

## Důvodová zpráva

RMČ je předkládán materiál týkající se žádosti společnosti Elephant building s.r.o., zastoupené jednatelem společnosti Maximilianem Adamem Skalou, jehož předmětem je podnět na pořízení změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) na pozemcích parc. č. 1577 a 1578 v k. ú. Vršovice, které jsou ve vlastnictví žadatele.

Dotčené pozemky se nachází ve Vršovicích ve stavebním bloku umístěním mezi ulicemi Omská – Litevská – Ruská, v oblasti severně od Kubánského náměstí, přičemž jsou přilehlé ke zmíněné Litevské ulici. Pozemky tvoří celek zjednodušeně tvaru obdélníku a aktuálně se na nich nachází 6 podlažní administrativní budova, ve které sídlí nebo má provozovny desítky menších společností. Pozemek je přístupný z místních komunikací ulicích Litevská a Omská. Viz přílohu č. 1.

Dle předložené žádosti je předmětem navrženého podnětu na změnu ÚP výše uvedených pozemků v k. ú. Vršovice změna plochy s rozdílným způsobem využití ze ZVO (zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní bez stanovení míry využití území) na plochu s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné bez stanovení míry využití území). Kompletní znění podnětu na pořízení změny ÚP SÚ HMP je přílohou č. 3.

Žadatel jako součást tohoto podnětu předložil urbanistickou studii, ve které navrhl svoji představu na možnou zástavbu předmětných pozemků objekty bytového komplexu, viz přílohu č. 4. Jedná se o záměr „Domy Litevská“, nyní označován jako „Rezidence Litevská“, který byl schválen KÚR dne 4. 8. 2021 stanoviskem č. KÚR/32/13/2021, viz přílohu č. 2. Ve fázi schválené studie v roce 2021 bylo navrženo celkem 13 024,6 m<sup>2</sup> HPP se 163 ubytovacími jednotkami, 122 parkovacími stáními v podzemní garáži a 21 venkovními stáními.

Záměr se skládá z celkem 5 objektů, z toho hlavní hmota je umístěna na místo stávajícího objektu v ulici Litevská. Jedná se o objekt obdélníkového půdorysu, a zároveň hmotově seskládaný z několika kvádrů. Je posunut oproti stávajícímu objektu o několik metrů směrem k ose ulice Litevská z důvodu zarovnání západní fasády k uliční čáře (definované gymnáziem a bytovým domem jižně od řešeného území). Jedná se o 3–8 podlažní objekt s průchodem o výšce cca 4 podlaží v návaznosti na ulici Jakutskou, která je považována za urbanistickou osu území. Při průchodu je vymezen jeden prostor pro komerci. Hlavní vstupy k bytovým jednotkám jsou umístěny ze severu a z průchodu, kterým je umožněn prostup západovýchodním směrem do nitra vnitrobloku. Vjezd do podzemní garáže je navržen z jihu z ulice Omská. Při západní a východní fasádě jsou v 1. NP navrženy zpevněné předzahrádky, v následujících podlažích balkony a lodžie.

Zbývající 4 bytové objekty jsou umístěny za hlavním objektem (ve vnitrobloku). Mají obdélníkový půdorys se 3 NP a stejnou orientaci jako hmota hlavní. Vstupy do objektů jsou navrženy západní fasádou a mají předzahrádky přisazené jak k západní, tak k východní fasádě.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se dotčené pozemky parc. č. 1577 a parc. č. 1578 v k. ú. Vršovice nachází v ploše s rozdílným způsobem využití ZVO (zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní) bez stanovení míry využití území. Do této plochy jsou zahrnuté i veřejně přístupné pozemky parc. č. 1612 (část pozemku), parc. č. 1615/3 a 1615/8 (část pozemku) v Omské ulici, které jsou ve vlastnictví hl.

města Prahy. Severovýchodní část pozemku parc. č. 1577 v k. ú. Vršovice se nachází v ploše s rozdílným způsobem OB (čistě obytné) bez stanovení míry využití území. Viz přílohu č. 1. Hlavním využitím stávající plochy ZVO jsou plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Hlavním využitím navrhované plochy OB jsou plochy pro bydlení. Změnou ÚP SÚ HMP dojde k logickému scelení okolní funkční plochy OB.

Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) z roku 2022 se pozemky parc. č. 1577 a parc. č. 1578 v k. ú. Vršovice nachází ve stabilizované zastavitelné obytné lokalitě „102 / Nové Vršovice“ s heterogenní strukturou zástavby. Tato lokalita má na místě stavby stanovenou výškovou regulaci s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou 6 RNP a 2 RNP (pozemky se nachází na rozhraní dvou ploch výškové regulace). V tomto případě je rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah maximálního počtu regulovaného počtu nadzemních podlaží pro zástavbu rovno 4–6 RNP a 1–2 RNP (počet plnohodnotných nadzemních podlaží po hlavní římsu, viz textová část MP). MP v článku 102 dále uvádí, že pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů. Ve stabilizovaných plochách je ale nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby dle článku 98 MP. Dále je dle MP v obytné lokalitě Vršovice s blokovou strukturou zástavby požadováno její dotvoření a posílení cílového charakteru zastavitelného a stabilizovaného území. Viz přílohu č. 1.

Dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP) jsou dotčené pozemky součástí stabilizovaného území a jsou od veřejného prostranství v Litevské ulici odděleny uliční čarou se specifikací typu hrany – živý nebo nízký plot. V Omské ulici jsou odděleny uliční čarou se specifikací typu hrany – pevná hrana. Dotčené pozemky přiléhají k veřejnému prostranství v Litevské ulici, které je typově specifikováno jako veřejné prostranství místního významu – zelené. Severně od dotčených pozemků je v rámci bloku předepsaný prostup blokem – smíšený. Viz přílohu č. 1.

Důležitým argumentem pro realizaci této změny je též skutečnost, že jejím provedením se z objektu Residence Litevská může stát bytový dům, nikoliv ubytovací jednotky, což umožní zde žijícím obyvatelům stát se rezidentem MČ Praha 10.

Kancelář hlavního architekta nepovažuje za vhodné, aby v ulici Omská zůstal úzký pruh původní plochy ZVO a proto doporučuje, aby tato plocha na pozemcích parc. č. 1615/3 a části pozemků 1612 a 1615/8 v k. ú. Vršovice byla též zahrnuta do podnětu na změnu.

K navrženému podnětu se dále váže s investorem sjednaný návrh smlouvy o spolupráci na základě zpracovaného dokumentu „Metodika spolupráce privátního sektoru na veřejných výdajích“ Městskou částí Praha 10.

Odbor – Kancelář hlavního architekta souhlasí s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP na pozemcích parc. č. 1577 a 1578 v k. ú. Vršovice, ve smyslu změny funkčního využití z plochy s rozdílným způsobem využití ze ZVO (zvláštní komplexy občanského vybavení – ostatní bez stanovení míry využití území) na plochu s rozdílným způsobem využití OB (čistě obytné bez stanovení míry využití území).

Odbor – Kancelář hlavního architekta doporučuje, aby se navržené řešené území podnětu na změnu rozšířilo o zbytek plochy s rozdílným způsobem využití ZVO v ulici Omská na pozemcích parc. č. 1615/3 a části pozemků parc. č. 1612 a 1615/8 v k. ú. Vršovice.

**Komise územního rozvoje na svém 14. jednání dne 13. 3. 2024 projednala předmětný podnět na pořízení změny ÚP SÚ HMP v k. ú. Vršovice a přijala souhlasné stanovisko s doporučením, viz přílohu č. 5.**