

Stagira Development s.r.o.
Markova 165/4
158 00 Praha 5
ID DS: hbwpnzq

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 146532/2024

Sp. zn.:

S-MHMP 41685/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Lukáš Jelínek, MSc.

777 459 364

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

18.03.2024

**Vyjádření k záměru „Novostavba souboru 4 rodinných domů vč. doprovodných staveb“
na pozemcích parc. č. 2491/3, 2491/4, 2492/3, 2492/4, 2493, 2494/2 a 2494/6 v k. ú. Břevnov**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 10.01.2024 žádost společnosti Stagira Development s.r.o., IČO: 29067821, se sídlem Lidická 816, 362 51 Jáchymov, o vydání vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla přiložena jednoduchá dokumentace - zastavovací plán (situace záměru) z 01/2024, kterou zpracoval zodpovědný projektant [REDAKCE] (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba 4 rodinných domů na nově vymezených vlastních pozemcích. Součástí záměru je park o ploše 1097 m², povrchové parkoviště s 21 stáními o ploše 825 m². Dále 2 komunikační propojky, respektive prodloužení ulic Loutkařská a Kopeckého.

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**:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB-C - čistě obytné, s kódem míry využití plochy C, a vymezenou plovoucí značkou ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy.

Záměr se nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.).

Dále v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

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, ID DS: 48ia97h

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.

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy⁸

Hlavní využití:

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

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

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria⁸ a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování⁹.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

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 využití je umístění rodinných domů hlavním využitím. Parkoviště pro rezidenty obytné lokality je posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že uspokojuje potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jeho umístění přípustné.

V dotčené ploše OB-C je vymezena plovoucí značka ZP, pro kterou dle oddílu 3 pododdílu 3b odst. 10 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*Plocha pro umístění veřejné infrastruktury nebo parku, jehož umístění v rámci rozvojové nebo transformační plochy není plánem možné přesně vymezit, je znázorněna tzv. plovoucí značkou, tj. kódem způsobu využití v kruhu. Při změnách v území je nezbytné zajistit podmínky pro umístění využití symbolizovaného plovoucí značkou a doložit je v podrobnosti dostatečné pro stanovení a posouzení konkrétního umístění a velikosti plochy, např. zastavovací studií nebo dohodou o parcelaci*“. Dle oddílu 5 odst. 6 pododst. 5 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 současně platí: „*V zastavitelných plochách, kde je plovoucí značkou ZP v kroužku vyjádřen požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř plochy s jiným způsobem využití, se takto umístěná plocha stává samostatnou plochou ZP - parkem, jehož plocha se nezapočítává do stanoveného koeficientu zeleně*“.

Velikost a tvar požadované parkové plochy závisí na celkové rozloze zastavitelné plochy, v níž je plovoucí značka umístěna, což dle oddílu 5 odst. 6 pododst. 6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 je:

- „a) do rozlohy 3 ha zastavitelné plochy je požadováno umístění plochy ZP různorodého tvaru, není však definována její minimální plocha ani poměr stran;
- b) při rozloze 3 - 6 ha je požadována plocha 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2;
- c) při rozloze 6 - 9 ha je požadována plocha 1 600 m² při poměru stran plochy max. 1:2;
- d) při rozloze 9 - 12 ha je požadována plocha min. 3 600 m², kterou je přípustné rozdělit do dvou lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1:2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími;
- e) při rozloze nad 12 ha je požadována plocha min. 6 400 m², kterou je přípustné rozdělit do tří lokalit při poměru stran plochy různorodého tvaru max. 1:2 vzájemně provázaných parkovými pásy či stromořadími“.

⁸ Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů.

⁹ V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

Dotčená plocha OB-C je o rozloze 3,786 ha, tudíž požadovaná rozloha plochy ZP je 400 m² při poměru stran plochy max. 1:2. Stavební záměr vymezuje tuto parkovou plochu o ploše 1097 m². Poměr stran navrženého parku není doložen a nebylo jej tak možné posoudit.

Záměr se nachází v rozvojovém území, s kódem míry využití plochy C. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „*Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)*“.

Výpočet kódu míry využití plochy není v dokumentaci obsažen. **Pro vydání závazného stanoviska je nutné k příslušné dokumentaci doložit kontrolovatelný výpočet míry využití plochy dle Metodické přílohy k územnímu plánu (Příloha A Odůvodnění změny Z 2832/00 OOP č. 55/2018) včetně kontrolovatelných výkresů.**

Závěr:

Výše uvedený záměr je v souladu s využitím plochy OB. Pro vydání závazného stanoviska je nutné doložit výpočet míry využití plochy a umístění plovoucí značky.

Výše uvedený 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 jednoduchá dokumentace, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
MHMP UZR/S - Jelínek