



Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

Č. j.:

236 004 816

MHMP 1257267/2018

Počet listů/příloh: 4/0

Sp. zn.:

Datum:

S-MHMP 728232/2018

9.1.2019

Vyjádření k objemové studii záměru „Malvazinky projekt“ na pozemcích [redacted] v k.ú. Košře

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel dne 10.5.2018 žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru, kde žadatelem je [redacted]

Objemovou studii záměru z 4/2018 zpracovali [redacted] (0011794), [redacted]

Jedná se o novostavbu polyfunkčního objektu. Polyfunkční objekt se skládá z několika částí staveb, které jsou koncipovány jako jeden celek se společnými podzemními podlažními. Bytový dům je navržen na pozemku [redacted] v k.ú. Košře a má dvě podzemní a 5 nadzemních podlaží, kde poslední podlaží je ustupující. V podzemních podlažích jsou umístěna parkovací stání a technické zázemí, v nadzemních podlažích je umístěno 30 bytových jednotek. Na bytový dům navazuje objekt občanské vybavenosti, který je umístěn na pozemku [redacted] v k.ú. Košře. Tento objekt má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. V 1.PP a částečně v 1.NP jsou umístěna parkovací stání a technické zázemí. V 1.NP je umístěna mateřská škola o 2 třídách s kuchyní, jídelnou a se zázemím. Ve 2.NP je umístěna poliklinika s ordinacemi lékařů a se zázemím pro pacienty a zaměstnance. Z 2.NP je přístupna spojovacím krčkem další menší část objektu, která má 4 nadzemní podlaží. V tomto objektu je umístěno administrativní zázemí ordinací a jeden služební byt. Dopravní napojení a vjezd do podzemních podlaží je z ulice Hoškova. V podzemních podlažích je umístěno celkem 67 parkovacích stání. Jednotlivé objekty mají samostatné vstupy. Pouze část objektu občanské vybavenosti včetně navazujícího menšího objektu mají vstup společný. Kolem objektu bude vysázena nová zeleň. Hrubé podlažní plochy bytového domu jsou 2505 m², mateřské školy 667 m², administrativního zázemí ordinací 301 m² a služebního bytu 289 m².

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**:

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 z části v ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné a z části v ploše s rozdílným způsobem využití VV – veřejné vybavení, v území stabilizovaném.

V ploše OB se jedná se o území se zvýšenou ochranou zeleně.

V ploše VV se jedná o území bez zvýšené ochrany zeleně.

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

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. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní 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 m², 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 m²) 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.

VV – Veřejné vybavení

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 zařízení³, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb⁴, 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 zařízení⁴, 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 m², 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.

Využití záměru pro bydlení v ploše OB je hlavním a přípustným využitím. Umístění podzemních garáží je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že podzemní garáže slouží pro uspokojení potřeb území hlavního využití, je umístění přípustné.

Využití záměru pro zdravotnické zařízení a školské zařízení v ploše VV je přípustným využitím. Umístění služebního bytu, administrativních ploch a podzemních garáží v ploše VV je podmíněně přípustným využitím. Vzhledem k tomu, že administrativní plochy, služební byt a podzemní garáže jsou součástí zdravotnického zařízení, které je přípustným využitím, a které slouží pro uspokojení potřeb související s přípustným využitím, je umístění přípustné.

Stabilizované území je zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustná míra využití ploch se v tomto případě stanoví s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedených v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Po posouzení záměru ve stabilizovaném území konstatujeme, že objem záměru a jeho hmotové řešení dotváří a doplňuje stávající urbanistickou strukturu, která je tvořena sídlíštní zástavbou o pěti až šesti nadzemních podlažích. Bylo doloženo ve výkresech řezu, že výška záměru nepřevyšuje okolní zástavbu. Zároveň záměr respektuje výškovou hladinu stanovenou v Územně analytických podkladech. Polyfunkční objekt je jednotně architektonicky ztvárněn.

³ Školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

⁴ Zařízení sociální péče ve smyslu zákona č. 108/2006, o sociálních službách.

Součástí studie je analýza okolní zástavby ve vztahu k míře využití území, kde bytovému odpovídá koeficient podlažních ploch hodnoty 1,35 a objekt občanské vybavenosti odpovídá hodnotě 0,98. Z předložené analýzy vyplývá, že okolní objekty odpovídají obdobné hodnotě koeficientu podlažních ploch nebo i vyšší.

Závěr:

Předložený záměr polyfunkčního objektu **je v souladu** s využitím plochy OB a VV platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy.

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/Z archiv