



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Rada hl.m. Prahy

Sp.zn.
S-MHMP 588266/2020

ROZHODNUTÍ

Rada hlavního města Prahy, příslušná podle § 68 odst. 4 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 6 odst. 6 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudila žádost společnosti CWI Smíchov, s. r. o., se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 03841626, o povolení výjimky ze zákazu stavební činnosti, stanoveného vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, pro záměr „**Polyfunkční areál Smíchov**“, **na pozemcích parc. č. 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 661, 662/1, 662/2, 662/3, 662/4, 664, 668/3, 668/4, 668/5, 669/1, 669/2, 669/3 a 669/4 vše v k. ú. Smíchov, Praha 5**, a na základě tohoto posouzení rozhodla v souladu s § 99 odst. 3 stavebního zákona, tak, že

výjimku nepovoluje.

Odůvodnění:

Společnost CWI Smíchov, s. r. o., se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČO 03841626, (dále jen „Žadatel“) podala žádost o udělení výjimky ze stavební uzávěry dle § 99 odst. 3 stavebního zákona. Žadatel je vlastníkem souboru pozemků **parc. č. 659/1, 659/2, 659/3, 660/1, 660/2, 661, 662/1, 662/2, 662/3, 662/4, 664, 668/3, 668/4, 668/5, 669/1, 669/2, 669/3 a 669/4 vše v k. ú. Smíchov**, na kterých hodlá realizovat stavební záměr spočívající ve výstavbě Polyfunkčního centra Smíchov.

Jako podklad pro udělení výjimky ze stavební uzávěry byla k žádosti přiložena objemová studie s názvem „**Polyfunkční areál Smíchov**“ zpracovaná v červenci 2018 architektonickým ateliérem Hlaváček & Partner, s. r. o., Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5, (dále jen „dokumentace“).

Dále byla k žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry přiložena:

- Vnitřní sdělení odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 1870390/2017 ze dne 29. 11. 2017.

- Vnitřní sdělení odboru strategických investic Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 1766042/2017 ze dne 8. 11. 2017.
- Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č.j. IPR 12835/17 ze dne 22. 11. 2017, č.j. IPR 713/17 ze dne 20. 11. 2017, č.j. IPR 06482/18 ze dne 11. 7. 2018, č.j. IPR 8978/18 ze dne 6. 8. 2018.
- Nesouhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy) č.j. MHMP 208358/2020 ze dne 7. 2. 2020.
- Hydrogeologické posouzení problematiky vodního zdroje pro technické účely zabezpečovacího technického centra v k.ú. Radlice v souvislosti s plánovanou výstavbou areálu „Polyfunkční soubor Smíchov“ ze dne 23. 7. 2018 zpracované společností VODNÍ ZDROJE, a.s., IČO 45274428, Jindřicha Plachty 535/16, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Mgr. Ivo Černý.
- Hydrogeologické posouzení problematiky vodního zdroje pro technické účely zabezpečovacího technického centra v k.ú. Radlice v souvislosti s plánovanou výstavbou areálu „Polyfunkční soubor Smíchov“- pilotové založení stavebních celků ze dne 10. 10. 2018 zpracované společností VODNÍ ZDROJE, a.s., IČO 45274428, Jindřicha Plachty 535/16, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Mgr. Ivo Černý.
- Odpověď Magistrátu hl. m. Prahy na žádost o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, č.j. MHMP 310574/2020 ze dne 24. 2. 2020.
- Dopis Ing. Zdeny Javornické, pověřené řízením Magistrátu hl. m. Prahy, č.j. MHMP 192674/2020 ze dne 20. 1. 2020

Předmětem předložené dokumentace je návrh polyfunkčního areálu situovaného v jižní části Smíchova v prostoru mezi ulicemi Strakonická a Nádražní. Polyfunkční areál bude tvořen třemi objekty (A, B a C). Dva objekty (A a C) budou administrativní s kombinací obchodních prostor v úrovni 1. nadzemního podlaží, respektive 1. podzemního podlaží, přístupných převážně z ulice Nádražní nebo z vnitrobloku. Třetí objekt (B) bude polyfunkční s převažující funkcí bydlení a dlouhodobého ubytování. Také u tohoto objektu se uvažuje s umístěním malých komerčních jednotek v úrovni 1 podzemního podlaží s přístupem z ulice Nádražní. Parkování bude řešeno téměř výhradně v podzemních garážích.

