

Poliklinika Michle s.r.o.  
Ambrožova 2912/2  
130 00 Praha 3  
DS: 4ht6gpq

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1919155/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 1756484/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Jan Sachl**

**236 005 905**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**24.10.2022**

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### orgánu územního plánování

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona žádost ze dne 26.9.2022, kterou podala společnost Poliklinika Michle s.r.o., Ambrožova 2912/2, 130 00 Praha 3, IČ: 06992340, a ve které požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**“Poliklinika Pod Vršovickou vodárnou“** na pozemcích parc.č. 700/31, 700/67, 700/80 v k.ú. Michle (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 – 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11, platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

### souhlasné závazné stanovisko.

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

## Odůvodnění:

Společnost Poliklinika Michle s.r.o., Ambrožova 2912/2, 130 00 Praha 3, IČ: 06992340, podáním ze dne 26.9.2022 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 změnu územního rozhodnutí a vydání stavebního povolení s datem 6/2022, kterou zpracovala společnost Design Development CZ, zodpovědný projektant Václav Kouba, ČKAIT: 0004959 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá ve změně územního rozhodnutí, které vydal Úřad městské části Prahy 4, odbor stavební dne 26.2.2021 pod č.j. P4/001381/21/OST/RUHA. Změna územního rozhodnutí řeší změnu počtu podlaží, objektu bude mít 3 PP a 2 NP. Dále dojde ke změně umístění jednotlivých funkcí, 3. PP bude sloužit pro parkování a zázemí objektu, 2. PP bude sloužit pro parkování, zázemí a sklad, 1. PP bude sloužit jako vstup s recepcí a halou, zázemí objektu, sklady, archiv a kancelář technika, 1. a 2. NP bude sloužit pro potřeby ordinací se zázemím. Dále dojde k nerealizaci přípojky teplovodu a k realizaci přístřešku pro kola a sochy anděla. Do podzemního podlaží je nově vstup ze severní strany venkovním schodištěm. Nově budou na střeše umístěny solární panely a objektu bude vytápěn pomocí tepelného čerpadla. Dále nebude realizována zídka na západní straně pozemku, je zrušeno polootevřená podlaží. Dále dojde k úpravám dispozic a do podzemních garáží bude vjezd pomocí autovýtahu místo rampy. Objektu bude zastřešen zelenou plochou střechou s maximální výškou atiky +10,6 m a maximální výškou technologií + 13,07 m. Zastavěná plocha záměru bude 423,02 m<sup>2</sup>. V objektu bude umístěno 13 parkovacích stání a 7 ordinací.

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 5 ani Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 4, 6, 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

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 z části v zastavitelném území v plochách s využitím VV – veřejné vybavení, ve stabilizovaném území.

Záměr je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Současně se pozemky nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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:

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

### **VV – veřejné vybavení**

#### **Hlavní využití**

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

#### **Přípustné využití**

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu §7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

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

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu polikliniky a zdravotnická zařízení jsou v ploše VV přípustným využitím. Parkovací stání jsou v ploše VV podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o parkovací stání pro potřeby polikliniky a umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti pozemků, je tato část záměru hodnocena jako přípustná. Části předloženého záměru (solární panely) leží v zastavitelném území, v ploše s využitím VV, kde odpovídají podmíněně přípustnému využití této plochy, jelikož se jedná o využití nejmenované, dle odstavce (9), pododdílu 3c), Oddílu 3 platných Regulativů plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Jedná se o umístění solárních panelů, které budou sloužit pro potřeby objektu. Solární panely budou svým charakterem odpovídat hlavnímu, či přípustnému využití dané plochy a zároveň jejich umístěním nedojde k znehodnocení, nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z těchto důvodů jsou tyto části záměru v ploše VV posouzeny jako přípustné.

Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu územního rozhodnutí, není třeba dokládat zohlednění základních potřeb obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Záměrem nedojde k umístění nového typu veřejného vybavení, pouze dojde ke změně územního rozhodnutí již povolené stavby polikliniky.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současnosti tvořena areálem veřejného vybavení školy a školky. Novostavba polikliniky je umístěna s ohledem na prostředí a okolní zástavbu. Svou výškou a půdorysným rozměrem objemově nevybočuje, doplňuje linii stávajících staveb bez negativního působení na veřejná prostranství. Objekt v širších vztazích okolní zástavby navazuje na stavební objekty veřejné vybavenosti v ploše VV – veřejné vybavení při ul. Ohradní. Dále se při ul. Ohradní a Pod Vršovickou vodárnou I nachází několikapatrové bytové domy. Navržený objekt bude navazovat na okolní zástavbu a negativně nenaruší stávající ráz nejbližšího okolí.

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

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/J – Mgr. Sachl (archív)
3. IPR Praha