

Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice
č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM
Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice

Identifikační údaje

Název stavby:	Rodinné domy Na Chvalce 2
Místo stavby:	Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Navrhovatel:	BH realty a.s., Praha 8, Gabčíkova 1239/15, PSČ 18000, Identifikační číslo: 27188353
Projektant:	Atelier P.H.A. s.r.o., Praha 8, Gabčíkova 1239/15, PSČ 18000, Identifikační číslo: 49613936

Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

Druh:	Míra využití území
Předmět:	Výstavba řadových rodinných domů
Platný stav v ÚP:	Čistě obytné s kódem míry využití území B OB-B
Navrhovaná změna:	Čistě obytné s kódem míry využití území C OB-C
Rozsah změny:	6157 m ²

Záměr navrhovatele

Záměrem navrhovatele je výstavba řadových rodinných domů. Záměr Rodinné domy Na Chvalce 2 navazuje na záměr Rodinné domy Na Chvalce (1), který je v současnosti (02/2019) projednáván s dotčenými orgány státní správy s předpokladem vydání společného povolení v tomto roce. K záměru Rodinné domy Na Chvalce (1) vydal souhlas: Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování, Institut plánovaní a rozvoje hlavního města Prahy a Rada městské části Praha 20. Záměr Rodinné domy Na Chvalce tvoří čtyři skupiny řadových rodinných domů po pěti domech v každé skupině. Rodinné domy mají dvě nadzemní podlaží. Celá řada rodinných domů je orientována podél obslužné komunikace, která je vedena v trase stávající infrastruktury (splášková kanalizace, plynovod). Zastavitelné území na sever od obslužné komunikace je rozděleno na 20 pozemků jednotlivých rodinných domů, domy jsou umístěny při severní hranici území, převážná část zahrady je v jižní části pozemku RD a při komunikaci jsou navržena parkovací stání a garážové přístřešky.

Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice	NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM	
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	Popis záměru, informace o souladu stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování	

Informace o regulatorych řešeného území

Funkční využití území hl.m. Prahy je určeno územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleným usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, které nabylo účinnosti 1.1.2000 a vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy, o závazné části územního plánu hlavního města Prahy (dále jen "územní plán hl.m. Prahy").

Podle platných změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, včetně změny Z2832/00 (účinnost od 12.10.2018), je hlavní využití území, ve kterém navrhovaný záměr leží, určeno pro čistě obytnou funkci OB – plochy pro bydlení.

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

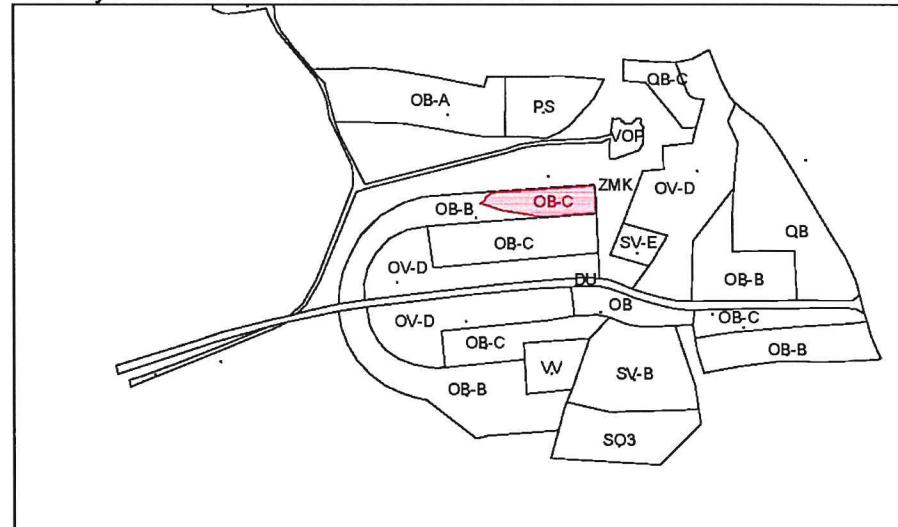
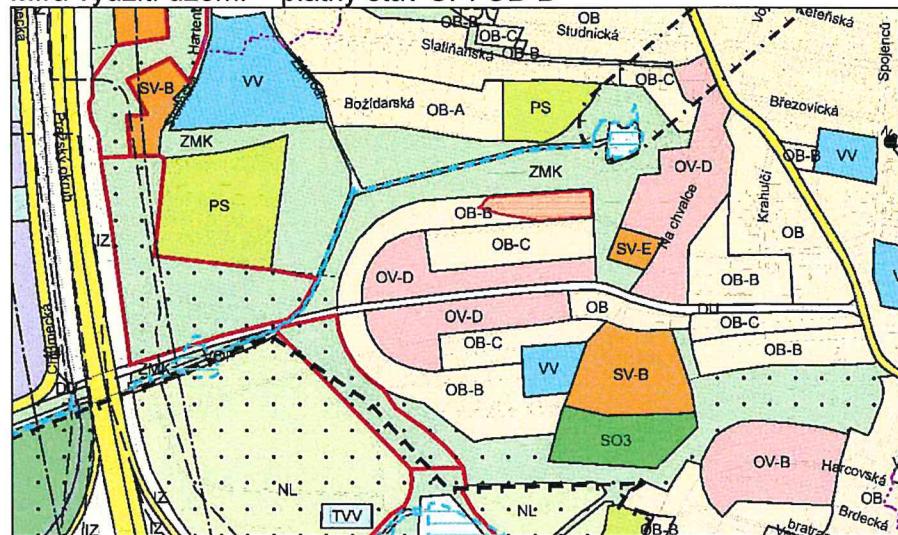
Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. 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.

