

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.

Č. J. IPR 13113/21

VYŘIZUJE / KANCELÁŘ Akad. arch. Jan Lepša / KPU

E-MAIL / TELEFON lepsa@ipr.praha.eu / 777 359 952

186 00

Deoblecon a. s.
Sokolovská 700/113a
Praha 8

VĚC **VYJÁDŘENÍ K ARCHITEKTONICKÉ STUDIÍ:
AREÁL „DOBLECON SMÍCHOV“**

Investor: DOBLECON a. s.

Autor dokumentace: Chmelář architekti

Datum dokumentace: 08/2021

Dotčené pozemky: parc. č. 682/1, 677 v k. ú. Smíchov, Praha 5

Vaši žádost jsme obdrželi dne 15. 9. 2021.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen „IPR Praha“) se vyjadřuje předběžně k záměru 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, ve znění pozdějších změn. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÝCH PODMÍNEK S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.

Popis záměru:

Předmětem předložené studie je návrh obytného souboru na poz. parc. č. 682/1 a 677 v k.ú. Smíchov. Jedná se o zástavbu v transformační území, v minulosti chráněném stavební uzávěrou pro VRÚ, jež se nachází v ploše vymezené ulicemi Strakonickou a Nádražní – komunikacemi celoměstského významu, v jižní části uvedené lokality. Toto území, v minulosti sloužící jako výrobní, skladové a dopravní zázemí, dříve industriální části Smíchova prochází v současnosti rozsáhlou transformací a revitalizací se záměry na zástavbu s převážně obytnou funkcí, včetně nově definovaného dopravního řešení. Vlastní pozemky určené k zástavbě se nacházejí mezi plánovanými na sebe navazujícími záměry. Směrem na sever je navržen administrativně obytný soubor a směrem jižním rovněž obytný soubor pod názvem Zlatý lihovar. Na území vlastníka o celkové plošné výměře 17 558 m² je plánován soubor obytných objektů, sestávající ze dvou staveb, zakomponovaných do území s vegetačními a zpevněnými plochami. Celkové uspořádání vychází částečně z původního charakteru smíchovské blokové zástavby a se záměrem vytvořit okolo nově koncipované komunikace Nádražní frontu doplňující nově definovanou stavební a

Vyjádření

uliční čáru. Tyto linie respektují všechny navrhované soubory v tomto území. Směrem k ulici Strakonická vytváří zástavba částečně uzavřený blok, severním směrem je zástavba ukončena u menších pozemků jiných vlastníků s původní nižší smíšenou zástavbou, jejich budoucí využití není v této fázi vyjasněno. Od uvedených navazujících souborů jiných investorů je zástavba oddělena nově koncipovanými průjezdnými komunikacemi.

Vlastní navrhovaný soubor tvoří blok "A", situovaný v jižní části pozemků, a blok "B", umístěný v části severní.

Oba objekty jsou převážně bytové, v 1. NP jsou situovány směrem do ulice Nádražní komerční plochy – prodejny a služby. Jednotlivé stavby mají 2 společné suterénní podlaží (parkování, sklepy a technické zázemí).

V nadzemních podlažích jsou plánovány kategorie bytů 1+kk až 4+kk. Velikosti jednotek jsou navrženy dle podlaží a atraktivitě podlaží. Výška objektů je v nejvyšším bodě 9. NP – což představuje výškovou hladinu 32 m. Objekty mají jako charakteristický prvek postupné snížení od nejvyšších podlaží tvořící obloukový tvar ve fasádě a umožňující vytvoření teras ukončených zelenou střechou v 5. NP. Dalším architektonickým prvkem je doplnění fasády viditelným nosným systémem – treláží ve svislém, vodorovném a diagonálním směru. Důležitým faktorem návrhu je práce s vegetací a to jak na terasách, treláži, plochých střechách a v prostoru okolo objektů, jež tvoří částečně i předzahrádky před jednotkami v 1.NP.

Návrh respektuje prostupnost areálu pro chodce a počítá s obnovenou zastávkou tramvaje pro lepší využívání městské hromadné dopravy. Přímou v blízkosti zastávky je navržen prostor - piazzetta s vodním prvkem. V návrhu je řešena návaznost na cyklistickou dopravou, s vazbou na hlavní cyklotrasu A121, jež vede ulicí Nádražní. Pro oba stavební bloky je plánován vlastní vjezd pro automobily do podzemních garáží ze západní strany, z ulice Nádražní, vzhledem k jejímu nižšímu dopravnímu zatížení, oproti komunikaci Strakonická. Dešťová voda ze střech objektů bude jímána do retenčních nádrží v suterénu a následně využívána pro zálivku zelených střech a vertikální zeleně na fasádách, voda ze zpevněných ploch bude využívána pro biotop ve dvorním prostranství.

Dle platného *Územního plánu hl. M. Prahy* jsou předmětné pozemky dotčeny změnou ÚP pod označením Z 2772, což předpokládá označení SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití I.

