

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.

Perucká 2274/26
12000 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 495045/2024

Sp. zn.:
S-MHMP 186575/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová

236 004 847

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

08.04.2024

Vyjádření ke studii Polyfunkční objekt Galaxie, na pozemcích par.c.č 1209/90, 1209/69, 1209/71, 1209/56 a další v k.ú. Háje

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 31.01.2024 podání, které podala společnost Galaxie Development s.r.o., IČ: 01686429, se sídlem Štěpánská 2071/37, 11000 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 31.12.2022 společnost LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., IČO: 01994832, se sídlem Perucká 26, 120 00 Praha 2, ve kterém žádá o vyjádření k uvedenému záměru. K žádosti byla doložena architektonická studie s datem 17.01.2024, kterou zpracovala společnost LOXIA a.s. (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v umístění polyfunkčního městského domu na místě původní stavby kina Galaxie, Arkalycká 951/3. Původní 4 podzemní podlaží s garážemi budou zachovány a částečně zrekonstruovány. Nad podzemními podlažími budou vystupovat dvě podélné hmoty na východní a západní straně orientované severojižním směrem o rozměrech 19 x 68,5 m s výškou římsy +35,85 m (max. +38,5 m výstupy na střechu). Celkový počet nadzemních podlaží je 11, na střeše jsou výstupy na terasy s technickým zázemím (max. ¼ celkové plochy podlaží). V parteru vzniknou obchodní jednotky a služby, od 2.NP výše jsou bytové jednotky. Mezi těmito dvěma hmotami vznikne klidová parková plocha o šíři 30,6 m a napříč bude zachována průchozí pasáž ve směru východ – západ. Celkové HPP záměru jsou 27 551 m² HPP. Vjezd do podzemních garáží je z ul. Arkalycká.

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**:

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. 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 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

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

s využitím OB – čistě obytné v území stabilizovaném a částečně v ZVO – ostatní, v území stabilizovaném.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající radioreléová trasa (výkres č. 11 – Přenos informací a kolektory),

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

- ochranném pásmu radioreléové trasy (ve smyslu zákona č. 127/2005 Sb.),
- území se zvýšenou ochranou 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.

Mímoškolní 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.

ZVO - ostatní

Hlavní využití:

Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

Přípustné využití:

Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. 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: plochy a zařízení pro skladování, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže.

Dále lze umístit: zvláštní komplexy obchodní, vysokoškolské a pro kulturu a církev za podmínky, že jejich umístění bude součástí celkové urbanistické koncepce.

Drobnou nerušící výrobu, sběrný surovin a malé sběrné dvory, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska využití je bytový dům včetně související dopravní a technické infrastruktury v souladu s přípustným využitím této plochy, neboť se jedná o bydlení.

Další využití pro obchodní zařízení (drobné obchodní jednotky), nerušící služby místního významu, a garáže jsou podmíněně přípustné. Podmínkou pro umístění obchodních zařízení je max. hrubá podlažní plocha 300 m², což je nutné doložit v navazujících stupních dokumentace, včetně specifikace využití pro nerušící služby. Garáže a parkovací stání budou sloužit pro budoucí potřebu objektu, je možné je shledat jako přípustné.

V ploše ZVO je pouze připojení na technickou a dopravní infrastrukturu, což je v souladu s přípustným využitím této plochy.

Stavební záměr se částečně 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 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 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 jde o obytnou lokalitu s modernistickou strukturou Sídliště Jižní Město I. jih, s typickou podlažností 12, max. 24.

V okolí záměru se nachází bytové domy o podlažnosti 4, 8, 12 NP, navazující budovy občanské vybavenosti jsou 2-3 podlažní, sousední objekt má 3 + ustupující podlaží. Sídliště Jižní Město má 3 úrovně zástavby, od nízkopodlažní (2-3 i 4 NP), typickou 8-12 NP a vysokopodlažní zástavbu (až 24 NP).

Záměr navrhuje 11 podlaží objekt, nachází se tedy v typické výškové úrovni zástavby této lokality. Svou výškou nepřesahuje relativní výšku objektu na sever od záměru, který má 12

podlaží (Anny Drábíkové 535/5). Je nutné, aby výška římsy stavby odpovídala rovněž absolutní výšce římsy tohoto bytového domu.

