

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Mgr. Martina Bydžovská**

**MHMP 378957/2022**

**236 004 764**

Sp. zn.:



Počet listů/příloh: 3/0

**S-MHMP 299617/2022**

Datum:

**30.03.2022**

**Vyjádření ke studii záměru „Malvazinky Projekt 2“ na pozemcích parc. č. 1479/111, 1479/112 a 1479/63 v k. ú. Košíře**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 17.02.2022 od společnosti  , žádost o vyjádření ke studii výše uvedeného záměru.

Předložená studie řeší novostavbu školy při ulici Peroutkova v Praze 5 – Košíře. Pozemek záměru má tvar lichoběžníku a má celkovou výměru 2535 m<sup>2</sup>.

Navrhovaná stavba je umístěna na pozemku parc. č. 1479/112 v nadzemní části na půdorysu přibližného obdélníku o stranách 23,7 x 19,2 m s vyřízlým jihozápadním rohem, kde bude situován vstup do budovy (v úrovni 1. PP). V podzemní části je tento půdorys zvětšen přibližně o obdélník o maximálních rozměrech 43,7 x 17,05 m (odpovídá úrovni 2. PP). Navržena jsou 2 PP a 5 NP. HPP stavby školy jsou 2506 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha je celkem 1428 m<sup>2</sup> a výměra zpevněných ploch je 225 m<sup>2</sup>. Ve 2. PP a 1. PP je umístěno technické zázemí, sklady a podzemní garáže, které jsou zpřístupněny vjezdem společným pro podzemní garáže navrhovaného sousedního BD (propojení je zajištěno rampami). V podzemních garážích je umístěno celkem 23 parkovacích stání. V 1. PP se nachází vstup do objektu, technické místnosti, jídelna a v severní části garáže. V 1. – 5. NP jsou situovány třídy s kabinety a sociální zázemí. Střeška je navržena plochá s výškou atiky 20,54 m (319,24 m n. m.) od přilehlého terénu (298,70 m n. m.).

Dopravní napojení na komunikační síť bude jedním vjezdem do podzemní garáže z ulice Hoškova skrze pozemek parc. č. 1479/63 v k. ú. Košíře, s jehož vlastníkem je uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene. Napojení na potřebné síť technického vybavení – kanalizace, vodovod, plynovod, elektro NN a sdělovací vedení jsou k dispozici v bezprostřední blízkosti navrhované stavby. Výměra zeleně je 882 m<sup>2</sup>.

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 VV - veřejné vybavení, v území stabilizovaném.

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace (ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.).

Využití pozemku 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:

### **VV – Veřejné vybavení**

Při umístování veřejného vybavení v plochách VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociálních služeb s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Hlavní a přípustné využití v ploše vymezené daným způsobem využití musí mít převažující podíl z celkové kapacity plochy.

#### **Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

#### **Přípustné využití:**

Školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona.

Zařízení sociálních služeb nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: bytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. Dále lze umístit: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

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 s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska plošného využití je záměr novostavby školy v souladu s hlavním využitím plochy VV. Jak vyplývá ze zápisu 44. zasedání Výboru pro územní rozvoj MČ Praha 5 ze dne 21.09.2021, MČ Praha 5 nesouhlasila s využitím pozemku parc. č. 1479/112 v k. ú. Košíře pro zdravotnictví a požadovala, aby byl zachován jako rezerva pro funkci školství. Předložený návrh tedy respektuje tento požadavek a je tak naplněna podmínka zohlednění základních potřeb obytných celků.

Umístění garáží je podmíněně přípustným využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že garáže slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s přípustným využitím plochy VV, je jejich umístění přípustné.

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 z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury, která je dle ÚAP definována jako struktura modernistická. V rámci areálu pro občanskou vybavenost se nachází kromě navrhovaného objektu dále objekt MŠ s 3 NP. V přilehlém okolí se nachází stavby BD s různým počtem podlaží (dle ÚAP až 8) a plochými střechami. Předložená studie předkládá výkresy pohledů, z nichž je patrné, že navrhovaná stavba svou výškou nepřesahuje stavby ve svém okolí a svým objemem respektuje stávající strukturu v území. Zeleň na rostlém terénu bude zachována na 882 m<sup>2</sup> (cca 35 %) a doplněna zelení na konstrukci.

### **Závěr:**

Předložený záměr **je v souladu** s využitím plochy dle platného Územního plánu SÚ hl. m. Prahy a odpovídá stabilizovanému území.

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.

Dokumentaci si ponecháváme pro svoji potřebu.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. MHMP UZR  
Mgr. Martina Bydžovská, UZR