Podmínky souhlasu:

1. Požadujeme doložit skutečnost, že deklarovaná výška v nejvyšším bodě navržené zástavby (9. NP) odpovídá výškové hladině okolních plánovaných záměrů, pomocí zákresů do rozvinutých pohledů s výškovými kótami.
2. Vjezd do parkovacích podlaží záměru v ulici Nádražní požadujeme řešit přejezdem přes chodník (v úrovni chodníku).
3. Směrem do ulice Nádražní podél objektu „B“ předpokládá návrh chodník ve dvou výškových úrovních. Různé úrovně chodníku, zvláště pokud se jedná o větší výškový rozdíl obou úrovní, nejsou uživatelsky příznivé, je třeba prověřit možnosti optimalizace řešení (např. členěním objektu, který by nenáročoval různé výšky chodníku).
4. V Nádražní ulici návrh dle studie respektuje boční vedení tramvajové tratě, nepředpokládá původně uvažované oddělení vozovky od tramvajového tělesa travnatým dělicím pásem a vytváří podmínky pro široký chodník na

Vyjádření

východní straně Nádražní ulice podél nové zástavby se stromořadím. Požadujeme prověřit, zda je možné doplnit návrh o oddělení tramvajového tělesa dělicím pásem se stromořadím nebo alespoň pásem keřů.

5. Zvýšení úrovně vozovky Nádražní ulice podél navržené (obnovené) tramvajové zastávky do úrovně chodníku nepovažujeme za vhodné s ohledem na velké množství autobusů PID jež Nádražní ulicí projíždějí. Jakékoliv úpravy tohoto typu je třeba projednat s ROPID a DP Praha a.s. Pokud je cílem zdůraznit celé veřejné prostranství u navržené zastávky, požadujeme zvážit spíše materiálové úpravy povrchů, které nebudou mít negativní vliv na jízdu autobusů s cestujícími.
6. K detailnímu vyhodnocení studie je třeba doložit údaje týkající se parkovací kapacity parkovacích podlaží navržené zástavby a studii doplnit o bilanční výpočet nároků na dopravu v klidu pro novou zástavbu dle platných Pražských stavebních předpisů.

Doporučení:

1. Navržená zástavba se nachází v pohledově značně exponované lokalitě, která se uplatňuje v dálkových pohledech zejména z Vyšehradu nebo z pravobřežního nábřeží Vltavy a je důležité, aby si území zachovalo svůj charakter podpořený morfologií území zvýrazněnou Dívčími hrady a vazbou na řeku. Vysoké hmoty nové zástavby v území mezi Strakonickou ulicí a Nádražní ulicí mohou celkovou siluetu města výrazně zasáhnout a je třeba proto velmi pečlivě analyzovat výškovou hladinu nových hmot. To platí pro všechny záměry mezi Strakonickou ulicí a Nádražní.
2. Návrh vjezdů do parkovacích podlaží nové zástavby z ulice Nádražní je ve studii odůvodněn její nižším dopravním zatížením. Nádražní ulice by měla být využívána prioritně pro veřejnou dopravu, chodce a cyklisty, připustit lze využití IAD pro obsluhu zástavby podél této komunikace. Doporučujeme prověřit možnost umístění vjezdu do objektu „A“ z nové místní obslužné komunikace, která na rozhraní areálu Doblecon Smíchov a areálu Zlatý lihovar propojí Nádražní a Strakonickou ulici. Tato komunikace bude obousměrná a bude do ní napojen vjezd do podzemních parkovacích podlaží zástavby Zlatého lihovaru. Obdobně lze do této nové místní komunikace napojit i vjezd do podzemních parkovacích podlaží objektu „A“ záměru Doblecon Smíchov.
3. Podél západní strany vozovky Strakonické ulice je třeba počítat se šířkou chodníku cca 4 m (je žádoucí vytvořit pro chodce na dopravně zatížené komunikaci u nové zástavby vhodné podmínky, aby se chodci nemuseli pohybovat v těsném kontaktu s projíždějícími vozidly, protože na chodníku budou vertikální překážky – sloupy veřejného osvětlení apod).
4. Směrové vyklonění vozovky Nádražní ulice v úseku podél navržené (obnovené) tramvajové zastávky je třeba upřesnit. V zájmu snížení optického účinku odsazené vozovky doporučujeme v tomto úseku (podél tramvajové zastávky) neuvažovat s parkovacími stánkami.
5. Způsob řešení „prostoru pro nakládání odpadu“ při západní straně vozovky Strakonické ulice považujeme za nevhodný (při průhledu od tramvajové zastávky směrem k Vltavě - ulici Strakonické by tak vizuálně dominovalo místo pro nakládání odpadu).

Vyjádření

Dojde-li k úpravě záměru oproti námi posuzované dokumentaci, naše vyjádření pozbývá platnosti. V takovém případě nám dokumentaci předložte k opětovnému vyjádření.

S pozdravem

Mgr.
Ondřej
Boháč

Digitálně
podepsal Mgr.
Ondřej Boháč
Datum:
2021.11.03
16:08:30 +0100

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát + dokumentace
- 2. MČ Praha 5, Oddělení samosprávy, Nám. 14. října 1381/4, 150 22 Praha 5
- 3. MHMP, UZR - Odbor územního rozvoje, ID) 481a97h - Ing. Martin Čemus
- 4. MHMP, OPP - Odbor památkové péče, ID) 481a97h - Mgr. Jiří Skalický
- 5. IPR Praha – KPU
- 6. IPR Praha – spisovna + spis