

Zápis Komise pro územní rozvoj

Číslo jednání: 3/2026
Datum konání: 13.5.2026
Předsedající: Kristine Karhanová Grigoryan
Přítomni: Kristine Karhanová Grigoryan, Jiří Danda, Jindřich Jukl, Eva Růžičková,
Jan Trutnovský
Omluveni: Igor Čermák
Nepřítomni: -
Hosté: Ing. Markéta Urbanová, Ing. Richard Měšťan, Zbyněk Mucha, Ing. Alexandra Janáčková, Ing. arch. Hubička, Ing. arch. Vaněk, Ing. Růžička, Ing. Martin Kovář, Ing. Klára Čeloudová, Mgr. Magdaléna Jelínková
Zapisovatel – tajemník: Silvie Mayerová

Používané zkratky:

RMČ	Rada městské části Praha 20	ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 20
KÚR	Komise pro územní rozvoj RMČ	SP	stavební povolení
ÚR	územní rozhodnutí	ÚPI	územně plánovací informace
MČP20	Městská část Praha 20	ÚS	územní souhlas
ÚPN	územní plán	ÚPD	územně plánovací dokumentace
FVU	funkční využití území	PSP	nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy	IPR	Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
DSP	dokumentace pro vydání SP	DÚR	dokumentace pro vydání ÚR
MÚK	mimoúrovňová křižovatka	ČOV	čistírna odpadních vod

Zápis

1) Zahájení, úvod, schválení programu jednání (schváleno jednohlasně)

Jednání komise zahájeno v 16:00 h.

Časové sloty pro prezentace projektů / záměrů jsou následující:

- 17.00 – 17.30 studie sídelní zeleně – Ing. Janáčková + autor studie
- 17.30 – 18.00 – Gartal – architekt + ředitel projektu
- 18.00 – 18.30 – UBM – architektka + ředitel akvizic
- 18.30 – 19.00 – BD Božanovská – Ing. arch. Hubička

2) Studie systému sídelní zeleně

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Městská část Praha - Horní Počernice

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: studie systému sídelní zeleně

Umístění záměru: Horní Počernice

Popis: Jedná se o studii systému sídelní zeleně. Studie je oborovým strategickým dokumentem pro zeleně v řešeném sídle. V rámci analýzy stávajícího stavu jsou hodnoceny plochy sídelní zeleně a lokalizovány plochy krajinné zeleně a lesů. Návrh systému zeleně řeší hierarchii ploch městské zeleně, jejich vzájemné prostorové a provozní vazby, navázání na okolní krajinu a v širších souvislostech i spojení na okolní Městské části.

USNESENÍ KÚR:

Komise doporučuje v části širší vztahy doplnit návaznost na území Zelenče a situaci s investicí VRT např. do problémového výkresu. Ke studii V Lukách (viz bod 8) bylo dohodnuto zapracování analýzy území ploch zeleně a přístupu do území.

3) Gartal (Signature Počernice) - prezentace záměru - OBYTNÝ SOUBOR "NÁCHODSKÁ"

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: EVO green s.r.o.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: obytný soubor

Umístění záměru: ulice Náchodská, U Županských a Bártlova; na pozemku parcelní č. 4067/14, 4067/2 a dalších v k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o návrh obytného souboru.

USNESENÍ KÚR:

Komise požaduje zkoordinovat řešení ulice u Županských s projektem „rekonstrukce k Berance Bořetická“, tj. návaznost na projekt a doplnit vhodné řešení křižovatky s ul. Náchodská. Komise upozorňuje na připravovaný Metropolitní plán a jeho brzké vydání, kde zejména se jeví jiný počet nadzemních podlaží. Komise dále požaduje upravit parkování k plánované poliklinice nikoli před náměstím a na něm, ale jiným vhodným způsobem, který nenaruší jeho urbanistický a společenský význam. Komise doporučujeme doplnit do projektu další občanskou vybavenost např. obchody a služby v parterech objektů. Hlavně podél ul. Náchodská v návaznosti na veřejný prostor před navrženou poliklinikou.

Komise upozorňuje na nesoulad navrženého záměru se schválenou a platnou územní studií HP východ v zásadních až neuralgických bodech:

Zadavatel i zpracovatel územní studie věnovali značnou pozornost řešení koncepce dopravní infrastruktury a návaznosti na stávající komunikační síť. Navržené řešení bylo připomínkováno a schváleno a je potřeba ho respektovat. Případné odchylky řádně odůvodnit a vysvětlit jejich přínos v širším kontextu, a to především ve vztahů k ul. Náchodská.

