

Zápis Komise výstavby a územního rozvoje

Číslo jednání: **5/2021**
Datum konání: **31.5.2021**
Předsedající: **Martin Podhorský**
Přítomní: **Ing. Miloš Vacek, Ing. Jindřich Jukl, Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan, Josef Hampl, Ing. Eva Růžičková**

Omluveni:
Nepřítomní: **Ing. Markéta Čiperová, Ing. Petr Boček**
Hosté:
Zapisovatel – tajemník: **Ing. Silvie Mayerová**

Používané zkratky:

RMČ	Rada městské části Praha 20	ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 20
KVÚR	Komise výstavby a územního rozvoje RMČ	SP	stavební povolení
ÚR	územní rozhodnutí	ÚPI	územně plánovací informace
SP	stavební povolení	ÚS	územní souhlas
ÚPN	územní plán	ÚPD	územně plánovací dokumentace
OTPP	vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy	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 17:00 h.

Připomínky k projednávanému bodu vypořádané formou mailových připomínek.

2) Robotnice

Předkladatel: Eva Alexová

Žadatel/investor: BH realty,a.s., Farmes Development s.r.o., RE Investments, s.r.o. a Waltham Invest s.r.o.

Druh žádosti: společné jednání všech členů komisi s investory

Druh záměru: výstavba

Umístění záměru: Robotnice (na západním okraji městské části Praha 20 - Horní Počernice)

Popis: Jedná se o koncepci zástavby v lokalitě Robotnice, která je v současné době tvořena cca z jedné poloviny ornou půdou a z jedné poloviny brownfieldem po bývalém drůbežářském provozu. Většina pozemků je zarostlá náletovými dřevinami, se zbytky základů bývalých budov a lokálními černými skládkami. Z hlediska městské části Horní Počernice uskutečnění koncepce představuje bez potřeby jakýchkoliv vlastních prostředků zafixování využitelnosti území hluboko pod kapacitou umožněnou územním plánem (38%) a přivedení veškeré infrastruktury k pozemkům ve vlastnictví městské části a tím vytvoření technických předpokladů pro jejich další využití.

USNESENÍ KVÚR:

Martin Podhorský

Počet obyvatel může být mnohonásobně vyšší za předpokladu, že rodinné domy budou o dvou až třech bytových jednotkách a vila domy budou mít navrženy více než předpokládané 3 bytové jednotky. V celém území není

řešeno parkování, ani stání MHD. Pro posouzení je třeba doložit koeficient zastavěnosti, předpokládaný počet podlaží, který nebude následně navyšován, předběžná hrubá podlažní plocha staveb, počet parkovacích stání a koeficient zeleně.

- Nutno doplnit počet bytů celkem a m² podlahových ploch. Od toho se odvíjí skutečné nároky na dopravu v klidu a počty aut.

Komunikace š. 4,5 m je neakceptovatelná pro záchranné složky – zde je požadavek 6 m mezi chodníky. Není bráno v úvahu parkovací stání, které by mělo být minimálně po jedné straně obslužné komunikace.

Není doloženo, za jakých podmínek bude možné připojení na ČOV.

- Nutné doplnit vyjádření (souhlas) správce ČOV, zda je možné zkapacitnění ČOV Svěpraviče, o které se v dokumentu píše.

V celé ploše pozemků není uvažováno s drobnými provozovny, pouze s bydlením, přestože to územní plán v části OV-D dovoluje a v ostatních částech je přípustné.

Doplnit stanovisko IPR hl. m. Prahy k záměru a další body a požadavky uvedené pro velké rozvojové záměry v Deklarace podmínek rozvoje MČ Praha 20, které musí být doloženy k projednání.

Závěrem: v případě že, nebude realizován propoj lokalit s platformou Černý most – kruhový objezd u IKEA s následným podjezdem silničního tělesa, navrhuji nezahájit ÚR z důvodu vyšší zatíženosti dopravy v Horních Počernicích.

Ing. Jindřich Jukl

Územní plán (ÚP).

Záměr řeší větší část rozvojového území, v souladu s ÚP.

Do řešení je vhodně zapojen i navazující pruh území jako zeleň (ZMK), jehož pozemky developer vlastní.

Doprava.

