



FABIONN, s.r.o.
Jirsíkova 19/2
186 00 Praha 8
ID DS: 6kq5m8d

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 536654/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 401983/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luboš Otradovec
236 004 813
Počet listů/příloh: **8/0**
Datum:
01.06.2026

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 „zákon č. 183/2006 Sb.“), ve spojení s § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), posoudil podle ust. § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. podání, které dne 06.05.2026 podala společnost Albert Česká republika s.r.o., IČ: 44012373, se sídlem Radlická 520/117, 158 00 Praha 5, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost FABIONN, s.r.o., IČ: 26148293, se sídlem Jirsíkova 19/2, 186 00 Praha 8, ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

„Polyfunkční dům Veronské náměstí“ na poz. parc. č. 491/1, 491/29, 491/30, 491/31, 491/32, 491/33, 491/34, 491/41, 491/44, 491/46, 491/47, 491/48, 491/49, 509/1, 509/254, 523/180 v k. ú. Horní Měcholupy a 142/1, 423/16, 423/17, 423/18, 423/69, 423/71, 423/72, 423/73, 423/74, 423/75, 423/76, 423/77, 423/78, 423/87, 423/96 v k. ú. Petrovice.

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 9, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9, 10, 11, 13 a 15, 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), § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a dle § 149 odst. 1 správního řádu

souhlasné závazné stanovisko.

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

Odůvodnění:

Společnost Albert Česká republika s.r.o., IČ: 44012373, se sídlem Radlická 520/117, 158 00 Praha 5, kterou na základě plných mocí zastupuje společnost FABIONN, s.r.o., IČ: 26148293, se sídlem Jirsíkova 19/2, 186 00 Praha 8, požádala dne 06.05.2026, 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 společné povolení z 05/2024, zodpovědný projektant Ing. Josef Budil, ČKAIT 0012505. Dále pak „Oznámení záměru“ stavebnímu úřadu, ze kterého je patrné, že žádost byla na stavební úřad podána dne 24.06.2024 (dále jen „dokumentace“).

V rámci podkladů bylo doloženo, že závazné stanovisko bude podkladem v řízení zahájeném stavebním úřadem do 30.06.2024 (včetně) v režimu zákona č. 183/2006 Sb. Obdržená žádost proto byla úřadem územního plánování vyhodnocena ve smyslu ustanovení § 330 odst. 1 stavebního zákona jako žádost o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě (v místě stávající stavby) polyfunkčního domu, který se skládá ze čtyř částí A, B1, B2, které vystupují ze společné podnože z objektu C. Přístup z terénu v úrovni Veronského náměstí je do objektu C, kde je pasáž s několika komerčními jednotkami přístupnými z pasáže.

Půdorysné rozměry části A jsou 84 x 18 m, části B1 a B2 jsou 42 x 18 m. Záměr je tří výškových úrovní. Společná podnož C vystupující v rámci 1. PP je s výškou atiky +7,900 m od nejnižším přilehlým terénem.

Objekt A o 6. NP s výškou atiky +24,94 m od nejnižšího přilehlého terénu.

Objekt B1 a B2 se 12. NP, kde poslední podlaží je ustupující (viz výkres „Řez 1-1“), tak výška od nejnižšího přilehlého terénu k atice posledního plnohodnotného podlaží je +39,98 m.

Pod všemi objekty jsou pak dvě podzemní podlaží (2. PP a 3. PP), kde jsou parkovací stání, sklepy a technické místnosti. V 1. PP budou technické místnosti, prodejní plocha hypermarketu (o velikosti 4147,5 m²), obchodní pasáž a vestibul. Dále 9 nájemních jednotek (o velikosti 80,8 m²; 141,8 m²; 176,7 m²; 65,7 m²; 65,7 m²; 65,7 m²; 525,2 m²; 132,8 m²; 180,6 m²). Nájemní jednotky budou sloužit pro poštu, kavárnu, lékárnu, papírnictví, květiny, trafikou, drogerii, optiku a knihkupectví.

