



**Městská  
část  
Praha 10**

**Úřad městské části Praha 10  
Odbor životního prostředí, dopravy a rozvoje**

Váš dopis zn.: -  
Naše značka: P10-109244/2019  
Vyřizuje linka: Ing. arch. Dufková/358  
V Praze dne: 5. 11. 2019

**Ing. Milan Sedmihradský**  
předseda výboru SVJ

SVJ domu č.p. 2454 a 2455  
v ulici Pod Rapidem

Pod rapidem 2455/12

100 00 Praha 10

**Věc: Vyjádření MČ Praha 10 k funkčnímu využití pozemků parc. č. 4060/2, 4060/3 a 4071/1 v k. ú. Vinohrady**

Vážený pane inženýre,

na základě Vašeho dotazu ohledně funkčního využití pozemků parc. č. 4060/2, 4060/3 a 4071/1 v k. ú. Vinohrady, doručeného na MČ Praha 10 dne 2. 10. 2019 pod č.j. P10-109244/2019 Vám sdělujeme následující.

Odpovědi na Vaše dotazy:

*1. Lze charakterizovat oblast bytové zástavby ohraničenou ulicemi Pod Rapidem, Nad Olšínami, Vilová, Nad Primaskou a Krátká jako sídliště -tj. jedná se o komplex staveb a pozemků, který lze nazvat areálem či areály? Případně, lze za takový areál považovat i blok domů?*

Základní oporou k vysvětlení prvního bodu Vašeho dotazu nám může být nařízení č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy, dále jen PSP). Ustanovení tohoto nařízení se použijí např. při zpracování územně plánovací dokumentace, územně plánovacích podkladů v hlavním městě Praze, při vymezování pozemků a při navrhování a umístování staveb a zařízení na nich, při změnách využití území, u změn staveb nebo zařízení aj. Pro účely tohoto nařízení se proto vysvětlují Vámi zmiňované pojmy takto:

§ 2 PSP

a) areálem část území nečleněná veřejnými prostranstvími, jednoúčelově využívaná se zvláštním režimem;

b) blokem ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou;

Spojení pojmů „areál“ a „blok“ nelze a priori odlučovat, avšak vzhledem k dané lokalitě a výše zmíněnému vysvětlení těchto dvou pojmů, nám pak přesnější určení napovídá, že označení této plochy jako „areálu“ není pravděpodobně příliš na místě.

V rámci lokality Strašnic, jež se vyznačují stabilizovanou heterogenní strukturou zástavby (urbánní struktura kombinující více typů zástavby různého využití, zpravidla v oddělených budovách vedle sebe a protkaná sítí veřejných prostranství), je proto vhodné do budoucna očekávat dílčí dotvoření stávající zástavby na základě závazných zákonů, vyhlášek a jejich prováděcích předpisů, avšak se zachováním daného prostorového uspořádání a při dodržení cílového charakteru celku. Povolování a posuzování nově vzniklé výstavby v lokalitě, pokud koresponduje s funkčním využitím území daným Územním plánem hlavního města Prahy, je plně v gesci příslušného stavebního úřadu a ÚZR MHMP.

Vysvětlení pojmu „sídliště“ však již ve Stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu) či PSP nenajdeme. Důvodem je jeho obecné užívání pro charakteristický způsob zástavby 2. poloviny 20. století, (či ještě dříve v historii pro pouhé označení „místa dlouhodobě obývaného lidmi“), spíše než jeho zařazení do pojmosloví právních úprav stavebního řádu.

*2. Lze považovat pozemky parcelních čísel 4060/2, 4060/3 a 4071/1 za přilehlé pozemky, které tvoří se zastavěnými pozemky (tj. pozemky, na nichž se nachází bytové domy) souvislý funkční celek bez přerušení?*

Pojem „funkční celek“ se v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nevyskytuje. Absence právního ukotvení však nebrání zavést úvahu nad modelovou situací. Důležitým předpokladem k legitimnímu uznání souvislého funkčního celku je nalézt pádné odůvodnění pro neodlučitelnost a vzájemnou závislost jednotlivých částí z celku. V případě objektu, jež je obklopen plochou bez přímé návaznosti na komunikaci, lze předpokládat, že by mohlo být pádným odůvodněním sloučení vlastnictví onoho objektu a plochy, a tím tak umožnění nezbytného plnění provozu a funkce stavby. Toto označení přilehlého pozemku a sousedního objektu za jeden funkční celek však stále nebrání alespoň částečnému zastavění či dotvoření celkového bloku.

Na druhou stranu však tato plocha v dané lokalitě plní také nezbytnou funkci veřejnou, jež je navíc potvrzena v případě pozemku parc. č. 4060/2 návrhem Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (grafické označení „zeleného veřejného prostranství v bloku“).

*3. Jakou funkci z hlediska koncepce výstavby bytových domů platné v době jejich vzniku (v letech 1963 až 1967) plní výše uvedené parcely?*

Přesná koncepce výstavby bytových domů v této lokalitě není MČ Praha 10 známá. Avšak dle historických fotografií a postupného zastavování lokality, která leží na pomezí volné vilové struktury v okolí Betlémské kaple a uzavřenější blokové struktury podél ulice Vršovická a V Olšínách, se zdá být v předmětném místě zástavba polouzavřených bloků se zeleným vnitroblokem legitimní formou zástavby. Fotodokumentace z roku 1953 již potvrzuje započetí výstavby v této ploše jak ji známe dnes.

