



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 1351792/2020

236 005 905

Sp. zn.:


Počet listů/příloh: **3/0**


S-MHMP 617086/2020

Datum:

07.09.2020

Vyjádření ke stavbě bytového domu Na Křivíně na pozemcích parc. č. 700/8, 700/52, 700/60, 700/67, 700/74, 700/75 v k.ú. Michle.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 29.4.2020 žádost od společnosti ZONA architekti, s.r.o., Práčská 14a/3139, 106 00 Praha 10, IČ: 28471148, která na základě plné moci ze dne 28.4.2020 zastupuje , o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena jednoduchá dokumentace studie stavby (průvodní zpráva, celková situace, půdorysy, pohledy, vizualizace), kterou vypracovala  (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu, který bude mít jednoduchý obdélníkový půdorys o půdorysných rozměrech 19,25 x 25,45 m a zastavěnou plochou 477 m². Bytový dům bude mít 9 nadzemních podlaží, poslední podlaží bude řešeno jako ustupující a 3 podzemní podlaží. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce atiky +218,35 m (275,85). Fasáda bude řešena rámovou konstrukcí, která bude mít přesah i do posledního ustupujícího podlaží. V nadzemních podlaží bude umístěno 42 bytových jednotek v 1.PP bude umístěn vstup, vjezd a parkovací stání, ve 2.PP budou umístěny parkovací stání v podobě zakladačů, ve 3.PP budou umístěny sklepy a technické zázemí. 36 parkovacích stání bude umístěno uvnitř objektu a 4 v parteru objektu. Přístup bude z ulic Ohradní a Na Křivíně, z ulice Na Křivíně budou napojeny podzemní garáže a k ulici Ohradní dojde k vybudování komunikace se 4 parkovacími stáními.

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09. 09. 1999, který nabyl účinnosti dne 01. 01. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OV – všeobecně obytné**, v území stabilizovaném.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157
E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplněním ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OV – všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému 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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o stavbu bytového domu a bydlení (jak uvedeno výše) jsou hlavním a přípustným využitím plochy OV. Garáže a parkovací a odstavné plochy jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bytového domu a bydlení, což je hlavním a přípustným využitím, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení

kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru sledána jako přípustná.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území a dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena heterogenní panelovou zástavbou bytových domů s rozdílnou výškou a převážně plochou případně šikmou střechou. Výšková hladina zástavby se pohybuje mezi 10 m až 36 m. Nový bytový dům navazuje na stávající řadu panelových bytových domů v těsné blízkosti a svým půdorysem kopíruje výškové bytové domy Ohradní 51, 6, 10. Svou výškou záměr tvoří mezistupeň mezi 12 podlažními solitérními bytovými domy na severovýchod od záměru a řadou bytových domů v těsné blízkosti záměru.

Závěr:

Předložený záměr je **v souladu** s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Výše uvedený záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

Upozornění:

Nejedná se o závazné stanovisko odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K vaší žádosti je přiložena jednoduchá dokumentace – studie stavby, která nespĺňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MIIMP UZR/J (Mgr. Jan Sachl), archiv + spis