Údaje o souladu záměru s funkčním využitím

Navrhované objekty řadových rodinných domů jsou umístěny výhradně ve funkční ploše čistě obytné (OB). Stavby pro bydlení jsou v této ploše určeny jako hlavní funkční využití. Související dopravní a technická infrastruktura je v tomto území přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že záměr výstavby řadových rodinných domů je v souladu s hlavním a přípustným funkčním využitím plochy, lze konstatovat, že záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Míra využití území – platný stav ÚP: OB-B



Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM Popis záměru, informace o souladu stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování	
--	--	--

Údaje o souladu stavby s cíli a úkoly územního plánování

Podle územně analytických podkladů se řešené území nachází v sousedství dvou typologických struktur – struktura zahradního města a vesnická struktura. Převažující podlažnost v území jsou tři nadzemní podlaží (= celkový počet podlaží včetně podlaží podkrovních a ustupujících), výjimečně 4 nadzemní podlaží (trojice bytových domů při ulici Božanovská), výšková hladina (převažující výška v metrech) je 8-12 m. Střešní krajinu tvoří převážně šikmé střechy (území východně od linie ulic Na Chvalce - Božanovská), v území západně jsou to spíše střechy rovné (při ulici Studnická). Řešené území je volně prostupné, bez oplocení a bariér.

Převažující struktura zástavby na území Horní Počernice je charakterizována jako otevřená izolovaná – zahrnuje nízkopodlažní zástavbu izolovaných domů drobnějšího měřítka s vymezenými zahradami a pozemky, seskupenými do uličních bloků, nebo otevřená sdružená – zahrnuje nízkopodlažní zástavbu domů navzájem navazujících štírovými zdmi s vymezenými zahradami a pozemky, často řadové a skupinové domy, seskupenými do uličních bloků – viz výkres „Začlenění záměru do stávající struktury zástavby.“

Navrhovaný záměr lze charakterizovat jako strukturu zahradního města – rodinné domy s privátními zahradami, které se vhodně začlení do stávající struktury nízkopodlažní řadové zástavby domů navzájem navazujících štírovými zdmi s vymezenými zahradami a pozemky, seskupenými do uličních bloků. Navržená řadová zástavba koresponduje s totožným charakterem zástavby při ulici Studnická (cca 200m severně od řešeného území).

Podlažnost navrhovaného záměru je dvě nadzemní podlaží. Maximální výška navrhovaných objektů (6,5 m) nepřesahuje převažující výšku v lokalitě stavby (8-12 m).

