

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:

**Ing. arch. Ivana Růžičková**

**MHMP 2531616/2019**

**236 004 848**

Sp. zn.:

Počet listů/příloh:

**S-MHMP 81936/2018**



Datum:

**27.01.2020**

## 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 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 ust. § 96b odst. 3 stavebního zákona podání, které dne 16.1.2018 podala

 kterou na základě plných mocí ze dne 15.9.2016 a 21.9.2016 zastupuje  a ve kterém požaduje vydání závazného stanoviska ve věci:

**„Smíchov Business Park – Rozkošného 3, Praha 5, budovy A, D, E“** na pozemcích parc.č. 631/4, 633/2, 634/3, 635/1, 635/2, 635/3, 635/10, 635/16, 637/1, 629/1, 629/5, 4990/1, 5043/7, 5043/13 všechny v k.ú. Smíchov (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, 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

### souhlasné závazné stanovisko.

Toto závazné stanovisko má dle §96b odst. 5 stavebního zákona platnost dva roky ode dne vydání.

## Odůvodnění:

██████████, kterou na základě plných mocí ze dne 15.9.2016 a 21.9.2016 zastupuje ██████████ podáním ze dne 16.1.2018 požádala úřad územního plánování o vydání závazného stanoviska dle ustanovení § 96b stavebního zákona k navrhovanému stavebnímu záměru.

Jako podklad pro vydání závazného stanoviska byla předložena žadatelem dokumentace pro územní řízení s datem 12/2017 (.revize 11/2019), kterou zpracovala ██████████, zodpovědný projektant ██████████ (dále jen „dokumentace“).

Z uvedené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že záměr spočívá v rekonstrukci a dostavbě polyfunkčního komplexu „Smíchov Business Park“. Komplex tvoří dva polyfunkční objekty – Factory Office Center (dále jen F,O,C, do tohoto objektu není nikterak zasahováno) a záměr dostavby objektů Smíchov Business Park (dále jen S,B,P).

Záměr obsahuje společný objekt podzemního parkingu, objekt A – administrativa doplněná o prostory fitness, objekt D –administrativa, objekt E –administrativa, komunikace, včetně parkovacích, odstavných, nástupních ploch, chodníků, oplocení, přípojky technické infrastruktury (silnoproudů, slaboproudů, vody, plynu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace), sadové úpravy, vyvolané přeložky a demolice v rámci vymístění staveniště, návrh sjezdu z ulice Strakonická, dočasné zařízení staveniště, zajištění stavební jámy, apod.

Řešené území je ohraničené ulicemi Nádražní, Strakonická, Rozkošného a areálem firmy K&V - ELEKTRO a nikdy netvořilo uzavřený blok. Základem je komplex bývalé Radlické mlékárny rekonstruovaný k jinému účelu. Areál slouží v současné době převážně pro administrativu. Doplňkovou funkcí jsou fitness a retail.

Blok je propojenou skrumáží dvou administrativních center. Menší část zástavby tvoří komplex Factory Office Center (dále jen FOC) na severozápadě v křížení ulic Nádražní a Rozkošného, větší část zabírá areál investora – Smíchov Business Park, který se skládá z původních objektů A, B, věže objektu A včetně komínu a dostavěných objektů E a D.

Objekt E je ve tvaru písmene E, kde z kompaktní hmoty na severu vybíhají 3 prsty budov směrem na jih. Výškovou dominantou areálu je původní zděný komín. Navržené objemy přestavby nárožní věže, atria a nástavby objektu E završují proměnu stávajícího opuštěného bloku na živoucí polyfunkční administrativní centrum uprostřed Smíchova.

Záměrem je komplex scelit, dát mu jednotnou tvář a vrátit areálu industriální vzhled. Řeší to odbourávání přístaveb, výměna stávajících plastových oken za vhodnější hliníková s čtvercovým dělením připomínajícím fabriku (platí pro všechny stávající objekty v areálu SBP). Fasáda stávajících objektů bude upravena do jednotné bílé barvy. Navržené objemy jsou jasně odlišitelné od stávajících, nepopírají existenci staré budovy.

