

Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti Nad meandry s.r.o., sídlem V Podbabě 36/11, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČO 08277851, zastoupená na základě plné moci společností Space 8 s.r.o., sídlem V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 – Vinoř, IČO 25146114, jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP). Předmětná změna se týká pozemků parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice, ve vlastnictví investora.

Dle předložené žádosti je předmětem navrhované změny ÚP SÚ HMP změna koeficientu části funkční plochy OB-B na koeficient OB-E. Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 1.

Jako podklad pro tuto změnu ÚP SÚ HMP doložil žadatel také vypracovanou architektonickou studii s názvem Obytný soubor Nad Meandry. Tato studie je přílohou č. 2.

Stanovisko referátu rozvoje veřejných prostor:

Předmětné pozemky změny ÚP SÚ HMP, se nacházejí v poměrně členitém terénu v těsné blízkosti ulice Hyacintová či Záběhlická, kde se stýká modernistická struktura zástavby lokality „Nad Záběhlicemi“ (označení dle Metropolitního plánu, dále jen MP) s vesnickou strukturou zástavby lokality „Starých Záběhlic“ (označení dle MP). Záměrem žadatele je na těchto pozemcích vybudovat obytný soubor staveb, tj. dva bytové domy o 5 nadzemních podlažích (poslední ustoupené) a dvou podlažích podzemních.

Navržené objekty se svým výškovým a hmotovým ztvárněním snaží citlivě reflektovat danosti stávající urbanistické struktury a vytvořit tak přechod mezi drobnější původní zástavbou směřující k jihu a hmotově výraznější zástavbou rozprostírající se k severo-východu. Jejich střídme terasové pojetí reaguje na tamní terénní rozdíly, a zároveň i na fasádní podobu okolních objektů.

V rámci proběhlých jednání byla dohodnuta součinnost investora záměru ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, nově vzniklých v závislosti na zvýšení kapacity (koeficientu využití pozemku) zastavované plochy. Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení v současnosti zpracovávaného dokumentu „Metodiky spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“. Písemná dohoda součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích je přílohou č. 3 předloženého materiálu.

Referát rozvoje veřejných prostor shledává navrženou formu zástavby jako vhodnou k doplnění v současnosti volné plochy při ulici Hyacintová.

Stanovisko oddělení koncepce a rozvoje:

Oddělení koncepce a rozvoje doporučuje vyslovit **souhlas** s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice.

KÚR na svém 13. jednání dne 4. 12. 2019 projednala podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice a přijala stanovisko (viz příloha č. 4):

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s pořízením změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice za podmínky akceptace veřejně prospěšné investice do území ze strany investora, která bude souhlasně projednána s MČ Praha 10.

Příloha č. 1 – kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP

Věc: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

podle ustanovení § 44 - § 46 odst. 1 a §55a, v návaznosti na § 188 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Orgány veřejné správy, městské části a hl. m. Praha mohou podat návrh na pořízení změny ÚP (dále jen „podnět“) přímo pořizovateli (Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1). V případě, že podnět podávaný městskou částí zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě kromě pořizovatele i na všechny ostatní dotčené městské části.

Fyzické a právnické osoby mohou podávat podněty pouze prostřednictvím městských částí, na jejichž území předmět změny ÚP zasahuje. V případě, že daný podnět zasahuje na území více městských částí, musí být totožný návrh podán v požadované podobě na všechny dotčené městské části.

ČÁST A.**I. Údaje umožňující identifikaci navrhovatele**

(vyberte jednu z uvedených možností a označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

- orgán veřejné správy
název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- občan obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), telefon, e-mail
- fyzická nebo právnická osoba – mající vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail
- oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)
název, adresa, případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem oprávněného investora, telefon, e-mail, informace jakou veřejnou dopravní nebo veřejnou technickou infrastrukturu vlastní, spravuje nebo provozuje

Nad meandry s.r.o.

V Podbabě 36/11

160 00 Praha 6 – Dejvice

IČO: 08277851

Jednatel – Ing.Vojtěch Ježek

Navrhuje-li pořízení změny ÚP více navrhovatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

- ano ne

Navrhovatel jedná:

samostatně

je zastoupen

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), případně název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, telefon, e-mail

Space 8 s.r.o.

V Podskalí 699

190 17 Praha 9 – Vinoř

IČO: 25146114

Adresa pro doručování:

Space 8 s.r.o.

Americká 36

120 00 Praha 2

Ing. Lubomír Špaček

Pozemky dotčené návrhem změny ÚP

| městská část | katastrální území | parcelní č. | druh pozemku podle katastru nemovitostí | výměra |
|--------------|-------------------|-------------|---|--------|
| Praha 10 | Záběhlíce | 546 | zahrada | 1028 |
| Praha 10 | Záběhlíce | 2306 | zahrada | 1810 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Jedná-li se o více pozemků, připojuje navrhovatel údaje v samostatné příloze:

ano ne

Uvedení vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce

Společnost Nad meandry s.r.o., tedy žadatel, je majitelem pozemků dotčených změnou ÚP, viz. list vlastnictví 18784.

II. Popis navrhované změny

(předmět navrhované iniciace změny ÚP, tj. výstižný popis navrhované změny ÚP, případně doplněný grafickým zákresem návrhu řešení; změna funkčního a případně prostorového uspořádání území, či popis navrhované změny včetně navrhovaných bilancí – hrubá podlažní plocha rozdělená po jednotlivých funkcích)

Na základě konzultace se stavebním úřadem Prahy 10 a s MHMP OUR Panem Ing.arch.Stanislavem Stránským, žádáme o změnu Kódu míry využití plochy (resp.koefficientu podlažních ploch KPP) na pozemku s p.č. 2306 a pozemku s p.č. 546 z OB-B na OB-E.

Součástí žádosti je v příloze studie navrhovaného využití pozemků.

Návrhové bilance pro pozemky s p.č. 546 a 2306:

HPP hlavního účelu (bydlení), nadzemní podlaží + započítatelné podzemní podlaží = 2838 m²

Kód míry využití = 1,00 = E

Zastavěná plocha = 1230 m² = 43,4%

Koefficient zeleně = 0,54 (dle tabulky míry využití ploch pro E je KZ min. 0,45-0,5)

III. Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele

Dle platného ÚP hl.m.Prahy leží oba dotčené pozemky v ploše OB-B. V současnosti se jedná o neudržovanou zahradu a oba tyto pozemky nejsou zastavěné.

