

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 900076/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 814211/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Ivana Růžičková

236 004 848

Počet listů/příloh: 4/0

Datum:

08.07.2022

Vyjádření ke studii záměru „Bytový dům v ulici Do Zahrádek I“ na pozemcích parc.č. 472/189 a 472/201 v k.ú. Třebonice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy dne 9.5.2022 žádost o vyjádření k vše
uvedenému záměru, kterou podala [redacted]
[redacted] na základě plné moci ze dne 12.5.2022 zastupuje [redacted]

Jako klad o v ní vviádření byla předložena žadatelem studie z 05/2022, kterou zpracoval
[redacted] (dále jen „studie“).

Předmětem záměru je novostavba bytového domu v místě stávajícího jednopodlažního objektu
čp. 184. Bytový dům tvoří šestipodlažní objekt (1PP+6NP – od 2.NP ustupující). 1.PP a 1.NP je
obdélníkového půdorysu a 2.NP – 6.NP čtvercového půdorysu s plochou střechou. V objektu je
navrženo v 1.PP a 1.NP 20 parkovacích stání se zakladači, 3 samostatná stání a nebytový prostor
miniškolky se zázemím (1.NP); ve 2NP -6.NP je 30 je bytových jednotek o velikosti 1+kk (20x)
a 2+kk (10x).

Zastavěná plocha navrhovaného záměru je cca 453 m². Uváděná hrubá podlažní plocha bytového
domu je 1504 m² a navrhovaná plocha zeleně činí 622 m² (z toho 432 m² na rostlém terénu).

Napojení na technickou infrastrukturu bude stávajícími přípojkami.

Dopravní napojení bude řešeno z ulice Do Zahrádek I. Parkování je navrženo v garážích objektu.

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 Zastupitelstva
hl. m. Prahy č. 39/85 dne 6.9.2018 formou opatření obecné povahy č.55/2018 s účinností od

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

12.10.2018, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SV – D – všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití plochy D.

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:

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 m², 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.

Podmíněně 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 m², 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 chovatelství.

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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění bytového domu (monofunkční stavby pro bydlení při zachování polyfunkčnosti území a s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP) v ploše SV (všeobecně smíšené) posuzováno jako podmíněně přípustné.

Pro podmíněně přípustné využití také platí, že nedojde ke znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Podle předložené studie nedojde realizací stavebního záměru k zhoršení životního prostředí. Požadavek na zachování polyfunkčnosti území vymezeného plochou SV vzhledem k rozsahu a umístění plochy navazující na probíhající výstavbu v ulici Do Zahrádek I a dostupnost obchodního centra Metropole Zličín, není požadován.

Umístění garáží a parkovacích stání v bytovém domě je v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o parkovací a odstavné plochy, garáže, které je (jak uvedeno výše) přípustným

využitím plochy s rozdílným způsobem využití SV (všeobecně smíšené).

Pro plochu SV (všeobecně smíšené) je stanoven kód míry využití plochy D. Výpočet kódu míry využití plochy je ve studii obsažen. Dle předloženého výpočtu je hrubá podlažní plocha 1504 m² a podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch **KPPp je 1,39 ≤ 1,40**. Celkový zápočet ploch zeleně je 622 m² (z toho na rostlém terénu 432 m²) a navrhovaný koeficient zeleně **KZ je 0,58 ≥ 0,55** (při podlažnosti 5 a více).

Záměr je hodnocen jako podmíněně přípustný, protože překračuje koeficient podlažních ploch KPP 0,3. Dle oddílu 7a odst. 14 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí:

„Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);*
- b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;*
- c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵.“*

Záměr se nachází mimo území plošné památkové ochrany (rezervace a zóny).

Záměr se dle ÚAP nachází na okraji lokality s modernistickou strukturou, která kombinuje vztahy uliční a stavební čáry s charakterem sídlištní struktury. V předmětné části lokality (při ulici Do Zahrádek I) se nachází probíhající zástavba bytových domů. Nejbližší stavby tvoří bloková zástavba obytného souboru Do Zahrádek, který je tvořen budovami o 6 – 7 nadzemních podlažích s plochou střechou V těsném sousedství s řešeným pozemkem dosahují tyto budovy až do výšky 21 m (bez ustupujícího posledního podlaží) kvůli nad povrch vystupujícím objemům podzemních garáží. Půdorysné rozměry těchto bloků se pohybují okolo 19 x 43 m, se vzájemnými odstupy cca 20 m. Záměr je umístěn svou kratší (jižní) stranou rovnoběžně s ulicí Do Zahrádek I. Záměrem je objekt bytového domu o šesti nadzemních podlažích (s výškou cca 18,30 m od upraveného terénu).

Záměr se přibližuje svým objemem větším okolním stavbám v západní a severní části území. Předpokládané navýšení zátěže vzhledem k místním podmínkám veřejné infrastruktury, ji žádným způsobem neohrozí.

Pro vydání závazného stanoviska je nutné doložit stanovisko IPR Praha – „*prověření záměru na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu*“.

Závěr:

Předložený záměr je v **souladu** s využitím plochy dle 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.

¹⁵ Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.

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

v z. Ing. arch. Jan Cach

Ing. Marie Jindrová

pověřená řízením odboru

Rozdělovník:

1 Adresát

3. MHMP UZR/Z - archiv