

LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.
Perucká 26
120 00 Praha 2

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Mgr. Jan Sachl

MHMP 1929659/2022

236 005 905

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: 5/0

S-MHMP 919906/2022

Datum:

01.11.2022

Vyjádření ke stavbě bytového domu Podolská Brána na pozemcích parc. č. 96, 116, 117, 118, 120, 121, 122 v k.ú. Podolí.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 24.5.2022 žádost od společnosti LOXIA Architectes Ingenierie, s.r.o., Perucká 26, 120 00 Praha 2, IČ: 01994832, která na základě plné moci ze dne 12.1.2022 zastupuje společnost Vyšehrad Invest spol. s.r.o., Vyskočilova 1326/5, 140 00 Praha 4, IČ: 26180634, o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla předložena dokumentace studie stavby z 17.5.2022 (průvodní zpráva, celková situace, půdorysy, řezy, pohledy, vizualizace), (dále jen „dokumentace“).

Předmětem výše uvedeného záměru je novostavba bytového domu na nároží křižovatky ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova. Bytový dům bude opticky dělen do několika částí. Na Severu při ulici Pod Vyšehradem bude bytový dům začínat částí se 4 NP a podkrovím, která bude zastřešena šikmou střechou s vikýři. Maximální výška hlavní římsy bude +16 m, maximální výška střechy na severu bude +19 m (217,15 m. n. m.) a na jihu +23,064 m (221,214 m.n.m.). Na čtyřpodlažní část jižně navazuje objekt č.p. 22, který záměr neřeší. Dále bude bytový dům pokračovat částí, která bude umístěna při křižovatce ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova. Tato část bude mít 7 NP (poslední podlaží řešeno jako ustupující). 1. NP této části bude zvýšené. Tato část bude zastřešena plochou střechou s maximální výškou hlavní atiky +22 m (220,150 m.n.m.) a maximální výškou střechy +26 m (223,150 m.n.m.). Půdorys nadzemních podlaží bude obdélníkový, který bude kopírovat ulice Pod Vyšehradem a Sinkulova. Objekt bude mít 2 PP (na jihu 1 PP), podzemní podlaží bude přesahovat ve dvorní části zbylou nadzemní hmotu. 2. PP bude sloužit jako garáže, sklepy a zázemí, 1. PP bude sloužit jako garáže a komerční jednotky. Nadzemní podlaží budou sloužit pro bydlení. Vjezd do podzemních garáží bude na úrovni 1. PP z ulice Pod Vyšehradem. Zastavěná plocha podzemního podlaží bude cca 2118 m², zastavěná plocha nadzemním podlažím bude 1295 m².

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,
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

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, ve stabilizovaném území a v ploše OB – čistě obytné, ve stabilizovaném území.

Pozemky jsou součástí území se zvýšenou ochranou zeleně.

Pozemky 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 doplněním ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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**:

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 umístění 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 m², 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 m², 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.

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.

Z hlediska využití je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy, protože se jedná o novostavbu bytového domu určeného pro bydlení a bydlení (jak uvedeno výše) je hlavním využitím plochy OV. Garáže a parkovací stání 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 bydlení, které je hlavním 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. Pro potřeby závazného stanoviska je třeba doložit přesné využití komerčních prostor. Využitím musí odpovídat hlavnímu a přípustnému využití plochy OV. Bydlení je v ploše OB hlavním a přípustným využitím. Garáže a parkovací stání jsou v ploše OB shledány jako podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit především pro potřeby bydlení, které je hlavním 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 blokovou zástavbou 2 až 6 podlažních bytových domů zastřešených plochou nebo šikmou střechou. Záměr se nachází v lokalitě s blokovou strukturou zástavby. Záměr svým umístěním bude dotvářet stávající blokovou zástavbu, která je v tomto místě porušená a nedokončená. Záměr bude dotvářet blokovou zástavbu podél ulic Sinkulova a Pod Vyšehradem. Záměr svou nižší čtyřpodlažní částí navazuje na stávající bytový dům č.p. 22, který v lokalitě zůstane. Záměr svou výškou hlavní atiky nižší částí navazuje na atiku stávajícího bytového domu č.p. 22. U křižovatky ulic Pod Vyšehradem a Sinkulova bude bytový dům gradovat šestipodlažní hmotou s jedním ustupujícím podlažním a výškou římsy +22 m. Blokova zástavba v lokalitě je výškově různorodá od dvoupodlažních objektů až po šestipodlažní bytové domy např. Podolská č.p. 811. Blokova struktura v lokalitě má tendenci se směrem ke křižovatkám zvyšovat, na což navazuje předložený záměr. Gradace hmoty při křižovatce je v lokalitě přípustná, neboť se v blokové zástavbě běžně vyskytuje a vyskytuje se i dané lokalitě. Maximální výška hlavní římsy +22 m nebude převyšovat nejvyšší objekty v lokalitě, zejména Podolská č.p. 158 a 481, Sinkulova č.p. 78. Dle ÚAP se záměr nachází v lokalitě s absolutní výškou hladiny zástavby 195 – 225 m.n.m. Záměr svou maximální výškou 223,1500 m.n.m. tuto hladinu nepřevyšuje. Záměr bude vhodně doplňovat blokovou strukturu zástavby a bude reagovat na umístění u exponované křižovatky ulic Sinkulova a Pod Vyšehradem. V dvorní části bude umístěno podzemní podlaží, jehož střecha bude ozeleněna a bude tak záměr působit dojmem části bloku se zeleným dvorem. Úbytek zeleně bude kompenzován umístěním zeleně na konstrukci.

Závěr:

Předložený záměr je v souladu s využitím platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a odpovídá stabilizovanému území. Pro potřeby závazného stanoviska je třeba doložit přesné využití komerčních prostor.

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. Marie Jindrová
vedoucí oddělení
podepsáno elektronicky

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR/J (Mgr. Jan Sachl), archiv + spis