IV. Důvody pro pořízení změny ÚP

Navýšení koeficientu umožní vytvořit plynulejší přechod mezi dvěma různými typy zástavby (modernistická a vesnická struktura) a dále je i smysluplnější využít s ohledem na cíle územního plánování dle §18 stavebního zákona.

Změna Kódu míry využití bude mít s ohledem na stávající stav území zcela jistě pozitivní vliv na prostorovou a hmotovou kompozici zástavby v dotčeném území.

Změna je dále příhodná o to více, když skutečné Kódy míry využití pozemků v okolí neodpovídají hodnotám uvedeným v platném Územním plánu hl.m.Prahy – viz. přiložený situační výkres C.4 mapující současné a skutečné využití území.

V Praze dne 25.9.2019

podpis žadatele nebo jeho zástupce

SPACER s.r.o.
AMÉRIČKÁ 415/36, 120 00 PRAHA 2
IČ: 25 14 61 14

Stránka 3 z 4

ČÁST B.

Přílohy k návrhu na pořízení změny ÚP:

(odpovídající možnosti označte křížkem, případně doplňte dále požadované údaje)

a) povinné

- snímek katastrální mapy
- přehledný zakres území, na kterém je změna navrhována, do situace na podkladu katastrální mapy nebo výkresu platného územního plánu
- zmocnění majitele/ů pro navrhovatele, který není vlastníkem předmětných pozemků či staveb
- v případě podání návrhu městskou částí z vlastního podnětu: příslušné usnesení zastupitelstva městské části, název, adresa (popř. místo pro doručování), osoba oprávněná jednat za orgán veřejné správy, telefon, e-mail
- návrh obsahu změny územního plánu (dle § 55a, odst. c, stavebního zákona)
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast (dle § 55a, odst. d, stavebního zákona)
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a, odst. e, stavebního zákona)

b) nepovinné

- doklad prokazující vlastnická nebo obdobná práva k předmětnému území, je-li návrh změny ÚP podán fyzickou nebo právnickou osobou (netýká se orgánů státní správy, městských částí a hl. m. Prahy), ne starší než 3 měsíce
- další přílohy (vypište)

Architektonická studie navrhovaného využití území

- 3x vizualizace
- 2x řez
- Situační výkres C.2
- Situační výkres C.3
- Situační výkres C.4
- Schéma
- Průvodní zpráva



SPACE8 s.r.o.
Americká 36
120 00 PRAHA 2
www.space8.cz

Předmět:

Návrh obsahu změny ÚP hl.m. Prahy

pro pořízení změny zkráceným postupem podle §§ 55a, 55b a 55c zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění

místo:

pozemek s p.č. 2306 a 546 v k.ú.Záběhllice, Praha 10

Vypracoval:



Zakázkové číslo: 082
Datum zpracování: září 2019

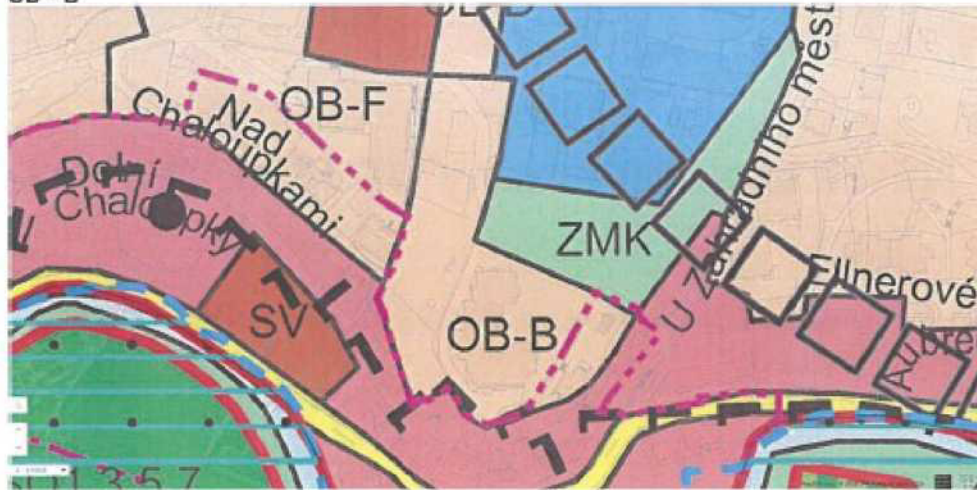
Paré:

SPACES s. r. o. Americká 36, 120 00 Praha 2

A.1 NÁVRH OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna územního plánu spočívá ve změně kódu míry využití plochy pro pozemky s p.č. 2306 a 546 v k. ú. Záběhlíce.

Stávající stav:
OB – B



Navrhovaný stav:
OB – E

Pro ověření proveditelnosti návrhu a lepší názornost byla zpracována architektonická studie, jejíž grafická část je přílohou žádosti o změnu kódu míry využití. Návrhové parametry uvádíme níže.

A.2 INFORMACE K POZEMKU DLE ÚAP

Dle ÚAP leží oba pozemky v lokalitě:



554 Nad Záběhlíci Z (07) 0 1.09 11/12=
Z – zastavěná lokalita

SPACE8 s. r. o. Americká 36, 120 00 Praha 2

(07) – modernistická struktura (článek 47, Metropolitního plánu = Modernistickou strukturou je urbánní struktura kombinující solitérní budovy a uzavřené areály (modernistická zástavba) sloužící zpravidla veřejné vybavenosti, společně umístěné v parku ve volné zástavbě. (2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára nemusí být určena, b) stavební čára je zpravidla volná, c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě, d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími areály.)

(Dle ÚAP =Modernistická struktura – jako prstenec komponovaných rozsáhlých sídlišť na volných polích a loukách na předměstí Prahy vznikala od druhé poloviny 20. století. Vývoj strukturálního typu předznamenaly první poválečné zástavby, kde struktura veřejných prostranství byla koncipovaná v duchu zahradního města, zděné činžovní domy byly již čtyři a šesti patrové (Družstevní Ochoz), bloky prostupné nebo zasazené do parku (Zelený Liška, Solidarita). První experimentální sídliště (invalidovna) brzo následovaly další, od rozsáhlých (Jižní Město) až po menší (Sídliště Ministerstva Vnitra). Do tohoto strukturálního typu patří kromě sídlišť všechny ty struktury, které jsou komponované ve stejném duchu, ale nejsou koncipované pouze pro bydlení (Akademie věd). Modernistická struktura je téměř bez výjimky homogenní princip periferie. Velké měřítko, struktury organizované do velkých rezidenčních celků, střídání zástavby v parku ve volné zástavbě s uzavřenými areály občanské vybavenosti. Vymezení veřejného prostranství neurčité, předzahradky plynule přecházejí do ploch trávníků a parku ve volné zástavbě a zpevněných ploch parkovišť vytvářejíc kontinuální prostor velkého měřítko. Veřejná prostranství nejsou komponovaná, nepravidelná osnova komunikací s vyšší mírou automobilové dopravy ná občůdu lokality doplněná o vnitřní, převážně slepé obslužné komunikace. Naměstí je často nahrazeno centrálním parkem, spolu s nezpevněným a zpevněným prostranstvím vytváří park ve volné zástavbě.)

