

VMS projekt s.r.o.

Čerčanská 640/30b
140 00 Praha 4 - Krč

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 83770/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1922154/2020

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Stanislav Stránský

236 004 849

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

03.02.2021

Vyjádření k záměru "Bytový dům Magnitogorská" na pozemku parc.č. 1873/105 k.ú. Vršovice

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Dle předložené studie (zpracovatel VMS projekt s.r.o., z 12/2020) se jedná o novostavbu bytového domu podél ulice Magnitogorská na pozemku parc.č. 1873/105 k.ú. Vršovice. Jedná se o návrh dvou hmot vystupujících ze společné podnože a parteru s ustupujícími obytnými podlažími, které vytváří průhled do stávajícího společného poloveřejného prostoru okolní zástavby. Ustoupení podlaží vytváří terasy a umožňuje prosvětlení nově navrhovaných bytů, zároveň umožňuje prosvětlení obytných místností ve stávající zástavbě. Nový bytový dům obsahuje jedno podzemní podlaží v půdorysném tvaru písmene „L“ navrženém podlé ulic Moskevská a Magnitogorská určené pro parkování. Vjezd do garáží je navržen z ulice Moskevské a výjezd na ulici Uzbeckou. První dvě nadzemní podlaží obsahují max. 300 m² obchodních prostor a zbylý prostor obsahuje nerušící služby místního významu. První nadzemní podlaží navíc obsahuje parkovací stání. Druhé nadzemní podlaží obsahuje navíc sklepní kóje. Průchod domem na úrovni parteru je pohledově koncipován na stávající mozaiku s názvem „Den a noc“. Půdorys 3.-12.NP domu obsahuje byty s terasy a balkony. Podlaží jsou ustoupena od 6.NP, od 9.NP a poslední 12.NP. Vzhledem k ustoupeným podlažím vzniká široká variabilita bytů. Byty jsou navrženy od 1+kk do 5+kk, celkový počet bytů je 122. Dům je od ulice Magnitogorská výrazně ustoupen, prostor je využit na zpevněné a zelené plochy včetně parkovacích stání pro residenty.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy, jako úřad územního plánování podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě výše uvedené žádosti vydává toto **vyjádření**:

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 s využitím **OB – čistě obytné**, ve stabilizovaném území.

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, ID DS: 48ia97h

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.

Mimoškolní 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.

Využití záměru pro bydlení je dle výše uvedeného hlavním využitím plochy OB – čistě obytné. Umístění garáže a parkovacích stání je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáž a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění přípustné. Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m² a nerušící služby místního významu je podmíněně přípustným využitím též plochy.

Úřad územního plánování shledal, že novostavba bytového domu daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v přilehlých obytných lokalitách. Dále nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Nabídka bytů přispěje k řešení bydlení v dané lokalitě. Zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků, a proto je tato stavba shledána jako přípustná.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je 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 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

(3) Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy 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 dospěl k závěru, že novostavba bytového domu neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury.

Urbanistická struktura je v současné době tvořena převážně bytovými domy. Podlažnost bytových domů dle ÚAP dosahuje 9 - 13 a více NP, záměr se nachází v heterogenní struktuře. Navržená hmota s ustupujícími podlažními vychází v základu taktéž z kvádry jako stávající bytové domy, oproti stávající zástavbě se liší redukovanou hmotou, nicméně tento koncept dvou hmot je architektonicky zajímavější. Výška navrženého domu okolní zástavbu nepřevyší. Ve stávající zástavbě převažují ploché střechy, tomu odpovídá i záměr. Novostavba bytového domu respektuje stavební čáru stávající bytové zástavby v ulici Magnitogorská. V kolmém směru k ulici Magnitogorská (souběžně s ulicemi Moskevská a Uzbecká) záměr respektuje stavební čáry stávajících dvou budov na pozemcích parc.č. 1873/99 a 1873/101, k.ú. Vršovice. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě.

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

Uvedený záměr “Bytový dům Magnitogorská“ je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, zároveň záměr odpovídá stabilizované mu úze mí.

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 pouze jednoduchá dokumentace – studie, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

v z. Ing. Marie Jindrová

Ing. Martin Čemus

ředitel odboru

Rozdělovník:

1. adresát
2. MHMP UZR/V archiv