

RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o.  
8. května 1191/45  
795 01 Rýmařov  
ID DS: j4bhbn4

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Luděk Kudrna**

**MHMP 2188151/2023**

**236 003 274**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **6/0**

**S-MHMP 1824015/2023**

Datum:

**5.12.2023**

### **Vyjádření ke studii "Křížovnické sady - Ďáblice" na poz. parc. č. 1710/1 v k.ú. Ďáblice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 30.8.2023 žádost, kterou podala společnost RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o., sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, IČ: 11845066, a ve které žádá o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena studie záměru z 08/2023, kterou vypracovala společnost Ian Bryan Architects s.r.o., IČ: 25627511 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že se předmětné pozemky nacházejí v severovýchodní části Ďáblic mezi ulicemi Cínovecká, Chřibská a Kostelecká. Výměra společně řešeného celku je 41320 m<sup>2</sup>. Společně řešený celek lze rozdělit na dvě části, a to na část při ulici Chřibská, kde studie navrhuje obytný soubor 13 rodinných domů a na část při ulici Cínovecká, resp. při ulici Kostelecká, kde studie navrhuje plochy zeleně – parku.

Rodinné domy jsou navrženy jako solitérní trojgenerační domy s 2 plnohodnotnými podlažními a ustupujícím třetím podlažím, které je umístěno vždy v 1/3 dvoupodlažní hmoty. Součástí každé jednotky bude samostatný vstup a vlastní zahrada. Zastřešení objektů je řešeno jako kombinace zelených a klasických plochých střech s FV panely. Zastavěná plocha domy je 1773 m<sup>2</sup>, plochy zeleně na terénu tvoří 8700 m<sup>2</sup>. Tyto plochy zeleně jsou zároveň doplněny o popínavou zeleň. Součástí návrhu je i realizace nových zpevněných ploch (nová příjezdová komunikace a chodníky), sítě technické infrastruktury a retenčních nádrží s akumulacním prostorem. Dopravně bude záměr napojen na komunikaci Chřibská dvěma sjezdy. Doprava v klidu bude zajištěna 66 parkovacích stáními, která budou umístěna na zpevněných plochách před objekty.

Na zastavěnou část při ulici Cínovecká budou navazovat plochy zeleně při ulici Cínovecká a Kostelecká. Předložená studie zde navrhuje centrální park doplněný o volnočasové aktivity pro širokou veřejnost. Návrh parku vychází z kruhového základu centrálního sadu, kolem kterého jsou rozmístěny pěší a cyklistické trasy, dětské hřiště, sportovní plocha – hřiště, pumtrack, drobná zahradní architektura, zahradní restaurace a zázemí sportoviště. Součástí návrhu je i retenční nádrž. Podél ulice Cínovecká je zároveň navržena protihluková bariera – ochranný val

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

s vysázenou zelení. Ochranný val je navržen do výšky 7 m s postupným výškovým snižováním k ulici Kostelecká.

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 záměrnachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB-B-čistě obytné se stanoveným kódem míry využití plochy B, a dále v nezastavitelném území v plochách s využitím ZMK-zeleň městská a krajinná a ZP-parky, historické zahrady a hřbitovy.

Záměr se částečně nachází v záplavovém území Mratínského potoka, kategorie D – aktivní zóna.

Záměr se částečně nachází v místě stávající trasy vodovodu pro zásobování pitnou vodou.

Záměr se částečně nachází v místě celoměstského systému zeleně a v místě nefunkčního regionálního biokoridoru R4/35, který je součástí ÚSES (Územního systému ekologické stability).

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:

### **OB - čistě obytné**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

#### **Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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.

### **ZMK - zeleň městská a krajinná**

#### **Hlavní využití:**

Městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami.

#### **Přípustné využití:**

Krajinná zeleň, skupinové, rozptýlené či liniové porosty dřevin i bylin, záměrně založené plochy a linie zeleně (parkové pásy), pobytové louky.

Nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru, dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory a komunikace účelové, drobná zahradní architektura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy.

Dále lze umístit: zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.

Komunikace vozidlové, technickou infrastrukturu, stavby a zařízení pro provoz PID, a to i nad rámec potřeb dané plochy za podmínky prokázání, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu související s hlavním a přípustným využitím.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Přípustné využití v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy<sup>8</sup>**

#### **Hlavní využití:**

Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

#### **Přípustné využití:**

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria<sup>8</sup> a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

<sup>8</sup> Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřbívání a o změně některých zákonů.

<sup>9</sup> V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>9</sup>.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím. Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích. Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu.

Využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše ZP bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy ZP.

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 podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je záměr umístění rodinných domů v souladu s hlavním využitím plochy OB. Umístění dešťových retenčních nádrží s akumulacním prostorem a střešních FV panelů je posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o plošná zařízení technické infrastruktury. Umístění sítí technické infrastruktury, pěších a vozidlových komunikací je posuzováno jako přípustné. Umístění parkovacích stání je posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení), je jejich umístění přípustné.

Umístění pěších komunikací a cyklistických stezek je v ploše ZP posuzováno jako přípustné. Stavba pumtracku není v ploše ZP zahrnuta mezi vyjmenované využití, která pro regulaci užívá Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy. Umístění pumtracku odpovídá podmíněně přípustnému využití, jelikož pumtrack svým charakterem odpovídá cyklistické stezce. Pumtrack bude umístěn v severní části plochy s využitím ZP a jedná se o terénní úpravy s přírodním povrchem. Realizaci pumtracku nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Z těchto důvodů lze jeho umístění posoudit jako přípustné. Umístění sportovní plochy s přírodním povrchem je v ploše ZMK posuzováno jako přípustné, neboť se jedná o nekryté veřejně přístupné hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru. Umístění dětského hřiště, drobné zahradní architektury, pěších komunikací a cyklistických tras je v ploše s využitím ZMK posuzováno jako přípustné. Umístění zahradní restaurace je podmíněně přípustným využitím plochy ZMK. Celkový rozsah stavby zahradní restaurace, která je součástí navrhované parkové plochy umístované v ploše ZMK o výměře cca 23000 m<sup>2</sup> odpovídá velikosti dané plochy a je zřejmé, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, a tudíž lze umístění zahradní restaurace posoudit jako přípustné. Pro vydání závazného stanoviska je nutno doložit konkrétní rozměry objektu. Umístění zázemí sportoviště (sportovní plochy s přírodním povrchem) je v ploše ZMK posuzováno jako nepřípustné.

Umístění retenční nádrže je v ploše ZMK posuzováno jako podmíněně přípustné, jelikož se jedná o stavbu technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. Vzhledem k tomu, že retenční nádrž je nedílnou součástí navrhované parkové plochy, která bude sloužit pro rekreaci a volnočasové aktivity široké veřejnosti, je umístění technické infrastruktury přípustné.

Realizace ochranného valu s vysázenou zelení je v souladu s hlavním využitím plochy ZMK a ZP.

Posouzení míry využití plochy OB-B je v dokumentaci obsaženo. Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy B pro plochu záměru o výměře 14310 m<sup>2</sup>, pro nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch KPP = 0,3. Celkové hrubé podlažní plochy jsou 4054 m<sup>2</sup>, KPP = 0,28 ≤ 0,30. Plocha zeleně celkem je 11040 m<sup>2</sup>, z toho na rostlém terénu je 8700 m<sup>2</sup>, při podlažnosti 2, koeficient zeleně je KZ = 0,77 ≥ 0,65. Stanovený kód míry využití plochy B pro posuzovanou plochu OB-B je splněn.