Ulice Hyacintova: dle ÚAP je střední výška ulice 21,1-26 m, výška říms 12,1-16 m – 16,1-21m

0 – Obytné využití lokality

1,09 – Index využití lokality

11 – Typický počet podlaží(90%percentil) (= počet podlaží po hlavní římsu)

12 – Maximální počet podlaží

A.3 BILANCE OVĚŘOVACÍHO NÁVRHU (NAVRHOVANÉ PARAMETRY)

2x bytový dům rozměr přibližně 19,70 x 16,85 m

4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené

2 podzemní podlaží

| | | |
|---|-------------|----------------|
| Zastavěná plocha – včetně 1.PP: | 1230 | m ² |
| Zastavěná plocha – bez 1.PP: | 634 | m ² |
| Obestavěný prostor: | 13950 | m ³ |
| Hrubá podlažní plocha: | 2838 | m ² |
| Plocha pozemku (PP): | 2838 | m ² |
| KPP = (HPP / PP): | 1,00 | |
| Max. počet bytů: | 30 | |
| Typ bytů: | 1-4kk | |
| Počet parkovacích míst: | 34 | |
| Předpokládaný maximální počet obyvatel: | 75 osob | |

Výpočet koeficientu zeleně:

| | | |
|------------------------------|-------|---------------------------------|
| Zeleň na rostlém terénu (A): | 1475 | m ² |
| Ostatní zeleň (B): | 56,96 | m ² (méně než 25 % z |

A)

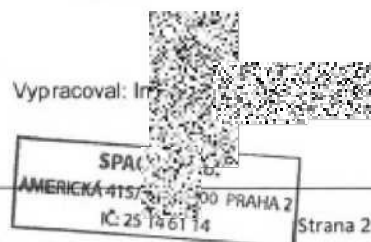
| | | |
|---|-------|----------------|
| Trávník, mocnost vegetačního souvrství nad 0,15m (10 %) | 32,23 | m ² |
| Trávník s keří, mocnost vegetačního souvrství nad 0,30m (20 %) | 24,73 | m ² |
| Trávník s keří a stromy s malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 0,90m (50 %) | 00,00 | m ² |

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Zeleň celkem (A+B): | 1531,96m ² |
| KZ ((A+B) / PP): | 0,54 |

V Praze, září 2019

Space8 s.r.o.

Vypracoval: Im



Změna ÚP (ZÚP)

Strana 2

24. 9. 2019

Seznam nemovitostí na LV | Nahlížení do katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Číslo LV: | 18784 |
| Katastrální území: | Záběhlice [732117] |
| Zobrazení v mapě | |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Nad meandry, s.r.o., V Podbabě 36/11, Dejvice, 16000 Praha 6 | |

Pozemky

| |
|--|
| Parcelní číslo |
| 545 , součástí pozemku je stavba |
| 546 |
| 2306 |

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha 6](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.09.2019 13:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#). Pod sídlištěm 180009, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.6 build 0

PLNÁ MOC

ZMOCNITEL:

SPACE 8, s.r.o.

V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 - Vínohř

Jednatel společnosti Ing. Lubomír Špaček.

ZPLNOMOCŇUJE ZMOCNĚNCE:



K tomu, aby ve věci obstarání a získání územního rozhodnutí a stavebních, či jiných potřebných povolení na zajištění výstavby projektu: **Obytný soubor Nad Meandry**, umístěvaném na pozemku s p.č. 545, 546, 2306, k.ú. Záběhllice, a na pozemcích dotčených stavbou jednal jménem zmocnitele v tomto rozsahu:

- zastupování při jednání s veškerými dotčenými orgány a organizacemi státní správy a samosprávy, právníky a fyzickými osobami a s účastníky všech řízení, týkajících se této výstavby,
- k podání a vyřízení veškerých potřebných stanovisek, rozhodnutí, povolení, vyjádření apod., nezbytných během předemětného záměru,
- k přijímání veškerých doručovaných písemností, k podpisování převzetí dokumentů týkajících se předemětných návrhů a k vzdání se práva na odvolání, k podání námitek a odvolání,
- k činění veškerých dalších úkonů, včetně úkonů písemných, souvisejících s vyřízením všech potřebných povolení, vedoucích k získání územního rozhodnutí a stavebního povolení,

Při žádných jednáních nemá Zmocněnec právo zavazovat Zmocnitele k jakémukoliv hmotnému či majetkovému plnění či uzavírání jakýchkoliv smluv, ze kterých by zmocniteli mohly vzniknout závazky, nebo rozhodovat jménem Zmocnitele.

V Praze dne 19.8.2018



Space 8 s.r.o.

SPACE 8 s.r.o. jednatel
Ing. Lubomír Špaček
AMERICKÁ 415/36, 120 00 PRAHA 2
IČ: 25 14 61 14

SPACE 8 s.r.o.
AMERICKÁ 415/36, 120 00 PRAHA 2
IČ: 25 14 61 14

plnou moc přijímám.



PLNÁ MOC

ZMOCNITEL:

Nad meandry s.r.o., IČO: 08277851, se sídlem V Podbabě 36/11, Dejvice, 160 00 Praha 6, jako vlastník nemovitosti, a to:

pozemku s parc. č. 545 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 73
pozemku s parc. č. 546 – zahrada
pozemku s parc. č. 2306 – zahrada

zapsaných v katastru nemovitostí vedeném pro katastrální území Záběhllice (732117), Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV Č.18784. Zastoupená jednatelem **Ing. Vojtěch Ježek**.

TÍMTO ZMOCŇUJE:


Space8 s.r.o., IČO:25146114, se sídlem V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 – Vinoř, společnost zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 53453 (dále jen „zmocněnec“).

