

JFAI.CZ s.r.o.

Mladých Běchovic 2
190 11 Praha Běchovice

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 1279156/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1201186/2021

Vyřizuje/tel.:

Mgr. Jan Sachl

236 005 905

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

20.08.2021

Vyjádření k akci "Residence Herálecká" na pozemcích parc. č. 1247, 1251/1, 1251/2, 1251/8 v k.ú. Krč

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 9.8.2021 žádost společnosti JFAI.CZ, s.r.o., Mladých Běchovic 2, 190 11 Praha – Běchovice, IČ: 05334632 o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena dokumentace hmotové studie z 5/2021 (průvodní zpráva, celková situace, řez, pohledy, vizualizace), kterou vypracovala společnost Casua, s.r.o.. (dále jen „dokumentace“).

Z předložené studie úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu s polyfunkčním parterem. Bytový je navržen o 2 PP a až 13 NP. Bytový dům je založen na dvou pětipodlažních křídlech kolmých na ul. Pacovská, která navazují na stávající bytové domy sídliště Zelená liška. Objekt výškově graduje jihozápadním směrem třináctipodlažní částí. Vnitroblok je propojen otvorem přes více podlaží do volného prostoru směrem k ul. Krčská. Zastavěná plocha činí 2343 m² s celkovou hrubou podlažní plochou 21 723 m² (obytná část 20 256 m² a komerční část 1 380 m²). V podzemních podlažích budou umístěna parkovací stání. Projekt dále řeší umístění příjezdové komunikace na pozemek 1251/8 v k.ú. Krč. Příjezdová komunikace bude vedena podzemním tunelem a povede u jižní hranice pozemku parc. č. 1251/8 v k.ú. Krč. Komunikace bude z jedné strany obsluhovat podzemní garáže navrženého objektu a na druhé straně bude ústít vjezdem na ulice Krčská.

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**:

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 SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném a v území VV – veřejné vybavení.

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace a v ochranném pásmu národní kulturní památky Vyšehrad, 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 doplnkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

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

Plochy veřejného vybavení

Při umístění veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

VV – veřejné vybavení

Hlavní využití

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Přípustné využití

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení⁴, ve smyslu § 7 školského zákona. Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: 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 záměr v souladu s přípustným využitím plochy SV, protože se jedná o novostavbu bytového domu s komerčním parterem. Jedná se o polyfunkční stavbu pro bydlení s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží, v 1. NP jsou umístěny komerční prostory. Garáže jsou přípustným využitím plochy SV. Pro potřeby závazného stanoviska je třeba doložit konkrétní využití jednotlivých komerčních prostor.

Umístění komunikace v ploše VV je přípustné, neboť se jedná o vozidlovou komunikaci. Komunikace bude vedena při hranici plochy VV a bude vedena pod povrchem. Umístěním komunikace do plochy VV tedy nedojde k znemožnění umístění veřejného vybavení do dotčené plochy VV.

Dle oddílu 7 pododdílu 7a odstavce (1) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že ve stabilizovaném území není stanovena 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 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). A dle oddílu 15 bodu (45) platí, že stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán

nepředpokládá významný stavební rozvoj. Plochy OB, OV, SV a SMJ bez uvedeného kódu míry využití plochy jsou vždy stabilizované.

Odbor územního rozvoje po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr je umístěn v území mezi ul. Pacovská a Olbrachtova. U ul. Pacovská končí sídliště Zelená liška, které je charakteristické pětipodlažními obdélníkovými bytovými domy s navazujícími bloky. V ul. Pacovská se dále nachází objekt fakulty UK, který graduje sedmipodlažní hmotou s výškou cca 21 m. Podél ul. Olbrachtova se nachází cca řada čtyřpodlažních objektů zakončená 14 NP objektem hotelu Barceló při křižovatce ul. Olbrachtova × Na Strži. Tento objekt je vysoký téměř 50 m. Dle ÚAP se záměr nachází v heterogenní struktuře města, která je v této lokalitě vymezena blokovou strukturou, kterou záměr jasně dodržuje. Záměr tvoří dvě pětipodlažní křídla, která jsou kolmá na ul. Pacovská a navazují na stávající bytové domy sídliště Zelená liška. Záměr má jasně definované bloky, které navazují na objekt fakulty UK, na objekty v ul. Olbrachtova a na bytové domy sídliště Zelená liška. Záměr svou 13 NP částí převyšuje charakteristickou podlažnost okolního území (5 NP). V tomto případě je záměr posuzován jako převýšená stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality, jejíž relativní výška nepřesahuje 40 m. Navrhovaný záměr svými proporcemi a výškou bude tvořit linii s objektem hotelu Barceló a budou tak tvořit dvojici místních dominant. Sestava dominantních objektů je typická pro oblast Pankrácké pláně. V širším měřítku lokality se jedná o výškový přechod z lokality sídliště Zelená liška, vymezené bytovými domy o 5 NP po zmíněný objekt hotelu Barceló. Tento přechod je do území zasazen sice výraznějším 13 NP objektem, který ale svými proporcemi a hmotovým uspořádáním reaguje na stávající strukturu. Záměr se přizpůsobuje a reaguje na objekt fakulty UK, se kterým se proporčně ztotožňuje, tj. ze dvou podélných bloků graduje střední hmota, v tomto případě o 7 NP. V daném území se mísí 3 výškové úrovně, výšková úroveň 16,1 – 21 m (sídlíště Zelená liška), výšková úroveň 21,1 – 26 m (objekt fakulty UK) a výšková úroveň nad 40 m (hotel Barceló). Záměr nepřevyšuje max. hladinu 40 m, tj. postupně graduje od výškové úrovně 16,1 – 21 m u 5 NP části po výšku 26,1 – 40 m u dominantní 13 NP hmoty. Touto gradací dochází k přechodu jednotlivých výškových úrovní, které reagují na okolní zástavbu.

Dle oddílu 7 pododdílu 7b odstavce (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018 platí, že pro výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

- Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).
- Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).
- Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Závěr:

Předložený záměr **je v souladu** s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Pro potřeby závazného stanoviska je třeba doložit konkrétní využití jednotlivých komerčních prostor a dále je třeba doložit splnění podmínek pro umístění převýšených nebo výškových staveb (při překročení maximální výšky stavby 40 m) podle oddílu 7 pododdílu 7b odstavce přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) opatření obecné povahy č. 55/2018.

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 nespĺňuje 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