

ID DS: babjjkr

Hábova 1566/12
155 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 233763/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 96881/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Lucie Najmanová

236 004 850

Počet listů/příloh: **11/0**

Datum:

13.03.2023

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, kterou podala dne 13.01.2023 společnost Vivus Hodkovičky s.r.o., IČO: 6276673, se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4 - Michle, kterou na základě plné moci ze dne 11.03.2022 zastupuje Ing. Jaroslav Kvapil, IČ: 16885813, bytem Hábova 1566/12 155 00 Praha 5, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

"Hodkovičky Nad řekou" na pozemcích parc. č. 82/4, 83/4, 91/1, 91/3, 91/4, 91/5, 92/2, 94/1, 98/3, 101/10, 922/1, 922/10, 999/1, 1046/1, 1056/1 v k. ú. Hodkovičky (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 - 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, 6, 7, 9 a 11, platným Územním plánem sídelního útvaru 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.

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

Odůvodnění:

Společnost Vivus Hodkovičky s.r.o., IČO: 6276673, se sídlem Budějovická 64/5, 140 00 Praha 4 - Michle, kterou na základě plné moci ze dne 11.03.2022 zastupuje Ing. Jaroslav Kvapil, IČ: 16885813, bytem Hábova 1566/12 155 00 Praha 5, podáním ze dne 13.01.2023, které bylo vyrozuměním MHMP 305566/2023 prodlouženo na 60 dní, požádala 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 09/2014 (revize 1 ke dni 30.06.2017, revize 2 ke dni 15.12.2017, revize 3 ke dni 18.11.2022 kterou zpracoval a olednost A69 – architekti s.r.o., IČ: 26355981, hlavní projektant [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavebním záměrem je umístění souboru staveb, které budou obsahovat 6 budov, z toho 4 bytové domy označené jako AB (sekce A1, A2 a B), C (sekce C1, C2), D (sekce D1, D2), E (sekce E1, E2), 1 stavba označená jako objekt pro údržbu parku a 1 stavba označená jako objekt zázemí dětského hřiště. Součástí záměru jsou dále pozemní komunikace, chodníky, parkovací stání, technická infrastruktura, oplocení, opěrné stěny, zařízení staveniště a další. Objekt AB je navržen o zastavěné ploše 2.114 m². Rozměry nadzemních podlaží domu AB jsou max. 24,60 x 106,20 m. Sekce A1 má 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. Výška atiky max. 215,30 m n.m. Sekce A2 má 6 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. Výška atiky max. 217,6 m n.m. Sekce B má 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. Výška atiky max. 215,30 m n.m. Celkem je v objektu AB situováno 123 bytů a 6 obchodních jednotek - celkem 415 m². V podzemních podlažích jsou situovány garáže, technické a společné zázemí domu. Objekt C je navržen o zastavěné ploše 1.259 m². Rozměry nadzemních podlaží domu C jsou max. 40,00 x 68,50 m. Sekce C1 má 6 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. Výška atiky max. 217,04 m n.m. Sekce C2 má 5 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Výška atiky max. 215,08 m n.m. Celkem je v objektu C situováno 71 bytů. V podzemních podlažích jsou situovány garáže, technické a společné zázemí domu. Objekt D je navržen o zastavěné ploše 1.126 m². Rozměry nadzemních podlaží domu D jsou max. 64,30 x 31,80 m. Sekce D1 má 5 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Výška atiky max. 215,78 m n.m. Sekce D2 má 6 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. Výška atiky max. 218,84 m n.m. Celkem je v objektu D situováno 66 bytů. V podzemních podlažích jsou situovány garáže, technické a společné zázemí domu. Objekt E je navržen o zastavěné ploše 1.108 m². Rozměry nadzemních podlaží domu E jsou max. 39,10 x 70,10 m. Sekce E1 má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Výška atiky max. 214,00 m n.m. Sekce E2 má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Výška atiky max. 212,08 m n.m. Celkem je v objektu E situováno 53 bytů. V podzemních podlažích jsou situovány garáže, technické a společné zázemí domu. Objekt zázemí dětského hřiště je navržen o zastavěné ploše 64 m². Má 1 nadzemní podlaží s výškou atiky max. 202,80 m n.m. Objekt zázemí dětského hřiště bude sloužit jako sociální zázemí pro návštěvníky dětského hřiště. Objekt pro údržbu a provoz parku je navržen o zastavěné ploše 14,50 m². Má 1 nadzemní podlaží s výškou atiky max. 200,00 m n.m. Jižně od umísťované zástavby jsou navrženy parkové úpravy spočívající v rekultivaci přírodních ploch v okolí Zátíšského potoka. Součástí parku bude kromě rozlivného území potoka s tůň také zemní val o půdorysné ploše max. 53,0 x 31,0 m a výšce 9 m nad původním terénem, terénní úpravy vytvářející přírodní dynamickou modelaci, ozelenění a pěší komunikace s areálovým osvětlením. Parkové úpravy založené terénními a sadovými úpravami doplní kromě mobiliáře také vybavenost dětského hřiště na ploše cca 500 m² ve východní části území. Území bude napojeno na stávající vodovodní řad v ulici V Mokřínách. Tento řad je v současné době v nevyhovujícím profilu a bude zrekonstruován v nezbytném rozsahu. Pro další rozvoj území bude vybudována dvojice vodovodních řadů vedených převážně v nových komunikacích. Z řadů budou jednotlivé objekty napojeny přípojkami. Z důvodu kolize plánovaného řadu dešťové kanalizace se stávajícím potrubím vodovodu je nutná jeho přeložka. Odvedení odpadních vod z řešených bytových domů je zamýšleno na městskou kanalizační síť. Napojovací místo je v lomové šachtě stávající stoky jihozápadně od řešeného území. Návrh likvidace dešťových vod je veden snahou o dosažení co

