

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2152036/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 2046372/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

236 004 688

Počet listů/příloh: 3/0

Datum:

30.11.2022

Vyjádření ke studii záměru „Přístavba RD Ďáblice“ na pozemcích parc.č. 1729/347 a 1729/228 v k.ú. Ďáblice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 03.11.2022 od [redacted] žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti a iložena studie z 10/2022, kterou zpracoval [redacted]

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v přístavbě rodinného domu (poloviny dvojdomu) v ulici K Lomu v Ďáblicích. Přístavba k dvorní (jihozápadní) fasádě objektu bude přízemní s plochou střechou. Přístavba mírně rozšíří obytné plochy rodinného domu – je zde navržena ložnice. Zastavěná plocha přístavby je cca 19,06 m².

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 ploše OV – všeobecně obytné se stanoveným 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) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

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>.

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.

Z hlediska plošného regulativů je rozšíření obytných ploch rodinného domu v souladu s hlavním využitím plochy OV.

Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Rozsah posuzované plochy záměru 667 m² úřad územního plánu akceptuje. Použit byl podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch pro plochu OV - C - KPPp = 0,8. Podle předloženého výpočtu je celková hrubá podlažní plocha 426 m²; **KPPp je 0,64 ≤ 0,80**. Celková plocha zeleně je 411 m² (rostlý terén 348 m², ostatní zeleň 63 m²) koeficient zeleně **KZ je 0,62 ≥ 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, proporcí, 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 zákresu¹⁵.“

Stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany, prověření na základě pohledových vztahů je v tomto případě bezpředmětné (vzhledem k charakteru záměru) a je zřejmé, že panoramatické zákresy předloženého záměru by neprokázaly nové poznatky, což bylo potvrzeno vyjádřením IPR č.j. 18302/2021 ze dne 10.01.2022. Vyšší míra využití je v tomto případě odůvodněná vzhledem k dotvoření stávající urbanistické struktury. Jedná se o drobnou přízemní přístavbu situovanou ke dvorní fasádě objektu. Z pohledu z ulice se neuplatňuje. Koeficient podlažních ploch se zvětší o pouhých 0,03. Z výše uvedených důvodů je využití podmíněně přípustného navýšeného kódu míry využití území přípustné.

Závěr:

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

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S

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