



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

Ing. Marie Průšová

MHMP 791519/2021

236 004 847

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

S-MHMP 698517/2021

Datum:

15.06.2021

Vyjádření k přestavbě stávajícího obchodního domu Taškent, ul. plukovníka Mráze č.p. 1182/24, parc.č. 2741/17, 2741/26, 271/30, 2741/31 v k.ú. Horní Měcholupy

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 17.5.2021 od [redacted], žádost o vyjádření k uvedenému záměru. Architektonickou studii k záměru zpracovala [redacted] v 05/2021.

Jedná se o kompletní přestavbu stávajícího obchodního domu Taškent při ul. Plukovníka Mráze. Stávající objekt je dvoupodlažní. Navrhovaná přestavba počítá se 2 podzemními podlažními, nad kterými budou vystavěny objekty o různé podlažnosti. Společnou podnož bude tvořit objekt A o 2 NP (+10,25 m nad úrovní přízemí), z něj pak budou vystupovat 3 bytové domy – objekt B o 9 NP (+30,80 m nad úrovní přízemí), objekt C o 12 NP (+39,80 m nad úrovní přízemí) a objekt D o 11 NP (+36,80 m nad úrovní přízemí). Podzemní podlaží o je max. zastavěné ploše cca 4779 m², zastavěná plocha je uvedena 4250 m². V podzemních podlažích je navrženo parkování pro 312 vozidel, další parkovací stání jsou navrženy na obslužné komunikaci (21 stání). Vjezd do podzemních podlaží je z jihu, je napojen na stávající obslužnou komunikaci, která je napojena na ul. Plukovníka Mráze. Z východní strany je navržena rampa pro zásobování s napojením na ul. Gercenova. V 1. NP je navržena velkorysá pasáž napojená na ul. Plukovníka Mráze, ze které jsou přístupné obchodní jednotky (supermarket, květiny, lahůdky apod.) a služby (čistírna, opravná apod.). Dále je zde navržena restaurace, vintoteka a kavárna se zahrádkami v kontaktu s veřejným prostranstvím podél ul. Plukovníka Mráze. Ve 2. NP je rovněž pasáž s obchodními jednotkami (knihy, drogerie apod.), dále pošta, lékárna a stravování (bistro, kavárna, restaurace). Nad 2. NP vystupují 3 věže. Věž B podél ul. Plukovníka Mráze o půdorysných rozměrech 41,08 x 18,70 m, věž C v jižní části řešeného území o půdorysných rozměrech 18,7 x 24,88 m, podél východní části je věž D o půdorysných rozměrech 37,03 x 18,7 m. Věž C předstupuje před stavební čáru z jižní strany a je zde navrženo zalomené schodiště pro přímý vstup z obslužné komunikace. Na střeše 2. NP jsou navrženy předzahrádky a terasy k bytům. Celkový počet předpokládaných bytových jednotek je 364 po 30 m², celkem 16254 m² HPP, služby 5984 m² HPP, obchod 1523 m² HPP a pošta 376 m² HPP.

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**:

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. 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 SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném s pevnou značkou TI - zařízení pro přenos informací a částečně v ploše OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající tepelný napaječ (výkres ÚP č. 10 – Energetika).

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch 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:

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.

OB - čisté 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.

Záměr se nachází v ploše SV, kde jsou stavby pro bydlení s převažující funkcí od 2. NP v souladu s hlavním využitím této plochy. V 1. a 2. NP jsou navrženy obchodní jednotky do 8000 m² HPP, veřejné stravování, a nerušící služby. V podzemních podlažích je navrženo parkování, což je v souladu s využitím plochy SV.

Pevná značka TI vymezená v ploše SV se vztahuje na stávající dvoupodlažní objekt při ul. Gereenova, kde je ATÚ Hornoměcholupská. Záměr do této části nezasahuje.

V ploše OB jsou částečně podzemní garáže, dále pěší komunikace a obslužná komunikace. Dopravní infrastruktura je v této ploše v souladu s přípustným využitím. Parkovací a odstavná stání a garáže jsou podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. V dalším stupni dokumentace musí být tato část záměru řádně odůvodněna.

Stavební záměr se částečně nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je 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 opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. hl.m. Prahy 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 posuzuje, zda navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle ÚAP 2016 se záměr nachází v obytné lokalitě Sídliště Hornoměřcholupská s typickou podlažností 8, max. 14 s modernistickou strukturou. Objekty B (9 NP), C (12 NP) a D (11 NP) jsou nad úroveň typické podlažnosti, nedosahují však maximální podlažnosti. Objem staveb je vysoký, celková IIPP nadzemních staveb je dle uvedených údajů 24137 m², zastavěná plocha 4779 m². Zastavěná plocha je oproti původnímu stavu navýšena cca o 1000 m². Plocha objektu dosahuje neobvyklých hodnot v území. Typický bytový dům v okolí má cca 6000 m² IIPP, včetně objektů s vyšším počtem podlaží (dominanty v okolí), které jsou převážně solitérními věžemi. Z výše uvedených důvodů doporučujeme v co největší míře zachovat původní zastavěnou plochu, nerozšiřovat zastavěné plochy do uličních prostranství zejména v nadzemních podlažích.

Při dodržení výše uvedených podmínek je možné stavbu posoudit jako rozměrnou, která však zároveň může dotvářet stávající modernistickou strukturu. Podle oddílu 15 odst. 40 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 se rozumí:

„Rozměrnou stavbou stavba s výraznou hmotou, která se svým objemem a měřítkem výrazně odlišuje od okolní struktury.“

Objekt C má uvedenou výšku +39,8 m nad úrovní přízemí, nad úrovní terénu však velmi pravděpodobně dosáhne výšky nad +40 m. V tomto případě je nutné posoudit stavbu rovněž jako výškovou. Podle oddílu 15 odst. 61 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 se rozumí:

„Výškovou stavbou taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality nebo relativní výšku 40 m³¹.“

Dále podle oddílu 7b odst. 3-6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

„(3) Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.

(4) Výškové, převýšené a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

a) 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).

b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

(5) Uvnitř ochranného pásma pražské památkové rezervace¹⁶ je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení vždy jednotlivě v místním urbanistickém kontextu a zejména vůči vltavské kotlině a vlastnímu historickému jádru v charakteristických panoramatických pohledech, určených příslušným úřadem.

(6) Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem.

(7) Zásady pro zpracování zákresů výškových staveb jsou uvedeny v příloze B Odůvodnění.“

Posouzení výškové a rozměrné stavby je součástí vyhodnocení souladu s územním plánem v rámci závazného stanoviska. Takové posouzení není možné provést bez odpovídajících

³¹ Minimální regulovaná výška budovy ve výškové hladině VIII dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy.

pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu¹⁵ a odůvodnění navrhovaného řešení.

Závěr:

Předložený záměr stavby polyfunkčního objektu se nachází v ploše SV s výše uvedeným využitím, kde je v souladu s přípustným využitím. V ploše OB musí být doloženo odůvodnění pro umístění podzemních garáží.

Z hlediska stabilizovaného území je nutno respektovat výše uvedené podmínky, případně doplnit dokumentaci o odůvodnění pro posouzení záměru jako výškovou a rozměrnou stavbu.

Nejedná se o závazné stanovisko. Pro vydání závazného stanoviska je nutné dodat odpovídající dokumentaci pro územní řízení.

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. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. UZR MHMP /Průšová

¹⁵ Zásady provedení v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.