

MO Atelier, s.r.o.  
Procházková 9/634  
147 00 Praha 4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Martina Váňová**

**MHMP 1319345/2023**

**236 004 688**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **3/0**

**S-MHMP 798375/2023**

Datum:

**26.06.2023**

**Vyjádření ke studii záměru „Bytový dům Byškovická“ na pozemcích parc.č. 326, 327 v k.ú. Dáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 14.04.2023 od [redacted] bytem [redacted] upuje [redacted] společnost MO Atelier, s.r.o., Tyršova 11/1834, Praha 2, IČ: 24809233, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla přiložena studie záměru z 02/2023, kterou zpracovala společnost MO Atelier, s.r.o., Tyršova 11/1834, Praha 2.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu na rohu ulic Byškovická a Chřibská v Dáblicích. Nepodsklepený objekt kubických tvarů má 3 nadzemní podlaží a plochou střechu. Zastavěná plocha objektu je 164,4 m<sup>2</sup>, regulovaná výška 10,02 m nad ÚT. V objektu je navrženo 5 bytových jednotek, na pozemku 7 parkovacích stání.

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 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 předmětný záměr nachází v zastavitelném území na ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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:

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

Charakteristiku ploch s rozdílným způsobem využití, 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>.

Z hlediska plošných regulativů je využití objektu pro bydlení v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění parkovacích stání je v ploše OB podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání slouží k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním využitím, je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl.m. Prahy platí:

*Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; 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.*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodpovídá stávající urbanistické struktuře. Dle platných ÚAP se záměr nachází v lokalitě Ďáblices vesnickou strukturou zástavby. V okolí záměru převažují rodinné domy s max 2 NP. Typická podlažnost okolní zástavby je 0-2. Převažující výšková hladina okolní zástavby je II – 0-9 m. Navržený objekt bude mít 3 plná nadzemní podlaží s výškou atiky 10,2 m. Stavba tak neodpovídá převažující podlažnosti ani výškové hladině okolní zástavby. Navazující rozvojová plocha má stanovený kód míry využití plochy B, doporučujeme objekt objemově přiblížit tomuto kódu a podlažnost přizpůsobit okolní zástavbě (pokud 3 NP, tak 3. podlaží ustoupené dle PSP, případně podkroví pod šikmou střechou) Na základě výše uvedeného shledal úřad územního plánování záměr z hlediska stabilizovaného území nepřijatelný.

**Závěr:**

Záměr je v souladu s plošnými platného územního plánu. Z hlediska prostorových regulativů záměr přípustný není.

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.

**Ing. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

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

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S