nejmenšího odtoku z území stavby. Pro vsakování zadržených vod jsou v území podle dostupných geologických podkladů vhodné podmínky, a tedy základním prvkem pro snížení odtokového množství je technická retence dešťových vod ze střech objektů v kombinaci se vsakováním do šterkových vrstev podloží. Dešťové vody ze střechy objektů jsou svedeny do vsakovacích retenčních nádrží u každého objektu. Z prostoru vsakovací nádrže je nad maximální provozní hladinou proveden bezpečnostní přepad zaústěný do dešťové kanalizace. Území bude napojeno na stávající STL plynovod vedený severovýchodně od území v ulici V Mokřínách. Nová distribuční TS ve vlastnictví PRE Distribuce (dále pouze dTS) bude umístěna v severovýchodní části výstavby první fáze poblíž stávající odběratelské TS 1093. Stávající dTS 4934, která je umístěna v severozápadním rohu výstavby u ulice Modřanská, bude společně s novou dTS zajišťovat napájení nové bytové výstavby. Ze stávající TS budou položena nová kabelová vedení pro napojení nových bytových domů. Dále je řešeno jednak nové veřejné osvětlení (VO) v uvedené lokalitě a jednak řeší posun stávajícího stožáru č. 401762 na ulici Modřanská z důvodu napojení nové komunikace na tuto ulici. Systém veřejného osvětlení řešených touto PD tvoří celkem 31 nových na 4 m a 6 m stožárech + jeden přemístěný 12 m. Řešená lokalita je v současné době dopravně přístupná přes stávající vjezd v ulici V Mokřínách. Tento vjezd se nachází v místě stávající zástavby a kromě pozemků investora slouží jako přístup pro další pozemky a stavby jiných vlastníků, které se zde nacházejí. Toto připojení na komunikaci V Mokřínách bude v rámci stavby zrušeno, bude zachováno pouze propojení chodníkem. Jako hlavní dopravní napojení je plánován nový sjezd z ulice Modřanské. Severně nad navrženou bytovou výstavbou je situována v kontextu řešené oblasti páteřní areálová komunikace K1. Tato komunikace je na západní straně kolmo zapojena přímo do komunikace Modřanská, na východní straně je ukončena před komunikací V Mokřínách, tato trasa pokračuje chodníkem šířky 2,5 m směrem ke komunikaci ul. V Mokřínách. Komunikace jsou uvažovány v šířce 6,00 m mezi obrubami, veřejně přístupná doprava v klidu pro návštěvníky je řešena kolmými parkovacími místy umístěnými podél komunikací, podél komunikace K1 bude umístěno i několik podélných stání. Opatření na Zátíšském potoce bude mít charakter přírodně blízké úpravy toku s vytvořením rozlivného území – přírodní plochy určené pro občasnou retenci povrchových vod. Stávající koryto bude rozšířeno do pravého břehu, kde bude snížen terén. Do takto vytvořeného prostoru bude přeloženo koryto a vytvořeny další prvky zlepšující hydromorfologický a ekologický stav vodního toku a nivy. Retenční prostor byl navržen v podobě rozšíření koryta do složeného profilu. Nově vytvořené koryto bude mít charakter meandrujícího až anastomózního toku. Součástí záměru jsou sadové úpravy. Součástí vegetačních úprav je předpokládaná instalace automatického kapkového závlahového systému, který bude všem rostlinám v parteru zajišťovat pravidelnou závlahu. V rámci záměru dojde k realizaci několika opěrných stěn různých výšek (max. 5 m) a délek (max. 126 m). Je navrženo pletivové oplocení parkingu v rámci konstrukce objektů. Oplocení je také navrženo v rámci ohraničení předzahrádek jednotlivých bytů. Součástí záměru je umístění zařízení staveniště. Prostor staveniště obytného souboru bude přístupný vjezdem/výjezdem z ulice Modřanská. Součástí zařízení staveniště je umístění dočasných objektů zařízení staveniště (bunkoviště), oplocení a napojení na technickou infrastrukturu.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 5 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. 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 v území stávající zástavby – kompaktní město rozšířené, pro které nejsou stanoveny žádné požadavky pro rozhodování o změnách v území.