V 1. NP budou čtyři nájemní jednotky (o velikosti 381,5 m²; 233,6 m²; 233,6 m²; 241,1 m²) a byty. Nájemní jednotky budou sloužit pro fitness, dětské centrum, lékařskou ordinaci a květinářství. Od 2. NP výše jsou umístěné pouze byty.

Zastavěná plocha záměru je 10 252 m², z toho zastavěná plocha nadzemních podlaží je 6 393 m². Záměr bude pro potřeby 336 bytů a 14 komerčních jednotek. Počet parkovacích stání je 413 pro byty a 81 pro komerci.

Součástí záměru je posun přilehlé autobusové zastávky v ulici Milánská (přístřešek A2 – 02), reklamní objekt SO16, opěrná stěna, technologie na střeše nejvyšších podlaží, zařízení staveniště, areálové osvětlení, úprava stávajícího kolektoru, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, předzahrádka, vozidlová komunikace, pěší komunikace, venkovní parkovací stání, retenční nádrže včetně vsakovací zařízení.

Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 9, z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 – 7, 9, 10, 11, 13 a 15 konstatuje, že tyto dokumenty nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost 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 navrhovaný stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **SV-J – všeobecně smíšené**, s kódem míry využití J

a v místě napojení na dopravní a technickou infrastrukturu v ploše **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném, **OV – všeobecně obytné**, v území stabilizovaném, **S4 – ostatní dopravně významné komunikace**, a v území nezastavitelném **ZMK – zeleň městská a krajinná**.

Záměr se nachází v území:

- návrhu cyklistické trasy,
- bezpečnostního pásma VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.),
- zvýšené ochrany zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26.10.1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

SV – všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

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

S4 – ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

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.

OB – čisté 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.

⁵ Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

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.

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.

Podle oddílu 3b odst. 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“

V dotčeném území je zřejmé, že plocha SV-J by jednoznačně měla vést po západní hranici pozemku parc. č. 491/32 v k. ú. Horní Měcholupy (v místě sousedící s poz. parc. č. 491/33 a 509/1 v k. ú. Horní Měcholupy). Ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku je podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že odchylka

nepřekračuje 1,0 mm (tj. 10 m) od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy, je možné konstatovat, že pozemek parc. č. 491/32 v k. ú. Horní Měcholupy se nachází pouze v ploše SV-J.

Z hlediska plošného využití:

Polyfunkční stavba pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (bydlení) je v ploše SV přípustným využitím, při zachování polyfunkčnosti území. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m² (největší obchodní zařízení je o velikosti 4 147,5 m²) je přípustným využitím plochy SV.

Služby, zařízení veřejného stravování, sportovní zařízení a zdravotnická zařízení jsou v ploše SV přípustným využitím.

Pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury, parkovací a odstavné plochy, garáže jsou v ploše SV přípustným využitím.

V ploše SV je navržena 1 stavba pro reklamu. V této ploše se jedná o nejmenované využití. Nejmenované využití je v dané ploše posuzováno jako podmíněně přípustné. Záměr svým charakterem odpovídá hlavnímu a přípustnému využití plochy SV, kdy bude stavba pro reklamu podél ulice Milánská sloužit pro nově vytvořené komerční prostory uvnitř objektu. Vzhledem k tomu, že záměr svou realizací nezmění charakter území či jeho využití a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků či staveb na nich, byla tato část záměru ploše SV posouzena, jako přípustná.

V ploše OB jsou vozidlové komunikace, zeleň, pěší komunikace, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury přípustným využitím.

V ploše OV jsou pěší komunikace a prostory, a liniová vedení technické infrastruktury přípustným využitím.

V ploše S4 je provoz PID hlavním využitím (včetně souvisejícího přesunutého přístřešku pro MHD). Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura jsou přípustným využitím plochy S4.

V ploše ZMK jsou pěší komunikace a prostory přípustným využitím.

