

HANS – PAUL ARCHITEKTI, s.r.o.

Kožná 473/2  
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 995349/2022**

Sp. zn.:

**S-MHMP 848896/2022**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Martina Váňová**

**236 004 688**

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

**09.06.2022**

**Vyjádření ke studii záměru „Rodinný dům Na Pecích“ na pozemcích parc.č. 1288/2, 1288/1, 1287 v k.ú. Kobyliisy**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 12.5.2022 od

výše uvedenému záměru.

Architektonickou studii zpracovala společnost HANS – PAUL ARCHITEKTI, s.r.o., Kožná 473/2, Praha 1.

Předložená studie navrhuje novostavbu rodinného domu na místě stávajícího nízkopodlažního RD v ulici Na Pecích v Kobyliších. Částečně podsklepený objekt bude mít 3 nadzemní podlaží, 3. NP bude ustoupené. Zastavěná plocha objektu je 213 m<sup>2</sup>. V přízemí objektu bude průjezd do dvora, kde jsou navržena 3 parkovací stání, v průjezdu 2 stání. Dále jsou v přízemí umístěny 2 ateliery, v patrech pak 3 bytové jednotky. V suterénu je navržena technická místnost. Výška atiky nad 2.NP je cca 8 m nad ÚT, výška atiky nad 3.NP je cca 11,2 m nad ÚT.

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 na ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy.

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.

Mímoškolní 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.

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>.

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinného domu v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění atelierů (administrativa) je v ploše OB podmíněně přípustné. Jedná se o administrativu v rámci stavby pro bydlení, při zachování dominantního podílu bydlení, administrativa je takového rozsahu, nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Na základě výše uvedeného je umístění atelierů shledáno přípustné. Umístění parkovacích stání je v ploše posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že stání budou sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím, je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

*Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl.m. Prahy.*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle platných ÚAP se záměr nachází v lokalitě Nové Kobylyse se strukturou zahradního města. Typická podlažnost objektů je 2 podlaží, maximální 4. Převažující výšková hladina je III – 0-12 m. Navržený objekt má 2 plná a 1 ustoupené podlaží, regulovanou výšku cca 11,2 m (ustoupené patro ustupuje ze zahrady). Podlažnost a výšková hladina jsou respektovány. Hmota objektu a zastavěná plocha koresponduje s okolní zástavbou. Na základě výše uvedeného je záměr shledán přípustný.

#### **Závěr:**

Předložený záměr je v souladu s plošnými i prostorovými regulativy platného územního plánu.

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.

**Ing. Marie Jindrová**

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S