KUMPERA SMÍCHOV a.s.

MHMPP080KNRL

Magistrát hl. m. Prahy
Odbor územního rozvoje
k rukám vedoucího odboru
Ing.Martina Čemuse
Jungmannova 35
Praha 1 – Nové město

SpZn/číslo podnětu	*Vyřizuje*	*V Praze dne*
88/2017 2018	Ing. Sequens	22. února

navrhovatel : obchodní společnost **KUMPERA SMÍCHOV a.s.**, se sídlem Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 04859685

p o d á v á

Doplnění podnětu

na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy , kterému byla přidělena sp.zn./číslo podnětu 88/2017

dle ustanovení **§ 55a odst. 2** zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;

s žádostí o pořízení navrhované změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy zkráceným postupem dle ustanovení **§ 55a** zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Hlavní město Praha – Magistrát hl. m. Prahy
Jungmannova 35/29, Praha 1
ČÍSLO JEDNACÍ: MHMP 306 374/2018
DORUČENO DNE: 23 -02- 2018
Počet listů dokumentu: 3
Počet listinných příloh: 1
Počet listů příloh: 50
Počet a druh nelistinných příloh:
Identifikační údaje zpracovatele: RADKA DLOUHÁ

Jednou Doporučeně s dodejkou/Osobně

Přílohy 3

KUMPERA SMÍCHOV a.s.,
IČ: 048 59 685
DIČ: CZ04859685

Spisová značka B 21402 vedená u Městského soudu v Praze
Kancelář: Na Zatlance 13/1350, 150 00 Praha 5
Tel: 602359346, email: kumpera.smichov@gmail.com

I.

Obchodní společnost KUMPERA SMÍCHOV a.s. (dále jen „***navrhovatel***") podala dne 7.6.2017 prostřednictvím příslušného odboru Úřadu Městské části Praha 5 **návrh na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy** (dále jen „***Podnět***"), jenž je k dnešnímu dni Odborem územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy **evidován pod číslem 88/2017** a připraven k postoupení Zastupitelstvu hlavního města Prahy k rozhodnutí. **Předmět a obsah Podnětu vyplývá ze specifikace, která tvoří přílohu č. 1 této žádosti.**

S ohledem na změnu zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***SZ***"), která nabyla účinnosti ke dni 1.1.2018 a která svými § 55a a 55b SZ umožňuje pořízení změny územního plánu zkráceným postupem, a s ohledem na výzvu Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy vydané dne 19.12.2017 pod č.j. MHMP 1963260/2017, pod sp.zn. S-MHMP 1057022/2017, žádá tímto navrhovatel o následující a doplňuje Podnět, jak je uvedeno níže:

II.

Ve smyslu ustanovení **§ 55a odst. 2 a násl. SZ doplňuje navrhovatel** jakožto vlastník pozemků č.parc. 2462, 2463/3 a 2467, vše v k.ú. Smíchov, obec Praha, v uvedené věci **Podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy** dle ustanovení **§ 55a odst. 2** SZ, přičemž navrhovatel je přesvědčen, že jsou v případě předmětného návrhu splněny veškeré zákonné podmínky pro použití zkráceného postupu pořizování změny územního plánu v souladu s aktuálně platným a účinným zněním § 55a SZ.

Navrhovatel tedy zároveň **žádá o pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy** navrhované tímto návrhem **zkráceným postupem v souladu s ustanovením 55a a násl. SZ.**

III.

Ve smyslu ustanovení **§ 55a odst. 2 SZ uvádí navrhovatel následující:**

a) Identifikace navrhovatele je obsažena na první straně tohoto návrhu i v příloze č. 1 - Podklady pro podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Jeho oprávnění podat předmětný návrh na pořízení změny územního plánu pak vyplývá z vlastnických práv navrhovatele k výše uvedeným pozemkům a je prokazována příslušným výpisem z katastru nemovitostí. Oprávněnost navrhovatele podat předmětný návrh na pořízení změny územního plánu je tak dána dle ustanovení § 44 písm. d) SZ;
b) Důvody pro pořízení navrhované změny územního plánu jsou podrobně uvedeny v příloze č. 1 - Podklady pro podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Jedná se zejména o následující důvody: Celková kultivace navrhovanou změnou dotčené lokality (konkrétně pozemků vlastněných navrhovatelem) oproti aktuálnímu velice neuspokojivému stavu a v tom důsledku i zkvalitnění života občanů v navrhovanou změnou dotčené lokalitě, jakož i v sousedních lokalitách k ní bezprostředně přiléhajících;
c) Návrh obsahu změny územního plánu je obsažen v příloze č. 1 - Podklady pro podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy shodně, jak byl specifikován v původním Podnětu na změnu územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ;
d) Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu z hlediska vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast dle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) SZ navrhovatel získal, když toto bylo vydáno Odborem ochrany prostředí Oddělením posuzování vlivů na životní prostředí Magistrátu hlavního města Prahy dne 9.2.20181 pod

sp.zn. S-MHMP 22004/2018 OCP. Toto stanovisko navrhovatel přikládá k tomuto návrhu jakožto přílohu č. 3;

e) Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém s přihlédnutí k výše uvedenému stanovisku uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně o stanovení podrobnějších požadavků podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, to vše dle ustanovení § 55a odst. 2 písm. e) SZ navrhovatel získal, když toto bylo vydáno Odborem ochrany prostředí Oddělením posuzování vlivů na životní prostředí Magistrátu hlavního města Prahy dne 9.2.20181 pod sp.zn. S-MHMP 22004/2018 OCP. Toto stanovisko navrhovatel přikládá k tomuto návrhu jakožto přílohu č. 3.

IV.

Navrhovatel tímto doplňuje Podnět ze dne 7.6.2017, resp. 29.6.2017 a žádá o pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy zkráceným postupem dle ustanovení § 55a SZ tak, jak je uvedeno výše v tomto podání a žádá o jeho předložení na nejbližším jednání Výboru územního rozvoje.

V případě potřeby jakékoliv součinnosti je navrhovatel k dispozici.

S úctou

[redacted]MÍCHOV a.s.
e 1350/13
5 - Smíchov
59 685

KUMPERA SMÍCHOV a.s.
Ing. Ivan Sequens
statutární ředitel

Přílohy:
1) Podklady pro podnět na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy – shodně jako v původním podnětu navrhovatele;
2) Výpis z katastru nemovitostí;
3) Stanovisko odboru ochrany prostředí Oddělením posuzování vlivů na životní prostředí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 9.2.2018 pod sp.zn. S-MHMP 22004/2018 OCP.

datové schránky

Datová schránka: vvbpr97, KUMPERA SMÍCHOV a.s.
Uživatel: Ivan Sequens

Dodaná zpráva - Detail zprávy

Věc: Stanovisko
ID zprávy: 548475320
Typ zprávy: Přečtená datová zpráva
Datum a čas doručení: 14. 2. 2018 v 10:04:46

Odesílatel: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: 48ia97h
Typ schránky: OVM
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Zmocnění: Nezadáno
Odstavec: Nezadáno
Naše čís. jednací: MHMP 198417/2018
Naše spisová zn.: S-MHMP 22004/2018
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

MHMP_198417_2018.pdf (295,02 kB)

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor ochrany prostředí
Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

[redacted]

KUMPERA SMÍCHOV, a.s.
Na Zatlance 1350/13
150 00 Praha 5

[redacted]

Váš dopis zn./ze dne:	Vyřizuje/tel.:
02.01.2018	**Ing. Michael Macourek**
Č. j.:	**236 004 218**
MHMP 198417/2018	Počet listů/příloh: **2/0**
Sp. zn.:	Datum:
S-MHMP 22004/2018 OCP	**09.02.2018**

Návrh na pořízení změny ÚP, parc. č. 2462, 2463/3, 2467, k. ú. Smíchov

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP") obdržel dne 4. 1. 218 návrh obsahu změny územního plánu dle § 55a odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") a vydává pro zkrácený postup pořizování změny územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „ÚPn") podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona následující stanoviska:

I. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy, jako příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon"), vydává podle ustanovení § 10i zákona následující stanovisko:

Návrh změny „Návrh na pořízení změny ÚP, parc. č. 2462, 2463/3, 2467, k. ú. Smíchov" (dále jen „změna") ÚPn není třeba posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Předmětem změny je vymezení funkční plochy OB – čistě obytné s koeficientem míry využití C na úkor funkční plochy PS – sady, zahrady a vinice. Výměra dotčených pozemků je 2 763 m^2.

Příslušný úřad vyloučil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k zákonu.

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

Změna je zpracována invariantně. S ohledem na předmět a rozsah změny je toto řešení považováno jako dostačující.

S ohledem na předmět změny ÚPn je stanoven záměr uvedený v příloze č. 1 k zákonu. ÚPn je závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Prostřednictvím ÚPn je bezesporu stanovován rámec pro budoucí povolení záměrů.

Se zřetelem na předmět a rozsah změny však není předpokládáno významně negativní ovlivnění jiných strategických dokumentů. Vyloučen je také významný potenciál pro začlenění požadavků na ochranu životního prostředí a veřejného zdraví ve vztahu k podpoře a vlivu na udržitelný rozvoj území.

V dotčeném území nejsou identifikovány významně negativní problémy životního prostředí a veřejného zdraví, které by mohly být závažné pro předmětnou změnu ÚPn.

Samotnou změnou není také předpokládán negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (viz bod II).

V souvislosti se zanedbatelným rozsahem změny nejsou očekávány také významné dopady na oblast uplatňování evropského práva životního prostředí.

Změna nepředstavuje svým charakterem trvalé a nevratné vlivy s potenciálem významného negativního ovlivnění životního prostředí či veřejného zdraví. Vlivem změny dochází k navýšení podílu zastavitelných ploch na úkor nezastavitelných ploch. Se zřetelem na rozsah (výměra pozemků je pouze 2 763 m^2) změny však příslušný úřad neočekává významně negativní ovlivnění životního prostředí.

