

Vyjádření

Č. j. IPR 15060/24
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Renáta Synková / KÚK
E-MAIL / TELEFON synkova@ipr.praha.eu / 777 499 038

Fabionn, s.r.o.

ID) 6kq5m8d

VYJÁDŘENÍ K DOKUMENTACI PRO VYDÁNÍ SPOLEČNÉHO POVOLENÍ:

POLYFUNKČNÍ DŮM VERONSKÉ NÁMĚSTÍ

Stavebník: Terson Real, a. s.

Autor dokumentace: Fabionn, s.r.o.

Datum dokumentace: 05/2024

Dotčené pozemky: parc. č. 491/30–33 v k. ú. Horní Měcholupy, Praha 15

Vaši žádost jsme obdrželi dne 26. 11. 2024. Dokumentace byla doplněna dne 10. 2. 2025.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, p. o. (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hl. m. Prahy jako účastníka řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, popř. jako účastníka územního řízení nebo účastníka společného územního a stavebního řízení dle § 85 odst. 1 písm. b) a § 94k odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 15/20 ze dne 20. 6. 2024. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.

Popis záměru:

Řešené území se nachází v jihovýchodním okraji hl. m. Prahy v Horních Měcholupech, konkrétně u Milánské ulice v místě autobusové zastávky Veronské náměstí. V současnosti je na pozemku situováno obchodní centrum, jehož hlavní prodejní jednotkou je supermarket, dále jsou zde menší obchody a poskytovatelé služeb. Na pozemku je rovněž pozemní parkoviště pro návštěvníky obchodního centra. Dopravní napojení je z Milánské ulice. V okolí řešeného území se nachází bytové domy, stavební pozemek má tvar nepravidelného mnohoúhelníku.

Navrhovaný soubor staveb nahrazuje dnes již nevyhovující stavbu komerční vybavenosti. Jeho základními hmotovými prvky jsou koncentrované bytové domy jednoduchých forem a dvou výškových úrovní, horizontální se 7 NP (objekt A) a výškové se 13 NP (objekty B1, B2), které propojuje nízkopodlažní objekt komerční vybavenosti (objekt C). Celý soubor je doplněním modernistické struktury v parku ve volné zástavbě.

Vyjádření

Přístup z terénu v úrovni Veronského náměstí je do objektu C, kde je pasáž se supermarketem a několika komerčními jednotkami přístupnými z pasáže. Komerční jednotky jsou přístupné z úrovně Veronského náměstí nebo z navazujících zpevněných ploch. Eskalátorem a výtahovým jádrem je pak toto podlaží propojené s úrovní navazující na Milánskou ulici, ze které je přístup do objektů A, B1 a B2. Ve vstupním podlaží objektu A se kromě vstupů do objektu nacházejí další 4 komerční jednotky, ve vyšších podlažích jsou bytové jednotky.

Dále z úrovně Milánské ulice je přístup do objektů B1 a B2, kde jsou bytové jednotky už od vstupního podlaží.

V úrovni supermarketu se dále nachází sklad, parkovací stání pro komerční jednotky včetně stání pro supermarket, zásobovací dvůr, technické místnosti a komerční jednotky v rámci objektů B1 a B2. Pod všemi objekty jsou pak dvě podzemní podlaží, kde jsou pak parkovací stání, sklepy a technické místnost. Vjezd do parkoviště komercí a zásobovacích vozů včetně kamionů je z východní strany z Milánské ulice, za tímto vjezdem je pak parkoviště pro návštěvníky komercí.

Celková kapacita záměru:

Kapacita hrubých podlažních ploch (HPP) nadzemních podlaží: 33 193 m²

Počet bytových jednotek: 392

Počet komerčních jednotek: 14

Počet parkovacích stání pro byty: 412

Počet parkovacích stání pro komerci: 82

Zdůvodnění:

K předloženému záměru proběhlo na IPR Praha dne 30. 1. 2025 jednání k vypořádání pracovních připomínek, poskytnutých projektantovi formou konceptu vyjádření. Tyto připomínky se týkaly zejména návrhu veřejných prostranství a řešení dopravní, technické a modrozelené infrastruktury. Následně nám dne 10. 2. 2025 byla zaslána doplněná a upravená dokumentace záměru, ve které je většina připomínek IPR Praha zapracována.

