



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
náměstek primátora pro oblast územního rozvoje a územního
plánu



MHMPXPFDR0A

Praha **21. ledna 2021**

Váš dopis zn./ze dne: MCP20 026505/2020/TAJ

Č. j.: **MHMP 86570/2021**

Počet listů/příloh: **5/0**

Vážení kolegové z městské části, vážení občané,

dovolte mi přehledně odpovědět na požadavky Vaší petice.

Nejprve ke shrnutí základních faktů a aktuálního stavu věci. K obsahu petice je třeba uvést, že v lokalitě Nad Palečkem na pozemku parc. č. 4232/4, k.ú. Horní Počernice, plánuje společnost EKOSPOL a.s. novou obytnou výstavbu. K tomuto záměru byla vypracována studie Ekobyty Horní Počernice. Tato studie navrhuje novou zástavbu do jižní části Horních Počernic západně od ulice Ve Žlábku při koridoru dálnice D11.

Záměrem je výstavba 3 čtyřpodlažních a 13 pětipodlažních bytových domů s 842 byty a drobnou občanskou vybaveností, dále mateřské školy, sportovní haly a prodejny potravin se samostatným parkovištěm. Pro potřeby bytových domů je navrhováno celkem 846 parkovacích stání. V severní části řešeného území je umístována nová místní komunikace, do které budou napojeny obslužné komunikace pro jednotlivé objekty. Dále je na této komunikaci navrhována zastávka autobusu MHD, od které se jižním směrem rozprostírá plocha veřejného prostoru plnícího funkci náměstí.

Území mezi navrženou zástavbou a dálnicí D11 je vyhrazeno pro vegetaci a sportovní aktivity a je zde navržen park. Pro potřeby nové zástavby je v jižní části parcely č. 4232/4, k. ú. Horní Počernice nově umístována čistírna odpadních vod. V centrální části nové zástavby je v ose východ – západ navržen park. Jednotlivé bytové domy se do veřejného prostoru obracejí předzahrádkami, které jsou oploceny. Oproti předchozí verzi projektové dokumentace došlo k přemístění mateřské školy do JZ části řešeného území a vytvoření hlavního setkávacího prostoru u zastávky MHD.

Řešené území je dle platného ÚP hl. m. Prahy součástí ploch se způsobem využití OB-C, OB-E (čistě obytné s kódy míry využití území C a E), OV-C, OV-E (všeobecně obytné s kódy míry využití území C a E), SV-B, SV-C, SV-E (všeobecně smíšené s kódy míry využití území B, C a E), IZ (izolační zeleň) a ZMK (zeleň městská krajinná), částečně jako součást celoměstského systému zeleně. Dle ÚP umožňují regulativy ploch v části předmětné lokality zástavbu odpovídající kódu míry využití území E. Ta však v době zpracování (a schválení – úpravou ÚP hl. m. Prahy č. U 556 v roce 2007) platného ÚP vycházela z předpokladu, že bude zájmové území v sousedství záměru (v místě mimoúrovňového křížení ulice Ve Žlábku s dálnicí D11) dopravně napojeno na nadřazenou komunikační síť ulice Ve Žlábku na dálnici D11. Toto napojení však bylo změnou ÚP hl. m. Prahy Z 1405/06 (Usnesením ZHMP č.38/50 ze dne 3. 6. 2010) zrušeno a místo něj bylo upraveno dopravní napojení na dálnici D11 v lokalitě Beranka na JV okraji Horních Počernic, východně od areálů stávajících dálničních čerpacích stanic pohonných hmot.

