

ALT Architekti v.o.s.
Hlaváčkova 1334/19
Praha 5
150 00

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 122721/2021

236 005 905

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

S-MHMP 1392711/2020

Datum:

15.02.2021

Vyjádření k akci "Bytový dům Michelská" na poze mcích parc. č. 771/2, 777, 785/20, 785/67 v k.ú. Michle.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 10.9.2020 žádost od společnosti ALT Architekti v.o.s., Hlaváčkova 1334/19, 150 00 Praha 5, IČ: 27213056, která zastupuje na základě plných mocí Zdeňka Matějovského MBA, nar. 16.6.1961, bytem Tyršova 356, 513 01 Semily, o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena dokumentace ověřovací studie stavby (průvodní zpráva, situace, půdorysy, pohledy) s datem 9/2020 – aktualizace 9.2.2021, kterou vypracovala společnost ALT Architekti v.o.s., Ing. arch. Peter Lacko, ČKA 02888 (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba dvou bytových domů. Bytový dům A1 bude mít 3 PP a 5 NP (poslední podlaží řešeno jako ustupující) a bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou hlavní římsy +12 m a maximální výškou střechy +15 m. Bytový dům A1 bude navazovat na západní fasádu stávajícího bytového domu a bude čtvercového půdorysu o půdorysných rozměrech 12 x 12,4 m. Bytový dům A2 bude mít 3 PP a 7 NP (poslední podlaží řešeno jako ustupující), bude zastřešen plochou střechou s výškou hlavní římsy +18 m a maximální výškou střechy 21 m. Bytový dům A2 bude mít nepravidelný obdélníkový půdorys s maximálními půdorysnými rozměry 28,8 x 21,3 m. Podzemní podlaží bude propojeno pod oběma bytovými domy a bude mít maximální půdorysné rozměry 46,8 x 21,3 m. Podzemní podlaží budou sloužit pro parkování. 1.NP bytového domu A2 bude sloužit jako komerční prostory a parkovací stání a zbylé nadzemní podlaží budou sloužit pro bydlení. 1.NP bytového domu A1 bude sloužit jako komerční prostory a zbylá nadzemní podlaží budou sloužit pro bydlení. Zastavěná plocha nadzemními stavbami bude 490 m².

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, ve stabilizovaném území a v ploše SV – všeobecně smíšené, ve stabilizovaném území, dále se záměr nachází v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná.

Část záměru je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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.

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.

Ne přípustné 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.

ZMK – zeleň městská a krajinná

Hlavní využití:

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

Přípustné využití:

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu s komerčním parterem a bydlení je v ploše OB přípustné, v ploše SV jsou polyfunkční stavby pro bydlení s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše přípustné. Garáže jsou v této ploše shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bytového domu a bydlení je přípustným využitím, 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 shledána jako přípustná.

Pro účely závazného stanoviska bude třeba doložit přesné využití komerčních prostor, které musí být v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy SV a OB.

V ploše ZMK záměr neumisťuje žádnou stavbu ani zpevněnou plochu.

Stavební záměr se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky 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 a dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je tvořena zástavbou 3 – 4 podlažními bytovými domy zastřešenými šikmou střechou, ale také zástavbou panelových 6 – 12 podlažních domů. Výšková hladina je kombinovaná III - V, záměr se nachází v obytné lokalitě s heterogenní strukturou. Bytový dům A1 svou výškou a objemem navazuje na sousední bytové domy a vhodně navazuje na stávající urbanistickou strukturu bytových domů podél ulice Michelská. Bytový dům A2 reaguje na zvyšující se zástavbu směrem na západ od záměru, kde jsou umístěny 12 podlažní bytové domy. Navržený bytový dům A2 bude tvořit přechod mezi zástavbou 4 podlažních bytových domů v ulici Michelská (směrem na východ) a 12 podlažními panelovými bytovými domy směrem na západ od záměru. Záměr svou výškou také reaguje na 7 podlažní panelové bytové domy v ulici Ohradní na jih od záměru a na 5 až 6 podlažní zástavbu v ulici Ohradní na sever od záměru. Záměr bude svým umístěním dotvářet neúplnou zástavbu podél ulice Michelská. Zeleň na rostlém terénu bude tvořit cca 37 % zastavitelného území v ploše OB a SV ve vlastnictví investorů. Pro bytový dům A2 bude sloužit zeleň u sousedního bytového domu A1 v ploše OB.

Závěr:

Předložený záměr je v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Pro účely závazného stanoviska bude třeba doložit přesné využití komerčních prostor, které musí být v souladu s hlavním a přípustným využitím plochy SV a OB.

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 nespĺňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/J (Mgr. Jan Sachl), archiv + spis