Prostupnost území zůstane zachována, celý stavební blok řadových domů bude obchozí novými pěšími parkovými chodníky (východ, západ, sever) a z jižní strany je stávající účelová komunikace kterou bude lemovat chodník pro pěší. Tyto komunikace tak budou umožňovat průchod z centra obce západním směrem do přírodních ploch městské zeleně.

Navržená (zvýšená) kapacita záměru RD Na Chvalce 2 reaguje na sníženou kapacitu záměru RD Na Chvalce (1). Záměr RD Na Chvalce (1) využívá maximální stanovenou míru využití území (OV-D) pouze z 69% kapacity pozemku investora. Na pozemku RD 1 lze umístit max. 5770 m² HPP (7212 x 0,8) ale navrhovaná kapacita RD 1 je pouze 3992 m² HPP. Nevyčerpaná míra využití území je tedy 3220 m² HPP. Návrh záměru RD Na Chvalce (1) je kompromisem mezi požadavkem zákona na hospodárné využívání zastavěného území a požadavky samosprávy městské části na nízkopodlažní zástavbu rodinných domů. Z tohoto důvodu lze návrh považovat za maximální hospodárné využití zastavěného území.

Vzhledem k podélné orientaci zájmového území záměru RD Na Chvalce 2 a k jeho hloubce, lze toto území zastavět pouze jednou linií izolované nebo řadové zástavby individuálního bydlení. Podle stávající míry využití území (OB-B, max.HPP= 1847 m²) je zde možné umístit např. 6 izolovaných dvoupodlažních rodinných domů o ploše do 150m² s poměrně nadstandardními pozemky o velikosti přes 1000m² nebo cca polovinu v současnosti navrhované zástavby řadové.

Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM Popis záměru, informace o souladu stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování	
--	--	--

Navrhovatel se proto rozhodl toto území zastavět liniovými řadovými domy (celkové HPP = 3064 m²), které navážou na sousední výstavbu RD 1 a svým měřítkem a velikostí pozemků se vhodně začlení do stávající urbanistické struktury okolí. Navržená míra využití území OB-C (max.HPP = 3079 m²) odpovídá celkovým hrubým podlažním plochám plánovaného záměru.