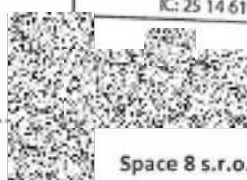
K tomu, aby ve věci obstarání a získání územního rozhodnutí a stavebních, či jiných potřebných povolení na zajištění výstavby projektu: **Obytný soubor Nad meandry**, umístovaném na pozemku s p.č.545, 546, 2306, k.ú. Záběhllice, a na pozemcích dotčených stavbou jednal jménem zmocnítele v tomto rozsahu:

- zastupování při jednání s veškerými dotčenými orgány a organizacemi státní správy a samosprávy, právníckými a fyzickými osobami a s účastníky všech řízení, týkajících se této výstavby,
- k podání a vyřízení veškerých potřebných stanovisek, rozhodnutí, povolení, vyjádření apod., nezbytných během předemtného záměru,
- k přijímání veškerých doručovaných písemností, k podpisování převzetí dokumentů týkajících se předemtných návrhů a k vzdání se práva na odvolání, k podání námitek a odvolání,
- k činění veškerých dalších úkonů, včetně úkonů písemných, souvisejících s vyřízením všech potřebných povolení, vedoucích k získání územního rozhodnutí a stavebního povolení.
- k postoupení této plné moci úplně nebo částečně na třetí osobu, přičemž zmocněnec je odpovědný za tyto úkony, jako by jednal sám.

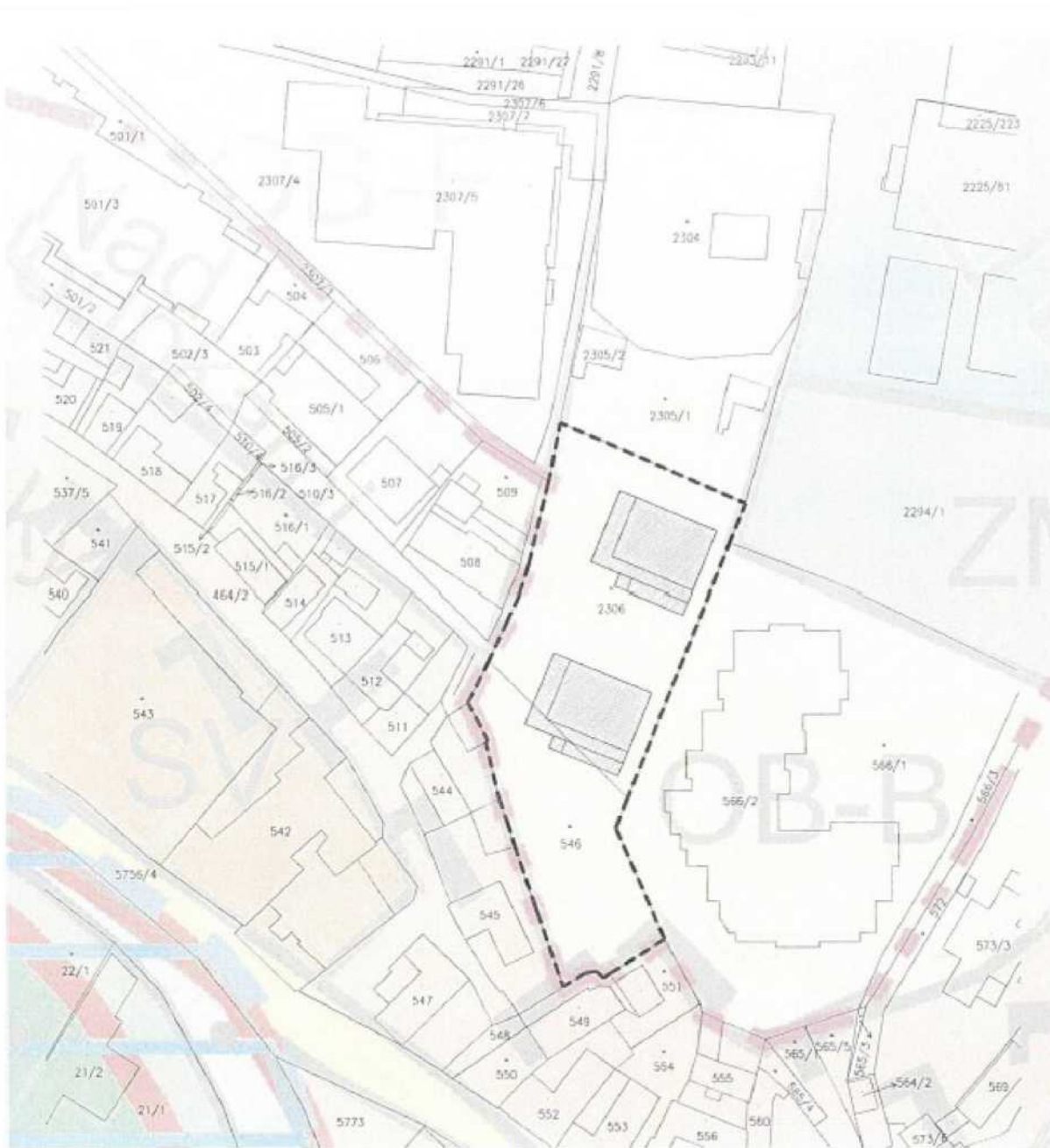
Při žádných jednáních nemá Zmocněnec právo zavazovat Zmocnítele k jakémukoliv hmotnému či majetkovému plnění či uzavírání jakýchkoliv smluv, ze kterých by zmocniteli mohly vzniknout závazky, nebo rozhodovat jménem Zmocnítele.

V Praze dne 19.08.19





 Nad meandry s.r.o.
 Ing. Vojtěch Ježek - jednatel


 plnou moc přijímám...
 Space 8 s.r.o.
 Ing. Lubomír Špaček - jednatel

SPACE8 s.r.o.
AMERICKÁ 415/36, 120 00 PRAHA 2
IČ: 25 14 61 14



LEGENDA

-  ŘEŠENÉ OZEMI
-  HRANICE POZEMKU
-  NÁVRH
- 2022/3 PARCELNÍ ČÍSLO DLE KN



ARCHITEKTONICKÁ STUDIE **OBYTNÝ SOUBOR NAD MEANDRY**
 KATASTRÁLNÍ SITUÁČNÍ VÝKRES C.2 1:1000 ZÁŘÍ 2019

0 10 20 50



Příloha č. 2 – předložená podkladová architektonická studie



SPACE8 s.r.o.
Americká 36
120 00 PRAHA 2
www.space8.cz

Stavba:

Obytný soubor Nad meandry

Část:

Architektonická studie Průvodní zpráva

Vypracoval:



Zakázkové číslo: 082
Datum zpracování: září 2019

Paré.

