

13933 26 / 2014



MAGISTRÁT hlavního města PRAHY	
Hlavní podatelna - Jungmannova 35/29	
PID uvedený na sa... (text partially obscured)	
DOŠLO dne:	29 -10- 2014
Identifikační kód / číslo / číslo	MHP 154 3247 / 14
Počet příloh	

Hlavní město Praha

Magistrát hl. m. Prahy – odbor životního prostředí

Ing. J. Cibulková – vedoucí odd. posuzování vlivů

Mariánské nám. 2

110 00 Praha 1

Váš dopis zn.

Č. j. IPR

Vyřizuje/kancelář/linka

Datum

11056/14

Ing. arch. Brázda/KPP-oblast 1/4729

27 -10- 2014

Vyjádření IPR Praha k záměru „PHA944_Letná Office Park, k. ú. Bubeneč, Praha 6“ z hlediska architektonicko-urbanistické koncepce

Předmětem oznámení je výstavba administrativního centra Letná Office Park v Praze 6, k. ú. Bubeneč. Doplnkovou funkci budou představovat obchodní prostory.

Celková plocha řešeného území je 8 403 m². Zastavěná plocha stavby je 5 077 m², HPP činí 39 920 m², z toho plocha kanceláří je 29 085 m² a obchodní plocha je 4 891 m². Budova svoji výškou na úrovni 253,64 m.n.m. naváže na výškovou hladinu bytového domu „Molochov“, který se nachází na východním konci Letenské pláně.

Předpokládaný počet NP/PP: 5-6/5. Předpokládaný počet PS: 560 PS. Dopravní napojení: ul. Milady Horákové, ul. U Vorlíku. Předpokládaný rozsah dopravy: 2 100 pohybů vozidel/den.

Pozemky určené pro daný záměr v k. ú. Bubeneč: 674 – 688, 689/1, 689/2, 691/1, 691/2 a 2043.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha), se vyjadřuje předběžně k záměru jako účastník případného budoucího 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 – článek VI. bod 2.7.

Dále upozorňujeme na skutečnost, že 1. 10. 2014 nabylo účinnosti nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy (Pražské stavební předpisy). Dokumentace, která bude zpracována po datu nabytí účinnosti, bude posuzována podle tohoto předpisu.

K předloženému záměru Vám sdělujeme:

Z hlediska platného ÚPn hl. m. Prahy je záměr situován do funkčních ploch – SV (polyfunkční území - všeobecně smíšené, bez kódu míry využití území), která je stabilizovaným územím ve smyslu odstavce (3) oddílu 8 vyhlášky hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb., o závazné části územního plánu, ve znění opatření obecné povahy č. 6/2009, pro něž platí: „Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území; z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.“ Záměr je rovněž třeba posuzovat jako výjimečně přípustný (administrativní funkce je v podílu celkové kapacity vyšší než 60 %).

Dle platných Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (dále jen ÚAP) – výkres č. 7 Struktura zástavby jsou předmětné pozemky v ploše s charakterem struktury zástavby: otevřená – viladomy s výškou nepřesahující 15 m.

Předložený záměr je z hlediska objemu, hmoty a struktury zástavby v rozporu s platným ÚPn hl. m. Prahy. Dle platné legislativy je nutné pro daný záměr pořídit změnu ÚPn. Postup při podání podnětu na pořízení změny ÚPn je uveden v Metodickém pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, část VI. – Změny ÚPn, bod 4.

Upozorňujeme, že rozvojem daného území se zabývá koncepční rozvaha o území – Městský boulevard Letná – Prašný most. Tento materiál byl projednán na druhém veřejném zasedání Gremiální rady IPR Praha dne 3. 10. 2014 s tímto závěrem: „Doporučujeme správně definovat městskou strukturu v měřítku a rytmu odpovídajícím stávající a navazující zástavbě s ohledem na smysluplnou možnou zástavbu prostoru od prostoru Špejchar po ústí tunelu Blanka.“

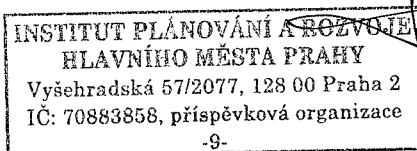
Z výše uvedených důvodů se záměrem v dané podobě nesouhlasíme. K záměru máme následující připomínky a doporučení:

1. V návrhu záměru je třeba více zohlednit začlenění stavby do struktury a charakteru stávající i možné budoucí okolní zástavby.
2. S ohledem na polohu záměru v těsném sousedství železniční trati Praha – Kladno, s jejíž modernizací se dlouhodobě počítá, je nutná koordinace návrhu zástavby v předmětné lokalitě se stabilizovaným výhledovým řešením uvedené železniční trati.
3. Požadujeme, aby objekt nezasahoval do prostoru ulice U Vorlíků na pozemek parc. č. 2043. Části stavby, které překračují uliční, respektive stavební čáru, musí být řešeny tak, aby byl záměr v souladu s Pražskými stavebními předpisy (viz § 24 Prvky před stavební čarou), pokud územně plánovací dokumentace nestanoví jinak.
4. Záměr musí dodržet uliční čáru ulice Milady Horákové vycházející z umístění bytového domu „Molochov“ a nového polyfunkčního objektu areálu AC Sparta.
5. Doporučujeme, aby počet parkovacích stání v objektu byl přepočten a zredukován dle platných Pražských stavebních předpisů.

Předložený záměr je třeba zohlednit v souladu s výše uvedenými požadavky (podmínkami), proto oznamovatele upozorňujeme, že případné souhlasné vyjádření hlavního města Prahy k oznámení záměru, zpracovaného v souladu se zákonem, neznamená automaticky souhlas IPR Praha se záměrem v územním řízení.

Oznamovatele upozorňujeme, že případný souhlas IPR Praha v územním řízení, je podmíněn úpravou záměru ve smyslu výše uvedených připomínek.

S pozdravem



Tomáš Ctibor
pověřený řízením

Rozdělovník:

- 1/ Adresát
- 2/ IPR Praha - SŘ
- 3/ IPR Praha – KPP – EIA, oblast 1
- 4/ EKOLA group, spol. s r.o., Mistrovská 4, 108 00 Praha 10
- 5/ MČ Praha 6 – Kancelář starosty
- 6/ MHMP - SÚP
- 7/ IPR – spisovna + spis