Záměr tvoří objekty:

### SO.01.01 – část A , část B, část C Podzemní parking

Nově navržený objekt garáží má 3 podzemní podlaží. Objekt je nepravidelného tvaru písmene „L“ a půdorysných rozměrů cca 90m (delší strana) x 60m (kratší strana) v šířce cca 17m. Objekt je rozdělen na dilatační celky (část A, část B) a část C. V 1.PP je umístěno celkově 65 parkovacích stání (z toho 3 pro invalidy); ve 2.PP 67 parkovacích stání (3 inv); ve 3.PP 71 parkovacích stání (3 inv). Celkově je to 203 stání v hromadných podzemních garážích. Kromě garážových stání se zde nalézají i prostory pro technologie a nevýrobní sklady.

Jednotlivá podlaží jsou dopravně obsluhována pomocí dvojice jednosměrných ramp, které ústí přímo na povrch. Z podzemních garáží je možný přístup ke dvěma schodištím.

### SO.01.02 – Přístavba objektu A – věž a SO.01.07 - Stávající kotelna

Jedná se o novostavbu kolem stávající nárožní věže objektu A, resp. přístavbu ke stávajícímu objektu A. Původní pětipodlažní věž, která a je srostlá s kotelnou a komínem, sloužila jako zásobárna vody a následně jako kanceláře.

Amorfni tvar nové sedmipodlažni stavby ji z časti začlení do sebe a z časti ji nad stávající kotelnou překlenuje. V interiéru je stará věž obalená novou budovou. Vzniká mix starého a nového, jak zvenku, tak zevnitř.

Zorientování organické formy ve stávající pravouhlé zástavbě pomůže přímé „odřezání“ formy u komína. Řez je zvýrazněný horizontálním stíněním z červených prosklených desek.

Stavba má jedno podzemní a 7 nadzemních podlaží, nepravidelného tvaru o půdorysných rozměrech cca 27,5x 29m s obloukovou fasádou zejména v jižní části, kde se dům s každým podlažím půdorysně rozšiřuje a tvoří tak po výšce šikmou fasádu. Dům navazuje severní částí na stávající pětipodlažní stavbu, přes kterou je v 7. podlaží částečně překonzolován. Původní pětipatrová věž má vybouranou podlahu 5.NP a prostor v 4.NP je otevřen přes 2 podlaží. Ve stejném místě nástavby, v 6.NP ,se též nachází zasedací místnost otevřená přes 2 podlaží.

V podzemním podlaží (1.PP) se nacházejí technologické provozy (trafostanice, elektro rozvodny, strojovna chlazení a vzduchotechniky; v 1.NP (s pravidelným obdélníkovým tvarem je navržena recepce, přednáškový promítací sál a kavárna; 2.NP vytvářející mezeru mezi pravouhlým podstavcem a organickými vyššími podlažimi, plochu tvoří z větší části venkovní terasa s jednotkami suchých chladičů vzduchotechniky, kancelář typu open-space (nad objektem kotelny - SO.01.07), prostor nárožní věže slouží jako sklad. 3. NP - 7.NP nové věže tvoří konzolovitě se zvětšující předstoupené podlaží. Fasáda je z pásových oken, které se střídají s pásy nadpraží. Napojení nové věže na objekt A podpoří překonzolování. Ve 3.-7.NP původní nárožní věž slouží jako zasedací místnost, jádro věže a zbytek půdorysné plochy tvoří kanceláře typu open-space. Na střeše (nad 7.NP) je navržena pobytová terasa. Část hmoty, která spojuje komín s kotelnou (SO.01.07) bude odbourána. Z komínu se stává solitér a nová dominanta vnitrobloku mezi objekty A-věž a B.

Stávající dvoupodlažní část objektu kotelny se odstraní a nově vznikne objekt s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažimi. Nově provedené stropy se propojí s nově realizovaným sedmipodlažním objektem.

1.PP bude sloužit jako technologické podlaží (trafostanice, strojovny chlazení, rozvodny NN a VN); v 1.NP zůstane stávající funkce nezměněna, bude provedena kompletní rekonstrukce nadzemní části, v západní části (z vnitrobloku od komína) je umístěna místnost pro popelnice a vzduchotechnická místnost.

#### SO.01.03 – Stávající objekt A a SO.01.04 - Stávající přístavba objektu A

Objekt A je čtyřpodlažní se sedlovou střechou. Na východní straně budou odbourány (šestihřanné prosklené schodiště a přídomek na východní fasádě). Budou vyměněny okna a opraveny fasády.

