

Důvodová zpráva

Městská část byla požádána o souhlas se studií záměru „Smotlachova ulice, Praha 12 – Kamýk“, souhlas s výjimečně přípustným funkčním využitím a dopravním napojení z ulice Smotlachova. Stavební záměr je navrhován na pozemcích parc. č. 884/22 a 884/23 v k. ú. Kamýk. Jedná se o návrh 13 podlažního objektu s cca 96 byty a cca 106 parkovacími stáními (95 pro rezidenty a 11 pro návštěvníky) a 18 stáními pro stávající obyvatele. Podíl bytové funkce tvoří cca 90 % kapacity stavby, cca 10 % tvoří nebytové funkce situované převážně v 1.NP. Hrubá podlažní plocha (HPP) stavby je 9.730 m², plocha pozemku je 4.363 m².

Záměr byl investorem představen veřejnosti v Modřanském biografu dne 29. 3. 2017. Komise projednávaly původní záměr (HPP 8.990 m², 96 bytů, 102 stání), který byl částečně upraven, s následujícím záměrem:

Komise územního rozvoje městské části s objemovou studií nesouhlasí z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro 16 usnesení, jednomyslně).

Komise životního prostředí s předloženým návrhem nesouhlasí a požaduje, aby byla dodržena bytová funkce max. 60%, upozorňuje, že budova převyšuje okolní zástavbu. Dále upozorňuje na skutečnost, že se ve stávajícím územním plánu s novou výstavbou na této ploše nepočítalo, a proto není uveden koeficient zeleně. V návrhu Metropolitního plánu jsou na pozemku navržena dvě podlaží (12 pro, 0 proti, 0 se zdrželo).

Komise dopravy nepřijala usnesení. Většina nesouhlasí s objemovou studií z důvodu nadměrné výšky objektu a nedostatečně řešené dopravy v klidu. Komise požaduje dodržet max. 60 % jedné funkce v objektu (pro – 10, proti – 1, zdrželo se – 0).

Odbor životního prostředí a dopravy: Z hlediska námi sledovaných zájmů nemáme k výjimečně přípustnému funkčnímu využití budovy připomínky. Budova samotná je však předimenzovaná.

Architekt MČ: Podle územního plánu je stavba navržena ve funkční ploše SV – všeobecně smíšené, která nemá stanoven kód míry využití území (stavba odpovídá kódu H). Jedná se o stabilizované území, kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Ve stabilizovaných územích není v současné době zcela jasné, jakým způsobem bude stavebním úřadem posuzován soulad těchto staveb s ÚP. Umístění stavby s převažujícím podílem bydlení je zde akceptovatelné z důvodu, že jiné funkce zatahují do území větší dopravní zátěž. Nicméně právě vyvolaná dopravní zátěž je největším negativem stavby v této lokalitě, a to jak během výstavby, tak i po její realizaci. Vzhledem k výše uvedenému a s ohledem na sousední areál mateřské školy a sousední rozvojové území (s kódem C) lze doporučit zmenšení navrhované stavby a navýšení parkovacích kapacit.

Závěr: V návaznosti na schválenou smlouvu o spolupráci a smlouvu o smlouvě budoucí darovací, kterou je městské části darován nebytový prostor o výměře 220 m² nebo tři jednotky kategorie 2+kk o výměře celkem 150 m² včetně 3 parkovacích stání v garážích a 3 sklepních kóji v hodnotě 8.400.000,- Kč bez DPH, je navrhováno vyslovení souhlasu se studií, s výjimečně přípustným využitím i s dopravním napojením.

Přílohy k důvodové zprávě:

- č. 1 – žádost
- č. 2 – situace
- č. 3 – vizualizace
- č. 4 – územní plán

Rada městské části Praha 12

MČ Praha 12
Písková 830/25
143 00 Praha 4

V Praze dne 30.5.2017

**Žádost o schválení výjimečně přípustného funkčního využití záměru
„ Smotlachova ulice, Praha 12 – Kamýk ", včetně dopravního napojení**

Dovolujeme si požádat Radu městské části Praha 12 o schválení výjimečně přípustného funkčního využití zástavby pozemků p.č. 884/22, 884/23 a 884/48, katastrální území Kamýk, kdy v rámci všeobecně smíšeném funkčním využití bude činit podíl bytové funkce 90% a podíl nebytové funkce 10%, včetně souhlasu s dopravním napojením pozemků záměru z ulice Smotlachova. **Do vlastnictví Městské části Praha 12 bude v rámci projektu darován nebytový prostor o výměře 220m² nebo tři jednotky kategorie 2+kk o výměře celkem 150 m², umístěné v 1.NP objektu, včetně příslušenství, tedy 3 parkovacích stání umístěných v podzemní garáži a 3 sklepních kóji. Hodnota daru činí max. 8.400.000,-Kč bez DPH, resp. 10.164.000,-Kč vč. DPH.**

