



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Jan Žižka**

**MHMP 1003877/2021**

**236 004 817**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 3/0

**S-MHMP 951972/2021**

Datum:

**27.07.2021**

**Vyjádření k novostavbě 9 rodinných domů na pozemcích parc. č. 2345/119 a 2344/9 v k. ú. Lipence**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 28.6.2021 žádost, kterou podala společnost [redacted], o vyjádření k uvedenému záměru. K žádosti byla přiložena studie.

Předmětem předložené studie je novostavba 9 rodinných domů a rozdělení výše uvedených pozemků na 9 pozemků o velikostech cca 792 – 1110 m<sup>2</sup>. Na každém pozemcích jsou umístěny rodinné domy o zastavěných plochách 120 – 144 m<sup>2</sup>. Bližší specifikace velikostí a hmot objektů není uvedena.

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 předmětný záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OB - čistě obytné se stanoveným kódem míry využití A**, v území rozvojovém.

Na část pozemku stavebního záměru zasahuje rovněž část plochy s rozdílným způsobem využití **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném. Dle oddílu 3 odst. 4 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky platí, že:

Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hraničním 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.

Hranice ploch s rozdílným způsobem využití se odchyluje o max 8,3 m od hranice pozemků. Je tedy splněna výše uvedená podmínka a ztotožnění hranic je přípustné. Záměr je tedy posuzován v ploše **OB - čistě obytné se stanoveným kódem míry využití A**, v území rozvojovém.

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:

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

Z hlediska plochy s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, dle oddílu 4 přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky, je využití záměru pro bytové účely hlavním využitím.

Stavební záměr 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 v dokumentaci není obsaženo. Nebylo tak možné posoudit splnění míry využití dané plochy. Pro vydání závazného stanoviska, pro územní či společné řízení, požadujeme doložit výpočet koeficientu podlažních ploch KPP a koeficientu zeleně KZ, dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018). Maximální koeficient podlažních ploch je stanoven na 0,2. Maximální možné hrubé podlažní plochy, pro výše uvedené pozemky o ploše 8888 m<sup>2</sup>, jsou tedy 1777,6 m<sup>2</sup>. Minimální koeficient zeleně je stanoven 0,65, pro podlažnost 1, a 0,80, pro podlažnost 2 a více.

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. Nebylo možno posoudit, zda záměr odpovídá stanovenému kódu míry využití A.**

Pro vydání závazného stanoviska, pro územní či společné řízení, požadujeme doložit výpočet koeficientu podlažních ploch KPP a koeficientu zeleně KZ, dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018)

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.

**Ing. Martin Čemus**

ředitel odboru

Rozdělovník:

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