



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. Marie Průšová**

**MHMP 1354082/2021**

**236 004 847**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh: **5/0**

**S-MHMP 1200958/2021**

Datum:

**31.08.2021**

**Vyjádření k záměru Centrum Hornoměřolská, ul. Plukovníka Mráze č.p. 1182/24, na pozemcích parc.č. 2741/17, 2741/26, 271/30, 2741/31 v k.ú. Horní Měcholupy**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 9.8.2021 od [redacted] žádost o vyjádření k uvedenému záměru. Architektonickou studii k záměru zpracovala [redacted] (revize 08/2021).

Jedná se o kompletní přestavbu stávajícího obchodního domu Taškent při ul. Plukovníka Mráze. Stávající objekt je dvoupodlažní. Navrhovaná přestavba počítá se 2 podzemními podlažními, nad kterými budou vystavěny objekty o různé podlažnosti (9 – 12 NP). Společnou podnož bude tvořit objekt A o 2 NP (+10,25 m nad úrovní přízemí), z něj pak budou vystupovat 3 bytové domy – objekt B o 9 NP (+30,80 m nad úrovní přízemí), objekt C o 12 NP (+39,80 m nad úrovní přízemí) a objekt D o 11 NP (+36,80 m nad úrovní přízemí). Zastavěná plocha je uvedena 4915 m<sup>2</sup> z toho 1. - 2. NP 4186 m<sup>2</sup> (stávající zastavěná plocha je 3288 m<sup>2</sup>). V podzemních podlažích je navrženo parkování pro 307 vozidel, další parkovací stání jsou navržena na přilehlém parkovišti (21 stání). Vjezd do 1. PP je z jihu, je napojen na stávající obslužnou komunikaci, která je napojena na ul. Plukovníka Mráze. Z východní strany je navržena rampa pro zásobování s napojením na ul. Gercenova a rampa pro vjezd do 2. PP. V 1. NP je navržena velkorysá pasáž napojená na ul. Plukovníka Mráze, ze které jsou přístupné obchodní jednotky (supermarket, potravinářské a nepotravinářské obchodní jednotky) a případně služby. Dále je zde navržena restaurace a kavárna se zahrádkami v kontaktu s veřejným prostranstvím podél ul. Plukovníka Mráze. Ve 2. NP je rovněž pasáž s food courtem a obchodními jednotkami, dále pošta a stravování (bistro, kavárna, restaurace) a pronajmatelné skladovací kóje. Nad 2. NP vystupují 3 věže. Věž B podél ul. Plukovníka Mráze o půdorysných rozměrech 41,08 x 18,70 m, věž C v jižní části řešeného území o půdorysných rozměrech 18,7 x 24,88 m, podél východní části je věž D o půdorysných rozměrech 37,03 x 18,7 m. Věž C předstupuje před stavební čáru z jižní strany a je zde navrženo zalomené schodiště pro přímý vstup z obslužné komunikace. Na střeše 2. NP jsou navrženy předzahrádky, terasy k bytům a veřejná zahrada. Celkové hrubé podlažní plochy bydlení jsou 16

254 m<sup>2</sup> HPP (předpokládá se 364 bytů), dále 1. NP – 3679 m<sup>2</sup> a 2. NP – 4011 m<sup>2</sup>, celkem 23944 m<sup>2</sup> HPP nadzemních podlaží.

Součástí záměru je připojení na technickou infrastrukturu, přeložky kanalizace, vybudování retenční nádrže, přeložka výměníku, veřejné a areálové osvětlení, přeložka sdělovacích kabelů CETIN, úprava komunikace Plukovníka Mráze, obslužná komunikace na jihu a východu, chodníky, dopravní značení.

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

Úřad územního plánování dále posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s územním plánem. 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 SV – všeobecně smíšené, v území stabilizovaném s pevnou značkou TI - zařízení pro přenos informací a částečně v ploše OB – čistě obytné, v území stabilizovaném.

Dále se záměr nachází v těchto závazných prvcích územního plánu, které musí být respektovány:

- stávající tepelný napaječ (výkres ÚP č. 10 – Energetika).

Podle limitů a informativních prvků uvedených ve výkresech Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy se záměr nachází v:

- území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres ÚP č. 31 – Podrobné členění ploch 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. I (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

### **SV - všeobecně smíšené**

#### **Hlavní využití:**

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

#### **Přípustné využití:**

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

#### **Podmínečně přípustné využití:**

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného

bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k 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.

**OB - čisté obytné**

**Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

**Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech.

Mímoškolní 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 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.