Administrativní objekt A je situován v severní části areálu bude mít jedno podzemní a osm nadzemních podlaží, přičemž poslední osmé podlaží bude ustoupené. Půdorysně se jedná o uzavřený blok s vnitřním neuzavřeným patiem. V 1. PP budou podzemní garáže, v 1. NP jsou navrženy komerční plochy a zbývající nadzemní podlaží (2. – 8. NP) budou určena pro administrativu. Celková hrubá podlažní plocha objektu A bude 27 128 m².

Objekt B s převažující obytnou funkcí je situován mezi objekty A a C. Půdorys objektu bude ve tvaru písmene „U“ odvráceného od ulice Nádražní. Objekt B bude mít dvě podzemní podlaží a osm nadzemních podlaží, přičemž poslední osmé podlaží je navrženo pouze na části půdorysu obou ramen písmene U, směrem do ulice Strakonická. V podzemních podlažích budou parkovací stání, na části půdorysu v 1. PP jsou navrženy také komerční plochy. Na části 1. NP je navržena plocha pro dětskou skupinu, ve zbytku 1. NP a dalších nadzemních podlažích budou

byty. Celkem je v objektu B navrženo 303 bytů. Celková hrubá podlažní plocha objektu B bude 18 239 m².

Administrativní objekt C je situován v jižní části území. Půdorys objektu má tvar nepravidelného pětiúhelníku, jehož západní a jižní strana jsou rovnoběžné se západní, respektive jižní hranicí areálu. Objekt bude mít dvě podzemní a sedm nadzemních podlaží, přičemž poslední sedmé podlaží bude na severovýchodní a východní straně ustoupené. Ve 2. a části 1. podzemního podlaží jsou navržena parkovací stání a technologické zázemí objektu, na části 1. PP budou také komerční plochy a administrativa, které budou přístupné z ulice Nádražní. Ve zbývajících nadzemních podlažích (2. – 7. NP) bude administrativa. Celková hrubá podlažní plocha objektu C bude 12 209 m².

Součástí záměru je také dopravní řešení areálu, které zahrnuje výstavbu dvou nových komunikací na severu a jihu areálu, dopravní napojení jednotlivých objektů a parkovací stání u nové komunikace na severu areálu. Záměr dále zahrnuje napojení jednotlivých objektů na technickou infrastrukturu, terénní a sadové úpravy okolí objektů a úpravu výdechu větracího objektu metra. Stávající objekty na záměrem dotčených pozemcích budou odstraněny.

Pro úplnost podání Žadatel v žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry dále upozornil, že záměrem dotčené pozemky se nacházejí v oblasti, kde se bude v případě, že bude vyhověno současným návrhům Žadatele a společnosti Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, (nebo tak učiní vodoprávní úřad v rámci své úřední pravomoci sám) na stanovení ochranných pásem vodního zdroje ZTC 3, nacházet ochranné vodní pásmo vodního zdroje II. stupně. Žadatel dále zdůraznil, že ke dni podání žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry nejsou žádná ochranná pásma vyhlášena a není ani jasné, zda vyhlášena budou. Ve stejném ochranném pásmu se nacházejí i projekty, na něž výjimka ze stavební uzávěry udělena byla a samo město a Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, realizuje přímo v lokalitě rozsáhlé stavební záměry, jež existenci vodního zdroje ani potřeby jeho ochrany vůbec nereflektují. Žadatel od počátku projekčních prací s existencí zdroje a nutnosti jeho ochrany počítá, což dokládají k žádosti přiložená posouzení záměru z pohledu zajištění ochrany stávajícího vodního zdroje vypracované společností VODNÍ ZDROJE, a. s., podle kterých budou stávající hydrogeologické poměry po realizaci pilot ovlivněny pouze minimálně.