Dopravní řešení odpovídá ÚP, řešení dopravního propojení na kruhovou křižovatkou u IKEA jako etapovou podmínku dalšího postupu výstavby umožní jeho realizaci (viz propadlé stavební povolení v minulosti). Toto propojení (prostupem pod tělesem D0) je pro MČ strategické, bez toho nelze odlehčit přetíženou komunikaci Náchodská.

Inženýrské sítě.

Navržený rozsah je vyhovující, koncepcí odhalená obava z překročení stávající kapacity ČOV musí být do stupně ÚR vyřešena.

Etapizace výstavby je přijatelně nastavena.

Pro další stupeň dokumentace (ÚR) je třeba v záměrem řešeném území zajistit prostor pro napojení veřejné infrastruktury dosud neřešené jižní části rozvojového území dvěma vstupy (západní a východní – koncepce předpokládá pouze východní).

Josef Hampl

Předkládaná koncepce nezahrnuje všechny zastavitelné plochy v lokalitě, a proto předložená koncepce nepředstavuje kompletní cílový stav dané lokality. Toto je třeba vzít v úvahu například s ohledem na řešení dopravního napojení lokality apod. Týká se plochy OB-B jižně od prezentované koncepce, část pozemků je ve správě HP (Horních Počernic).

- Relativně velká plocha lokality Robotnice je v současnosti napojena pouze komunikací Na Chvalce. Předpokládá se další napojení stávající cyklotrasou do ulice Hartenberské. Toto by si pravděpodobně vyžádalo rozšíření této komunikace, která prochází biokoridorem. Dále koncepce počítá s napojením tunelem pod SOKP 510 a dalším napojením na ulici Božanovská dle ÚP. Obě tyto předpokládané komunikace však nemají žádný známý harmonogram výstavby a předpokládá se jejich realizace třetí stranou.
- Během ústního projednání bylo konstatováno, že se předpokládá doprava nějakých 150 vozidel za den a že toto množství je oproti existující dopravě zanedbatelné. Nicméně lze předpokládat, že dopravní zátěž těchto vozidel bude koncentrována do dopravní špičky, kdy je v HP problém již za současného stavu.
- S ohledem na lokalitu Robotnice a umístění veřejného vybavení v HP (školy, školky, zájmová činnost, lokální služby) lze bez obsluhy lokality pomocí vhodných linek MHD předpokládat zanedbatelné využití IAD směrem do HP ulicemi Na Chvalce, Božanovské, a to i pokud bude realizováno propojení tunelem pod SOKP 510.
- Koncepce předpokládá etapizaci s ohledem na stav přípravy/realizace tunelu pod SOKP 510, nicméně většinu záměru lze realizovat i bez realizace tohoto dopravního napojení.
- Koncepce není fixována žádnou změnou ÚP, tedy v budoucnu nelze vyloučit další rozšíření výstavby (např v ploše plánované zeleně) v souladu s ÚP.
- Investor předpokládá, že když bude vybudována nová páteřní komunikace lokality až k SOKP 510, že to bude argument pro MHMP, aby vybudoval napojení pod SOKP 510. Nicméně tento předpoklad není ničím reálným podložen (to že je tunel v ÚP není rozhodující, viz např MÚK Bystrá), navíc v tu chvíli bude existovat napojení na Hartenberskou, což může být ze strany MHMP vyhodnoceno jako dostatečné. Není doloženo, zda je propojení pod SOKP 510 vůbec stále reálné (sypaný val, plánované zkapacitnění SOKP 510).
- Není známo, jak proběhne realizace záměru, pokud by MHMP nerealizoval tunel pod SOKP 510, na kterém je založena etapizace. Už zde byly snahy se vyvázat z podmínek výstavby závislých na třetí straně (kolaudace tunelu Blanka).
- Rozptylové a hlukové studie zkapacitnění SOKP 510 existenci výstavby v této lokalitě nepředpokládají.
- Vzhledem k tomu, že se stejně čeká následné jednání s MHMP ohledně napojení Robotnice tunelem pod SOKP, by bylo vhodnější si toto zajistit ještě před realizací záměru nějakou smlouvou o spolupráci nebo alespoň nějakým závazným stanoviskem týkajícím se podmínek výstavby tunelu pod SOKP 510.
- Dopravní napojení lokality považují za problematické a mělo by být řádně vyhodnoceno v kontextu celých HP a řešeno před zahájením realizace záměru v této lokalitě, a ne až v rámci etapizace realizace.