Návrh upravuje stávající vstup do objektu, kde v místě hlavního vstupu do objektu A bude násypem dorovnan terén na úroveň 1NP a umožněn bezbariérový přístup do budovy.

V 1.PP budou neprodejní sklady; 1.NP má dva samostatné vstupy z ulice Strakonická. Jižní část slouží jako vstupní prostor pro administrativu se zádveřím, recepcí, zázemím pro zaměstnance (sociální zařízení, denní místností apod.), a zasedací místností.

Severní část slouží jako fitness; ve 2.- 4.NP jsou kanceláře typu open-space se zázemím.

Součástí je přístavba objektu A na rohu ulic Rozkošného a Strakonická. Další změna tvaru je v hmotě střešní nástavby v 5.NP (SO.01.04). Stávající kvádr bude odbourán a nahradí ho ustoupená 1-podlažní nástavba, která bude napojena na střechu objektu A a sérií světlíků ve střeše hlavní hmoty objektu A dobíhá až k nárožní věži. Ve zkosené části směrem na východ je nástavba prosklená.

V 1.PP budou neprodejní sklady; do 1.NP je vstup přes zádveř z jižní strany, prostor slouží jako kanceláře typu open-space; ve 2.-4.NP jsou kancelář typu open-space; v 5.NP je střešní terasa s výhledem na Vyšehrad a nábřeží Vltavy, zasedací místnost, sociální zařízení.

#### SO.01.05 – Atrium objektu A

Prostor vnitrobloku tvoří zastřešené atrium, které propojuje objekty A a D v 1.– 4.NP a je

celoprosklené včetně střechy. Nosnou konstrukcí bude přiznaná ocelová konstrukce u fasád objektů A a D.

V 1.PP budou neprodejní sklady; v 1.NP vznikne lobby (jednopodlažní převýšený prostor otevřený přes 4 podlaží), z exteriéru je možné vstoupit z vnitrobloku u komína; ve 2.-4.NP budou výškové úrovně protilehlých objektů A a D přemostěné sérií lávek s rampami.

#### SO.01.06 – Stávající krček objektu A

Trojpodlažní hmota krčku zůstává nezměněna. Nad objektem krčku vzniká pobytová terasa přístupná z 5.NP budovy E. Budou vyměněny okna a opraveny fasády.

V 1.NP je fitness; ve 2.-3.NP jsou využívána jako kanceláře typu open-space; nad 3.NP je střešní terasa, která je přístupná vyrovnávacím schodištěm z 4.NP objektu A a 5.NP objektu E.

#### SO.01.08 – Stávající objekt D

Šestipodlažní hmota objektu D zůstává nezměněna. Na její střeše vzniká nová pobytová terasa. Budou vyměněny okna a opraveny fasády.

Z jižní strany je dispozice v prvních dvou nadzemních podlažích zvětšena o krček spojující objekt D s objektem B. Jeho 1.NP v současnosti slouží jako recepce společná pro oba domy. V návrhu se obě dvě podlaží dispozičně přičlení k objektu B. V návrhu se počítá s vybouráním komunikačního otvoru mezi domy v 2. až 6.NP. Východní fasáda je do 4.NP v interiéru objektu lobby.

V 1.PP jsou neprodejní sklady; v 1.NP je průchozí recepce do lobby, velín, zázemí pro zaměstnance, vertikální komunikace s výtahem propojujícím všechna nadzemní podlaží a blok sociálních zařízení; ve 2.-6.NP jsou kanceláře typu open-space se zázemím; nad 6.NP je střešní pobytová terasa přístupná ze 7.NP budovy E a z 8.NP budovy E pomocí pomocného venkovního schodiště.

#### SO.01.09 – Stávající objekt E

Sedmipodlažní objekt E bude navýšen o nástavbu v 8.NP. Tvarem kopíruje půdorysné rozměry nižších podlaží. Hmota je umístěna v centru komplexu a je ohraničena z každé strany stávající zástavbou. Fasáda bude celoprosklená. Budou vyměněny okna a opraveny fasády.

