

ACE full Engineering s.r.o.

Kaprova 13
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 743946/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 616199/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Stanislav Stránský

236 004 849

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

14.07.2022

Vyjádření ke studii "Rodinné vily Košická" na pozemcích parc.č. 20, 61 (část), 62, 63, 36 (část) k.ú. Vršovice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Dle předloženého záměru (zpracovatel Ace full Engineering s.r.o. s datem 03/2022) se jedná o záměr novostavby 3 jednopodlažních rodinných domů, které jsou kaskádovitě zasazené do svažitého pozemku. Domy jsou ukončené plochými střechami. Záměrem investora je využití místa v polouzavřeném vnitrobloku historické části Vršovic k výstavbě objektů pro privátní bydlení. Domy jsou půdorysně ve tvaru nepravidelných čtyřúhelníků po 246,4 m² HPP. Výška atiky jednotlivých domů je +3,00 m od čisté podlahy. Po obou stranách pozemek navazuje na dvorní části stávajících bytových domů ve vnitrobloku. Dispozičně jsou všechny tři domy shodné. Každý z nich obsahuje dispozici sestávající se ze vstupní haly, chodby, obývacího pokoje s jídelnou a kuchyňským koutem, 3 ložnic, 2 koupelen se sociálním zařízením, technické místnosti / komory a předzahrádky / terasy. Každý z domů má samostatný vstup z ulice na Stráni. Ploché střechy a terasy budou ozeleněny. Dopravní řešení – domy jsou přístupné jen pěším propojením ulic na Stráni, parkovací místa budou zajištěna v rámci výstavby nových objektů v proluce ulice Košická. Napojení domů na inženýrské sítě bude novými přípojkami z ulice na Stráni – Smolenská.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování vydává 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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OV – všeobecně obytné území**, se stanoveným kódem míry využití plochy **D**, v rozvojovém území.

Záměr je situován v Městské památkové zóně Praha 2, 3, 10 - Vinohrady, Žižkov, Vršovice (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., v platném znění), vymezené vyhláškou hl. m. Prahy č. 10/1993 Sb. hl. m. Prahy ze dne 28.9.1993, o prohlášení části území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Současně se záměr nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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 umístování 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 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 využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu tří rodinných domů a využití pro bydlení je (jak uvedeno výše) hlavním využitím plochy OV.

Posouzení míry využití je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy (948 m²) neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 739,2 m²; KPP je $0,8 \leq 0,8$. Celková plocha zeleně je 482,2 m² (z toho 395 m² na rostlém terénu); koeficient zeleně KZ je $0,52 \geq 0,35$. Stanovený kód míry využití D pro posuzovanou plochu je **splněn**. Koeficient KZ = 0,35 byl stanoven dle průměrné podlažnosti 2. Dodržení kódů míry využití bylo posuzováno v ploše záměru.

Z výkresu č. 7 předložené studie vyplývá, že záměr nepřevyšuje okolní obytnou zástavbu.

Pro zpracování dalšího stupně dokumentace požadujeme písemný souhlas vlastníka pozemku parc.č. 36, k.ú. Vršovice, se započtením koeficientů KPP a KZ.

Charakteristiku ploch, 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>.

Závěr:

Uvedený záměr novostavby 3 rodinných domů je v souladu s využitím platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy.

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 nespĺňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

v z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/V archiv