

Pražská developerská stavební společnost, p.s.
Malé náměstí 5/9
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Martina Váňová

MHMP 1356520/2022

236 004 688

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

S-MHMP 1225299/2022

Datum:

29.07.2022

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 01.07.2022 žádost Pražské developerské společnosti, p.s., Malé náměstí 5/9, Praha 1, IČ: 09211322, o vydání územně plánovací informace k pozemkům parc.č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66, 4003/67 v k.ú. Libeň.

K žádosti o územně plánovací informaci žadatel doložil hmotovou studii.

Záměrem je na předemtných pozemcích realizovat městskou bytovou výstavbu. Navržen je objekt se 6 hmotami o 12, 8, 7 (3x) a 5 NP na společné podzemní podnoží. Objekt má směrem k Libeňskému mostu navrženou vyšší podlažnost, jež severním směrem klesá. Celková HPP objektu je 21 457 m². Ve 2 podzemních podlažích bude umístěno parkování a technické zázemí, v části pak nebytové prostory (služby). V nadzemních podlažích je navrženo celkem 215 bytových jednotek. Maximální výška objektu bude 37,35 m (12 ti podlažní hmota). Nezastavitelná část pozemku bude upravena jako veřejná piazzeta a veřejný park.

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 pozemcích parc.č. 4003/1, 4003/13, 4003/14, 4003/15, 4003/16, 4003/17, 4003/18, 4003/19, 4003/20, 4003/21, 4003/24, 4003/25, 4003/26, 4003/27, 4003/60, 4003/61, 4003/62, 4003/63, 4003/64, 4003/66, 4003/67 v k.ú. Libeň.“

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyt 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 předemtný pozemek

nachází v zastavitelném území v ploše s využitím SV – G – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy G. Část záměru (veřejná piazzeta a park) se nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná, v celoměstském systému zeleně.

Plocha ZMK je součástí Velkého území rekreace a systému ÚSES – osa nadregionálního biokoridoru – nefunkční.

Převážná část záměru se nachází v záplavovém území kategorie A₁ – určeném k ochraně, pro Q₂₀₀₂ zajišťované městem. Menší část záměru – park v ploše ZMK, se nachází v záplavovém území kategorie C - průtočná a kategorie B – neprůtočná.

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:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

ZMK - zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek 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.

Objekt dle platného územního plánu zasahuje převážně do plochy SV, částečně do plochy ZVO. V tomto případě je zřejmé, že hranice mezi dvěma plochami s rozdílných způsobem využití měla vést jednoznačně po hranicích pozemků ohraničujících ulici Menclovou. Dle pododdílu 3b) odst. 4 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy. Protože odchylka obou hranic je cca 9 m, lze tyto hranice ztotožnit. Objekt se tedy jednoznačně nachází v ploše SV. Z hlediska plošných regulativů je umístění bytového domu s komerčním parterem (služby) vč. související dopravní a technické infrastruktury a parkování v ploše SV přípustné. Umístění parkové plochy je v ploše ZMK přípustné.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci částečně obsaženo, výpočet je kontrolován pouze metodicky. Rozsah posuzované plochy záměru 11 920 m² úřad územního plánu akceptuje. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 21 457 m², **KPP je 1,8 ≤ 1,8**. Celková plocha zeleně je 4 827 m² (rostlý terén – 3 458 m², ostatní zeleň – 1 369 m²), koeficient zeleně **KZ je 0,4 ≥ 0,4** pro podlažnost do 6. Nebyl doložen výpočet podlažnosti. Při podlažnosti větší než 6 je třeba splnit požadavek na KZ > 0,45. V dalším stupni je třeba rovněž doložit situaci se

zákresem započítané zeleně a podrobnější výpočet HPP v jednotlivých podlažích. Pokud budou v podzemních podlažích komerční prostory, je třeba je započítat do celkové HPP.

Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:

- a) v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žádoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;
- b) v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.

V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě. Umístění parkové plochy je v celoměstském systému zeleně přípustné.

Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Jiné umístění těchto staveb je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy. V tomto případě se jedná o umístění zeleně, nebudou vytvářeny migrační bariéry a budou zachovány minimální prostorové parametry dané příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES, funkce systému ekologické stability bude podpořena. Umístění parku v ploše ÚSES je shledáno přípustné.