Příslušný úřad vzhledem k rozsahu změny ÚPn neočekává významné kumulativní a synergické vlivy s jinými realizovanými, povolenými, připravovanými či uvažovanými záměry v dotčeném území.

Vzhledem k charakteru záměru a jeho lokalizaci je zřejmé, že se změnou nejsou spojené vlivy s přeshraniční povahou.

Změna svým charakterem také nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů na životní prostředí a veřejné zdraví v dotčeném území.

S ohledem na rozsah, charakter, umístění změny koncepce a důležitost a zranitelnost oblasti (zvláštní přírodní charakteristiky, kulturní dědictví, hustota obyvatel, osídlení a míra urbanizace, překročení norem kvality životní prostředí nebo mezních hodnot, kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání a dopady změny klimatu) se neočekává významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

V této souvislosti se také neočekává významná závažnost a rozsah těchto vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

Změna koncepce nemůže mít vzhledem k lokalizaci záměru významně negativní vliv na chráněné environmentální charakteristiky v dotčeném území.

Se zřetelem k výše uvedenému je předpokládaný přínos koncepce posouzení ve vztahu k posouzení jiných koncepcí zpracovaných na odlišných úrovních v téže oblasti nulový až zanedbatelný.

Na základě výše uvedených skutečností krajský úřad jako příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno v úvodu tohoto stanoviska.

Toto je vyjádření ve šmyslu ustanovení § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto odůvodněné vyjádření se vydává postupem podle části čtvrté správního řádu.

II. Stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů k vlivu na lokality soustavy Natura 2000

Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí (dále jen OCP MHMP), jako příslušný orgán ochrany přírody, konstatuje dle ust. § 45i odst. 1 v návaznosti na ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon") ve spojení s ustanovením § 31 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že po posouzení koncepce **„Návrh na pořízení změny ÚP, parc. č. 2462, 2463/3, 2467, k. ú. Smíchov"**, žadatel KUMPERA SMÍCHOV, a.s., Na Zatlance 1350/13, 15000 Praha 5 (dále jen záměr), **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce a to samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, které spadají do kompetence OCP MHMP. Do územní působnosti OCP MHMP náleží na území hl. m. Prahy evropsky významné lokality (dále jen EVL) **CZ0110142 - Blatov a Xaverovský háj, CZ0213779 - Břežanské údolí, CZ0110049 - Havránka a Salabka, CZ0110040 - Chuchelské háje, CZ0110154 - Kaňon Vltavy u Sedlce CZ0113002 - Milíčovský les, CZ0113001 - Obora Hvězda,**

CZ0110050 - Prokopské údolí, CZ0114001 - Radotínské údolí. Ptačí oblasti nejsou na území hlavního města Prahy vymezeny.
Záměr nezasahuje na území žádné EVL ani ptačí oblasti. Do vzdálenosti 0,5 km od záměru vzdušnou čarou se nenachází žádná lokalita soustavy NATURA 2000. Možnými vlivy záměru může být dotčeno vlastní místo záměru a jeho nejbližší okolí. Záměr nemá vliv na chemismus půdy, obsah živin či vláhové poměry či způsob hospodaření na území EVL. Nedojde ke kácení dřevin v EVL, charakter porostů a jejich druhové složení bude zachováno.
Toto stanovisko k vlivu na EVL se nevztahuje na území národní přírodní památky Letiště Letňany (CZ0113774 - Praha – Letňany) a Lochkovský profil (EVL CZ0113005 - Lochkovský profil), kde k jeho vydání je příslušná Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Střední Čechy, oddělení Správy CHKO Český kras (č. p. 85, 267 18 Karlštejn, tel.: +420 311 681 713, stredni.cechy@nature.cz)

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska sloužila OCP MHMP žádost o vydání stanoviska, Zásady managementu stanovišť druhů v evropsky významných lokalitách soustavy Natura 2000, Pravidla hospodaření pro typy lesních přírodních stanovišť v EVL (zdroj https://www.mzp.cz/cz/evropsky_vyznamne_lokality) a plány péče pro jednotlivá zvláště chráněná území, mapy lokalit. Z těchto podkladů lze učinit kvalifikovaný závěr o možném vlivu na EVL v působnosti OCP MHMP.
Toto je vyjádření ve smyslu ust. § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Toto odůvodněné vyjádření se vydává postupem podle části čtvrté správního řádu.

RNDr. Štěpán Kyjovský
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

PODKLADY PRO PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL.M. PRAHY

části pozemků parc.č. 2462, 2463/3 a 2467 v k.ú. 729 051 Smíchov
Praha 5 - Smíchov

PODKLADY PRO PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL.M. PRAHY
části pozemků parc.č. 2462, 2463/3 a 2467 v k.ú. 729 051 Smíchov
Praha 5 - Smíchov

DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY PODÉL VÝCHODNÍ STRANY ULICE NAD MRÁZOVKOU

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Identifikační údaje 1
A.1.1 Údaje o navrhovateli 1
A.1.2 Pozemky dotčené návrhem, vlastnická práva podle KN 2
A.1.3 Současné využití ploch dotčených návrhem změny 4
A.2 Navrhovaná změna využití ploch 8
A.3 Odůvodnění 12

B VÝKRESOVÁ ČÁST

B.1 Snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků dotčených návrhem změny 18
B.2 Výřez z plánu využití ploch 19

PŘÍLOHY

Příl. 1 Výpis z katastru nemovitostí

A.1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.1 Údaje o navrhovateli

Společnost (právnická osoba): KUMPERA SMÍCHOV a.s. IČ 04859685
Sídlo: Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 150 00 Praha 5
Zast.: Ing. IVAN SEQUENS, Zeyerova alej 1225/9, 162 00 Prah

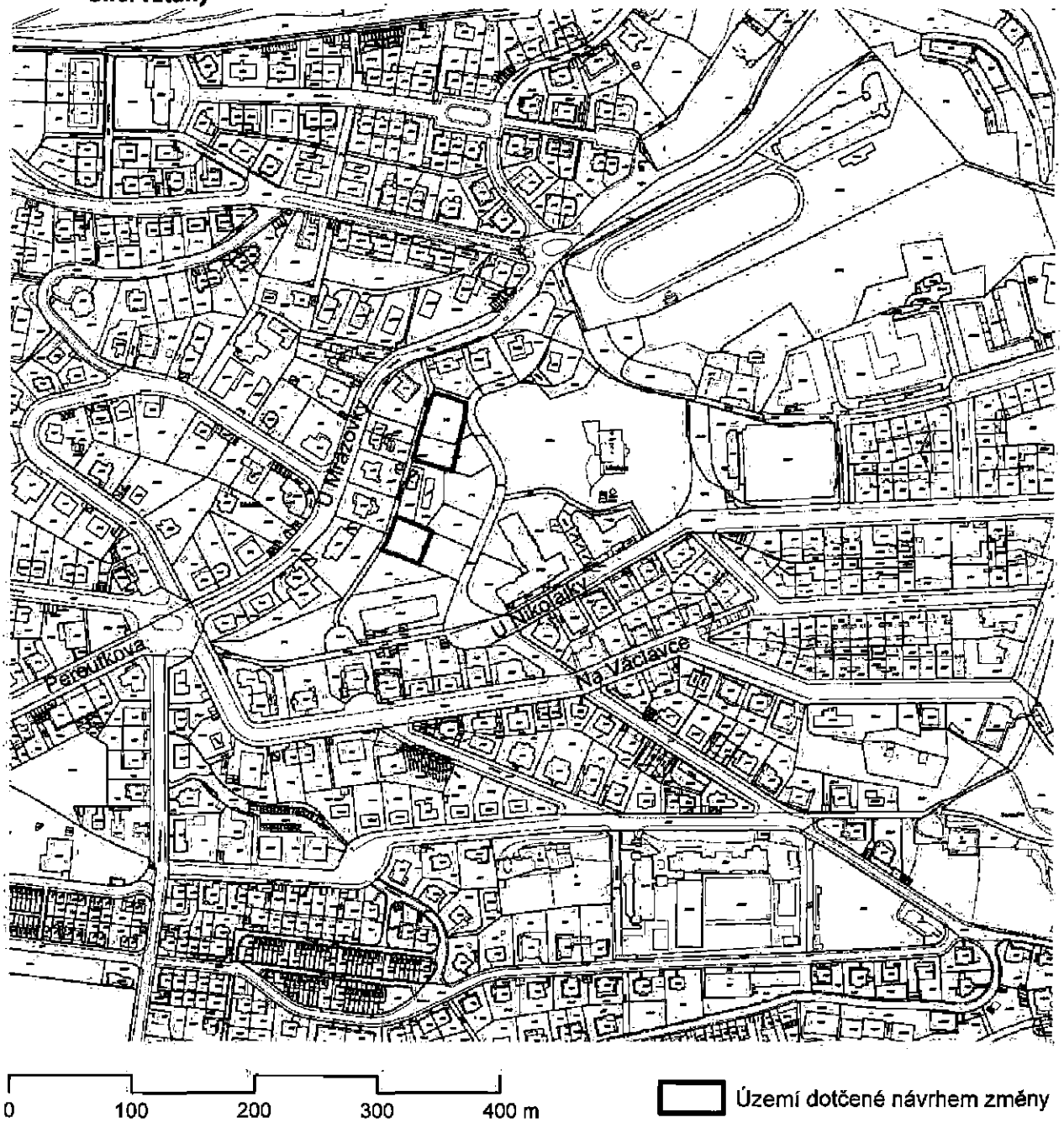
[redacted]

PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI

Zpracovatel:
PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o.
U Železné lávky 8, CZ 118 00 Praha 1
+420 257 530 650; + 420 603 443 007

