



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Jan Farný

MHMP 2034980/2022

236 005 468

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **4/0**

S-MHMP 996039/2022

Datum:

28.11.2022

Vyjádření ke stavebnímu záměru „Viladomy Malvazinky“ na pozemcích parc. č. 2444, 2445/3, oba v k.ú. Smíchov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 01.06.2022 žádost od [redacted] o vyjádření ke stavebnímu záměru nazvaném „Viladomy Malvazinky“ na pozemcích parc. č. 2444, 2445/3, oba v k.ú. Smíchov. K žádosti bylo přiloženo jedno paré předmětné studie z 06/2021, autor [redacted]

Výše zmíněná studie řeší soubor čtyř staveb pro bydlení s plochými střechami vymezený ulicemi U Mrázovky, Na Václavce a U Nikolajky. Skupina tří větších budov (o 2. PP až max. 6. NP) je umístěna na společné parkovací podnoži, která sleduje vrstevnice terénu a vytváří tak přirozenější přechod jednotlivých veřejných, poloveřejných a soukromých prostranství uvnitř zástavby. Každá ze tří větších budov umístěných na společné podnoži má v závislosti na terénní konfiguraci jiný počet nadzemních podlaží. Nejnižší budova na východní straně má čtyři nadzemní podlaží s výškou atiky +12,9 m, nejvyšší na západní straně má pak šest nadzemních podlaží s výškou atiky +22,2 m. Třetí budova na společné podnoži umístěná severovýchodně má pět nadzemních podlaží s výškou atiky + 16,0 m. Součástí souboru je dále menší čtyřpodlažní budova umístěná v průčelí souboru v ulici na Václavce, která je navržena jako solitérní objekt s výškou atiky +25,3 m resp. +16,0 m od úrovně nejnižšího bodu upraveného terénu po atiku. Převýšení terénu je v území řešeno soustavou schodišť. Příjezdová komunikace je navržena jako prodloužení ulice U Nikolajky. Zastavěná plocha stavebním záměrem bude 1144 m². Plocha zeleně na rostlém terénu bude mít výměru 1510 m². Výměra hrubých podlažních ploch nadzemních podlaží bude činit 4910 m² při celkové výměře pozemků 3530 m². Výměra hrubých podlažních ploch hromadných garáží umístěných v podzemních podlažích bude činit 1910 m². Stavební záměr bude napojen na 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**:

Úřad územního plánování dále 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 9. 9. 1999, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením

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

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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dále se výše zmíněný stavební záměr nachází v těchto závazných prvcích Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, které musí být respektovány:

- vodárenské zařízení, plocha menší než 0,25 ha (výkres ÚP č. 9 - Vodní hospodářství a odpady),
- veřejně prospěšná stavba 1|TV|5 - Praha 5 - vodovodní řad - Malvazinky - Nikolajka, včetně VDJ Nikolajka.

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

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

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

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně).

Využití pozemku 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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci 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.

Úřad územního plánování předložený stavební záměr posoudil a shledal z hlediska využití v ploše s rozdílným způsobem využití OB jako přípustný.

Jedná se o soubor staveb pro bydlení v ploše s využitím OB, jejímž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. 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. Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB.

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 záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Současnou urbanistickou strukturu území tvoří nesourodá zástavba staveb odlišných měřítek s rozdílným charakterem, podlažností a výškovou hladinou. Dle platných ÚAP se stavební záměr se nachází v obytné lokalitě „Malvazinky“ s urbanistickou strukturou zahradního města. Podlažnost zástavby se v posuzovaném území pohybuje od ≤ 2 NP do 8. NP. Výšková hladina obvodových linií střech se v posuzovaném území pohybuje od hladiny I. ($< 6,01$ m) až po hladinu VI. (21,01 - 26,00 m). Střešní krajina je tvořena jak plochými, tak šikmými střechami. Stavební čára jakožto rozhraní vymezující zastavění vůči veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru, je otevřená a volná.

Stavební záměr navrhuje soubor čtyř obytných staveb s podlažností 4. - 6. NP. Výšková hladina stavebního záměru se pohybuje od IV. (12,01 - 16,00 m) do VI. (21,01 - 26,00 m). Zastřešení je řešeno rovnými střechami. Stavební záměr respektuje, doplňuje a spoluutváří stavební čáru. Navrhovaný stavební záměr se svým měřítkem, hmotou a výškovou hladinou snaží přiblížit stávající zástavbě činžovních vil z 19. a začátku 20. století. V ulici Na Václavce je navržena menší hmota, která vyplňuje proluku mezi stávajícími bytovými domy, jasně tak vymezuje prostor definující „náměstí“ (křižovatka ulic Na Václavce, Peroutkova, U Smíchovského hřbitova, U Šalamounky, Na Cihlářce a U Mrázovky) a zároveň reaguje na již stávající hmotu na pozemku parc. č. 1794/2 v k.ú. Smíchov. Postavení budov v ulici U Nikolajky směrem do prostoru této ulice uzavírá pohledovou osu ulice a vytváří jasně vymezený veřejný prostor. Navržené hmoty jsou uspořádány tak, aby svými průčelími vymezovali nové pěší trasy a přilehlý veřejný prostor. Stavební záměr propojí ulice Nad Mrázovkou s U Nikolajky s centrálním veřejným prostorem „náměstí“. Tím dojde k významnému propojení těchto ulic, zlepšení průchodnosti území pro chodce a významnému posílení již existujících urbanistických vazeb. Dle předložené analýzy je průměrná zastavěnost pozemků v okolí záměru 37,3 %. Míra zastavění ploch pozemků vyjádřená v procentech je u navrženého stavebního záměru 32,4 %, tedy nižší než je průměr v okolí stavebního záměru. Dle této analýzy je v okolí stavebního záměru průměrný koeficient podlažní ploch 1,36. Koeficient podlažních ploch záměru je dle dokumentace 1,39, odpovídá tedy průměru. V posuzovaném území se nachází stavby většího měřítka s větším KPP, než má předložený stavební záměr. Z hlediska posuzovaného území a stávající urbanistické struktury v něm, bude dodržena výška, měřítko, forma i proporce, které jsou v území obvyklé. Vzhledem k velikosti a umístění záměru se nepředpokládá negativní dopad na předpokládané navýšení veřejné infrastruktury. Po zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje, že se předložený stavební záměr snaží zachovat hlavní kvality lokality a zároveň přispět k přiměřenému

zahuštění stávající urbanistické struktury. Záměr dotváří stávající urbanistickou strukturu území a tím naplňuje požadavek na výstavbu ve stabilizovaném území.

Závěr:

Předložený stavební záměr je **v souladu** s využitím dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a **odpovídá** definici stabilizovaného území.

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 svoji potřebu.

Ing. Marie Jindrová
vedoucí oddělení

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru

Rozdělovník:

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