Dle oddílu 5 pododdílu. (6) bodu 1. a 2. přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

- 1) *Na území města je vymezen celoměstský systém zeleně (CSZ) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně:*
  - a) *v zastavitelném území je CSZ založen zpravidla na stávajících vegetačních prvcích na rostlém terénu. Žadoucí je jejich propojení ve formě alejí nebo prostřednictvím zeleně na konstrukcích;*
  - b) *v nezastavitelném území je CSZ založen na plošně spojitým systému vegetačních prvků na rostlém terénu, využívajícím a doplňujícím stávající hodnotné prvky zeleně.*
- 2) *V celoměstském systému zeleně je podmíněně přípustné umístění staveb v souladu s podmínkami dané plochy s rozdílným způsobem využití včetně staveb dopravní a technické infrastruktury za podmínky, že funkčnost CSZ nebude narušena, zejména že nedojde k významnému úbytku veřejně přístupných ploch zeleně v posuzované lokalitě.*

Části předloženého záměru (sportovní plocha s přírodním povrchem, dětské hřiště, zahradní restaurace a zázemí sportoviště, drobná zahradní architektura, pěší komunikace, cyklistické trasy, retenční nádrž, ochranný val s vysázenou zelení) leží v celoměstském systému zeleně, vymezeném v nezastavitelném území v ploše ZMK. Z hlediska CSZ lze části záměru posoudit jako přípustné, jelikož jsou v souladu s podmínkami dané plochy ZMK. Funkčnost CSZ nebude výše zmíněnými částmi záměru narušena, neboť jsou nedílnou součástí nově navrhované parkové plochy, která bude disponovat dostatečným množstvím veřejně přístupných ploch zeleně. Spojitost propojení bude zajištěna nově navrhovanými plochami zeleně na rostlém terénu, které navazují na stávající plochy zeleně v nivě Mratínského potoka. Na základě všech výše uvedených důvodů jsou výše uvedené části záměru z hlediska CSZ posuzovány jako přípustné.

Dle oddílu 8 odst. (4) přílohy č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

*Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Jiné umístění těchto staveb je podmíněně přípustné, a to pouze za podmínky zachování minimálních prostorových parametrů, daných příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Stavby procházející ÚSES by měly být uzpůsobovány tak, aby nevytvářely migrační bariéru pro organismy.*

Část předloženého záměru (retenční nádrž) je z hlediska ÚSES posouzena jako podmíněně přípustná. Jedná se o stavbu technické infrastruktury, která však nepřekonává regionální biokoridor R4/35 příčně. Navržená část záměru zasahuje do ÚSES, avšak nebude vytvářet migrační bariéru pro organismy, dále budou zachovávány minimální prostorové parametry dané příslušnou metodikou pro tvorbu ÚSES. Z těchto důvodů lze z hlediska ÚSES předloženou část záměru posoudit jako přípustnou.

#### **Závěr:**

**Umístění obytného souboru a centrálního parku vč. výše zmíněných a popsáných součástí záměru je v souladu s využitím ploch OB, ZP a ZMK a podmínkami stanovenými CSZ a ÚSES s výjimkou umístění zázemí sportoviště.**

**Umístění zázemí sportoviště, případně klubovny není v souladu s využitím plochy ZMK. V ploše ZMK jsou přípustným využitím pouze nekrytá veřejně přístupná hřiště s přírodním povrchem bez vybavenosti stavebního charakteru.**

Nad výše zmíněné upozorňujeme, že se část předloženého záměru (centrální park v ploše s využitím ZMK) nachází v území, kde je aktuálně pořizována změna územního plánu č. **Z 3118**. Konkrétně se jedná o změnu územního plánu, která je pořizována pro uvedení Územního plánu SÚ. hl. m. Prahy do souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

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.

Upozornění:

Nejedná se o závazné stanovisko odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K vaší žádosti je přiložena pouze jednoduchá dokumentace – studie, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

**Ing. arch. Filip Foglar**

ředitel odboru

*podepsáno elektronicky*

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/S + dokumentace