A.1.2 Pozemky dotčené návrhem, vlastnická práva podle KN

Širší vztahy



Snímek katastrální mapy *m 1:5 000*

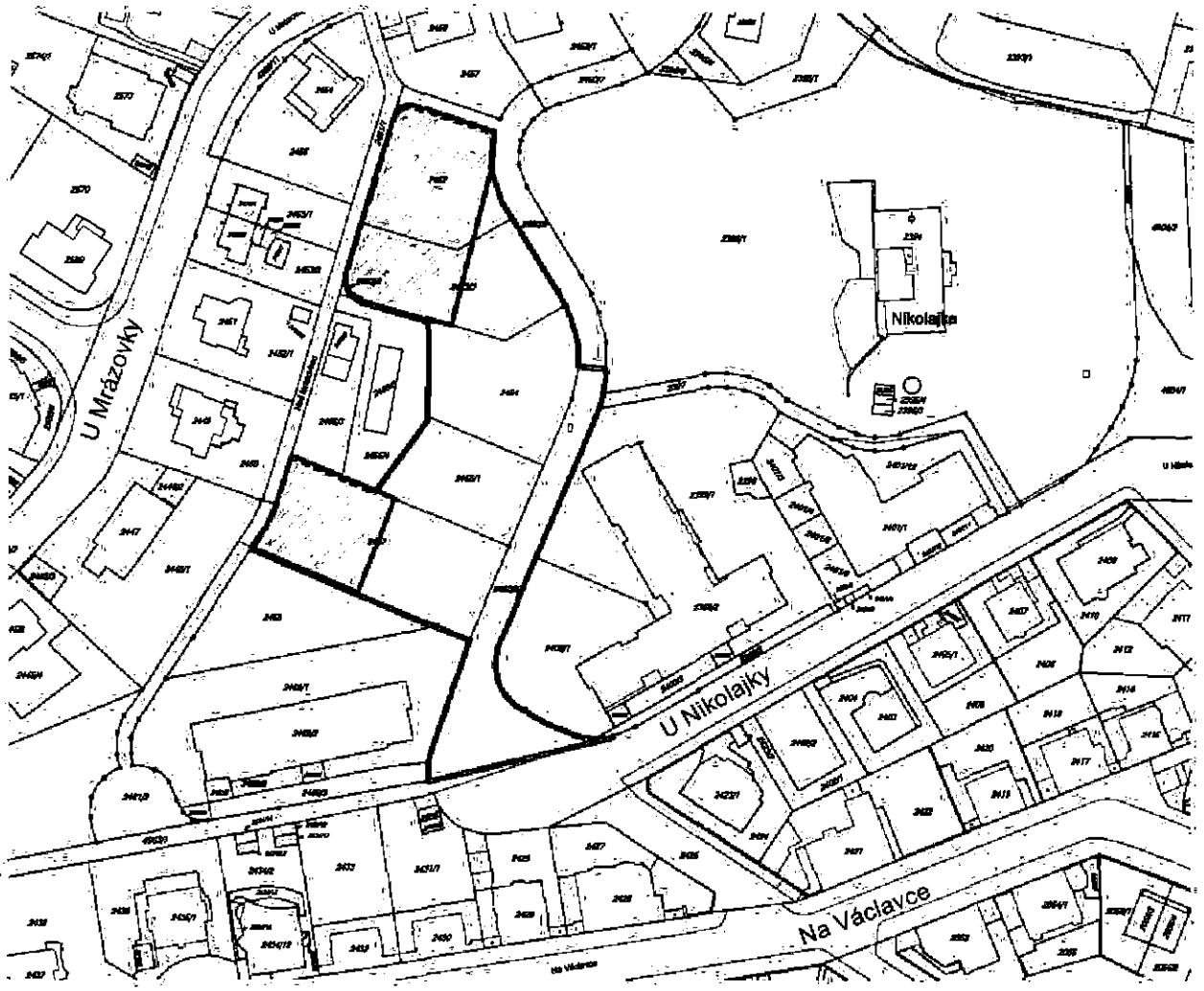
Zdroj: ČÚZK

Pozemky parc.č. 2462, 2463/3 a 2467, dotčené záměrem zástavby podél východní strany ulice Nad Mrázovkou, jsou ve vlastnictví navrhovatele. Pozemky jsou uvedeny na Listu vlastnictví č. 8417.

Podél západní hranice pozemků, navržených k zástavbě, prochází ulice Nad Mrázovkou, veřejně přístupná místní komunikace na pozemcích p.č. 2461/1 a 2461/2, které jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Všechny pozemky jsou v katastrálním území 729 051 Smíchov.

Snímek katastrální mapy s vyznačeným územím dotčeným návrhem změny



0 25 50 75 100 m

Snímek katastrální mapy m 1:2 000

Zdroj: ČÚZK

Území dotčené návrhem změny

Hranice pozemků ve vlastnictví navrhovatele

Změnou dotčené pozemky ve vlastnictví navrhovatele

parc. č.	celková výměra pozemků (m^2)	výměra dotčené části pozemků (m^2)	vlastník pozemků
2462	1214	1118	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
2463/3	1394	701	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
2467	1933	922	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
celkem	**4541**	**2741**	

Celková výměra pozemků dotčených záměrem je 0,4541 ha.
Výměra dotčené části pozemků je 0,2741 ha.

Záměrem dotčené části pozemků p.č. 2462 a p.č. 2463/3 v severní části území spolu sousedí a jsou ze tří stran (východ, sever, jih) obklopeny stabilizovaným zastavěným územím.

parc. č.	celková výměra pozemků (m^2)	výměra dotčené části pozemků (m^2)	vlastník pozemků
2462	1214	1118	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
2463/3	1394	701	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
celkem	**2608**	**1819**	

Záměrem dotčená část pozemku p.č. 2467 v jižní části území přiléhá ke stabilizovanému zastavěnému území na straně západní a severní.

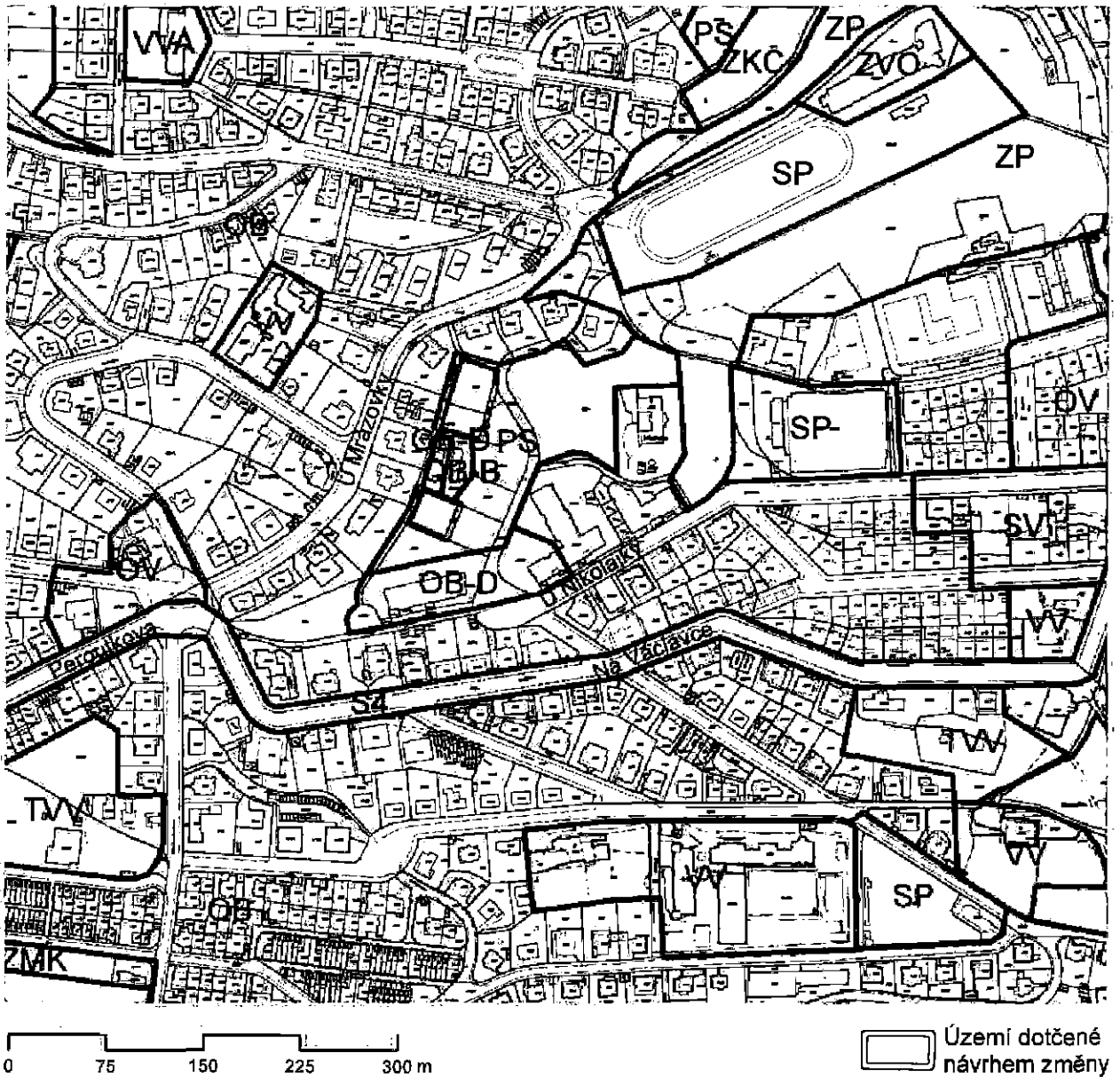
parc. č.	celková výměra pozemků (m^2)	výměra dotčené části pozemků (m^2)	vlastník pozemku
2467	1933	922	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
celkem	**1933**	**922**	

A.1.3 Současné využití ploch dotčených návrhem změny

A.1.3.1 Druhy pozemků podle údajů v KN

parc. č.	celková výměra pozemků (m^2)	výměra dotčené části pozemků (m^2)	druh pozemku
2462	1214	1118	zahrada
2463/3	1394	701	zahrada
2467	1933	922	zahrada
celkem	**4541**	**2741**	

A.1.3.2 Využití ploch podle podle platného územního plánu



Platný Územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy

m 1:5000

Dle platného územního plánu jsou pozemky součástí monofunkční plochy PS – sady, zahrady a vinice celkové výměře 1,762 ha.

Dotčené části púozemků o výměře 0,274 ha přiléhající k ulici Nad Mrázovkou jsou v bezprostřední návaznosti na stabilizované zastavěné území.

Na severní a západní straně jsou dotčené pozemky obklopeny plochou obytného území OB.

Pozemky jsou součástí městské památkové zóny Smíchov.

A.1.3.3 Skutečné současné využití ploch

Plochy jsou dlouhodobě nevyužívané, z původního sadu zůstaly zpustlé zahrady s převážně náletovou a přestárlou zelení. Zanedbané prostředí je v kontrastu s luxusními vilami v sousedství.

Pozemky jsou částečně oploceny pozůstatkem oplocení vzniklého při původní parcelaci pozemků.

Dopravně je území napojeno veřejně přístupnou místní komunikací, ulicí Nad Mrázovkou, vedenou podél západní hranice pozemků.



Příjezd (pohled od jihovýchodu)



Ulice Nad Mrázovkou od severu (vlevo ploty pozemků dotčených změnou)



Příjezd (od severozápadu)



Ulice Nad Mrázovkou od jihu (vpravo pozemky dotčené změnou)



Pohled od jihu (vpravo stávající RD)



Ulice Nad Mrázovkou od jihu (vpravo pozemky dotčené změnou)

Fotodokumentace současného stavu území

Ulice je dnes neprůchozí (nebývala). Postrádá sociální kontrolu, nejzanedbanější je logicky její jižní část.



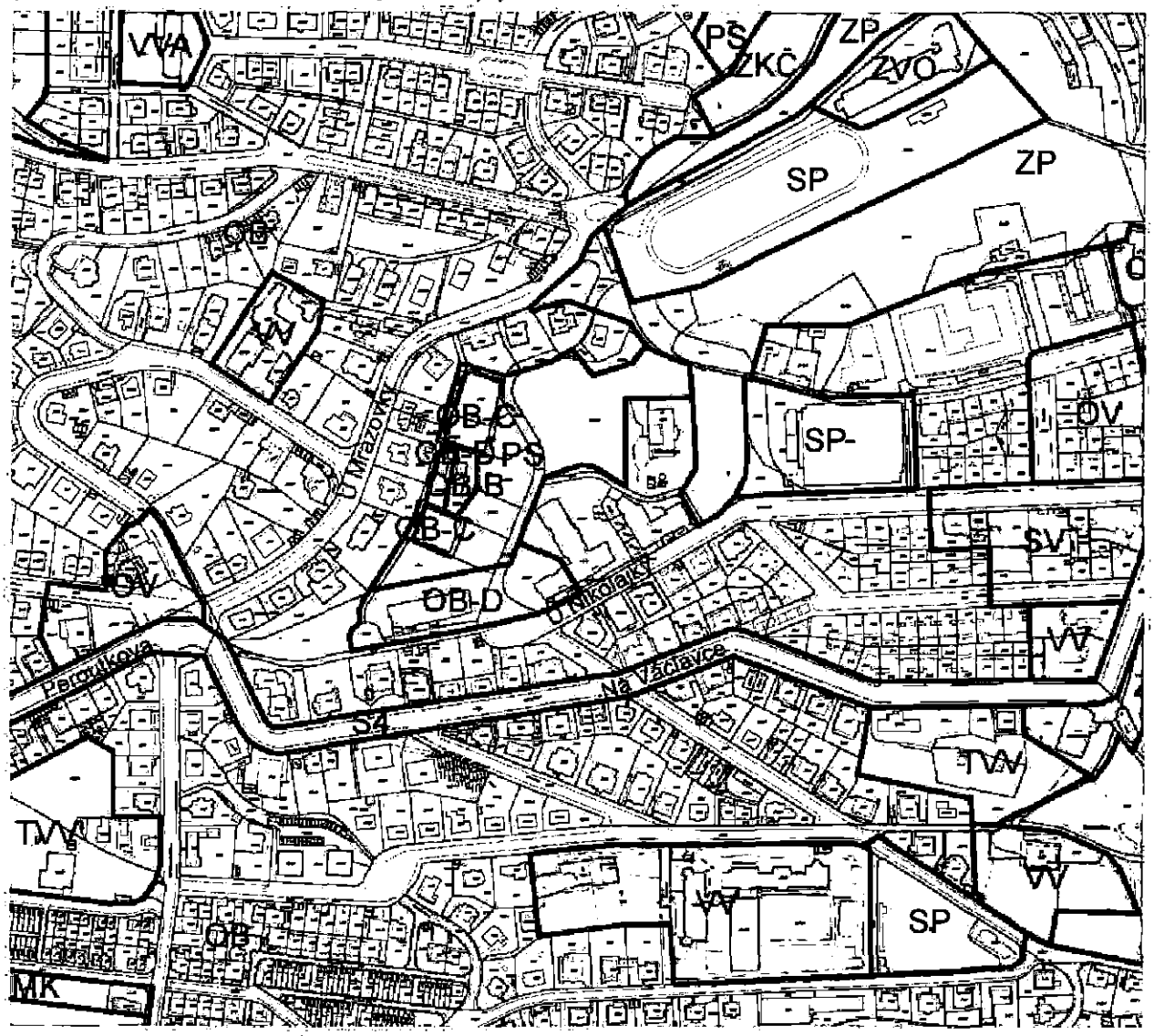
Pohled od jihu (vpravo stávající RD)



Jižní konec ulice - dál je ulice i pro pěší neprůchozí

A.2 NAVRHOVANÁ ZMĚNA VYUŽITÍ PLOCH

Záměrem je rozšíření polyfunkční plochy OB tak, aby území podél východní strany ulice Na Mrázovce umožňovalo rozšíření stabilizovaného charakteru lokality na původní parcelaci, aniž by byla ohrožena přírodní funkce okolních soukromých i veřejných zahrad.



0 75 150 225 300 m

Navrhovaná změna: plocha OB-C (dle platného ÚP plocha PS)

Návrh změny Územního plánu latný Územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy

m 1:5000

Bilance

	Výměra (ha)	HPP (m²)	KPP	ZP (m²)	KZP
OB-C v severní části	0,1819	900	0,49	309	0,1699
OB-C v jižní části	0,0920	450	0,49	156	0,1696

PODKLADY PRO PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL.M. PRAHY
části pozemků parc.č. 2462, 2463/3 a 2467 v k.ú. 729 051 Smíchov
Praha 5 - Smíchov

Je navržena změna využití západní části monofunkční pěstební plochy PS podél východní strany ulice Nad Mrázovkou (západní části pozemků parc. č. 2462, 2463/3 a 2467 o výměře 0,2741 ha) na plochu polyfunkčního území čistě obytného – OB-C.

Funkční plocha	Výměra		
	Dle platného územního plánu	Návrh změny	Navrhovaný stav
PS – sady, zahrady, vinice	1,762 ha	- 0,2741 ha	1,49879 ha
OB-C - čistě obytné	0 ha	+ 0,2741 ha	0,2741 ha
z toho:			
OB-C v severní části		+ 0,1819 ha	0,1819 ha
OB-C v jižní části		+0,0922 ha	0,0922 ha

DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY PODÉL VÝCHODNÍ STRANY ULICE NAD MRÁZOVKOU

Záměr předpokládá zastavitelné plochy pro celkem **tři stavby individuálního bydlení** podél východní strany ulice Nad Mrázovkou. Nová zástavba naváže na strukturu, měřítko a charakter rozmanitosti sousední vilové zástavby. Stavby mohou být např. volnou citací vil ve svahu Na Babě., které vyjímečně citlivým způsobem využívají obdobně svažitého terénu.

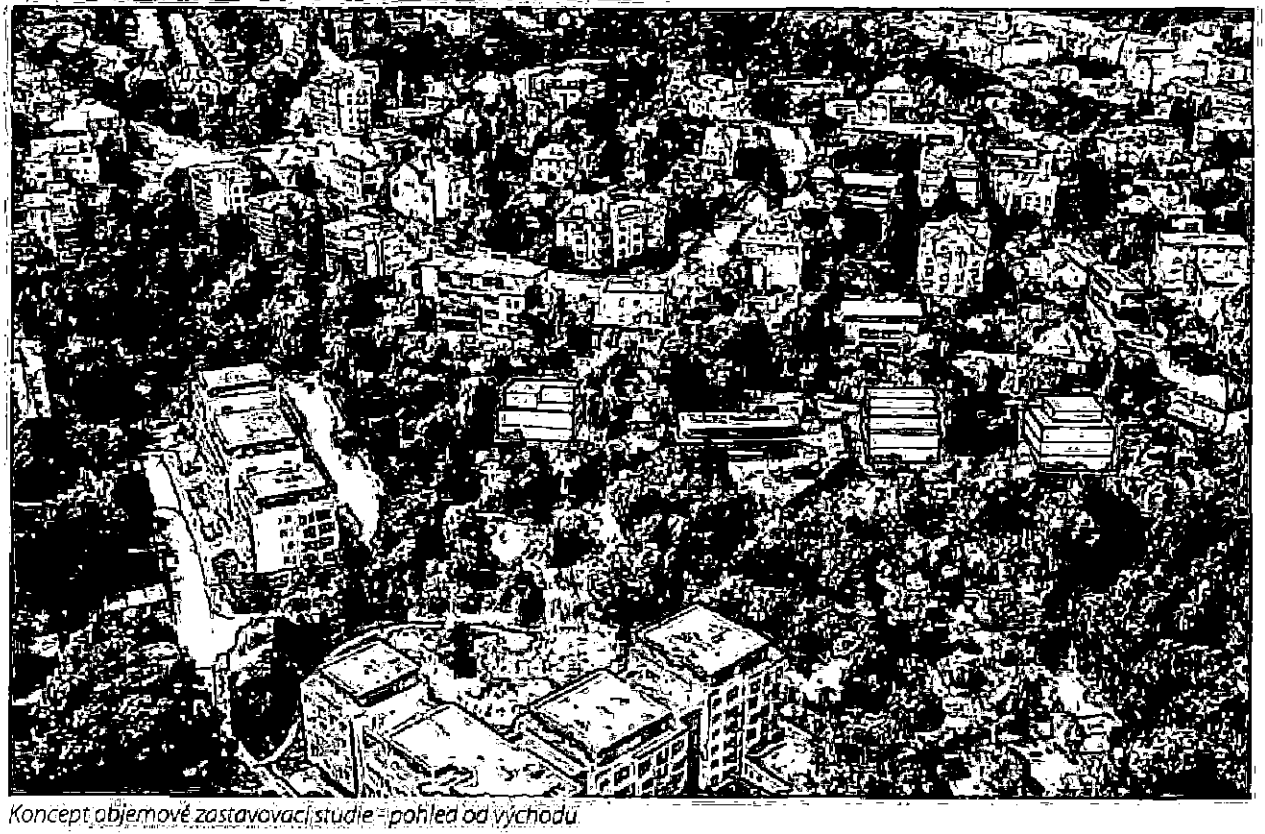
Dostavba východní hrany ulice poskytuje možnost s respektem k přírodním kvalitám území doplnit nedokončenou strukturu lokality. Zástavba může významně přispět k rehabilitaci veřejného prostranství ulice Nad Mrázovkou, k odstranění jejího současného periferního charakteru a potvrzení charakteru celé lokality.



Koncept objemové zastavovací studie - širší vztahy

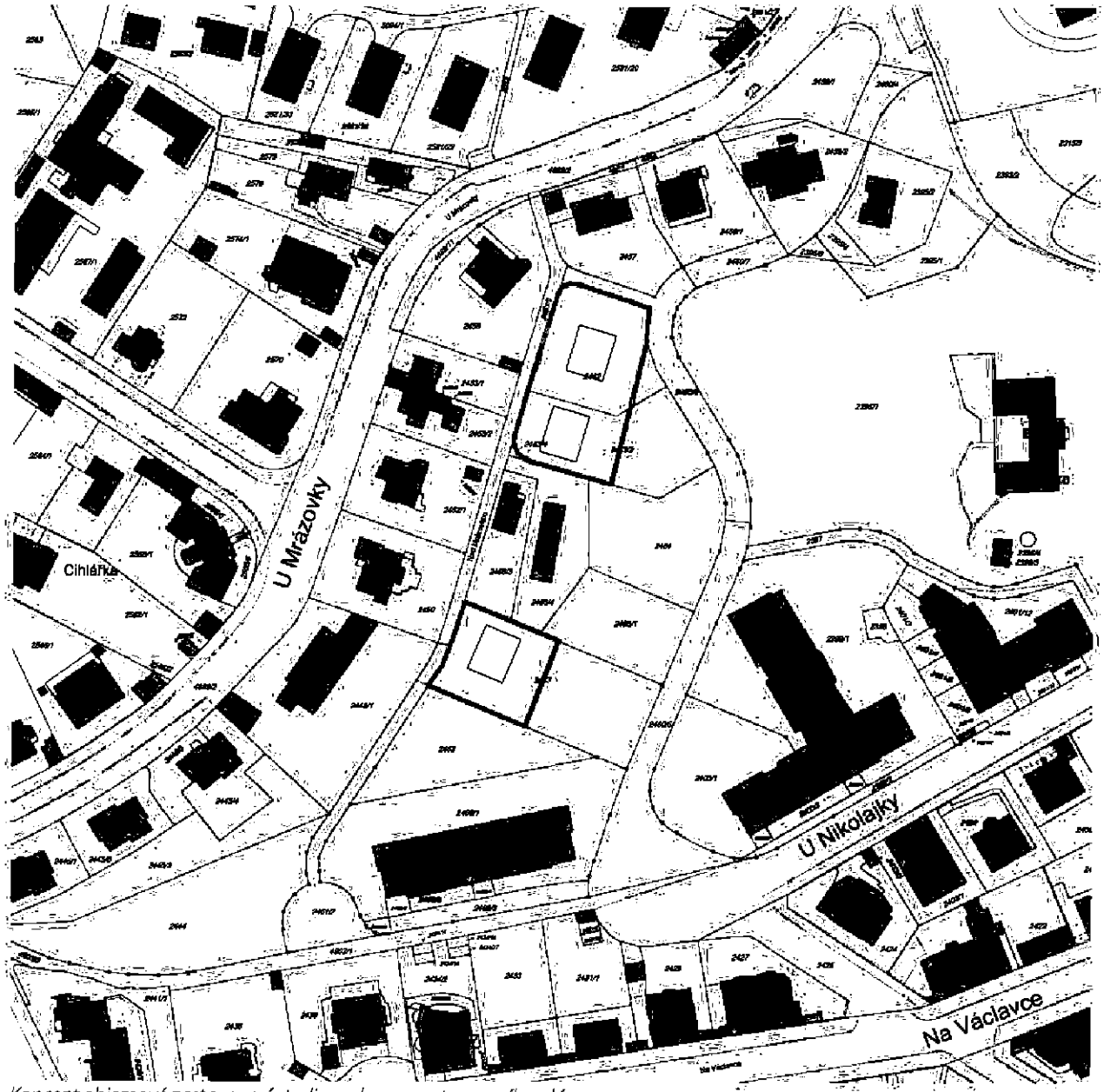


Koncept objemové zastavovací studie - pohled od jihu



Koncept objemové zastavovací studie - pohled od východu

Dostavba podpoří zapojení dnes poněkud pustého místa do organismu města bez nároků na novou infrastrukturu. Území je napojeno na veřejnou infrastrukturu, je dopravně napojeno stávající veřejnou místní komunikací (ulicí Na Mrázovce) na dopravní infrastrukturu města (stávající křižovatkou na ulici U Mrázovky), je napojeno na hromadnou veřejnou dopravu, v dochozí vzdálenosti je občanské vybavení, školy, sportoviště, zeleň. Ideální podmínky pro příjemné bydlení.



Koncept objemové zastavovací studie - schema zastavovacího plánu
m 1:2000



Koncept objemové zastavovací studie
rozvinutý pohled od východu
m 1:2000

A.3 Odůvodnění

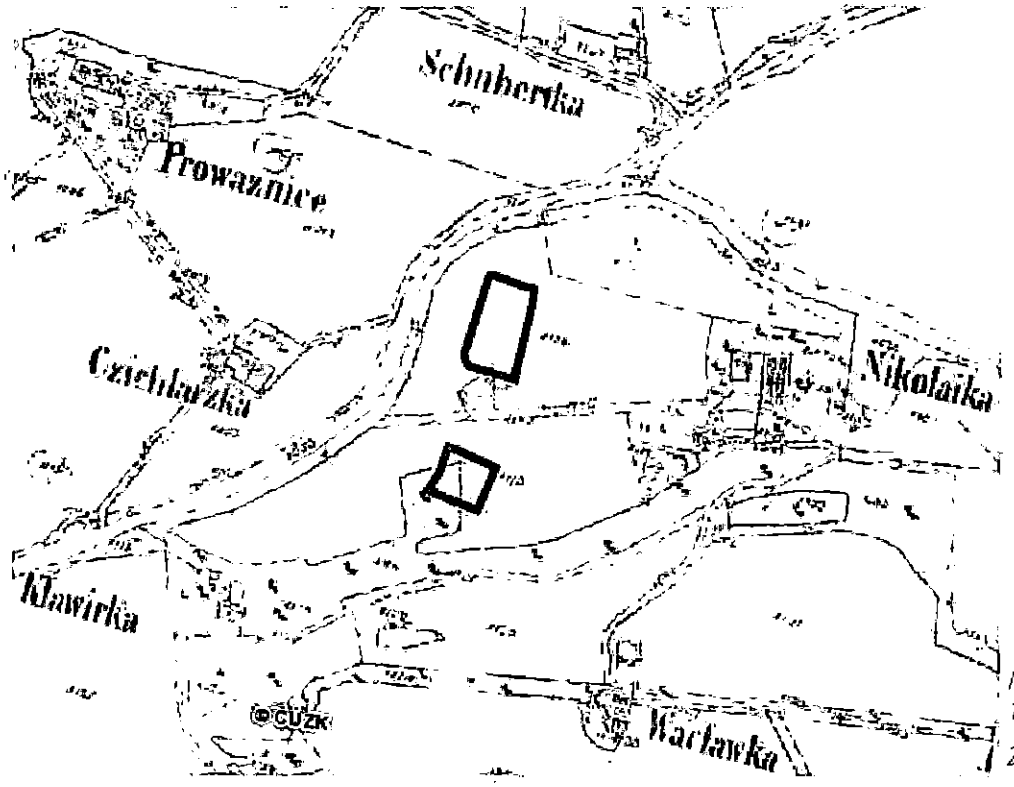
Území východně od ulice U Mrázovky, jehož součástí jsou návrhem úpravy dotčené pozemky, bylo už bezmála před stoletím uvažováno a připraveno k zástavbě.

Oblast Smíchova je kontinuálně osídlena již od neolitu. Na kopcích nad řekou se nacházely roztroušené usedlosti a krajina měla po dlouhá staletí zemědělský charakter. V období raného novověku se severní část dnešního smíchovského katastru, oddělena od konce 17. století od pražské Malé Strany mohutnou barokní fortifikací, proměnila v rekreační zónu předních šlechtických rodin, které si zde vystavěly letohrádky a vily s okrasnými zahradami (Bertramka). V 19. století byla pro luxusní sídlo adaptována Nikolajka.

Nejméně do konce 19. století byly jednotlivé usedlosti obklopené sady a vinicemi. Mnohé usedlosti zanikly, jejich jména zůstala propsána do názvů ulic.

Území bylo protkáno sítí cest, z nichž některé zůstaly dodnes čitelné.

