

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12**  
**ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI**  
**USNESENÍ**

**č. Z-21-009-17**

ze dne 19.9.2017

**Vztažení pravomoci Rady MČ P 12 na Zastupitelstvo MČ P 12 vyjadřovat se  
k dokumentaci k územnímu řízení ve stabilizovaném území městské části a  
vybraných oblastech**

**21. zasedání Zastupitelstva městské části**

**1. bere na vědomí**

1.1. Stanovisko k posuzování staveb ve stabilizovaném území ředitelky Odboru stavebního řádu

Viz příloha č. 1 tohoto usnesení

1.2. Žádost o informaci dle zákona č. 106/1999 Sb. - žádost o sdělení závazných limitů rozvoje na parcelách číslo : 4359/51, 4359/52, 4359/3, 4400/98, k.ú. Modřany

Viz příloha č. 2 tohoto usnesení

**2. vztahuje na sebe**

podle § 94 odst. 3 pravomoc vydávat stanoviska ke studiím a dokumentaci k územnímu řízení u staveb ve stabilizovaném území a výjimečně přípustnému využití území, například k projektům ve všech lokálních sídlištních centrech, objektům kotelen atd

**3. ukládá radě**

3.1. nevydávat souhlasná stanoviska investorům k napojení na pozemky Hlavního města Prahy do doby schválení stanoviska zastupitelstva k projektu žadatele

3.2. odvolat se do stavebních řízení, jejichž investor neseznámil městskou část s projektem a nevyžádal si její stanovisko, pokud nová stavba v nadzemní části přesáhne dvojnásobek reálného objemu nadzemní části stavby původní

Poměr hlasů: 18 pro 13 proti 2 se zdrželi

Milan Marušík  
starosta

Mgr. Jan Marhoul, B.A.  
1. zástupce starosty

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Ing. Hana Jandová, Zastupitelstvo MČ Praha 12

Zpracovatel: Ing. Martina Hofmeisterová, Odbor Kancelář městské části

Na vědomí:

Tisk: Z-0783



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA  
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
Odbor stavebního řádu



\*MHMPXP7086KJ\*

Dle rozdělovníku

Váš dopis zn./ze dne	Č.j.	Vyřizuje / tel.	Datum
	<b>MHMP 1235950/2017</b>	Ing. Jana Čísařová/ 236 00 4820	3.8.2017
	Sp. zn.		
	<b>S-MHMP 1137585/2017/STR/Cř</b>		Počet listů 1 / příloh 0

**Věc : posuzování staveb ve stabilizovaném území**

K Vaší žádosti o metodický výklad postupu při stanovení limitů nových staveb umístěvaných ve stabilizovaných územích sdělujeme:

Jak definuje závazná část územního plánu v oddíle 1 odst. 2) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v platném znění, řeší územní plán nejenom funkční využití, ale rovněž uspořádání ploch na území hl. města. Vzhledem k tomu je nutné v územním řízení posoudit stavební záměr nejenom z hlediska oddílu 3) *Struktura funkčního využití území* citované vyhlášky, ale současně také z hlediska oddílu 8) *Míra využití území a prostorové uspořádání*.

Z tohoto hlediska rozlišuje územní plán území rozvojové, t. j. zastavitelné území, v němž se předpokládá významnější nový rozvoj a ve kterém je zpravidla územním plánem stanovena míra využití území, transformační území, t. j. zastavitelné území s nevyužívanými či nevhodně využívanými plochami, v němž se předpokládá nový rozvoj s novým funkčním využitím a strukturou a ve kterém je územním plánem zpravidla stanovena míra využití území, nerozvojové území, t. j. území, ve kterém je v důsledku limitů jejich využití, např. záplavového území, ochranných pásem apod., možné pouze zachování stávajících staveb bez možnosti další stavební činnosti, a území stabilizované.

Stabilizované území je definované jako *zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj* [oddíl 16 odst. 37) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění]. Jedná se tedy o území s dosavadním charakterem, daným stávajícími funkcemi a prostorovými vazbami, které se nebudou zásadně měnit. Z tohoto důvodu není ve stabilizovaném území v územním plánu stanovena míra využití území, neboť zde mají být m. j. zachovány stávající prostorové vazby a další rozsáhlá stavební činnost je nepřipustná. Z hlediska limitů rozvoje je zde možné pouze *zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury* [oddíl 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy]. To však neznamená, že by se v tomto území nemohly umístit nové stavby na volných pozemcích, provádět změny stávajících staveb či nahradit menší stavby stavbami většími.

Výrazy „rozsáhlá stavební činnost“ či „významný rozvoj“ nejsou v pojmech příslušných právních předpisů definovány. Není však možné argumentovat tím, že když ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území, je v takovém území možná výstavba, která splní pouze požadavky funkčního využití dle územního plánu a technické požadavky na stavby dle příslušných vyhlášek, neboť by potom výstavba ve stabilizovaném území nebyla žádným způsobem prostorově regulována, což by bylo proti smyslu územního plánu.

