

Pražská developerská stavební společnost, p.s.
Malé náměstí 5/9
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Ing. Martina Váňová

Č. j.:

MHMP 1999447/2021

Počet listů/příloh: **3/0**

Sp. zn.:

S-MHMP 1908441/2021

Datum:

03.01.2022

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost Pražské developerské společnosti, p.s., Malé náměstí 5/9, Praha 1, IČ: 09211322, o vydání územně plánovací informace k pozemkům parc.č. 2401/8, 2401/9, 2401/11, 2401/12 v k.ú. Kobylisy

K žádosti o územně plánovací informaci žadatel doložil hmotovou studii.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě dvou objektů nájemního bydlení v bloku mezi ulicemi Taussigova, Davidkova a Sřetelnická v Kobylisích. V současné době se na předmětných pozemcích nachází parkoviště. Navržená stavba je koncipovaná jako dočasná, bude mít 3 nadzemní podlaží, celkovou zastavěnou plochu 1 200 m², HPP 3 600 m² a bude obsahovat 28 bytových jednotek.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává dle ustanovení § 21 odst. (1) písm. A) stavebního zákona, tuto **územně plánovací informaci**:

„Ulice Davidkova, Ládví – bytový dům“ na pozemcích parc.č. 2401/8, 2401/9, 2401/11, 2401/12 v k.ú. Kobylisy

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 pozemek nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OV – všeobecně obytné, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu radioreléové trasy.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

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@oruha.eu, ID DS: 48ia97h

Elektronický podpis - 3.1.2022
Certifikát autorizačního podpisu:
Jméno: Martin Čížek
Vydání: AC:48103.1 - Služba Certifikační
Plánský kód: 04.0.2002.13.45.81-000-42630

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

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:

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 plošných regulativů je umístění bytového domu v ploše OV v souladu s hlavním využitím.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl.m. Prahy.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Třípodlažní hmoty odpovídají výškové hladině okolní zástavby. Protější objekt v ulici Davidkova má 3 NP a podkroví pod sedlovou střechou. Tuto stavbu návrh reflektuje a nepřevyšuje. Ostatní zástavba v okolí je modernistická se zastoupením

výškových bytových domů i nízkopodlažních staveb občanské vybavenosti. Umístění staveb na pozemek respektuje orientaci sousedních budov. Na základě výše uvedeného je záměr shledán přípustný.

O výjimku ze zákazu stavební činnosti na území stavební uzávěry je třeba požádat Radu HMP prostřednictvím odboru UZR MHMP.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/S



PDS Pražská developerská společnost

Magistrát HMP
Odbor územního rozvoje
Jungmannova 35/29
110 00 Praha 1

Kontaktní osoby:
Ing. Marie Jindrová
Vedoucí oddělení informací o území
Ing. Martina Váňová
Oddělení informací o území

Váš dopis zn./ze dne:

Č.J.: 22_4_12_1

Sp. Zn.:

Vyřizuje:
Ing. Rastislav Tomaščík MBA

Počet listů / příloh: 7 x A4

Datum: 19.11.2021

Věc:

Žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace. Dle § 21 odst. a) zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a § 2 jeho prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Stavební záměr:

ul. Davidková, Ládví – bytový dům, v katastrálním území Kobylisy.

Pražská developerská společnost p.o. dostala za úkol prověřit možnost využití výše uvedených městských pozemků pro bytovou výstavbu HMP. Naše společnost zpracovala předkládaný koncept objemového řešení, který by se v budoucnu měl stát podkladem pro zadání vyšších projektových stupňů. Náš stavební záměr spočívá ve výstavbě experimentálního projektu dočasného využití kapacity stávajícího parkoviště pro stavbu nájemního bydlení, při zachování funkčnosti parkoviště, který počítá se zkráceným životním cyklem budovy.

Základní informace o území:

- celá plocha záměru je ve stabilizovaném území ve funkčních plochách OV.
- záměr je v souladu s hlavním využitím funkční plochy

Základní kapacitní parametry návrhu:

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace
Malé náměstí 5/9, 110 00, Praha 1
Tel.: +420 771 173 911
E-mail: info@pdspraha.eu

Stavební pozemky:

- parc. č. 2401/8, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 6 867 m² z toho 2 671 m² ve FÚ)
 - parc. č. 2401/9, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 158 m²)
 - parc. č. 2401/11, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 180 m²)
 - parc. č. 2401/12, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 2 862 m²)
- Celková plocha pozemků: 5 871 m²**

Zastavěná plocha:

- bytový dům: **1 200m²**

Počet podlaží, hrubé podlažní plochy (HPP), počty stání a orientační počet jednotek:

