

PRAHA  
PRAHA  
PRAHA  
PRAHA

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE

HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

STRÁŇ hlavního města Prahy  
podatelna - Jungmannova 35/29, Praha 1

DNACÍ: MHMP

DORUČENO DNE: 19-08-2015

Počet listů dokumentu:

Počet listinných příloh:

Počet a druh nelistinných příloh:

Identifikační údaje zpracovatele:

Počet listů příloh:

DANA MULAČOVÁ

Hlavní město Praha

Magistrát hl. m. Prahy – odbor ochrany prostředí

Ing. J. Cibulková – vedoucí odd. posuzování vlivů

Mariánské nám. 2

110 00 Praha 1



MHMPP07M90AV

182 9247/14

Váš dopis zn.

Č. j. IPR

Vyřizuje/kancelář/linka

Datum

7547/2015

Szentesiová/KPP/5456

Pospíšilová/KPP/5060

18-08-2015

**Vyjádření IPR Praha k záměru „PHA960\_Riverpark Modřany, Praha 12“ z hlediska architektonicko-urbanistické koncepce.**

Předmětem dokumentace je výstavba obytného komplexu při ulicích Mezi Vodami a Vltavanů, tvořeného sedmi vícepodlažními objekty (A-G) o 9 až 12 nadzemních podlažích a 3 podzemních podlažích.

Dopravní obsluha záměru je z ulice Mezi Vodami s vazbou na křižovatku Modřanská – Československého exilu. Parkovací kapacita objektu je 1 031 parkovacích stání, z toho je 971 v podzemních garážích. Předpokládaný rozsah vyvolané dopravy záměru je 2 632 pohybů vozidel/den.

Pozemky určené pro daný záměr v k. ú. Modřany: 263/21, 263/22, 4814/1, 4814/2, 4815/1, 4817, 4818, 4821, 4822/1, 4822/4, 4823/1, 4823/2, 4823/3, 4823/9, 4823/10, 4823/11, 4823/12, 4823/13, 4823/14, 4823/13, 4824/3, 4824/6, 4825/1, 4825/2, 4825/3, 4825/9, 4825/10, 4825/11, 4825/12, 4825/13, 4825/14, 4825/15, 4825/16, 4825/17, 4825/5.

Z hlediska platného ÚPn hl. m. Prahy je záměr situován do funkčních ploch – OV (polyfunkční území – všeobecně obytné, kód míry využití území H). Záměr se nachází v záplavové oblasti kategorie A<sub>1</sub> – pro Q<sub>2002</sub> zajišťované městem, v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru a v ochranném pásmu celostátních a regionálních drah. Posouzení a povolení výjimečné přípustnosti je plně v kompetenci příslušného stavebního úřadu.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) se vyjadřuje k předloženému záměru v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., v platném znění dle § 6 odst. 7. Dále se IPR Praha vyjadřuje předběžně k záměru jako budoucí účastník případného územního řízení, v němž bude zastupovat hl. m. Prahu.

Dále upozorňujeme, že záměr spoluutváří veřejné prostranství ulice. Z tohoto důvodu je třeba uvést záměr do souladu s Manuálem tvorby veřejných prostranství, schváleným usnesením Rady HMP č. 1495 ze dne 24. 6. 2014 (viz [www.iprpraha.cz](http://www.iprpraha.cz), sekce „Veřejný prostor“).

**K předloženému záměru Vám sdělujeme:**

Funkční plocha OV řešeného areálu je 31 201 m<sup>2</sup>. Plocha hranice záměru je 43 582 m<sup>2</sup>. Dle Územně analytických podkladů (ÚAP 2012) se jedná o významná přestavbová území „brownfields“. Území leží mezi železniční tratí (Praha-Vrané nad Vltavou – Čerčany) a tramvajovou tratí (Kobylisy-Modřany). Na jihu navazuje na soubor bytových domů Belárie a administrativních objektů Nestlé, kde výšková hladina objektů představuje 6 nadzemních podlaží. Severní hranici tvoří území městské zeleně (nefunkčního lokálního biokoridoru Zátěšského potoka).

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 63  
sídl.: Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2 – Nové Město  
tel.: 236 005 617, fax: 220 514 652, ID c2zmahu  
e-mail: podatelna@ipr.praha.eu, <http://www.iprpraha.cz>  
bankovní spojení: PPF banka, a.s., Evropská 2690/17, 160 41 Praha 6  
číslo účtu: 2001200003/6000, IČ: 70883858, DIČ: CZ70883858



K předloženému záměru jsme ve fázi oznámení měli tyto připomínky a požadavky, týkající se architektonicko-urbanistické koncepce, k nimž se níže vyjadřujeme:

