



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Jan Sachl**

**MHMP 1351792/2020**

**236 005 905**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 617086/2020**

Datum:

**07.09.2020**

**Vyjádření ke stavbě bytového domu Na Křivíně na pozemcích parc. č. 700/8, 700/52, 700/60, 700/67, 700/74, 700/75 v k.ú. Michle.**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 29.4.2020 žádost od [redacted], která na základě plné moci ze dne 28.4.2020 zastupuje [redacted], o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena jednoduchá dokumentace studie stavby (průvodní zpráva, celková situace, půdorysy, pohledy, vizualizace), kterou vypracovala [redacted] (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu, který bude mít jednoduchý obdélníkový půdorys o půdorysných rozměrech 19,25 x 25,45 m a zastavěnou plochou 477 m<sup>2</sup>. Bytový dům bude mít 9 nadzemních podlaží, poslední podlaží bude řešeno jako ustupující a 3 podzemní podlaží. Bytový dům bude zastřešen plochou střechou o maximální výšce atiky +218,35 m (275,85). Fasáda bude řešena rámovou konstrukcí, která bude mít přesah i do posledního ustupujícího podlaží. V nadzemních podlaží bude umístěno 42 bytových jednotek v 1.PP bude umístěn vstup, vjezd a parkovací stání, ve 2.PP budou umístěny parkovací stání v podobě zakladačů, ve 3.PP budou umístěny sklepy a technické zázemí. 36 parkovacích stání bude umístěno uvnitř objektu a 4 v parteru objektu. Přístup bude z ulic Ohradní a Na Křivíně, z ulice Na Křivíně budou napojeny podzemní garáže a k ulici Ohradní dojde k vybudování komunikace se 4 parkovacími stáními.

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.

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

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.

Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou 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:

### **OV – všeobecně obytné**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení s možností umístování 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 stavbu bytového domu a bydlení (jak uvedeno výše) jsou hlavním a přípustným využitím plochy OV. Garáže a 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 bytového domu a bydlení, což je hlavním a 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 tvořena heterogenní panelovou zástavbou bytových domů s rozdílnou výškou a převážně plochou případně šikmou střechou. Výšková hladina zástavby se pohybuje mezi 10 m až 36 m. Nový bytový dům navazuje na stávající řadu panelových bytových domů v těsné blízkosti a svým půdorysem kopíruje výškové bytové domy Ohradní 51, 6, 10. Svou výškou záměr tvoří mezistupeň mezi 12 podlažními solitérními bytovými domy na severovýchod od záměru a řadou bytových domů v těsné blízkosti záměru.

#### **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 nesplňuje 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