

ARCHER reality Praha, a.s.
Radka Lukáčová
Sladkovského náměstí 525/1
13000 Praha 3

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

MHMP 571746/2022

Sp. zn.:

S-MHMP 427755/2022

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Průšová

236 004 847

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

05.04.2022

Vyjádření k využitelnosti pozemku parc.č. 781/16 v k.ú. Háje

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 9.3.2022 žádost, kterou podala Radka Lukáčová, ze společnosti ARCHER reality Praha a.s., IČ: 28215435, se sídlem Vlkova 538/42, 130 00 Praha 3, o územně plánovací informaci. Vzhledem k tomu, že nebyla k žádosti přiložena žádná dokumentace ani informace o plánovaném využití, je dále pouze informace o využití území, neboť žádost nesplňuje náležitosti dle §21 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

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**:

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění 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 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 využitím OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající stoka (výkres ÚP č. 9 – Vodní hospodářství a odpady).

Podle informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně).

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.

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 m², 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 m²) 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.

Stavební záměr se částečně nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je 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 opatření obecné povahy č. 55/2018 Sb. hl.m. Prahy platí:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); 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 (dále ÚAP).“

Z hlediska stabilizovaného území je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Dle ÚAP jde o obytnou lokalitu Sídliště Jižní Město I. jih, s modernistickou strukturou, s typickou podlažností 12. Pozemek navazuje na stávající bytový dům o podlažnosti 8.

Jakýkoliv záměr musí být v souladu se stanoveným využitím plochy OB, včetně stabilizovaného území.

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. UZR MHMP /Průšová