1. *Návrh dominantní a hmotově výrazné zástavby v předmětném území představuje zásadní změnu krajinářského výrazu města. Požadujeme, aby charakter zástavby nevytvářel bariéru v území, především ve vztahu k řece Vltavě. Obytný soubor je třeba uspořádat s ohledem na rozvolněnost zástavby v místě a s ohledem na průhledy v okolí.*
2. *V předložené dokumentaci není dostatečně prokázán výpočet koeficientů podlažních ploch a zeleně (KPP 2,2; KZ 0,4), které jsou předepsány stanoveným kódem H.*  
*Rozsah řešeného území je rozdílný od rozsahu funkční plochy OV-H, která není celá ve vlastnictví investora a zahrnuje i jiné vlastníky (hl. m. Praha, SŽDC, Domov seniorů). V situaci řešeného území je třeba vyznačit plochu, z které se při výpočtu stanoveného kódu vychází.*  
*Severní část terénní platformy překračuje funkční plochu OV-H a pro výpočet koeficientu zeleně je nezapočitatelná.*
3. *V předložené dokumentaci je zakresleno vybudování nového podchodu pod železniční trať, která spolu se zemním valem funguje jako součást opatření protipovodňové ochrany města. Je nutné projednat tento záměr s provozovateli a předložit vyjádření od Odboru bezpečnosti a krizového řízení Magistrátu hl. m. Prahy a správce toku Povodí Vltavy. Funkčnost protipovodňové ochrany musí být zachována i v průběhu stavebních prací.*
4. *Není zcela zřejmé vymezení rozhraní mezi veřejnými a soukromými plochami zeleně, požadujeme jasně vymežit. Rovněž je třeba doložit celkové architektonické řešení veřejného prostranství.*

Záměr je v souladu s platným územním plánem do té míry, že transformuje degradovanou lokalitu a navrhuje využití v souladu s podmínkami funkčního využití stanovené územním plánem. Výkresová část dokumentace posuzovaného záměru Riverpark Modřany (dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění) od fáze oznámení záměru (leden 2015) nijak nereaguje na připomínky IPR Praha.

#### **Ad 1. Působení záměru v urbanisticko - krajině scéně města**

S vyhodnocením bodu 1 nesouhlasíme. Vyjádření IPR není subjektivním názorem, ale je názorem odborné instituce pověřené zřizovací listinou vytvářet pro Prahu územně plánovací podklady a dokumentace a zastupovat město v územních řízeních. Snahou IPR je informovat včas o svých odborných názorech ve fázích předcházejících územnímu řízení tak, aby mohlo dojít k účinné korekci konfliktních částí dokumentace. V opačném případě bude muset IPR využít svého postavení účastníka řízení, což může znamenat pro předkladatele ztrátu času a vynaložených prostředků.

Legitimita připomínky jednoznačně vyplývá z posouzení souladu záměru se Zásadami územního rozvoje, kde v kapitole 2.2.2 Urbanistická koncepce požaduje vytvořit podmínky pro ochranu prostorové scény města, zejména se zřetelem na pohledově exponovaná území viditelná z historického centra města a jeho ochranného pásma, a zejména z kapitoly 4.5 Údolní niva Vltavy a Berounky (SN), která stanovuje jako podmínku pro následné rozhodování o změnách v území mimo jiné „ochranu panoramatu města, prostorového charakteru nábreží a průhledů podél toku“.



Kapitola C I.3 dokumentace konstatuje, že v lokalitě není žádný krajinný prvek, což je velmi formální konstatování a není dle našeho názoru v souladu se znaleckým posudkem v příloze č. 8. Ve vlastním znaleckém posudku na str. 23 je konstatováno, že se posuzovaný PDKP (potenciálně dotčený krajinný prostor) dotýká významného krajinného prvku vyjmenovaného v § 3 odst. 1) písm. B) zákona č. 114/1992 Sb.). V kapitole C II. krajina a krajinný ráz je uvedeno, že v oblasti KR Slivenecko – Kamýcká planina je třeba přísně chránit jednak území přírodního parku a také veduty čelních svahů Vltavy. Je třeba uvést do souladu uváděné rozpory v těchto kapitolách.

V kapitole D Komplexní charakteristika, DI.11 Vliv na krajinu a krajinný ráz se na str. 132 konstatuje, že záměr ovlivňuje určité polohy s vizuálním kontaktem zcela zanedbatelně a nemůže snížit jejich hodnotu. Dopady na krajinný ráz Vltavské nivy jsou v dokumentaci hodnoceny velmi zjednodušeně nebo jako pozitivní či zmírňující kontrast měřítek způsobený budovou Microny. Z dokládání zákresů do fotografií a vizualizací je zřejmé, že dojde k výrazné změně působení hmot v údolní nivě při pohledu z obou směrů (z východu i ze západu).

