

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

MMR-86663/2024-81

Č. j.:

MHMP 26376/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 2060081/2024

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Farný

236 005 468

Počet listů/příloh: **2/0**

Datum:

20.01.2025

Zaslání správního spisu ve věci závazného stanoviska ze dne 1. 11. 2023, č.j. MHMP 2243531/2023 (sp.zn.: S-MHMP 2070812/2023)

K Vašemu dopisu ze dne 19.12.2024 ve kterém žádáte o zaslání správního spisu a vyjádření k části odvolání, které se týká napadeného závazného stanoviska ze dne 1. 11. 2023, č.j. MHMP 2243531/2023 (sp.zn.: S-MHMP 2070812/2023), odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy sděluje, že:

Odbor územního rozvoje MHMP se v předmětném závazném stanovisku vyjadřoval k dokumentaci pro územní řízení, kterou vypracovala společnost Malinovský architekti, s. r. o., odpovědným projektantem byl [REDAKCE] ke stavebnímu záměru s názvem „Bytový dům Houdova“ na pozemcích parc. č. 1479/98 a 1479/5 v k. ú. Košíře.

Odbor UZR MHMP sděluje k částem odvolání, které se týkají nesouhlasu s výše uvedeným závazným stanoviskem odboru územního rozvoje MHMP následující:

- Předmětný stavební záměr je umístěn ve stabilizovaném území. Stabilizované území nelze vnímat jakožto nerozvojové území či dokonce stavební uzávěru. Je třeba rozlišovat zachování, dotvoření a rehabilitaci jednotlivých budov a zachování, dotvoření a rehabilitaci urbanistické struktury, jakožto celku. Je tedy třeba nahlížet na umístění stavebních záměrů v určitém kontextu k okolní lokalitě a brát ji v potaz tak, jako ve výše uvedeném případě, kdy dle našeho názoru dochází k dotvoření stávající urbanistické struktury tak, jak uvádíme v závazném stanovisku. Zachováním, dotvářením a rehabilitací stávající urbanistické struktury neznamená nemožnost jakékoli nové stavební činnosti, ale respektování a přizpůsobování nových stavebních záměrů vůči stávající zástavbě. Jak již bylo uvedeno v předmětném závazném stanovisku:

„Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena typizovanými bytovými domy převážně s 2 NP a obytným podkrovím, ale v území se objevují i solitérní atypické objekty. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu Malvazinky se strukturou zahradního města se stanoveným typickým počtem podlaží 2, v širší lokalitě se pak nacházejí objekty až s podlažností 4. Střešní krajínu tvoří převážně šikmé střechy u typizovaných opakujících se objektů, u solitérních objektů se objevují i střechy ploché. Navržený tvar a objem bytového domu vychází z tvaru pozemku a pozice na nároží dvou ulic a zároveň respektuje okolní stavby. Vytváří třípodlažní nároží se zachováním zeleně směrem do křižovatky. 3. NP je ze strany nároží ustupující, čímž je hmota stavby umírněna. Jak je

patrné z výkresu D.1.1.3.2 - pohled východní, výška atiky BD nepřevyšuje římsu bytového domu situovaného jižně, tedy výše ve svahu. Navržený objekt má zastavěnou plochu 172 m² a zpevněné plochy 141 m², což odpovídá zastavěnosti pozemku záměru cca 31,5 %. Novostavba bytového domu se přizpůsobuje charakteru území, zejména vztahem k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb. Navrhovaný záměr svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území ani hustotu bydlení v dané lokalitě.“

Dále uvádíme, že stavební záměr se s výškou atiky v úrovni 3. NP max. +12,8 m nachází ve výškové hladině obvodových linií střech IV. (12,01 - 16,00 m), což je v území obvyklé. Přičemž se jedná o maximální výšku objektu směrem z ulice Houdova. Většina hmoty objektu nepřesáhne výšku +10,00 m. V posuzovaném území se nachází i stavby výškovou hladinou obvodových linií střech V. (16,01 - 21,00 m). Navrhovaný objekt tedy zapadá do výškového členění domů v okolí. Mírou využití plochy objekt nepřekračuje stávající míru využití území. Stavební záměr tak dotváří stávající urbanistickou strukturu území a tím naplňuje požadavek na výstavbu ve stabilizovaném území.

MHMP UZR setrvává na svém souhlasném závazném stanovisku. Z výše uvedeného je zřejmé, že stavební záměr je v souladu s podmínkami využití plochy s rozdílným způsobem využití OB a stabilizovaným územím a tedy v souladu s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru

Příloha:

Spis č. S-MHMP 2070812/2023

Rozdělovník

1. Adresát + příloha
MHMP UZR (Ing. Farný)