

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:

**MHMP 1072129/2021**

Sp. zn.:

**S-MHMP 951861/2021**

Vyřizuje/tel.:

**Mgr. Martina Bydžovská**

**236 004 764**

Počet listů/příloh: **5/0**

Datum:

**09.12.2021**

## ZÁVAZNÉ STANOVISKO

### orgánu územního plánování

Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje, jako orgán územního plánování (dále jen „úřad územního plánování“) podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a zároveň jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. (1) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil podle ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které podala dne 28.06.2021 společnost [redacted] se sídlem [redacted], kterou na základě plné moci ze dne 17.10.2021 zastupuje společnost [redacted], a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci nazvané:

**"Malvazinky projekt 2"** na pozemcích parc. č. 1479/111, 1479/112 a 1479/63 v k. ú. Košře s vedením plynové přípojky přes pozemky parc. č. 1479/118 a 1479/119 v k. ú. Košře (dále jen „stavební záměr“).

Úřad územního plánování na základě posouzení přípustnosti stavebního záměru z hlediska jeho souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 – 3 a 5, platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4, platným ÚPn SÚ hl. m. Prahy a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vydává ke stavebnímu záměru dle ustanovení § 4 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, ustanovení § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, ustanovení § 96b odst. 1 stavebního zákona a § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto

**ne souhlasné závazné stanovisko.**

## Odůvodnění:

Společnost [REDAKCE], kterou na základě plné moci ze dne 17.10.2021 zastupuje společnost [REDAKCE] [REDAKCE] podáním ze dne 28.06.2021 a jeho doplněním ve stanovené lhůtě dne 02.08.2021 a 10.11.2021 na základě výzvy č. j. MHMP 1072129/2021 a č. j. MHMP 1280359/2021 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Pro vydání závazného stanoviska byla předložena dokumentace pro územní řízení z 05/2021, kterou zpracovala společnost [REDAKCE] 3331/3, Praha 5, 150 00, odpovědným projektantem byl Ing. Jiří Stránský, ČKAIT: 0011794 (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v novostavbě polikliniky při ulici Peroutkova v Praze 5 – Košře.

Stavba bude 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 (na úrovni 1. PP). V podzemní části je tento půdorys zvětšen přibližně o obdélník o maximálních rozměrech 42,8 x 16,2 m (odpovídá úrovni 2. PP). Navržena jsou 3 PP a 5 NP. HPP polikliniky 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 3. PP jsou umístěny šatny a technické zázemí. Ve 2. a 1. PP je umístěno technické zázemí, sklady a podzemní garáže, do kterých je zde situován vjezd společný pro podzemní garáže navrhovaného sousedního BD (propojení je zajištěno rampami). V podzemních garážích je umístěno celkem 32 parkovacích stání. V 1. PP se nachází vstup do objektu, recepce, technické místnosti, ordinace a v severní části garáže. V 1. – 5. NP jsou ordinace lékařů a zázemí ordinací (čekárny, sociální zařízení). Na úrovni 1. a 2. NP jsou z objektu výstupy na terén, kde jsou navrženy střešní zahrady nad podzemními garážemi. 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. Košře, s jehož vlastníkem je uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene. Přípojka na jednotnou kanalizaci a vodovodní přípojka je řešena samostatnou dokumentací v rámci projektu Malvazinky Projekt 1. Plynová přípojka bude vedena přes pozemky parc. č. 1479/118 a 1479/119 v k. ú. Košře a přípojka NN bude provedena na pozemku investora. Součástí záměru jsou sadové úpravy, kde je navržena úprava stávající zeleně na terénu i zeleň na konstrukci. Výměra zeleně je 882 m<sup>2</sup>.

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 rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení, v území stabilizovaném, s vedením plynové přípojky částečně i v ploše s rozdílným způsobem využití S4 - ostatní dopravně významné komunikace.

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: ubytovací 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.

## **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.

Záměr novostavby polikliniky (zdravotnictví) je v souladu s hlavním využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že MČ Praha 5 nesouhlasí s využitím pozemku parc. č. 1479/112 v k. ú. Košáře pro zdravotnictví a požaduje, aby byl zachován jako rezerva pro funkci školství, není naplněna podmínka, že záměr zohledňuje základní potřeby obytných celků.

Umístění garáží je podmíněně přípustným využitím plochy VV. Vzhledem k tomu, že garáže slouží pro uspokojení potřeb, které souvisí s hlavním využitím plochy VV, je jejich umístění přípustné. Liniové vedení technické infrastruktury je přípustným využitím plochy VV i S4.

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. Jak je patrné z výkresů D.1.1 – pohledů, 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.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje nesoulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu není možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Dokumentaci si ponecháváme pro naši potřebu.

#### Poučení:

Závazné stanovisko orgánu územního plánování vydané podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, je podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení; nelze se proti němu odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) nebude, podle § 149 odst. 6 správního řádu, provádět další dokazování a žádost zamítne. Proti takovému rozhodnutí správního orgánu (stavebního úřadu) lze, podle § 81 a násl. správního řádu, podat odvolání, ve kterém lze, podle § 149 odst. 7 správního řádu, napadnout i toto závazné stanovisko.

#### Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Obec hlavní město Praha může případné námítky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru územního rozvoje

Rozdělovník:

1. Adresát
2. Na vědomí  
MHMP, UZR archiv + dokumentace  
Mgr. Martina Bydžovská, UZR  
IPR Praha