

# Záměr využití pozemku pro výstavbu bytů

## Dotčený pozemek

Parcelní číslo:	<b>1239</b>
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Dolní Chabry [730599]
Číslo LV:	1087
Výměra (m <sup>2</sup> ):	1259
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Vlastnické právo:	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa:	Městská část Praha-Dolní Chabry, Hrušovanské náměstí 253/5, Dolní Chabry, 18400 Praha 8

Součástí je stavba:

Budova s číslem popisným:	Dolní Chabry [400661]; č. p. 483; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1239
Stavební objekt:	č. p. 483
Ulice:	Spořická
Adresní místa:	Spořická 483/60

## Územní plán

### **SV - všeobecně smíšené**

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněné přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelsví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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.

## Míra využití území

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KPPp	KZ	PODLAŽNOST	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST				INFORMATIVNÍ ČÁST	
B	0.3	0.5	0.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0.65	2	rozvolněná zástavba
			0.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

**KPP** - koeficient podlažních ploch  
**KPPp** - koeficient podlažních ploch podmíněně přípustný  
**KZ** - koeficient zeleně

### Uvažovaná podlažnost

3 a více

### Koeficient podlažních ploch (směrný a nepřekročitelný)

Výměra pozemku	1259
<b>Koeficient podlažních ploch</b>	<b>0,3</b>
Maximální podlažní plocha	377 m <sup>2</sup>

### Koeficient podlažních ploch – podmíněně přípustný (směrný a nepřekročitelný)

Výměra pozemku	1259
<b>Koeficient podlažních ploch – podmíněně přípustný</b>	<b>0,5</b>
Maximální podlažní plocha	629 m <sup>2</sup>

### Koeficient zeleně

Výměra pozemku	1259
<b>Koeficient zeleně</b>	<b>0,75</b>
Požadovaná plocha zeleně	944 m <sup>2</sup>

### Maximální zastavěná plocha

**314 m<sup>2</sup>**

### Vyhodnocení

1. Výstavba bytů je dle platného územního plánu Hl. m. Prahy v dané lokalitě přípustná.
2. Standardně lze na pozemku navrhnout 377 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch bytů (tj. včetně zdí, schodišť apod.).
3. Dle naší zkušenosti lze z hrubých podlažních ploch dosáhnout cca 75% čistých podlahových ploch bytů. V tomto případě tedy vychází cca 283 m<sup>2</sup> bytových ploch (cca 6 bytových jednotek o ploše 47 m<sup>2</sup>).
4. V odůvodněných případech lze použít koeficient podmíněně přípustný tj. v tomto případě 0,5 – tedy 629 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch. Pak tedy vychází cca 471 m<sup>2</sup> bytových ploch (cca 10 bytových jednotek o ploše 47 m<sup>2</sup>). Tento koeficient se spíše používá v nezastavěných prolukách.

### Odhad investičních nákladů

#### Varianta č. 1 - koeficient podlažních ploch 0,3

budova

377 m<sup>2</sup> \* 45 000 Kč/m<sup>2</sup> = 16 965 000 Kč bez DPH

Pozemek

945 m<sup>2</sup> \* 1 300 Kč/m<sup>2</sup> = 1 229 000 Kč bez DPH

VRN + rezerva 10%

2 848 000 Kč bez DPH

Průzkumy a zpracování PD (Studie, inženýrská činnost, DUSP a PDPS)  
2 000 000 Kč bez DPH

Náklady celkem:  
**23 042 000 Kč bez DPH**

**Varianta č. 2 - koeficient podlažních ploch 0,5**

budova

$629 \text{ m}^2 * 45 000 \text{ Kč/m}^2 = 28 305 000 \text{ Kč bez DPH}$

Pozemek

$945 \text{ m}^2 * 1 300 \text{ Kč/m}^2 = 1 229 000 \text{ Kč bez DPH}$

VRN + rezerva 10%

4 847 000 Kč bez DPH

Průzkumy a zpracování PD (Studie, inženýrská činnost, DUSP a PDPS)  
3 900 000 Kč bez DPH

Náklady celkem:  
**38 281 000 Kč bez DPH**

**Doporučující varianta**