


OBJEDNATEL:		<b>BLOOMING s.r.o.</b> NA FLORENCI 2116/15, 110 00 PRAHA 1	
VEDOUČÍ PROJEKTANT	KOVÁČ PETR	 KANIA, a.s. Špálova 80/9, 702 00 Ostrava - Přívoz tel : 596 243 487 e-mail : info@kania-ostrava.cz	
ZODP. PROJEKTANT	ING. ONDŘEJ FABIÁN		
VYPRACOVAL	KOVÁČ PETR		
KONTROLOVAL	ING. ONDŘEJ FABIÁN		
KRAJ: VYSOČINA		KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: JIHLAVA [659673]	
NÁZEV AKCE:		STUPEŇ	
<b>Domov seniorů ulice Vazovova, Praha 12 Modřany</b>		DATUM	08/2025
		FORMÁT/POČET STR.	A4/4
		MĚŘÍTKO	--
		Č. ZAK	22016
		SOUBOR	DOC
NÁZEV PŘÍLOHY :		Č. PŘÍLOHY :	
<b>PROKÁZÁNÍ SOULADU ZÁMĚRU KOEFICIENTEM PODLAŽNÍCH PLOCH KPP, RESP. KPPP</b>		<b>X</b>	

**údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci,**

Navrhovaná projektová dokumentace je v souladu s územním plánem města Praha po změně, ze dne 11.06.2022 (v době vyhotovení projektové dokumentace) stavba je stále v souladu dle úplného znění ze dne 24.6.2025

Stavba se nachází na rozhraní dvou ploch:

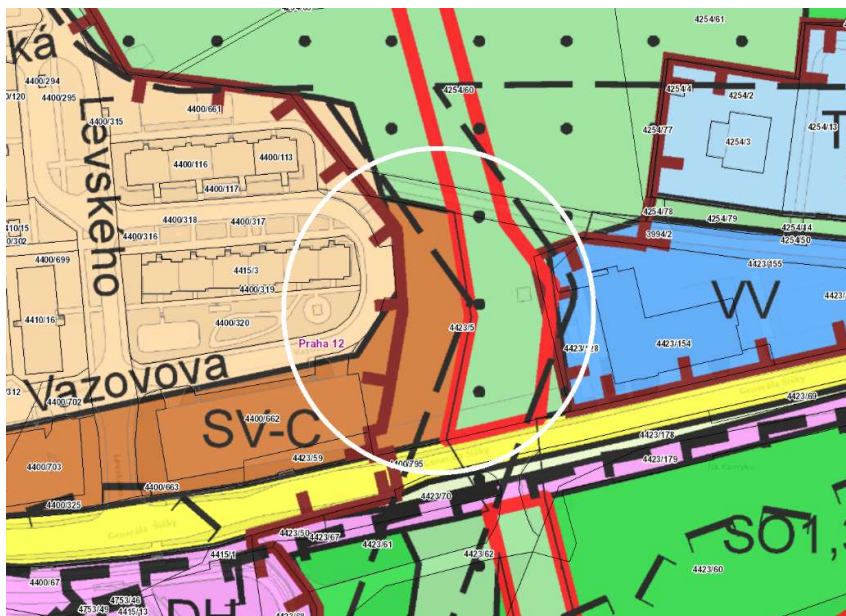
– SV – všeobecně smíšené

**Stavba domova seniorů splňuje využití dané plochy.**

ZMK – zeleň městská a krajinná

**Stavba parku umístěvaného v této části splňuje využití dané plochy**

Míra využití území k zastavění se určuje vždy pro stanovenou část zastavitelného území, a to přiměřeně pro lokalitu, plochu, blok anebo pozemek, a stanovuje se jako nejvýše přípustná, popřípadě jako nejnižší požadovaná.



