tedy přípustnému využití plochy SV. Zároveň platí, že jejich umístěním nedojde k znehodnocení, nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě výše uvedeného je výše uvedený záměr v ploše SV přípustný.

Technická infrastruktura, zeleň a pěší komunikace jsou v ploše DH přípustným využitím.

Technická infrastruktura je v ploše S2 přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury jsou v ploše IZ přípustným využitím. Komunikace vozidlové jsou v ploše IZ podmíněně přípustným využitím. Komunikační propojení zasahuje do plochy IZ částečně, dominantní podíl zeleně plochy IZ zůstane zachován. Na základě výše uvedeného je umístění vozidlové komunikace v ploše IZ přípustné.

V ploše ZMK je umístěn kiosek – zahradní restaurace, pěší zpevněná plocha, včetně technické infrastruktury, a vzrostlá zeleň. Zahradní restaurace a technická infrastruktura jsou v ploše ZMK podmíněně přípustným využitím. Zahradní restaurace bude o zastavěné ploše 85 m². Jihozápadně od řešeného záměru, v ploše ZMK, byl územním rozhodnutím umístěný sousední související

záměr nazvaný „Revitalizace nábřeží Rokytky“, se kterým je záměr „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ koordinován, a o který byla posuzovaná plocha ZMK rozšířena. Z výše uvedeného je zřejmé, že parametry zahradní restaurace odpovídají výměře řešené plochy ZMK. Záměr je umístěn v okrajové poloze plochy ZMK a je doplněn vzrostlou zelení, záměrem nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků v ploše ZMK. Na základě výše uvedeného byl záměr zahradní restaurace v ploše ZMK shledán přípustným.

V ploše ZMK je umístěna pouze podzemní technická infrastruktura pro potřeby zahradní restaurace, která se nachází v okrajové poloze plochy ZMK. Záměrem nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně. Umístění technické infrastruktury převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Na základě výše uvedeného je technická infrastruktura v ploše ZMK přípustná.

Část záměru v ploše ZMK se nachází v celoměstském systému zeleně (CSZ). Podle oddílu 5 pododdílu (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
 - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žadoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
 - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
- 2) *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*
- V celoměstském systému zeleně je umístěna zahradní restaurace s terasou, včetně technické infrastruktury, což je v CSZ podmíněně přípustným využitím. Záměr se nachází v okrajové poloze plochy CSZ. Záměrem nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě a že funkčnost CSZ nebude narušena. Na základě výše uvedeného je záměr v ploše CSZ přípustný.

Podle oddílu 8 odst. (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí: *Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Jiné umístění těchto staveb je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.*

- Do ÚSES zasahuje záměr pouze zelení a parkovými úpravami, což je v ÚSES přípustné.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy G plochy SV-G o celkové výměře 21 345 m² byla dle předložené dokumentace navrženy stavby o celkové HPP=38 412 m² (z toho: HPP A1=5928,6 m², A2=5925,6 m², A3=5838,8 m², B1=5863,5 m², B2=5925 m², C1=2419,9 m² (z toho 428,8 m² v 1.PP), C2=2534,3 m² (z toho 542,8 m² v 1.PP), C3=1992,1 m², C4=1984,2 m²), bude KPP = 1,8 ≤ 1,8. Při podlažnosti záměru 8+ a celkové rozloze zeleně 9839 m² (z toho rostlý terén: komplexní sadové úpravy v trávníku = 5517 m², 37 stromů s velkou korunou ve zpev. plochách=1850 m², což činí 24,8% celkové zeleně na RT; ostatní zeleň: zeleň se vegetačním souvrstvím 2 m = 199 m², zeleň s vegetačním souvrstvím 1,5 m=320 m², zeleň s vegetačním souvrstvím 0,9 m=1005 m², zeleň s vegetačním souvrstvím 0,3 m=400 m², zeleň s vegetačním souvrstvím 0,15 m=17 m², 15 stromů na kci s malou korunou=75 m², popínavá zeleň = 456 m², přičemž ostatní zeleň činí celkem 2472 m², což je 25%<50%) bude KZ=0,46 ≥ 0,45.

Souhlas s využitím pozemků pro výpočet koeficientů míry využití území (KPP a KZ) pro záměr v ploše SV-G na svých pozemcích parc.č. 1642/1, 1642/8, 1642/9, 1642/11, 1645/5, 2597/2, 2598/2, 2599/2 vše v k.ú. Hloubětín udělil dne 26.4.2022 vlastník těchto pozemků – společnost TBG Metrostav s.r.o. Koželužská 2246/5, 180 00 Praha 8, IČO: 63992990, a to společnosti TRIANGL Hloubětín s.r.o., IČO: 05769761, Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8, která je investorem záměru.

Záměr „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ obsahuje výškové stavby. Podle oddílu 15 „Vymezení některých pojmů“ odst. (61) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: „Výškovou stavbou je taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m.“

- Objekty A1, A2, A3 a B1, B2 budou výškovými stavbami o 15 NP a o navrhované výškové kótě +51,670 m nad úrovní ±0,000=207,50 m n.m. Bpv.

Podle oddílu 7b) „Výšková regulace“ odst. (4) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí, že výškové 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) Výškové stavby 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. Panoramatické zákresy byly zpracovány z pozorovacích stanovišť a v rozsahu modelované scény, určených Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy č.j. 7360/21 ze dne 15.6.2021.