V hydrogeologických posouzeních problematiky vodního zdroje předložených Žadatelem, které zpracovala společnost VODNÍ ZDROJE, a. s., jmenovitě Ing. Ivo Černý osoba s odbornou způsobilostí dle § 9 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb, zákon o vodách a změně některých zákonů (vodní zákon), je uvedeno, že stavební celky budou založeny v nesaturevané zóně nadložního izolátoru zvodnělých písčitých štěrků, což vylučuje redukci jejich mocnosti, snížení statických zásob podzemní vody nebo omezení průtočnosti kolektoru. Hloubka založení je v celé ploše situována nad úrovní ustálené hladiny podzemní vody, která je zde navíc pod stropním izolátorem, který nebude při zakládání plošných základů porušen, napjatá. Veškeré inženýrské sítě budou vedeny nad základovou spárou navrhovaných objektů, pod stropem podzemních podlaží. Plošné základy budou založeny na vrtaných železobetonových pilotách o průměru 1,2 m vetknutých do skalního podloží, přičemž není vzhledem k použité technologii předpoklad jejich negativního vlivu na jakost vody v hydrogeologickém kolektoru. Stávající hydrogeologické poměry budou ovlivněny pouze minimálně vlivem pilot, které budou v průlinovém štěrkovém kolektoru fungovat jako izolátor,

který neumožní transport a akumulaci podzemní vody jako původní neovlivněná hydrogeologická struktura. Z hlediska celé lokality dojde při realizaci pilotového založení k redukci stávajícího průtočného materiálu pod navrhovanými objekty maximálně o 3,6 %, což znamená prakticky nulový vliv na jímací schopnost vrtu gravitačního přivaděče. Větší negativní vliv může mít přirozená kolmatace výstroje a obsypu jímacích vrtů, proto doporučují při rekonstrukci zhlaví vrtů zvážit jejich úpravu tak, aby byla zachována možnost regenerace vrtů při poklesu jejich vydatnosti vlivem kolmatace.

V hydrogeologickém posudku je dále uvedeno, že ochranná pásma jímacích vrtů byla sice několikrát navržena, nikdy však nedošlo k jejich vyhlášení, a to z důvodu, že se jedná o využití podzemní vody pro technické účely zabezpečovacího technického centra v k.ú. Radlice a nejedná se o zásobování pitnou vodou. Při případné změně kvalifikace zdroje na zdroj pitné vody by dle zákonných podmínek bylo potřebné stanovit a vyhlásit ochranné pásmo 1. stupně, pro tento zdroj pitné vody. Podle názoru zpracovatele hydrogeologického posudku by pro účely fyzické ochrany jímacích objektů postačovalo ochranné pásmo 1. stupně vymezené jako souvislé území v bezprostředním okolí linie vrtů zapojených do systému jímání do vzdálenosti 6 – 7 m od osy jímacích objektů. Takto vymezené ochranné pásmo by zasahovalo pouze pozemky parc. č. 669/4 a 668/3 v k.ú. Smíchov, a budoucí komplex staveb by byl umístěn vně tohoto ochranného pásma. Ochranné pásmo 2. stupně není stanoveno, a to z důvodu horninového prostředí a stávající zástavby, která se nachází v uvažovaném ochranném pásmu 2. stupně a která zahrnuje frekventované pozemní komunikace a areály související s provozováním lehkého průmyslu, což znamená nemožnost zajištění funkčního ochranného pásma 2. stupně. Absencí ochranného pásma 2. stupně nebude nijak omezeno stávající využívání vodního díla dle platného vodohospodářského povolení. Ke zlepšení situace je navržena rekonstrukce zhlaví jímacích vrtů tak, aby nedocházelo ke vsaku povrchových a srážkových vod do šachet a podél výstroje vrtů.

Plánovanou výstavbou může podle hydrogeologických posudků paradoxně dojít ke zlepšení stávajících podmínek ochrany vodního zdroje, kdy dojde vzhledem k překrytí části zájmového území základovou deskou k eliminaci vsaku případných kontaminovaných povrchových vod do kvartérního kolektoru.

K žádosti přiložená vnitřní sdělení odborů Magistrátu hl. m. Prahy (odboru územního rozvoje a odboru strategických investic) a vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy k výjimce ze stavební uzávěry se vztahují k jinému záměru než, který je nyní předmětem povolení výjimky ze stavební uzávěry. Jedná se o záměr „Revitalizace Nádražní ulice a přilehlých prostor“. Tento záměr sice zahrnuje také pozemky dotčené záměrem, řešení zástavby navrhované na těchto pozemcích je dle textu přiložených vyjádření odlišné. Od vydání těchto dokumentů navíc uplynula doba delší než rok a některé byly vydány před datem zpracování předložené dokumentace. Proto byla v rámci projednání žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry zajištěna nová aktuální vyjádření k možnosti povolení výjimky ze stavební uzávěry pro navrhovaný záměr výstavby polyfunkčního areálu.