Východní fasáda je do 4.NP zaslepena objektem krčku. Z jihu sousedí s objektem D. Na severu je blokem vertikální komunikace s 1 výtahem a 3 ramenným schodištěm zapuštěna do objektu FOC.

V 1.PP jsou umístěny technologie a sklady; v 1.NP je plocha fitness, objekt je propojen s 1.NP objektu FOC; ve 2.-8.NP jsou kanceláře typu open-space se zázemím.

Dopravní napojení je navrženo novým vjezdem na ulici Strakonická. Jedná se o dopravně významný sjezd, ale pouze s možností příjezdu a výjezdu jedním směrem (tzv. pravé / pravé připojení). Příjezd je možný pouze od severu a výjezd pouze na jih. Ve směru příjezdu je navržen krátký odbočovací pruh, který slouží k plynulejší dopravě na ulici Strakonická bez omezení vozidly vjíždějícími do areálu. V rámci pozemku investora je umístěno odbavovací zařízení. Vzdálenost vjezdové závory je od hrany ulice Strakonická 13 metrů. Připojení je dimenzováno pro průjezd vozidel svozu komunálního odpadu.

Areál není v současné době prostupný pro pěší. V návrhu se parter stává poloveřejnou plochou. Přístupný bude ze všech stran kromě jihu. Nové propojení mezi ulicemi Nádražní a Strakonická je vedené podél jižní hrany objektů. Na této ose je u komína umístěna kavárna. Vzniká tak nová pěší trasa v území propojující Smíchovského Nádraží s Vltavou.

Komunikace v areálu je navržena dvoupruhová, obousměrná s možností napojení rampy pro vjezd / výjezd do / z podzemních garáží. Zbývající část zpevněných ploch v areálu slouží primárně pěším s možností pojezdu příležitostnému zásobování nebo přístupu k nástupní ploše pro IZS. Na komunikacích se předpokládá společný provoz pěších a vozidel.

Potřeba dopravy v klidu (parkování a odstavení vozidel) v podzemní třípatrové garáži s celkovým počtem 203 parkovacích stání. Společně s 10 stáními na povrchu je navrženo celkem 213 parkovacích stání.

Povrch areálu tvoří pomyslná pravouhlá síť o rozměru 1,3m x 1,3m, která definuje zpevněné plochy, plochy zeleně, parkovací stání, plochy k sezení. Materiál zpevněných ploch je tvořen velkoformátovými betonovými panely.

Řešení vegetace je rozděleno na plochy na rostlém terénu, kde budou vybudovány zatravněné plochy společně s výsadbou trvalek, okrasných trav a středně velkých stromů a dále na plochy na konstrukci. Na konstrukci je navržena výsadba stromů se středně velkou korunou a vícekmenné formy stromků s malou korunou. Plocha je členěna nepravidelným rastrem čtverců v kombinaci sekané travnaté plochy a trvalkových záhonů s okrasnými trávami a trvalkami.

Pozemek bývalé mlékárny byl v minulosti definován areálovým oplocením. Návrh doplňuje zaniklou obvodovou zeď. Část je zachována v ulici Nádražní. Plot tvoří cca 0,9 vysoký sokl, který nese ve vzdálenosti á 4 m čtvercové pilíře o výšce cca 2,6 m nad chodníkem. Prostor mezi pilíři je vyzděný do výšky cca 2,3 m nad chodníkem. Původní oplocení je zděné s omítkou bílé barvy.

Nová část oplocení bude kombinací historizujícího a nového průhledného oplocení tvořeného panely z tahokovu. Sloupky budou vysoké 2 m, výplň 1,8m. Oplocení je pro pěší přístupné ve vzdálenostech pohybujících se mezi 25 a 35m. Z ulice Strakonická jsou 3 branky pro pěší a vjezd pro auta. Z ulice Nádražní 2 branky v blízkosti zastávek MHD. Z ulice Rozkošného v místě bývalého vjezdu do areálu 1 brankou. Pouze z jižní strany není vstup do areálu možný.

Stávající areál je napojen na stávající vodovodní řad DN400 z roku 2007. Napojen je stávající vodovodní přípojkou L.T. DN150, která je ukončena stávajícím vodoměrem ve stávající vodoměrné šachtě. Nové objekty budou napojeny na stávající areálový vodovod za stávajícím vodoměrem.

