



název	<b>Bytový dům Magnitogorská</b>
pozemky	parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice
investor	XEDUS CREDIT s. r. o.
projektant	Ing. arch. Eliška Kalíšková, Ing. Václav Steinhaizl (HIP)
č.j.	P10-022343/2022
věc	Předběžné vyjádření k architektonické studii

Předmětem předložené dokumentace je architektonická studie týkající se výstavby bytového domu umístěného na pozemku parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice. Jedná se o stavbu s ustupujícími patry napůl rozdělenou polo veřejným zastřešeným prostorem sloužícím jako průchod územím a jako pohledový prostor na stávající mozaiku umístěnou na stěně schodišťové rampy, vedoucí na veřejné prostranství severně ležící budovy. Velikost zastavěné plochy činí dle návrhu 2 000 m<sup>2</sup>. Celkový součet hrubé podlažní plochy činí 14 450 m<sup>2</sup>. V budově je navrženo 10 nadzemních podlaží. V prvním a druhém nadzemním podlaží jsou umístěny komerční prostory. V prvním podzemním podlaží jsou navrženy plochy pro parkování. Ostatní nadzemní podlaží slouží k bydlení. V objektu je navrženo 100 bytových jednotek.

Doprava v klidu je řešena kombinací stání v podzemních garážích pomocí zakladačů, částečné stáním na parkovišti východně od domu a stáním před budovou, které slouží potřebám umístěné komerční plochy. Návrh zahrnuje celkem 142 parkovacích stání. V podzemním podlaží je navrženo 92 parkovacích stání. Další 50 venkovních stání je navrženo v rámci komunikace v ulici Magnitogorská a na parkovišti přístupném z ulice Moskevská. Vjezd i výjezd z podzemních garáží je situován do ulice Uzbeká.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemek parc. č. 1873/105 v k.ú. Vršovice nachází ve funkční ploše OB - čistě obytná s hlavním využitím ploch pro bydlení. V rámci podmíněně přípustného využití území je umožněno částečné využití budovy za účelem komerce. Území nemá stanovenou míru využití území. Územní plán tudíž předpokládá, že zástavba bude svým objemem a charakterem odpovídat zástavbě okolní. Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch; *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.*

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) je pozemek parc. č. 1873/105 součástí stabilizované obytné lokality 101 / Koh-i-noor s heterogenní strukturou zástavby, s maximální určenou výškou o hodnotě 12. Viz přílohu č. 1.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) je pozemek součástí plochy nestabilizovaného území a stojí na pozemku s předpokladem zeleného veřejného prostranství místního významu. Viz přílohu č. 2.

Řešené území je součástí urbanistického celku sídliště Vlasta. Typologicky ho tvoří modernistická zástavba, pro kterou jsou charakteristické solitérní budovy, mezi kterými se nachází drobná veřejná prostranství s povahou vnitrobloku. Dle názoru KHA není vhodné do tohoto uceleného souboru vkládat nový typ zástavby s terasovitě ustupujícími podlažími. Nový objekt by měl hmotově respektovat okolní zástavbu. Navržený záměr však nedotváří urbanistickou strukturu ve vhodné míře a zároveň se snaží



nadlimitně vytěžit řešené území. Ačkoliv je stávající stav veřejného prostranství na předmětném pozemku parc. č. 1873/105 ve velice zanedbaném stavu, záměr nevnímáme jako benefit pro území a jeho vhodnou nápravu.

Zastavění (ale pouze částečné) řešeného pozemku je dle názoru KHA možné pouze za předpokladu citlivého doplnění celého souboru sídliště Vlasta.

**K předložené dokumentaci Kancelář hlavního architekta MČ Praha 10 sděluje následující:**

- Při návrhu předmětného záměru požadujeme maximální možné dodržení tezí Generelu veřejných prostranství Prahy 10, který byl jakožto koncepční dokument pro rozhodování městské části Praha 10 při nakládání s veřejným prostorem Prahy 10 schválen Zastupitelstvem městské části Prahy 10, konkrétně usnesením č. 16/20/2017 ze dne 12. 6. 2017, tj. na pozemku zelené veřejné prostranství místního významu zahrnout do projektu.
- Nový objekt je nutno navrhnout tak, aby hmotově respektoval okolní zástavbu a citlivě doplnil soubor sídliště Vlasta. Dle ÚP SÚ HMP se jedná o stabilizované území, kde 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.
- Upozorňujeme na množství vzrostlé sídlištní zeleně v místě předloženého záměru.

Zmíněný koncepční dokument (GVP) je k dispozici ke stažení na adrese:

<https://verejneprostory.cz/uzemni-planovani/strategicke-dokumenty/generel-verejnych-prostranstvi>.