Přiložené nesouhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy) bylo vydáno z toho důvodu, že se předmětný záměr nachází v území, kde je vyhlášena stavební uzávěra pro velké rozvojové území Smíchov jih. K žádosti

o vydání závazného stanoviska však nebylo doloženo rozhodnutí o povolení výjimky ze stavební uzávěry, a proto byl záměr posouzen jako nepřijatelný. Z hlediska posouzení souladu předmětného záměru s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1 – 3 a souladu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy ve znění Aktualizací 1 – 4 bylo konstatováno, že záměr je v souladu s oběma uvedenými dokumenty. Z hlediska posouzení souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn, bylo konstatováno, že záměr je z hlediska způsobu využití ploch přípustný, splňuje kód míry využití plochy a odpovídá charakteristické výškové hladině. Úřad územního plánování však záměr posuzoval podle jiné dokumentace, a to podle dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby z října 2018 zpracované Hlaváček & Partner, s. r. o.

Další k žádosti přiložené podklady nemají na řízení o výjimce ze stavební uzávěry vliv.

Záměrem dotčené pozemky se nacházejí ve stavební uzávěře pro velké rozvojové území Smíchov jih, která byla ustanovena nařízením č. 22/2002 Sb. hl. m. Prahy, kterým se mění vyhláška č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích hl. m. Prahy, ve znění pozdějších předpisů. Podle čl. 1 vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy se stavební uzávěra ve velkých rozvojových územích hlavního města Prahy vyhláší do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo pořízení a projednání územně plánovacího podkladu, pro celý rozsah velkého rozvojového území nebo jeho ucelenou část, vymezenou pořizovatelem schváleného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Praha.

Dle § 99 odst. 3 stavebního zákona může na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti příslušná rada, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

V rámci projednání žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry se k možnosti povolení výjimky ze stavební uzávěry pro předmětný záměr vyjádřil odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy a Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ve vyjádření k žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry konstatoval, že posuzovaný záměr je podle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, včetně platných změn (dále jen „platný územní plán“) možný. Zároveň však upozornil, že pro územní řízení bude nezbytné prokázat splnění minimálního koeficientu zeleně a splnění podmínek výškové regulace pro oblast se zákazem výškových staveb.

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy dále uvedl, že navrhovaná výstavba polyfunkčního areálu přináší do území zcela nový typ struktury, která svým objemem a způsobem využití odpovídá stávajícímu platnému územnímu plánu. Předpokládaný budoucí rozvoj a uspořádání území lze odvodit z pořizované územně plánovací dokumentace, která je v současné době pro záměrem dotčené území pořizována. Jedná se o změnu platného územního plánu č. Z 2772/00 a nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní plán, který by měl nahradit stávající platný plán. Obě připravované územně plánovací dokumentace předpokládají v dotčeném území zástavbu obdobného charakteru, jako

je navrhovaný záměr. Z hlediska předpokládaného budoucího rozvoje je možné navrhovaný záměr akceptovat.

Ve věci ochrany vodního díla, které se nachází pod záměrem dotčenými pozemky, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy informoval, že stávající ani připravovaná územně plánovací dokumentace neposkytuje nástroje, jak toto vodní dílo ochránit. Případné povolení výjimky ze stavební uzávěry ještě neznamená, že bude možné posuzovaný záměr realizovat. Soulad předloženého záměru s dalšími právními předpisy upravujícími způsob využití a uspořádání území bude posuzován v rámci územního řízení.

Vzhledem k uvedenému a s přihlédnutím k charakteru, rozsahu a účelu navrhovaného záměru a na základě dostupných informací o možném budoucím řešení prostoru velkého rozvojového území Smíchov jih nemá odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy připomínky a s povolením výjimky z předmětné stavební uzávěry pro záměr výstavby polyfunkčního areálu na předmětných pozemcích souhlasí.

Odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy ve vyjádření k výjimce ze stavební uzávěry uvedl, že v době zpracování stanoviska č.j. OSI/03/899/17 (MHMP 1766042/2017) ze dne 8. 11. 2017 mu nebyla známa zásadní informace o existenci vodního díla (Gravitačního přivaděče ZTC3 vč. jímacích vrtů) umístěného na předmětných pozemcích.

K předloženému záměru Polyfunkčního areálu Smíchov nemá odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy z hlediska svých investičních staveb námitky, ve věci stavební uzávěry pro velké rozvojové území Smíchov jih je plně kompetentní zpracovatel územního plánu hl. m. Prahy Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

S ohledem na novou skutečnost – existenci vodního díla (Gravitačního přivaděče ZTC3) pod pozemky dotčenými předmětným záměrem, doporučují zohlednit vyjádření odboru bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP 963944/2020 ze dne 18. 6. 2020 (jedná se o kritickou infrastrukturu – záložní vodní zdroj pro nouzové zásobování obyvatel), odborné vyjádření znalce k vodnímu zdroji Smíchov – Radlice pro ZTC3, k návrhu ochranného pásma vodního zdroje vyhotoveného společností Ekosystem a K pasportizaci vodního zdroje vypracované dne 13. 11. 2017 autorizovaným znalcem v oboru vodohospodářských staveb a městského inženýrství Ing. Martinem Jakoubkem a vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (zpracovatele územního plánu z hlediska povolení výjimky ze stavební uzávěry pro velké rozvojové území) č.j. IPR 06482/18 ze dne 11. 7. 2019, který s udělením výjimky ze stavební uzávěry do doby projednání řízení, která mají na rozhodnutí zásadní vliv, nesouhlasí. Zároveň doporučují vyčkat s projednáváním povolení výjimky ze stavební uzávěry do doby vyjasnění následujících skutečností:

- Návrhu podmínek a omezení pro ochranné pásmo 1. a 2. stupně vodního zdroje limitujících umístění staveb v těchto pásmech.
- Projednání a schválení změny územního plánu č. Z 2772/00 Zastupitelstvem hl. m. Prahy a jejím vydání opatřením obecné povahy.

Odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy ve stanovisku k možnosti povolení výjimky ze stavební uzávěry pro Polyfunkční areál Smíchov (č.j. MHMP 863944/2020 ze dne 18. 6. 2020) uvedl, že podle § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o IZS“), je dotčeným správním orgánem