Navrhovaný objekt (přístavba) bude odvodněn stávající splaškovou kanalizační přípojkou KT DN400 do stávající stoky VP600/1100 ZCI v ulici Nádražní. Stávající přípojka je ukončena stávající vstupní revizní šachtou. Napojení bude provedeno do gravitační části areálové kanalizace, ve stávající areálové šachtě.

Druhá stávající přípojka DN 200 je napojena do ulice Rozkošného. Část objektů je napojena do této přípojky a bude taktéž využívána.

Dešťové vody budou svedeny do stávající jednotné kanalizační přípojky, kam byly doposud napojeny. Nově bude odtok z těchto ploch regulován na 10 l/s/ha z řešené plochy. Vody budou svedeny do retenční nádrže a vírovým ventilem regulovány na 4,5 l/s. Objem retenčního tělesa je min. 92m<sup>3</sup>.

Areál je napojen stávající přípojkou STL (OC. DN150), která je přivedena na pozemek 635/1 v k.ú. Smíchov, kde je ukončena HUP. Napojena je na stávající STL řad ve Strakonické ulici OC. DN300.

Bude provedeno přeložení areálového rozvodu plynu, délka nového rozvodu bude cca 102,5 m.

Areál Smíchov Business Park bude nově napojen na přípojku 22kV na kabely VN v ulici Nádražní, kde budou nasmyčkovány na stávající kabel VN. Kabely budou vedeny ve výkopu v zemi po pozemku investora a v 1.PP nového objektu garáží budou napojeny do nově vybudované předávací trafostanice. Navržená přípojka je délky cca 0,8 m, dále pokračuje areálový rozvod, jehož délka je cca 16,1 m (na vstup do objektu).

Předávací trafostanice bude osazena v 1.PP objektu A přístupná z podzemních garáží. Předávací trafostanice bude rozdělena na distribuční a odběratelskou část. V distribuční části bude umístěn rozvaděč VN a zařízení obchodního měření.

V samostatné části předávací trafostanice bude umístěna rozvodna 22 kV odběratele napojená z vývodového pole distribuční části. Rozvodna bude obsahovat pole měření a vývodová pole pro transformátory. Z rozvodny 22 kV bude napojen transformátor o výkonu 1600 kVA a bude ponechána prostorová rezerva pro další transformátor o výkonu 1600 kVA. Z transformátoru bude napojen hlavní rozvaděč 0,4kV, ze kterého budou napojeny nové objekty garáží a přístavby objektu A, ale i stávající objekty A, B, D a E areálu Smíchov Business Park.

Datové napojení nových objektů se předpokládá se stávajících rozvodů stávajících objektů a nově z optických kabelů firmy CETIN vedoucích v ulici Nádražní. Nové optické kabely budou z ulice Nádražní, kde budou naspojovány na stávající optické kabely firmy CETIN, vedeny v chráničkách ve výkopu v zemi po pozemku investora a v 1.PP nového objektu garáží do serverovny v objektu A. Navržená přípojka je délky cca 2,3 m, dále pokračuje areálový rozvod, jehož délka je cca 16,1 m (na vstup do objektu).

V rámci realizace stavby dojde k přeložení technologie Cetin (místnost P5NDR) na náklady investora. Technologie se nově bude nacházet v suterénu IPP, v technologickém zázemí.

Řešení areálového osvětlení vychází z typu, účelu a z architektonického záměru nově vzniklé dvorany. Pro osvětlení budou použita umístěná na bezpaticových hraněných stožárech o výšce 6 m bez výložníku. Napájení světelného obvodu bude ze zapínacího bodu, umístěného v suterénu objektu A, kde bude osazeno i měření.

V zadní části před atriem bude charakter osvětlení podřízen architektonickému záměru a navrhovaných sadových úprav. Předpokládá se použití venkovních zahradních sloupkových svítidel.

Z důvodu nově navrhovaného odbočovacího pruhu dojde k přeložení stožáru č. 520321 – změna polohy o zhruba 3,4 m opět do nově navrhovaného chodníku. Stávající kabel 1-CYKY 4x25 mezi stožáry č. 520319 → č. 520321 v délce 40,4 m a č. 520321 → č. 520323 v délce 30,9 m, bude vyměněn v celé délce (celkově 71,3 m). Nový kabel bude pod pojezdnou komunikací ochráněn kabelovou chráničkou a uložen s krytím 1 m.