S pozdravem

**Ing. arch. Jiří Zákostelný**

vedoucí odboru

Kancelář hlavního architekta

Za oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Ing. arch. Ivana T. Zavillová

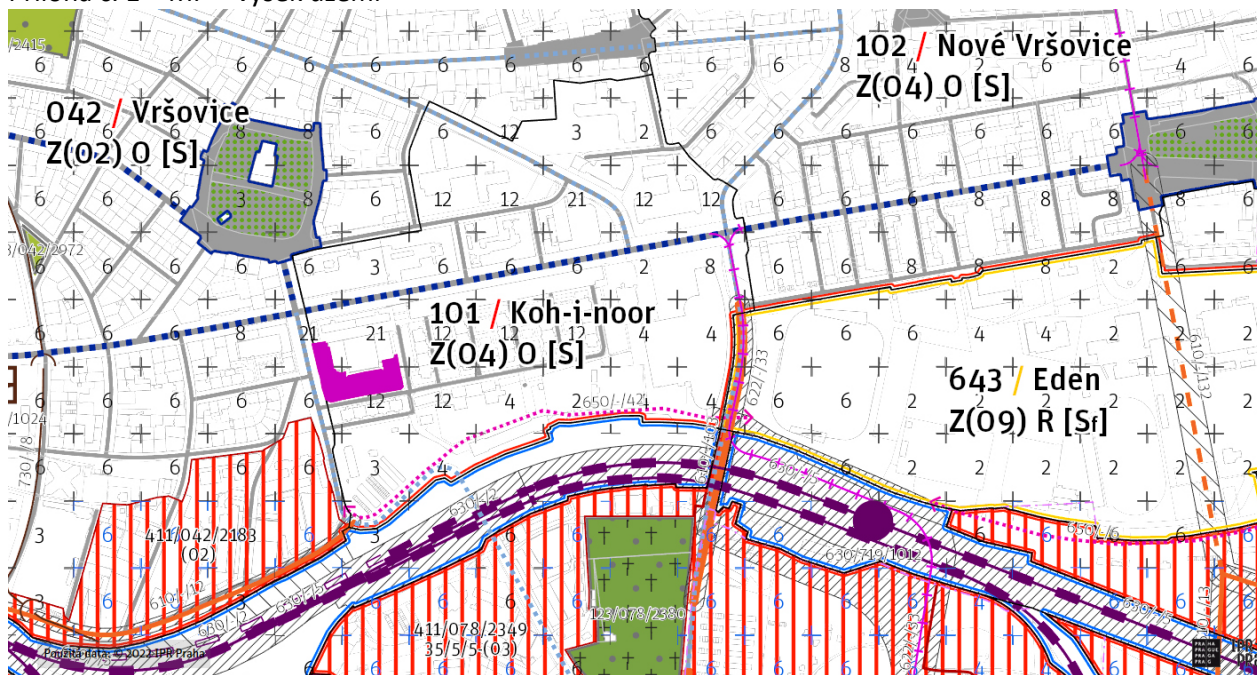
Přílohy:


Příloha č. 1 – MP – výsek území

Příloha č. 2 – GVP Prahy 10, 2016 – mapový list d

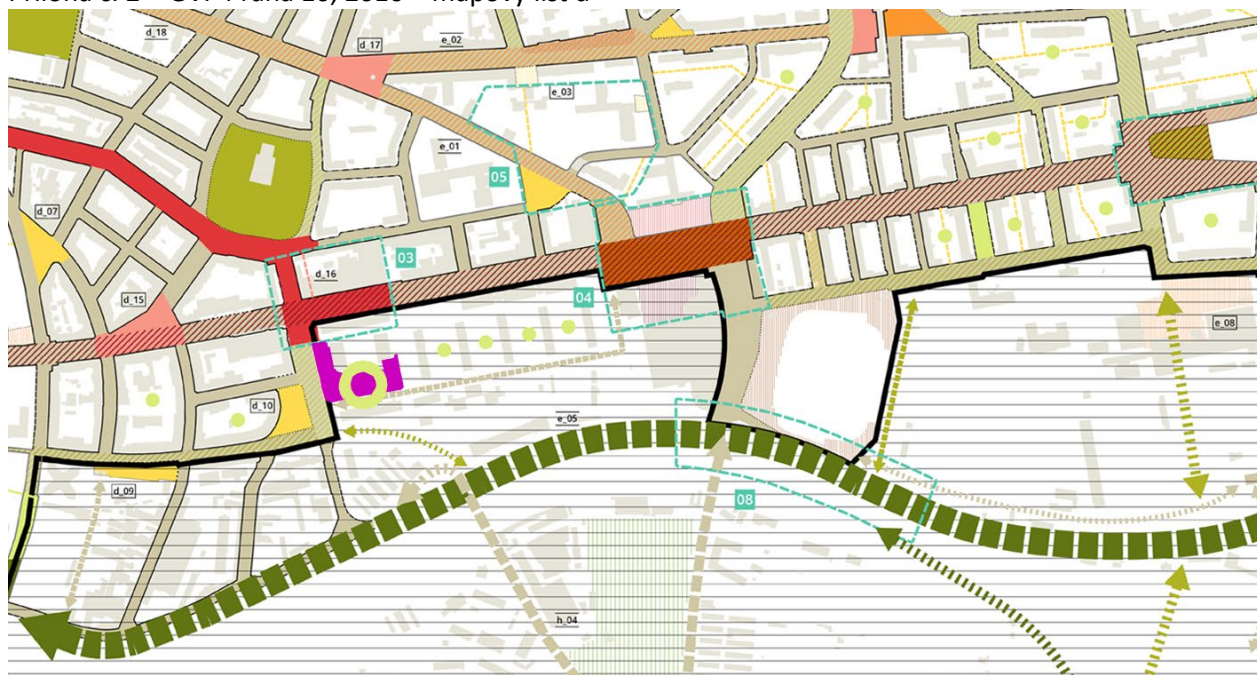


Příloha č. 1 – MP – výsek území



Legenda:  řešené území záměru

Příloha č. 2 – GVP Praha 10, 2016 – mapový list d



Legenda:  řešené území záměru