Rovněž rozsah navrhované zelené infrastruktury (plošné i liniové, např. stromořadí po jedné nebo obou stranách) ve veřejných prostranstvích by měl být zachován v celém rozsahu nebo navýšen. Ponižení na úkor parkovacích stání je v rozporu s doporučeními zásadami pro vznik kvalitních veřejných prostranství.

Územní studie navrhuje u polikliniky kvalitní veřejné prostranství formou náměstí. Navrhované náměstí je jediné svého druhu v Horních Počernicích. Autor studie tak reflektuje tento chybějící prvek podél Náchodské ul. a jedinečnou příležitost k jeho vytvoření. Součástí této funkční plochy je významná urbanistická osa zelené infrastruktury a veškeré navazující komunikace jsou doplněné dostatkem zeleně, vzrostlých stromů a stromořadím. Toto řešení má oporu i v územním plánu (plochy **DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a ZMK - zeleň městská a krajinná**) a měla by být plně respektována a dodržena. Umístění parkovacích stání podél náměstí je naprosto neakceptovatelné, mělo by být řešeno mimo tuto plochu, ideálně formou podzemních parkingu.

U navrhovaných bytových domů jsou rovněž dlouhé linie parkovacích míst, které jsou v rozporu s některými body § 26 PSP:

(3) Stání vázaná se umísťují mimo uliční prostranství. U záměrů s převažujícím účelem užívání bydlení do 3 podlaží lze vázaná stání při splnění požadavku odstavců 1 a 2 umístit přiměřeně k charakteru uličního profilu i do uličních prostranství.

(5) Vázaná stání pro účel užívání bydlení vyjma nízkopodlažní zástavby do 3 podlaží a staveb s maximálně 3 byty musí být řešena formou uzavřených či polootevřených garáží nebo parkovacích zakladačů, přičemž uzavřenou garáží se rozumí vnitřní prostor uzavřený stavebními konstrukcemi a polootevřenou garáží se rozumí vnější

prostor převážně uzavřený a vymezený stavebními konstrukcemi; v místě stání vozidel musí být garáž zastřešena.

(7) Povrchová parkoviště musí být doplněna prostory umožňujícími růst a rozvoj stromů v ploše parkoviště v minimálním počtu 1 prostor na 8 stání, nestanoví-li regulační plán nebo územní plán, který obsahuje prvky regulačního plánu, v souladu s § 48 odst. 2 jinak. Nelze-li tyto prostory z technických důvodů umístit v ploše parkoviště, lze je umístit jinde na stavebním pozemku nebo v rámci daného záměru.

Doporučujeme řešit parkování v celém rozsahu formou podzemních parkingů a klást důraz na řešení kvalitních veřejných prostranství dle ÚS.

4) UBM (Villapark Klánovice) - prezentace záměru

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: UBM Development Czechia s.r.o.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: výstavba rodinných domů

Umístění záměru: na pozemku parc. č. 4106/64 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o nízkopodlažní výstavbu rodinných domů včetně ověření dopravního napojení lokality a napojení na inženýrské sítě.

USNESENÍ KÚR:

Komise nesouhlasí s dopravní neprostopností do území MČ Klánovice (viz stanovisko k ÚS Klánovice). Komise doporučuje v navrhovaném dopravním skeletu se max. přizpůsobit schvalované územní studii Klánovice, pokud to bude možné a nebude to v rozporu s Metropolitním plánem (MPP). Možnost budoucího dopravního napojení přes kruhové obratiště považujeme za problematické až nereálné. Vzhledem k výsledku místního referenda Klánovic je v další fázi zpracování záměru nutné upřesnit zajištěnost konkrétní realizační návaznosti podmíněné dopravní stavby pro příjezd do lokality (tzv. Klánovické spojky).

5) Novostavba bytového domu Božanovská x Šanovská, Ludmila123 s.r.o. – 3. verze

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Ing. arch. Radim Hubička / Ludmila123 s.r.o.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: bytový dům

Umístění záměru: parc. č. 3207 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o pozemek dotčeného novým připojením na místní komunikaci Božanovská a jejími souvisejícími stavebními úpravami. Nové připojení bude pro navržený objekt bytového domu.

