



ADR, s.r.o.

Libínská 3127/1
150 00 Praha 5
ID DS: peujcw6

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 341415/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 242039/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luděk Kudrna
236 003 274
Počet listů/příloh: **4/0**
Datum:
16.06.2025

VYJÁDŘENÍ
úřadu územního plánování
podle § 154 správního řádu

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „UZR MHMP“), jako úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 23 a § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 31 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 19.03.2025 žádost o poskytnutí nezávazného věcného vyjádření podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), kterou podala společnost Rezidence Toužimská s.r.o., IČ: 07351089, se sídlem Lihovarská 1060/12, 190 00 Praha 9, kterou na základě plné moci ze dne 11.08.2022 zastupuje společnost ADR, s.r.o., IČ: 25617249, se sídlem Libínská 3127/1, 150 00 Praha 5, k záměru:

„**Řadové domy Toužimská**“ na pozemcích parc. č. 470/12, 470/13, 470/87 v k.ú. Letňany (dále jen „stavební záměr“).

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena studie záměru z 04/2025 (revize 03), kterou vypracovala společnost ADR, s.r.o., IČ: 25617249, se sídlem Libínská 3127/1, 150 00 Praha 5 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace UZR MHMP zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě 6 řadových domů při ulici Toužimská v Praze 18 – Letňanech. Konkrétně se jedná o nepodsklepené rodinné domy se 2.NP, které jsou vůči ulici Toužimská uspořádány do dvou kolmých řad po třech domech. Konstrukčně se jedná o totožné objekty, které jsou vůči sobě otočeny a odzrcadleny.

Hlavní nadzemní hmota objektů je tvořena kvádry, které jsou přeloženy přes sebe jako jednotlivé hmoty. Tyto jednotlivé hmoty jsou v úrovni 1.NP vůči sobě různě posunuty, v úrovni 2.NP pak ustoupeny. Prostorové uskočení jednotlivých hmot zmenšuje jejich celkový objem a zároveň vytváří množství soukromých teras.

Dispoziční řešení je pro všechny objekty stejné. Dispozici jednoho rodinného domu tvoří zádveří se šatnou, komora, koupelna, zahradní sklad, garáž a obytná místnost v 1.NP, a dále pokoje, ložnice a koupelna v 2.NP. Dispoziční řešení je zároveň doplněno o vertikální (schodiště) a horizontální (chodby) komunikace. Na úroveň 1.NP rovněž navazují prostory zahrad a předzahrádek. Celková zastavěná plocha objekty je 740 m², celkové započitatelné hrubé podlažní plochy (HPP) jsou 1068 m² (z toho 4 RD HPP 179 m², 2 RD HPP 176 m²). Zastřešení objektů je řešeno jako kombinace pochozích teras, plochých střech s vegetačním souvrstvím (střechy nad 1.NP) a klasickými plochými střechy (střechy nad 2.NP). Výška rodinných domů bude max. 6,6 metru.

Dopravně budou objekty napojeny novou obslužnou komunikací, kolmou na ulici Toužimská. Při této ulici je navrženo 10 parkovacích stání. Tato parkovací stání budou zároveň doplněna o 6 parkovacích stání v garážích rodinných domů. Napojení objektů na veřejnou technickou infrastrukturu není ve studii řešeno. Součástí stavebního záměru je rovněž nové oplocení, nové zpevněné plochy a sadové úpravy.

Platné Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy, ve znění Aktualizací č. 1 – 7, 9 a 11 nejsou vzhledem k charakteru stavebního záměru dotčeny.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 09.09.1999, který nabyl účinnosti dne 01.01.2000, včetně platných změn i změny Z 2832/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 39/85 dne 06.09.2018 formou opatření obecné povahy č. 55/2018 s účinností od 12.10.2018, se stavební záměr nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OV-C-všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy C, v území rozvojevém.

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:

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m², zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

Dle oddílu 3 pododdílu 3b) odst. 4 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 platí: „*Při nepřesnosti kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje, lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy*“.

V dotčeném území je zřejmé, že plocha OV-C by jednoznačně měla vést po hranici pozemků parc. č. 470/87 a parc. č. 778/36, oba v k.ú. Letňany. Vzhledem k tomu, že odchylka nepřekračuje 1,0 mm (tj. 10 m) od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy, je možné konstatovat, že se pozemek parc. č. 470/87 v k.ú. Letňany nachází pouze v ploše OV-C.

Z hlediska plošných regulativů je novostavba 6 řadových rodinných domů vč. oplocení přípustná, jelikož se jedná o stavby pro bydlení, které jsou přípustným využitím plochy OV. Realizace zeleně je v ploše OV přípustná. Umístění venkovních parkovacích stání a garáží je v ploše OV posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že navržená parkovací stání a garáže uspokojují potřeby související s přípustným využitím plochy OV (bydlení), je jejich umístění posuzováno jako přípustné.

Stavební záměr se nachází v rozvojovém území, v ploše OV-C se stanoveným kódem míry využití plochy C. Rozvojové území je dle oddílu 15 odst. 41 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018: „*zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj, zpravidla se stanovenou mírou využití ploch*“. Dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 1 dále platí: „*V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*“. A dle oddílu 7 pododdílu 7a odst. 5: „*Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ)*“. Posouzení míry využití území je v dokumentaci obsaženo. Posouzení míry využití území je kontrolováno pouze metodicky a vychází z předložených hodnot obsažených v dokumentaci. Podle předloženého výpočtu předmětný záměr splňuje kód míry využití plochy C společně řešeného celku o výměře 2140 m²

(pozemky parc. č. 470/12, 470/13, 470/87 v k.ú. Letňany). Celková započitatelná hrubá podlažní plocha objektů je 1068 m² (z toho 4 RD HPP 179 m², 2 RD HPP 176 m²), **KPP = 0,499 ≤ 0,5**. Plochy zeleně celkem tvoří 742 m² (z toho 642 m² zeleň na rostlém terénu, 100 m² ostatní zeleň), při průměrné podlažnosti 1, **KZ = 0,346 ≥ 0,30**.

Nad výše zmíněné upozorňujeme, že pokud žadatel pro výpočet kódů používá pozemky jiných vlastníků, je třeba doložit jejich souhlas.

Závěr:

Výše uvedené regulativy umožňují povolení předloženého stavebního záměru.

Upozornění:

Toto vyjádření není předběžnou informací dle § 174 stavebního zákona, ani závazným stanoviskem dle § 149 správního řádu. Jedná se o nezávazné věcné vyjádření úřadu územního plánování podle části čtvrté správního řádu, které není závazné pro posouzení a rozhodnutí o žádosti o povolení záměru dle § 193 stavebního zákona příslušným stavebním úřadem

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR– Ing. Kudrna