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 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím SV-G – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G, SV-F – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy F, OV-G – všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy G, OB – čistě obytné, v území stabilizovaném, SP – sportu, S2 – sběrné komunikace městského významu, v nezastavitelném území v plochách s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná, ZMK – zeleň městská a krajinná, s územní rezervou pro budoucí využití SUP – suché nádrže (poldry), VOP – vodní toky a plochy, plavební kanály.

Záměr se nachází v územní rezervě suché nádrže – poldru (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady). Záměr se dále nachází v trase VTL plynovodu včetně bezpečnostního pásma (ve smyslu č. 458/2000 Sb., výkres ÚP č. 10 – Energetika). Záměr se částečně nachází v územním systému ekologické stability – lokální (místní) biokoridor L4/270 – nefunkční (výkres ÚP č. 19 – Územní systém ekologické stability). Záměr se částečně nachází v celoměstském systému zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně). Záměr se nachází v záplavovém území kategorie A₁ – pro Q₂₀₀₂ zajišťovaná městem, Vltava (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady, výkres ÚP č. 33 – Kategorizace záplavových území). Záměr se nachází v záplavovém území (ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb.).

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 převládající 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.

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.

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.

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 nepřijatelnému 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.

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.

VOP - vodní toky a plochy, plavební kanály

Hlavní využití:

Vodní toky, plochy a přístaviště.

Přípustné využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň.

Stavby a zařízení, související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Dopravní a technická infrastruktura. Zařízení sloužící pro provozování vodních sportů, plovoucí restaurace, za podmínky, 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.

V ploše SV jsou umístěny bytové domy a jeden bytový dům s obchodními jednotkami v parteru, inženýrské sítě, komunikace, zpevněné plochy, opěrné stěny, terénní úpravy. Bytový dům AB s obchodními jednotkami v parteru jako polyfunkční stavba pro bydlení s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše - zde bydlení je přípustným využitím plochy SV. Bytové domy C, D, E jsou monofunkční stavby pro bydlení. Monofunkční stavby pro bydlení jsou z hlediska využití podmíněně přípustné v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Dle přihlédnutí k ÚAP se jedná o heterogenní strukturu s převládající obytnou funkcí. Záměr je částečně orientován k významné ulici Modřanská, kam jsou situovány obchodní prostory v parteru pro zlepšení občanské vybavenosti v lokalitě. Navržené bytové domy plynule navazují na východě na stávající vilovou zástavbu a tvoří přirozený přechod k rozvíjející se městotvorné blokové zástavbě v okolí Modřanské ulice. Tato lokalita je teprve v raném stadiu transformace, kdy dochází k tomu, že stávající průmyslové plochy postupně nahrazuje bytová výstavba podél tramvajové tratě. V parterech budoucích domů okolních plánovaných projektů by mělo být situováno nebytové využití, které bude sloužit pro navržené bytové domy i pro bytové domy stávající. Posuzovaný záměr „Hodkovičky Nad řekou“ obdobným způsobem využívá k umístění obchodních ploch parter svého bytového domu AB směrem k Modřanské ulici. Protože uvnitř obytného souboru není žádoucí soustředit jinou než bytovou funkci především z důvodů zatížení lokality zásobováním a provozem komerčních prostor jsou nové obchodní plochy navrženy v bytovém domě AB při Modřanské ulici. Vzhledem

