

**Městská část Praha 6  
Rada městské části  
Usnesení  
ze dne 22.07.2015**

**č. 563 / 15**

***Stanovisko MČ P6 k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu „Office & shopping centre Bořislavka – změna územního rozhodnutí, verze 6/2014, II. revize 05/2015“***

***Rada městské části***

**I. Bere na vědomí**

příloženou důvodovou zprávu včetně přílohy

**II. Souhlasí**

se zněním stanoviska MČ P6 k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu „Office & shopping centre Bořislavka – změna územního rozhodnutí, verze 6/2014, II. revize 05/2015“ dle přílohy

**III. Ukládá**

**1. vedoucímu KA - Ing. arch. Radimovi Gaborovi**

uplatnit stanovisko MČ P6 k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu „Office & shopping centre Bořislavka“ v rámci územního řízení dne 22.07.2015

**Termín: 22.07.2015**

***Předkladatel : Ing. arch. Eva Smutná zástupkyně starosty MČ Praha 6***

***Zpracovatel : Ing. arch. Radim Gabor vedoucí KA***

**Usnesení bylo přijato poměrem hlasů : +6 -2 z1**

**Důvodová zpráva:**

***Ke stanovisku MČ P6 k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu „Office & shopping centre Bořislavka – změna územního rozhodnutí, verze 6/2014, II.revize 05/2015“***

*Předmětem tohoto usnesení je schválení stanoviska MČ P6 jako účastníka územního řízení na k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu „Office & shopping centre Bořislavka – změna územního rozhodnutí, verze 6/2014, II.revize 05/2015“*

*Toto stanovisko je nedílnou součástí tohoto usnesení jako příloha č. 1.*

*Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti.*

*Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.*

*Datum : 21.7.2015*

*Zpracoval: Ing.arch. Bohumil Beránek, ved. odd. koncepce strat. a úz. rozvoje KA*

**Přílohy veřejné:**

## **Stanovisko MČ P6 k projednání změny územního rozhodnutí pro stavbu:**

Název stavby: „Office & shopping centre Bořislavka  
– změna územního rozhodnutí, verze 6/2014, II.revize 05/2015“  
Místo stavby: mezi ul. Evropská, Liberijská, Kladenská, pozemky v k.ú. Dejvice a Vokovice, Praha 6  
Investor: Shopping and office centrum Bořislavka s.r.o., Vinohradská 1511/230, 100 00 Praha 10  
Projektant: Aulík Fišer architekti s.r.o., Na Václavce 3307/3a, 150 00 Praha 5

Hlavním důvodem změny projektu je nejen změna měřítka zástavby prostřednictvím jejího rozdělení do 4 bloků lépe reagujících na rytmus zástavby Evropské třídy, ale i změna velikosti a charakteru nákupního centra s celoměstského na lokální, tj. menší, lépe reagující na potřeby spádového území. Zároveň členění základní hmoty umožňuje lepší propustnost stavbou pro pěší i zachování hodnoty území spočívající v průhledech na panoramata Pražského hradu, které je přeneseno na veřejný parter v ulici Kladenské. Koncipování zástavby nižšími partiemi do Kladenské ulice s návrhem obchodní vybavenosti podporuje její význam lokálního centra. Zůstává pěší napojení obchodní části projektu na vestibul metra přes nově budovanou část podchodu pod Liberijskou ulicí. Tato skutečnost umožnila redukcí kapacity ploch dopravy v klidu o cca 200 stání, což by ve svém důsledku mělo vést ke snížení dopravní zátěže v místě. Vlastní objemové řešení centra vzešlo z poptávky investora na úrovni mezinárodní architektonické soutěže.