- **byty:**
HPP: 2 400 m²
Byty: ca 28
2.NP: HPP 300 m² (4byty) / patro / dům
3.NP: HPP 300 m² (3byty) / patro / dům
Stání dle PSP: 27

- **parkování**
1.NP Stání: 7 míst / dům

Celkem HPP souboru staveb: 2 400 m²

Celkem bytů v souboru staveb: ~ 28 (průměrná užitná plocha 60 m²)

Celkem stání v souboru staveb: 28

Popis principů řešení:

Za současného stavu je pozemek nezastavěný a slouží jako parkoviště. Přístupné je přes pozemek 2364/151 (ul. Taussigova), ve vlastnictví HMP, stávající způsob využití: „ostatní komunikace“.

Plánovaný bytový dům bude odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídne efektivní využití a výhodnou funkční skladbu a obsahuje 3 nadzemní podlaží, kde v 1.NP jsou navrženy hromadné garáže a další společné prostory domovního a technického vybavení včetně vstupních prostor do objektu. Přístup do bytového domu a dopravní připojení hromadných garáží v 1.NP bytového domu je řešen přímo z veřejné komunikace. Celková plocha pozemku ve funkční ploše OV je 5 871 m², celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží je 2 400 m².

Děkuji za spolupráci.

S pozdravem,

Ing. Rastislav Tomaščík MBA RE
projektový manažer - senior

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace

Malé náměstí 5/9, 110 00, Praha 1

Tel.: +420 771 173 811

E-mail: info@pdspraha.eu

22_DAV ul. Davídková

Popis záměru a hmotová studie pro vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP ke stavebnímu záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem

Název stavebního záměru: ul. Davídková, Ládví – bytový dům

Adresa záměru: ulice Davídková, Praha 8

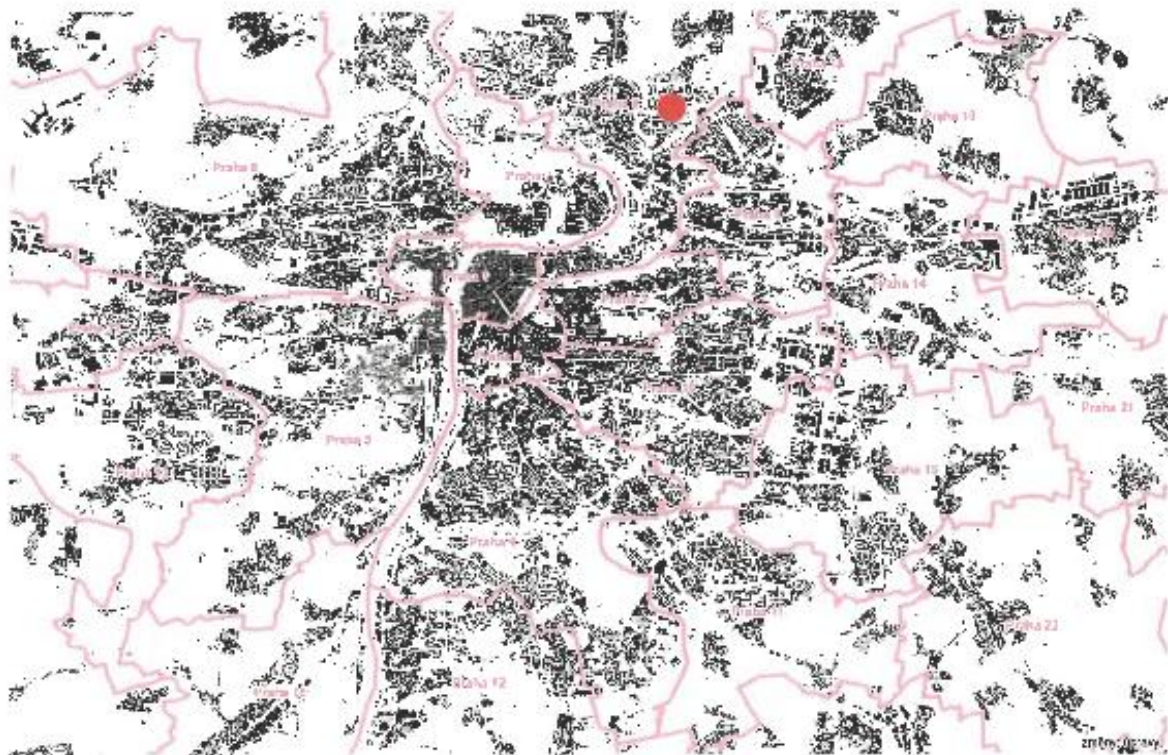
Dotčené pozemky:

parc. č. 2401/8, katastrální území Praha 4, Michle (o výměře 6 867 m² z toho 2 671 m² ve FÚ)

parc. č. 2401/9, katastrální území Praha 4, Michle (o výměře 158 m²)

parc. č. 2401/11, katastrální území Praha 4, Michle (o výměře 180 m²)

parc. č. 2401/12, katastrální území Praha 4, Michle (o výměře 2 862 m²) byla na základě změny zřizovací listiny s účinností od 1.7.2021 předána k hospodaření PDS)