k tomu, že záměrem nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, byl záměr shledán jako přípustný. Opěrné stěny byly vyhodnoceny jako součást bydlení, jsou tedy shledány jako přípustné. Obchodní zařízení do 8000 m² HPP, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení, parkovací plochy a garáže jsou z hlediska využití v ploše SV přípustné. Zařízení staveniště včetně napojení na technickou infrastrukturu (plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury) je v ploše SV přípustným využitím. V ploše OV jsou umístovány vozidlové komunikace, včetně chodníků a komunikační zeleně, plošná zařízení v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, které jsou z hlediska využití přípustné. V ploše OB jsou navržena pouze nezbytná napojení na inženýrské sítě. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou v této ploše z hlediska využití přípustná. V ploše SP jsou navržena liniová vedení technického vybavení, které jsou z hlediska využití podmíněně přípustná. Vzhledem k tomu, že záměrem nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí a liniová vedení technického vybavení povedou ve stávající komunikaci, byl záměr shledán jako přípustný. V rámci navrhovaného záměru dochází pouze k rekonstrukci komunikace označené K4. V ploše S2 jsou umístovány vozidlová komunikace (obslužná, funkční skupiny C) včetně chodníku, komunikační zeleň a technická infrastruktura, které jsou z hlediska využití přípustné. V ploše ZMK jsou navrženy záměrně založené plochy a linie zeleně a pobytové louky, spočívající v terénních úpravách (zemní val). Záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy) a pobytové louky jsou z hlediska využití přípustné. Dále je zde situováno dětské hřiště přírodního charakteru, které je z hlediska využití přípustné. Zázemí dětského hřiště (sociální zázemí, úklid) je z hlediska využití podmíněně přípustné (stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím). Objekt zázemí dětského hřiště je situován na hranici nezastavitelného území v ploše ZMK. Zázemí dětského hřiště (Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím) je v ploše ZMK podmíněně přípustné. V současné době se v těchto místech nachází neudržovaná zpevněná plocha s neudržovanou zelení. Umístěním dětského hřiště se zázemím ve východní části území dojde k lepší využitelnosti části dotčeného pozemku, která bude převážně tvořit zeleň na terénu s drobným objektem zařízení pro provoz a údržbu hřiště. Tím dojde k nahrazení neudržovaných zpevněných ploch zelení, která je v ploše ZMK žádoucí. Z toho důvodu byl záměr umístění objektu zázemí dětského hřiště shledán jako přípustný. Objekt pro údržbu parku, umístěný v ploše ZMK, bude obsahovat prostor pro uskladnění techniky pro údržbu zeleně a vodních ploch a sociální zařízení pro pracovníky údržby (stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím) a je z hlediska využití podmíněně přípustný. Vzhledem k tomu, že navrhovaný objekt souvisí s hlavním využitím plochy ZMK a nemění její koncepci a nebrání v jejím hlavním využití, je shledán jako přípustný. Pěší komunikace a prostory a komunikace účelové jsou z hlediska využití v ploše ZMK přípustné. Technická infrastruktura je z hlediska využití v ploše ZMK podmíněně přípustná, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy. Inženýrské sítě navržené v ploše ZMK budou sloužit pro zásobování vodou a energiemi a pro odkanalizování objektu pro údržbu parku a objektu zázemí dětského hřiště. Trasa plynu vedoucí z ulice V Mokřínách pod komunikací K4 bude sloužit k napojení objektu zázemí dětského hřiště, v němž bude osazen plynový kotel pro jeho vytápění a dále nepřímotopný zásobník na přípravu TUV. Objekt bude dále napojen na síť elektronických komunikací a z důvodu minimalizace rizika vandalizmu vybaven el. zabezpečovacím zařízením spravovaným budoucím vlastníkem objektu. Vzhledem k tomu, že technická infrastruktura vedená v ploše ZMK bude sloužit především potřebám dané plochy, byl záměr shledán jako přípustný. Do plochy VOP záměr předpokládá přeložení řečiště Zátíšského potoka. Potok je navržen jako meandrující s břehy uzpůsobenými pro kolísání vodní hladiny. Jako doplňkové využití v rámci předmětné plochy jsou na přilehlých plochách uvažovány luční porosty a doprovodná zeleň. Navrhovaný záměr je v ploše VOP přípustný.

Dle oddílu 5 odst. (6) přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

- v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
- v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

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 situován objekt pro údržbu parku a objekt zázemí dětského hřiště, které byly v rámci plochy ZMK shledány jako přípustné, tudíž jsou tyto stavby v celoměstském systému zeleně v souladu s podmínkami dané plochy. Stavební objekty nenarušují ani neomezují hlavní funkci území a jsou plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které spočívají zejména v ochraně charakteru území a ochraně a zachování architektonických a urbanistických hodnot území. Díky navrženým vodohospodářským a vegetačním úpravám dojde k plynulému navázání na širší koncepci revitalizovaného toku Zátíšského potoka a dotvoření přilehlé potoční krajiny na dolním toku. Rozsáhlý park, který zasahuje daleko mimo pozemky stavebníka, není v současné době podpořen žádnou formou zázemí pro provoz a údržbu ani sociálním zařízením pro návštěvníky. Řešený záměr tyto chybějící funkce citlivým způsobem doplňuje, aniž by narušil původní přírodní hodnoty území. Záměr je v území vymezeném CSZ shledán jako přípustný.

