

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

A. Postup při pořízení změny územního plánu

Změna je pořizována v rámci vlny úprav 03 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, jejíž pořízení zkráceným postupem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb. bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/82 ze dne 14. 6. 2018.

Kompletní návrhy změn/úprav a úplný návrh na vydání vlny úprav 03 byl společně vystaven při veřejném projednání v době od 9. 7. 2019 do 15. 8. 2019 včetně. V průběhu veřejného projednání byly vzneseny připomínky dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury ČR) a příslušné MČ Praha 7, které vedly k úpravě návrhu změny.

B. Výsledek přezkoumání změny územního plánu podle odstavce 4 a 5 § 53 stavebního zákona - soulad návrhu změny územního plánu

a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, ani s územně plánovací dokumentací kraje – Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy, v platném znění (ZÚR hl. m. Prahy).

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:

Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.

c) s požadavky zákona 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon) a jeho prováděcích právních předpisů:

Změna územního plánu hl. m. Prahy je provedena v souladu s požadavky stavebního zákona s uplatněním § 188 odst. 1 a 3. Změna územního plánu zachovává prvky platného plánu v zájmu kontinuity a věcné i formální jednoty plánu. Postup při pořízení změny je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění.

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:

V rámci veřejného projednání změny nebyla dotčenými orgány uplatněna žádná negativní stanoviska.

V průběhu veřejného projednání byl dotčeným orgánem (MK ČR) uplatněn požadavek na doplnění odůvodnění o výpočet prokazující, že navýšení kódů míry využití plochy při doporučeném KZ 0,35 – 0,4 odpovídá dostavbě respektující charakter a výškovou hladinu stávající zástavby.

Žádné další zvláštní požadavky v rámci veřejného projednání změny nebyly uplatněny.

C. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

D. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

E. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Pro změnu nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Návrh změny byl na základě schváleného návrhu na pořízení změny zpracován invariantně.

Změna navyšuje míru využití území z kódů F, G, S ve funkční ploše všeobecně obytné /OV/ na kód H z důvodu výstavby blokové struktury. Navržený kód H umožní zachování charakteru zástavby typické pro širší území v okolí této plochy, která má intenzivnější využití. Pevná značka plochy veřejného vybavení /VV/ bude zachována.

Na základě připomínky MČ Praha 7 a z důvodu rozdělení původní plochy /OV-F/, ve které byla umístěna plovoucí značka parky, historické zahrady a hřbitovy /ZP/ jsou do obou nyní rozdělených ploch /OV-H/ a /OV-F/ umístěny samostatné plovoucí značky /ZP/, čímž vznikne požadavek na umístění alespoň dvou menších parků.

Na základě stanoviska Ministerstva kultury ČR je doporučená hodnota koeficientu zeleně KZ 0,35 – 0,4.

Ověřující výpočty:

Plocha změny: 24 373 m²

Při koeficientu H = 2,2 je maximum hrubých podlažních ploch HPP 53 620,6 m²

a) Podle ÚAP je pro oblast Holešovic s blokovou strukturou typický podíl veřejných prostranství 43 %. Z toho lze odvodit, že maximální zastavěnost v tomto typu zástavby se může pohybovat kolem 50 %. Z plochy 24 373 m² předpokládáme 12 187 m² zastavěné plochy; při HPP 53 620,6 m² to znamená rozložení hrubých podlažních ploch do průměru 4,4 NP.

V nezastavěné ploše 12 186 (zbývajících 50 %) je třeba umístit jak zpevněné plochy, tak plochy zeleně. Přilehlé plochy uličních prostranství zabírají cca 3 500 m². Pro plochy zeleně lze uplatnit 8 686 m².

Při uplatnění KZ 0,35 – 0,4 se bude plocha zeleně uvnitř plochy /OV-H/ pohybovat v rozmezí 8 530,6 – 9 749,2 m². Z uvedeného vyplývá, že požadavek na poměr zeleně je naplněn.

b) Při předpokladu průměrné výškové hladiny 6 NP a zachování předpokládaného HPP 53 620,6 m² se zmenšuje zastavěná plocha z předpokládaných 12 187 m² na cca 8 937 m², podíl zastavěné plochy se snižuje z 50 % na 37 % a podíl volných nezastavěných ploch zpevněných a zeleně v součtu tvoří 63%, což je

15 436 m². Při uplatnění KZ 0,4 vychází plocha zeleně na 9 749,2 m². Po odečtení ploch uličních prostranství 3 500 m² zbývá na zpevněné plochy a další plochy zeleně ještě celkem 11 123,8 m² plochy.

Z vedeného vyplývá, že navrhovaná míra využití vyhoví pro oba krajní případy, jak při maximální hustotě zástavby 50% a tomu odpovídající výškové hladině mezi 4 – 5 NP, tak pro optimální výškovou hladinu do 6 NP, která sebou přináší výhody vyššího podílu nezastavěných ploch včetně ploch zeleně.

Lokalita se nachází v zastavěném a zastavitelném území. Změnou nedojde k rozšíření zastavitelného území.