Návrh zástavby pozemku reflektuje vstupní parametry a stávající urbanismus území, kdy budoucí stavba navazuje na stávající panelovou zástavbu dalším bodovým domem o 13.NP, při splnění všech parametrů vlivu stavby na okolí. V rámci konzultací s organizací IPR (Ing. arch. Pospíšilová) byla studie dopracována, včetně zamyšlení se nad prostupností území, parkováním, pěšími trasami a dostupností k zastávkám městské hromadné dopravy.

Předmět žádosti:

Plocha pozemků:	4.363 m ²
Hrubá podlažní plocha:	9.730 m ²
Podíl bytové funkce	cca 90%
Podíl nebytové funkce	cca 10%
Počet nadzemních podlaží:	13
Počet bytů:	cca. 96
Stání pro rezidenty:	cca. 95
Stání pro návštěvníky:	cca. 11

Návrh úpravy funkčního využití SV – všeobecně smíšené:

S ohledem na charakter daného území, jeho dostupnost a vhodné možnosti využití nebytové funkce v daném místě, žádáme o úpravu funkčního využití jako výjimečně přípustného, kdy bydlení bude tvořit 90% funkčního využití, nebytová funkce bude tvořit 10% funkčního využití. Hrubá podlažní plocha záměru nepřesáhne 9.800m² hrubých podlažních ploch, podlažnost 13 nadzemních podlaží.

Záměr byl pozitivně projednán na veřejném projednání dne 29.3.2017.

Tímto si Vás dovoluujeme požádat o **souhlas s navrhovanou studií zástavby o kapacitě 9730m² HPP, výjimečně přípustným funkčním využitím 90% / 10% a dopravním napojením pozemků z ulice Smotlachova.**

