

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ
č. R-139-012-17

ze dne 18.9.2017

**Polyfunkční centrum Rilská - vyjádření městské části Praha 12 k záměru
revitalizace obchodního centra Sázava**

Rada městské části

1. n e s o u h l a s í

se záměrem výstavby Polyfunkčního centra Rilská dle zastavovací studie, která byla prezentována v Modřanském biografu dne 15. 2. 2017 i s upravenou podobou projektu představenou zástupcům městské části a okolních obyvatel dne 24. 7. 2017, a to vzhledem ke stanovisku odboru stavebního řádu Magistrátu hl. m. Prahy

Viz příloha tohoto usnesení

2. u k l á d á

2.1. Ing. Michalu Pajskrovi - architektovi městské části

2.1.1. informovat investora o usnesení rady

Termín: 6.10.2017

Poměr hlasů: 6 pro 0 proti 0 se zdrželo 0 mimo místnost

Milan Marušík
starosta

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

Předkladatel: Bc. František Adámek - uvolněný člen rady
Zpracovatel: Ing. Michal Pajskr - architekt městské části
Na vědomí: Ing. Michalu Pajskrovi - architektovi městské části
Tisk: R-05734



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor stavebního řádu



MHMPXP7086KJ

Dle rozdělovníku

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

Věc : posuzování staveb ve stabilizovaném území

K Vaší žádosti o metodický výklad postupu při stanovení limitů nových staveb umístovaných 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 funkčními 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 nepřijatelná. 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

Obdrží:

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

Na vědomí: MHMP STR/Cř

Milan Marušík
starosta