Název stavebního záměru:

LÁDVÍ, ul. Davídková – experimentální projekt dočasného využití kapacity stávajícího parkoviště pro stavbu nájemního bydlení, při zachování funkčnosti parkoviště, který počítá se zkráceným životním cyklem budovy.

Dotčené pozemky:

parc. č. 2401/8, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 6 867 m² z toho 2 671 m² ve FÚ)
parc. č. 2401/9, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 158 m²)
parc. č. 2401/11, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 180 m²)
parc. č. 2401/12, katastrální území Praha 8, Kobylisy (o výměře 2 862 m²)
byla na základě změny zřizovací listiny s účinností od 1.7.2021 předána k hospodaření PDS)

Adresa záměru: ulice Davídková, Praha 8

Stručný popis stavebního záměru:

Řešené území se nachází mezi ulicemi Střelnická, Davídkova, Taussigova a Střekovská na jižním okraji Sídliště Ďáblice. Pozemky byly předány k hospodaření Pražské developerské společnosti s cílem rozvíjet, iniciovat, koordinovat a následně případně realizovat převážně městskou bytovou výstavbu.

Záměrem PDS a HMP je analýza proveditelnosti investičního záměru a získání územně – plánovací informace pro tento záměr. Za současného stavu je pozemek nezastavěný a slouží jako parkoviště. Přístupné je přes pozemek 2364/151 (ul. Taussigova), ve vlastnictví HMP, stávající způsob využití: „ostatní komunikace“.

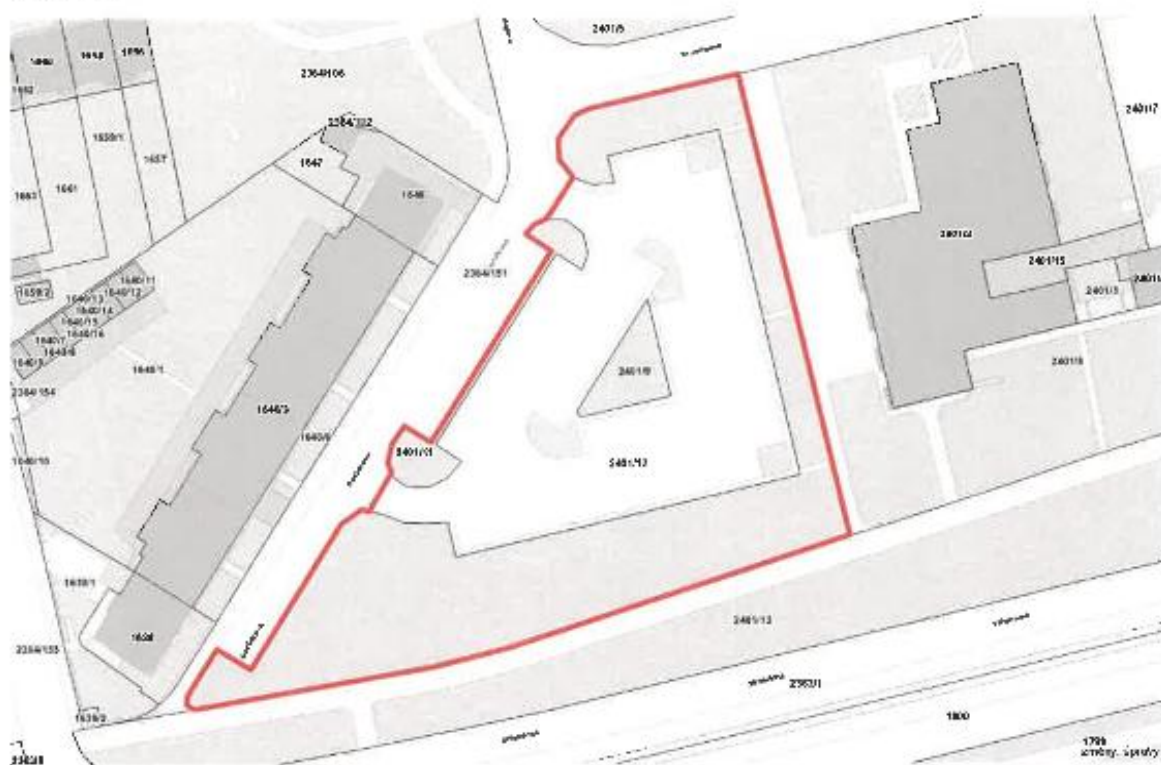
V příloze přikládáme objemovou studii záměru, hrubé podlažní plochy vychází z objemu stavby v příložených výkresech.

