



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Jan Žižka**

**MHMP 1436551/2021**

**236 004 817**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 3/0

**S-MHMP 1393768/2021**

Datum:

**30.09.2021**

### **Vyjádření k novostavbě bytového domu na pozemcích parc. č. 3 a 4 v k. ú. Lipence**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 6.9.2021 žádost, kterou podala společnost Pražská developerská společnost, p. o., IČ: 09211322, se sídlem Malé náměstí 5/9, 110 00 Praha 1, o vyjádření k uvedenému záměru. K žádosti byla přiložena ověřovací objemová studie.

Předmětem předložené studie je novostavba bytového domu o 3 – 6 bytových jednotkách. Jedná se o nepodsklepený objekt, o zastavěné ploše 276 m<sup>2</sup>, který má 2 nadzemní podlaží a je zastřešen sedlovou střechou.

Součástí stavebního záměru jsou zpevněné plochy s venkovními parkovacími stáními, a 5 stromů s velkou korunou ve zpevněné ploše.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto **vyjádření**:

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 rozdílným způsobem využití **SV – všecobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití B**, v území rozvojovém.

Stavební záměr se rovněž nachází v území dochovaného historického jádra bývalé samostatné obce.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Úřad územního plánování konstatuje, že monofunkční stavba pro bydlení je podmíněně přípustná z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití SV všeobecně smíšené. S přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství, umístění záměru v lokalitě, a k využití předmětného území definovaného v ÚAP lze konstatovat, že se v okolí nachází dostatek občanské vybavenosti a polyfunkčnost území zůstává zachována.

Objekt rodinného domu se nachází v rozvojovém území. V rozvojovém území je, dle oddílu 7 odst. 1 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky, zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO).

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Návrh využívá podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp 0,3. Vzhledem k tomu, že záměr splňuje níže uvedené podmínky využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch KPPp, lze toto využití akceptovat a je posuzováno jako přípustné.

Stavební záměr se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny).

Stavební záměr je navržen v lokalitě se stanoveným kódem míry využití B. Navržený koncept stavby dotváří stávající urbanistickou strukturu. Reaguje na sousední třípodlažní stavbu řadových rodinných domů a vytváří mezistupeň mezi touto novou zástavbou a historickou částí obce. Měřítkem zástavby doplňuje sousední zástavbu. Výškou stavby, formou a proporcemi

navrženého objektu navazuje na tradiční historickou zástavbu centra obce. Stavebním záměrem současně nedojde k výraznému navýšení kapacity stávajících sítí technické infrastruktury.

Žadatelem bylo doloženo sdělení č. j. IPR 9067/21, kterým Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy sděluje, že vzhledem k parametrům záměru lze předpokládat, že se záměr v panoramatických pohledech vizuálně neuplatní. S ohledem na uvedené je konstatováno, že panoramatické zákresy předloženého záměru ve 3D modelu Prahy neprokáží nové poznatky a jejich vypracování je považováno za nadbytečné.

Uvedený rozsah posuzované plochy (1107 m<sup>2</sup>) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 553 m<sup>2</sup>; vypočtený **KPPp je 0,50 ≤ 0,50**. Plocha započitatelné zeleně na rostlém terénu je 566 m<sup>2</sup> a plocha započitatelné ostatní zeleně je 250 m<sup>2</sup>. Celková plocha započitatelné zeleně je 816 m<sup>2</sup>; vypočtený **KZ je 0,74 ≥ 0,65**. Stanovený kód míry využití plochy B pro posuzovanou plochu je **splněn**.

Dle oddílu 7 přílohy č. 1 opatření obecné povahy je v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.

Je navržen objekt, který má 2 nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Toto architektonické a hmotové pojetí stavebního záměru respektuje jeho umístění v dochovaném historickém jádru bývalé samostatné obce. Z tohoto důvodu lze konstatovat soulad stavebního záměru z hlediska jeho umístění v rámci dochovaného historického jádra bývalé samostatné obce.

Charakteristiku ploch s rozdílným způsobem využití, 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>.

Předloženou dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

#### **Závěr:**

**Stavební záměr je v souladu s využitím platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a rovněž splňuje podmínku pro podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp.**

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.

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.

v z. Ing. arch. Jan Cach

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. adresát DS
2. MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv