

MO Atelier, s.r.o.  
Procházkova 634/9  
147 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Martina Váňová**

**MHMP 168362/2023**

**236 004 688**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

**S-MHMP 10037/2023**

Datum:

**24.01.2023**

**Vyjádření ke studii záměru „Bytový dům Kostelecká, Praha 8“ na pozemcích parc.č. 1686/14, 1686/13, 1686/2 v k.ú. Ďáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 03.01.2023 od společnosti MO Atelier, s.r.o., Procházkova 634/9, Praha 4, IČ: 24809233, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla přiložena studie objektu z 01/2023, kterou zpracovala společnost MO Atelier, s.r.o., Procházkova 634/9, Praha 4.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě novostavby bytového domu na rohu ulic Kostelecká a U Červeného mlýnku ve východní části Ďáblic. Objekt je tvořen dvěma nadzemními hmotami na společném podzemním podlaží. Nadzemní hmoty mají 3 plnohodnotná a 1 ustoupené podlaží. Obe hmoty mají obdélníkový půdorys a plochou střechu. V podzemním podlaží je navržena garáž pro oba objekty s kapacitou celkem 33 parkovacích míst, technické zázemí a společné prostory. V přízemí obou hmot je vždy 1 komerční jednotka (obchod, služby, zařízení veř. stravování) a byty. Patra jsou již čistě bytová. Celkem je navrženo 29 bytů. Vjezd do podzemních garáží je navržen v 1.NP hmoty A. Na pozemku stavby je navrženo dalších 12 parkovacích stání. Zastavěná plocha objektu je 683,2 m<sup>2</sup>. Regulovaná výška budovy je 9,57 m nad ÚT.

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**:

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 předmětný záměr nachází v zastavitelném území na ploše s využitím SV - C – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy C.

Přes pozemky stavby vede trasa stávajícího kanalizačního výtlačku.

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](mailto: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:

#### 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

Charakteristiku ploch s rozdílným způsobem využití, 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>.

Z hlediska plošných regulativů je umístění bytového domu (monofunkční stavba pro bydlení) v ploše SV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k charakteru přilehlých veřejných prostranství není umístění jiných funkcí ve větší míře ekonomicky opodstatněné. Převažující bytová funkce je z hlediska charakteru veřejného prostoru typická - nejedná se o parter pěšky frekventované ulice a je zřejmé, že jejím umístěním nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. V obou hmotách je v přízemí navržena 1 komerční jednotka (obchod, služby, zařízení veřejného stravování). Bydlení, zařízení veřejného stravování, obchodní

zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, služby) je v ploše SV přípustné. Na základě výše uvedeného je záměr shledán přípustný. Umístění parkovacích stání a související technické infrastruktury je v ploše SV rovněž přípustné.

Posouzení míry využití plochy je v dokumentaci obsaženo. Uvedený rozsah posuzované plochy – 3322,9 m<sup>2</sup> neodporuje stanovené metodice a je možné jej akceptovat. Využit je podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp. Podle předloženého výpočtu jsou celkové hrubé podlažní plochy objektu 2584,6 m<sup>2</sup>, **KPP = 0,78 ≤ 0,80 (KPPp)**, plocha zeleně je celkem 2046,24 m<sup>2</sup> (rostlý terén – 2042,5 m<sup>2</sup>, ostatní zeleň – 3,74 m<sup>2</sup>), koeficient zeleně **KZ = 0,61 ≥ 0,55 (pro podlažnost 3 a více)**.

Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„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, měřítko zástavby, převažující formy, proporce, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané 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<sup>15</sup>.“

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů nebylo doloženo.

Orgán územního plánování dále posoudil, zda je vyšší míra využití nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Záměr je navržen v dosud velmi zřídka zastavěné rozvojové plochy na hranici městských částí Ďáblic a Čakovic. Ve zbytku rozvojové plochy se nyní nachází jednak nízkopodlažní zástavba rodinných domů, jednak autobazar. V okolí stabilizovaných plochách jde pak výhradně o rodinné domy převážně ve výškové hladině I - 0-6 m. Návrh počítá s výstavbou 2 hmot bytového domu 4 NP, s regulovanou výškou cca 10 m. Z výše uvedeného vyplývá, že vyšší míra není rozhodně nutná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby. Navržené objekty překračují současnou výškovou hladinu zástavby, svou zastavěnou plochou (683,2 m<sup>2</sup>) rovněž neodpovídají okolní zástavbě rodinných domů. Na základě výše uvedeného nelze s využitím podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch souhlasit.

### Závěr:

Záměr je v souladu s plošnými regulativy platného územního plánu. Z hlediska prostorových regulativů nebyl záměr shledán přípustný.

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.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

---

<sup>15</sup> Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S