*Zástavba v této lokalitě byla připravována již od roku 1991. Na předmětných pozemcích byla na základě územního rozhodnutí vydaného Útvarem hlavního architekta hl. m. Prahy dne 8. 3. 1993 pod č.j. 13359/92-SZ/rh umístěna stavba nazvaná „Centrum pro obchod, administrativu a bydlení The European Gate – Bořislavka, Praha 6“, na tuto stavbu bylo vydáno dne 3. 5. 1994 pod č. j. 213/p 1050/5 Dej a ost./Ing.By i stavební povolení. Stavba byla následně zahájena stavbou oplocení a dalšími pracemi. Pozemky byly původnímu investorovi prodány hlavním městem Prahou na základě usnesení ZHMP č. 20/23 ze dne 20.06.2000.*

*V roce 2007 proběhlo z důvodu změny projektu další posouzení vlivů na životní prostředí, se závěrem, že záměr, nově pod názvem „Shopping and Office centrum Bořislavka“, nebude posuzován. Následně bylo vydáno územní rozhodnutí ze dne 29. 8. 2007 a stavební povolení na změnu stavby před dokončením (2008). Platné územní rozhodnutí na stavbu o 6 PP a 5 NP s funkcí administrativy, obchody, službami, kavárnou a restaurací, a počtem 787 stání v podzemních garážích, bylo vydáno v souladu se schválenou úpravou územního plánu U0536/2007, která pro území stanovila kód míry využití území“ „I s koeficienty podlažních ploch KPP 2,6 a zeleně KZ 0,26. Navržené koeficienty, v rámci kterých byla úprava kladně projednána, byly stanoveny KPP 2,34 a KZ 0,263, pro 36 731 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch (včetně stávající trafostanice), z toho 14 989 m<sup>2</sup> obchodních ploch a 21 742 m<sup>2</sup> administrativních ploch (59,2%). HPP včetně podzemních staveb byly 75 714 m<sup>2</sup>. Pro splnění míry využití území je využíváno zápočtu pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, kdy pro výpočet plochy byla započítána celková rozloha funkční plochy nejen pozemky vlastníka stavby. (projektant A. D. N. S. Production, s. r. o)*

*V roce 2012 byla vydána pro zástavbu daného území poslední změna stavby před dokončením spočívající v prodloužení lhůty k výstavbě do 31. 12. 2015. Zároveň Rada městské části schválila dne 4. 1. 2012 svým usnesením č. 1089/12 Memorandum o podpoře realizace multifunkčního centra Bořislavka. Od původní koncepce záměru investor v minulém roce odstoupil a rozhodl se předložit nový návrh.*

*Nový záměr, který je předmětem současného projednání, byl Radou projednán dne 14. 5. 2014 ve fázi Oznámení vlivů na životní prostředí (viz usn. RMČ č. 3247/14). Ve zjišťovacím řízení dle zákona č. 100/2001Sb. (EIA) bylo dle závěru ze dne 6. 10. 2014 rozhodnuto, že záměr nebude posuzován dle tohoto zákona, parametry jednotlivých vlivů na životní prostředí dosahují nižších hodnot.*

*V červenci 2014 Městská část na základě usnesení Rady městské části schválila uzavření "smlouvy o spolupráci" se společností BOŘISLAVKA OFFICE & SHOPPING CENTRE s.r.o., v souvislosti s výstavbou Shopping and office centrum Bořislavka a úprav jeho okolí (viz usn. RMČ č. 3417/14).*

*V září 2014 byla hl. m. Praha k platné úpravě kladně projednána „modifikace“, kterou byl schválen projekt urbanisticky i objemově odlišný. Hrubé podlažní plochy využily max. KPP 2,6, a to pro 41 143 m<sup>2</sup>, z toho 10 907 m<sup>2</sup> obchodních ploch a 27 627 m<sup>2</sup> administrativních ploch. Koeficient KZ by měl být 0,30. HPP včetně podzemních staveb je uváděna 69.735 m<sup>2</sup>. Městská část neměla možnost se k*

*projednávané modifikaci vyjádřit.*

Předložené a v současnosti projednávané řešení je charakterizováno změnou měřítka zástavby, místo dvou velkých bloků jsou navrženy čtyři menší objekty orientované kratšími čely do ulic Evropské a Kladenské, což přináší větší členitost a pěší prostupnost nově zastavěného pozemku. Architektura objektu je soudobá, výrazným prvkem jsou celoprosklené fasády se zešíkmenými spodními hranami, konstrukční systém je pohledově potlačen.

