

Informace pro komise a výbory

Memorandum o spolupráci mezi MČ Praha 5 a HMP v souvislosti se záměrem „Waldorfské lyceum“ a s ním související změna Z 3768/00

I. Záměr „Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice“ a s ním související změna Z 3768/00

Investor záměru a navrhovatel změny Z 3768/00: HMP (IPR Praha)

Projektant: kaa-studio, Zapova 20, 150 00 Praha 5, datum zpracování dokumentace 04/2020

Pozemky dotčené záměrem, resp. změnou Z 3768/00: parc. č. 1032/1 a 1480 v k. ú. Jinonice

MČ Praha 5 se v červnu 2022 dozvěděla o záměru hl. m. Prahy na vybudování střední školy „Waldorfského lycea“ na pozemcích parc. č. 1032/1 a 1480 v k. ú. Jinonice (dle studie využití území „Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice“, dat. 04/2020, zprac. kaa-studio) vyvolávajícího změnu platného územního plánu (ÚP SÚ HMP), která se již dnes pořizuje pod č. Z 3768/00 a nachází se ve fázi schváleného návrhu na pořízení změny (podrobněji viz níže).

Studie využití území „Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice“ umísťuje záměr výstavby školního areálu a obytného komplexu na pozemky parc. č. 1032/1 a 1480 v k. ú. Jinonice. Studie řeší vybudování samostatného areálu střední školy na 35 % řešeného území, s plánovanou kapacitou 272 žáků při 2 třídách v ročníku (hlavní budova) s možností zvýšení na 408 žáků při 3 třídách v ročníku (hlavní + přidružená budova). V areálu je kromě hlavní budovy dále navržena samostatná budova tělocvičny (využitelná i jako víceúčelový sál), venkovní sportoviště, pobytové prostory žáků, hospodářská zahrada, arboretum pro účely projektu „Škola, která sází stromy“, komunikace, parkovací plochy a plochy zeleně. Zbýlých 65 % řešeného území o rozloze 21 825 m² je plánováno pro výstavbu městských bytů, z nichž by část mohla být využita i pro bydlení učitelů či pro ubytování studentů.

Dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP), ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018, leží pozemky dotčené záměrem v plochách s funkčním využitím **OB-B** (čistě obytné), **ZP** (parky, historické zahrady a hřbitovy) a **ZMK** (zeleň městská a krajinná), na kterých je v současné době v souvislosti se záměrem pořizována změna ÚP SÚ HMP č. Z 3768/00. V předmětném území spočívá uvedená změna ve změně funkčního využití ploch **OB-B, ZMK a ZP na SV-D a ZMK**.

Školní areál (podlažnost objektů 2NP) o odhadované celkové hrubé podlažní ploše (HPP) 8 500 m² tvoří 35 % řešeného území, je umístěn na předmětných pozemcích ve změnou (Z 3768/00) navrhované ploše SV-D o rozloze 11 995 m² (pro kód míry využití D je hodnota nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch KPP = 0,8 a min. koeficient zeleně KZ_{min} = 0,35, HPP_{max} = 9 596 m²).

Plocha určená pro bydlení o max. celkové hodnotě HPP_{max} = 17 460 m², která není v podkladové studii podrobněji řešena, tvoří 65 % řešeného území, zaujímá rozlohu 21 825 m². Obytný komplex budov zahrnuje cca 200 bytových jednotek určené pro městské nájemní bydlení s přiměřeným podílem souvisejících občanských služeb (pro kód míry využití D je hodnota nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch KPP = 0,8 a min. koeficient zeleně KZ_{min} = 0,35).

Dle návrhu Metropolitního plánu Prahy k veřejnému jednání (MPP) leží území dotčené záměrem v rozvojové ploše v zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokalitě 220/Staré Butovice s vesnickou strukturou.

Projednáání v orgánech MČ Praha 5

Dne 23. 6. 2022 byl záměr spolu s podkladovou studií pro změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3768/00 projednán ve VÚR ZMČ Praha 5, který usnesením č. VÚR/59/3/2022 **doporučil Radě MČ souhlasit se záměrem „Areál Waldorfského lycea Praha Jinonice“ dle podkladové studie, za podmínky** že max. HPP budou 9 596 m², a také doporučil Radě MČ souhlasit **s podkladovou studií pro změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3768/00, spočívající ve změně funkčního využití ploch OB-B, ZMK a ZP na SV-D a ZMK za podmínky**, že HPP záměru budou 17 460 m². V závěru usnesení **doporučil VÚR požadované maximální výměry HPP zakotvit v Memorandu.**

Projednáání v Zastupitelstvu HMP

Zastupitelstvo HMP schválilo dne 27. 5. 2021 návrh na pořízení předmětné změny zkráceným postupem (usnesení č. 27/27, označení změny č. Z 3768/00).