Dle aktuálně platného územního plánu se místo stavby nachází v ploše SV-V a ZMK. Míra využití území je stanovena pouze pro plochu SV-C:

KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně	při průměrné podlažnosti	Typický charakter zástavby
C	.5	.8	.3	1	přízemní zástavba, halové stavby
			.45	2	nizkopodlažní zástavba
			.55	3 a více	převážně nizkopodlažní zástavba

Navrhovaný objekt splňuje následující podmínky pro využití nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch dle oddílu 7 bodu 14 územního plánu.

a) Stavba je umístěna mimo území plošné památkové ochrany, tedy mimo památkové rezervace i památkové zóny. Vzhledem k poloze v běžné městské zástavbě není její realizace v rozporu s ochranou kulturních a historických hodnot města, ani nedochází k ohrožení památkově chráněných areálů či pohledově exponovaných lokalit. Podmínka nevylučující uplatnění vyšší míry využití území je tímto jednoznačně naplněna.

b) Vyšší míra využití území je v daném případě odůvodněná a nezbytná. Navržený objekt reaguje na prostorové uspořádání a logické vazby okolní zástavby, přičemž zachovává a dále rozvíjí její základní urbanistické principy. Konkrétně je dodržena uliční čára a návaznost na stávající uliční frontu, je respektována jednotná výšková hladina okolní zástavby, a to jak v rovině atik, tak i v celkovém měřítku budovy. Architektonické řešení navazuje na převažující formy, proporce a rytmus okolní zástavby a tím přispívá k dotvoření soudržné a harmonické městské struktury.

Současně bylo posouzeno, že navrhované navýšení kapacit nezpůsobí nepřiměřenou zátěž na veřejnou infrastrukturu. Dopravní napojení, parkovací kapacity, kapacita technické infrastruktury (zejména vodovodní a kanalizační sítě) i občanská vybavenost v lokalitě umožňují realizaci stavby bez negativních dopadů. Navýšení intenzity využití území je proto možné z hlediska únosnosti místních podmínek.

c) Splnění požadavků na prověření vlivu stavby v dálkových pohledech bylo zajištěno prostřednictvím stanoviska Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Bylo zvažováno využití Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) pro zpracování panoramatických zákresů. IPR však konstatoval, že vzhledem k charakteru a parametrům stavby – konkrétně k navrhované čtyřpodlažní budově Domova seniorů – se objekt v panoramatických pohledech města vizuálně neuplatní. Z tohoto důvodu by vypracování zákresů do 3D modelu nepřineslo nové poznatky a bylo by nadbytečné. Stanovisko IPR tak potvrzuje, že stavba nebude mít negativní dopad na hodnoty panoramatu Prahy a podmínka je tím splněna.

Do celkové plochy HPP je rovněž připočten objekt SO 03 A – Zahradní domek sklad

Zahradní dřevěný domek je prefabrikovaný a disponuje stanovou střechou. Domek je včetně podlahy a střechy, na které je asfaltová krytina. Objekt je celý vyroben z dřevěných desek severského smrku, podlahu tvoří dřevěná prkna.

Ilustrace zahradní domek.

Rozměry 2,74 x 1,44 = 3,95 m<sup>2</sup>



1.NP	793,19 m <sup>2</sup>
2.NP	774,61 m <sup>2</sup>
3.NP	774,61 m <sup>2</sup>
4.NP	774,61 m <sup>2</sup>
<u>SO 03A</u>	<u>3,95 m<sup>2</sup></u>
Celkem	3 120,97 m <sup>2</sup>

Výpočet max. HPP:

Plocha pozemku 4423/5, 4400/662, 4400/318 v ploše SV-C	3995,5 m <sup>2</sup>
KPPp	0,8
Max. HPP	3 196,4 m <sup>2</sup>
Navržená HPP domova pro seniory	3 121 m <sup>2</sup>

**Navržený objekt je v souladu s požadavky na míru využití území.**

**Plochy započtené do HPP jsou podrobně znázorněny ve výkrese č. 22016-DSP-SO01-D.1.1-19 – Plochy HPP**

Plochy suterénu se vzhledem k jejich funkci do HPP nezapočítávají.

Do celkové plochy HPP se rovněž nezapočítávají plochy SO 02 a objektu SO 03 B

SO 02 – oplocení

Nejedná se o podlaží ani prostor využitelný pro hlavní funkci stavby.

SO 03 B – Zahradní pergola

Konstrukce zahradní pergoly je otevřená tzn. Bez uzavřených obvodových stěn. Z tohoto důvodu se venkovní pergola rovněž nezapočítává do HPP.

Ilustrace zahradní pergoly.



**Stavba splňuje také minimální koeficient zeleně 0,55 dle UP podrobně řešeno samostatný situační výkresem: Situační výkres pro výpočet koeficientu KZ**