

HLAVÁČEK & PARTNER, s.r.o.

Archeologická 2256/1
155 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

20.2.2018

Č. j.:

MHMP 728297/2018

Sp. zn.:

S-MHMP 292534/2018

Vyřizuje/tel.:

Ing. Marie Jindrová

236 004 816

Počet listů/příloh: **3/0**

Datum:

14.05.2018

Vyjádření k objemové studii "Polyfunkční areál Smíchov" na níže uvedených pozemcích v k.ú. Smíchov

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy obdržel žádost o vyjádření k výše uvedenému záměru.

Objemovou studii z 3/2018 zpracoval HLAVÁČEK & PARTNER, s.r.o.,

Jedná se o návrh polyfunkčního areálu, který je vymezen ulicemi Strakonická a Nádražní. Struktura zástavby je navržena tak, že v rámci parteru vytváří tři vnitroblokové prostory, které jsou navzájem komunikačně propojeny trasami pro pěší. Severní část území je svou blízkostí ve vazbě na Smíchovské nádraží a stanici metra navržena jako komerční s veřejným pobytovým prostorem, doplněným v parteru vybaveností a sloužící jak uživatelům přilehlých budov, tak i široké veřejnosti. Jižní, dvojbloková část území je pak řešena převážně jako bytová s tím, že v parteru je důraz kladen více na zeleň, na rozdíl od severní části, řešené spíše jako prostor náměstí. Hmotové a urbanistické řešení lokality vychází z výškové hladiny sedmi až osmipodlažních objektů, doplněných desetipodlažními objekty směrem k nábřeží. V severní části území je kompaktní blokovaná hmota komerčního objektu prorážena průchodem, který propojuje veřejný prostor náměstí se Smíchovským nádražím. Jižní část území je s ohledem na funkční strukturu (důraz na funkci bydlení a nábřežní polohu) řešena tak, že podél ulice Nádražní je zachováno hmotové a výškové členění objektů, odpovídající urbanistické struktuře starého Smíchova s důrazem na uliční parter. Návrh dopravní obsluhy vychází jak ze stávajícího stavu, tedy varianty, kdy ulice Nádražní i Strakonická si zachovávají současné dopravní parametry, ale i z předpokládaného rozšíření ulice Nádražní na úkor soukromého investora s cílem vytvoření městského bulváru a zklidnění ulice Strakonická. V případě zachování stávající dopravní situace je podél Nádražní ulice navržena obslužná průjezdová komunikace s podélnými stáními pro návštěvníky. Z této obslužné komunikace je napojen střední bytový objekt. Napojení severní a jižní části areálu je řešeno z propojovacích komunikací spojujících ulici Nádražní a Strakonická. Z těchto obslužných komunikací jsou napojeny suterény objektů, v kterých jsou navržena parkovací stání.

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

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, jako úřad územního plánování, vydává k záměru dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, toto **vyjádření**:

Podle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 10/05 ze dne 9.9.1999, který nabyl účinnosti dne 1.1.2000, včetně platných změn i změny Z 1000/00 vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 30/86 dne 22.10.2009 formou opatření obecné povahy č.6/2009 s účinností od 12.11.2009, se předložený záměr nachází v zastavitelném území v ploše s funkčním využitím SV – K - všeobecně smíšené, s kódem míry využití území K. Tuto funkční plochu rozděluje na dvě části nezastavitelné území s plochou funkčního využití ZMK – zeleň městská a krajinná. Dle výkresu číslo 31 – Podrobné členění ploch zeleně je funkční plocha určena pro městskou zeleň nebo zelené (parkové) pásy.

Záměr se nachází v území se zákazem výškových staveb.

Z hlediska památkové péče je záměr umístěn v ochranném pásmu památkových rezervací ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb.

Převážná část záměru se nachází v ochranném pásmu metra (speciální dráhy) ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.

Část záměru zasahuje ochranné pásmo drah celostátních a regionálních ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb.