Bylo určeno 6 pozorovacích stanovišť: 205 Skleník na vrchu Tábor, 222-Aloisov-vyhlídka, 224-Hřiště Sokola Na Balkáně, 261-Vysočanská, 268-Kbelská2, 576-Pohled z Vysočanské radiály a mapové listy pro modelovou scénu Prah30, Prah31, Prah40, Prah41, Prah50, Prah51. Panoramatické zákresy byly zpracovány dle zadání ve variantě bez zobrazení vrstvy vzrostlé vegetace. Z předložených zákresů je patrné, že navrhovaný záměr se v dálkových pohledech neuplatňuje rušivě. Záměr byl rovněž dostatečně prověřen i z hlediska prostorových vztahů, pomocí zákresu s plánovanou okolní zástavbou. Řešené území záměru TRIANGL navazuje na rozsáhlé území transformace Vysočan a Hloubětína. Severně sousedí záměr s realizovaným záměrem Suomi a Lappi s obvyklou výškovou hladinou 6NP a převýšenou stavbou o 13 NP. Západně se nachází záměr Nová Elektra, který bude obsahovat 8NP a dominanty o 13 NP. Jihozápadně je umístěn záměr Tesla, který obsahuje stavby o 7 NP kombinované se stavbami o 11 NP. V dálkových pohledech se uplatňují i výškové i převýšené stavby Vysočan - záměry Afi City, Čtvrť Emila Kolbena nebo Kolben Parku o 12-16 NP.

Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že v dálkových pohledech ani v pohledových horizontech se navrhovaný záměr „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“, nijak negativně neuplatní. Svým měřítkem, objemem a celkovým působením je navrhovaný záměr v souladu se stávajícím i plánovaným charakterem okolní zástavby.

- Ad b) Záměr se nachází v souladu s urbanistickou koncepcí kompaktní město rozšířené. 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 vytváří plnohodnotnou městskou čtvrť s bydlením, vybaveností, pracovními příležitostmi na místě bývalého průmyslového areálu betonárny. obklopenou zelení Rokytky. Vyžívá potenciálu celoměstsky významných cyklostezek i potenciálu významného krajinného prvku Rokytky. Vhodně navazuje na stávající zástavbu v ul. Saarinenova, s níž nabízí možnost komunikačního propojení.

- Ad c) Záměr bude zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality. V posuzované lokalitě se vyskytují (nebo jsou plánované) lokální dominanty o výškách 11 NP - 16 NP. Záměr bude přínosem pro danou lokalitu. Vytváří možnost nového komunikačního propojení severním směrem, objekty C o 5 NP navazují na výšku stávající sousední zástavby a vytvářejí uliční prostranství podél stávající tramvajové trati. Západní část záměru - objekty A a B zakončují vizuální urbanistickou osu při křižovatce 2 celoměstsky významných cyklostezek. Záměr vytváří nové prostory pro bydlení, vybavenost i pracovní příležitosti, včetně kvalitního ztvárnění parteru. Součástí záměru budou ztvárněná veřejná prostranství s rekreačními prvky, vodní plochou, zahradní restaurací při křižovatce cyklostezek, navazující na krajinný prvek Rokytky.

Záměr je dotčen veřejně prospěšnou stavbou (dále jen „VPS“) 79/DK/9 „Praha 9 – veřejné komunikace v transformovaných plochách jižně od ul. Kolbenovy“, která nebyla dosud realizována. Trasa VPS se v územním plánu kryje s tělesem stávající tramvajové tratě.

Ve vyjádření vydané IPR Praha č.j. 7152/2021 ze dne 25.8.2021 je uvedeno, že: „Vymezení VPS v platném územním plánu je třeba chápat v kontextu ploch definovaných urbanistickou studií Velké rozvojové území Vysočany, na jejímž podkladě byla zpracována změna ÚP č. Z 0740, odstraněna tehdejší stavební uzávěra a navrženo nové využití území. Smyslem VPS je zajistit podmínky pro obnovu uličního prostranství podél tramvajové trati. Součástí obnovy prostranství by zde mělo být doplnění a rozšíření chodníku podél tramvajové tratě s možností využití pro chodce i cyklisty a také výsadba stromořadí – jak uvádíme v našich požadavcích.“

Ve vyjádření vydané IPR Praha č.j. 16394/2021 ze dne 14.4.2022, týkající se Aktualizované studie záměru „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ včetně vztahu záměru k dotčené VPS 79/DK/9 je uvedeno, že: „Účel VPS považuje IPR Praha za splněný, bude-li zohledněna podmínka č.2, obsažená v tomto vyjádření. V podmínce č. 2 je uvedeno, že: „Chodník podél tramvajové trati bude mít šířku alespoň 4,5 m, aby byl využitelný pro nutnou dopravní obsluhu. Navrhovaný úsek chodníku bude precedentem pro další nové úseky podél tramvajové trati mezi Kolbenovou a Poděbradskou třídou. Podle komentáře projektanta bude stromořadí prodlouženo v celé délce chodníku.“

- Výše uvedené je záměrem splněno, neboť chodník podél tramvajové trati má šířku 5,8 m a je po celé délce lemován stromořadím. Chodník bude možné využít jako společnou stezku pro chodce i cyklisty a jako pojezd pro vozy integrovaného systému či svozu domovního odpadu. Z extravilánové tramvajové trati je tak vytvořen městský uliční prostor, čímž je naplněn smysl VPS 79/DK/9.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i toto závazné stanovisko.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Obec hlavní město Praha může případné námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- 1 Adresát (DS: 6n3s4ke)
- 2 MHMP UZR/ V
- 3 IPR Praha