

Studio reaktor s.r.o.  
Přístavní 1315/7  
170 00 Praha 7  
ID DS: q5yjezc

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Luděk Kudrna**

**MHMP 2039700/2023**

**236 003 274**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

**S-MHMP 1897096/2023**

Datum:

**21.12.2023**

**Vyjádření ke studii " Ďáblice development - bydlení v cihelných blocích" na poz. parc. č. 1729/638 a 1729/639 v k.ú. Ďáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 12.9.2023 žádost, kterou podala společnost GARTAL MIKORA Ďáblická louka s.r.o., sídlem Kovářská 2537/5, 190 00 Praha 9, IČ: 09675761, kterou na základě plné moci ze dne 3.4.2023 zastupuje společnost studio reaktor s.r.o., sídlem Přístavní 1315/7, 170 00 Praha 7, IČ: 06072518, a ve které žádá o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena studie záměru z 03/2023, kterou vypracovalo studio reaktor s.r.o., IČ: 06072518 (dále jen „dokumentace“).

Předložená územní studie navrhuje obytný soubor 4 bytových domů a 15 vila domů na mímě se svažujících pozemcích jižně od ulice K Lomu, která se nachází v jihovýchodní části Ďáblic. Výměra společně řešeného celku je 13442 m<sup>2</sup>.

Konkrétně se jedná o čtyři bytové domy při severní hranici společně řešeného celku se 3 plnohodnotnými podlažními a 1 ustupujícím podlažím, které vytvářejí polouzavřený obytný blok bytových domů s veřejně přístupným vnitroblokem. V severozápadní části obytného bloku jsou v pateru bytového domu umístěny nebytové prostory (kadeřnictví a kavárna). Ve střední a jižní části společně řešeného celku je navrženo celkem patnáct vila domů se 2 plnohodnotnými podlažními a 1 ustupujícím podlažím. Zastřešení objektů je řešeno zelenou plochou střechou. Součástí záměru je i nová komunikace při západní hranici společně řešeného celku a zpevněné plochy (chodníky, dlažba před objekty, sjezdy do garáží).

Hrubé podlažní plochy jsou 10032 m<sup>2</sup>, plochy zeleně na rostlém terénu jsou 5951 m<sup>2</sup>, zeleň na rostlém terénu je doplněna o popínavou zeleň a o zeleň na konstrukci s mocností vegetační vrstvy více než 0,3 m, resp. 0,9 m.

Parkování je řešeno ve třech podzemních garážích pod objekty v severní a jižní části společně řešeného celku s kapacitou 118 parkovacích míst. 49 parkovacích míst je dále umístěno na zpevněných plochách při nově navrhované komunikaci. Napojení na veřejnou technickou infrastrukturu není ve studii řešeno.

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](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

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 záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím OV-C – všeobecně obytné se stanoveným kódem míry využití C a OB - C – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C. V ploše OB-C je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy OB-C.

Částí pozemku parc. č. 1729/638 v k.ú. Ďáblice prochází stávající trasa vodovodu pro zásobování pitnou vodou.

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:

### **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 administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **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 plošných regulativů je záměr, tj. umístění bytových domů a vila domů v souladu s hlavním využitím ploch s využitím OV a OB. Umístění parkovacích stání je v plochách OB i OV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání budou uspokojovat potřeby související s hlavním využitím ploch OB a OV (bydlení), je jejich umístění přípustné. Umístění nebytových prostor-kadeřnictví a kavárna (nerušící služby a zařízení veřejného stravování) je v ploše s využitím OV posuzováno jako přípustné. Umístění dopravní infrastruktury je v plochách OB i OV přípustné.

Požadavek umístit v ploše OB-C souvislou parkovou plochu (plovoucí značkou ZP), není uplatňován na žadateli. Umístění souvislé parkové plochy uvnitř plochy OB-C je naplněno již realizovanou parkovou plochou na pozemku parc. č. 1729/116 v k.ú. Ďáblice.

Posouzení míry využití území je ve studii obsaženo. Výpočet byl proveden pro společně řešený celek dohromady, tj. v plochách OV i OB, neboť mají shodný kód míry využití plochy – C. Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy C pro plochu záměru o výměře 13442 m<sup>2</sup>, pro nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 0,8. Celkové hrubé podlažní plochy jsou 10032 m<sup>2</sup>, KPPp = 0,75 ≤ 0,8. Plocha zeleně celkem je 7464 m<sup>2</sup>, z toho na rostlém terénu je 5951 m<sup>2</sup>, při podlažnosti 3 a více, koeficient zeleně je KZ = 0,56 ≥ 0,55.

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

*„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:*

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);*
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky,*

*měřítko zástavby, převažující formy, proporci, symetrie apod.) a místní podmínky veřejně infrastruktury předpokládáné navýšení zátěže v území umožňují;*

- c) *řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu<sup>15</sup>.*“

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

Předložený záměr svým návrhem zástavby bytových domů se třemi plnohodnotnými a jedním ustupujícím podlažím při severní hranici společně řešeného celku reaguje na hmotově objemnější zástavbu při ulici K Lomu a Ďáblická, kde se nacházejí 2-4 podlažní rodinné a bytové domy. Zástavba třípodlažních vila domů ve střední a jižní části společně řešeného celku reaguje na hmotově drobnější zástavbu rodinných domů s typickou podlažností do 2.NP. Zde návrh překračuje typickou podlažnost okolní zástavby rodinných domů, avšak vzhledem ke svažitosti terénu koresponduje s výškou okolní zástavby a vhodně na ni navazuje. Ve vztahu k okolní zástavbě tak navrhovaný obytný soubor splňuje logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby. Na základě provedeného posouzení využití podmínečně přípustného využití hodnoty KPPp pro plochu OV-C a OB-C a rekapitulace základních parametrů záměru lze považovat navrhovaný záměr za odpovídající pro danou lokalitu, a to jak ve vztahu k navazující zástavbě, tak i k veřejnému prostranství uličního prostoru.

Navrhovaný záměr se nejspíše v panoramatických pohledech neuplatní, přesto je nutno doložit vyjádření IPR k žádosti o poskytnutí podkladů pro zpracování panoramatických zákresů ve 3D modelu Prahy. V následujícím odkazu lze získat metodickou přílohu k územnímu plánu i zjistit postup zajištění zákresů do panoramatických pohledů: [Zákresy záměrů do 3D modelu | iprpraha.cz](http://iprpraha.cz).

#### **Závěr:**

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že předložený záměr je z hlediska plošných regulativů plochy OV-C a OB-C v souladu s platným územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Splnění stanovené míry využití plochy OV-C se stanoveným kódem míry využití C a OB-C se stanoveným kódem míry využití plochy C bude možné potvrdit až po splnění všech stanovených podmínek pro uplatnění podmíněně přípustného koeficientu podlahových ploch dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018), zde po doložení vyjádření IPR.

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.

#### **Upozornění:**

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.

K vaší žádosti je přiložena pouze jednoduchá dokumentace – studie, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

v z. Ing. arch. Pavel Ludvík

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

---

<sup>15</sup> Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/S