

A plus spol s r.o.
Freyova 1/12
190 00 Praha 9

Váš dopis zn./ze dne:

12.10.2018

Č. j.:

MHMP 1940248/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 1634066/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová

236 003 449

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

28.11.2018

Vyjádření ke studii polyfunkční stavby NECHASIM v k.ú. Hloubětín

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost o stanovisko k výše uvedenému záměru od společnosti A plus spol. s r.o., IČ: 49705857, Freyova 1/12, 190 00 Praha 9.

K žádosti byla předložena studie nazvaná „Nechasim Hloubětín“, kterou zpracovala společnost A plus spol. s r.o., IČ: 49705857, Freyova 1/12, 190 00 Praha 9.

Předmětem výše uvedeného záměru je návrh polyfunkčního objektu s bytovými a nebytovými jednotkami na pozemcích parc.č. 1640/1 a 1640/12 vše v k.ú. Hloubětín. Studie je řešena variantně s HPP=7 791 m² nebo s HPP=6 638 m², podle toho, zda budou či nebudou uděleny souhlasy vlastníků sousedních pozemků v ploše SV-G k možnému „vytěžení“ těchto pozemků (jedná se o pozemky komunikace a zeleně). Novostavba je tvořena trojicí hmot s lichoběžníkovými půdorysy a nepravidelnými sedlovými střechami. Nejvyšší hmota je umístěna při komunikaci Poděbradská a obsahuje 8NP, prostřední a poslední hmota obsahuje 6NP. Max. výška hřebene sedlové střechy první hmoty bude +30,05 m nad úrovní podlahy přízemí, která se nachází v úrovni přilehlého terénu. Zadní dvě hmoty budou vybaveny společnou dvoupodlažní hromadnou garáží. Podzemní garáž bude přístupná z obslužné komunikace, napojené na stávající komunikaci Poděbradská, nacházející se na západní straně navrhovaného souboru. Parkovací kapacita záměru bude celkem 82 parkovacích stání, z toho 8 parkovacích stání bude umístěno na povrchu. Záměr bude obsahovat celkem 89 bytových jednotek a cca 800 m² komerčních prostor v přízemí jako jsou obchody, služby, kavárna apod. Záměr bude napojen na síť technické infrastruktury v komunikaci Poděbradská, v západní obslužné komunikaci navazující na komunikaci Poděbradská přípojkami vody, kanalizace, elektro. Severně od navrhovaného záměru je veden stávající horkovod, na který bude navrhovaný záměr napojený na západní straně.

Výkresy půdorysů jednotlivých podlaží navrhovaných staveb nemají v předložené studii uvedeny konkrétní rozměry.

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** a dále částečně v ploše s využitím **S2 – sběrné komunikace městského významu**, v ploše s využitím **SP – sportu** a v ploše s využitím **OV-F – všeobecně obytné**, s kódem míry využití **F**.

Záměr je dotčený ochranným pásmem venkovních vedení VVN (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.), optickým kabelem v kabelovodu (v komunikaci Poděbradská), hlavním tepelným napajecem pražské teplárenské soustavy a veřejně prospěšnou stavbou 79/DK/9 „Praha 9- veřejné komunikace v transformovaných plochách jižně od Kolbenovy“ (dle dostupných pramenů 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.

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.

SP - sportu**Hlavní využití:**

Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, služby, to vše související s hlavním využitím; zároveň platí, že součet plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí 20% plochy SP.

Vodní plochy, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepříjemnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude významně 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.

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.

- Součástí navrhovaného souboru budou plochy obchodní (cca 800 m²) a plochy pro bydlení (7 791 m² – 800 m²). Bydlení je hlavním využitím plochy SV. Obchodní zařízení je navrženo o celkové hrubé podlažní ploše 800 m², nebude tedy převyšovat 8000 m² hrubých podlažních ploch, stanovených územním plánem, a je tedy přípustným využitím plochy SV. Parkovací plochy a garáže jsou v ploše SV přípustným využitím. Jedná se tedy o polyfunkční stavbu, která v ploše SV spadá pod přípustné využití. Napojení na dopravní infrastrukturu je v ploše s využitím SV přípustným využitím. Napojení na technickou infrastrukturu je v ploše SV, OV i S2 přípustným využitím. Napojení na technickou infrastrukturu (přípojka horkovodu) je v ploše SP podmínečně přípustným využitím. Organ územního plánování s podmíněnou přípustností záměru souhlasí, neboť napojení na horkovod je navrženo v nezbytně nutném rozsahu a jedná se o pozemní vedení, které nezhoršuje životní prostředí lokality.