Pro záplavové území kategorie (A) určené k ochraně, dle oddílu 9 odst. (3) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

V záplavovém území určeném k ochraně (A) na Vltavě a Berounce platí:

- a) *mohou se umísťovat všechny stavby v souladu s využitím ve smyslu legendy schváleného územního plánu. Stavby však mohou být realizovány následně po realizaci ucelené části trvalých protipovodňových opatření v rozsahu stanoveném vodoprávním úřadem a zajištění mobilních protipovodňových opatření proti průtokům ve vodním toku, včetně zařízení proti zaplavení odpadními a srážkovými vodami;*
- b) *podmíněně přípustná je realizace staveb přípustných v záplavovém území určeném k ochraně provedená souběžně s realizací ucelené části protipovodňové ochrany v rozsahu stanoveném vodoprávním úřadem, pokud je ucelená část protipovodňové ochrany součástí povolené stavby;*
- c) *do doby realizace protipovodňových opatření podle písmene a) a b) je možné v území umísťovat stavby v souladu s podmínkami stanovenými pro kategorii neprůtočnou, respektive průtočnou.*

Předložený záměr leží v záplavovém území kategorie A₁ – pro Q₂₀₀₂ zajišťované městem. Záměr je umístěn v území, kde již proběhla realizace protipovodňových opatření.

Část záměru – park v ploše ZMK, se nachází v záplavovém území kategorie C - průtočná a kategorie B – neprůtočná.

Pro záplavové území kategorie (C) průtočné, dle oddílu 9 odst. (5), přílohy č. 1, opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

V záplavovém území průtočném (C):

- a) se nesmí umísťovat stavby ani dočasné s výjimkou staveb sloužících k údržbě vodních ploch nebo k provozním účelům správce vodních toků a ploch, stavby objektů a zařízení, jejichž provoz

a využití jsou vázány na vodní plochy (jezy, vodní elektrárny, plavební komory, odběrné objekty apod.), a staveb systému protipovodňové ochrany. Podmíněně lze umístit stavby přístavů, zařízení sloužících vodní dopravě, liniové stavby (komunikace, inženýrské sítě) a nezbytné doplňkové stavby pro zajištění provozu sportovišť, rekreačních ploch, ZOO a krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď a na návaznou dopravu;

b) dále je zakázáno provádět terénní úpravy a výsadby souvislých ploch nízké zeleně zhoršující odtok povrchových vod, těžit zeminu a nerosty způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod, skladovat rozpustný a rozplavitelný materiál, předměty a látky ohrožující životní prostředí, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná zařízení, stavby a plochy pro skladování potravin.

Při podrobnějším návrhu parkové plochy je třeba splnit výše uvedené požadavky.

V záplavovém území neprůtočném (B) na Vltavě a Berounce platí:

a) lze připustit pouze dostavbu stavebních mezer v souladu s využitím ve smyslu legendy schváleného územního plánu, pokud splňují omezení z odstavců (4) c) až d) a nezbytné doplňkové stavby pro zajištění provozu sportovišť, rekreačních ploch a ZOO;

b) mimo území přístavu jsou podmíněně přípustné krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď a na návaznou dopravu;

c) nesmí se umístit stavby pro bydlení a ubytování, školství, zdravotnictví a sociální péči, určené pro zaměstnávání osob s těžkým zdravotním postižením, stavby pro státní a městskou správu, pro integrovaný záchranný systém a civilní ochranu, archivy, depozitáře uměleckých děl, knihovny, skládky odpadu nebo jiného materiálu, stavby pro uskladnění látek ohrožujících životní prostředí, pracující s jaderným materiálem, pro živočišnou výrobu, stavby dočasné s výjimkou dočasných staveb zařízení stavenišť pro stavby v tomto území povolené a časově omezené jejich dobou výstavby a stavby a plochy pro skladování potravin. Dále se nesmí umístit čerpací stanice pohonných hmot (s výjimkou čerpacích stanic, které slouží výhradně pro zásobování lodní dopravy pohonnými hmotami)¹⁶, stanice a nadzemní objekty metra, hromadné podzemní garáže, čistírny odpadních vod, veterinární kliniky, stavby pro výrobu, při níž vznikají nebo se používají látky znečišťující životní prostředí, zařízení k likvidaci odpadu, sběrné dvory, sklady a skládky rozpustných a snadno rozplavitelných materiálů, hřbitovy a plochy pro pohřbívání zvířat;

d) nesmí se provádět úpravy terénu způsobem zhoršujícím odtokové poměry.

Při podrobnějším návrhu parkové plochy je třeba splnit výše uvedené požadavky.

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

pověřená řízením odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát

2. Na vědomí

MHMP UZR/J – Ing. Váňová (archiv)