

Vyjádření

Č. j. IPR 11664/22
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ
E-MAIL / TELEFON

VĚC **VYJÁDŘENÍ K DOKUMENTACI PRO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ:
REZIDENCE JANA MASARYKA, PRAHA 2 - VINOHRADY**

Investor:

Autor dokumentace:

Datum dokumentace: 02/2022

Dotčené pozemky: parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4 v k. ú. Vinohrady, Praha 2

Vaši žádost jsme obdrželi dne 19. 8. 2022.

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:

S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.

Popis záměru:

Předmětem předložené dokumentace je urbanistická rehabilitace části stavebního bloku, který je vymezen ze severní a východní strany ulicemi Jana Masaryka a Americká, z jižní areálem Residence Americká Park a ze západní pozemkem, jehož součástí je vila Osvěta. Řešené území se nachází na pomezí tradiční vinohradské blokové a vilové struktury zástavby.

Návrh v rámci řešeného území uvažuje přestavbu několika stávajících a dostavbu nových objektů. Dům č. 257/26 v ulici Jana Masaryka (dům A) bude navýšen o jedno podlaží se stanovou střechou, dům č. 233/3 v Americké ulici (dům C) bude navýšen o dvě podlaží a půdní vestavbu s valbovou střechou. Dále bude zachována a zrekonstruována dvoupodlažní budova bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1277/1 s průčelím do ulice Jana Masaryka (dům E). Na místě ostatních stávajících objektů (domu č. 195/24 a dalších nízkopodlažních soliterních objektů původní továrny) a zpevněných ploch je na společné třípodlažní podzemní podnoži navrženo umístění pětipodlažních novostaveb B1 a B2, přičemž objekt B2 je prostorově členěn na dvě menší hmoty. Nejvyšší podlaží obou novostaveb jsou navržena jako ustupující s plochými střechami a barevně odkazují na šikmé střechy sousedních objektů, čímž vhodně doplňují mozaiku různorodé střešní krajiny v dálkových pohledech.

Vyjádření

V rámci rezidenčního komplexu je uvažováno celkem 87 bytových jednotek. Doprava v klidu je řešena v rámci společných podzemních garáží o celkové kapacitě 108 parkovacích stání v úrovni 1. – 3. podzemního podlaží, přístupných vjezdem z ulice Jana Masaryka a s výjezdem orientovaným do ulice Americké.

Nezastavěné plochy budou využity jako vnitroareálové komunikace či soukromé předzahrádky náležící bytům v 1. nadzemním či 1. podzemním (vzhledem k terénní konfiguraci stavebního pozemku) podlaží. Realizací záměru bude ve srovnání se současným stavem zvětšen rozsah nezastavěných ploch a ploch s vegetací na rostlém terénu, příp. ploch s vegetací na konstrukci. Lokálně je mocnost zeminy na konstrukci uvažována i více než 2 m, což umožní plnohodnotnou výsadbu. S extenzivním vegetačním pokryvem jsou navrženy ploché střechy novostaveb B1 a B2.

K záměru máme následující doporučení:

1. Doporučujeme redukovat navrhovaný počet parkovacích stání. Důležitým aspektem posuzování záměrů z hlediska nároků na vybavení parkovacími stáními je z pohledu hl. m. Prahy regulatorní funkce *Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“)* jak z hlediska počtu stání, tak jejich umístění vzhledem k dopadům ve veřejném prostoru. Neoddělitelným vztahem parkování a dopadů záměru je pak vyvolaná generovaná doprava v pohybu.

Stanovení minima pro vázanou funkci bydlení v centrálních zónách města není nahodilé a odpovídá využití automobilů k cestám i životnímu standardu a kvalitám či hodnotám i limitům prostředí, kde generovaná doprava působí. Minimum, z pohledu dopadů do území a na město však optimum, počtu parkovacích stání funkce bydlení předloženého záměru je potom cca 63 stání vázaných + další maximálně 4 stání návštěvnická. Rozdíl navrhovaného počtu stání (108) a optimálního počtu (67) je vzhledem k lokálnímu významu dostavby a přestavby bloku poměrně značný. Doporučujeme přehodnotit názor na počet parkovacích stání a orientovat navrhovaný počet v podzemních garážích výrazně poblíž odvozeného optima, jak dokladuje úvaha uvedená v odůvodnění odpovídajících ustanovení *PSP*.

V této souvislosti dále upozorňujeme na nesrovnalosti v uvedeném celkovém počtu bytových jednotek (87 vs. 58 v bilanční tabulce dopravy v klidu).

2. Z důvodu nevyhovujících podmínek pro vsakování dešťových vod jsou v rámci hospodaření s dešťovými vodami navrženy dvě retenční nádrže s regulovaným odtokem do jednotné kanalizace. Z důvodu možných úspor pitné vody doporučujeme zvážit možnosti dešťové vody primárně akumulovat a využít např. na zálivku vegetace či zvážit recyklaci šedé vody a její využití pro splachování WC a další údržbu objektů. Uvedená doporučení jsou v souladu se *Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hlavního města Prahy, schválenými*

Vyjádření

usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2721 ze dne 8. 11. 2021, dostupnými ke stažení např. na <https://iprpraha.cz/stranka/4087>.

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem



MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha 2, Oddělení územního rozvoje, ID) y7yb44i
- 3. ÚMČ Praha 2, Oddělení územního rozhodování, ID) y7yb44i
- 4. MHMP, UZR - Odbor územního rozvoje, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 5. MHMP, OPP - Odbor památkové péče, ID) 48ia97h - [REDACTED]
- 6. IPR Praha – KPU
- 7. IPR Praha – spisovna + spis