

Váš dopis zn./ze dne:

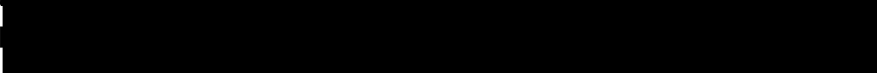
Č. j.:
MHMP 915588/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 744546/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Luděk Kudrna
236 003 274
Počet listů/příloh: **5/0**
Datum:
09.09.2025

VYJÁDŘENÍ
úřadu územního plánování
podle § 154 správního řádu

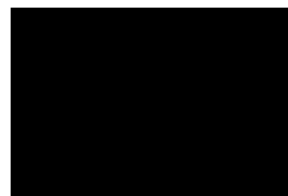
Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje (dále jen „UZR MHMP“), jako úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 23 a § 25 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 31 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 04.07.2025 žádost o poskytnutí nezávazného věcného vyjádření podle části čtvrté zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), kterou podala společnost VINA Prostav s.r.o., IČ: 24275018, se sídlem Moravanská 288/42a, 619 00 Brno (dále jen „žadatel“), kterou zastupuje 
 k záměru:

„Bytový dům Vysočanská“ na pozemcích parc. č. 524/1, 524/3, 524/4, 1156/1, 1156/2, 1156/4, 1189, vše v k.ú. Prosek (dále jen „stavební záměr“).

Jako podklad pro vydání vyjádření byla předložena dokumentace pro stavební povolení z 03/2025, revize 01 z 06/2025, kterou vypracoval 

Z uvedené dokumentace UZR MHMP zjistil, že stavební záměr spočívá v novostavbě bytového domu na svažitých pozemcích, které se nacházejí v Praze 9, severně od ulice Vysočanská. Stávající stavby na pozemcích budou odstraněny.

Nově je na předmětných pozemcích navržena ortogonálně uskakující kubická hmota obdélníkového půdorysu, která je koncipována jako bytový dům s jedním podzemním podlažím, třemi plnohodnotnými nadzemními podlažními a jedním ustupujícím nadzemním podlažím. Podzemní podlaží je vzhledem ke svažitosti okolního terénu navrženo jako částečně zapuštěné do terénu a částečně přiznané směrem do ulice Vysočanská. Vnější vzhled objektu je dán fasádou, která je od 1.NP výše horizontálně členěna balkony a



terasami. Celková zastavěná plocha objektem je cca 501 m², z toho zastavěná plocha nadzemní části objektu je cca 339 m². Hrubé podlažní plochy pro bydlení činí celkem cca 1163 m².

Dispoziční řešení objektu zahrnuje vstup do objektu, garáže, sklepní kóje a místnosti technického zázemí objektu v 1.PP a dále byty v 1.NP až 4.NP. Celkem je v objektu navrženo 13 bytových jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk. Dispozice uvedených podlaží je zároveň doplněna o vertikální komunikace (schodiště a výtah), resp. o horizontální komunikace (chodby). S ohledem na svažitost okolního terénu budou na bytové jednotky v úrovni 1.NP a 2.NP, tj. na bytové jednotky orientované směrem do zahrady rovněž navazovat předzahrádky. Zastřešení bytového domu je tvořeno kombinací pochozích teras a ploché střechy s klasickým pořadím vrstev. Výška atiky terasy nad 3.NP je +12,168 m, výška atiky ploché střechy nad 4.NP je +15,642 m ($\pm 0,000$ = úroveň podlahy 1.PP). Nejnížší bod přilehlého terénu je přitom cca +0,2 metru nad úrovní podlahy 1.PP.

Součástí stavebního záměru je rovněž nové oplocení a opěrně zdi, sadové úpravy, terénní úpravy, nové pochozí a pojižděné zpevněné plochy, nové přípojky vody, kanalizace, plynu a elektro, nová dešťová kanalizace a retenční nádrž na dešťové vody a dočasné stavby zařízení staveniště.

Doprava v klidu je řešena nově navrhovanými parkovacími stáními. Celkem je v rámci stavebního záměru navrženo 14 parkovacích stání, z toho 12 v úrovni 1.PP a 2 na zpevněné ploše před objektem. Napojení objektu na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je řešeno z ulice Vysočanská.

Dle Platných Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1–7, 9, 10, 11 a 13 (dále jen „ZÚR hl. m. Prahy“) se posuzovaný stavební záměr nachází koridoru územní rezervy nadřazené komunikační síti „Vysočanská radiála“ s označením 600/Z/24. Dle textové části ZÚR hl. m. Prahy jsou koridory územních rezerv vymezeny pro dopravní stavby s předpokládanou realizací ve velmi dlouhodobém horizontu, nebo u kterých není dosud zcela uzavřen proces prověřování. V koridorech územních rezerv vymezených v ZÚR hl. m. Prahy nesmí být měněno využití území způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil požadované budoucí využití. Trasa nadřazené komunikační sítě je zpřesněna v platném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a to jako územní rezerva S2 - sběrné komunikace městského významu – tunelový úsek.