Předchozí USNESENÍ KÚR 7/2024:

- *Architektonicky je projekt libivý, ale zástavba by měla více odpovídat měřítku okolní zástavby.*
- *Řešení je v kolizi se zastávkou MHD a mimo platné normy, k zastávce doporučujeme zpracovat přístřešek.*
- *Není doloženo vyřešení a zapracování posunu zastávky MHD do projektu, dle popisu není posun reálný, vedle se nachází další stávající sjezdy.*
- *Samostatný vjezd do Šanovské musí mít náležitosti vjezdu nového, jeho parametry se novou stavbou mění a je potřeba prokázat, že splňuje současné požadavky.*
- *Rozhledové trojúhelníky chybně vyneseny, odvěsny se vynáší se na obě strany od samostatného sjezdu do osy přilehlého jízdního pruhu.*
- *Parkovací stání jsou navržena dost „úsporně“, požadujeme doložit dodržení odstupových vzdáleností parkujících vozidel od pevných překážek, např. od oplocení (ČSN 73 6056, čl 6.1.2, obr.1, tab.4) a vlečné křivky parkovacích manévrů.*
- *Kapacita navrhovaného objektu bude ve skutečnosti generovat mnohem větší potřebu parkovacích stání, než je navrženo. Dle zkušeností cca 2 stání na byt. Navrhovaný minimální počet stání považujeme nedostatečný a*

vnímáme jako zdroj budoucích problémů pro stávající obyvatelé a lokalitu jako takovou.

- *Není doloženo, zda není stávající přechod pro chodce v ulici Božanovské v kolizi s navrženým řešením.*
- *Chodník podél Božanovské je frekventován, požadujeme zajistit komfort pěších provedením sjezdů formou sklopené obruby nebo jen s krátkou rampou (průchozí prostor šířky min. 1,5 m ve sklonu max 2%), dle výškové řešení chodníkových přejezdů se snižuje celá plocha chodníku do úrovně vozovky.*
- *Parkovací stání u objektu A jsou odvodněny směrem na veřejnou komunikaci.*
- *Je nutné budovat dva sjezdy k jednomu objektu do relativně frekventované Božanovské?*

Předchozí USNESENÍ KÚR 8/2024:

Diskuse proběhla nad výše uvedenými body. Diskuse směřovala především ke zmenšení kapacity stavby a s tím související počet odstavných a parkovacích stání, využití komerčního prostoru a přesunutí vjezdů do ul. Šanovská.

Předchozí USNESENÍ KÚR 1/2025:

Připomínky byly vyřešeny. Komise se záměrem souhlasí.

Předchozí USNESENÍ KÚR 7/2025:

Komise pro územní rozvoj ještě uvádí, že se dne 5.11.2025 zúčastnila setkání nad peticí - Novostavba bytového domu Božanovská x Šanovská, Ludmila123 s.r.o.

Komise dotčený záměr projednala na svém jednání č. 7/2024, kdy našla řadu sporných bodů a kolizních míst, které uvedla je ve svém usnesení. Následovala schůzka s investorem a diskuse nad připomínkami komise.

Na jednání č. 1/2025, dne 15.1.2025, nám byla předložena upravená varianta studie, zde jsme shledali zpracování všech předchozích připomínek. Další objektivní připomínky komise již neměla.

Respektujeme názory občanů a jejich obavy, že stavba může ve skutečnosti dopadnout i jinak než je prezentováno. Doporučujeme takovému postupu zabránit.

Architekti dále doplní vizualizace o 3D model porovnávající záměr s okolní zástavbou, aby bylo možné lépe posoudit jeho měřítko a vztah k okolnímu prostředí.

USNESENÍ KÚR:

Žadatel představil rozpracovanou novou variantu, nad kterou se vedla kritická diskuse. Diskutovalo se o architektonickém řešení objektu, o odstupových vzdálenostech od sousedních nemovitostí a způsobu parkování. K bodu projednání nebyl přijat žádný závěr.

6) Studie Harcovská

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: MČ Praha 20

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: územní studie

Umístění záměru: lokalita Harcovská - Horní Počernice

Popis: Jedná se o územní studii lokality Harcovská - Horní Počernice.

USNESENÍ KÚR:

Komise požaduje doplnit do studie komunikační napojení západním směrem podle návrhového výkresu Ing. arch. Radima Lapkovského (Studie Bratraců Veverkových).

