

Ing. arch. Jan Bek  
Vinohradská 25  
120 00 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Jan Sachl**

**MHMP 481657/2022**

**236 005 905**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 346624/2022**

Datum:

**29.03.2022**

**Vyjádření k záměru novostavby BD Pod Vršovickou vodárnou na pozemku parc. č. 700/88 v k.ú. Michle.**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 24.2.2022 žádost Ing. arch. Jana Beka, Vinohradská 25, 120 00 Praha 2, IČ: 020030666o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena dokumentace objemová studie (celková situace, půdorysy, řez, pohledy, vizualizace), kterou vypracoval Ing. arch. Jan Bek. (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu, který bude mít 1 PP a 4 NP poslední podlaží řešeno jako ustupující). Bytový dům bude mít nepravidelný obdélníkový půdorys nadzemní části s maximálními půdorysnými rozměry 9,5 x 16 m. Podzemní podlaží bude nepravidelného půdorysu s maximálními půdorysnými rozměry 16 x 15 m, zastavěná plocha nadzemní hmoty bude 145,5 m<sup>2</sup>. V podzemním podlaží bude umístěna retail jednotka a zázemí bytového domu. V nadzemních podlažích bude umístěno 7 bytových jednotek. Objekt bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou hlavní atiky +9,97 m, maximální výška střechy bude + 12,5 m. Na západní fasádě budou umístěny balkonové sestavy. Přístup do retail jednotky bude na úrovni 1.PP z východní strany, vstup do bytového domu bude na úrovni 1.NP ze západu. Dále dojde k umístění zpevněných ploch, které budou sloužit pro přístup a pro parkování 6 aut.

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 **OV – všeobecně obytné**, v území stabilizovaném.

Záměr je součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Pozemky 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 doplněním 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:

### **OV – všeobecně obytné**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

#### **Přípustné využití:**

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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 využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu určenou pro bydlení a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OV. Parkovací a odstavné plochy 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 bydlení, které je hlavním 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 potřeby závazného stanoviska je třeba doložit přesné využití retail jednotky, toto využití musí být přípustným využitím plochy OV.

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 v současnosti tvořena zástavbou dvanácti podlažních panelových bytových domů zastřešených plochou střechou, které jsou doplněné nízkými dvou až tří podlažními objekty. Výšková hladina okolní zástavby je různorodá, bytové domy v těsné blízkosti záměru mají výškovou hladinu VII, nižší objekty mají výškovou hladinu II až IV, záměr se nachází v lokalitě s heterogenní strukturou zástavby. Předložený záměr svým umístěním, objemem a výškou bude volně navazovat na objekt č.p. 1369, který v současnosti slouží jako sídlo firmy. Záměr bude dotvářet urbanistickou strukturu tvořenou výškovými obytnými domy a nižším objektem č.p. 1369. Záměr svou výškou nebude převyšovat stávající objekt č.p. 1369 a svým objemem na něj bude vhodně navazovat. Záměrem dojde k vhodnému doplnění zástavby podél, ulice Pod Vršovickou Vodárnou I.

#### **Závěr:**

Předložený záměr **je v souladu** s využitím platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy 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 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