



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 předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití C.

Vzhledem k nekoncepčnímu vymezení hranic mezi plochami SV s rozdílně stanoveným kódem míry využití území C a E, které snižuje využitelnost řešeného území a vzhledem k měřítku územního plánu a jeho tloušťce čar, byla část záměru ležící v ploše SV-E posuzována jako součást plochy SV-C.

Na předmětných pozemcích je umístěna stávající výtopna s plochou menší než 0,25 ha a z ní vedené tepelné napaječe (výkres ÚP č. 10 – Energetika). Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 pěstivelskou 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.

Z hlediska plošných regulativů je umístění BD (monofunkční stavba pro bydlení) podmíněně přípustným využitím plochy SV. BD je navrhován ve svažité lokalitě a není přímo přístupný z přilehlých ulic Česká nebo Houdova, nenachází se v obvyklých pěších trasách, proto je potenciál jeho občanského využití nízký. Současně svou polohou navrhovaná stavba nevytváří významné veřejné prostranství. Občanské vybavení lokality je umístěno v ulici Peroutkova a je v dochozí vzdálenosti. Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je záměr přípustným využitím plochy SV.

Záměr novostavby BD se nachází v ploše SV se stanoveným kódem míry využití plochy C. Předložený výpočet míry využití plochy dokládá, že mu stávající stavba nevyhovuje (nesplňuje KZ).

Plocha záměru (společně řešeného celku) je 2723 m<sup>2</sup>. Celkové HPP stávajících staveb jsou 1021 m<sup>2</sup> (HPP plynové kotelny 945 m<sup>2</sup> a HPP trafostanice 76 m<sup>2</sup>), KPP=0,36<0,5 a KZ=0,40<0,45 (zeleň celkem 1077 m<sup>2</sup> pouze na rostlém terénu, při podlažnosti 2).

Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající stavbu, která existovala ke dni nabytí účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tj. 01.01.2000 (viz „dokumentace“) a její míra využití plochy neodpovídá míře stanovené pro plochu, ve které je umístěna, úřad územního plánování posoudil záměr z hlediska stabilizovaného 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 neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, která dle ÚAP hl. m. Prahy přechází z lokality zahradního města do modernistické struktury sídliště Malvazinky. Záměr leží v ulici Houdova na předělu dvou typů obytné zástavby. Ze severu navazuje na zástavbu rodinných domů a dvojdomů z 50. let 20. stol. o podlažnosti 2 – 4 NP s podkrovím. Z jihu se přimyká zástavbě sídlištního typu z 60. let o podlažnosti 7 NP. Se svými navrhovanými 4 NP a jedním ustupujícím představuje výškový přechod mezi těmito lokalitami. Obdobný účel plní v zástavbě podél ulice Česká. BD doplňuje řadu tří nových BD se 7 NP a tvoří tak přechod mezi nimi a stávajícím třípodlažním objektem na západě. Zastavěná plocha navrhovaného BD je 564 m<sup>2</sup>, což představuje cca 21 % plochy záměru. Ve studii není vyčíslena výměra zpevněných ploch, proto nelze posoudit, zda zachovaná zeleň na rostlém terénu respektuje charakter zahradního města a zastavěnost okolních pozemků. Pro navýšení zeleně záměr navrhuje kromě zeleně na terénu množství zeleně na konstrukci (368 m<sup>2</sup>), kdy v rámci balónů bude moci být nadstandardně umístěna i vzrostlá zeleň (až o výšce cca 5 m).

### **Závěr:**

Předložený záměr je v souladu s využitím plochy dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a odpovídá stabilizovanému území. Pro vydání závazného stanoviska bude potřeba doložit

výměru zpevněných ploch pro posouzení záměru z hlediska zastavěnosti pozemku a zachování zeleně na rostlém terénu v zahradním městě.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR

Mgr. Martina Bydžovská, UZR