Lokalita, ve které je záměr situován, není z hlediska dopravní obslužnosti (s přihlédnutím k širším dopravním vztahům) příznivá pro kapacitní zástavbu. Ulice Ve Žlábku, na kterou jsou obslužné komunikace navrhované zástavby napojeny, propojuje Horní Počernice s Běchovicemi a prochází stávající obytnou zástavbou. Navrhovaná zástavba by způsobila nepříznivé navýšení jejího dopravního zatížení. Z hlediska širších vztahů komplikuje situaci v dopravních špičkách i provoz na Náchodské ulici, kam by část dopravy vyvolané záměrem směřovala. Záměr Ekobyty Horní Počernice byl již konzultován Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy, příspěvkovou organizací (dále jen „IPR Praha“), a ve vyjádření č. j. 13471/18 k němu byly vzneseny připomínky, zejména bylo požadováno doložit vyhodnocení dopravního zatížení území, které by bylo vyvoláno realizací projektu. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, považuji za vhodnější kapacitu zástavby snížit na původní koeficient C.

Vzhledem k tomu, že je však tato cesta z hlediska projednatelnosti značně komplikovaná, doporučuji jít cestou kompromisu a pokusit se s investorem vyjednat takové úpravy projektu, především kapacitní, které budou znamenat příznivější dopady na lokalitu i městskou část a zároveň budou i přidanou hodnotou pro nové i stávající obyvatele městské části.

Domnívám se tedy, že návrh na pořízení změny ÚP, která by znamenala snížení kódu míry využití území až na C (podnět na úpravu P 28/2018), je neprojednatelný. Soudím tak mimo jiné i z toho, že Rada hl. m. Prahy i Zastupitelstvo hl. m. Prahy v aktuálním složení nemá zájem podporovat takové změny a úpravy ÚP, které znamenají snížení stávající kapacity ÚP, které jsou v ÚP garantovány, a to především z důvodu právní kontinuity.

Za poslední 2 roky se nestalo ani jednou, že by stávající složení Rady a Zastupitelstva hl. m. Prahy napříč politickým spektrem podpořilo jakoukoli takovou změnu. Navíc, při takovém postupu by ještě hrozily náhrady za změny v území dle § 102 zákona č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění (stavební zákon), byť právních výkladů v této věci je vícero. Soudím tak mimo jiné i proto, že Výbor pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči Zastupitelstva hl. m. Prahy, Rada hl. m. Prahy i Zastupitelstvo hl. m. Prahy v obdobném případě, kdy bylo žádáno snížení kapacity ÚP, se vyslovily zcela jednoznačně proti této změně. Mám na mysli území Horních Počernic – východ.

To zcela jasně dokládá, že nevole stávajících volených orgánů hl. m. Prahy je v tomto směru zjevná, a že takovéto změny ÚP nebudou procesovány. I proto předpokládám, že podnět na úpravu P 28/2018 bude směřovat k neschválení.

Domnívám se, že je pro občany i městskou část výhodnější a lepší řešení, když se pokusíme s investorem (se společností Ekospol) nalézt shodu a dohodu o úpravě projektu. Díky nalezení kompromisu bychom se mohli vyhnout situaci, kdy investor zrealizuje celý záměr tak, jak na něj má nárok, v plné kapacitě dle kódu míry využití E, a bude jej prosazovat „natvrdo“ a bez jakýchkoli ústupků nebo plnění pro veřejný zájem a obyvatele. Této cestě se lze vyhnout právě jednáním s investorem, které doporučuji. Doporučuji jít cestou uzavření memoranda mezi městskou částí a investorem.

Za sebe a svůj tým navrhuji následující požadavky, které mají být po investorovi požadovány, aby mohlo být docíleno dohody, přičemž při splnění všech níže uvedených bodů bych pokládal dohodu s investorem za adekvátní a přiměřenou, odpovídající i srovnatelným jiným územím v Praze a požadavkům na ně:

1. Ekospol upraví projektovou dokumentaci dle požadavků hl. m. Prahy a IPR Praha tak, aby projekt vytvářel kvalitní veřejný prostor, maximálně prostupné území a dostatek zelených, rekreačních a relaxačních ploch jak pro nové, tak pro stávající obyvatele MČ, a to dle stanoviska IPR ze dne 10. 10. 2019.
2. Ekospol vybuduje na své náklady veřejně přístupný park v severní části území, prostupný v obou diagonálních směrech, s dostatkem míst k posezení, dostatkem stromů, s veřejným osvětlením v obou diagonálních směrech.