V rámci demoličních prací dojde k odstranění veškerých zpevněných ploch nacházejících se v prostoru řešeného území. Jedná se zejména o parkovací plochy před dotčenými objekty ze zámkové dlažby. Dále budou odstraněny okapové chodníky u řešených objektů. Zpevněné plochy budou demolovány společně s postupem výstavby. V jednotlivých fázích výstavby mohou být totiž jejich části s výhodou využívány pro zařízení staveniště (překladiště, vnitro-staveništní dopravu apod.).

Součástí záměru je dále dočasné zařízení staveniště, zajištění stavební jámy.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 - 3 a konstatuje, že záměr je v souladu uvedeným dokumentem. Záměr plně respektuje umístění v metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1 a splňuje podmínky a úkoly náležející této oblasti, a to zejména využití stávající veřejné infrastruktury a rozvoj uvnitř zastavěného území.

Úřad územního plánování posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizace č. 1 - 4 (dále jen „ZÚR“) a konstatuje, že záměr je v souladu s touto územně plánovací dokumentací. Záměr se nachází v nadmístní transformační oblasti T/7 – Nádraží Smíchov. Záměr vytváří plnohodnotnou městskou čtvrť včetně potřebné vybavenosti a pracovních příležitostí, kde je zároveň výška zástavby odvozená od stávající blokové zástavby a respektuje území se zákazem výškových staveb.

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 nabyt 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 SV – G - všeobecně smíšené se stanoveným kódem míry využití G, OV – všeobecně obytné, ve stabilizovaném území

V ploše SV je umístěna tzv. plovoucí značka ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy), která vyjadřuje požadavek na umístění souvislé parkové plochy uvnitř plochy s jiným způsobem využití.

Záměr je umístěn v území se zákazem výškových staveb.

Záměr se nachází v ploše stavební uzávěry pro velká rozvojová území VRÚ Smíchov jih vymezené vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, vydané dne 26.10.1999. Na uvedený záměr je vydána výjimka ze stavební uzávěry z velkého rozvojového území Smíchov - jih usnesením Rady HMP č.586 ze dne 20.3.2018 (sp. Zn. S-MHMP 851985/2017).

Záměr se nachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášeném rozhodnutím bývalého Odboru kultury NVP č.j. Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981, o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterým se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm.

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:

### **SV - všeobecně smíšené**

#### Hlavní využití:

**Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.**

#### Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.



#### Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. 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 podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

### **OV - všeobecně obytné**

#### Hlavní využití:

**Plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.**

#### Přípustné využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování.

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: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí 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.

### **ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy<sup>8</sup>**

#### Hlavní využití:

**Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.**

#### Přípustné využití:

Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky.

---

<sup>8</sup> Ve smyslu zákona 256/2001 Sb. o pohřebnictví a o změně některých zákonů



Drobné vodní plochy, pěší komunikace.

#### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: komunikace účelové, technickou infrastrukturu.

Dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky.

Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura.

Krematoria<sup>8</sup> a obřadní síně.

Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů.

Prostorově oddělené plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování<sup>9</sup>.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím.

Liniová vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích.

Revitalizace vodních toků a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu

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

Z hlediska plošných regulativů je záměr v souladu s platným ÚPn hl. m. Prahy. Jedná se o polyfunkční stavby s převažující funkcí administrativních ploch doplněné fitness a retaily. Polyfunkčnost území je zachována v rámci záměru, ale zároveň i v celém předmětném areálu a celé ploše SV. Využití pro administrativu, nerušící výroba a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup> jsou (jak uvedeno výše) přípustným využitím plochy SV (všeobecně smíšené).

Využití objektů pro administrativu (stavby a plochy pro administrativu) v ploše OV (všeobecně obytné) posuzováno jako podmíněně přípustné využití. Úřad územního plánování shledal, že rekonstrukce a dostavba stávajících objektů v rámci polyfunkčního komplexu Smíchov Business Park daného rozsahu v této lokalitě nesníží kvalitu prostředí a provozem nebude narušen ani ohrožen provoz dané lokality. Zároveň nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí ani znehodnocení dotčených pozemků, a proto je stavební záměr v ploše OV přípustný.

