



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Luboš Otradovec

MHMP 2193142/2023

236 004 761

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 4/0

S-MHMP 1846651/2023

Datum:

15.02.2024

Vyjádření ke studii BD na poz. parc. č. 1057/1, 1057/2 v k.ú. Dolní Počernice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 04.09.2023 žádost od [redacted] studii „BD Praha – Dolní Počernice“ na pozemcích parc. č. 1057/1, 1057/2 v k.ú. Dolní Počernice.

Žadatelem byla předložena architektonická studie, kterou zpracovala architektonická kancelář Atelier Kareš s.r.o., IČ: 05051312, se sídlem Veselá 237/37, 602 00 Brno (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu ve tvaru písmene „L“ o zastavěné ploše 246 m², o 2 NP a 1 posledním ustoupeném podlaží s výškou hlavní římsy +6,000 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP), od přilehlého terénu pak cca +8 m. Výška atiky ploché střechy 3.NP je +9,150 m ($\pm 0,000$ m = výška podlahy v 1.NP).

V 1.PP se nachází garáže s 11 parkovacími stání, technické zázemí. Příjezd do podzemní části bude ze západní pojezdové rampy z ulice Listopadová.

V 1.NP se nachází dva byty o velikosti 1+kk a jeden byt o velikosti 3+kk. V 2.NP se nachází tři byty o dispozicích 2+kk, 1+kk a 3+kk. Ve 3.NP se nachází byt o velikosti 5+kk.

Celková plocha společně řešeného celku je 815 m². Zastavěná plocha záměru je 390 m², zpevněná plocha 115 m², plocha zeleně na rostlém terénu 275 m², plocha zelených střech nad 1.PP je pak 118 m².

Celkem se v objektu nachází 7 bytových jednotek, kdy každá disponuje terasou. Součástí záměru jsou zelené střechy, opěrné zdi, oplocení, napojení 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**:

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. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím **OB – čistě obytné**, v území stabilizovaném.

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

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

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.

Z hlediska plošného využití se záměr se nachází v ploše OB, kde jsou stavby pro bydlení v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Garáže a parkovací plochy jsou v této ploše podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bytového domu, a zároveň nedojde, v aspektech, které se týkají územního plánu, ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je tato část záměru posouzena, jako přípustná.

Plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu (tj. pro potřeby bytového domu) a liniová vedení technické infrastruktury jsou přípustným využitím plochy OB.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. *Stabilizované území je dle oddílu 15 odst. 45 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 3 dále 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)“.*

Z hlediska stabilizovaného území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě s vesnickou strukturou „Dolní Počernice“ na kraji stabilizovaného území při hraně rozvojového území OB-B a OV-C.

Záměr je umístěn do různorodé (netypické) obytné vesnické struktury s nejednotným charakterem. V obytné lokalitě se vyskytují převážně domy rodinné řadové nebo izolované, dále pak v širším okolí východním směrem jsou už domy bytové až o 4NP. V území se vyskytují šikmé a ploché střechy.

V blízkém okolí záměru se nachází zpravidla objekty o 2NP a obytným podkrovím s výškou hladiny obvodové linie střech do 9,00 m, ale nachází se zde i objekty se 3NP s výškou hladiny obvodové linie střech do 11,1 m.

Záměr BD umístěný na nároží ulic Listopadová a Strážkovická, s výškou hlavní římsy od přilehlého terénu cca +8 m navazuje na okolní stávající zástavbu, kdy ji nepřevyšuje svou výškou a ani podlažností 2NP (3.NP je ustupující) a odpovídá tak okolní zástavbě.

Celková plocha společně řešeného celku je 815 m². Zastavěná plocha záměru je 390 m² (tj. cca 48 %), zpevněná plocha 115 m² (tj. cca 14 %). Nová zastavěná plocha přibližně odpovídá zastavěnosti pozemků v okolí. Podíl rostlého terénu na pozemku zůstává zachován v míře 275 m² (tj. cca 34 %) spolu s plochou zelených střech nad 1.PP pak 118 m² (tj. cca 14 %).

Navrhovaný záměr se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

Z výše uvedených důvodů je možné stavební záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

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 je z hlediska využití v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy a respektuje stabilizované 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 je přiložena jednoduchá dokumentace – studie stavby, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí
 - a. IPR Praha
 - b. MHMP UZR/V – Ing. Klihavec (archiv)