Děkuji

S pozdravem

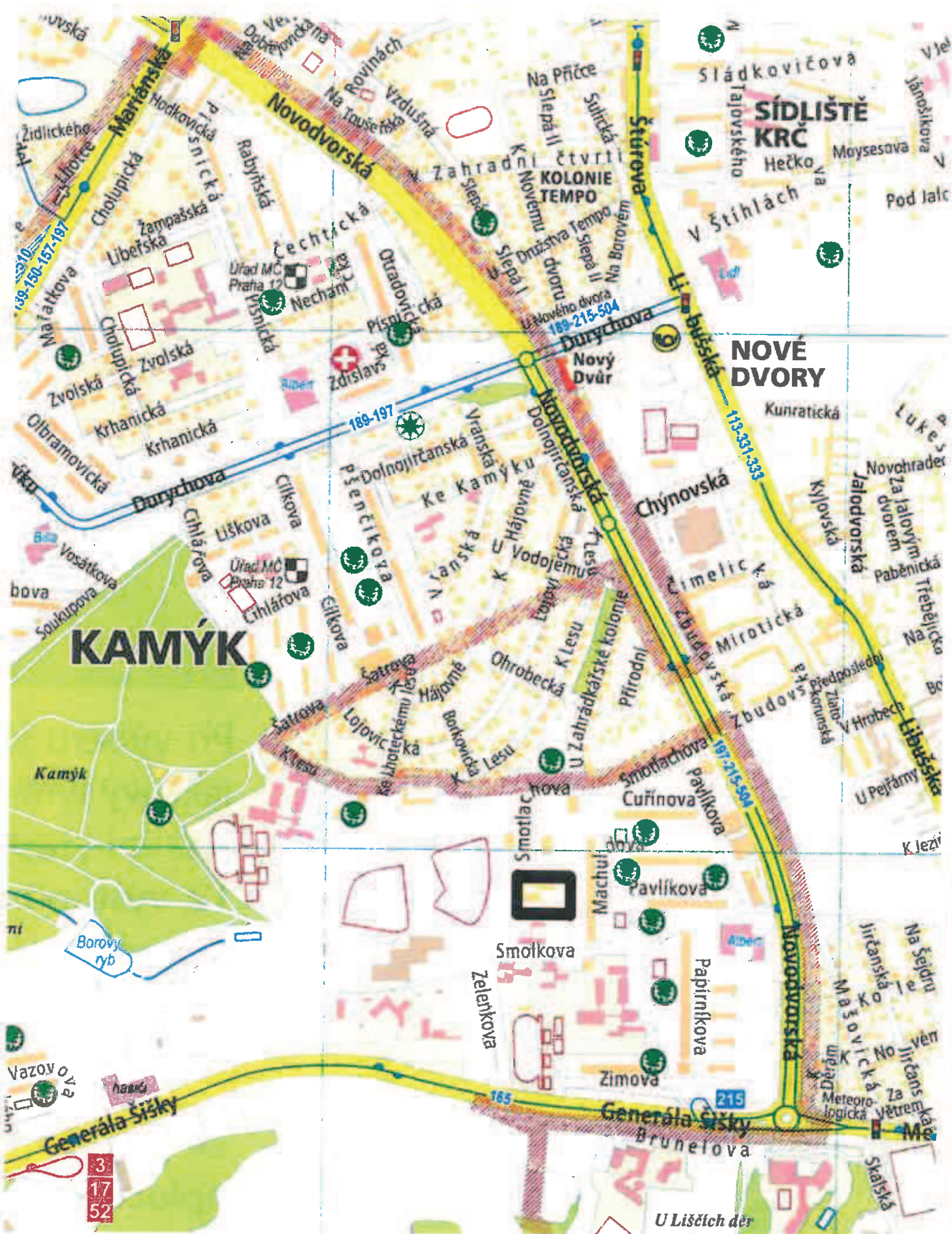


Roman Bank, ředitel rozvoj

tel. 739 612 774, bank@jrd.cz