Dle 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.“

Tento skladebný prvek je vymezen podél Zátíšského potoka a kopíruje jeho linii. Biokoridor má liniový charakter a je veden ve směru východ západ s větví pokračující severním směrem. Jeho podstatou je snaha o propojení sousedního lokálního biocentra (Přírodní památka U Branického pivovaru) a nedalekého lokálního biokoridoru (horní tok Zátíšského potoka), je však přerušen komunikacemi V Mokřínách a Na Lysinách v Praze 4. V projektu je uvažováno pouze s rekonstrukcí těchto komunikací spočívající ve výměně stávajících technicky již nevyhovujících povrchů. Tyto komunikace tvoří příčný přechod v systému ÚSES, který je přípustný. Nově umístěny budou pouze parkové chodníky a nutné inženýrské sítě sloužící k napojení objektu zázemí dětského hřiště, které jsou v tomto území podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že se jedná o chodníky pro provoz plochy zeleně a výhradně o podzemní inženýrské sítě, které nevytvoří migrační bariéru pro organismy, a současně neovlivní stávající prostorové parametry ÚSES, jsou uvedené podmínky splněny a návrh je shledán jako přípustný.

Dle oddílu 9 odst. (3) přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 v záplavovém území určeném k ochraně (A) na Vltavě a Berounce platí:

- a) mohou se umísťovat všechny stavby v souladu s využitím ve smyslu legendy schváleného územního plánu. Stavby však mohou být realizovány následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu stanoveném vodoprávním úřadem a zajištění mobilních protipovodňových opatření proti průtokům ve vodním toku, včetně zařízení proti zaplavení odpadními a srážkovými vodami;
- b) podmíněně přípustná je realizace staveb přípustných v záplavovém území určeném k ochraně provedená souběžně s realizací ucelené části protipovodňové ochrany v rozsahu stanoveném vodoprávním úřadem, pokud je ucelená část protipovodňové ochrany součástí povolované stavby;

- c) do doby realizace protipovodňových opatření podle písmene a) a b) je možné v území umísťovat stavby v souladu s podmínkami stanovenými pro kategorii neprůtočnou, respektive průtočnou.

Předložený stavební záměr leží v záplavovém území kategorie A₁ – pro Q₂₀₀₂ zajišťovaná městem, na voním toku Vltava. Stavební záměr je v záplavovém území kategorie A₁ – pro Q₂₀₀₂ zajišťované městem přípustný, jelikož je v souladu s využitím ploch SV-G, SV-F, S2, ZMK, ZMK/SUP, na nichž je záplavové území vymezeno a je umístěn v území, kde již proběhla realizace protipovodňových opatření.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy SV-G pro plochu záměru o výměře 17.507 m², kde KPP = 1,6 ≤ 1,8 (HPP dům A 7.661 m², HPP dům B 2.9047 m², HPP dům C 6.408 m², HPP dům D 5.935 m², HPP dům E 4.987 m², HPP celkem je 27.938 m²) a KZ = 0,37 ≥ 0,35 (zeleň celkem 6.563 m², z toho zeleň na rostlém terénu 4.817 m², při průměrné podlažnosti 5).

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy SV-F pro plochu záměru o výměře 1.337 m², kde nejsou návrhem umísťovány HPP a KZ = 0,31 ≥ 0,25 (zeleň celkem 409 m², z toho zeleň na rostlém terénu 409 m², při průměrné podlažnosti do 3).

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy OV-G pro plochu záměru o výměře 203 m², kde nejsou návrhem umísťovány HPP a KZ = 0,29 ≥ 0,25 (zeleň celkem 59 m², z toho zeleň na rostlém terénu 59 m², při průměrné podlažnosti do 4).

Navrhovaný záměr je situován v území mezi komunikacemi Modřanská a V Mokřínách, z jihu vymezeném stávajícím korytem Zátěšského potoka, ze severu stávajícím skladovým areálem, z východu stávající vilovou zástavbou a ze západu komunikací Modřanskou. Území v jižní části řešeného území bude využito jako park a parkově upravené plochy a pro zřízení dětského hřiště.

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:

- 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,
- 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
- 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.

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

v z. Ing. Jan Žižka

v z. Ing. Jan Pech

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát / ID DS: babjjkr
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP UZR/J (Mgr. Jan Sachl), archiv + spis