- Plnění kódu míry využití plochy SV-G:

Koeficient podlažních ploch je dán podílem započítatelných hrubých podlažních ploch (HPP)¹³ a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.

Předmětem záměru je polyfunkční soubor, umístěný na pozemcích parc.č. 1640/1 a 1640/12 vše v k.ú. Hloubětín. Předložený záměr je vymezen stávajícími komunikacemi, napojujícími se na hlavní komunikaci Poděbradská, do kterých bude zasahováno pouze přípojkami. Obecně tedy nelze plochy stávajících komunikací započítávat mezi „vymezené plochy posuzovaného záměru“. V předloženém záměru se jedná o pozemky parc.č. 1640/14, 1642/10 a části pozemků 1642/9, 1642/1, 1640/15 a 1642/7 vše v k.ú. Hloubětín, nacházející se v ploše SV-G. Na výše uvedených plochách je umístěna vozidlová komunikace a pruh zeleně. Z konkrétní posuzované plochy SV-G je však zřejmé, že pozemky parc.č. 1640/14, 1642/10 a části pozemků 1642/9, 1642/1, 1640/15 a 1642/7 vše v k.ú. Hloubětín, nemohou už být předmětem umístění jiné stavby, neboť jsou již zaplněny stavbou komunikace a zbývající volné prostory se zelení jsou příliš malé, proporčně zcela nevhodné k umístění stavby. Navíc tyto pozemky tvoří menšinovou část plochy SV-G a většinu plochy SV-G zaujímá předmětný záměr.

Na základě výše uvedeného je tedy v tomto konkrétním případě možné „vytěžit“ celou plochu SV-G v rámci navrhovaného záměru, ale to pouze za předpokladu, že budou dodány souhlasy vlastníků všech „vytěžovaných“ pozemků.

Na základě předložené dokumentace nelze přesně posoudit plnění kódu míry využití G, neboť výkresy půdorysů jednotlivých podlaží nemají uvedeny konkrétní rozměry a

¹³ Podrobnosti výpočtu HPP a KZ upřesňuje příloha A Odůvodnění - metodická příloha.

návrh zeleně není doložen kontrolovatelným schématem započítatelných ploch. Podle uvedených číselných údajů v předloženém výpočtu lze však konstatovat, že záměr o navržené zastavěné ploše=1625 m² a HPP=7791 m² splňuje kód míry využití plochy G; SV-G; (KPP=1,8; KZ=0,35): podlažnost záměru: 7791: 1625=4,7.

Pro pozemky záměru parc.č. 1640/1 a 1640/12 vše v k.ú. Hloubětín a pozemky parc.č. 1640/14, 1642/10 a části pozemků 1642/9, 1642/1, 1640/15 a 1642/7 vše v k.ú. Hloubětín, nacházející se v ploše SV-G o celkové výměře 4334 m² byly v ploše SV-G navrženy stavby o HPP=7791 m²;

$$7791 : 4334 = 1,79.$$

Koeficient podlažních ploch vyhovuje ($1,79 < 1,8$).

Navrhované zelené plochy v SV-G = 1534 m² (z toho rostlý terén 1050 m², 24 stromů malých 240 m², 1 strom velký 50 m²....87 %, ostatní zeleň 194 m².... 13 %, (z toho 29 m² tvoří zeleň na veg. souvrství nad 0,3 m, 155 m² tvoří zeleň na veg. souvrství nad 0,9 m, 2 stromy ve zpevněných plochách malé 10 m²)).

$$1534 : 4334 = 0,354.$$

Navrhovaný min. podíl zeleně vyhovuje ($0,354 > 0,35$).

- Soulad navrhovaného záměru s veřejně prospěšnou stavbou 79/DK/9 „Praha 9-veřejné komunikace v transformovaných plochách jižně od Kolbenovy“ je třeba doložit písemným souhlasem navrhovatele VPS. Informace o navrhovateli VPS podá Institut plánování a rozvoje (IPR).

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru dospěl k závěru, že navržený záměr polyfunkční stavby NECHASIM, za předpokladu plnění kódu míry využití plochy SV-G, je hož podmínkou je doložení souhlasů všech vlastníků „vytěžovaných“ pozemků, je možný a neodporuje stávající urbanistické struktuře. Je však třeba doložit soulad záměru s veřejně prospěšnou stavbou 79/DK/9 „Praha 9-veřejné komunikace v transformovaných plochách jižně od Kolbenovy“.

Výše uvedený záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

Upozornění: Nejedná se o závazné stanovisko odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K vaší žádosti je přiložena pouze studie, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP/ V