

Městská část Praha 7
Mgr. Jan Čížinský - starosta
U Průhonu 1338/38
170 00 Praha 7



Pelčák a partner architekti, s.r.o.
Ing. arch. Marek Jedlinský
Dominikánské náměstí 656/2
155 00 Praha 5 Stodůlky

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE
7. 11. 2023

NAŠE ZNAČKA
ORVP-E-425/2023

VYŘIZUJE / LINKA
Richtr/4105

PRAHA/DATUM
23. 1. 2024

Vyjádření k možnosti posuzování projektu „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ jako zástavby proluky

S ohledem na Vaši žádost ze dne 7. 11. 2023 Vám zasíláme naše vyjádření ve věci možnosti posuzování projektu „Revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ jako zástavby proluky. Na úvod je třeba zmínit, že MČ Praha 7 jako samosprávný celek nemá v rámci tohoto řízení žádné pravomocné rozhodovací možnosti, stejně tak její stanovisko není ani závazné, ani nemá formu znaleckého posudku. Městská část je účastníkem územních řízení dle § 18 odst. 1h zákona č. 131/2000 Sb., Zákon o hlavní městě Praze a její názor má v těchto řízeních formu připomínky, která není pro stavební úřad podmiňující ani závazná. Toto vyjádření pro Vás může sloužit pouze jako jeden z odborných názorů specifický zejména s ohledem na znalost předmětného území a urbanistických souvislostí.

Dle Pražských stavebních předpisů se prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění¹, což může mít v zásadě dva významy - prostor po dřívější odstraněné zástavbě nebo záměrně vynechané místo pro budoucí stavbu tam, kde dosud žádná nestála. Základním požadavkem pro možnost posouzení dané části bloku jako proluky je skutečnost, že se umisťovanou stavbou skutečně doplňuje stávající souvislá zástavba, která předurčuje objemové parametry umisťované stavby, což je smyslem ustanovení o proluce uvedené např. v Pražských stavebních předpisech. Musí se jednat o doplnění celku o v zásadě stejnorodou část. Předpokladem pro použití ustanovení o umisťování staveb v prolukách je tedy přítomnost existujících sousedních staveb, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku a půdorys nové zástavby.²

Předpokladem uvažování o možnosti o posuzování stavby jako stavby v proluce je tedy možnost zástavby v daném bloku a její opodstatněnost s ohledem na územní plán. Stavba je navržena v ploše SP, která je dle územního plánu nesporně plochou zastavitelnou. Podrobnosti souladu s územním plánem nejsou předmětem tohoto vyjádření, nicméně stavba má kladné stanovisko odboru územního rozvoje MHMP, který posuzuje soulad s územním plánem, tedy oprávněnost umístění stavby v daném území. Tento postoj byl přejat stavebním úřadem, který zahájil řízení a následně vydal rozhodnutí.

Lokalita dolních Holešovic je charakteristická blokovou zástavbou a cílem jakékoliv nové zástavby je zachování urbanistického charakteru území, tedy prostorového uspořádání bloku, který se vyznačuje obdobnou výškou římsy domů včetně nároží na křížení hlavních a vedlejších ulic s nebezpečnými či částečně zastavěnými zelenými vnitroblocy. Ulice U Průhonu je převážně jednotně širě obestavěna domy v shodné uliční a stavební čáře. Z urbanistického pohledu lze předpokládat dodržení těchto principů i u nové výstavby v této ulici. S objemovým řešením záměru „revitalizace areálu TJ Lokomotiva Praha“ směrem k ulici U Průhonu, proto MČ Praha 7 vyjádřila souhlas ve svých usneseních č. 0176/22-R z 22. 3. 2022 a 0674/22-R z 18. 10. 2022, kterým předcházelo kladné stanovisko Komise rozvoje urbanismu, architektury a veřejného prostoru Rady MČ Praha 7, která právě principy uvedené výše posuzuje.

S ohledem na výše uvedené lze z pohledu MČ Praha 7 přistupovat k zástavbě v ulici U Průhonu jako k zástavbě doplňující stávající strukturu v proluce, neboť zástavba odpovídá charakteru území, blokové zástavbě, která je pro místo typická a žádoucí a vychází mimo jiné i z urbanistického řešení nové zástavby "Obytný soubor Argentinská" na kterou předmětný záměr navazuje. Reflektuje i zástavbu na protilehlé straně ulice a její vznik je okolní zástavbou i dle stanoviska příslušného orgánu územním plánem v podstatě předurčen.

Závěrem je nutné říct, že rozhodnutí, zda se jedná o proluku, je plně v kompetenci příslušného stavebního úřadu. Z pohledu legislativy se jedná o neurčitý právní pojem, při jehož aplikaci je správní orgán povinen vymezit jeho obsah a řádně odůvodnit, proč zjištěný skutkový stav pod obsah neurčitého právního pojmu spadá či nikoliv.³

1. Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy) §2 písmeno r)
2. Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Umísťování staveb v prolukách
3. Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2014 č. j. 8 As 37/2011-154

.....
MČ Praha 7
Mgr. Jan Čížinský
starosta MČ P7

Příloha: Usnesení Rady MČ Praha 7 č. xxxx/24-R z jednání č. x, ze dne 23. 1. 2024

Rozdělovník:

1. Viz adresát
2. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, KPU/SDM, Vyšehradská 57, Praha 2 - Ing. arch. Amáta M. Wenzlová
3. Magistrát hl. m. Prahy, ÚZR - oddělení informací o území, Jungmannova 35, Praha 1 – Ing. arch. Dagmar Koišová
4. MČ Praha 7 - VED SÚ - Ing. Lubasová Helena
5. MČ Praha 7 - ORZ spis