Krajinná scéna s osamocenou výraznou dominantou objektu Microny a hradbou sídliště na horizontu (viz fotografie příloha 8 Krajinný ráz, str. 22 znaleckého posudku) dokládá, že střední pás scény je tvořen zelenými svahy s mozaikou drobnější zástavby, zatímco ve spodním pásu nivy jsou v distanci od řeky smíšené industriální plochy, často degradované. Lze tedy připustit, aby v tomto pásu, v procesu transformace nevyužívaných či nevhodně využívaných ploch, bylo spodní patro veduty s dominantou Microny doplněno hmotami skupiny solitérů. Je však třeba uspořádání a výšky budov (včetně orientace) navrhnout tak, aby nevytvářely souvislý optický neprostupný shluk, resp. bariéru, ale aby mezi jednotlivými objekty vznikaly průhledy zprostředkovávající krajinný reliéf za nimi a to především v pohledu od východu na západ, kde se rýsují hodnotné veduty svahů Chuchelského háje s dominantou kostela sv. Nepomuckého.

#### **Ad 2. Koeficient hrubých podlažních ploch a koeficient zeleně**

Bereme vyhodnocení naší připomínky na vědomí. Dle vypořádání připomínek bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace, tudíž se nelze v této fázi vyjádřit. Vyhrazuje si právo v územním řízení výpočty a vlastnické vztahy prověřit.

#### **Ad 3. Protipovodňová ochrana**

Bereme na vědomí. Za předpokladu, že Povodí Vltavy s.p. a Oddělení krizového managementu Magistrátu hl. m. Prahy bude souhlasit s technickým provedením podchodu pod tratí jako součásti linie ochrany PPP umístění podchodu z hlediska průchodnosti územím vítáme, jeho poloha však musí zohlednit naše připomínky týkající se prostupnosti území.

#### **Ad 4. Plochy zeleně a veřejná prostranství**

S vyhodnocením bodu 4 nesouhlasíme. V dokumentaci byl doložen výkres č.20, který dokládá rozložení soukromé a veřejné zeleně. Nebyla však zohledněna podmínka architektonického řešení veřejného prostranství. Je třeba podporovat prostupnosti územím, a to v hlavním směru k řece v optických návaznostech na břeh Chuchelského háje s dominantou kostela sv. Nepomuka. V dokumentaci tuto hlavní centrální osu zaslepuje šikmo orientovaný objekt u vstupu do obytného území od Modřanské ulice. Návrh zástavby v předmětném území by měl vytvořit kvalitní veřejný prostor při vstupu od křižovatky Modřanská – Československého exilu. Prostupnost území a dobrá orientace při průchodu obytnou skupinou je pro nás prioritou, jejíž splnění není v dokumentaci prokázáno.

Pro další stupně projektové dokumentace trvají naše požadavky na provedení a dimenze řešení jednotlivých prvků architektury veřejných prostranství ( např.: zvýšené chodníkové přejezdy při



vjezdech do garáží; pěší propojení se stromořadím v šířce 3m podél ul. Mezi Vodami a v příčném západovýchodním směru; začlenění části pojízditelných zelených ploch pro HZS do sítě cest pro každodenní použití; napojení velké zpevněné plochy pro jízdní kola na vozovku ulice Mezi Vodami před objekty E a B; doplnit zejména krátkodobá stání pro jízdní kola na prostranství před obj. E a B a v předprostoru každé budovy ).

V dokumentaci při zvolené šikmé orientaci objektů, oproti okolnímu ortogonálnímu uspořádání hmot, vznikají nevhodná prostorová zákoutí, která je třeba dopracovat ( např. malý excentrický prostor v místě hlavního směru příchodu do obytného areálu; prostorový vztah rohu budovy k usazovací nádrži ).

**Se záměrem výstavby v řešeném území nesouhlasíme. V dalších fázích projektové přípravy požadujeme zohlednit následující požadavky:**

1. Korigovat hmoty navrhovaných objektů tak, aby bylo vyhověno požadavku průhledů v krajinné scéně města.
2. Řešení veřejného prostranství, pěšího parteru a dopravní infrastruktury od křižovatky Modřanská – Československého exilu směrem k Vltavě přepracovat a zohlednit s ohledem na urbanistické založení vstupů do území a základních vazeb v místě.
3. Požadujeme vytvoření kvalitního veřejného prostoru při vstupu do obytného území ve vazbě na podjezd pod tramvajovou tratí. Zároveň požadujeme přeskupit obytné domy tak, aby vzniklo jednoznačné pěší propojení k řece, a aby tato základní osa obytného území sledovala optické návaznosti se stráněmi Chuchelského háje.
4. Situovat podchod pod železnici v místě logických pěších vazeb a průchodnosti územím.

S pozdravem



**Ing. arch. Petr Hlaváček**  
ředitel

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

Rozdělovník:

- 1/ Adresát
- 2/ IPR Praha – RED/KRD
- 3/ IPR Praha – SPM/KPP – EIA, oblast 3
- 4/ ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o.
- 5/ MČ Praha 12 – Kancelář starosty
- 6/ MHMP - UZR
- 7/ IPR – spisovna + spis

[illegible]