

Ing. arch. Martin Hlaváček
Hlaváček & partner s.r.o.
Archeologická 2256/1
155 00 Praha 5

Váš dopis zn.	Č. j. IPR	Vyřizuje/kancelář/linka	Datum
	713/17	Ing. arch. Brázda/KPU/4729	20 - 11 - 2017

Vyjádření k architektonické studii stavby Polyfunkční areál Smíchov

Autor dokumentace: Hlaváček & partner s.r.o.

Datum dokumentace: 1/2017

Dotčené pozemky: parc. č. 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 661, 662/1, 668/3, 668/4, 668/5, 669/1, 669/2, 669/4 v k. ú. Smíchov, Praha 5

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) se vyjadřuje předběžně k záměru jako účastník územního řízení 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.

Dne 18. 1. 2017 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření k architektonické studii zástavby území jižně od budovy železniční stanice Nádraží Smíchov mezi ulicemi Nádražní a Strakonická o celkové rozloze 20 943 m². Předmětem studie je polyfunkční areál s celkovým objemem hrubých podlažních ploch (dále jen HPP) 60 252 m², které jsou dále rozděleny dle využití pro bydlení – 53,6%, administrativu – 41,3% a obchodní plochy – 5,1%. Zástavbu tvoří tři stavební celky (dva otevřené bloky a jeden solitér v půdorysu písmene „L“), které jsou situovány okolo tří vnitrobloků, respektive veřejných prostranství. V severním bloku je umístěna administrativa a obchodní plochy, zbývající část záměru je určena pro bydlení. Jednotlivé stavební celky jsou složeny z 6 – 10 podlažních objektů.

Dle platného územního plánu se záměr nachází uvnitř Velkého rozvojového území (dále jen VRU) Smíchov jih, kde platí stavební uzávěra. Záměr je umístěn ve funkční ploše SV - všeobecně smíšené, ve které byl úpravou územního plánu U 0853/2010 stanoven kód míry využití území „K“.

Zastavitelná plocha SV má rozlohu 18 951 m². Při kódu míry využití území „K“ (3,2) činí hrubé podlažní plochy (HPP) cca 60 643 m². HPP předloženého záměru je 60 252 m². Záměr byl na žádost IPR Praha upraven tak, aby objem HPP nebyl vyšší než u původního záměru, který byl podkladem k úpravě územního plánu (HPP = 57 824 m²). V dubnu 2017 byla dokumentace doplněna o objemovou studii upraveného záměru s kapacitou HPP 57 385 m². Požadovaná úprava záměru se projevila v zeshitlení jednotlivých objektů a dílčím snížení výšky stavby, nikoli ve snížení její celkové výšky, což bylo hlavním smyslem našeho požadavku.

IPR Praha v zastoupení hlavního města Prahy k Vaši žádosti vydává toto vyjádření:

**s předloženým záměrem
souhlasíme
za předpokladu splnění následujících požadavků:**

1. Požadujeme, aby v dalších fázích projektové přípravy byl zpracováván upravený záměr s kapacitou HPP = 57 385 m².

2. Požadujeme, aby počet nadzemních podlaží stavby nebyl vyšší než osm.
3. Požadujeme doplnit studii o informace týkající se dopravy v klidu - parkovací kapacity včetně bilančního výpočtu parkování dle platných Pražských stavebních předpisů (Nařízení č. 10 /2016 Sb. hl. m. Prahy).
4. Návrh souběžné vozovky se stromořadím podél stavby v ulici Nádražní, která vyplňuje prostor mezi stávající vozovkou ulice a nově definovanou uliční čarou vycházející z plánovaného rozšíření ulice, nepovažujeme za konečné řešení. V souvislosti s rozšířením ulice a s přeložkou tramvajové tratě z osy ulice k jejímu západnímu okraji je plánována úprava jejího prostorového uspořádání, při které budou navrženy dva výsadbové pásy šířky 2,5 m, a to s osou pásu ve vzdálenosti cca 3,5 m a 15,5 m od osy koleje pro směr do centra přeložené tramvajové tratě. Požadujeme, aby nebyly vysazovány nové stromy mimo takto vymezený prostor. Dále požadujeme, aby stavbou vyvolané přeložky inženýrských sítí v ulici Nádražní nebyly umístovány v místě plánovaných výsadbových pásů.
5. Požadujeme, aby v záměrem dotčeném úseku ulice Strakonická byla zachována stávající šířka chodníku (cca 3,5 m).
6. Požadujeme, aby před zahájením územního řízení byla uzavřena dohoda o převodu části pozemků určených pro rozšíření ulice Nádražní do vlastnictví hlavního města.

Upravenou dokumentaci nám laskavě předložte k opětovnému vyjádření.

Upozorňujeme, že před zahájením územního řízení musí být pro záměr povolena výjimka ze stavební uzávěry VRÚ Smíchov jih. O povolení výjimky rozhoduje Rada hlavního města Prahy.

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem

IPR PRAHA

Mgr. Ondřej Boháč
ředitel

Rozdělovník:

- 1/ Adresát
- 2/ ÚMČ Praha 5, Odbor územního rozvoje, Štefánikova 13 - 15, 150 22 Praha 5
- 3/ MHMP/UZR Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1
- 4/ IPR Praha – RED
- 5/ IPR Praha – KPU
- 6/ IPR Praha – spisovna + spis + dokumentace