Schválená modifikace sebou přinesla nárůst hrubých podlažních ploch při změně struktury navržené zástavby a výškové hladiny celé stavby. Navrhovaná kapacita započitatelné hrubé podlažní plochy (HPP) je 41 127 m<sup>2</sup>, z toho obchodních ploch je 10 594 m<sup>2</sup>, administrativních ploch je 27 653 m<sup>2</sup>, doprava v klidu je řešena ve 2. PP – 5. PP v hromadných garážích v počtu sníženém výjimkou na 580 stání. Navrhovaná podlažnost je nyní 5 podzemních podlaží a 8 nadzemních podlaží, přičemž v úrovni 8. NP je uvažován výstup TZB nejvyššího z objektů. Hlavní vstup do objektu je navrhován v úrovni Evropské třídy z křižovatky Horoměřická v úrovni +287,0 m n. m. (Bpv), kóta nejvyššího bodu stavby se nachází ve výšce 320,600 m n. m. (Bpv). Objekt je v úrovni 1. PP propojen s vestibulem stanice metra „A“ Bořislavka.

Pro splnění míry využití území je využíváno zápočtu pozemku ve vlastnictví hl. m. Prahy, kdy pro výpočet plochy byla započítána celková rozloha funkční plochy nejen pozemky stavby.

Městská část zastoupená odborem územního rozvoje se k záměru změny územního rozhodnutí vyjadřovala dne 23. 10. 2014 stanoviskem č. j. OUR 784/14, MCP6 057102/2014. Záměr změny územního rozhodnutí byl kladně posouzen i v Komisi územního rozvoje č. 04/2014. Jako podmiňující investici požadovala MČ Praha 6 zprůjezdnění Kladenské ulice jedním směrem (do města) v souvislosti s připravovanou rekonstrukcí obratiště autobusů na náměstí Bořislavka a finanční spoluúčast na realizaci parkové plochy na východní straně centra - řešeno smlouvou s MČP6 ( RMNČ č. 3417/14). Dále požadovala opravu všech souvisejících chodníků a veřejných prostor v plné šíři po celém obvodu stavby, zasažených stavbou či související inženýrskou infrastrukturou.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a platné úpravy směrné části ÚPn č. U 0536/2007 (včetně vydané modifikace úpravy) se předmětný záměr nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím (SV) – všeobecně smíšené území se stanoveným kódem míry využití zemí „I“ pro část plochy SV (15 826 m<sup>2</sup>). Území SV slouží pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

#### **K předloženému záměru Office & Shopping Centre Bořislavka konstatujeme:**

Městská část Praha 6 chce dosáhnout zastavění pozemku Bořislavky. Předložený projekt lze považovat za přínos v území zejména pro podíl občanské vybavenosti a její návaznosti nejen na výstupy z metra, ale zejména do ulice Kladenské, kde záměr dokládá živý uliční prostor. Pozitivně lze hodnotit dělení hlavní hmoty objektu do více částí, která tak lépe reaguje na rytmus zástavby Evropské třídy. Zároveň toto dělení nabízí na pozemcích investora urbanizované plochy veřejného parteru, které garantují kvalitní veřejný prostor. Vertikální funkční členění dovoluje celkové propojení aktivních veřejných a poloveřejných prostorů na úrovni několika parterů a umožňuje tak volný pěší přístup v interiérech celého projektu.

MČ P6 vyjádřila podporu projektu uzavřením “Smlouvy o spolupráci” na základě usnesení RMČ P6 č. 3417/2014 ze dne 15. 7. 2014, kterým úplatně převzala na sebe závazky vyplývající z povinnosti dořešit otázku zprůjezdnění Kladenské ulice a organizaci MHD v tomto prostoru.

Je nutné zdůraznit, že vzhledem k dosavadnímu vývoji celého projektu „Office & Shopping Centre Bořislavka“ nemá samospráva MČ P6 příliš prostoru pro uplatnění zásadních požadavků. Důvodem je skutečnost, že celý projekt je v souladu s platným územním plánem.