Podél cest byly aleje a pruhy sadů s ovocnými stromy, nejrozlehlejší sady byly západně od Nikolajky a v pásu mezi dnešní ulicí Na Václavce a U Nikolajky. Na ostatních plochách bývala pole. Plochy parcel, navržených k zástavbě, byly stejně jako navazující území na východě součástí pole, které sahalo skoro až k Nikolajce.



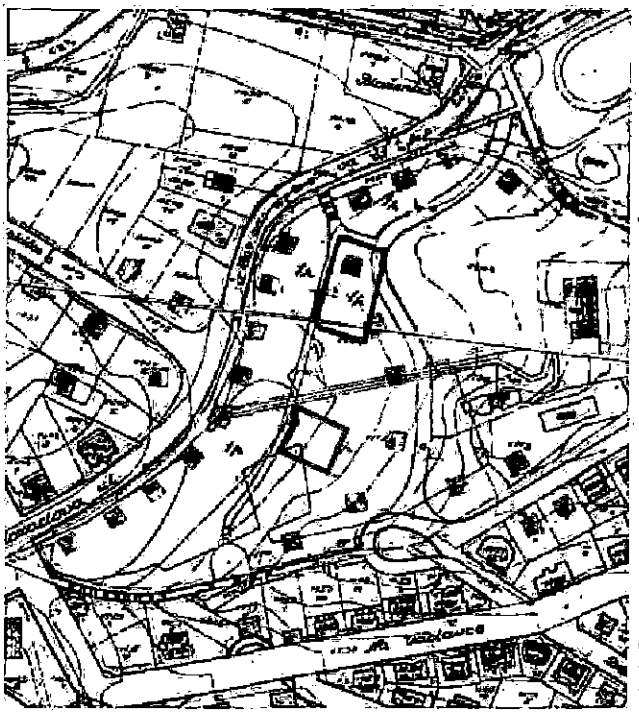
Mapa stabilního katastru 1842

Zdroj: Dvě Prahy

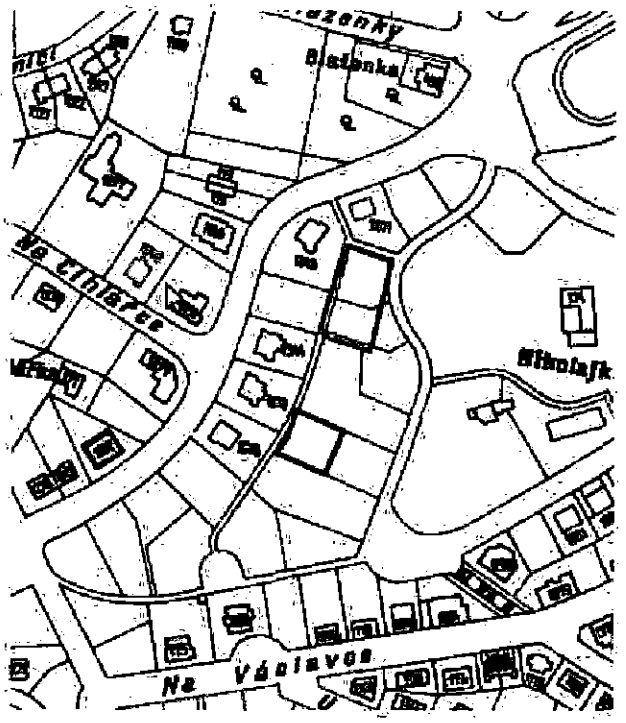
I ve 2. polovině 19. století si uchovávala význam zemědělská výroba na pozemcích bývalých viničních usedlostí, především rozsáhlé zahrady, které zásobovaly blízkou Prahu ovocem, zeleninou a květinami. Některé původní usedlosti byly pronajímány a využívány k podnikání.

Na jejich pozemcích se těžil stavební materiál, vzniklo zde několik cihelen.

K významným změnám došlo až ve 20. století. Po vzniku Československa a vytvoření Velké Prahy nastal stavební boom i v členitém terénu údolí Motolského a Radlického potoka a obecně ve výše položených oblastech.



Regulační a zastavovací plán pro Prahu Smíchov 1929
Zdroj: IPR



Orientační plán hlavního města Prahy s okolím 1938
Zdroj: Dvě Prahy

Klíčovou událostí pro urbanistický rozvoj Smíchova bylo vypsání veřejné ideové soutěže na získání plánů na úpravu a zastavění Smíchova, Košíř, Radlic a Motola vyhlášené Státní regulační komisí v červenci 1922. Všechny návrhy měnily širší Smíchov na zahradní město, což ostatně vyplývalo ze zadávacích podmínek:

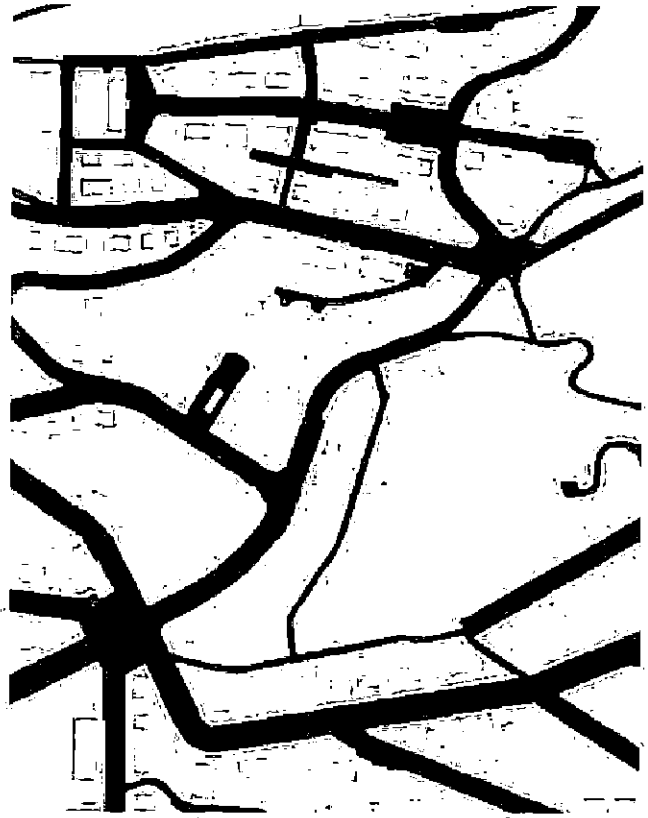


Ortofoto 1945 Zdroj: Dvě Prahy

„[...] budiž hleděno k tomu, aby jednotlivé stavby byly umístěny v zahradách, pokud možno velkých, aby i po provedeném zastavění celého území převládla zeleň."

Podle Regulačního plánu Smíchova z r. 1929 byla provedena dodnes zachovaná parcelace.

Zástavbou podél dnešní ulice U Mrázovky (dříve Mozartovy) ve stopě historické cesty ze Smíchova do Jinonic byl začátkem 20. století "založen" vysoký standard obytné vilové oblasti, která se měla podle regulačního plánu rozvíjet východním směrem do svahu nad Nikolajkou.



ÚAP 2014 - výkres 231 Veřejná prostranství - uliční síť m 1:6 000
Zdroj: IPR Praha

Pro dopravní obsluhu pozemků byla navržena bezejmenná východní ulice, která je stále patrná v katastru nemovitostí. Trasa navržené ulice není již v současných podmínkách reálná (změna konfigurace terénu, severní vyústění zaslepeno domem č.p. 2640).

Východně od ulice U Mrázovky byla založena dnešní ulice Nad Mrázovkou, podle původních plánů koncipovaná jako pěší „záhumenní" cesta.

Na její východní straně záhy vyrostly dva obytné domy čp. 2984 a čp. 3298, na ostatních parcelách zůstaly zbytky původního sadu, byť již rozparcelovaného a dle parcelace oploceného.



Pro zástavbu vilové čtvrti je charakteristická kompaktnost urbánně sevřených, avšak přírodními podmínkami a morfologií oddělených částí s ne vždy jednoznačně určeným rozhraním.

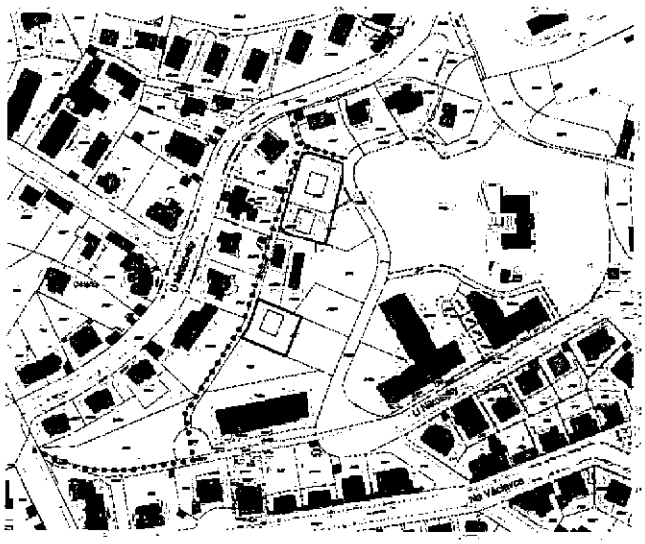
Výstavba navržených **tří staveb individuálního bydlení** na původní parcelaci východní strany ulice Nad Mrázovkou by byla pro místo z mnoha hledisek přínosem.

S respektem k přírodním kvalitám území doplňuje dostavba východní hrany ulice nedokončenou strukturu lokality, vytváří chybějící jemné rozhraní mezi vilovou zástavbou a na východě navazující krajinou.

Výstavba nevyžaduje budování nové infrastruktury, umožní úpravu a efektivnější využití ulice Nad Mrázovkou, zlepší dopravní napojení stávajících domů č.p. 3298 a 2984.

Stávající napojení zahrádek zůstane zachováno a bude doplněno pěší propojení ulice Nad Mrázovkou s nepojmenovaným veřejným prostranstvím na křižovatce "u Alberta".

