

## Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.  
Č. J. IPR 9391/21  
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ [REDAKCE] / KPU  
E-MAIL / TELEFON [REDAKCE]

VĚC **VYJÁDŘENÍ K DOKUMENTACI PRO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ:  
MALVAZINKY PROJEKT 2**

Investor: [REDAKCE]  
Autor dokumentace: [REDAKCE]  
Datum dokumentace: 05/2021  
Dotčené pozemky: parc. č. 1479/112 v k. ú. Košíře, Praha 5  
Vaši žádost jsme obdrželi dne 28. 6. 2021

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hlavního města Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona. K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÝCH PODMÍNEK S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.**

Popis záměru:

Dokumentace se týká návrhu víceúčelového objektu na uvedeném pozemku, jež se dle platného Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen platný ÚP) nachází v ploše označené jako VV (veřejné vybavení). Investor disponuje, směrem na severozápad vedle předmětného pozemku v uvedeném území rovněž sousedním pozemkem parc. č. 1479/111, který se dle platného ÚP nachází v ploše označené jako OB (čistě obytná). Původní předložený záměr představoval výstavbu bytového objektu na pozemku OB a víceúčelových budov na pozemku VV, propojených společnou rozsáhlou podnoží s podzemním parkingem. K tomuto záměru jsme se vyjadřovali dopisem č. j. 10409/19 ze dne 14. 11. 2019, ve kterém jsme s předloženou podobou návrhu nesouhlasili. Dále jsme se vyjadřovali k výstavbě samostatného bytového objektu na parcele označené jako OB a označený jako Projekt 1, v dopise č.j. 4673/20 ze dne 7. 7. 2020, ve kterém jsme vyslovili podmíněný souhlas. Nyní předložený záměr na pozemku parc. č. 1479/112, označený jako Projekt 2 představuje návrh novostavby víceúčelové budovy, jejíž hlavní funkcí je vytvoření ordinací lékařů s nezbytným zázemím v nadzemních podlažích a parkingu v podzemních podlažích.

## Vyjádření

Území určené k výstavbě se nachází v lokalitě Malvazinky, která je v tomto místě značně fragmentovaná a kde se střídá více různých urbanistických typologií. Vlastní pozemek určený k záměru je situován mezi stávající bytové domy a objekt mateřské školy. Toto území je vymezeno mezi ulicemi Česká, Urbanova a Peroutkova. Objekty mezi zástavbou jsou dále dopravně obslouženy slepou ulicí Hoškova. Území je přístupné od severu k jihu pěší komunikací. Předmětný pozemek je nezastavěný a porostlý nižší vegetací. Stávající bytová zástavba z minulého století kopíruje okrouhlé uspořádání uvedených ulic, které naznačuje stavební čáru, odpovídající lokalitě. Toto uspořádání, vzniklé obkroužením náhorních plošin, se vyskytuje na více místech území Prahy 5. Prostory mezi objekty byly místy nezastavěné a dosud sloužily jako relaxační plochy. V současné době přichází v úvahu doplnění těchto prostor v místech, která jsou pro to kapacitně a charakterově vhodná a jsou ve shodě s platnou územní plánovací dokumentací.

Navrhovaný objekt je situován centrálně do nezastavěného pozemku lichoběžníkového tvaru, jeho jižní fasáda je umístěna souběžně s bytovým objektem směrem na východ a částečně tak dotváří v této linii stavební čáru. Stavba je půdorysně přibližně čtvercového tvaru který odpovídá obytným objektům směrem na severovýchod. Výška objektu 5 NP odpovídá výškové hladině okolní zástavby. Vjezd na pozemek a do podzemního parkingu je řešen jako sdružený s plánovaným napojením bytového domu na pozemku investora z ulice Hoškova, na rozhraní pozemků je vjezd dělen pro příjezd do obou objektů. Navrhovaný objekt má v 3. PP navrženo technologické a skladové zázemí, 2. PP je stejně jako 1. PP propojeno parkingem se sousedícím bytovým objektem, toto napojení je řešeno jako částečně nadzemní podnož, jejíž střešní konstrukce bude tvořit zelená vegetační plocha na ploché střeše. V nadzemních podlažích a částečně i v 1.PP jsou umístěny ordinace lékařů a jejich zázemí. Zbývající část pozemku budou tvořit vegetační plochy s parkovou úpravou. Plocha předmětného pozemku je 2 535 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha objektu je 708,9 m<sup>2</sup>, HPP (hrubá podlažní plocha) objektu činí 2 506 m<sup>2</sup>.

Záměr se dle platného ÚP nachází v tzv. stabilizovaném území, ve kterém je dle prostorové regulace stanoveno: *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.*

Dále dle platných *Pražských stavebních předpisů*, § 20, musí být při umístování staveb přihlédnuto k charakteru území, zejména ke vztahu zástavby k veřejným prostranstvím a k rozměrům okolních staveb. V daném území je charakter zástavby nejednotný, stavební čára není jasně stanovena. Plánovaný objekt svým půdorysným řešením částečně dotváří naznačenou zástavbu s daným urbanistickým uspořádáním.

### Podmínky souhlasu:

1. Požadujeme zdokumentovat, jakým způsobem bude navrhovaná propojená podnož zasazena do terénu, včetně řešení souvisejících terénních úprav, zpevněných ploch a stávající a navrhované vegetace.
2. Území okolo obou objektů požadujeme řešit bez oplocení jako přístupné pro pěší komunikaci.

## Vyjádření

3. Dále požadujeme zpracovat do dopravního řešení, jaký vliv bude mít nárůst počtu vozidel pro oba plánované objekty na okolní komunikační síť, především s ohledem na jediné napojení na místní v současnosti slepou ulici Hoškova.

**Dojde-li k úpravě záměru oproti námi posuzované dokumentaci, naše vyjádření pozbývá platnosti. V takovém případě nám dokumentaci předložte k opětovnému vyjádření.**

S pozdravem



MGR. ONDŘEJ BOHÁČ  
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát + dokumentace
- 2. MČ Praha 5, Odbor územního rozvoje, ID) yctbyzq
- 3. ÚMČ Praha 5, Oddělení umístování staveb, ID) yctbyzq
- 4. MHMP, UZR - Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 5. MHMP, OPP - Odbor památkové péče, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 6. IPR Praha – KPU
- 7. IPR Praha – spisovna + spis