Záměr se nachází v ploše SV, kde jsou stavby pro bydlení s převažující funkcí od 2. NP v souladu s hlavním využitím této plochy. V 1. a 2. NP jsou navrženy obchodní jednotky do 8000 m<sup>2</sup> HPP, veřejné stravování, a nerušící služby, což je v souladu s přípustným využitím této plochy. V podzemních podlažích je navrženo parkování, což je rovněž v souladu s využitím plochy SV.

Pevná značka TI vymezená v ploše SV se vztahuje na stávající dvoupodlažní objekt při ul. Gercenova, kde je ATÚ Hornoměcholupská. Záměr do této části nezasahuje.

V ploše OB jsou částečně podzemní garáže, dále pěší komunikace a obslužná komunikace. Dopravní infrastruktura je v této ploše v souladu s přípustným využitím. Parkovací a odstavná stání a garáže jsou podmíněně přípustné pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že parkování bude sloužit pro potřeby bydlení, které je hlavním využitím této plochy, je možné posoudit tuto část záměru jako přípustnou.



Stavební záměr se částečně 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 7a odst. 3 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 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 posuzuje, zda navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle ÚAP 2016 se záměr nachází v obytné lokalitě Sídliště Hornoměřolská s typickou podlažností 8, max. 14 s modernistickou strukturou. Objekty B (9 NP), C (12 NP) a D (11 NP) jsou nad úroveň typické podlažnosti, nedosahují však maximální podlažnosti. Objem stavby je vysoký, celková HPP nadzemních staveb je dle uvedených údajů 23944 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 4915 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je oproti původnímu stavu navýšena cca o 1600 m<sup>2</sup>, zejména v dvorní části a předsazením 3 věží. V 1. a 2. NP obvod stavby v podstatě kopíruje původní obrys budovy v kontaktu s veřejným prostorem, dojde tak k rekonstrukci původního objektu při zachování vnějšího obrysu, nad 2. NP navíc vystupují 3 nové věže pro bydlení. Typický bytový dům v okolí má cca 6000 m<sup>2</sup> HPP, včetně objektů s vyšším počtem podlaží (dominanty v okolí), které jsou převážně soliterními věžemi. Jednotlivé objekty pro bydlení nad 2. NP (3 věže) mají obdobnou hmotu jako průměrný bytový dům v okolí. Hmotu objektu dohromady však přesahuje typický objem staveb v území.

Vzhledem k výše uvedenému je možné stavbu posoudit jako rozměrnou, která však zároveň může dotvářet stávající modernistickou strukturu. Podle oddílu 15 odst. 40 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018 se rozumí:

„Rozměrnou stavbou stavba s výraznou hmotou, která se svým objemem a měřítkem výrazně odlišuje od okolní struktury.“

Dále podle oddílu 7b odst. 3-6 přílohy č. 1 opatření obecné povahy č. 55/2018, platí:

„(3) Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzeno ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy.

(4) Výškové, převyšované a rozměrné stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

a) Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).

b) Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).

c) Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

(5) Uvnitř ochranného pásma pražské památkové rezervace<sup>16</sup> je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení vždy jednotlivě v místním urbanistickém kontextu a zejména vůči vltavské kotlině a vlastnímu historickému jádru v charakteristických panoramatických pohledech, určených příslušným úřadem.

(6) Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem.

(7) Zásady pro zpracování zákresů výškových staveb jsou uvedeny v příloze B Odůvodnění.“

Posouzení rozměrné stavby je součástí vyhodnocení souladu s územním plánem v rámci závazného stanoviska. Takové posouzení není možné provést bez odpovídajících pohledových

vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu<sup>15</sup> a odůvodnění navrhovaného řešení. Pozorovací stanoviště pro zákresy určí IPR Praha na základě žádosti (více na <https://www.iprpraha.cz/tridzakresy>).

Záměr leží mimo památkovou rezervaci a její ochranné pásmo, stavba tedy bude posuzována jednotlivě v místním urbanistickém kontextu. Dále musí být splněna podmínka, že bude stavba zapojena do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, bude pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

### **Závěr:**

Předložený záměr stavby polyfunkčního objektu se nachází v ploše SV a OB s výše uvedeným využitím, kde je v souladu s přípustným využitím.

Z hlediska posouzení objemu stavby vzhledem ke kontextu okolní zástavby je možné stavbu hodnotit jako rozměrnou. Pro posouzení rozměrné stavby je nutno doplnit dokumentaci o odůvodnění pro posouzení záměru jako rozměrné stavby včetně zákresů do Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy.

Nejedná se o závazné stanovisko. Pro vydání závazného stanoviska je nutné dodat odpovídající dokumentaci pro územní řízení.

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.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát - DS
2. UZR MHMP /Průšová

---

<sup>15</sup> Zásady prověření v DMZZ jsou stanoveny v příloze B Odůvodnění.