V původním regulačním plánu i v rámci ÚAP 2014 je uvažováno napojení na konci cesty u obytné zástavby Rezidence park Nikolajka v trase p.p.č. 2461/2 (vzhledem k provedeným terénním úpravách bude zřejmě třeba vložit schody) a pokračování cesty západním směrem k lokálnímu centru.



Koncept objemové zastavovací studie - schema propojení
1:5000

Pěší propojení přispěje lepšímu zapojení místa do organismu města, propustnosti a fungování území.

Nová zástavba přispěje k rehabilitaci veřejného prostranství ulice a k odstranění periferního charakteru místa. Oživením a zkultivováním dnes málo využívané komunikace a zanedbaných pozemků se zlepší sociální kontrola v území.

Rehabilitace ulice, dnes zpustlého veřejného prostoru, vytvoří předpoklady pro výstavbu a přispěje k udržitelnému rozvoji území.



Fotografie z jižní části ulice Na Mrázovce
květen 2017

Dopravní napojení (motorová doprava)

Území podél ulice Nad Mrázovkou je ve stávajícím stavu dopravně napojeno veřejně přístupnou místní komunikací, napojenou stávající křižovatkou na místní komunikaci U Mrázovky. V ulici jsou dva stávající rodinné domy.

Místní komunikace Nad Mrázovkou je jednopruhová, obousměrná v délce cca 140 m a šířce cca 4 m. Komunikace je zaslepená. V místě napojení na ulici U Mrázovky je pro zlepšení rozhledových poměrů osazeno dopravní zrcadlo. Záměr předpokládá zastavitelné plochy pro celkem tři stavby pro individuální bydlení. Dopravní napojení se předpokládá na stávající místní jednopruhovou komunikaci. V místě nových dopravních napojení jednotlivých parcel budou dodrženy rozhledové poměry dle ČSN 736110/Z1 Projektování místních komunikací.

Záměr nezhorší dopravní ani hlukovou situaci v daném místě, navýšení intenzit z dané lokality (3 stavby pro individuální bydlení) bude minimální, pod hranicí rozlišitelnosti.

Nezastavitelné východní části dotčených pozemků budou sloužit jako zahrady navržených staveb bydlení, zahrady navážou pásem kultivované zeleně na kvalitní pás zeleně severovýchodně od řešeného území. Opuštěné sady získají svého hospodáře a "zahradníka".

Úprava přispěje k účelnému využití a prostorového uspořádání území s předpokladem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

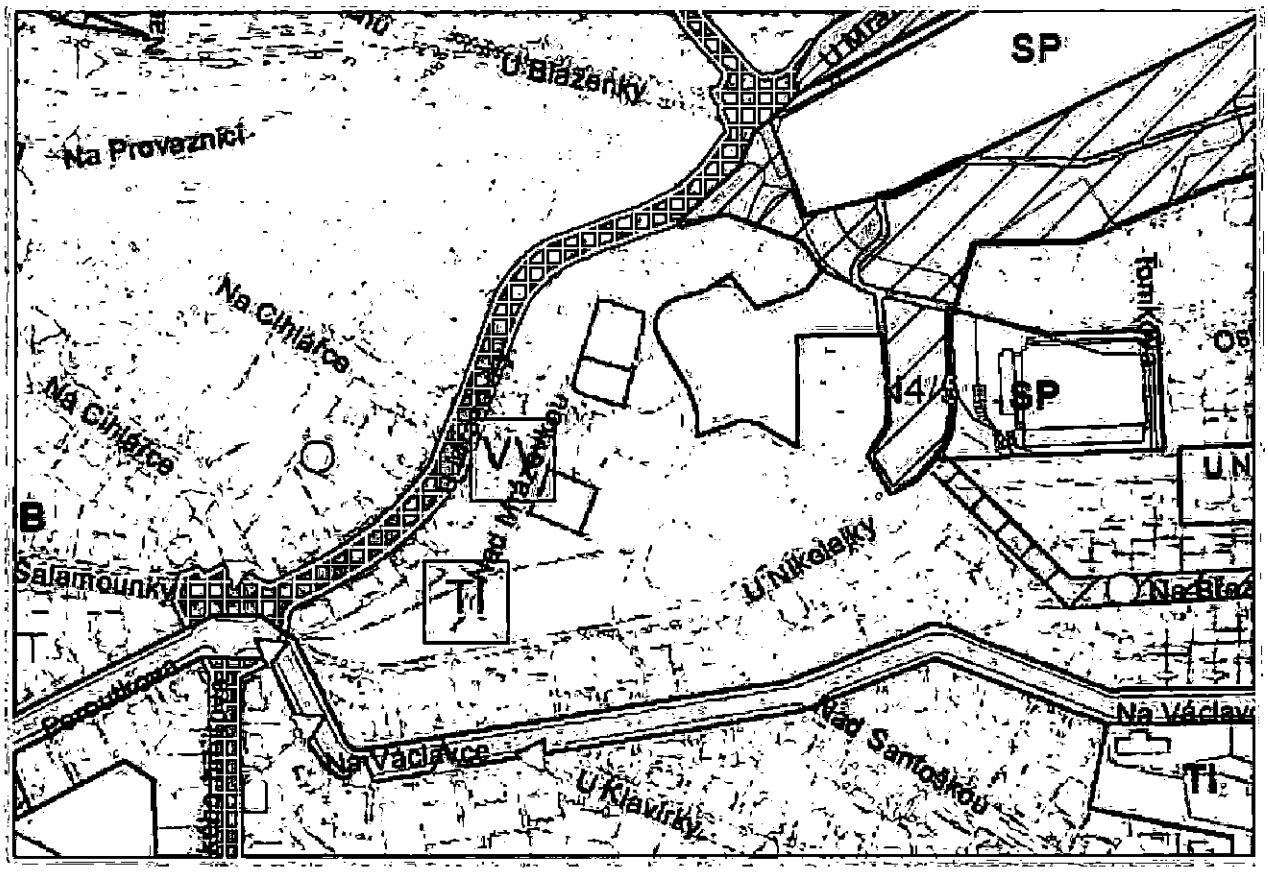


Koncept objemové zastavovací studie
rozvinutý pohled od východu
m 1:2000

Ve svažitém území, navrženém k zástavbě, nelze vyloučit výskyt svahových deformací. V tomto případě je třeba při zakládaní staveb volit vhodné postupy, přestože tyto představují zvýšení nákladů na stavbu. Základní podmínkou výstavby je podrobný geologický průzkum, případně geotechnický monitoring, prováděný s dostatečným předstihem před stavbou. Rozhodující je stupeň porušení svahu, rozsah a způsob stabilizace. Stabilizace svahu, která je nezbytnou podmínkou výstavby, bude provedena a zajistí tak zároveň bezpečnost sousedních ploch, přiléhajícím na východě k dotčeným pozemkům.

Výstavba v obecně prospěšném souladu veřejných a soukromých zájmů přispěje ke snižování nebezpečí svahových deformací v širším území.

Na vhodnost zástavby již rozparcelovaných pozemků reagoval už koncept návrhu územního plánu z r. 2009. V konceptu územního plánu je zájmové území součástí navazující funkční plochy OB - bydlení. Funkční plocha ZP je v konceptu ÚP omezena na severovýchodní část území (vlastní pozemek usedlosti Nikolajka), kde zůstala původní funkce kontinuálně zachována.



Koncept Územního plánu 2009 m 1:5 000

Na dotčené pozemky byla v obdobném rozsahu podána žádost o změnu evidovaná pod číslem Z1273. Zadání, projednávané ve vlně 06, nebylo schváleno. Lze předpokládat, že to bylo z důvodu tehdy probíhající přípravy konceptu 09, neboť tento již umožňuje zastavění celé oblasti.

Navržená změna územního plánu je v souladu se závěry předchozího hodnocení vhodnosti funkčního využití území.

Změna nemění koncepci platného územního plánu. Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a je v souladu s okolní urbanistickou strukturou a charakterem okolních čtvrtí.

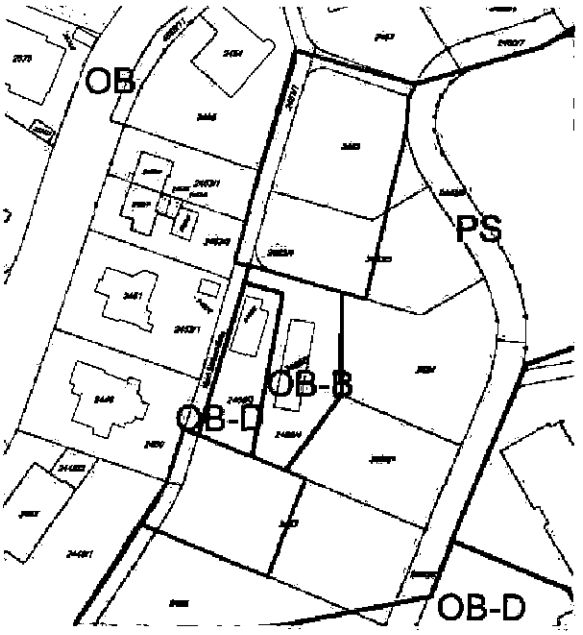
Nedochází k výraznému navýšení zastavitelných ploch, ani v této souvislosti nemůže dojít ke skokovému nárůstu počtu obyvatel.

PODKLADY PRO PODNĚT NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL.M. PRAHY
části pozemků parc.č. 2462, 2463/3 a 2467 v k.ú. 729 051 Smíchov
Praha 5 - Smíchov

Poznámka:

Aby se navrhovaná úprava organicky napojila na území a vytvořila logickou celistvou plochu, bylo by vhodné připojit k funkční ploše OB ulici Nad Mrázovkou části pozemků 2461/1 a 2461/2 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, pěší cestu na severu na části pozemku p.č. 2460/9 ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 5 a maličký pozemek p.č. 2463/4 ve vlastnictví Zuzany Sladké (část vjezdu k rodinnému domu).

Současná šířka ulice a cesty je cca 4 m, což lze v měřítku 1:10 000 (měřítko územního plánu) považovat za nepřesnost kresby.



