

## Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.

Č. J. IPR **6586/20**VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA **Ing. arch. Anna Macháčková / KPU / 4728**

DATUM (RAZÍTKO)

UAD studio spol. s r.o.  
Ing. arch. Pavel Šváb  
Štorkánova 4  
Praha 5  
150 00  
IDDS: ugw8xxt**VĚC VYJÁDŘENÍ K OVĚROVACÍ A DOPRAVNÍ STUDII:  
BYTOVÝ DŮM C, LOKALITA NOVÁ ÚPICKÁ, DOLNÍ POČERNICE**

Investor: Galstian &amp; Galstian Group s.r.o.

Autor dokumentace: PPU spol. s r.o. a UAD studio spol. s r.o.

Datum dokumentace: 05/2020

Dotčené pozemky: parc. č. 1328/25 a 1587/14 v k. ú. Dolní Počernice, Praha – Dolní Počernice

Vaši žádost jsme obdrželi dne 10. 6. 2020.

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy (dále jen IPR Praha) se vyjadřuje předběžně k záměru jménem hlavního města Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona. K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn. IPR Praha k Vaší žádosti vydává toto vyjádření:

**PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÝCH PODMÍNEK S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.**Popis záměru:

Záměrem je realizace 3. etapy obytné zástavby podél ulice Nová Úpická v jihovýchodní části Dolních Počernic. Tato 3. etapa je tvořena jedním trojpodlažním (objekt C3) a dvěma čtyřpodlažními (objekt C1 a C2) bytovými domy se společným podzemním podlažím určeným pro parkování. V bytových domech jsou zastoupeny byty kategorie 1+kk až 4+kk. Hmota bytových domů je členěna balkóny, lodžie, terasami a několika arkýřovými okny a je zastřešena plochými střechami.

Terén řešeného území je svažité, čehož je využito pro částečné zapuštění parkovacího podlaží. Směrem k jižní hraně řešeného území jsou terénní rozdíly řešeny návrhem rozsáhlého gabionového komplexu, do kterého ústí 2 vjezdy do parkovacího podlaží. Parkování je dále řešeno formou kolmých stání v uličním profilu jižně od navrhovaných bytových domů.

## Vyjádření

Stran dopravního napojení záměru bylo předloženo několik variant včetně dopravní studie. V rámci dopravní studie byly předloženy dvě základní dočasné varianty řešení (č. 7 a č. 8), které vplynuly na základě prvních 6 variant zpracovaných v rámci ověřovací studie výše zmíněného bytového domu. Varianta č. 7 počítá s napojením na ulici Národních hrdinů pomocí jednosměrné komunikace v prodloužení ulice jižně od bytového domu. Varianta č. 8 počítá s napojením na ulici Národních hrdinů pomocí jednosměrné komunikace o polovině šířky plánované Nové Úpické, která by vedla severně od bytového domu a vyhýbá se pozemku majetkově problematického areálu bývalého autoservisu severně od záměru.

Dle platného *Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy* (dále jen *ÚP*) se plánovaný bytový dům nachází v zastavitelné ploše se způsobem využití OV-D (všeobecně obytné s kódem míry využití D). *ÚP* zároveň počítá s vedením tzv. Nové Úpické jako páteřní komunikace celého rozvojového území mezi ulicemi Národních Hrdinů a Českobrodská. Pro toto důležité uliční propojení je v *ÚP* vymezena plocha se způsobem využití DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství).

Prodloužení ulice Úpická východním směrem tak, jak s ní počítá *ÚP*, je v dohledné době nereálné. Důvodem jsou primárně nejasné vlastnické vztahy v trase komunikace a nedokončená konkurzní řízení původních vlastníků. Z tohoto důvodu je žadatelem kladen důraz na dočasná variantní dopravní řešení.

### Podmínky souhlasu:

1. Při zohlednění širších urbanistických souvislostí a s ohledem na lokalitu Dolní Počernice, pro kterou je v této části charakteristická nízkopodlažní zástavba se strukturou zahradního města, považujeme navrhovanou zástavbu za hmotově předimenzovanou. Požadujeme proto, aby bylo měřítko navrhovaných objektů zmenšeno (např. rozdělením do více drobnějších objektů) a aby projekt celkově odpovídal regulativům stanoveným § 20 *nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP (Pražské stavební předpisy, dále jen PSP)*.
2. S ohledem na charakter lokality, kdy je uliční čára tvořena ploty, na které navazují soukromé zahrady určené pro rekreaci obyvatel dotčených domů, požadujeme návrh upravit tak, aby byl s výše uvedeným charakterem v souladu. V této souvislosti upozorňujeme, že je při návrhu oplocení třeba postupovat v souladu s § 30 *PSP*. Oplocení požadujeme navrhnout i v místě vjezdu do garáží, aby byl průběh uliční čáry kontinuální a v souladu s charakterem lokality v celém svém průběhu.
3. V souvislosti s předchozím bodem požadujeme ustoupit od návrhu stěn z gabionů a povrch parkovacího podlaží řešit pomocí vysvahování terénu. Návrh gabionů je v rozporu s § 16 odst. 1 *PSP*, neboť vytváří slepý parter a degraduje pobytovou kvalitu ulice vznikem „území nikoho“ bez možnosti sociální kontroly. Současně navrhovaný prostor je nejen nevyužitelný, ale i špatně udržovatelný.
4. Kvůli umožnění vytvoření místní komunity a podpoření podmínek pro společenskou interakci požadujeme vytvořit prostory pro setkávání (např. formou plácků, parčíků a dalších společných míst s vybavením pro podporu rozvoje místní komunity).

