



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jan Farný

MHMP 687572/2022

236 005 468

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 3/0

S-MHMP 377087/2022

Datum:

09.05.2022

Vyjádření k architektonické studii „VILA HŘEBENKY č.p. 1426“ na pozemcích parc. č. 4073 a 4074 v k.ú. Smíchov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 31.1.2022 žádost od společnosti [redacted] o vyjádření ke stavebnímu záměru „VILA HŘEBENKY č.p. 1426“. Studii k tomuto stavebnímu záměru zpracoval [redacted]

Výše zmíněná studie řeší novostavbu obytného objektu na výše zmíněných pozemcích v k.ú. Smíchov o celkové výměře 1346 m². Jedná se o rohové pozemky nacházející se mezi ulicemi Pod Lipkami a Nad Klamovkou. Na dotčených pozemcích se nachází rodinná vila o 1. PP, 2. NP a podkroví, která již neodpovídá dnešním standardům bydlení a z tohoto důvodu bude odstraněna. Navrhovaný objekt bude umístěn na místě původního. Stavba bude zahrnovat jedno podlaží podzemní, dvě podlaží nadzemní a jedno podlaží ustupující. Podzemní podlaží bude viditelné a přístupné pouze z jihovýchodní strany. Bude se zde nacházet garáž a technické zázemí domu. První nadzemní podlaží bude bezbariérově přístupné z ulice Nad Klamovkou. Jedná se o podlaží s primárně společenskou funkcí. Hlavním komunikačním jádru se nachází schodiště i výtahy. Součástí prvního nadzemního podlaží je krytý bazén a venkovní sezení. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází tři samostatné ložnice (dětské pokoje a pokoj pro hosty). Ve třetím ustupujícím podlaží se nachází hlavní ložnice s terasou. Veškeré střechy (kromě teras) budou řešeny jako ploché, zelené. Navrhovaná zastavěná plocha má výměru přibližně 211 m² (současná zastavěná plocha je 162 m²) a plocha zeleně přibližně 1072 m². Navrhovaná hrubá podlažní plocha objektu činí 644 m² (bez započítání krytého bazénu). Výška stávající stavby od úrovně terénu po hlavní / korunní římsu (směrem z ulice Pod Lipkami) je přibližně +11,2 m. Výška navrhovaného objektu od úrovně terénu po atiku (směrem z ulice Pod Lipkami) posledního plnohodnotného podlaží (2. NP) bude rovněž přibližně +11,2 m. Maximální výška stavby od úrovně terénu po atiku (směrem z ulice Pod Lipkami) ustupujícího podlaží (3. NP) bude asi +14,6 m (současná maximální výška stavby od úrovně terénu po hřeben je asi +16,7 m). Objekt bude napojen na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto **vyjádření**:

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6. 9. 2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12. 10. 2018, se předmětný stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dle limitů uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětný stavební záměr nachází v:

- ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Podle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se předmětný stavební záměr nachází v:

- území bez zvýšené ochrany zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil jako stavbu pro bydlení v ploše s využitím OB, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily jsou podmíněně přípustné. Jelikož ale slouží pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím a jejich umístěním nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, jsou posouzeny jako přípustné. Z hlediska využití byl předložený stavební záměr úřadem územního plánování posouzen jako přípustný.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy 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 dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Tuto strukturu tvoří především solitérní vily a dvojdomy v zahradách. Dle platných ÚAP se jedná o obytnou lokalitu „Hřebenka“ s urbanistickou strukturou zahradního města. Typická podlažnost zástavby je zde ≤ 2 NP + podkroví. Výšková hladina obvodových linií střech se v území pohybuje od II. (6,01 - 9,00 m) do III. (9,01 - 12,00 m). Střešní krajina je tvořena převážně střechami plochými. Stavební čára jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru je otevřená, v některých případech volná.

Stavební záměr navrhuje objekt pro bydlení na místě původní vily, která bude odstraněna. Podlažnost záměru jsou dvě plnohodnotná podlaží a ustupující třetí nadzemní podlaží. Objekt se bude nacházet ve výškové hladině III. (9,01 - 12,00 m). Zastřešení objektu je řešeno plochými zelenými střechami. Objekt bude umístěn na volné prostranství po odstranění vile. Mírou využití plochy objekt nepřekračuje stávající míru využití území (koeficient podlažních ploch stavebního záměru je 0,48, koeficient podlažních ploch lokality se dle předložené studie pohybuje mezi 0,37 až 0,66). Po zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že se předložený stavební záměr snaží respektovat a zachovat hlavní kvality lokality (urbanistickou strukturu zahradního města – domy v zahradách) při splnění požadavků na bydlení v 21. století.

Charakteristiku, 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:

Stavební záměr je v souladu s využitím dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a odpovídá stabilizovanému území.

Pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování je nutno doložit dokumentaci k územnímu řízení dle vyhlášky 499/2006 Sb.

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. Dokumentaci si ponecháváme pro naši potřebu.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát/ XXXXXXXXXX
2. Na vědomí:
MHMP UZR/Ing. Farný (archiv)