Ing. Eva Růžičková

Výstavbu v lokalitě Robotnice podmínit:

- 1) zahájením stavby buď tunelu pod dálnicí nebo kruhového objezdu na Chvalech v trase stávajícího napojení na ČM (Černý Most),
- 2) realizací buď části veřejně prospěšné stavby komunikace k tunelu nebo realizací komunikace v trase původní silnice do Dol. Počernic (koncepce uvažuje s jejím využitím pro staveništní dopravu),

- 3) zahájením stavby MŠ Městskou částí P 20 v dané lokalitě (na pozemcích MČ P20 a darovaných Městské části P20),
- 4) zajištěním pěší průchodnosti z lokality Robotnice do areálu ZŠ Chval.

V koncepci navržená etapizace výstavby a řešení dopravního napojení znamená zvýšenou dopravní zátěž pro stávající zástavbu Svěpravic a je vázána na realizaci více staveb třetími osobami. Pokud tyto stavby nebudou zrealizovány (tunel, komunikace V Javorech, zkapacitnění komunikace Na Chvalce), tak současně s dokončením 1. etapy výstavby RD se veškerá doprava do MŠ, ZŠ, zaměstnání, za nákupy a službami bude odehrávat v nerozšířené komunikaci Na Chvalce pod balkony a okny přilehlých bytových domů a těsné blízkosti stávajících RD.

Při splnění bodů 1) až 4) bude Zahradní čtvrť Robotnice napojena na MŠ a ZŠ v docházkové vzdálenosti, na obchod a služby na Obchodní centrum ČM a směrem na ČM mohou obyvatelé odjíždět i za prací. Tzn. potřeba vyjíždět směrem do ulice Božanovská a dále do Počernic uličkami Svěpravic bude minimalizována.

Horním Počernicím dlouhodobě chybí koncepční řešení dopravy, které by mohlo pojmout stále se zvyšující její intenzitu. V tomto směru je překonáno už i dopravní řešení dle platného územního plánu. Pokud totiž dojde k zrealizování celé trasy veřejně prospěšné stavby komunikace propojující Černý Most s ulicí Božanovskou, bude to znamenat příliv velkého množství dopravy do oblasti Svěpravic a nejen možnost odklonu části dopravy z Božanovské ve směru od Běchovic tak, jak bylo prezentováno.

Svěpravice mají totiž stále jen několik původně místně obslužných komunikací, které jsou už nyní povyšovány na sběrné komunikace, aniž k tomu mají odpovídající parametry a hlavně aniž by se tomu mohla stávající zástavba rodinných domů podél nich přizpůsobit (ulice Domkovská, Jeřická, Vysokovská, Khodlova...). To znamená, že bez opravdu koncepčního řešení dopravy celého území Horních Počernic je každá nová rozsáhlá bytová výstavba vždy na úkor té stávající. Proto by koncepce zástavby s krásným názvem „Zahradní čtvrť Robotnice“ tento negativní dopad měla minimalizovat respektováním bodů 1) až 4).

Ing. Petr Boček

S koncepcí vlastní zástavby spojené s podstatným snížením využití území tak, jak ji prezentuje předložený materiál, souhlasím. Mám však v tomto ohledu následující připomínky, resp. pozměňovací návrhy ohledně dalšího postupu MČ Praha 20, navazujícího na tento dokument.

- 1) MČ by měla použít všechny dostupné prostředky, aby tuto dohodu zafixovala i na úrovni územně plánovací dokumentace. MČ by měla podat návrh na změnu Územního plánu (Metropolitního plánu), ve kterém by stupně využití území OB a OV byly snížena na ty, dosažené dohodou.
- 2) Tak, jako se soukromí investoři souhlasem s takovou dohodou dlouhodobě zavázali k určitému využití dotčeného území, měla by stejně postupovat i MČ. Nevidím jediný důvod, proč část území vlastněnou MČ připravovat dopravní a technickou infrastrukturou na jiné využití než obsahuje dohoda. Současné vedení MČ by naopak MĚLO podniknout kroky, kterými zaváže i následující zastupitelstva tuto koncepci zástavby dodržovat, a to alespoň po dobu srovnatelnou se závazky soukromých investorů, čili 30 let. Příkladem takového kroku by byl návrh na změnu Územního plánu (Metropolitního plánu) na rozšíření plochy ZMK na celou část, vlastněnou MČ.