Z hlediska urbanistické koncepce konstatujeme, že dle platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ÚP“)* je záměr situován v zastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití SV-I (všeobecně smíšené s kódem míry využití území I. Záměr má relativní výšku větší než 40 m a jedná se tedy o výškovou stavbu. Výškové stavby je podle platného *ÚP* v dané ploše možné umísťovat, pokud neovlivní negativně panorama města, jsou v souladu s celoměstskou urbanistickou koncepcí a jsou přínosem pro stávající strukturu a urbanistickou koncepci lokality. Součástí projektové dokumentace jsou panoramatické zákresy ve 3D modelu Prahy z ulice Exnárovy a z návrší bývalé skládky Uhříněves, tedy z vyhlídkových bodů definovaných *Územně analytickými podklady hl. m. Prahy* a stanovených IPR Praha. Z panoramatických zákresů vyplývá, že záměr bude pohledově zřejmý, avšak nijak negativně neovlivní panorama města, když v předmětných panoramatických zákresech jsou stavby obdobné výšky a hmoty. Záměr dotvoří panorama stávající urbanistické struktury v tomto území, negativně jej neovlivní.

Vyjádření

Zapojení do stávající modernistické struktury vyplývá z popisu výškového působení i umístění nového stavebního záměru. Navržený záměr bude přínosem do lokality, když vytvoří na podnoži (objektu C) vegetační a odpočinkové plochy a zároveň bude tento objekt C tvořen komerčními jednotkami, které zajistí dostatečné množství obchodních ploch a služeb v území. Komerční jednotky budou i součástí objektu A.

Z výše uvedených důvodů považujeme předložený záměr z hlediska urbanistické koncepce v místě za vhodné doplnění modernistické struktury sídliště Horní Měcholupy II. Současně hodnotíme pozitivně architektonickou kvalitu návrhu.

K záměru máme následující doporučení:

1. Během jednání byl avizován koordinovaný záměr úprav navazujících veřejných prostranství a vegetačních úprav, které jsou uvažovány na pozemcích ve vlastnictví hl. m. Prahy a správě městské části Praha 15. Tento záměr doporučujeme průběžně konzultovat s IPR Praha a předložit jej k samostatnému vyjádření.
2. Chápeme, že zapracování dalších úprav Milánské ulice je v této fázi projektové přípravy záměru komplikované. Z důvodu zlepšení celkové pobytové kvality veřejných prostranství v okolí záměru doporučujeme zvážit a v koordinaci s městskou částí Praha 15 prověřit, např. jako součást projektu úprav navazujících ploch či jiných samostatných projektů, zejména tato doporučení:
 2. A. Doporučujeme doplnit chybějící přímou pěší vazbu mezi novým východním chodníkem, přilehlým k objektu B2, a ulicí Milánskou. Tato vazba by byla přirozeným propojením nového záměru, částí Veronského náměstí a autobusových zastávek v ulici Milánské.
 2. B. V místě napojení připojovací komunikace na ulici Milánskou doporučujeme vyznačit přechod pro pěší a zdůraznit přednost pěších, např. formou chodníkového přejezdu.
 2. C. V rámci úprav ulice Milánské považujeme za zbytné zachovávat podélná stání na severní straně vozovky, kvůli kterým je deformován průjezd, a to i pro autobusy veřejné dopravy. Doporučujeme tato stání v ulici dále neuvažovat.

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

Digitálně
podepsal Mgr.
Ondřej Boháč
Datum: 2025.03.04
11:11:44 +01'00'

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 15, Kancelář starosty, ID) nkybvp5
- 3. ÚMČ Praha 15, Oddělení stavebního úřadu, ID) nkybvp5
- 4. MHMP, UZR – Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h – *Ing. arch. Filip Foglar*
- 5. IPR Praha – spisovna

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 13.08.2025 4:00:52.

Zaručený elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 04.03.2025 11:22:29. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 0161FB66, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Mgr. Ondřej Boháč, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace.

Elektronický podpis byl označen kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 13.08.2025 4:00:52.

Kvalifikované elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 29.05.2025 5:27:14. Údaje o časovém razítku: datum a čas 04.03.2025 11:11:48, číslo kvalifikovaného časového razítka 01409B10, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 5, Česká pošta, s.p..

Typ vstupního dokumentu: .PDF

Otisk souboru: FB2D764B65119D7F1ED680D31D34CDA755E959C9899AD4D7DFEBF5DC099A4ACA

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Hlavní město PRAHA, Mariánské nám. 2, 11000 PRAHA 1

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

13.8.2025

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Benátská Klára Mgr.