Dopravní řešení, inženýrské sítě a zeleň jsou přípustným využitím plochy SV i OV.

Záměr do území plochy SV (všeobecně smíšené) umísťuje tzv. plovoucí značky ZP. Dle ustanovení oddílu 5 odst. 6 bodu (3.1.) přílohy č.1 výše citované vyhlášky, stanovuje „*požadavek umístit souvislou parkovou plochu uvnitř jiné funkční plochy*“ a níže uvádí požaduje umístění plochy různorodého tvaru bez definování její minimální plochy ani poměru stran.). V centru řešeného území umísťuje záměr veřejné prostranství parkového charakteru o rozloze cca 0,5 ha a dále je navrženo protažení parkového pásu zeleně podél ulice Rozkošného až k ulici Strakonická. Požadavek na umístění tzv. plovoucí značky ZP v rámci plochy SV je splněn.

---

<sup>9</sup> V souladu se zákonem 185/2001 Sb. o odpadech se dle §2, odst. 1, písm. d) a s vyhláškou č. 82/2014 Sb. o kádaverech zvířat v zájmovém chovu.

Posouzení koeficientu míry využití je v předložené dokumentaci obsaženo. Pro výpočet je započítatelná plocha společně řešeného celku plochy SV počítána z území investora a z ploch HMP na základě usnesení Rady HMP č. 1717 ze dne 18.7.2017 (pozemek parc.č. 5043/7, polovina parc.č. 629/1 a 629/3 v k.ú. Smíchov – komunikace). Celková plocha společně řešeného celku je 9 333,7 m<sup>2</sup>.

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití plochy G pro plochu záměru o výměře 9 333,7 m<sup>2</sup> (tedy včetně části pozemků parc.č. 5043/7, polovina parc.č. 629/1 a 629/3 v k.ú. Smíchov – komunikace), kde KPP = 1,79 < 1,8 (HPP záměru SO.01.02 – 4180,8 m<sup>2</sup>, SO.01.03 – 5010,1m<sup>2</sup>, SO.01.04 – 1615/9 m<sup>2</sup>, SO.01.05 – 481,4 m<sup>2</sup>, SO.01.06 – 723,3 m<sup>2</sup>, SO.01.07 – 220,3 m<sup>2</sup>, SO.01.08 – 2059,8 m<sup>2</sup>, objekt B – 2439,4 m<sup>2</sup>; celkem HPP v řešené části SV – 16730,8 m<sup>2</sup>) a KZ = 0,252 ≥ 0,25 (zeleň celkem 2 352 m<sup>2</sup> (z toho na rostlém terénu 1878 m<sup>2</sup>)).

Pro koeficient podlažních ploch (KPP) je 1,8 (tzn. pro plochu SV max. 16 800,7 m<sup>2</sup> HPP). HPP záměru je 16730,8 m<sup>2</sup>; Z toho vyplývá, že maximální kapacita společně řešeného celku nebude v předmětné ploše překročena ( (1,79 < 1,8).

Koeficient zeleně (KZ) stanovuje min. podíl započítatelných ploch zeleně v ploše společně řešeného celku a činí min. podíl 0,25. Započítatelná plocha zeleně záměru mimo plochy ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) je 2 352 m<sup>2</sup> (z toho na rostlém terénu 1878 m<sup>2</sup>). Z toho vyplývá, že požadovaný minimální podíl zeleně je splněn (KZ = 0,252 ≥ 0,25).

Podle předloženého výpočtu záměr splňuje kód míry využití území G.

Záměr v ploše OV (všeobecně obytné) se nachází ve **stabilizovaném území**. Stabilizované území je dle zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj.

Podle oddílu 7 odst. 7a bodu (3) přílohy č.1 výše citované vyhlášky platí:

*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); 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 (dále ÚAP).*

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem navrhovaných změn neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Ta je v současné době tvořena převážně nebytovými domy o třech až sedmi nadzemních podlažích. Záměr je součástí velkého rozvojového území. Základní koncepce členění se snaží navázat na členění starší smíchovské zástavby, jejímž základem jsou bloky. Návrh vychází z tohoto členění a řešení území je rozděleno do šesti „bloků“, které mají odlišné funkce a snaží se logicky navázat na svoje okolí i sebe navzájem. **Svým hmotovým uspořádáním i architektonickým členěním objektů** nepřekračuje míru využití stávajícího území v dané lokalitě a hmotovým řešením zachovávají charakter ostatních staveb.

