

NIKA ATALIER, s.r.o.
Dušan Kubát
Kaprova 42/14
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 1590962/2021

236 005 905

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

S-MHMP 1504027/2021

Datum:

20.10.2021

Vyjádření ke stavbě bytového domu Ohradní na pozemku parc. č. 700/110 v k.ú. Michle.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 22.9.2021 žádost od společnosti NIKA ATELIER, s.r.o., Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1, IČ: 04002482, která na základě plné moci ze dne 9.8.2021 společnost RIDS alfa, s.r.o., Radlická 3201/14, 150 00 Praha 5, IČ: 09198601, o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena jednoduchá dokumentace studie stavby (stručný popis, celková situace, pohled, vizualizace) s datem 4.10.2020, kterou vypracovala společnost NIKA ATELIER, s.r.o., Ing. arch. Dagmar Smejkalová (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu, který bude mít 1 PP, 1 polozapuštěné podlaží a 12 NP. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce atiky +36,7 m. Bytový dům bude mít obdélníkový půdorys o maximálních půdorysných rozměrech 17 x 26 m, zastavěná plocha bude 440 m². V 1. PP budou umístěny parkovací stání, v polozapuštěném podlaží budou parkovací stání a v západní části bude v atriu kavárna, 1. zvýšené NP bude tvořeno otevřeným podloubím a ve zbylé části bude minikino. Ve 2. až 11. NP budou umístěny byty. Celková hrubá podlažní plocha bude 5280 m². Vjezd do podzemních garáží bude z ulice Ohradní.

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 se nachází v 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:

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 m², 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 m², 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 stavbu bytového domu s minikinem a kavárnou a bydlení, kulturní zařízení a služby (jak uvedeno výše) jsou přípustným využitím plochy OV. 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 minikina a bydlení a kulturní zařízení, jsou 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.

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 dvoupodlažními objekty nebytové funkce. Výšková hladina okolní zástavby je různorodá, bytové domy v těsné blízkosti záměru mají výškovou hladinu VII. Předložený záměr svou maximální výškou atiky +36,7 m tuto hladinu nepřekračuje. Předložený záměr výškově i hmotově navazuje na stávající panelové bytové domy a doplňuje stávající urbanistickou strukturu.

Závěr:

Předložený záměr **je v souladu** s platným Územním plánem 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.

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