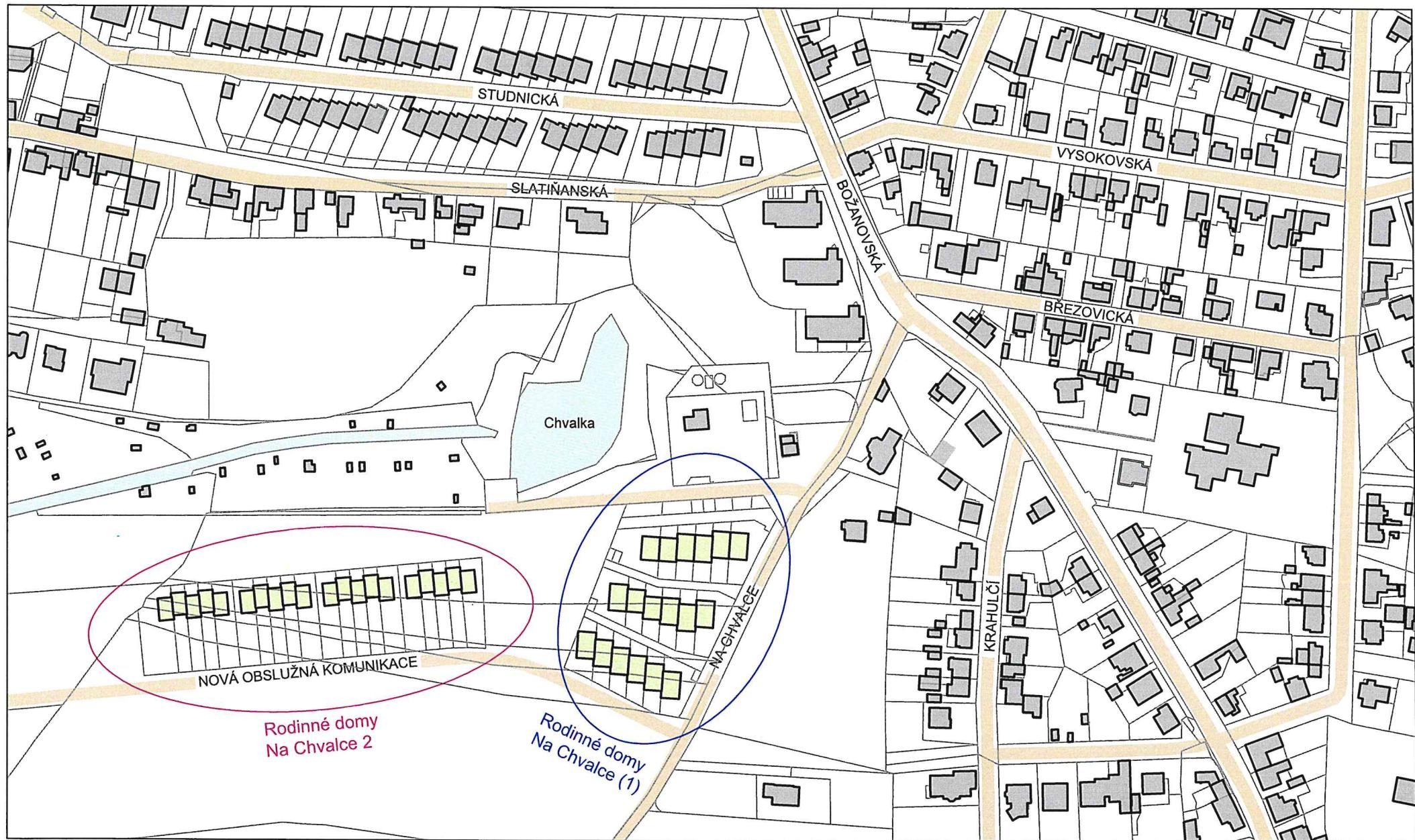
Navrhované objekty odpovídají současném architektonickému trendu a přibližují se svým charakterem a proporcí ke stávající řadové zástavbě v lokalitě stavby. Domy jsou půdorysně obdélníkové o rozměrech cca 6,8 x 11,3 m. Domy mají dvě nadzemní podlaží zastřešená plochou střechou. Fasády objektů budou opatřeny omítkou a lokálně obloženy lícovými keramickými pásky. Základní barevné řešení objektů bude ve variantě žluté pískové a cihlově červené.

Navrhovaný záměr vyhovuje urbanistickým architektonickým a estetickým požadavkům na využívání a prostorové uspořádání území s ohledem na podmínky v území a s ohledem na stávající charakter území v souladu s § 19 odst. 1 písm. d) a e) stavebního zákona a splňuje rovněž podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona.

Přílohy:

1. Začlenění záměru do stávající struktury zástavby
2. Ortofotomapu území
- s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele
3. Snímek katastrální mapy
- s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele
4. Územní plán hl. m. Prahy - Výkres č.4 - Plán využití ploch
- s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele
5. Rodinné domy Na Chvalce 2 - Situace zastavovací
- s výpočtem míry využití území pro dotčenou (měněnou) část plochy OB s kódem C

Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM Popis záměru, informace o souladu stavby s územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování	
--	--	--