z hlediska ochrany obyvatelstva a že mu byla předložena dokumentace pro územní řízení ve věci předmětného záměru. Na základě posouzení této dokumentace bylo vydáno závazné nesouhlasné stanovisko se zamýšleným záměrem (č.j. MHMP 23805/2019 ze dne 4. 1. 2019), které bylo po odvolání stavebníka potvrzeno rozhodnutím ústředního správního orgánu Ministerstva vnitra ČR (rozhodnutí č.j. MV-61864-2/PO-OKR-2019 ze dne 2. 5. 2019). Důvodem nesouhlasu byla existence vodohospodářského díla – jímacích vrtů a gravitačního přivaděče ochranného systému metra, tedy stavby civilní ochrany dle § 7 odst. 2 písm. i) zákona o IZS, která se nachází bezprostředně v místě stavby a v jeho připravovaných ochranných pásmech. Tato stavba civilní ochrany je evidována podle § 10 odst. 5 písm. i) zákona o IZS Hasičským záchranným sborem hl. m. Prahy a podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona i Magistrátem hl. m. Prahy. Jedná se o funkční vodohospodářské dílo ve veřejném zájmu s mimořádným významem, v dnešních podmínkách jen stěží realizovatelné. Přesto u něj nebyla místně příslušným vodoprávním úřadem stanovena ochranná pásma. A to jak ochranná pásma zdroje, tak i ochranná pásma vodního díla. Povolení výjimky ze stavební uzávěry a umožnění výstavby v dotčeném území před vyhlášením ochranných pásem I. a II. stupně předmětného vodního zdroje a vodního díla, může vést ke změnám ve vydatnosti vodního zdroje, změnám v proudění podzemní vody, vzniku nepropustných bariér, včetně kontaminace vodního zdroje a následně degradaci vodohospodářského díla. Odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy se domnívá, že napřed musí být zajištěna ochrana vodního zdroje a vodního díla vyhlášením jeho ochranných pásem I. a II. stupně. Jedině tak bude možné realizovat budoucí výstavbu a zajistit, aby nedošlo k poškození vodohospodářského díla, zejména k poškození nadložního izolátoru a vlastní zvodně. Existence ochranných pásem tak bude zákonným, bezpečnostním, ale i logickým limitem využitelnosti území, který bude následně zohledňován ve všech řízeních dle stavebního zákona. Z výše uvedených důvodů odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy s povolením výjimky ze stavební uzávěry nesouhlasí.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve vyjádření k výjimce ze stavební uzávěry pro předmětný záměr uvedl, že na pozemcích parc. č. 669/4, 668/3, 664, 4990/1 v k.ú. Smíchov, se nachází stavba vodního díla – vodní zdroj a gravitační přivaděč pro technické centrum ZTC3 Radlice pražského metra. Podzemní stavba tohoto vodního zdroje tvoří soustava šterkových jímacích stěn z předvrtávaných pilot, jímacích vrtů, přístupové šachty, propojovacích štol a čerpací šachty. Z hlediska ochrany zvláštních zájmů lze stavbu využívat jako náhradní zdroj vody až pro cca 600 tis. obyvatel. Je nutné zabezpečit ochranu tohoto vodního zdroje a budoucí výstavbu přizpůsobit tak, aby nedošlo k poškození stavby vodního zdroje, tak zejména k poškození nadložního izolátoru a vlastní zvodně.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dále uvedl, že s udělením výjimky ze stavební uzávěry lze z urbanistického hlediska souhlasit s podmínkou, že bude stanoveno ochranné pásmo vodního zdroje a omezující ochranná opatření v ochranném pásmu vodního zdroje před zahájením územního řízení a pokud budou splněny podmínky ve vyjádření č.j. IPR 713/13 (vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy k architektonické studii stavby Polyfunkční areál Smíchov ze dne 20. 11. 2017), ve kterém je stanoveno, že maximální hrubá podlažní plocha záměru HPP = 57 385 m², že počet nadzemních podlaží záměru nebude více než osm, že do dokumentace bude doplněna informace o parkovacích kapacitách záměru, že nové stromy nebudou umístěny mimo dva plánované výsadbové pásy v ulici Nádražní, které jsou navrženy v souvislosti s rozšířením ulice a přeložkou tramvajové tratě, že stavbou

vyvolané přeložky inženýrských sítí v ulici Nádražní nebudou umístovány v místě plánovaných výsadbových pásů, že v záměrem dotčeném úseku ulice Strakonická bude zachována stávající šířka chodníku (cca 3,5 m) a že před zahájením územního řízení bude uzavřena dohoda o převodu části pozemků určených pro rozšíření ulice Nádražní do vlastnictví hlavního města.

Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dále uvedl, že k žádosti přiložené hydrogeologické posouzení vodního zdroje není, ani nenahrazuje stanovení ochranného pásma vodního zdroje. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy s udělením výjimky ze stavební uzávěry souhlasí při splnění výše uvedené podmínky.

