

ADR s.r.o.
Libínská 1
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1644871/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 1494255/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Eva Vávrová

236 003 449

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

26.1.2023

Vyjádření ke studii záměru "Řadové domy Toužimská" na pozemcích parc.č. 470/12, 470/13, 470/87 v k.ú. Letňany

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 16.8.2022 od společnosti Rezidence Toužimská s.r.o., IČO: 07351089, Lihovarská 1060/12, 190 00 Praha 9- Libeň, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 11.8.2022 společnost ADR s.r.o., IČO: 25617249, se sídlem Libínská 1, 150 00 Praha 5, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena studie stavby s datem 08/2022, kterou zpracovala společnost ADR s.r.o., IČO: 25617249, se sídlem Libínská 1, 150 00 Praha 5.

Předmětem výše uvedeného záměru „Rezidence Toužimská“ je návrh 10 řadových rodinných domů uspořádaných ve 2 řadách po pěti domech. Dopravně bude záměr napojený na novou obslužnou komunikaci, kolmou na komunikaci Toužimská. Rodinné domy jsou navrženy jako trojpodlažní, s postupně ustupujícími podlažními, přičemž uliční fasáda bude trojpodlažní. Ustupující podlaží vytváří rozmanitost soukromých teras. Každý z rodinných domů bude obsahovat malou zahradu, předzahrádka bude tvořena průběžnou pergolou s dvěma parkovacími stáními pro každý rodinný dům. U komunikace Toužimská budou situována další 4 parkovací stání. Půdorysné rozměry každého rodinného domu budou 8,1 m x 7,8 m. Výška rodinných domů není ve studii uvedena.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako orgán 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 předložený

záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OV-C - všeobecně obytné**, s kódem míry využití plochy C.

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) 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.

Předmětem záměru je novostavba 10 řadových rodinných domů, včetně dopravní infrastruktury v ploše OV-C. Bydlení je v ploše OV hlavním využitím. Komunikace vozidlové jsou v ploše OV přípustným využitím. Parkovací stání jsou v ploše OV podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění parkovacích stání v ploše OV přípustné.

Posouzení kódu míry využití C plochy OV-C:

Výpočet byl kontrolován pouze metodicky. Nebyl doložen kontrolovatelný výpočet plnění kódu míry využití území společně řešeného celku pro každý objekt a jednotlivá podlaží zvlášť a ani okótované schéma navrhovaných ploch zeleně s označením a vyčíslením jednotlivých započítatelných výměr a prvků zeleně.

Záměr předpokládá čerpání KPPp pro kód míry využití C, tedy max. KPPp=0,8 a min. KZ=0,55, pro pozemky společně řešeného celku parc.č. 470/12, 470/13 a 470/87 vše v k.ú. Letňany, nacházející se v ploše OV-C o celkové výměře 2140 m², bylo navrženo HPP=1440 m² a vychází KPPp=0,73 ≤ 0,8, což vyhovuje.

Při podlažnosti záměru 3 a více a celkové výměře navrhované zeleně 1320 m² (z toho ostatní zeleň-popínávka=120 m² a komplexní sadové úpravy=650 m², stromy se střední korunou ve zpev. ploše 14 x 25=350 m² a stromy s velkou korunou ve zpev. ploše 4 x 50=200 m², což odpovídá 45,8% >> max. 25% celkové zeleně na rostlém terénu (ta činí 1200 m²), což **nevyhoví**.

Posouzení celkového KZ je irelevantní, neboť navržená zeleň na rostlém terénu nevyhoví předepsanému parametru, kdy stromy ve zpevněné ploše musí tvořit max. 25% podílu celkové zeleně na rostlém terénu, tj. 25% z 1200 m².

Z výše uvedeného mimo jiné vyplývá, že navržená hustota zastavění předmětných pozemků záměru je příliš vysoká, neboť nezbyvá dostatečný prostor pro komplexní sadové úpravy (stromy a keře v trávníku), které musí tvořit min. 75 % celkové zeleně na rostlém terénu (viz. odstavec výše).

Čerpání podmíněně přípustného koeficientu KPPp je však možné pouze za splnění podmínek uvedených v oddílu 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (14) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, kde je uvedeno:

Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) *stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);*
- b) *vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítka zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládá navýšení zátěže v území umožňují;*
- c) *řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu.*

Ad a) Splněno. Záměr se nachází mimo území plošné památkové ochrany.

Ad b) Z výše uvedených podmínek vyplývá, že vyšší míra využití je nezbytná pouze pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Nejbližší okolí záměru tvoří jednoznačně plocha OV-C při komunikaci Toužimská, kde se vyskytují převážně rodinné domy, zejména řadové, v menší míře i solitérní rodinné domy na malých parcelách. Na hranici plochy OV-C s OV-E je umístěna i stavba s větší zastavěnou plochou, než jsou rodinné domy. Jedná se o trojpodlažní bytový dům se 3.NP ustupujícím podle PSP. Nicméně převažující typ zástavby severní části ulice Toužimská, stejně tak převládající zástavba posuzované plochy OV-C je jednoznačně nízkopodlažní, drobného měřítka. Navrhované trojpodlažní rodinné domy, které sice obsahují postupně ustupující podlaží, nesplňují definici „ustupujícího podlaží“ podle §27 Určení výšky odst. (2) b) PSP.

Vzhledem k tomu, že je navrhovaný záměr 10 řadových rodinných domů je z hlediska struktury zástavby odvozen od struktury sousedních řadových rodinných domů na západní straně v téže ploše OV-C, které obsahují pouze 1 patro a podkroví v šikmé střeše, a této podlažnosti odpovídá i zástavba na východní straně záměru, je umístění trojpodlažních rodinných domů v tomto kontextu neodůvodnitelné a podmínka dotvoření stávající struktury není z hlediska výškového řešení dodržena. Vzhledem k tomu, že maximální výška staveb v ploše OV-C dosahuje právě 2 podlaží+ustupující podlaží, požaduje orgán územního plánování při čerpání KPPp nepřekračovat max. výšku a podlažnost řešené plochy OV-C, v rámci které je KPPp čerpán.

Ad c) Není plněna podmínka b), tudíž je podmínka c) bezpředmětná.

Závěr:

Úřad územního plánování po posouzení záměru „Řadové domy Toužimská“ dopěl k závěru, že záměr je z hlediska využití v ploše OV-C přípustný.

Z hlediska míry využití není však navrhovaný záměr v souladu s územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, neboť pro čerpání KPPp nebyly splněny všechny podmínky.

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 byla přiložena dokumentace, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát (DS: peujcw6)
2. UZR MHMP/ V
3. IPR Praha