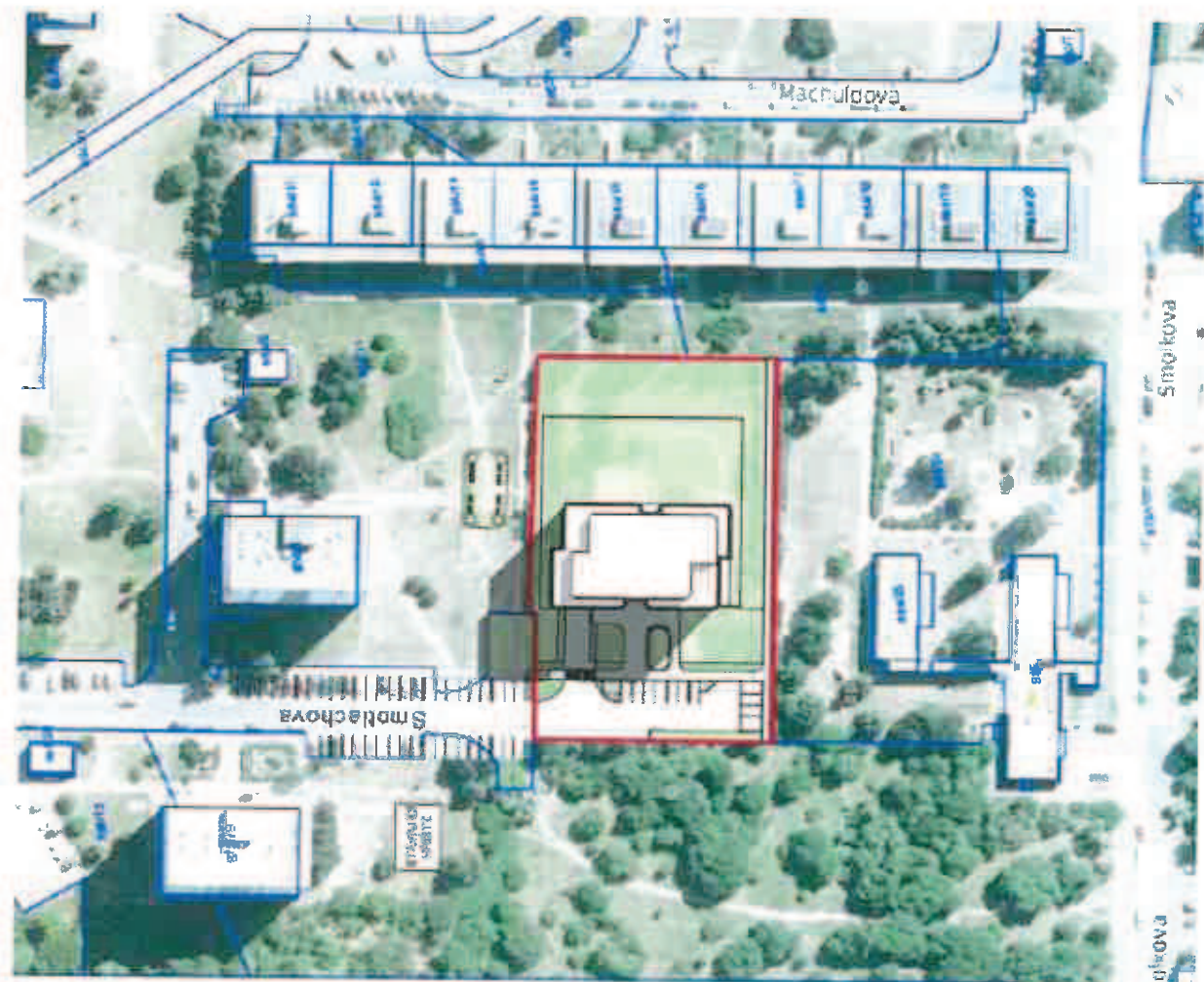
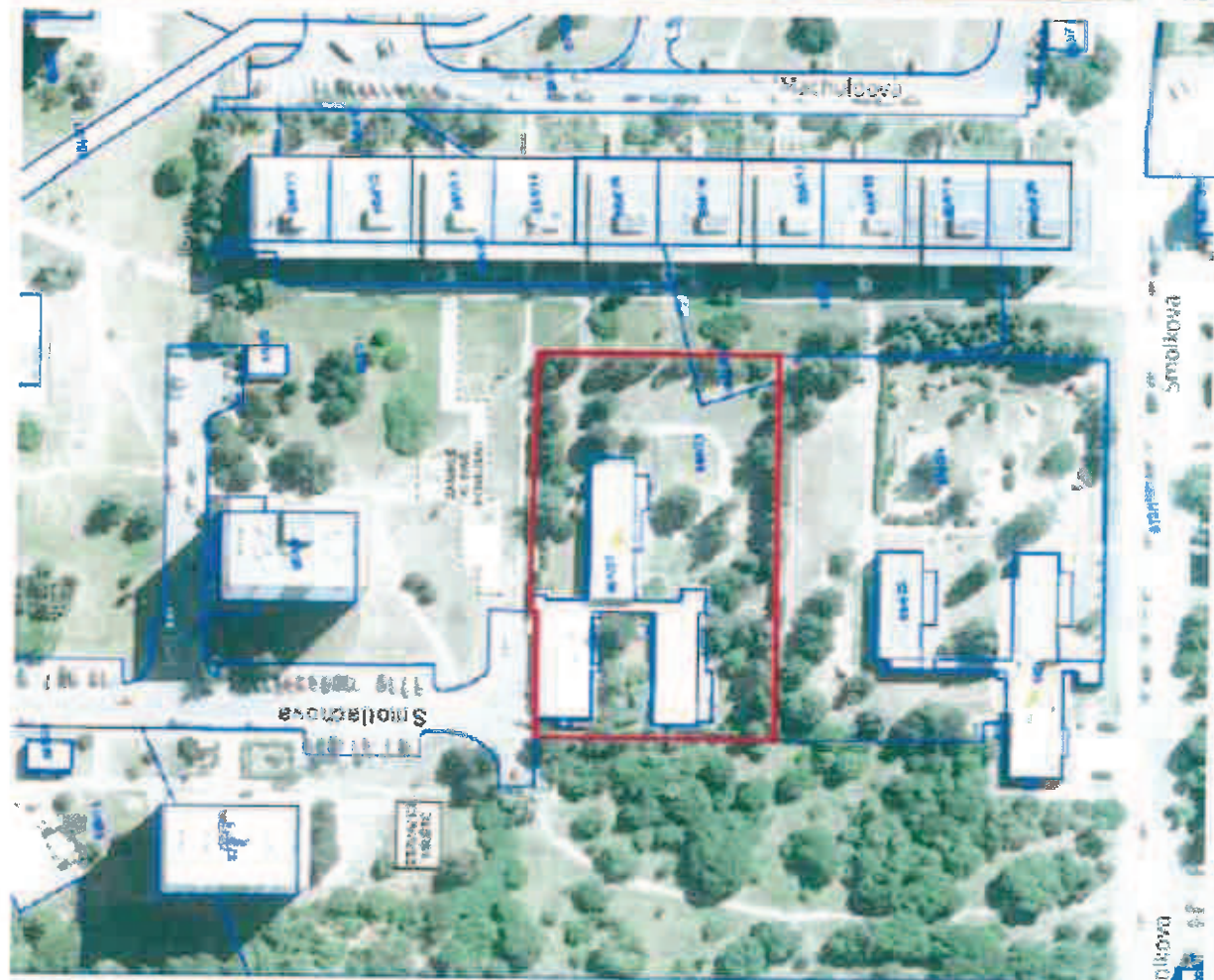
Rezidence Smotlachova s.r.o., IČ: 057 97 209, Korunní 810/104, 101 00 Praha 10