## Vyjádření

5. Z důvodu zvýšení komfortu chodců při pohybu územím požadujeme eliminovat uskakuující průběh chodníků. Požadujeme také v daném území řešit cyklo dopravu s návazností na okolní cyklostezky.
6. Z důvodu zvýšení obytné kvality nově navrhované ulice jižně od záměru a v souladu se *Strategií adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu* (usnesení Rady hl.m. Prahy č. 1723 ze dne 18. 7. 2017) požadujeme navrhnout do uličního profilu stromořadí. Zároveň parkování v uličním profilu požadujeme řešit návrhem podélných parkovacích stání prostřídáných se stromy a návrh pěších vazeb řešit tak, aby nedocházelo k vytváření zbytkových ploch městské vegetace (v současném návrhu např. u parkovacích stání v uličním profilu).
7. V místech vjezdů do garáží je třeba zdůraznit přednost chodců pohybujících se po chodnících. Z tohoto důvodu požadujeme v těchto místech navrhnout chodníkové přejezdy. Upozorňujeme, že se rampy vjezdů do parkovacího podlaží nesmí umísťovat do uličního prostranství. Požadujeme proto postupovat zcela v souladu s § 31 PSP.
8. Z hlediska dopravního napojení jednoznačně preferujeme původní variantu 2 ověřovací studie, ve které však požadujeme zjednodušit křižovatku v místě napojení navrhované zástavby do ulice Jinolická – s jižní vazbou nelze vzhledem k záměru společnosti Central Group a.s. počítat. Trváme na návrhu standardní křižovatky bez oblouku o velkém poloměru a napojení příčných komunikací obyčejně průsečně.  
V této souvislosti obecně požadujeme navrhovat směrové poloměry zatáček s ohledem na charakter obytného území a adekvátní návrhovou rychlost odpovídající současné situaci. Upozorňujeme, že je ulice Jinolická součástí obytné zóny s max. povolenou rychlostí 20 km/h.
9. Vzhledem k tomu, že je území postupně urbanizováno novou zástavbou, považujeme za vhodnější realizovat podél navrhovaných bytových domů C (C1, C2, C3) finální řešení Nové Úpické a dořešit detailně prostorové napojení na ulici Národních hrdinů. Jednou z příloh studie (příloha B.4) je podrobný situační návrh okružní křižovatky, kterou zpracoval v roce 2009 Proconsult. S ohledem na výškový průběh stávající ulice Národních hrdinů je však třeba doložit ještě výškové úpravy ulice Národních hrdinů související s navrženou okružní křižovatkou, aby bylo možné komplexně vyhodnotit případné vyvolané úpravy tohoto řešení. Parametry okružní křižovatky se navíc v dalších přílohách dopravní studie od výše uvedené přílohy liší – toto je třeba uvést na pravou míru.
10. Požadujeme doložit návrh hospodaření s dešťovou vodou (zejména na zpevněných plochách veřejného prostranství). Požadujeme řešit odvod dešťových vod na pozemcích systémy blízkými přírodě, v maximální možné míře vodou na povrchu ochlazovat a zvlhčovat vzduch a zajistit udržení vody v půdě na pozemku (minimalizovat odtok vody do kanalizačního řádu). Z toho vyplývá i požadavek obecně minimalizovat podíl zpevněných ploch
11. S ohledem na množství zpevněných ploch požadujeme do dokumentace doplnit výpočet bilance dešťových vod. Podle § 38 PSP má být hospodaření s dešťovými vodami přednostně řešeno vsakováním, a proto doporučujeme v následných stupních projektové dokumentace provést podrobný hydrogeologický průzkum, který by měl ověřit možnost likvidace dešťových vod tímto způsobem. Na základě bilančního výpočtu dešťových vod a závěrů hydrogeologického průzkumu je pak třeba navrhnout taková opatření, která by minimalizovala odtok dešťových vod z území.

## Vyjádření

12. V následných stupních požadujeme dokumentaci doplnit o bilance jednotlivých medií technické infrastruktury, tj. plyn, elektrickou energii, pitnou a splaškovou vodu. Pro řešení napojení na sítě elektronických komunikací doporučujeme zvážit výstavbu pasivní infrastruktury, kterou může následně využít více operátorů.

K záměru máme následující doporučení:

13. Upozorňujeme, že je jižně od navrhovaných bytových domů připravován společností Central Group a.s. nový projekt bytové výstavby Obytný soubor Makovská. Požadujeme předmětný záměr s navrhovaným obytným souborem koordinovat (zejména v souvislosti s dopravním řešením).
14. Pro snížení spotřeby pitné vody doporučujeme pro jednotlivé bytové domy zvážit možnost využití tzv. šedých vod.

Upozorňujeme, že se plánovaná zástavba nachází v zásobním pásmu vodojemu Kozinec, který má omezenou kapacitu. Napojení na veřejný vodovod bude možné až po zkapacitnění nátoku pitné vody do vodojemu, a to výstavbou příváděcího vodovodního řádu z vodojemu Jesenice II do jihovýchodní části Prahy. Možnost napojení na veřejný vodovod je nutné projednat se správcem, tj. s Pražskou vodohospodářskou společností a.s.

**Upravenou dokumentaci ve fázi studie nám laskavě předložte k opětovnému vyjádření.**

V případě potřeby jsme připraveni celou problematiku konzultovat na našem pracovišti.

S pozdravem  
v zastoupení

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ  
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. MČ Praha – Dolní Počernice, IDDS: ehpb75m
- 3. MHMP, UZR – Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h – Ing. Martin Čemus
- 4. IPR Praha – KPU
- 5. IPR Praha – KVP
- 6. IPR Praha – KDI
- 7. IPR Praha – KTI
- 8. IPR Praha – KZI
- 9. IPR Praha – spisovna + spis