



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Tomáš Cimrhakl

MHMP 2310903/2019

236 005 805

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 1985935/2018

Datum:

17. 02. 2019

Vyjádření k záměru „**Bytový dům Pod vršovickou vodárnou I**“ na pozemku parc. č. 700/24 v k. ú. Michle

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost, kterou podala [redacted], o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena studie z 08/2019, kterou zpracovala [redacted] (dále jen „studie“).

Z předložené studie vyplývá, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu o 2 PP a 10 NP (9. a 10. NP je ustoupené). Bytový dům je umístěn při ul. Pod vršovickou vodárnou I a ul. Ohradní. Bytový dům je založen na podzemní podnoži složené z navzájem propojeného obdélníku o rozměrech 41 × 16,9 m a čtverce o rozměrech jedné strany 16,9 m. Od 2. do 8. NP jsou podlaží o půdorysném rozměru cca 19,6 × 29,6 m. Tato podlaží jsou o 3,5 m vykonzolovaná přes podzemní podlaží. Deváté nadzemní podlaží je o půdorysných rozměrech 29,6 × 16,9 m a 10. NP podlaží je oproti 9. NP ustoupené (21,6 × 16,9 m). Ustoupená podlaží jsou směrem k ul. Pod vršovickou vodárnou I. Zastřešení je plochou střechou s výškou atiky + 27,900 m (+ 0,000 m je v 2. NP ul. Ohradní). Celková výška objektu od nejnižšího bodu upraveného terénu činí 36,9 m. Zastavěná plocha bytovým domem činí 1 055 m², tj. 30 % z celkové plochy pozemku. Celkové hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží jsou 5 904 m². Zpevněné plochy jsou o ploše 392 m² a zeleň je o ploše 2 557 m². V podzemních podlažích a v 1. NP je navrženo 94 parkovacích stání. Další parkovací stání jsou na střeše podzemních podlažích. Ve 2. NP je navrženo komunitní mateřské centrum. Od 3. NP je navrženo 42 bytových jednotek různých dispozic. Vjezd do podzemních podlaží bude z ul. Pod vršovickou vodárnou I, vstup do bytového domu bude z ul. Ohradní. Vjezd na střechu garáží, kde jsou parkovací stání, je z ul. Ohradní. Napojení na inženýrské sítě není v této fázi projektu řešeno. Bytový dům je navržen do svažitého terénu, kde z ul. Pod vršovickou vodárnou I se záměr jeví jako dvanáctipodlažní, ale z ul. Ohradní jako devítipodlažní.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem.

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. 39/88 dne 06. 09. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018 se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **OV – všeobecně obytné**, v území stabilizovaném. Přejezdová komunikace se nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití **VV – veřejné vybavení**.

Záměr se nachází v ochranném pásmu památkových rezervací 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. 05. 1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 09. 07. 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.

VV – Veřejné vybavení

Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití:

Školy a školská zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID. 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 s 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 přípustným využitím plochy OV, protože se jedná o novostavbu bytového domu. Umístění garáží a parkovacích stání je podmíněně přípustným využitím plochy OV. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné. Komunitní mateřské centrum je přípustným využitím plochy OV, jelikož se jedná o mimoškolní zařízení pro děti a mládež. Umístění zpevněné plochy sloužící jako příjezdová komunikace je z hlediska plochy VV v přípustném využití, jelikož se jedná o vozidlové komunikace.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odstavce (3) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že *ve stabilizovaném území není stanovena 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 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití plochy jsou vždy stabilizované.*

Odbor územního rozvoje po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Jedná se o území, které je tvořeno řadovými panelovými domy podél ul. Ohradní o 10 NP s výškou atiky 267,38 m. n. m. Bpv a solitérními bytovými domy o 12 NP s výškou atiky 261,91 m. n. m. Bpv. S výškou 36,950 m. Devítipodlažní bytové domy jsou od záměru jižním směrem, solitérní bytové domy jsou od záměru severo – východním směrem. Záměr dodržuje průměrnou podlažnost, která je na

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

rozmezí 9 a 12 NP. Záměr na jedné straně kopíruje výšku devítipodlažních panelových domů, kde výška atiky záměru + 27,900 m (267,38 m n. m. Bpv) odpovídá výšce atiky panelového domu 267,38 m. n. m Bpv. Z důvodu svažitého terénu je záměr posazen výše než solitérní bytový dům na pozemku parc. č. 700/5 v k. ú. Michle, ale výška od přílehlého terénu 36,950 m je totožná. Výška atiky záměru je počítána od komunikace Ohradní, kde je stanovena + 0,000 m. Záměr tak doplňuje kompozici těchto solitérních bytových domů a na stávající zástavbu navazuje a hmotovým řešením ji nenarušuje.

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Předložený záměr „Bytový dům Pod vršovickou vodárnou I“ umístěný na pozemku parc. č. 700/24 v k. ú. Michle **je v souladu** s využitím plochy OV a odpovídá stabilizovanému území platného Územního plánu 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.

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. V případě závazného stanoviska bude záměr posuzován a musí respektovat platnou Politiku územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3, platné Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“), platný ÚPn SÚ hl. m. Prahy a cíle a úkoly územního plánování.

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

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát (ID DS: vky55ej)
2. Na vědomí
MHMP UZR/J + studie