Zásadní připomínky ohledně předloženého materiálu mám k některým prvkům plánované infrastruktury:

- 3) Odkanalizování obytné oblasti o 595 obyvatelích na spádovou ČOV Svěpravice pravděpodobně silně překračuje její volnou kapacitu. MČ tak investorům dává nerealizovatelný slib a zakládá riziko havarijního řešení situace na této ČOV. Její zkapacitnění, vázané na výstavbu sběrné stoky směr Černý Most je velká vyvolaná investice. MČ by měla v návaznosti na tuto dohodu jasně deklarovat, jak a kdy se plánuje toto zkapacitnění provést.

- 4) Zásadně nesouhlasím s dopravním řešením dotčené i širší oblasti. Navržené komunikace včetně plánovaného tunelu pod dálnicí D0 totiž vytvoří fragment „jižního obchvatu“ Horních Počernic, který situaci na Chvalech nevyřeší. Dopravní přetížení Chval je totiž způsobeno tranzitní dopravou ve směru Černý Most – nájezd D10 Radonice, resp. dál po komunikaci 611 do přílehlých obcí okresu Praha – Východ, svedenou sem původním nedomyšleným řešením nájezdů na D11 v km 0 až 8. Dvojice komunikací šířky 6 m, protažená čistě obytnou zónou, jen přenese tyto problémy i do oblasti Robotnice. Vyústění ul. Na Chvalce a novou paralelní komunikaci s ul. V Javorech převede tuto zátěž do ul. Božanovské, jejíž křižovatka (směr sever) s ul. Náchodskou je sama jedním z důvodů kritické dopravní situace na Chvalech. Dopravní toky se pak budou přelévat do ul. Spojenců, resp. Domkovské, což je z hlediska výstavby a územního rozvoje nepřijatelné s ohledem na využití území a charakter zástavby kolem dotčených ulic. O takovém „jižním obchvatu“ lze uvažovat až po výstavbě nájezdu D11 Beranka a náležité dopravní úpravě (zneprůjezdnění) severní části Svěpravic. MČ by měla jasně deklarovat cílové dopravní řešení a jeho etapizaci v úseku Svěpravice – Horní Počernice (historická část) a etapizaci lokálních záměrů s ní z hlediska dopravního řešení koordinovat.

Ing. Miloš Vacek

- 1) Nesouhlasím s koncepcí zástavby „Zahradní čtvrť Robotnice“.
- 2) Výhrůžky, z mého pohledu vydírání MČ Praha 20 od čtyř malých developerů, že když nebudeme souhlasit s navrhovaným projektem „Zahradní čtvrť Robotnice“ s 38 % zastavitelnosti, tak pozemky prodají velkému developerovi a ten postaví velké obytné domy. Takové jednání je pro MČ Praha 20 nepřijatelné.
- 3) Jakákoliv dohoda s MČ Praha 20 musí mít předem:
 - EIA
 - Akustickou studii, Chvaly budou trpět zvýšením hluku díky nové výstavbě Robotnice.
 - Závazný souhlas ŘSD s tunelem pod dálnicí.
 - Investoři postaví mateřskou školku a předají ji do užívání MČ Praha 20.
 - Nebude žádná změna stavby před dokončením, např. přidání patra k domům.
 - Investiční záměr a finanční prostředky Magistrátu na tunel pod dálnicí.
 - Platné stavební povolení na tunel pod dálnicí, jako podmínka zahájení projektu.

Ing. arch. Kristine Karhanová Grigoryan

Oceňuji velmi snížení využitelnosti území na 38 % oproti tomu, co umožňuje platný územní plán. Považuji to za velký úspěch. V této fázi je potřeba podrobněji vyspecifikovat potřebu dopravního napojení v širších souvislostech.

ZÁVĚREČNÉ USNESENÍ KVÚR:

Komise má k dané koncepci zástavby v lokalitě Robotnice výše uvedené připomínky. Především se jedná o problematiku dopravní infrastruktury a připojení na ČOV.

Skončeno v 18:55 h.

Příští jednání KVÚR bude svoláno na 14.6.2021.

Zapsala: Ing. Silvie Mayerová
(tajemník)

Ověřil: Martin Podhorský
(předseda komise)