Z předložené dokumentace úřad územního plánování zjistil, že v případě stavebního záměru ve stabilizovaném území se jedná o objekt D, který šesti nadzemními podlažními a pochozí střechou na střeše zůstává výškově nezměněn. Sedmipodlažní objekt E bude navýšen o ustupující nástavbu v 8.NP. Tvarem kopíruje půdorysné rozměry nižších podlaží. Výška atiky ploché střechy ustupující nástavby je +30,550 m. Jelikož je hmota umístěna v centru komplexu a je ohraničena z každé strany stávající zástavbou, tak nevnáší do území výškové extrémy a nepřevyšuje okolní zástavbu. Navýšení objektu bylo také doloženo panoramatickými zákresy.

Záměr je umístěn v oblasti se zákazem výškových staveb. Vzhledem k nejvyššímu bodu záměru, který má výšku +30,550 = 224,64 m n.m. u záměru bylo posouzeno výškové a objemové řešení ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny. Dle oddílu 7 odst. 7b bodu (1) přílohy č.1 výše citované vyhlášky se jedná o území Oblasti 1, kde je přípustné

umísťovat výškové stavby za podmínky kladného posouzení pohledových vztahů a splnění stanovených kritérií.

Výše uvedené stavby musí vyhovět těmto podmínkám:

1. Neovlivní negativně panorama města, ani pohledově exponovaná území, podtrhnou hierarchii městské struktury v širším kontextu; prověření bude doloženo postupem uvedeným v pododdílu 7a) odst. (14) písmeno c).
2. Budou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí uvedenou v oddílu 2, zejména odstavce (2) – (7).
3. Budou zapojeny do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality, budou pro ni přínosem a vytvoří zde nové hodnoty.

Záměr byl prověřen na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu. Panoramatické zákresy (11/2019) byly zpracovány z pozorovacích stanovišť a v rozsahu modelované scény, určených Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy č.j. 10385/19. Bylo zadáno pět pozorovacích stanovišť: č. 13 – Vyšehrad – JZ bastion, č. 46 – Dobeška, č. 365 – Kostel sv. Filipa a Jakuba na Zlíchově, č. 571 – pohled z Pavího vrchu, č. 572 – pohled na město z Dívčích hradů a rozsah modelované scény (zobrazené mapové listy) Prah72, Prah73. Panoramatické zákresy byly zpracovány dle zadání ve variantě bez zobrazení vrstvy vzrostlé vegetace (zeleně).

Z předložených zákresů je patrné, že navrhovaný objekt z pozorovacích stanovišť nepřevyšuje hladinu okolní zástavby a navazuje na zástavbu a v dálkových pohledech se příliš neuplatňuje. Dominanta výšky stávajícího komína zůstává zachována.

Záměr je v souladu s urbanistickou koncepcí, kde v rámci kompaktního města jsou uvolňovány plochy původních průmyslových areálů situovaných uvnitř původní zástavby a umožňuje jejich transformaci na plnohodnotné městské čtvrti s dosud chybějící vybaveností a zelení.

Záměr je zapojen do stávající struktury a urbanistické kompozice dané lokality a doplňuje stávající komín o atypický prvek.

Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad 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 je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Závazné stanovisko odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy je ve smyslu § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, úkonem, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Pokud toto závazné stanovisko znemožňuje vyhovět žádosti o vydání rozhodnutí správního orgánu podmíněného závazným stanoviskem, příslušný správní orgán (stavební úřad) v souladu s ustanovením § 149 odst. 4 správního řádu nebude provádět další dokazování a žádost zamítne. Až proti rozhodnutí příslušného správního orgánu (stavebního úřadu) je možno podat odvolání, které umožní, aby

bylo v souladu s ustanovením § 149 odst. 5 správního řádu a ustanovením § 4 odst. 9 stavebního zákona přezkoumáno 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 námitky ke stavebnímu záměru uplatnit jako účastník řízení v rámci územního řízení prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

**Ing. Martin Čemus**  
ředitel odboru

Rozdělovník:

- 1 Adresát
- 2 MHMP UZR/C archiv