S přihlédnutím charakteru stávající zástavby v zastavěném území Proseku a k charakteru a umístění posuzovaného stavebního záměru a po porovnání rozsahu navrhovaného stavebního záměru a rozsahu koridoru územní rezervy nadřazené komunikační síti vymezené v ZÚR hl. m. Prahy, lze konstatovat, že posuzovaný stavební záměr neznemožní ani podstatně neztíží realizaci nadřazené komunikační sítě.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že daný záměr je v souladu se ZÚR hl. m. Prahy.

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. 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 stavební záměr nachází v zastavitelném území v plochách s využitím OB-čistě obytné, v území stabilizovaném, a S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

Stavební záměr se nachází v místě územní rezervy S2 - sběrné komunikace městského významu – tunelový úsek.

Stavební záměr se nachází v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb.).

Stavební záměr se z části nachází (části záměru v ploše s využitím S4) v místě stávající trasy stoky pro odkanalizování „Prosecký sběrač“.

Stavební záměr se z části nachází (části záměru v ploše s využitím OB) v území bez zvýšené ochrany zeleně.

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (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 m², 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 m²) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný 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.

S4 - ostatní dopravně významné komunikace

Hlavní využití:

Provoz automobilové dopravy a PID.

Přípustné využití:

Ostatní komunikace funkčních skupin B⁵ a C⁵ zařazené do vybrané komunikační sítě.

Parkovací a odstavné plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

Není stanoveno.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošných regulativů je umístění novostavby bytového domu v souladu s hlavním využitím plochy OB, jelikož se jedná o stavbu pro bydlení. Umístění sítě technické infrastruktury, plošných zařízení technické infrastruktury a pěších komunikací a prostorů je v ploše OB posuzováno jako přípustné. Realizace sadových a terénních úprav vč. realizace oplocení o opěrných stěn je v ploše OB posuzována jako přípustná. Umístění parkovacích stání je v ploše OB posuzováno jako podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že tato parkovací stání uspokojují potřeby související s hlavním využitím plochy OB (bydlení) a zároveň jejich umístěním nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, je jejich umístění v ploše OB posuzováno jako přípustné.

Umístění sítě technické infrastruktury je v ploše S4 posuzováno jako přípustné, jelikož se jedná o liniové prvky technické infrastruktury.

Stavební záměr se nachází ve stabilizovaném území. Stabilizované území je dle platného územního plánu zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. *Podle oddílu 7a odst. 3 přílohy č. 1 vyhlášky č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy platí: 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. 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.*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v okolí posuzovaného stavebního záměru tvořena převážně rodinnými vilami, rodinnými domy a bytovými domy. Ojedinele se zde vyskytují i deskové panelové domy. Konkrétně se jedná o 3-4 podlažní rodinné vily a domy, 4-5 podlažní bytové domy a 8 podlažní deskové panelové domy. Zastřešení těchto objektů je tvořeno nejednotným typem zastřešení. Dle přihlédnutí k ÚAP hl. m. Prahy se jedná o obytnou lokalitu č. 309 Nad Krocínkou se strukturou zahradního města. Výška obvodových linií střech rodinných vil a domů se pohybuje do max. 12,8 m, bytových domů do max. 14,7 metru a deskových panelových domů do max. 22,2 metru.

Navržený bytový dům svým hmotovým řešením vhodně a logicky navazuje na stávající charakter zástavby při ulici Vysočanská. Tato zástavba je vzhledem k jejímu umístění ve svažitém terénu tvořena převážně vedlejší hmotou podzemních podlaží umístěnou zpravidla na hranu uliční čáry, nad kterou se nachází hlavní obytná hmota o třech až čtyřech podlažích. Bytový dům svým objemem respektuje objem okolních staveb a nevybočuje ze stávající struktury zástavby. Celkový objem stavby je zároveň vhodně odlehčen navrženým

⁵Dle ČSN 736110 projektování místních komunikací.

ustoupením posledního nadzemního podlaží. Novostavba bytového domu svým umístěním navazuje na na stavby umístěné v pásu podél ulice Vysočanská, tj. severně od této ulice a nepřekračuje tak stávající stavební čáru. Navržená výška hlavní římsy objektu, tj. cca +11,98 metru nad nejnižším bodem přilehlého terénu koresponduje s výškovými parametry okolní zástavby, na které vhodně navazuje. Zastavěná plocha nadzemní částí objektu (cca 339 m²) svým rozsahem nepřekračuje míru využití stávajícího území. V okolí posuzovaného záměru se nacházejí i objekty s větší zastavěnou plochou (např. objekty na pozemcích parc. č. 1636/2 v k.ú. Vysočany, parc. č. 392/14 v k.ú. Prosek či parc. č. 395/2 v k.ú. Prosek). Charakter zahradního města není narušen.

Z výše uvedených důvodů je možné záměr, z hlediska stabilizovaného území, akceptovat.

Závěr:

Výše uvedené regulativy umožňují povolení předloženého stavebního záměru.

Upozornění:

Toto vyjádření není předběžnou informací dle § 174 stavebního zákona, ani závazným stanoviskem dle § 149 správního řádu. Jedná se o nezávazné věcné vyjádření úřadu územního plánování podle části čtvrté správního řádu, které není závazné pro posouzení a rozhodnutí o žádosti o povolení záměru dle § 193 stavebního zákona příslušným stavebním úřadem.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát

Na vědomí:

2. UZR MHMP – Ing. Kudrna