7) Novostavba RD Zaer real

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Zaer s.r.o.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: novostavba RD

Umístění záměru na pozemku parc. č. 4394/5, k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o novostavbu RD včetně napojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

Předchozí USNESENÍ KÚR 1/2026 (navazující záměr):

Bez připomínek.

USNESENÍ KÚR:

Bez připomínek.

8) Studie - komunikace a IS V Lukách – 2. verze studie

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Rudolf architects s.r.o.

Druh žádosti: vyjádření ke studii

Druh záměru: komunikace a IS

Umístění záměru: na pozemcích parc. č. 4279/13 a 4279/11 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Předmětem je výstavba komunikace a inženýrských sítí pro budoucí výstavbu rodinných domů v lokalitě navazující na ulici V Lukách v Horních Počernicích na pozemcích parc.č. 4279/13 a 4279/11.

Předchozí USNESENÍ KÚR 1/2026:

Komise doporučuje doplnění zeleně a městského mobiliáře ve veřejném prostoru a bude trvat na zajištění přístupu na pozemky navazující zeleně na východ od řešené lokality, včetně vybudování sjezdu. Pro sjezd doporučujeme využít stávajícího odbočení s ul. V Lukách (parc. č. 4278/84) v jižní části ulice přes parc. č. 4279/13.

USNESENÍ KÚR:

Bez připomínek.

9) Novostavba RD Březovická (p. Vykysal)

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Pavel Vykysal

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: novostavba RD

Umístění záměru: na pozemcích parc. č. 3130, 3031 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o novostavbu dvoupodlažního rodinného domu s garáží. Střecha je valbová se sedlovou částí nad garáží. Budova je přistavěna k sousednímu rodinnému domu.

USNESENÍ KÚR:

Bez připomínek.

10) Novostavba RD Čechurova (manž. Dzido)

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Mgr. Dzido Ivan a Mgr. Dzido Markéta

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: novostavba RD

Umístění záměru: na pozemcích parc. č. 573/35, 573/36, 573/14 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Jedná se o novostavbu rodinného domu. Dům je samostatně stojící, dvoupodlažní, obdélníkového půdorysného tvaru, zastřešený valbovou střechou. Vstup do objektu se nachází na východní straně.

USNESENÍ KÚR:

Bez připomínek.

11) Stavba č. 42125 Hornopočernická spojka (hl. m. Praha) - reakce na vyjádření projektanta

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: SATRA, spol. s r.o. (Ing. Karel Hlaváček) / Hlavní město Praha

Druh žádosti: žádost o stanovisko městské části (samosprávy) k dokumentaci pro stavební povolení

Druh záměru: dopravní infrastruktura

Umístění záměru: pozemek parc. č. 4067/1, 4072/16, 4087/17, 4087/7, 4087/8, 4091/11, 4091/13, 4091/16, 4091/25, 4091/33, 4091/34, 4091/35, 4091/36, 4091/37, 4091/44, 4091/45, 4091/51, 4091/52, 4091/53, 4091/8, 4091/9 a 4496/4 v k.ú. Horní Počernice

Popis: Hornopočernická spojka je silniční stavbou dopravní infrastruktury. Propojuje východně od Horních Počernic silnici II/611 s dálnicí D11. Spojka je kategorie S 9,5/70, tzn., že se jedná o dvoupruhovou obousměrnou komunikaci délky cca 1000 m. Na obou koncích jsou navrženy křižovatky – na severu s ulicí Náchodská (silnice II/611) a na jihu je spojka zaústěna do připravované MÚK Beranka na dálnici D11. Komunikace spojky je doprovázena stezkou pro pěší a cyklisty šířky 4 m odsazenou zeleným pásem šířky 3 m se stromořadím. Odvodnění zpevněných ploch je navrženo vsakem na místě. Jsou navrženy retenční příkopy a plochy. Křižovatky budou osvětleny – severní v návaznosti na osvětlení ulice Náchodská a na jihu v koordinaci s osvětlením MÚK Beranka.

Předchozí USNESENÍ KÚR 2/2026:

Na rozdíl od ÚR zůstává v projektu zachovaná původní stopa komunikace II/611 v místě severního napojení obchvatu. Což není v souladu s územní studií Horní Počernice východ – původní stopa II/611 je ve studii vypuštěna. Obchvat neobsahuje další napojovací místa na obytnou zónu dle územní studie. Proto předpokládáme následnou koordinaci s touto schválenou územní studií.