V územním řízení vedeném z důvodu umístění staveb ve stabilizovaném území proto musí být jednoznačně prokázáno a odůvodněno, že navržený záměr vhodným způsobem **reaguje na okolní zástavbu a lze jej považovat za dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury v území** dle požadavku ustanovení oddílu 8 odst. 3) přílohy č. 1 k vyhl. č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, v platném znění.

Podle ustanovení § 26 písm. a) 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 – PSP) se ve stabilizovaném území umísťují stavby v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 25. Výškové hladiny se odvozují buď z územní studie, nebo podle charakteru zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech. Pouze pro hladinu VIII je nutné k odvození výškové hladiny použít územní studii vždy.

Výšková hladina je charakterizována v § 25 PSP, kde je v odst. 2 uvedeno, že výškové hladiny určují „minimální a maximální regulovanou výškou budovy“. V § 25 odst. 2 PSP je dále uvedeno osm výškových hladin, jež mají stanovenou minimální a maximální regulovanou výšku budov. Maximální regulovaná výška je pro jednotlivé hladiny stanovena v celé vymezené ploše, minimální regulovaná výška pouze podél stavební čáry orientované do uličního prostranství.

Pokud je umísťována stavba ve stabilizovaném území, je nutné v řešeném území vyhledat (např. i s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy) nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov v lokalitě a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP.

V daném území pak lze umístit stavbu, jež nepodkročí minimální regulovanou výšku budovy podél stavební čáry orientované do uličního prostranství a nepřekročí maximální regulovanou výšku budov stanovenou u příslušné výškové hladiny. Nad maximální regulovanou výšku budovy, která je uvedena v § 25 odst. 2 PSP u každé výškové hladiny, lze vystavět šikmou střechu či ustoupené podlaží dle § 27 odst. 2 PSP a nad toto prostorové vymezení lze vystavět vikýř podle pravidel uvedených v § 27 odst. 3 PSP.

Zjednodušeně lze říci, že po odvození výškové hladiny lze vymežit „obrys možné budovy“, který je omezen maximální regulovanou výškou budovy (výškou římsy nebo atiky) a střechou či ustoupeným podlažím dle § 27 odst. 2 PSP. Zároveň je však **nutné** respektovat další ustanovení PSP, zejména § 20, podle kterého musí být při umísťování staveb **přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce**. To musí být žadatelem prokázáno a podrobně odůvodněno v dokumentaci a stavebním úřadem odůvodněno v územním rozhodnutí.

S pozdravem

Ing. Markéta Vacínová  
ředitelka odboru  
podepsáno elektronicky

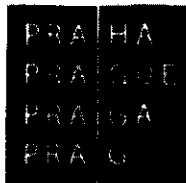
**Milan Marušík**  
starosta

**Mgr. Jan Marhoul, B.A.**  
**1. zástupce starosty**

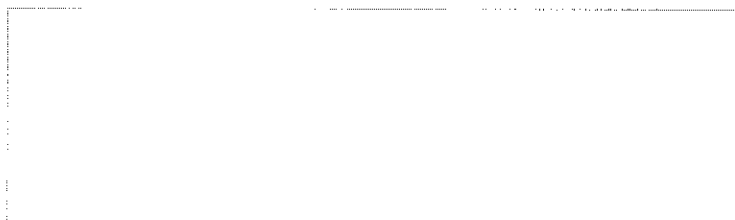
Obdrží:

1. Úřad městské části Praha 12, starosta městské části, IDDS: ktcbbxd  
sídlu: Písková č.p. 830/25, Modřany, 143 00 Praha 412

Na vědomí: MHMP STR/Cř



INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
příspěvková organizace



Váš dopis zn.	Č. j. IPR 9723/2017	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 2. 8. 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.

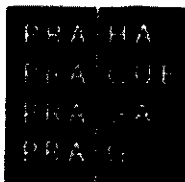
V souladu se zákonem jsme Vaši žádost posoudili a dle ustanovení § 14 odst. 5 písm. d) zákona Vám poskytujeme požadované informace.

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



**INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE  
HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY  
příspěvková organizace**

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 od rozvojového právě absencí stanovení míry využití území, jíž 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 umístována 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 tímto okolností, 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 rozvojově 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

IPR PRAHA  
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2  
IČ: 70883858 – příspěvková organizace

/z

**Mgr. Martin Červený**  
zástupce ředitele

**Milan Marušík**  
starosta

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídlí: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
tel.: 236 005 617, fax: 220 514 652, ID c2zmahu  
e-mail: podatelna@ipr.praha.eu, http://www.ipr.praha.cz  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200003/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858

**Mgr. Jan Marhoul, B.A.**  
1. zástupce starosty