Zákres variantního návrhu úpravy ÚPnSÚ hl.m. Prahy m 1:2 000

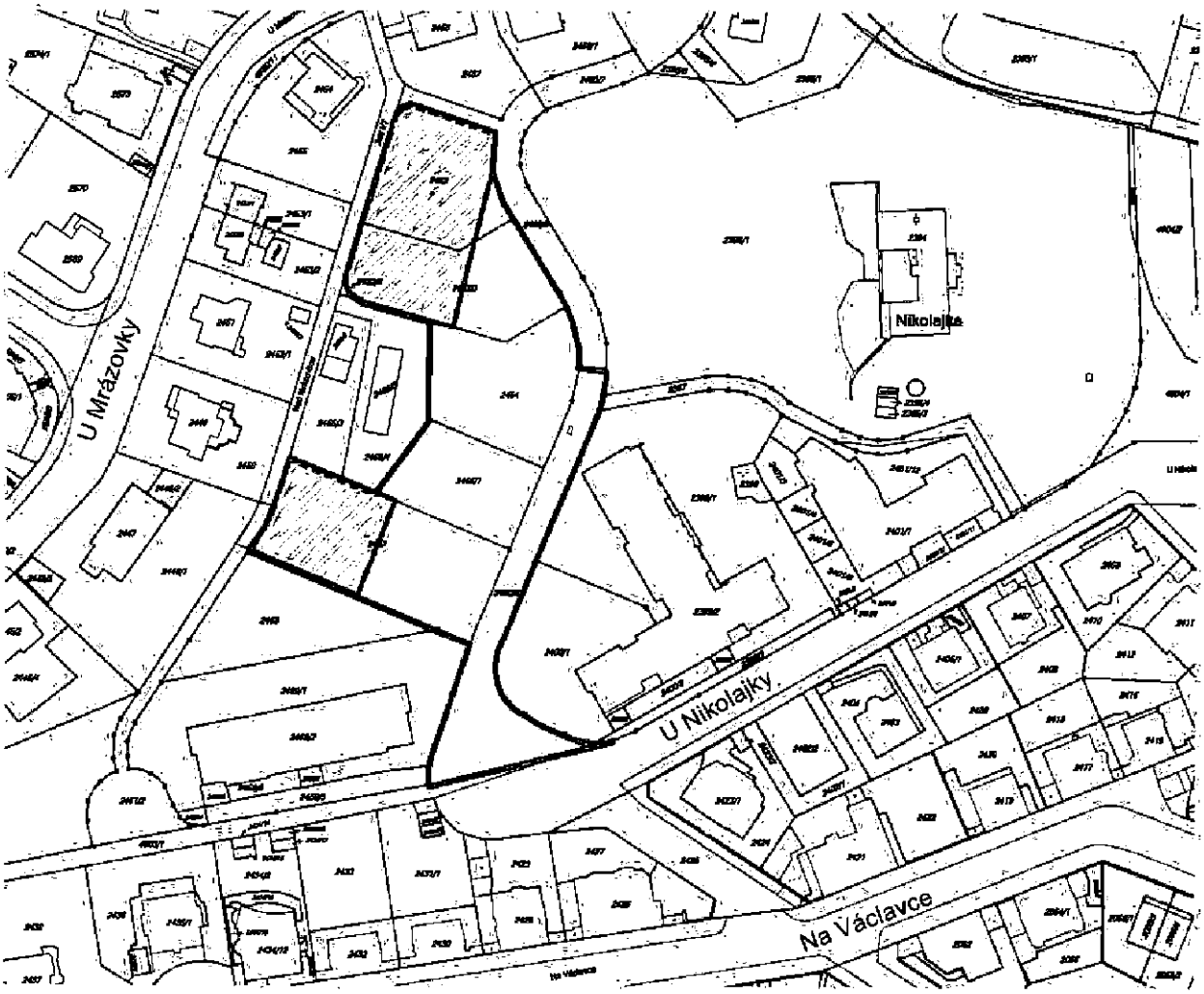


Zákres variantního návrhu

m 1:10 000

Zakreslený variantní návrh by zahrnoval i pozemky, které nejsou ve vlastnictví navrhovatele, proto není předmětem tohoto podnětu na pořízení této změny územního plánu.

B.1. SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY S VYZNAČENÝM ÚZEMÍM DOTČENÝM NÁVRHEM ZMĚNY



Snímek katastrální mapy *m 1:2 000*

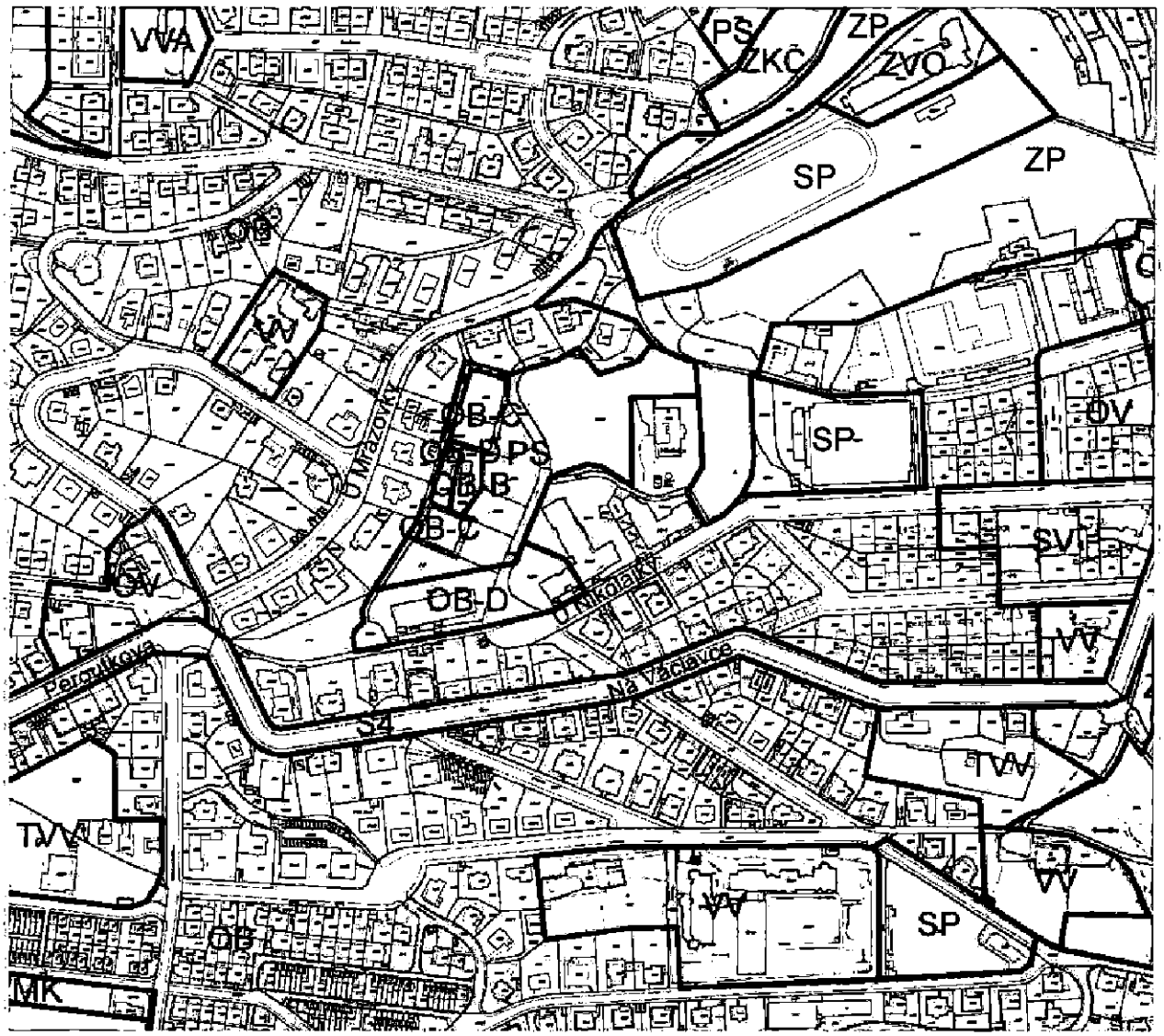
Zdroj: ČÚZK

Změnou dotčené pozemky ve vlastnictví navrhovatele

parc. č.	celková výměra pozemků (m^2)	výměra dotčené části pozemků (m^2)	vlastník pozemků
2462	1214	1118	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
2463/3	1394	701	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
2467	1933	922	KUMPERA SMÍCHOV a.s.
celkem	**4541**	**2741**	

Celková výměra pozemků dotčených záměrem je 0,4541 ha.
Výměra dotčené části pozemků je 0,2741 ha.

B.2. NÁVRH ZMĚNY VYUŽITÍ PLOCH



Návrh změny Územního plánu hlavního města Prahy - Územní plán sídelního útvaru hl.m. Prahy

m 1:5000

Bilance

	Výměra (ha)	HPP (m²)	KPP	ZP (m²)	KZP
OB-C v severní části	0,1819	900	0,49	309	0,1699
OB-C v jižní části	0,0920	450	0,49	156	0,1696

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.02.2018 15:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **8417**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
KUMPERA SMÍCHOV a.s., Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 15000 Praha 5	**04859685**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2460/6	**1498**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
2462	**1214**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
2463/3	**1394**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
2464	**1364**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
2466/1	**977**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
2467	**1933**	**zahrada**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva* - **Bez zápisu**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení (§ 250 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 29.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 22.06.2016.**

V-37304/2016-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.02.2018 15:35:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729051 Smíchov** List vlastnictví: **8417**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **KUMPERA SMÍCHOV a.s., Na Zatlance 1350/13, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **04859685**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2462	**22654**	**1214**
2463/3	**22654**	**1394**
2464	**22654**	**1364**
2466/1	**22654**	**977**
2467	**22654**	**1933**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.02.2018 15:53:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....