II. Memorandum o spolupráci mezi MČ a HMP v souvislosti s rozvojem pozemků v k. ú. Jinonice

V návaznosti na usnesení VÚR ze dne 23. 6. 2022 začala MČ jednat s HMP o uzavření Memoranda. HMP připravilo návrh Memoranda, které bylo dne 3. 10. 2022 schváleno usnesením Rady HMP č. 2650. Dne 30. 3. 2023 obdržel Odbor územního rozvoje (OÚR) návrh Memoranda k projednání v orgánech MČ Praha 5.

Předmětem Memoranda je spolupráce MČ a HMP na koordinované přípravě rozvoje pozemků v k. ú. Jinonice za účelem realizace výstavby střední školy Waldorfského lycea (zřizovatel HMP, pověřena PDS = Pražská developerská společnost, příspěvková organizace Hlavního města Prahy) o kapacitě 9.596 m² HPP a v další fázi realizaci městské bytové výstavby (pověřena PDS) o kapacitě 17.460 m² HPP (tj. cca 200 bytů městského nájemního bydlení s přiměřeným podílem souvisejících občanských služeb).

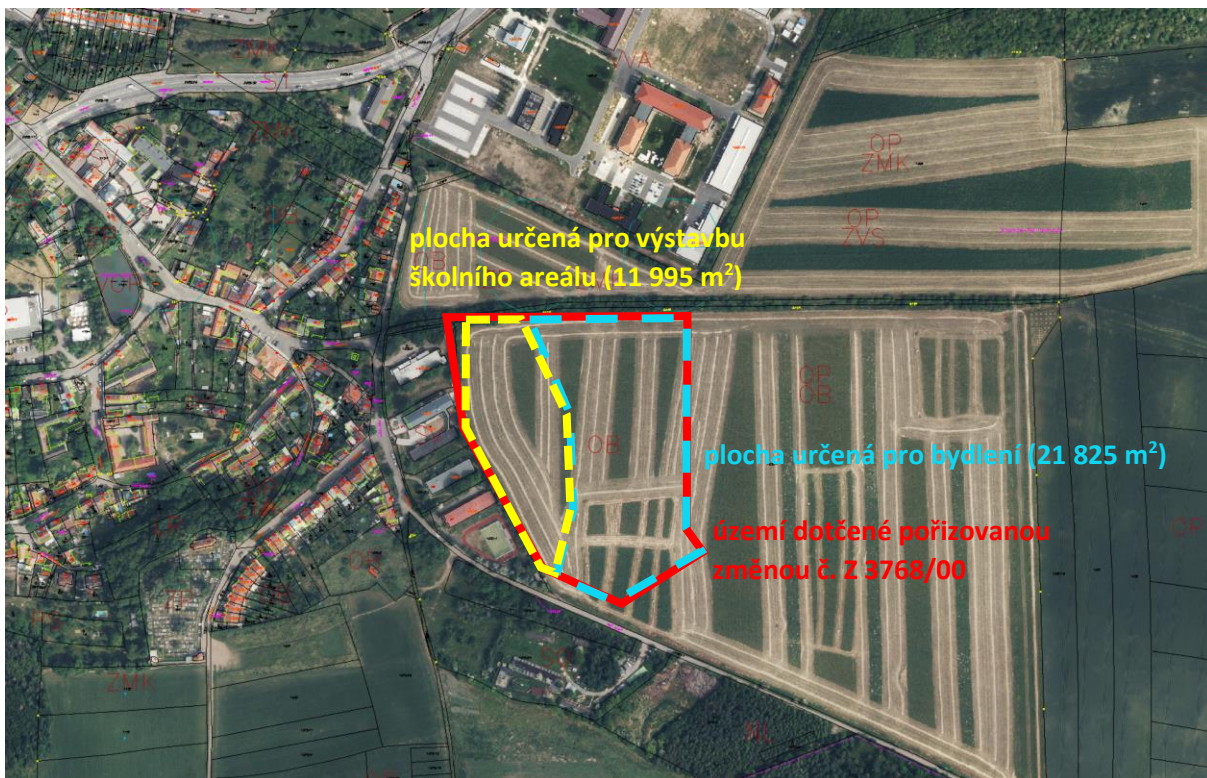
Závazek MČ v Memorandu spočívá v:

- souhlasu MČ se záměrem dle předběžného pracovního schématu v příloze 4 Memoranda, která odpovídá projednanému materiálu ve VÚR dne 23.06.2022.
- odsvěření pozemku parc. č. 1480 v k. ú. Jinonice
- součinnosti při pořizování změny Z 3768/00, jejíž schválení a vydání je nezbytné pro realizaci celého záměru HMP
- spolupráci na přípravě podrobného zadání pro projekt výstavby střední školy a pro projekt městské bytové výstavby a spolupráci v dalších fázích projektové přípravy projektů, vč. potřebné součinnosti

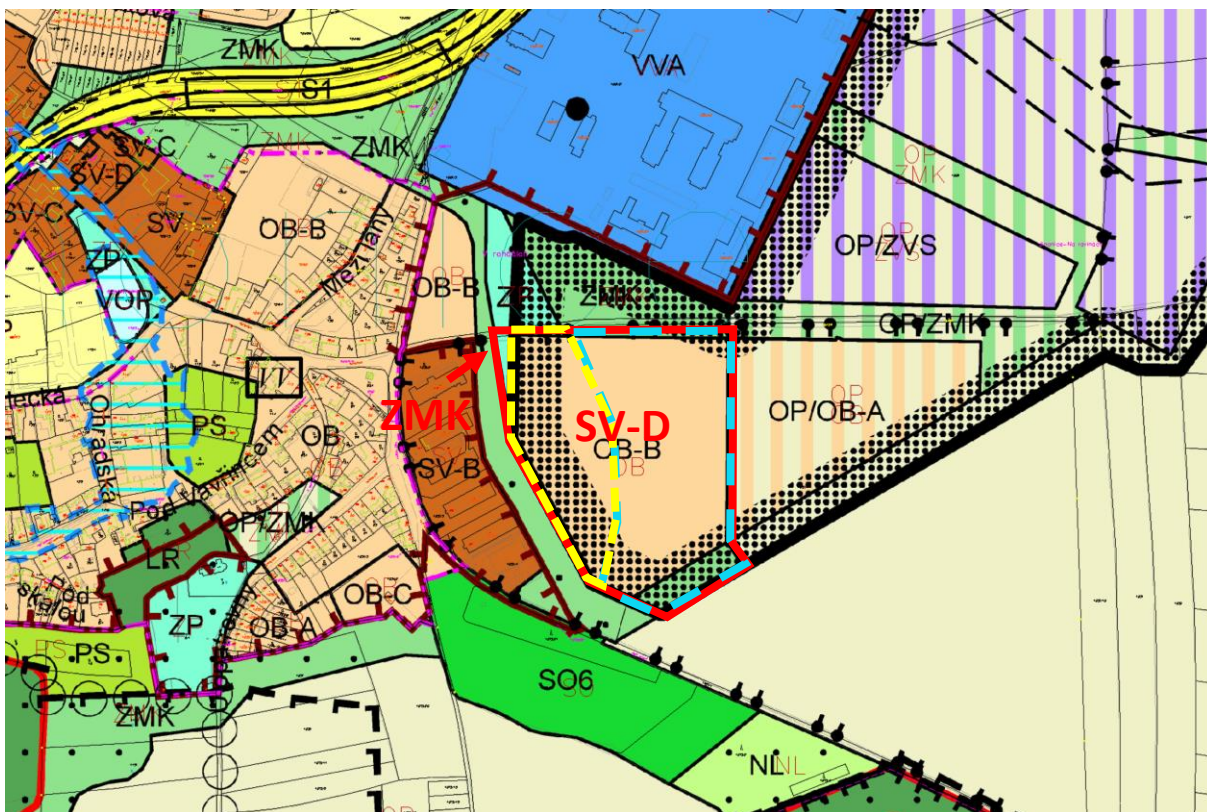
Kromě poskytnutí potřebné součinnosti při pořizování změny Z 3768/00 a spolupráce při přípravě zadání pro výše uvedené projekty a v jejich dalších fázích projektové přípravy spočívá závazek HMP v Memorandu také v zajištění financování záměru vč. nezbytné doprovodné infrastruktury (zejm. dopravní).

Doporučení OÚR:

Návrh Memoranda o spolupráci mezi MČ a HMP v souvislosti s rozvojem pozemků v k. ú. Jinonice je připraven v souladu s usnesením VÚR č. VÚR/59/3/2022 ze dne 23. 6. 2022, lze tedy s Memorandem a související změnou ÚP SÚ HMP č. Z 3768/00 souhlasit.



obr. 1: vyznačení území dotčeného záměrem a pořizovanou změnou č. Z 3768/00 v ortofotomapě



obr. 2: vyznačení území dotčeného záměrem a pořizovanou změnou č. Z 3768/00 v platném ÚP SÚ HMP