S přihlédnutím k platnému územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který vymezuje v území stabilizovanou funkční plochu OV, navrhujeme stavbu 4 bytových domů, která bude kombinovat

- o v 1.NP parkování 7 parkovacími místy (1 bytový dům), tj. celkem 28 parkovacích míst dle PSP
- o ve 2.NP a 3.NP bydlení o HPP ca 300m²/ 1 patro, tj. celkem 2 400m² HPP

Plánovaný bytový dům bude odpovídat současným urbanistickým, architektonickým a technickým požadavkům, nabídne efektivní využití a výhodnou funkční skladbu a obsahuje 3 nadzemní podlaží, kde v 1.NP jsou navrženy hromadné garáže a další společné prostory domovního a technického vybavení včetně vstupních prostor do objektu. Přístup do bytového domu a dopravní připojení hromadných garáží v 1.NP bytového domu je řešen přímo z veřejné komunikace. Celková plocha pozemku ve funkční ploše SV je 5 871 m², celková hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží je 2 400 m².

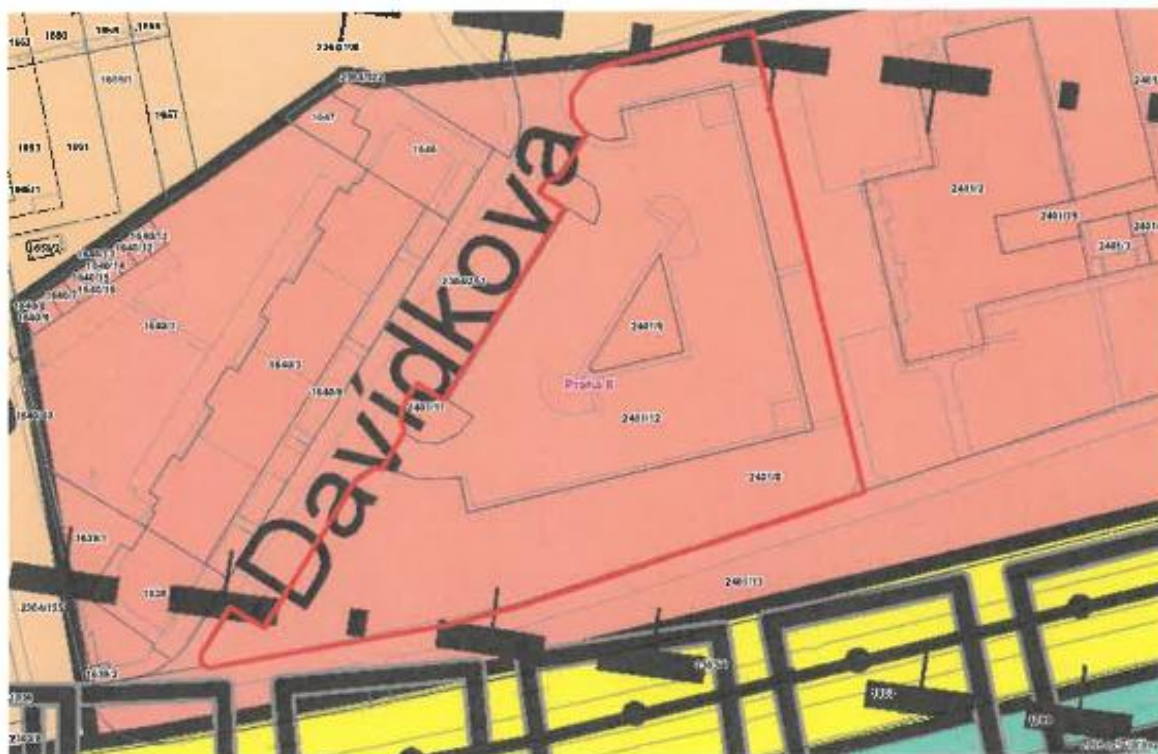
katastr



ortofoto



Územní plán



Mapa vlastnictví



umístění staveb



umístění staveb