Rada hlavního města Prahy posoudila žádost o udělení výjimky z výše uvedené stavební uzávěry a s ohledem na obsah výše uvedených vyjádření orgánů veřejné správy došla k závěru, že nelze vyloučit, že povolení výjimky ze stavební uzávěry neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Stavební uzávěra pro velké rozvojové území Smíchov jih byla vymezena z důvodu zachování stávajícího stavu území do doby, než bude budoucí využití a uspořádání tohoto významného transformačního území stanoveno podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem. Předložený záměr navrhuje v tomto území úplně novou strukturu, která sice není v rozporu s platným územním plánem, ale je takového charakteru a rozsahu, že velmi významně ovlivní budoucí využití a prostorové uspořádání území. Možnou budoucí koncepci rozvoje, využití a uspořádání území sice řeší v současné době pořizovaná územně plánovací dokumentace, kterou jsou změna platného územního plánu č. Z 2772/00 a nový územní plán hl. m. Prahy, tzv. Metropolitní plán. Oba dokumenty se však mohou před schválením a vydáním významně změnit, a to i vzhledem k faktu, že se pod pozemky dotčenými předmětným záměrem nachází vodní dílo – zdroj, který je evidován jako stavba civilní ochrany a který by v případě potřeby bylo možné využít jako náhradní zdroj vody při nouzovém zásobování vodou až pro cca 600 tis. obyvatel. Z tohoto důvodu je nezbytné zajistit pro možné nouzové využití tohoto vodního zdroje potřebnou ochranu, a to stanovením a vyhlášením jeho ochranných pásem, které stanoví podmínky pro výstavbu, a to i na záměrem dotčených pozemcích. Žádná ochranná pásma však zatím vyhlášena nebyla, a ačkoliv ochrana vodního zdroje nebyla původním účelem stavební uzávěry, poskytuje stávajícímu vodnímu zdroji alespoň nějakou ochranu do doby, než dojde k vyhlášení ochranných pásem tohoto vodního zdroje. Podle předložené žádosti počítá s vyhlášením ochranných pásem také Žadatel. Vyhlášení ochranných pásem vodního zdroje a omezujících ochranných opatření v ochranném pásmu vodního zdroje před zahájením územního řízení je také jednou z podmínek souhlasu Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Také odbor investiční Magistrátu hl. m. Prahy doporučuje vyčkat s projednáváním povolení výjimky ze stavební uzávěry do doby vyjasnění podmínek a omezení pro ochranné pásmo vodního zdroje. Odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy, který je dotčeným orgánem z hlediska ochrany obyvatelstva, pak z důvodu neexistence ochranných pásem vodního zdroje vydal k předmětnému záměru pro územní řízení závazné nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu, jehož obsah je pro stavební úřad závazný, a proto by i v případě, že by byla výjimka ze stavební uzávěry povolena, nebylo možné předmětný záměr do doby vyhlášení ochranných pásem umístit či povolit. Odbor bezpečnosti Magistrátu hl. m. Prahy nesouhlasí ani s povolením výjimky ze stavební uzávěry před vyhlášením ochranných pásem I. a II. stupně.

Na výjimku ze stavební uzávěry neexistuje právní nárok, ustanovení § 99 odst. 3 stavebního zákona Radě hl. m. Prahy umožňuje, nikoli nařizuje výjimku ze stavební uzávěry povolit. Rada hl. m. Prahy proto po zvážení všech výše uvedených skutečností rozhodla, že s ohledem na dosud nevyřešené skutečnosti týkající se ochranných pásem vodního zdroje, které se mohou promítnout také do celkové koncepce budoucího využití a uspořádání území, nelze v současné době vyloučit, že navrhovaný záměr neohrozí sledovaný účel stavební uzávěry. Za účelem stabilizace území a odstranění východní části velkého rozvojového území Smíchov jih, respektive stavební uzávěry na této části území, je již od roku 2012 pořizována změna územního plánu č. Z 2772/00 (pořízení změny územního plánu č. Z 2772/00 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 18/10 ze dne 21. 6. 2012 – k návrhu na pořízení celoměstsky významných změn IV. Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, zadání změny Z 2772/00 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 31/25 ze dne 19. 9. 2013). S ohledem na charakter, rozsah a umístění navrhovaného polyfunkčního areálu, který v dotčeném území vytváří zcela novou strukturu, je z hlediska budoucího rozvoje, využití a uspořádání území nezbytné vyčkat na schválení změny územního plánu Z 2772/00, neboť budoucí koncepce využití a uspořádání území se do té doby ještě může změnit. Po schválení návrhu změny a jejím vydání bude stavební uzávěra na záměrem dotčeném území zrušena. Vzhledem k výše uvedenému proto bylo rozhodnuto, jak je ve výroku tohoto rozhodnutí uvedeno.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se podle ust. § 99 odst. 3 stavebního zákona nelze odvolat.



MUDr. Zdeněk Hřib v. r.
primátor hl. m. Prahy

Za správnost vyhotovení:
Ing. Michal Polko

Rozdělovník:

I. účastníkům řízení, doporučeně, fyz. osobám do vl. rukou

1. CWI Smíchov, s.r.o., Archeologická 2256/1, 15500 Praha 5

II. na vědomí

2. MHMP UZR - odd. informací o území
3. MHMP STR - Ju
4. IPR Praha - evidence rozhodnutí
5. MHMP OVO - odd. volených orgánů
6. MHMP BEZ