

VÁŠ DOPIS ZN.:

Č. J. IPR: 1835/2024

VYŘÍZUJE/KANCELÁŘ/LINKA:

VĚC: **ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ INFORMACE PODLE ZÁKONA Č. 106/1999 SB., O SVOBODNÉM PŘÍSTUPU K INFORMACÍM, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace (dále jen „IPR Praha“), obdržel Vaši žádost o poskytnutí informací v souladu s ustanovením zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), kde uvádíte a požadujete poskytnutí níže uvedených informací:

1, Na Výboru pro územní rozvoj (Praha 15) byl prezentován společností [REDAKCE] stavební záměr na parcelách 491/33, 491/31 a 491/32 v katastrálním území Horní Měcholupy. Zajímá mě, co je dle stávajícího platného plánu možno zde vystavět z hlediska výškové hladiny, zastavěnosti ploch a celkového objemu hmoty. Je možné tyto pozemky plně zastavět? Záměrem společnosti je zde vystavět tři výškové obytné budovy (viz příložené foto), s cca 450 byty. Ona zelená plocha na fotu je v podstatě střecha zastřešeného parkoviště (na parcelách 491/33, 491/31 a 491/3). Podobný dotaz jsem měla již ohledně plánované přestavby objektu Taškent v Hostivaři. Odpovídali jsme mi tím, že v místě nesmí vzniknout „cizorodý prvek v území“. Jak je přesně toto definováno? Znamená to, že podobná stavba by se měla v okolí vyskytovat?

2, Zároveň mě zajímá, kdy přibližně by měl nabýt platnosti Metropolitní plán, který na parcele 491/32 dovoluje stavět pouze čtyři patra komerční vybavenosti.

**IPR Praha posoudil Vaši žádost a v souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím Vám k jednotlivým bodům Vaší žádosti sděluje následující informace.**

1/ Záměr má být dle Vašeho sdělení realizován na parcelách 491/33, 491/31 a 491/32 v k. ú. Horní Měcholupy.

V současné době je na předmětných pozemcích umístěn původní objekt občanské vybavenosti spolu s parkovištěm.

Z hlediska platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy je předmětný pozemek situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SV – J (všeobecně smíšené, rozvojové s kódem míry využití území J). Zastavěnost v této ploše je zde umožněna v rámci podmínek prostorového uspořádání dle přílohy č. 1 OOP č. 55/2018 „Regulativy funkčního a prostorového uspořádání“.

Dle regulativů (příloha č. 1 OPP – tabulka míry využití ploch) pro kód J je možné:

- KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch: 2,6
- KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch: 3,2
- KZ minimální koeficient zeleně 0,3 při průměrné podlažnosti do 8
- KZ minimální koeficient zeleně 0,35 při průměrné podlažnosti do 10

- KZ minimální koeficient zeleně 0,4 při průměrné podlažnosti do 12
- KZ minimální koeficient zeleně 0,4 při průměrné podlažnosti do 13 a více.

V ploše je tak regulována maximální kapacita hrubých podlažních ploch, která je odvozena součinem výměry stavebního pozemku (nebo pozemků společně řešeného celku) a koeficientu podlažních ploch KPP (případně KPPP při splnění územním plánem specifických podmínek).

Výšková hladina regulována není, ovšem z výše uvedeného vyplývá, že s výškou zástavby se zvyšuje koeficient zeleně. Prakticky to pak znamená, že v území může vzniknout nižší kompaktnější zástavba, s narůstající výškou by měla být rozvolněnější

K Vaší zmínce ohledně přestavby objektu Taškent v k. ú. Hostivař se jednalo o stabilizované území, kde je umožněno pouze doplnění a rehabilitace stávající urbanistické struktury v souladu s charakterem území, kapacita ani výška však přímo regulována není. Prostorové uspořádání nové zástavby (hmoty a výšky) musí odpovídat charakteru staveb v okolí. Jde o modernistickou strukturu zástavby a měla by se dodržet stejná šířka objektů, objem, výška, stavební čáry aj. tak, aby nová stavba svým charakterem a pojetím vhodně doplnila stávající zástavbu v lokalitě. Tedy měla by být podobná svému okolí. Posouzení souladu záměru s platným územním plánem, a tedy posouzení souladu záměru s charakterem území posuzuje Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ve svém závazném stanovisku.

2. Návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) je nadále projednáván postupem stanoveným zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Tento postup vyplývá z přechodných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Postupně bylo projednáno zadání MPP, proběhlo společné jednání a upravený návrh byl předložen do veřejného projednání. Aktuálně jsou vyhodnocovány připomínky a námítky a na základě vyhodnocování bude návrh MPP upravován pro předpokládané opakované veřejné projednání.

Po konzultaci s pořizovatelem – odborem územního rozvoje MHMP a dle určeného zastupitele pro pořizování územního plánu uvádíme, že v souvislosti s aktualizovaným harmonogramem pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu, se předpokládá, v ideálním scénáři při splnění určitých podmínek a pokud se nevyskytnou žádné neočekávané skutečnosti, jeho vydání v 1. polovině roku 2026.

Současně nelze potvrdit interpretaci regulativů „dovoluje stavět pouze čtyři patra komerční vybavenosti“, a to zejména ve vztahu k čl. 103/3 textové části verze návrhu MPP k projednání a dále z důvodu aktuálního stavu pořizované dokumentace, tj. aktuálně jsou vyhodnocovány připomínky a námítky, na jehož základě bude návrh Metropolitního plánu upravován pro předpokládané opakované veřejné projednání. Nelze tedy předjímat jeho finální verzi a výklad, ke kterému je de iure příslušný odbor územního rozvoje MHMP, resp. dle zákona č. 282/2021 Sb., stavební zákon, stavební úřad.

**JUDr. Zdeňka Zenkerová, Ph.D.**

ředitelka Sekce právní

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát – DS: jptqsyv
- 2. IPR – SDM/KÚK
- 3. IPR – SRM/KMP
- 4. IPR – SPR/PRAV
- 5. IPR – SPR + kopie spisu
- 6. IPR – spisovna + spis