

MO Atelier s.r.o.
Tyršova 1834/11
120 00 Praha 2

DS: 5xiyag3

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 2586182/2023

Sp. zn.:

S-MHMP 1541140/2023

Vyřizuje/tel.:

Ing.arch. Eva Vávrová

236 003 449

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

17.1.2024

Vyjádření k záměru studie „BD Byškovická“ na pozemcích parc.č. 326, 327 vše v k.ú. Ďáblice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel 20.7.2023 od společnosti MO Atelier s.r.o., IČO: 24809233, Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Dne 22.11. 2023, po konzultaci na odboru územního rozvoje, byla žádost doplněna o upravenou dokumentaci.

K žádosti byla doložena upravená architektonická studie s datem 11/2023, kterou zpracovala společnost MO Atelier s.r.o., IČO: 24809233, Tyršova 1834/11, 120 00 Praha 2.

Předmětem záměru je architektonická studie novostavby bytového domu na nároží v ul. Byškovická/Chřibská, která nahradí stávající rodinný dům na pozemku parc.č. 326 v k.ú. Ďáblice. Navrhovaný bytový dům bude nepodsklepená stavba, která bude obsahovat 3NP, přičemž 3.NP bude ustoupené, zastřešené plochou střechou. Bytový dům bude obsahovat celkem 5 bytových jednotek.

Zastavěná plocha stavby bude 164 m², max. výška stavby bude cca +9,550 m nad úrovní ±0,000.

1.NP bude obsahovat vstupní prostory, společné prostory bytového domu, schodiště a 1 bytovou jednotku 3+kk. 2.NP bude obsahovat schodiště a 2 bytové jednotky 2+kk s terasami a balkóny.

3.NP, které bude ustoupené, bude obsahovat 2 bytové jednotky 1+kk s terasami.

Na pozemku záměru bude umístěno 7 zastřešených parkovacích stání. Vjezd na pozemek bude z ul. Byškovická.

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

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

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1

Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1

Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157

E-mail: posta@praha.eu, ID DS: 48ia97h

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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

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:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech. Mimoškolní 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.

Předmětem záměru je novostavba bytového domu o 5 bytových jednotkách, včetně parkovacích stání v ploše OB. Bydlení je v ploše OB hlavním využitím. Parkovací stání jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisejí s hlavním využitím, je umístění parkovacích stání v ploše OB shledáno přípustným.

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 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, 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. Podle ÚAP se jedná o vesnickou strukturu zástavby. Ta je tvořena jedno a dvoupodlažní zástavbou solitérních rodinných domů nebo dvojdomů, obvykle s podkrovím v šikmé střeše. Převažující výšková hladina okolní zástavby je 0-9 m. V severní části téhož bloku je umístěna rovněž novostavba o 3NP, s 3.NP ustoupeným. Max. výška záměru bude +9,55 m nad úroveň terénu, přičemž výška atiky záměru nad 2.NP bude cca +6,50 m nad úroveň terénu, což odpovídá výškám říms okolní zástavby. Svým pojetím záměr odpovídá novostavbě v severní části téhož bloku při křižovatce Chřibská/U chaloupek. Zastavěná plocha záměru i podíl zeleně odpovídají okolní zástavbě. Na základě výše uvedeného je záměr ve stabilizovaném území akceptovatelný.

Závěr:

Úřad územního plánování po posouzení studie „BD Byškovická“ na pozemcích parc.č. 326, 327 vše v k.ú. Ďáblice dospěl k závěru, že navržený záměr je v souladu s využitím platného územního plánu a odpovídá stabilizovanému území.

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 byla přiložena dokumentace, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- 1 Adresát (DS: 5xiyag3)
- 2 MHMP, UZR/ V
- 3 IPR Praha