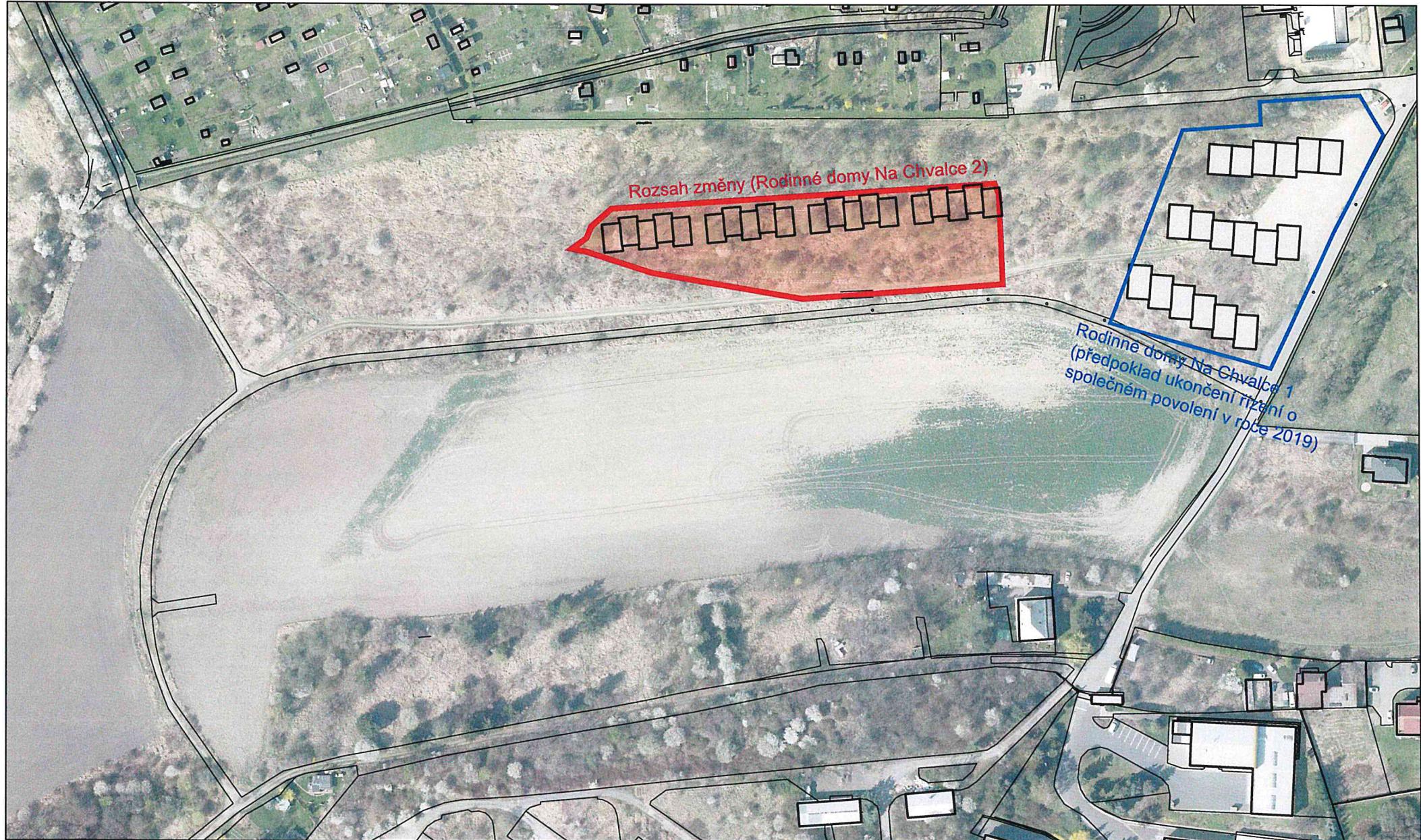


Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice
č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM
Začlenění záměru do stávající struktury zástavby

