



Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 30262/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 2684129/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Žižka

236 004 817

Počet listů/příloh: **4/0**

Datum:

17.01.2024

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 19.12.2023 žádost kterou podal [redacted] územně plánovací informace dle ustanovení § 21 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, k pozemku parc. č. 1026/25 v k. ú. Ďáblice.

Součástí žádosti o územně plánovací informaci byly doloženy konkrétní požadavky na záměr vč. účelu a technického provedení stavby. Záměrem je novostavba rodinného domu s půdorysným tvarem písmene „L“ o zastavěné ploše 142 m². Objekt je částečně podsklepený, má 2 nadzemní podlaží, a je zastřešen plochou střechou s výškou atiky 6,400 m nad přílehlým terénem.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává dle ustanovení § 21 odst. (1) písm. a) stavebního zákona, tuto **územně plánovací informaci**:

„Novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 1026/25 v k. ú. Ďáblice“

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 předmětné pozemky nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití B, a OV – všeobecně obytné se stanoveným kódem míry využití C**, v území rozvojevém.

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:

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

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.

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.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění 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 administrativu 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.

Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné a OV – všeobecně obytné, dle oddílu 4 přílohy č. 1, 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, 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).

Nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch pro kód B je 0,30 a pro kód C je 0,50. Koeficient podlažních ploch posuzovaného záměru se vypočítá jako podíl tzv. započítatelných hrubých podlažních ploch záměru (HPP) a vymezené plochy záměru (společně řešeného celku), zpravidla pozemků ve vlastnictví investora, zahrnutých do zastavitelné plochy s určeným kódem míry využití. Vypočítaný koeficient podlažních ploch se zaokrouhluje na 2 desetinná místa podle pravidel matematického zaokrouhlování. Žadatel k posouzení záměru vždy předkládá výpočet pro vymezenou plochu záměru (viz předchozí odstavce) a schematické zákresy započtených HPP. Předložený výpočet je nutné rozdělit na výpočet pro plochu OV – C a pro plochu OB – B, přičemž je nutné rozdělit navržené HPP do těchto ploch. Plocha pozemku v ploše OB - B činí cca 526 m², čemuž odpovídá maximální hodnota HPP navrhovaných staveb 157,8 m², a plocha pozemku v ploše OV - C činí cca 366 m², čemuž odpovídá maximální hodnota HPP navrhovaných staveb 183 m².

Koeficient zeleně se odvíjí od průměrné podlažnosti objektu a pro kód B se pohybuje v rozpětí 0,50 pro průměrnou podlažnost 1 podlaží po 0,75 pro průměrnou podlažnost 3 a více, a pro kód C se pohybuje v rozpětí 0,30 pro průměrnou podlažnost 1 podlaží po 0,55 pro průměrnou podlažnost 3 a více. Průměrná podlažnost stanovuje průměrný počet nadzemních podlaží ve vymezené ploše záměru (společně řešeném celku) v řešeném území shodném s plochou pro výpočet koeficientu podlažních ploch. Je v územním plánu pomocným údajem, jehož prostřednictvím se stanovuje koeficient zeleně (KZ). Proto je zařazena mezi tzv. informativní prvky; sama o sobě nepředstavuje závazný regulativ. Předložený výpočet KZ je nutné rozdělit na výpočet pro plochu OV – C a pro plochu OB – B, přičemž je nutné rozdělit započítatelnou zeleň do těchto ploch, obdobně jako pro HPP.

Průměrná podlažnost = celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území / zastavěná plocha nadzemních podlaží všech objektů v řešeném území. Více dle metodické přílohy k územnímu plánu.

Více k výpočtům Metodická příloha k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018).

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadatelé nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
IPR Praha
MHMP, UZR/Z (Žižka) archiv