

Super Snow, s.r.o.
Vranov 57
257 22 Vranov

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Martina Váňová

MHMP 326747/2022

236 004 688

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 169540/2022

Datum:

04.04.2022

Vyjádření ke studii záměru „Ďáblická louka“ na poze mku parc.č. 1729/109 v k.ú. Ďáblice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 31.1.2022 od společnosti Super Snow, s.r.o., Vranov 57, Vranov, IČ: 09675761, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla přiložena ověřovací studie z 01/2022, kterou zpracovala společnost studio reaktor, s.r.o., Přístavní 1315/7, Praha 7.

Předložená studie navrhuje soubor bytových domů v rozvojové lokalitě v jihovýchodní části zastavěného území Ďáblic. V severní části lokality při ulici K lomu jsou navrženy 4 podsklepené bytové domy se 3 plnohodnotnými a 1 ustoupeným podlažím. Ve střední a jižní části lokality je navrženo 12 podsklepených vilodomů se 2 plnohodnotnými a 1 ustoupeným podlažím. Všechny objekty jsou zastřešeny plochými střechami. Objekty ve směru sever – jih protíná centrální pěší komunikace. Suterény jsou využity pro parkování, nadzemní podlaží pro bydlení. Parkování je navrženo i na povrchu.

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 v plochách s využitím OV – C – všeobecně obytné se stanoveným kódem míry využití C a OB – C – čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy C.

Přes pozemek záměru vede vodovod.

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.

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění 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 administrativu 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.

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 bytových domů v plochách OV i OB v souladu s jejich hlavním využitím. Umístění parkovacích stání je v plochách OB i OV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání budou uspokojovat potřeby související s hlavním využitím ploch OB a OV (bydlení), je jejich umístění přípustné. Umístění související technické a dopravní infrastruktury je v plochách OB i OV přípustné.

Stručné posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. V dalším stupni dokumentace je třeba doložit podrobný výpočet vč. zakresu zeleně do situace. Výpočet byl proveden na celou lokalitu dohromady, tzn. v plochách OV i OB, neboť tyto mají shodný kód míry využití plochy – C. Rozsah posuzované plochy záměru 13 442 m² úřad územního plánu akceptuje. Stanovený kód míry využití plochy C s KPPp = 0,8 pro posuzovanou plochu je podmíněně přípustný. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 10 032 m²; **KPPp je 0,75 ≤ 0,80**. Celková plocha zeleně je 7 421 m² (rostlý terén 5 544 m², ostatní zeleň 1 850 m²), koeficient zeleně **KZ je 0,55 ≥ 0,55** pro podlažnost 3.

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 zakresu¹⁵.“

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů je doloženo. IPR Praha stanovil toto pozorovací stanoviště pro panoramatické zákresy – 312 – Louka nad d'áblickou hvězdárnou. Záměr se v panoramatických pohledech uplatňuje, ovšem ne rušivě.

Záměr byl prověřen i z hlediska prostorových vztahů a logických vazeb na okolní zástavbu. Předložený záměr je navrhován v návaznosti na zástavbu v rozvojové lokalitě v jihovýchodní části zastavěného území Ďáblic. V severní části lokality návrh reaguje na objemnější výstavbu při ulici K Lomu a Ďáblická, kde se vyskytují 2-4 podlažní objekty rodinných a bytových domů. Návrh zde počítá s objekty se třemi plnohodnotnými a jedním ustoupeným podlažím. Střední a

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

jižní část navržené zástavby svou zastavěností reaguje na drobnější stávající zástavbu rodinných domů v jižní části rozvojového území. Rodinné domy s větší procentuální zastavěností pozemku jsou převážně dvoupodlažní. Návrh zde počítá s viladomy s podobnou zastavěnou plochou, dvěma plnohodnotnými a jedním ustoupeným podlažím. Zde návrh mírně překračuje typickou podlažnost ale respektuje výškovou hladinu. Z výše uvedeného je zřejmé, že jsou prokázány logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby. Na základě výše uvedeného je využití podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch KPPp shledáno přípustné.

Závěr:

Záměr je v souladu s plošnými i prostorovými regulativy dle platného územního plánu.

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. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S