



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
UTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY

Ladislav Hrdý  
K Hájům 823/24  
155 00 Praha 5

Váš dopis zn.	Č. j. URM	Vyřizuje/odbor/linka	Datum
	9558/08	Ing.arch. Hořejší/URB/5649	5. 11. 2008

**Posouzení areálu Medox I a Medox II na pozemcích parc. č. 1236/25, 1236/26, 1236/17, 1236/46, 1236/47, 1236/161, 1236/169 v k. ú. Stodůlky, MČ Praha 13**

K Vaší žádosti o „prošetření celého území pro stavbu Medox I a Medox II“ na výše uvedených pozemcích Vám sdělujeme

Útvar rozvoje hl. m. Prahy není oprávněný k prověření postupu stavebního úřadu během stavebního řízení. Může se však vyjádřit k navrhovaným stavbám z hlediska jejich souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy

#### **Charakteristika předloženého záměru:**

Zaměr na vystavbu dvou etap Medox I a Medox II představuje celkovou transformaci bývalého skladového a výrobního areálu. První etapa Medox I již byla realizovaná na základě rozhodnutí OUR-115/03/Hak ze dne 4. 2. 2004 o umístění stavby „Regenerace a dostavba areálu MS – Medox, a.s. – I. etapa“

Pro druhou etapu výstavby bylo vydáno rozhodnutí OUR 2761/05/Hak ze dne 27. 3. 2006 o umístění stavby „Polyfunkční areál MEDOX II Praha 13 – Stodůlky“

HQ DEVELOPMENT, a.s., kterého zastupuje EuroSTAVOKONSULT s.r.o., Jugoslávských partyzánů 26, 160 00 Praha 6, podal dne 5. 9. 2007 žádost o vydání změny územního rozhodnutí na umístění stavby „Polyfunkční areál MEDOX II“

Na území původního skladovacího a výrobního areálu bylo vydáno ještě rozhodnutí OUR 4509/06/hák ze dne 16. 7. 2007 o umístění stavby „Rekonstrukce a dostavba administrativního objektu MEDOX HQ“

Navrhovaný polyfunkční areál obsahuje

- v realizované 1. etapě Medox I - 3 bytové domy o výšce 4 + 1 ustupující NP a 5+1 ustupující NP,
- v připravované 2. etapě Medox II - 3 bytové domy o výšce 5 + 1 ustupující NP, 5 + 2 ustupující NP a 6 + 1 ustupující NP a administrativní budovu o výšce 5+1 ustupující NP,
- rekonstrukce a dostavba administrativního objektu MEDOX HQ – nástavba stavající třípodlažní budova o 4 a 5 NP

### **Vztah k územnímu plánu:**

Podle platného územního plánu, který byl schválen Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy číslo 40/14 ze dne 14.9.2006 (revize ÚPnSU HMP), se předmětné pozemky nalézají převážně ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené. Severní okraj realizované první etapy částečně zasahuje do funkční plochy OB – čistě obytné. Pro funkční plochu SV je v ÚPn určen kód míry využití území D pro navazující funkční plochu OB je určen kód B.

Umístění části obytného reálu ve funkční ploše OB je v souladu s územním plánem.

Umístění navržených objektů ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené je v zásadě v souladu s územním plánem. Je však třeba prokázat, že žádná z uvedených funkcí nepřesahuje 60% celkové kapacity, pak by byla pouze výjimečně přípustná.

Využití pozemků musí být v souladu s vyhláškou hlavního města Prahy o závazně části územního plánu č. 32/1999 ze dne 25.11.1999, ve znění pozdějších předpisů, zejména platné změny závazně části ÚPnSU hl. m. Prahy schválené změnou Z1000/00.

Charakteristiku funkčních ploch, základní regulativy objemového uspořádání a další informace lze najít na webových stránkách <http://magistrat.praha-mesto.cz/Uzemni-planovani-a-rozvoj>

### **Posouzení záměru, připomínky:**

K předloženému záměru máme z pohledu souladu předloženého návrhu s platným ÚPn následující připomínky:

Umístění části obytného reálu ve funkční ploše OB je v souladu s územním plánem.

Pro posouzení souladu se závaznou částí ÚP je zásadní zjištění, že celkové kapacity obytné funkce v posuzovaných etapách výstavby Medox I a Medox II přesahují 60% celkové kapacity území vymezeného pro tyto dvě etapy. Jedná se tedy o výjimečně přípustné funkční využití.

ÚRM ve svém dopise č. J 7341/2005 ze dne 8.11.2005 s výjimečně přípustným funkčním využitím pro funkci bydlení v areálu Medox II nesouhlasil.

Při celkovém vyhodnocení funkční plochy SV je však třeba konstatovat, že na uvedené etapy výstavby bezprostředně navazuje administrativní budova MEDOX HQ, u které se dle vydaného územního rozhodnutí předpokládá rekonstrukce a nastavba dvou podlaží, čímž by se poměr bytových a nebytových funkcí mírně zlepšil.

V jižní části funkční plochy SV, jejíž součástí je i areál Medox I, Medox II a MEDOX HQ, pak zcela převažují nebytové funkce.

Pro uvedenou funkční plochu SV je ve směrné části ÚP stanoven kód míry využití území dany koeficientem D. Oddělení územního rozhodování z Odboru stavebního Úřadu městské části Praha 13 požádalo Útvar rozvoje hl. m. Prahy (ÚRM) o nezávislé posouzení dosažené míry využití území oproti koeficientům předepsaným v územním plánu a poskytlo kapacitní údaje areálů Medox I a Medox II. ÚRM provedl ověřující výpočet pro ucelenou část funkční plochy SV, kterou tvoří areály Medox I a Medox II.

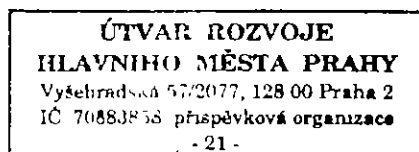
V dotčené funkční ploše OB s kódem míry využití B není realizován žádný objekt areálu Medox I, proto jsme pro tuto plochu kontrolní výpočet neprovedli

Při posouzení vymezené části funkční plochy SV za použití kapacitních údajů poskytnutých Oddělením územního rozhodování z Odboru stavebního Úřadu městské části Praha 13 jsme došli k závěru, že došlo k překročení míry využití území dané v územním plánu kódem D

#### **Závěrem:**

Z výše uvedeného vyplývá, že navržena dostavba areálu Medox II není bez případné úpravy územního plánu v souladu s jeho směrnou částí

S pozdravem



Ing. Bořek Votava  
ředitel

#### Rozdělovník

- 1/ Adresat
- 2/ Ing. Jitka Cajthamlová, K Hajům 823/24, 155 00 Praha 5
- 3/ Ing. Pavel Cajthaml, K Hajům 823/24, 155 00 Praha 5
- 4/ MHMP/OUP
- 5/ MČ Praha 13, stavební úřad, Slunečné náměstí 2580/13, 155 00 Praha 5
- 6/ URM/Ř/sekř
- 7/ URM/KŘ/PRAV
- 8/ URM/URB/AUK/JZ
- 9/ URM/spisovna + spis