*4. Lze pozemky 4060/2, 4060/3 a 4071/1 považovat za VNITROBLOKY SE ZVÝŠENOU OCHRANOU ZELENĚ ve smyslu Metodického pokynu vydaného usnesením Rady HMP č. 721 ze dne 23. 04. 2019, ve kterých je cílem ochrana kvalitní plošné a solitérní zeleně v doplňkové funkci a je proto třeba na ně pohlížet jako nezastavitelné?*

Označení pozemků grafickou značkou „Zeleň vyžadující zvláštní ochranu“ je dáno platným Územním plánem. Ten v rámci své grafické části „výkresu č. 4 – Plán využití ploch“ či „výkresu č. 19 – ÚSES“ znázorňuje tyto plochy značkou (●). Dle výše zmíněných výkresových částí zmíněné pozemky této ochraně nepodléhají, avšak dle Generelu veřejných prostranství Prahy 10 je vnitroblok pozemku parc. č. 4060/2 označen jako „zelené veřejné prostranství v bloku“ a je tudíž předpokládána v tomto smyslu jeho ochrana.

Dle Metodického pokynu vydaného usnesením Rady HMP č. 721 ze dne 23. 04. 2019 lze předmětné pozemky považovat za zeleň náležící k přilehlým objektům a ochrana této zeleně je vhodná. Nicméně případné dotvoření těchto bloků jako například uzavření jižního bloku podél ulice Vilová považujeme jako potvrzení uzavřeného vnitrobloku, kde je vhodná zvýšení ochrana zeleně.

*5. Lze stávající urbanistickou strukturu domů - viz červená čára v příloze - považovat za dotvořenou?*

Stávající území považujeme za stabilizované území. 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. Posouzení případného konkrétního stavebního záměru je plně v gesci příslušného stavebního úřadu a ÚZR MHMP.

*6. Byla při stavbě bytových domů plánována další výstavba v ulici Vilová či Nad Primaskou (v dotčeném úseku mezi ulicemi Pod Rapidem a Nad Olšinami)? Pokud ne, z jakého důvodu?*

MČ Praha 10 těmito informacemi nedisponuje. V této věci je třeba se obrátit MHMP ve věci převodu pozemků z MNO na tehdejšího Generálního investora (IROP).

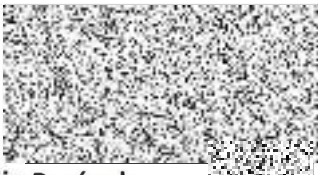
*7. Je k dispozici historický plán zástavby území s návrhem umístění jednotlivých bytových domů před jejich stavbou?*

MČ Praha 10 těmito informacemi nedisponuje. V této věci je třeba se obrátit MHMP ve věci převodu pozemků z MNO na tehdejšího Generálního investora (IROP).

Městská část Praha 10, zastoupená starostkou Renatou Chmelovou podala odvolání proti rozhodnutí o dělení pozemku parc. č. 4060/2 (ostatní plocha), v katastrálním území Vinohrady, v ul. Nad Primaskou, Praha 10 a žádala, aby bylo uvedené rozhodnutí zrušeno a novým rozhodnutím žádost o dělení pozemku zamítnuta. S odůvodněním, že pozemek parc. č. 4060/2 v k. ú. Vinohrady tvoří spolu s pozemky parc. č. 4060/10 a 4060/6, 7, 8, 9 pod bytovými domy č. p. 2473 až 2480 jeden

funkční celek. Jedná se o veřejné prostranství charakteru sídlištní zeleně mezi uvedenými bytovými domy. Význam tohoto prostranství podtrhuje množství vzrostlé vegetace, která se na uvedeném pozemku Ministerstva obrany nachází stejně tak, jako i městský mobiliář přispívající ke komfortu jeho užívání veřejností i obyvateli uvedených bytových domů. Sekundární funkcí tohoto veřejného prostranství je zajištění prostupnosti území. Vše uvedené je potvrzeno v Generelu veřejných prostranství Prahy 10 (GVP), který schválilo Zastupitelstvo MČ Praha 10 usnesením č. 16/20/2017 dne 12. 6. 2017, čímž se GVP stal se závazným koncepčním a strategickým dokumentem pro rozhodování samosprávy v oblasti nakládání s veřejnými prostranstvími na Praze 10. Dělením pozemku dojde k nevratnému nekoncepčnímu zásahu do funkčního urbanistického uspořádání. V případě možné budoucí výstavby dle regulativu OB - čistě obytná plocha platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze očekávat negativní zásah do dlouhodobě stabilizované struktury zástavby dotčeného území.

S pozdravem



**Bc. Martin Pecánek**

vedoucí odboru životního prostředí, dopravy a rozvoje

Sídlo: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
Pracoviště: Vršovická 68, 101 38 Praha 10  
IČ: 00063941

Úřední hodiny:  
Pondělí 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30  
Středa 8.00 - 12.00, 13.00 - 17.30

tel.: +420 267 093 358  
www.praha10.cz  
e-mail: [posta@praha10.cz](mailto:posta@praha10.cz)