Stavební záměr se částečně nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Stabilizované území není návrhem ovlivněno, neboť záměr umísťuje pouze vozidlovou komunikaci, pěší cesty, zeleň a technickou infrastrukturu. Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Podle předloženého výpočtu stavební záměr splňuje nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch ve společně řešeného celku o výměře 13 943 m² (plocha v SV-J na poz. parc. č. 491/30, 491/31, 491/32, 491/33 v k. ú. Horní Měcholupy).

Celková hrubá podlažní plocha (HPP) záměru je 30 484 m² (objekt A – 9115,7 m²; objekt B1 – 9306,1 m²; objekt B2 – 9 035,6 m²; objekt C – 3 026,6 m²). Vypočtené **KPP je 2,19 ≤ 2,60 (vyhovuje)**.

Celkový zápočet ploch zeleně je 4408 m², z toho zeleně na rostlém terénu 2204 m² (stromy a keře v trávníku – 1654 m²; 6 ks stromu se střední korunou s vegetační plochou min 4 m² – 150 m²; 8 ks stromu s velkou korunou s vegetační plochou min 9 m² – 400 m²) a ostatní zeleně 2269 m² (trávník s keři – mocnost vegetačního souvrství nad 0,3 m – 380 m²; trávník s keři a stromy s malou korunou – mocnost vegetačního souvrství nad 0,9 m – 552 m²; trávník s keři a stromy se střední korunou – mocnost vegetačního souvrství nad 1,5 m – 144 m²; trávník s keři a stromy s velkou korunou – mocnost vegetačního souvrství nad 2 m – 1193 m²). Vzhledem k tomu, že lze započítat maximálně 50 % ostatní zeleně v rámci celkového započtu ploch zeleně, je reálná celková započitatelná výměra ostatní zeleně pouze 2204 m².

Navrhovaný koeficient zeleně, při průměrné podlažnosti do 8, **KZ je 0,32 ≥ 0,30 (vyhovuje)**.

Dle pododdílu 7b) odst. 3 platného územního plánu „Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“.

Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se záměr nachází v obytné lokalitě s modernistickou strukturou „Sídliště Horní Měcholupy II.“, s maximální podlažností 13. Lokalita, do níž se objekt umísťuje, je charakteristická výstavbou bytových domů doplněných nízkopodlažní zástavbou občanské vybavenosti do 3 NP, zpravidla s plochou střechou.

V rámci záměru dochází ke kombinaci těchto dvou funkcí a to bydlení a občanské vybavenosti, která je v rámci záměru umístěna v 1. PP a 1. NP. Bydlení se částečně nachází v 1. NP a plně od 2. NP výše. Záměr v nejvyšším místě (objekt B1 a B2) dosahuje 12. NP, kde poslední podlaží je ustupující, s výškou atiky od nejnižšího přilehlého terénu k poslednímu plnohodnotnému podlaží +39,98 m. Podél ulice Milánská v rámci lokality „Sídliště Horní Měcholupy II.“ se podobné stavby již vyskytují, a to např. objekt na poz. parc. č. 601/197 v k. ú. Horní Měcholupy s podlažností 12. NP a s výškou obvodových linií střech až +41,7 m, nebo podél ulice Hornoměřolská na poz. parc. č. 544/46 v k. ú. Horní Měcholupy s podlažností 13. NP a s výškou obvodových linií střech až +40,2 m.

Zastavěná plocha stávajícího objektu na poz. parc. č. 491/32 v k. ú. Horní Měcholupy je 6 657 m². Umísťovaná zastavěná plocha nadzemních částí záměru je 6 393 m². Zastavěná plocha záměru tak koresponduje se zastavěností okolních pozemků. Na základě výše uvedeného, lze ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k ÚAP, záměr akceptovat.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem sídelního útvaru 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 zákona č. 183/2006 Sb., akceptovat.

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.

Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. je podle § 149 odst. 1 správního řádu 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 správního řádu. 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. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. IPR Praha
 - b. MHMP UZR – Ing. Otradovec