Záměr se nachází ve velkém rozvojovém území Smíchov – jih, pro které je vyhlášena stavební uzávěra (vyhláška hl. m. Prahy č. 33/1999 ze dne 26.10.1999).

Na předmětném území byla vydána úprava ÚPn SÚ hl. m. Prahy č. U 0853/2010 ze dne 18.6.2010. Úprava územního plánu stanovila max. kapacitu hrubých podlažních ploch pro funkční plochu SV-K I. - 45 309 m² a pro funkční plochu SV-K II. – 12 515 m², při splnění příslušného koeficientu zeleně.

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 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy dle opatření obecné povahy č. 6/2009, přílohy č. 1, v platném znění.

Charakteristiku funkčních ploch, základní regulativy funkčního a prostorového uspořádání a další informace o Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy lze najít na webových stránkách <http://upn.praha.eu>.

V území se zákazem výškových staveb může být stávající výšková hladina překročena pouze drobnými výškovými dominantami, jejichž přípustnost posoudí stavební úřad v územním řízení. Výšková stavba je taková stavba, která svou výškou překračuje výškovou hladinu dané lokality. Výšková hladina je dána převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě.

Výšková dominanta drobná nebo místní je část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, nepřesahující zpravidla výšku dalšího podlaží. Zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).

Uvnitř ochranného pásma památkových rezervací⁸ je nutno každou výškovou stavbu posuzovat v územním řízení vždy jednotlivě zejména vůči vltavské kotlině a vlastnímu historickému jádru,

⁸ ve smyslu zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění

v charakteristických panoramatických pohledech, určených stavebním úřadem a příslušným úřadem památkové péče.

Výpočet míry využití území nebyl doložen. V objemové studii jsou pouze rozepsány dvě varianty hodnot HPP, kde plocha investora SV-K I. = 15041 m², plocha SV-K II. = 3910 m², celková výpočtová plocha je 18951 m² a z toho max. HPP = 60 643 m².

Návrh ve variantě I. má navrženo 60 162 m² HPP. V této variantě bylo doloženo výpočtem, že žádná ze zastoupených funkcí ve funkční ploše SV nepřesahuje podíl celkové kapacity 60% (bydlení 52,6%, administrativa, kanceláře 41,7%, komerce 5,7%).

Návrh ve variantě II. má navrženo 57 385 m² HPP. V této variantě bylo doloženo výpočtem, že žádná ze zastoupených funkcí ve funkční ploše SV nepřesahuje podíl celkové kapacity 60% (bydlení 52,5%, administrativa, kanceláře 43,6%, komerce 3,9%).

K dokumentaci pro územní řízení bude nutno doložit výpočet míry využití území, který bude respektovat výše uvedenou úpravu územního plánu (součet HPP dle varianty II.) a bude vypočten na obě plochy SV-K, tak aby umožňoval kontrolovatelnost. Koeficient zeleně musí být stanoven dle pomocného údaje podlažnosti.

Závěr:

Předložená studie záměru „Polyfunkční areál Smíchov“ **je v souladu** s funkčním využitím platného územního plánu SÚ hl. m. Prahy.

Pro vydání souladu s územním plánem hl.m. Prahy je nutno doložit výpočet míry využití území dle výše uvedeného a v souladu s vydanou úpravou územního plánu, upravit výšky podlaží záměru dle výše uvedených zásad určených stavebním úřadem a příslušným úřadem památkové péče.

Záměr byl posouzen výhradně z hledisek územního plánování. Jeho soulad s dalšími předpisy a nařízeními posoudí příslušné orgány státní správy a další subjekty, které se k záměru vyjadřují.

O výjimku ze stavební uzávěry je možno žádat prostřednictvím našeho odboru.

Dokumentaci si ponecháváme pro naši potřebu.

S pozdravem

Ing. Martin Čemus
ředitel odboru

Rozdělovník:

1. Adresát
2. IPR Praha
3. MHMP UZR/JZ archiv