USNESENÍ KÚR:

Vysvětlení investora bereme na vědomí.

12) Rozšíření odpočívky Beranka VLEVO

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: METROPROJEKT Praha a.s.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: odpočívka (komunikace)

Umístění záměru: D11, odpočívka Beranka

Popis: Nová část odpočívky bude přimknuta ke stávající části z její severní strany. Odpočívka se nachází na D11 v km 3,1 vlevo (směrem do Prahy z Hradce Králové). Je poslední odpočívkou na D11 směrem do Prahy. Odpočívka Beranka má tedy značný dopravní význam a slouží jako poslední záchytný bod pro nákladní i osobní automobily na D11 před Prahou.

USNESENÍ KÚR:

Předložená PD je v rozporu s vydaným ÚR na umístění cyklolávky přes D11 (viz bod 13) a tuto skutečnost je potřeba zohlednit v návrhu. Návrh je v rozporu s platným ÚP. Komisi zatím není znám výsledek navržené změny ÚP.

13) Rozšíření odpočívky Beranka VPRAVO

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: PUDIS a.s.

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: odpočívka (komunikace)

Umístění záměru: D11, odpočívka Beranka

Popis: Jedná se o rozšíření stávající odpočívky Beranka vpravo na dálnici D11 směrem na Hradec Králové v km 2,80. Odpočívka je rozšířena směrem od dálnice D11 na jih do prostoru stávajících navážek a do prostorů využívaných Hummer centrem. Odpočívka v současném stavu kapacitně nevyhovuje požadavkům plynoucím z intenzit nákladní dopravy na dálnici D11, a proto tento projekt řeší celkem 57 nových parkovacích stání pro nákladní automobily (z toho je 8 stání připraveno pro budoucí nabíjení elektrických NA) a 4 parkovací stání pro BUS.

USNESENÍ KÚR:

Komise konstatuje, že není vyznačena cyklolávka přes D11 na základě vydaného platného ÚR z 4.12.2024 a požaduje koordinaci předloženého projektu s uvedeným ÚR. Chybí návrh řešení rekultivace zbylého území skládky (deponie).

14) Návrh Integrované koncepce udržitelného rozvoje kultury

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: MČ Praha 20

Druh žádosti: vyjádření

Druh záměru: koncepce udržitelného rozvoje kultury

Umístění záměru: Horní Počernice

Popis: Jedná se o návrhovou část „Koncepce rozvoje kultury a cestovního ruchu v městské části Praha 20 – Horní Počernice pro období 2026–2035“, tedy její strategickou a implementační část. Návrhová část navazuje na analytickou studii zpracovanou v předchozí fázi a představuje druhý ucelený výstup připravované Koncepce.

USNESENÍ KÚR:

Komise bere na vědomí detailně zpracovaný materiál a obsáhlý. Určitě je třeba doporučit lepší začlenění a lepší zpracování stávajících i budoucích sportovišť do předkládané koncepce, která jsou zahrnována do udržitelného rozvoje kultury MČ Prahy 20.

15) Územní studie Klánovice

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: MHMP

Druh žádosti: připomínky

Druh záměru: územní studie (ÚS)

Umístění záměru: Horní Počernice

Popis: Jedná se o územní studii pro Klánovice.

USNESENÍ KÚR:

Nesouhlasíme s uzavřením území a s dopravní nepropustností i s ohledem na dostupnost bloku B08 (také k.ú. Horní Počernice). Dělení pozemků v bloku B06 postačí na 800 m² pro RD, viz studie UBM. Uliční prostor předepsat do ÚS šířky min. 14 m. Sladit ÚS s připravovaným Metropolitním plánem (MPP). Komise doporučuje řešit území bloků B01 až B07 alternativně v souladu se studií UBM. Komise doporučuje do ÚS zahrnout i komunikační propojení s MÚK Beranka.

Skončeno v 20:17 h dne 13.5.2026.

Příští jednání KÚR bude svoláno na 24.6.2026, příp. na 1.7.2026 nebo 15.7. 2026.

Zapsala: Silvie Mayerová
(tajemnice)

Ověřila: Kristine Karhanová Grigoryan
(předsedkyně komise)