SPACES s. r.o. Americká 36, 120 00 Praha 2

| | |
|---|----------|
| POPIS ÚZEMÍ | 2 |
| <i>Charakteristika území</i> | 2 |
| <i>Charakteristika stavebního pozemku</i> | 2 |
| <i>Zastavěné/nezastavěné území</i> | 2 |
| ZÁMĚR | 2 |
| <i>Popis navrhovaného záměru a jeho bilance</i> | 2 |
| <i>Soulad navrhovaného záměru s charakterem území</i> | 3 |

POPIS ÚZEMÍ

Charakteristika území

Studie řeší umístění obytného souboru staveb, tj. dvou bytových domů na pozemek s p.č. 2306 a 546 v Praze 10 – Záběhlice. Území se svažuje severojižním směrem a je silně urbanizované. Typickým charakterem území je proměna dvou měřítek zástavby. Střetává se zde modernistická struktura města 20.století se strukturou vesnickou. Přejechod a prolínání dvou měřítek je nejvíce patrné v pásu území od ulice Dolní Chaloupky směrem cca 100-200 na sever. Přesně v tomto místě se nachází i naše řešené pozemky s p.č. 2306 a 546. Pozemky zde vytváří v silně urbanizovaném prostředí proluku, která je ÚP stanovena jako plocha OB-B. Zároveň se jedná o místo, kde je přechod měřítka staveb směrem na jihozápad silně patrný a v rámci celé kompozice zástavby ve svahu zcela nevyvážený.

Charakteristika stavebního pozemku

Pozemek je složený ze dvou parcel, je svažité severojižním směrem. V současnost je nezastavěný a neudržovaný.

Při jeho severovýchodní straně přiléhá ke komunikaci Hyacintová.

Zastavěné/nezastavěné území

Záměr se nachází v zastavěném území hlavního města Prahy.

ZÁMĚR

Popis navrhovaného záměru a jeho bilance

Naším záměrem je na pozemku postavit obytný soubor staveb tvořený ze dvou bytových domů tak, abychom v místě docílili plynulejšího přechodu dvou měřítek zástavby (modernistická a vesnická struktura) a zároveň s ohledem na cíle územního plánování dle §18 stavebního zákona pozemek využili smysluplněji (zejména se jedná o udržitelnost, zvyšování hustoty zastavění měst a hospodárné využití zastavěného). Obytný soubor navrhujeme tak, aby byla celková kompozice zástavby ve svahu vyvážená. Tento záměr s sebou nese změnu kódu míry využití plochy z OB-B na OB-E.

Změna je dále příhodná o to více, když skutečné Kódy míry využití pozemků v okolí neodpovídají hodnotám uvedeným v platném Územním plánu hl.m.Prahy – viz. příložený situační výkres C.4 mapující současné a skutečné využití území.

Bilance:

2x bytový dům rozměr přibližně 19,70 x 16,85 m
4 nadzemní podlaží + 1 ustoupené
2 podzemní podlaží

| | | |
|---|---------|----------------|
| Zastavěná plocha – včetně 1.PP: | 1230 | m ² |
| Zastavěná plocha – bez 1.PP: | 634 | m ² |
| Obestavěný prostor: | 13950 | m ³ |
| Hrubá podlažní plocha: | 2838 | m ² |
| Plocha pozemku (PP): | 2838 | m ² |
| KPP = (HPP / PP): | 1,00 | |
| Max. počet bytů: | 30 | |
| Typ bytů: | 1-4kk | |
| Počet parkovacích míst: | 34 | |
| Předpokládaný maximální počet obyvatel: | 75 osob | |

Výpočet koeficientu zeleně:

Změna ÚP (ZÚP)

Strana 2

| | | |
|---|---------|------------------------------------|
| Zeleň na rostlém terénu (A): | 1475 | m ² |
| Ostatní zeleň (B): | 56,96 | m ² (méně než 25 % z A) |
| Trávník, mocnost vegetačního souvrství nad 0,15m (10 %) | 32,23 | m ² |
| Trávník s keří, mocnost vegetačního souvrství nad 0,30m (20 %) | 24,73 | m ² |
| Trávník s keří a stromy s malou korunou, mocnost vegetačního souvrství nad 0,90m (50 %) | 00,00 | m ² |
| Zeleň celkem (A+B): | 1531,96 | m ² |
| KZ ((A+B) / PP): | 0,54 | |

Soulad navrhovaného záměru s charakterem území

Pro účely posouzení souladu záměru se stávajícím charakterem území byl mimo jiné podklady zpracován Situační výkres C.4, který popisuje:

1. Procentuální zastavěnost jednotlivých pozemků v blízkém okolí
2. Index využití jednotlivých pozemků v blízkém okolí (resp. KPP)
3. Popis střešní krajiny staveb v blízkém okolí (střecha plochá, šikmá)
4. Urb. strukturu zástavby

Z výkresu je patrné následující:

- Navrhovaný záměr má zastavěnou plochu 43,4 %, což je způsobeno pravoúhlým průmětem podzemních garáží do roviny pozemku (dle 183/2006Sb.). Avšak samotná nadzemní část stavby odpovídá 22,3% zastavění. Tento fakt uvádíme pro nastínění SKUTEČNÉHO poměru velikosti navržené stavby se stávající strukturou zástavby v území, která udává charakter území. Podzemní části stávajících staveb v území lze bez přesného zaměření jen těžce odhadnout a proto jsou hodnoty zastavěnosti uvedené v situačním výkresu C.4 pouze orientační a vyčtené z nadzemních viditelných částí okolních staveb a katastru nemovitostí. Nicméně charakter území je primárně udáván stavbou nadzemní, a ne stavbou podzemní, která není viditelná, a navíc je střešní plášť tvořen intenzivní a extenzivní zelenou střechou. Pokud by měla námi navržená nadzemní část stavby zastavěnost totožnou s pravoúhlým průmětem podzemních garáží do roviny terénu, tedy namísto 22,3 % by zastavěnost odpovídala 43,4 %, pak by stavba byla zcela jistě úplně jiná. Nadzemní část udává charakter vůči okolí. Proto je pro posouzení souladu navržené stavby s charakterem území zásadní posoudit všechny parametry.