člen skupiny JRD s.r.o., Korunní 810/104, 101 00 Praha 10





SOUČASNÝ STAV A NÁVRH ZÁMĚRU



VIZUALIZACE - ZÁMĚR VÝSTAVBY

jrd



VIZUALIZACE ZÁMĚRU Z JIHOVÝCHODU

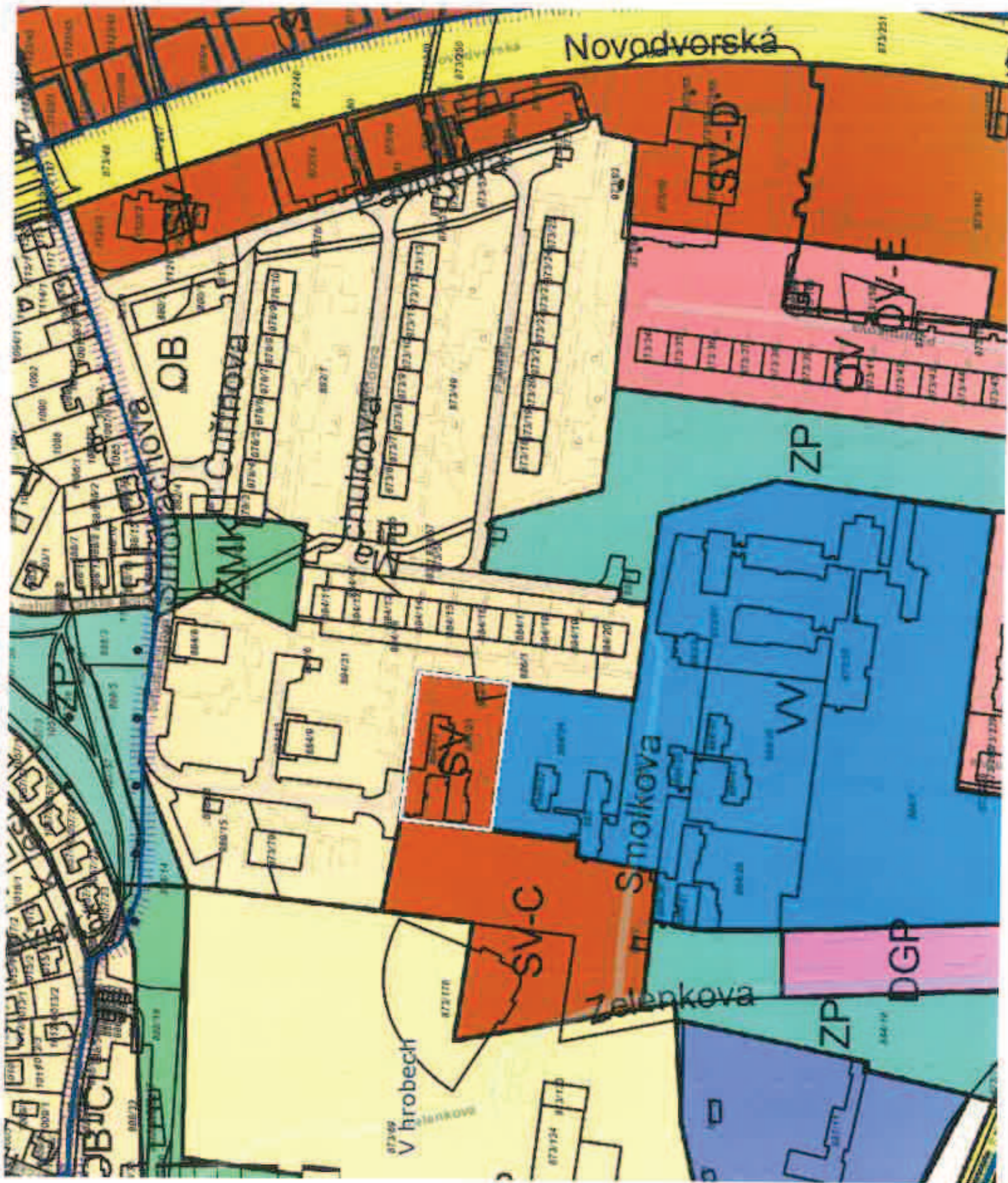
jrd



Jrd

VIZUALIZACE ZÁMĚRU – POHLED Z UL. SMOTLACHOVA





PŘIPOMÍNKOVÝ LIST k tisku č.R-04948

PŘIPOMÍNKOVÁ MÍSTA	PŘIPOMÍNKY K MATERIÁLU	DATUM	STANOVISKO ZPRACOVATELE	DATUM
Bc. Františkovi Adámkovi - uvolněnému členu rady				