



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Jan Sachl**

**MHMP 1423825/2022**

**236 005 905**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 1207068/2022**

Datum:

**10.10.2022**

**Vyjádření ke stavbě bytového domu Běličská 2879/9 na pozemcích parc. č. 2848/308, 2848/374 v k.ú. Záběhlice.**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 29.6.2022 žádost od 

plné moci ze dne 22.6.2022 zastupuje Rezidenci běličská s.r.o., Opletalova 922/8, 110 00 Praha 1, IČ: 06416021, o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena dokumentace studie stavby z 1/2022 (průvodní zpráva, celková situace, půdorysy, řezy, pohledy, vizualizace), (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu. Bytový dům bude mít 1 PP a 8 NP. Bytový dům bude nepravidelného obdélníkového půdorysu s maximálními rozměry cca 20,6 x 39,04 m. Objekt bude zastřešen plochou střechou s maximální výškou atiky cca +24,6 m. Podzemní podlaží a 1. a 2. NP budou oproti zbytku hmoty předsazeny. Na střeše 2.NP budou umístěny terasa a střecha 2.NP bude ve výšce cca +6,6 m. V 1.PP bude umístěna garáž, v 1.NP bude umístěna garáž, sklepy a zázemí objektu, ve zbylých NP budou umístěny bytové jednotky. Celkem bude v objektu umístěno 33 parkovacích stání a 55 bytových jednotek. Vjezd do podzemních garáží bude ze severozápadního rohu objektu, vjezd do 1. NP bude ze severovýchodu. Na východní straně budou umístěny 3 parkovací stání na povrchu, dále dojde k umístění zpevněných ploch kolem objektu, které budou sloužit jako chodník pro přístup do domu.

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.

Pozemky jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 12 444, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

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**:

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 určeného pro bydlení a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OV. Garáže a parkovací stání 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. Umístění chodníků je v ploše OV přípustným využitím.

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 9 až 12 podlažními bytovými domy doplněnými nižšími objekty, které sloužily pro občanskou vybavenost, nejčastěji ve výškové hladině VII. Záměr se nachází v obytné lokalitě s modernistickou strukturou zástavby. Předložený záměr řeší novostavbu bytového domu na místě stávající nevyužívaného dvoupodlažního objektu. Záměr svým půdorysem a umístěním kopíruje stávající objekt. Záměr svou hmotou 1. PP až 2. NP navazuje na stávající dvoupodlažní objekt a svou osmi podlažní částí navazuje na stávající bytové domy. Záměr svou výškou atiky navazuje na stávající bytové domy v okolí a svou maximální výškou okolní bytové domy nepřevyšuje. Objem stavby je vzhledem k okolní zástavbě přiměřený a vychází ze stávající urbanistické struktury. Zastavěná plocha se záměrem nezvýší oproti stávající zastavěnosti dvoupodlažním objektem.

#### **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 nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

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