



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch. Eva Vávrová**

**MHMP 1828860/2020**

**236 003 449**

Sp. zn.:


Počet listů/příloh: 4/0

**S-MHMP 1788464/2020**

Datum:

**18.12.2020**

### **Vyjádření ke studii záměru „Nová Alej Čakovice“ na pozemku parc.č. 756/3 v k.ú. Čakovice**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 24.11.2020 žádost o stanovisko k výše uvedenému záměru, které podala 

K žádosti byla předložena předběžná studie s datem 11/2020, kterou zpracovala společnost 

Předmětem výše uvedeného záměru je umístění 10 řadových staveb individuálního bydlení (charakteru rodinných domů) na pozemek parc.č. 756/8 v k.ú. Čakovice. Stávající komunikace na pozemku parc.č. 749/2 v k.ú. Čakovice bude prodloužena. Při západní straně komunikace budou umístěny 4 řadové rodinné domy a při východní straně komunikace bude umístěno 6 řadových rodinných domů. Pozemek každého rodinné domu bude obsahovat předzahrádku a zahradní část. Každý z rodinných domů bude obsahovat 1 parkovací stání v garáži a 1 venkovní parkovací stání před garáží. Dispoziční řešení jednotlivých pater rodinných domů nebylo doloženo. Součástí studie je pouze situace s umístěním rodinných domů a schématický řez, oboji neokótováno. Z předloženého řezu je patrné, že se bude jednat o dvoupodlažní stavby, zastřešené plochými střechami, s posledním, třetím podlažím ustoupeným. Studie neobsahuje textovou část, ani popis záměru.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako orgán územního plánování, vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění toto **vyjádření**:

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.

Záměr je dotčený trasou hlavního tepelného napaječ pražské teplárenské soustavy. Záměr se nachází v území se zvýšenou ochranou zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. IIMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. I (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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovanými 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.

Předmětem záměru je novostavba 10 staveb individuálního bydlení (charakteru rodinných domů) v ploše OB. Bydlení je v ploše OB hlavním využitím. Garáže a parkovací stání jsou v ploše OB podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že je splněna podmínka, že garáže a parkovací stání slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím, je umístění parkovacího stání v ploše OB shledáno jako přípustné. Prodloužení stávající komunikace je v ploše OB přípustné.

Stavební záměr se 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 7 pododdílu 7a) Míra využití ploch, odst. (3) přílohy č.1 vyhlášky č. 32/1999 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).*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v posuzované lokalitě tvořena smíšenou strukturou zástavby. Záměr se sice nachází uvnitř zástavby tvořené menšími bytovými domy, ta je však ze západní, severní, východní a částečně jižní strany obklopena zástavbou rodinných

domů, která je v posuzované oblasti Čakovice v dominantním zastoupení. V konkrétně posuzovaném bloku se při ulici Polabská se nacházejí bytové domy dvoupodlažní, s podkrovím v šikmé střeše, při ulici Danielova, Ouhřabkova a Danielova se nacházejí třípodlažní bytové domy, zastřešené plochými střechami. Výše uvedené stavby spoluvytvářejí polouzavřený částečně nevyužívaný vnitroblok, do kterého ústí nedokončená komunikace na pozemku parc.č. 749/2 v k.ú. Čakovice. Záměrem bude nedokončená komunikace prodloužena a podél ní bude umístěno 10 staveb individuálního bydlení, charakteru řadových rodinných domů s vlastními pozemky. Navrhovaný záměr respektuje svoji velikostí i přiměřenou kapacitou měřítko i strukturu okolní zástavby. Z výše uvedených důvodů je možné záměr ve stabilizovaném území akceptovat.

Upozornění:

Záměr by neměl být nazýván rodinnými domy, neboť nesplňuje definici rodinného domu.

Charakteristiku ploch, základní regulativy plošného a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

Závěr:

**Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru dospěl k závěru, že navržený záměr nazvaný „Nová Alej Čakovice“, týkající se výstavby 10 řadových staveb individuálního bydlení na pozemku parc.č. 756/3 v k.ú. Čakovice je v souladu s využitím platného územního plánu hl. města Prahy. Záměr je možné ve stabilizovaném území akceptovat.**

Výše uvedený záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

Upozornění: Nejedná se o závazné stanovisko odboru územního rozvoje, jako orgánu územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K vaší žádosti byla přiložena dokumentace, která nesplňuje náležitosti pro vydání závazného stanoviska podle § 96b stavebního zákona.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP, UZR/V