Níže uvádíme počet pozemků dle procent zastavění, uvedených v situačním výkresu C.4:

| Zastavění | Počet pozemků |
|-----------|--|
| 00-10%: | 2x |
| 10-20%: | 10x |
| 20-30%: | 7x – včetně navrženého obytného souboru staveb s uvažovanou zastavěnou plochou nadzemní části stavby = 22,3%, která udává charakter území. |
| 30-40%: | 14x |
| 40-50%: | 10x - včetně navrženého obytného souboru staveb se zastavěnou plochou dle 183/2006Sb. Tedy včetně průmětu 1.PP do roviny terénu = 43,4%. |
| 50-60%: | 10x |
| 60-70%: | 10x |
| 90-100%: | 2x |

- Kódy míry využití jednotlivých pozemků v blízkém okolí jsou různé a pohybují se od hodnoty A výše. V jižní části lze pozorovat převahu koeficientu okolo D a v severní části okolo F.

Přesněji:

| | |
|---------|--|
| A: | 7x |
| B: | 10x |
| C: | 12x |
| D: | 15x |
| E: | 7x – včetně navrženého obytného souboru staveb |
| F: | 8x |
| G: | 4x |
| H-více: | 1x |

- Střešní krajina v blízkém okolí je rozličná a střídají se zde střechy ploché a šikmé různého typu.
- Stavební čára je těžko definovatelná. Jedná se o stavební čáru otevřenou, volnou. Púdorysný tvar navržené hmoty bytových domů obytného souboru, zejména poměr stran, je adaptován na přibližně podobný púdorysný tvar okolních staveb. Čili domy nejsou ani příliš dlouhé, ani široké. Viz. schéma.

Koeficient zeleně:

Analýzu průměrné podlažnosti neprovádíme, jelikož koeficient zeleně pro daný pozemek, je dán požadovaným koeficientem E na min. KZ v rozmezí 0,15-0,5 s tím, že koeficient ověřovacího návrhu ve studii vychází na 0,54, viz. bilance návrhu. Vypočtený koeficient zeleně KZ= 0,54 a je větší než minimální koeficient pro plochu E, tedy 0,5.

ÚAP:

Pozemky p.č. 2306 a 546 leží v lokalitě 554 Nad Záběhlicemi Z (07) O 1.09 11/12=

Z – zastavěná lokalita

(07) – modernistická struktura (článek 47, Metropolitního plánu = Modernistickou strukturou je urbánní struktura kombinující solitérní budovy a uzavřené areály (modernistická zástavba) sloužící zpravidla veřejné vybavenosti, společně umístěné v parku ve volné zástavbě. (2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára nemusí být určena, b) stavební čára je zpravidla volná, c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě, d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nízkými areály.)

(Dle ÚAP =Modernistická struktura – jako prstenec komponovaných rozsáhlých sídlišť na volných polích a loukách na předměstí Prahy vznikala od druhé poloviny 20. století. Vývoj strukturálního typu předznamenaly první povalečné zástavby, kde struktura veřejných prostranství byla koncipovaná v duchu zahradního města, zděné činžovní domy byly již čtyři a šesti patrové (Družstevní Ochoz), bloky prostupné nebo zasazené do parku (Zelený Liška, Solidarita). První experimentální sídliště (Invalidovna) brzo následovaly další, od rozsáhlých (jižní Město) až po menší (Sídliště Ministerstva Vnitra). Do tohoto strukturálního typu patří kromě sídlišť všechny ty struktury, které jsou komponované ve stejném duchu, ale nejsou koncipované pouze pro bydlení (Akademie věd). Modernistická struktura je téměř bez výjimky homogenní principu periferie. Velké měřítko, struktury organizované do velkých rezidenčních celků, střídání zástavby v parku ve volné zástavbě s uzavřenými areály občanské vybavenosti. Vymezení veřejného prostranství neurčité, předzahradky plynule přecházejí do ploch trávníků a parku ve volné zástavbě a zpevněných ploch parkovišť vytvářejíc kontinuální prostor velkého měřítka. Veřejná prostranství nejsou komponovaná, nepravidelná osnova komunikací s vyšší mírou automobilové dopravy na obvodu lokality doplněna o vnitřní, převážně slepé obslužné komunikace. Náměstí je často nahrazeno centrálním parkem, spolu s nezpevněným a zpevněným prostranstvím vytváří park ve volné zástavbě.)

0 – Obytné využití lokality

1,09 – Index využití lokality

11 - Typický počet podlaží(90%percentil) (= počet podlaží po hlavní římsu)

12 – Maximální počet podlaží

Ulice Hyacintova: dle ÚAP je střední výška ulice 21,1-26 m, výška říms 12,1-16 m – 16,1-21m

PSP:

Odstupy jednotlivých staveb požadovaného záměru jsou prověřeny dle PSP, §28, a jsou dodrženy viz. situační výkres C.3.

Podzemní podlaží, včetně částečně zastřešeného vjezdu-rampy, přiléhá až k hranici pozemku s p.č. 2305/1. Odstup podzemního podlaží od hranice pozemku je v souladu s §29, odst.3) PSP.

Výška záměru respektuje morfologii terénu a výšku okolních staveb.

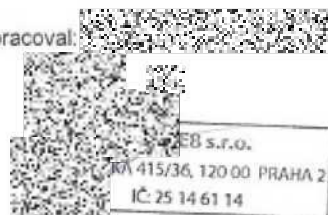
Závěr:

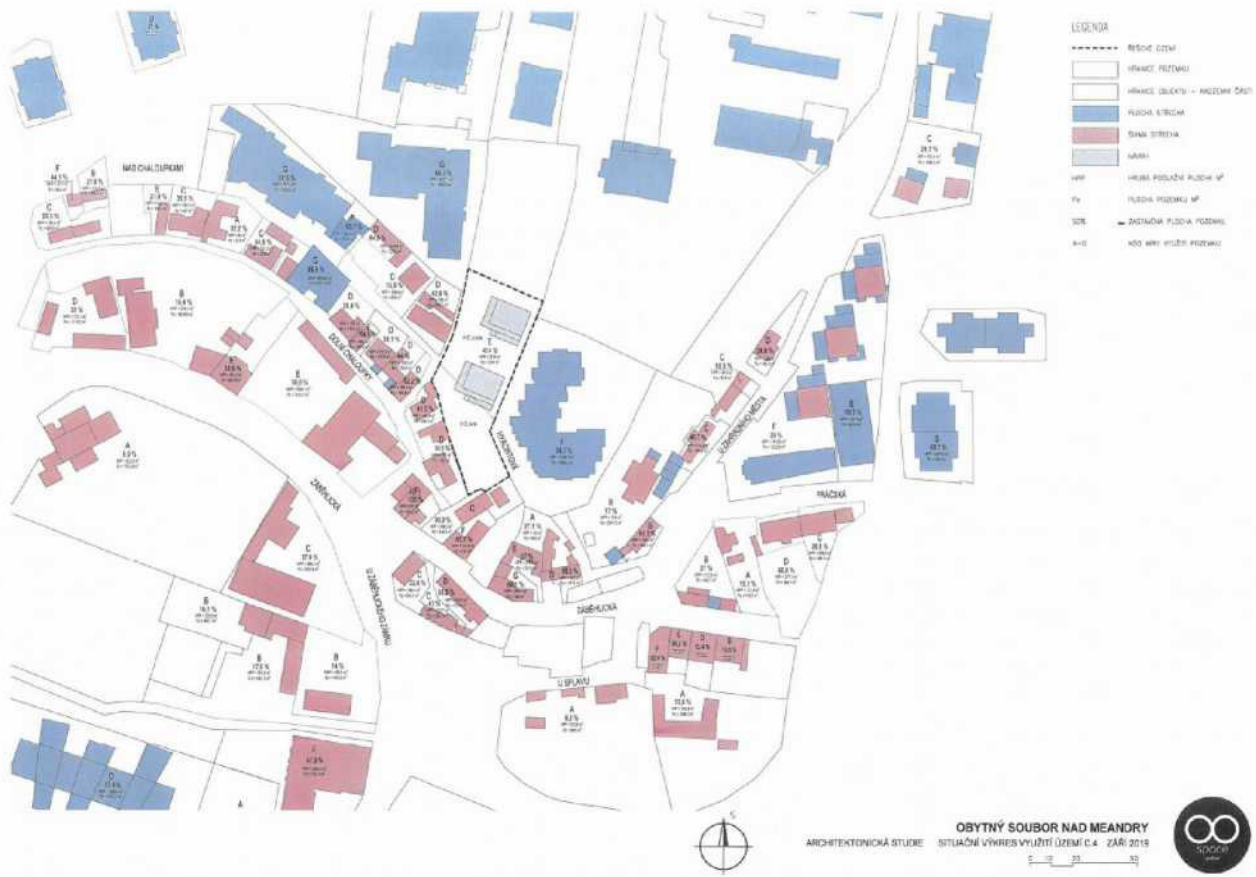
Z výše uvedeného je patrné, že navržený záměr je v souladu s charakterem dotčeného území a nikterak nevybočuje, naopak, je přibližným průměrem ve stávající struktuře zástavby v řešeném území.

Námi navržený a ověřený kód míry využití řešeného pozemku, E, odpovídá požadavkům dnešní doby (úměrné zahušťování měst, trvale udržitelný rozvoj a hospodárné využití zastavěného - viz. §18 183/2006) a zároveň patří mezi průměrné kódy míry využití pozemků v blízkém okolí, čili není žádným excesem jak v urbanistické struktuře, tak není hrozbou pro životní prostředí ani pro soudržnost společenství obyvatel. Kód míry využití E je dále chybějícím přechodem mezi kódem D (směrem jižněji od řešeného území) a F (směrem severněji od řešeného území).

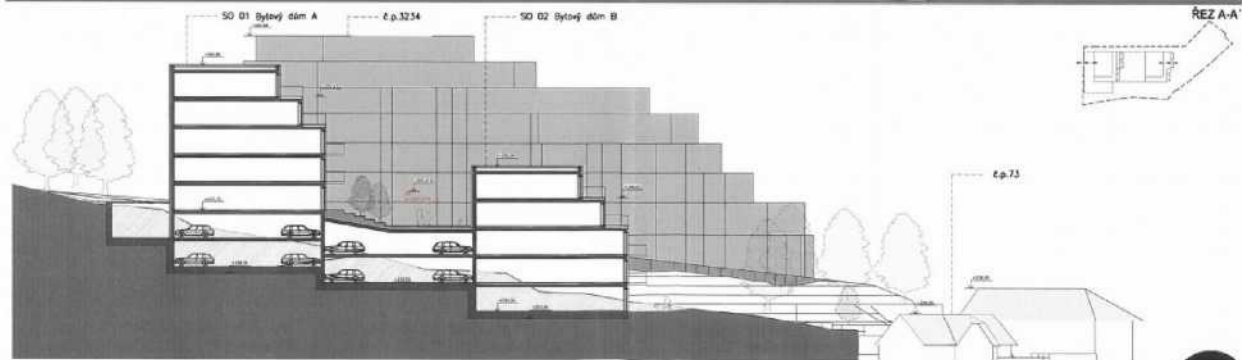
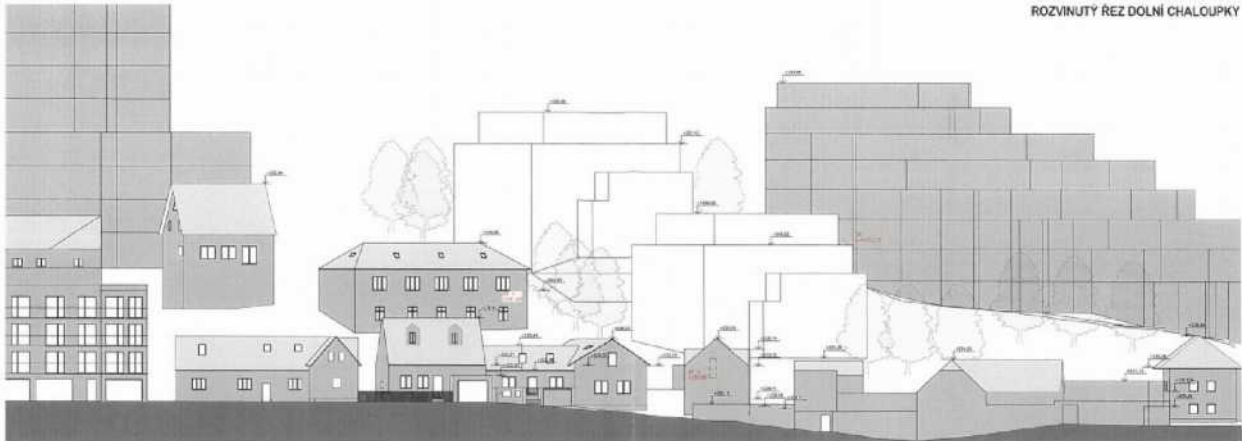
V Praze, září 2019

