

ARCHZONE architects, s.r.o.  
U Průhonu 827/5  
170 00 Praha 7

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 861644/2023**

Sp. zn.:

**S-MHMP 353914/2023**

Vyřizuje/tel.:

**Ing. Martina Váňová**

**236 004 688**

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

**04.05.2023**

**Vyjádření ke studii záměru „Řadové domy Brigádnická“ na pozemcích parc.č. 789, 790/1, 790/3 v k.ú. Ďáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 16.02.2023 od společnosti ARCHZONE architects, s.r.o., U Průhonu 827/5, Praha 7, žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

K žádosti byla přiložena studie z 12/2022, kterou zpracovala společnost ARCHZONE architects, s.r.o., U Průhonu 827/5, Praha 7.

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že stavební záměr spočívá ve výstavbě řadových domů na nároží ulic Šenovská a Brigádnická v Ďáblicích. Na pozemku jsou navrženy 3 řadové domy se zahradami a dvorky. Objekty jsou nepodsklepené se 2 NP a plochou střechou. V každém objektu je navržena 1 bytová jednotka. Zastavěná plocha objektu je 292,2 m<sup>2</sup>. Součástí dvou řadových domů je garáž v přízemí a 1 parkovací stání na pozemku. Třetí objekt má 2 parkovací stání na pozemku.

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 předmětný záměr nachází v zastavitelném území na ploše s využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

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:

Sídlo: Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1  
Pracoviště: Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1  
Kontaktní centrum: 800 100 000, fax: 236 007 157  
E-mail: [posta@praha.eu](mailto:posta@praha.eu), ID DS: 48ia97h

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) 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.

Charakteristiku ploch s rozdílným způsobem využití, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Z hlediska plošných regulativů je umístění rodinných domů v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění technické infrastruktury je v ploše OB přípustné. Umístění parkovacích stání je v ploše OB podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném 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 7 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 a

rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle platných ÚAP se záměr nachází v lokalitě Ďáblice s vesnickou strukturou zástavby. Ta je v okolí záměru tvořena solitérními i řadovými rodinnými domy v zahradách, ve výškové hladině II – 0-9 m. Dle předložené analýzy se zastavěnost pozemků v lokalitě pohybuje v rozmezí 25-53%. Navržená stavba má zastavěnost pozemku cca 46%. Hmotové uspořádání a podlažnost odpovídá okolní zástavbě. Na základě výše uvedeného je záměr shledán přípustný.

**Závěr:**

Záměr je v souladu s plošnými i prostorovými regulativy platného územního plánu.

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. Marie Jindrová**  
vedoucí oddělení  
*podepsáno elektronicky*

**Ing. arch. Filip Foglar**  
ředitel odboru  
*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. UZR MHMP /S