3. Ekospol zajistí minimálně ve čtyřech místech s návazností na stávající zástavbu a park v severní části území veřejný aktivní parter (pronajímatelný nebytový prostor) pro stávající i nové obyvatele MČ, s možností umístění např. kavárny, restaurace, večerky či lékárny apod.
4. Ekospol vybuduje na své náklady ochranný ozeleněný protihlukový val v jižní části území s cílem minimalizovat hlukovou zátěž z nadřazené komunikační sítě směrem do vnitřního území MČ.
5. Ekospol vybuduje na své náklady v jihozápadní části řešeného území kvalitní relaxační park, který bude moci sloužit novým i stávajícím obyvatelům MČ, jehož součástí budou dětská a workoutová hřiště, dostatek stromů a míst k posezení, okružní stezka pro relaxační běh, osvětlená veřejným osvětlením v celé svojí délce, a vsakovací poldr („rybníček“), přičemž na této části projektu bude spolupracovat krajinářský architekt.
6. Ekospol vybuduje na své náklady centrální pěší promenádu ve východo-západním směru, která bude tvořit kvalitní relaxační a městský prostor, přičemž tento prostor bude obsahovat pěší propojení, veřejné osvětlení v celé délce, dostatek zelených ploch, míst k posezení, minimálně ve 2 místech dětské hřiště, která MČ po jejich dokončení převezme od Ekospolu do vlastnictví a správy MČ, minimálně ve třech místech veřejný aktivní parter (pronajímatelný nebytový prostor) pro stávající i nové obyvatele MČ, s možností umístění např. kavárny, restaurace, večerky či lékárny apod.
7. Ekospol vybuduje na své náklady mateřskou školu se 3 třídami (pro 3 věkové kategorie dětí) a se zahradou, přičemž tato školka bude realizována po dokončení kolaudace 90% bytů 1. etapy tohoto projektu. Ekospol tuto MŠ včetně pozemku předá do vlastnictví MČ, která ji bude provozovat jako veřejnou „nekomerční“ školku.
8. Ekospol poskytne finanční dar MČ ve výši 5 mil. Kč za účelem financování vědy a vzdělávání, výzkumných a vývojových účelů, kultury, školství, policie, požární ochrany, podpory a ochrany mládeže, ochrany zvířat a jejich zdraví a tělovýchovných a sportovních, sociálních, zdravotnických, ekologických, humanitárních a charitativních aktivit MČ; finanční dar bude vyplacen po kolaudaci 1. etapy výstavby.
9. Ekospol umožní napojení okolních stávajících objektů na ČOV a bude s MČ spolupracovat a diskutovat o dalších možnostech spolupráce a provozu.

10. Ekospol doloží a prokáže únosnost a dopravní zátěže dle posudků a dopravního modelu, a to dle stanoviska IPR ze dne 10. 10. 2019 dle bodů C1-C2.
11. Ekospol sníží kapacitu HPP 2. etapy tohoto projektu o 8.643 m².

Velice děkuji za Váš zájem o územní rozvoj a těším se další řešení této otázky. Věřím, že budeme moci konstruktivně spolupracovat s cílem zabezpečení rozumného a kvalitního řešení a rozvoje dané lokality.

S pozdravem

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček
náměstek primátora pro oblast územního rozvoje a územního plánu

Vážená paní
JUDr. Barbora Lukšová Frantová
pověřená řízením Úřadu městské části Praha 20
Městská část Praha 20
Jívanská 647
193 00 Praha – Horní Počernice

Vážený pan
Mgr. Petr Měšťan
starosta
Městská část Praha 20
Jívanská 647
193 00 Praha – Horní Počernice

Na vědomí:

1. Rada městské části Praha 20, Jívanská 647, 193 00 Praha
2. Alena Štrobová – za petiční výbor, Jívanská 647, 193 00 Praha
3. IPR Praha, Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2