Vzhledem k umístění obchodního parteru v přízemí, které má vyšší konstrukční výšku odpovídá spíše 12 podlažní zástavbě, což je pro tuto lokalitu typickou podlažností dle ÚAP a zároveň zachovává a doplňuje koncentrovanou občanskou vybavenost v blízkosti metra C Háje. Dle názoru UZR není stavba výškovou stavbou, převýšenou ani rozměrnou stavbou ve smyslu oddílu 7 části 7b přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018.

Půdorysné rozměry obou 11 podlažních hmot jsou pro okolní zástavbu obvyklé, zejména bytové domy v ul. Anny Drábíkové a Anežky Malé, záměr nepřekračuje typický poměr mezi délkou a šířkou těchto bytových domů a reaguje tak na stávající štíhlé deskové objekty bytových domů v rámci tohoto sídliště.

Záměr navrhuje jednoduché kvádrové hmoty a redukuje zastavěnou plochu nadzemní části budovy. Mezi dvěma hmotami navrhuje parkovou plochu, která tvoří přirozenou součást modernistické struktury, a jedná se o klidovou zelenou plochu, která bude navazovat na stávající zelené plochy mezi bytovými domy směrem na sever. Je nutné, aby tato parková plocha byla realizována formou veřejně přístupného parku ve volné zástavbě.

Soustava dvou hmot orientovaných severojižním směrem se vyskytuje v urbanismu zástavby Jižního města např. v ul. Cyprichova, Křtinská, Horčíčkova a dalších, přičemž rozestupy mezi jednotlivými objekty jsou cca 30 m, obdobně jako u záměru. Nejde tedy o nic neobvyklého a dochází k doplnění obdobně uspořádané zástavby v blízkosti metra C Háje, kde je stávající struktura velmi odlišná od okolní typické struktury pro lokalitu Jižního města a je tvořena změtí nízkopodlažních budov bez jasnějšího tvarového řešení a uspořádání a v různé kvalitě. Respektuje ortogonalitu sídliště, která je pro tento typ urbanistické struktury jedním z hlavních parametrů. Záměr přispěje k sjednocení, zpřehlednění a uspořádání zástavby v této části lokality přičemž, přímo navazuje na parametry stávající sídlištní struktury a přebírá její hlavní koncepční prvky. Na východ od záměru je náměstí, které je lemováno na severní straně 8 podlažním bytovým domem a na východní straně 9 podlažním bytovým domem. Záměr doplní tuto zástavbu bytovým domem, který uzavře toto náměstí jasnou hranou a podpoří význam tohoto veřejného prostoru doplněním vybavenosti v přízemí, a vytvoří tak příjemný veřejný prostor. Záměr zachovává stávající pěší trasy a komunikace, umožňuje průchod budovami pasáží ve směru západ – východ a doplňuje lokalitu o další plochu tvořenou parkovou zelení. Na západní straně záměr uzavírá stavební blok hranou bytového domu, která je odděluje zástavbu od parkoviště.

Vzhledem k celkové hmotě objektu se záměr nevymyká zástavbě v okolí, což je prokázáno analýzou v rámci doložené studie, kde je konstatováno, že v okolí se nachází stavby s obdobným nebo vyšším objemem, nelze tedy hovořit o rozsáhlé stavební činnosti.

Vzhledem k výše uvedenému je možné konstatovat, že dochází tímto záměrem k dotvoření stávající urbanistické struktury. Záměr není v rozporu s charakterem území, navazuje na stávající urbanistickou strukturu a typickou výškovou hladinu dle ÚAP. Do území přinese nové hodnoty, zejména v podobě doplnění parkové plochy mezi objekty a vytvoří tak zcela nový klidový veřejný prostor.

Závěr:

Předložený záměr se nachází v ploše OB s výše uvedeným využitím, kde je **v souladu s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím**. Z hlediska stabilizovaného území je záměr **rovněž přípustný, při splnění výše uvedených podmínek** (absolutní výška římsy stavby a park ve volné zástavbě).

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.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. Na vědomí
MHMP UZR/J – Ing. Průšová (archiv)
IPR Praha