Změna nemění koncepci dopravní infrastruktury ani koncepci technické infrastruktury.

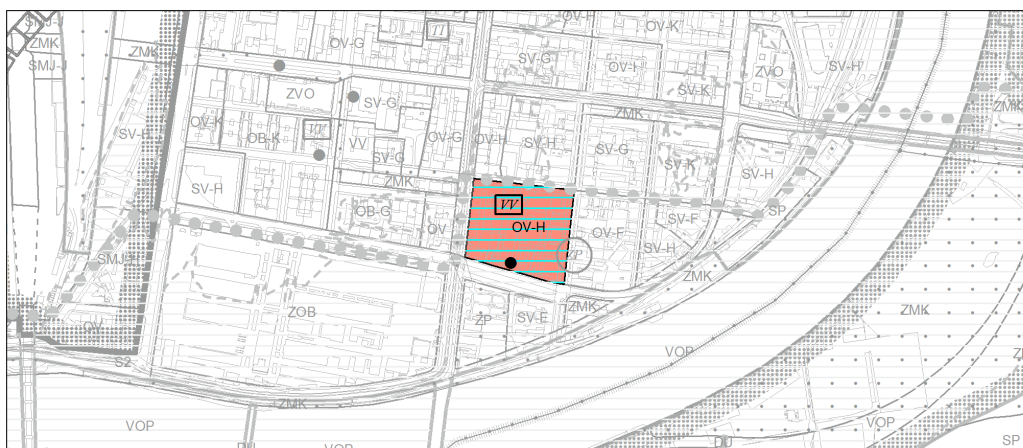
Změna nemění koncepci občanského vybavení ani koncepci veřejných prostranství.

Změna nemění územní systém ekologické stability ani celoměstský systém zeleně.

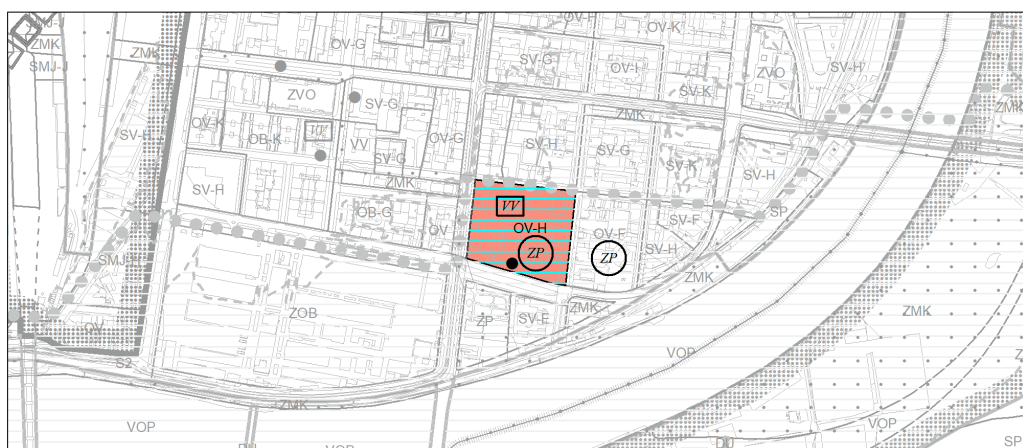
Změna se netýká žádných dalších limitů ochrany přírody.

Výměra měněných ploch dle míry využití území:

OV-H	24 373 m ²
Celková výměra měněných ploch	24 373 m ²



Návrh změny pro veřejné projednání – informativní náhled



Návrh změny po úpravách po vyhodnocení veřejného projednání – informativní náhled

G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změna nenavrhuje nárůst zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných.

H. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění, vypořádání připomínek

Námítky nebyly k návrhu změny uplatněny. Vypořádání připomínek bylo doplněno na základě projednání a je přílohou textové části odůvodnění.

I. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Změna je lokálního charakteru, neovlivňuje širší území a nemá vliv na okolní obce.

J. Vyhodnocení splnění požadavků zadání, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Změna v rozsahu schváleném v návrhu na pořízení změny byla projednána.

Její návrh byl na základě výsledků veřejného projednání upraven tak, že došlo k umístění plovoucích značek /ZP/ do obou rozdělených ploch /OV-H/ a /OV-F/ a do odůvodnění doplněn výpočet prokazující, že navýšení kódů míry využití plochy při doporučeném KZ 0,35 – 0,4 odpovídá dostavbě respektující charakter a výškovou hladinu stávající zástavby.

K. Vyhodnocení souladu

- a) **se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona:**

Změna je řešena invariantně.

- b) **s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

- c) **s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona:**

V případě nesouhlasu Zastupitelstva hl. m. Prahy s návrhem změny nebo s výsledky jejího projednání bude doplněno.

- d) **s rozhodnutím o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona:**

Tento bod se změny netýká.

L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna se netýká záležitostí nadmístního významu.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna nevyvolá zábor ZPF.

Změna se netýká pozemků určených k plnění funkce lesa.