

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 způsobem dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb. bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 38/78 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 bylo uplatněno negativní stanovisko dotčeného orgánu (Ministerstvo kultury ČR), které vedlo po dohodovacím jednání 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 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 stavebním zákonem a vyhláškou č. 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 bylo dotčeným orgánem (MK ČR) uplatněno negativní stanovisko k navýšení kódu míry využití území. Na základě dohodovacího jednání MK souhlasilo s KPP = 3,5.

Žádné další zvláštní požadavky v rámci veřejného projednání změny nebyly uplatněny. Návrh změny je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

- 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 nebylo vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno, jelikož nebyl uplatněn požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

- F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

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

Změna ve veřejném projednání navrhovala navýšení míry využití území v ploše všeobecně smíšené z kódu I /SV-I/ na kód S /SV-S/. Stanovené hodnoty koeficientu podlažních ploch KPP = 3,56 a koeficient zeleně KZ = 0 vycházely z podkladové studie. Změna má umožnit výstavbu nové blokové zástavby.

Na základě výsledků projednání a dohodovacího jednání s Ministerstvem kultury ČR došlo k úpravě návrhu změny, a to stanovení KPP = 3,5 a doplnění textu odůvodnění změny.

Předmětný pozemek mezi ulicemi Koněvova, Ostromečská a Roháčova leží na území památkové zóny Vinohrady, Žižkov, Vršovice, prohlášené Vyhláškou hlavního města Prahy č. 10/1993 Sb., ze dne 28. 2. 1993, o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.

Dotčená plocha má rozlohu 7 684 m². Kód míry využití území S zde umožní realizovat stavbu s HPP nejvýše 26 894 m². Při zastavěnosti kolem 50 % obvyklé pro blokovou zástavbu bude zastavěná plocha 3 842 m². Průměrný počet nadzemních podlaží při dané zastavěnosti je dán podílem hrubých podlažních ploch ku zastavěné ploše HPP : ZP = 7 NP. Navrhovaná míra využití tedy vytváří předpoklad pro to, aby nová zástavba výškově respektovala přilehlou zástavbu v ulici Koněvova, na kterou objemově bezprostředně navazuje, aby nemohlo být negativně poškozeno prostředí památkové zóny.

Vzhledem k nutnosti využití vnitrobloku pro podzemní garáže a nemožnosti realizace zeleně na rostlém terénu se navrhuje KZ = 0. To však neomezuje využití zeleně na konstrukci stropu podzemních garáží ve vnitrobloku.

Plocha změny P	Navrhovaný KPP	Max. HPP = P x KPP	Navrhovaný KZ
7 684 m ²	S = 3,5	26 894	KZ = 0
Podíl zastavění	Zastavěná plocha	Průměrný počet NP = HPP/ZP	
50%	3 842 m ²	7 NP	

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:

SV-S 7 684 m²
 Celková výměra měněných ploch 7 684 m²

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 úpravě KPP z původních 3,56 na 3,5 a do odůvodnění byl doplněn text a výpočet prokazující, že navýšení kódu míry využití plochy odpovídá dostavbě výškově respektující charakter přilehlé 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.