1

M 1:2500

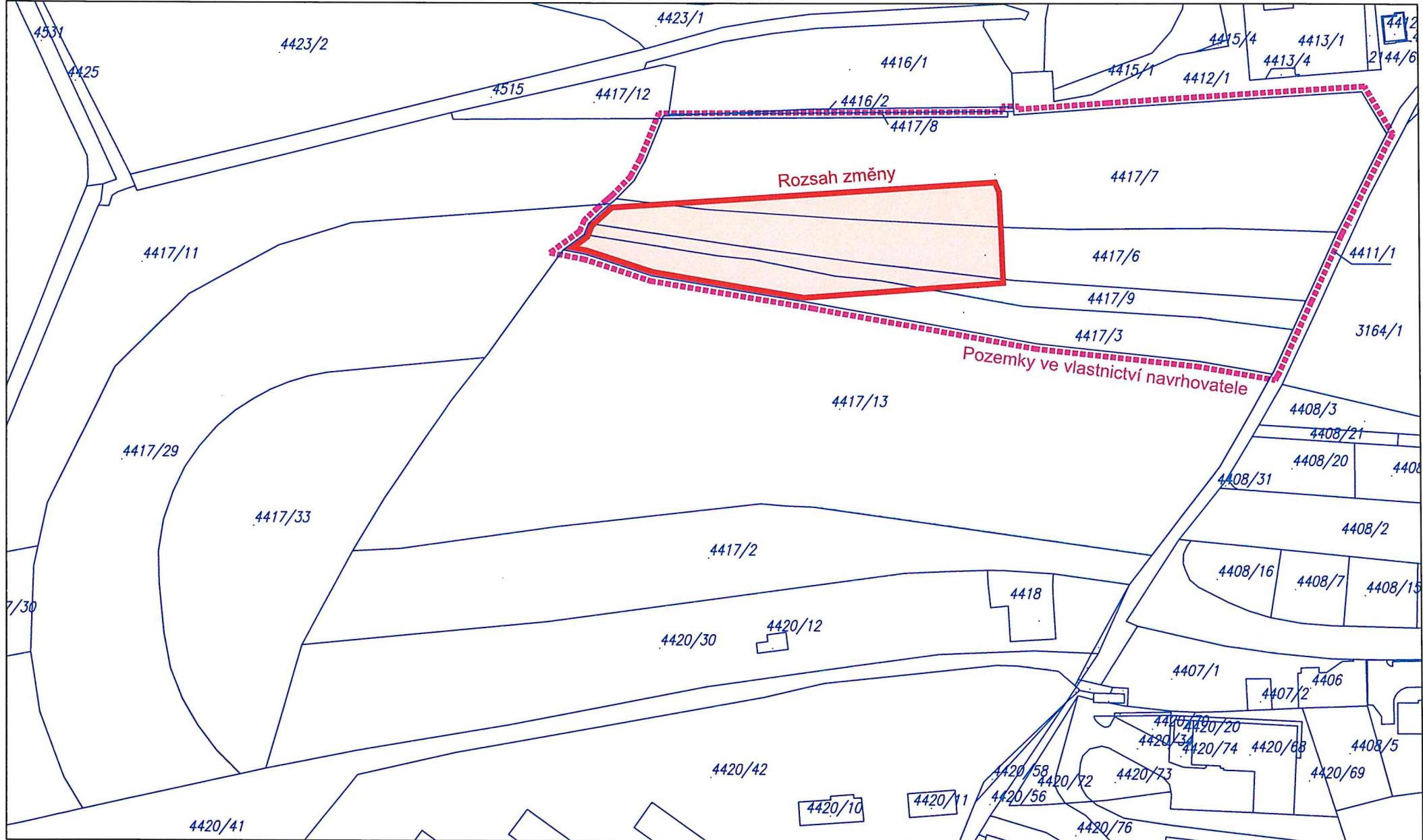


Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice
č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM
Ortofotomap území - s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele

2

M 1:2000



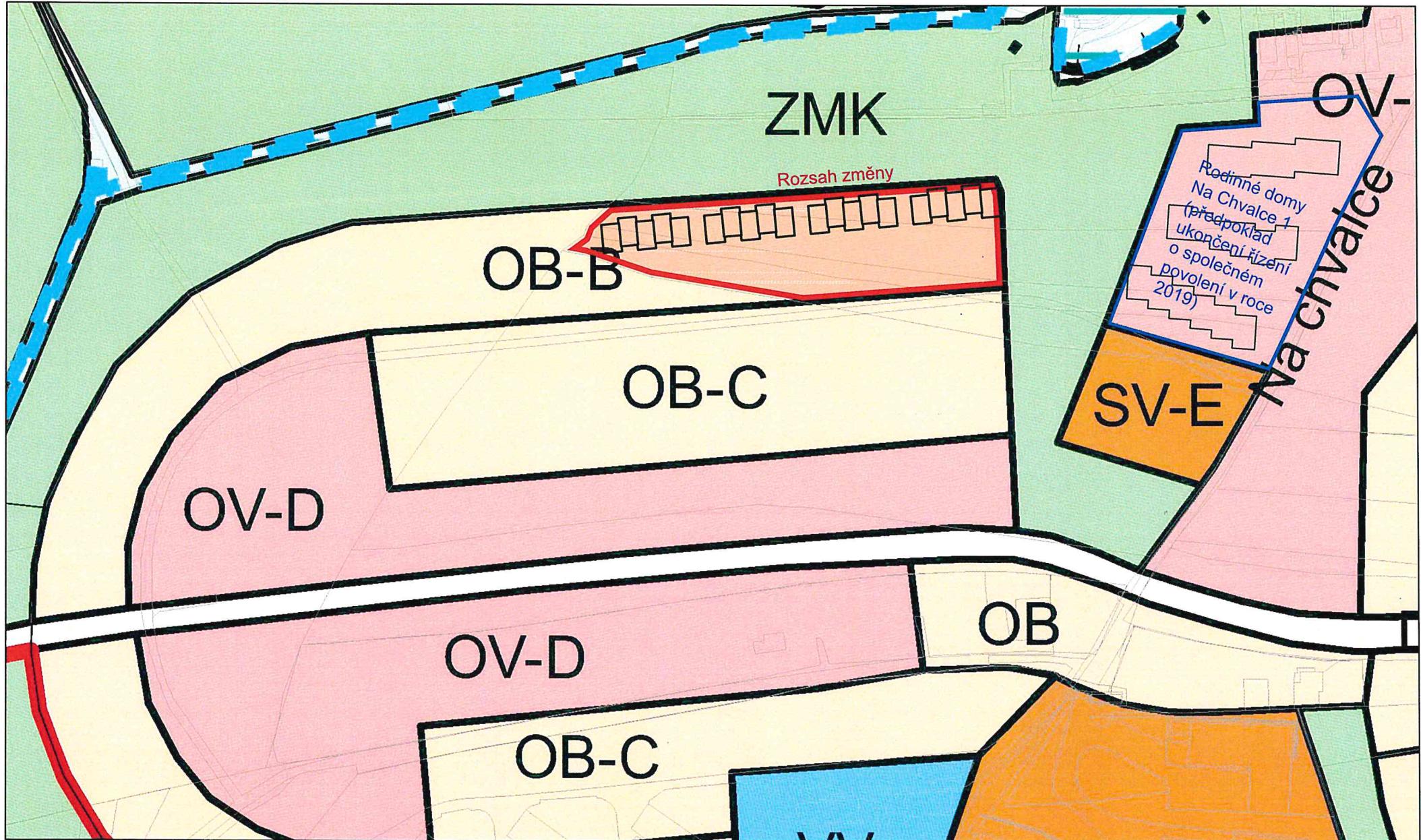
Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice
č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Snímek katastrální mapy s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele

3

M 1:2000



Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice
č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice
Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8

NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM

4

Územní plán hl. m. Prahy - Výkres č.4 - Plán využití ploch - s vyznačením rozsahu změny na pozemcích navrhovatele

M 1:2000



VÝPOČET MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO DOTČENOU (MĚNĚNOU) ČÁST PLOCHY OB S KÓDEM MÍRY VYUŽITÍ C

KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH (KPP)

Max. kapacita funkční plochy (kód C) = KPP x rozloha funkční plochy (na pozemcích navrhovatele) = 0,5 x 6157 m² = 3079 m² = max.HPP

Hrubá podlažní plocha záměru = 3064 m² < max.HPP - požadavek splněn

KOEFICIENT ZELENĚ (KZ)

Min. požadovaný KZ pro kód míry využití území C a podlažnost 2 je 0,45
 KZ = započitatelné plochy zeleně / rozloha plochy OB (na pozemcích navrhovatele)
 $= 3456 \text{ m}^2 / 6157 \text{ m}^2 = 0,56 > 0,45$ - požadavek splněn
 (započítána pouze zeleň na rostlém terénu, tj. stromy a keře v trávníku)

Rodinné domy Na Chvalce 2, Praha 20 - Horní Počernice č.parc. 4417/3, 4417/6, 4417/7, 4417/9, k.ú. Horní Počernice Vlastník: BH realty a.s., Gabčíkova 1239/15, Libeň, 18200 Praha 8	NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZKRÁCENÝM POSTUPEM Rodinné domy Na Chvalce 2 - Situace zastavovací	5 M 1:1000
--	--	---------------