

TEMPUS DEVELOPMENT, a.s.
V Parku 2294/4
148 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Martina Váňová

MHMP 2081782/2022

236 004 688

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

S-MHMP 2013000/2022

Datum:

25.11.2022

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 27.10.2022 žádost společnosti TEMPUS DEVELOPMENT, a.s., V Parku 2294/4, Praha 4, IČ: 27655865, o vydání územně plánovací informace k pozemku parc.č. 1580/82 v k.ú. Ďáblice.

K žádosti o územně plánovací informaci žadatel doložil popis předpokládaného budoucího využití, vč. situace a pohledů plánované stavby.

Na předmětném pozemku plánuje žadatel umístit soubor 20 totožných rodinných domů, které jsou uspořádány jako dvojdomy. Domy mají přibližně obdélníkový půdorys rozměrů cca 14,7 x 8,3 m. Zastavěná plocha všech navržených objektů je 2 160 m². Maximální výška atiky je 10,1 m. Objekty jsou 3 podlažní, poslední podlaží je ustoupené.

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**:

„Záměr na pozemku parc.č. 1580/82 v k.ú. Ďáblice“

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 pozemek nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB – B – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B. Malá část vozidlové komunikace je umístěna v nezastavitelném území v ploše s využitím PS – sady, zahrady a vinice.

V ploše OB je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy OB.

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 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.

PS - sady, zahrady a vinice

Hlavní využití:

Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.

Přípustné využití:

Užitkové a okrasné zahrady.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: technickou infrastrukturu.

Dále lze umístit: dětská hřiště, cyklistické stezky, komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury a liniová vedení technické infrastruktury za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Podmíněně přípustné je využití přípustné uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PS bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinných domů v ploše OB přípustné. Umístění vozidlové komunikace v ploše PS je podmíněně přípustné. Vzhledem k minimálnímu rozsahu části komunikace, která zasahuje do plochy PS je zřejmé, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Umístění části komunikace je v ploše PS shledáno přípustné.

Posouzení míry využití území není v dokumentaci obsaženo. Stavbu nelze posoudit z hlediska prostorových regulativů územního plánu. V dalším stupni dokumentace je třeba doložit kontrolovatelný výpočet míry využití ploch dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018)

V ploše OB – B je umístěna plovoucí značka ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, která vyjadřuje požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř této plochy (požadováno je umístění plochy ZP o ploše 1600 m² při poměru stran 1:2). Při změně v území je nezbytné zajistit podmínky pro umístění parku požadované rozlohy a tvaru. Toto je nutné doložit v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění plochy a to např. zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci. V předložených podkladech investor s umístěním parku nepočítá, výše uvedené je třeba doložit v dalším stupni dokumentace.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli 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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/S – Ing. Váňová (archiv)