



Váš dopis zn.	Č. j. IPR 9587 a 9660/2017	Vyřizuje/kancelář/linka Mgr. Hájková/SPE/PRAV	Datum 14 -08- 2017
---------------	----------------------------------	--	-----------------------

**Věc: Žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb.**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace (dále jen „IPR Praha“), obdržel dne 31. 7. 2017 Vaši žádost o poskytnutí informace v souladu s ustanovením zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), konkrétně žádost o sdělení závazných limitů rozvoje na parcelách číslo: 4359/51, 4359/52, 4359/3 a 4400/98, k.ú. Modřany.

V souladu se zákonem jsme Vaši žádost posoudili a dle ustanovení § 14 odst. 5 písm. d) zákona Vám poskytujeme požadované informace.

Na předmětných pozemcích se připravuje zastavovací studie „Polyfunkční centrum Rilská“, která byla představena na veřejné prezentaci městské části Praha 12 v březnu 2017. Záměr představuje zástavbu o šesti až deseti nadzemních podlažích, jedná se o bytové domy s využitím pro veřejné služby v parteru budov. V současnosti je předmětných pozemcích umístěna budova Albertu, bar, restaurace, večerka a drobná občanská vybavenost. Stávající budovy jsou o výšce jednoho nadzemního podlaží a slouží jako prostor pro setkávání místních občanů.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu ze dne 26. 10. 1999, dle Opatření obecné povahy č. 06/2009.

Dle územního plánu hlavního města Prahy (ÚP 1999) se předmětné pozemky nacházejí ve stabilizovaném území SV – všeobecně smíšené. 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. Území SV slouží pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. V případě přesahu 60 % využití některé z přípustných funkcí je stavba posuzována jako výjimečně přípustná.

Předmětné pozemky jsou ohraničeny vymezenou plochu SV – všeobecně smíšené. Jedná se o území stávající sídlištní struktury původního založení modernistického města, kde vymezené

plochy pro veřejné a smíšené funkce s občanskou vybaveností jsou obklopeny sídlištní bytovou zástavbou. Struktura sídliště v tomto místě je pravidelně tvořena tak, aby bytové domy ve vymezených blocích obklopovaly objekty občanské nebo veřejné vybavenosti. Tak je určena základní kompozice posuzovaného sídlištního celku.

V kontextu konstrukce územního plánu ve věci stanovení míry využití území a prostorového uspořádání (viz Opatření obecné povahy č.6/2009, Oddíl 8 Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) se stabilizované území odlišuje od rozvojového právě absencí stanovení míry využití území, již se předpokládá zachovat, i území nerozvojových, kde mohou být prováděny stavební úpravy za předpokladu, že nedojde ke zvětšení zastavěné plochy ani objemu stavby (podrobněji v citovaném opatření).

Lze tedy dovodit, že pro stanovení limitů rozvoje ve stabilizovaném území platí především charakter stávající urbanistické struktury a funkční využití potvrzené plochami s rozdílným způsobem využití. V konkrétním případě dotazovaných pozemků platný územní plán záměrně podpořil vymezením plochy SV – všeobecně smíšené stávající urbanistickou strukturu sídliště, a to po stránce jeho hierarchizace i založené kompozice.

Vzhledem k výše uvedenému a dále také vůči definici v nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) nelze na uvedené stavební pozemky nahlížet jako na „proluku“ a srovnávat míru zastavění s okolními zastavěnými pozemky v jiné ploše s rozdílným způsobem využití (zde OC – čistě obytné).

V konkrétním případě dotazovaných pozemků se nejedná o situaci, kdy bychom hovořili o prázdných pozemcích určených k zastavění, kam by měla být umístěována zástavba stejného charakteru, jaká na ně bezprostředně navazuje. Urbanistická struktura sídliště, hierarchizace a typizace prostorů a jejich kompozice, včetně hmotového řešení zástavby ve stávajících kapacitách a funkčního určení jsou potvrzené územním plánem. Stavební činnost, která je popsána v žádosti, se těmto okolnostem, směřným pro posuzování přípustnosti jakékoli nové výstavby, zjevně vymyká a nemá v platném územním plánu oporu. Naopak sousední pozemky v ploše OV-C systémově územní plán jako rozvojové definuje a lze zde důvodně předpokládat přípustnost (možnost) stavební činnosti, která v rámci stanovené míry využití strukturu zástavby sídlištního celku doplní.

Na dotazovaných pozemcích proto stavebník může zachovat nebo ve stejném duchu dotvořit, a rehabilitovat objekty ve formě, kapacitě a využití jako v současnosti jsou, přičemž v hodnocení těchto aspektů budou nápomocny územně-plánovací podklady, zejména Územně-analytické podklady hlavního města Prahy (ÚAP). ÚAP jsou dokumentem, popisujícím a hodnotícím stávající stav území na základě analýz dat o území. Slouží jako nástroj pro stavební úřady i veřejnost k posuzování záměrů a změn v území. Podrobně se tematikou zabývá kapitola 200 – Město ÚAP 2016 vč. grafických příloh (struktura městských lokalit, podlažnost, výšky říms apod.).

S pozdravem

**Mgr. Martin Červený**  
zástupce ředitele

**Rozdělovník:**

- 1/ Adresát - doporučeně
- 2/ MČ Praha 12, Kancelář starosty, Písková 830/25, 143 00 Praha 4 – Modřany -  
doporučeně
- 3/ IPR/SPM/KPU
- 4/ IPR SPE/PRAV
- 5/ IPR SPE + kopie spisu
- 6/ IPR spisovna + spis