Vypracoval:





ROZVINUTÝ REZ DOLNÍ CHALOUPKY







OSYTNÝ SOUBOR NAD MEANDRY
 ARCHYTEKTONICKÁ ŠTUDIÁ
 ŠTUDIÁČNÝ VÝKRES Č.3 1:300 ZÁŘÍ 2019



Příloha č. 3 – písemná dohoda součinnosti investora ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích



SPACE8 s.r.o.
Americká 36
120 00 PRAHA 2
www.space8.cz

Úřad městské části Praha 10
Vršovická 1429/68
101 38 Praha 10

V Praze 14.1.2020

K rukám Ing. Arch. Martina Valoviče, místostarosty MČ

V rámci proběhlých jednání byla domluvena součinnost investora záměru ve věci spoluúčasti na veřejných výdajích, vzniklých vlivem záměru výstavby obytného souboru Rezidence Nad Meandry a návrh podílu investora na jejich zmenšení (kompenzaci). Přesnější stanovení potřebných investic bude dohodnuto po dokončení s současností zpracovávaného dokumentu „Metodika spoluúčasti soukromého sektoru na veřejných investicích“.

Za společnost Nad meandry s.r.o. na základě přiložené plné moci

Ing. Lubomír Špaček
Jednatel SPACE8 s.r.o.



Společnost je zapsána u MŠ v Praze, oddíl C, vložka 53453;
sídlo společnosti V Podskalí 689, 190 17 PRAHA 8; IČO 25146114, DIČ CZ- 25146114
TEL. +420 702 052 000, +420 222 364 328, space8@space8.cz

PLNÁ MOC

ZMOCNITEL:

Nad meandry s.r.o., IČO: 08277851, se sídlem V Podbabě 36/11, Dejvice, 160 00 Praha 6, jako vlastník nemovitosti, a to:

pozemku s parc. č. 545 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s č.p. 73
pozemku s parc. č. 546 – zahrada
pozemku s parc. č. 2306 – zahrada

zapsaných v katastru nemovitostí vedeném pro katastrální území Záběhlice (732117), Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č.18784. Zastoupená jednatelem Ing. Vojtěch Ježek.

TÍMTO ZMOCŇUJE:

Space8 s.r.o., IČO:25146114, se sídlem V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 – Vínoh, společnost zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 53453 (dále jen „zmocněnec“).

K tomu, aby ve věci obstarání a získání územního rozhodnutí a stavebních, či jiných potřebných povolení na zajištění výstavby projektu: **Obytný soubor Nad meandry**, umístěvaném na pozemku s p.č.545, 546, 2306, k.ú. Záběhlice, a na pozemcích dotčených stavbou jednal jménem zmocnitele v tomto rozsahu:

- zastupování při jednání s veškerými dotčenými orgány a organizacemi státní správy a samosprávy, právníky a fyzickými osobami a s účastníky všech řízení, týkajících se této výstavby,
- k podání a vyřízení veškerých potřebných stanovisek, rozhodnutí, povolení, vyjádření apod., nezbytných během předmětného záměru,
- k přijímání veškerých doručovaných písemností, k podpisování převzetí dokumentů týkajících se předmětných návrhů a k vzdání se práva na odvolání, k podání námitek a odvolání,
- k činění veškerých dalších úkonů, včetně úkonů písemných, souvisejících s vyřízením všech potřebných povolení, vedoucích k získání územního rozhodnutí a stavebního povolení.
- k postoupení této plné moci úplně nebo částečně na třetí osobu, přičemž zmocněnec je odpovědný za tyto úkony, jako by jednal sám.

V Praze dne 19.08.19

.....
Nad mean
Ing.Vojtěch
jedenatel

plnou moc přijímám
Space 8 s.r.o.
Ing. Lubomír Špaček - jedenatel

SPACE8 s.r.o.
AMERICKÁ 415/36, 120 00 PRAHA 2
IČ: 25 14 61 14

Příloha č. 4 – stanovisko k bodu č. 2 z 13. KÚR dne 4. 12. 2019

Stanovisko Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10 (KÚR)

k bodu č. 2 programu 13. jednání KÚR RMČ Praha 10 ze dne 4. 12. 2019:

Podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Záběhlice, poz. par. č. 546, 2306

KÚR doporučuje RMČ vyslovit souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhlice za podmínky akceptace veřejně prospěšné investice do území ze strany investora, která bude souhlasně projednána s MČ Praha 10.

Stanovisko bylo přijato počtem „4“ hlasů členů komise.



Ing. Milan Maršálek
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10

Příloha č. 5 – dopis s vyjádřením MČ Praha 10 pro ÚZR MHMP



**Městská
část
Praha 10**

Úřad městské části Praha 10
Odbor životního prostředí,
dopravy a rozvoje

Váš dopis zn.: -
Naše značka: P10-141239/2019
Vyřizuje linka: Žeravová/736
V Praze dne:

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru územního rozvoje
Magistrát hl. m. Prahy

Jungmannova 35
110 00 Praha 1 – Nové město

Věc: vyjádření MČ Praha 10 k podnětu na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice.

Vážený pane řediteli,

Rada městské části Praha 10 projednala na své 2. schůzi dne 28. 1. 2020 podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice, ve vlastnictví společnosti Nad meandry s.r.o., sídlem V Podbabě 36/11, 160 00 Praha 6 – Dejvice, IČO 08277851, zastoupené na základě plné moci společností Space 8 s.r.o., sídlem V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 – Vinoř, IČO 25146114.

Na základě pověření Radou městské části Praha 10 Vám sdělujeme následující.

RMČ doporučuje vyslovit souhlas s pořízením změny ÚP SÚ HMP pro pozemky parc. č. 546 a 2306 v k. ú. Záběhllice.

S pozdravem

Bc. Martin Pecánek

vedoucí odboru životního prostředí,
dopravy a rozvoje ÚMČ Praha 10

Na vědomí: Space 8 s.r.o., sídlem V Podskalí 699, 190 17 Praha 9 – Vinoř, datová schr. 7cxwi86
Nad meandry s.r.o., sídlem V Podbabě 36/11, 160 00 Praha 6 – Dejvice, datová schr. 6757ygt

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10
IČ: 00063941
Bankovní spojení:

Úřední hodiny:
Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30
Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 736
fax: +420 272 739 587
e-mail: posta@praha10.cz
www.praha10.cz