Vzhledem k dlouhodobé historii tohoto projektu a jeho vývoji, je nuceno současné vedení MČ P6 navázat na některé již provedené kroky. K některým již provedeným úkonům má MČ P6 v rámci současného řízení o změně územního rozhodnutí zásadní připomínky:

- MČ P6 neměla možnost se vyjádřit k modifikaci úpravy ÚPD HMP pro novou podobu projektu, a tudíž ani neměla možnost porovnat tento projekt s projektem původním – zejména z hlediska porovnání kapacit a ploch. Upravený projekt, který je předkládán ke změně územního rozhodnutí, má o téměř 4 000 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch více než projekt s platným územním rozhodnutím.
- Dle vyjádření MČ k záměru změny územního rozhodnutí ze dne 23. 10. 2014 stanoviskem č. j. OUR 784/14, MCP6 057102/2014 je patrné, že účelem změny měla být především změna hmotového řešení objektu a skladby funkční náplně s jejich základními vazbami; MČ P6 ve svém vyjádření nepředpokládala nárůst hrubých podlažních ploch.
- Zároveň z hlediska skladby funkčních ploch určených pro vybavenost došlo k výraznému úbytku ploch. Pouze předpokládáme, že tento úbytek je podložen správně vyšetřenými požadavky spádového území a možnostmi retailu při správné volbě jejich funkční skladby. Uvědomujeme si, že centrální funkce občanského vybavení městské části budou dislokovány v dosud nerealizované zástavbě Vítězného náměstí, a dotyčný projekt proto naplňuje potřeby občanské vybavenosti v místním měřítku. Přesto vznášíme požadavek na umístění kina (v nabízené formě art kina a dětského kina), dále rozsah služeb rozšířit např. o pobočku České pošty, zdravotní a bankovní služby, restaurace a volnočasové aktivity.
- MČ P6 akceptuje zmenšení počtu parkovacích stání (na 580 míst) z důvodů vytvořené přímé vazby na stanici metra „A“ Bořislavka, zároveň však s tímto faktem by uvítala větší počet parkovacích míst pro rezidenty
- MČ upozorňuje též na nutné respektování ochranného pásma tělesa metra pod Evropskou třídou, toto vychází ze skutečnosti, že povolení tohoto komplexu původně předcházelo i povolení vlastní realizaci metra „A“ v těchto místech (v provozu již od 04/2015).

**S ohledem na výše uvedené je Městská část Praha 6, i přes uvedené připomínky, v situaci, kdy předloženou změnu koncepce řešení stavby akceptuje. Zároveň však MČ Praha 6 doporučuje respektovat rozsah HPP v souladu s platným ÚR.**

**Adresát:**

Mgr. Ondřej Kolář  
starosta MČ Praha 6  
Československé armády 23  
160 52 Praha 6

**Věc:****Informace pro Radu MČ Praha 6 ve věci úpravy 0536/2007**

Metodický pokyn k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválenému 9. 9. 1999 usnesením ZHMP č. 10/05 (úplné znění ke dni 1. 11. 2002) určuje postup při zajištění úprav územního plánu. Dále je postup při pořízení úprav územního plánu upraven v ust. 2 přílohy A odůvodnění změny Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

Při modifikaci dokumentace k úpravě územního plánu posuzuje IPR Praha soulad modifikovaného záměru s regulativy územního plánu, které byly úpravou stanoveny.

Úprava 0536/2007 byla vydána 13. 7. 2007. Jejím předmětem bylo stanovení kódu míry využití území „I“ ve funkční ploše SV. V souladu s vyhláškou byla součástí podnětu k úpravě i dokumentace tvořená územní studií dokládající nároky na úpravu míry využití území.

Dne 30. 9. 2014 vyjádřil IPR Praha dopisem č. j. IPR 7386/2014 souhlas s modifikací dokumentace k této úpravě. Dle posuzované dokumentace vyhoví modifikovaný záměr jak regulativům územního plánu pro funkční využití plochy SV všeobecně smíšené, tak i úpravou stanovenému kódu míry využití území – I (KPP = 2,6).

V Praze dne 20. 7. 2015

Ing. arch. Petr Hlaváček

ředitel IPR

IPR PRAHA  
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy  
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2  
IČ : 70883858 – příspěvková organizace /1