

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.
Č. J. IPR **3554/19**
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA **Ing. arch. Anna Macháčková / KPU / 4728**
Ing. arch. Zuzana Volrábová / KPU / 5006

DATUM (RAZÍTKO) **30. 05. 2019**

Eva Hrušková
CENTRAL GROUP 43. investiční s.r.o.
Na Strži 1702/65
Praha 4
140 00

VĚC **VYJÁDŘENÍ K URBANISTICKÉ STUDII:**
VÍLADOMY DOLNÍ POČERNICE - MAKOVSKÁ

Investor: CENTRAL GROUP a.s.

Autor dokumentace: neuvedeno

Datum dokumentace: 3/2019

Dotčené pozemky: parc. č. 1328/6, 1613/1 a 1328/4 v k. ú. Dolní Počernice, Praha Dolní Počernice

Vaši žádost jsme obdrželi dne 27. 3. 2019.

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:

S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM PODMÍNĚNĚ SOUHLASÍME.

Popis záměru:

Předložená studie navrhuje soubor 9 bytových domů v rozvojovém území východně od stávající zástavby rodinných domů při ulici Národních hrdinů v Dolních Počernicích. Návrh počítá s připojením na stávající uliční síť prodloužením ulic Makovská a Dolnobranská. Mezi novou a stávající zástavbu investor navrhuje veřejně přístupný park s herními prvky, čímž zohledňuje požadavek územního plánu na plochu zeleně a zajišťuje tak pěší prostupnost územím v severojižním směru.

Navrhované bytové domy mají 3 nadzemní podlaží s 1 podlažím ustoupeným a plochou střechu. V návrhu jsou uplatněny celkem 3 typy bytových domů – A, B a C, které se odlišují. Přízemní byty ve všech objektech mají k dispozici vlastní předzahrádky. Parkování pro rezidenty je řešeno podzemními garážemi, které jsou společné pro několik objektů dohromady. Kapacita parkování je předpokládána cca 220 parkovacích stání. Návštěvnícká parkovací stání jsou řešena v profilu ulice jako podélná a jsou prostřídána vzrostlými stromy.

Vyjádření

Dle platného *územního plánu hl. m. Prahy* (dále jen *ÚP*) navržená zástavba dostavuje území rozvojové plochy s využitím OB-C (čistě obytné, kód míry využití C), kde se nachází plovoucí značka plochy s využitím ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy), a částečně zasahuje do rozvojové plochy s využitím OV-C (všeobecně obytné, kód míry využití C). V *ÚP* je severně od záměru, v prodloužení ulice Úpická, fixována plocha s využitím DU (urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství), tzv. „Nová Úpická“, se kterou je dlouhodobě počítáno jako s páteří dopravní komunikací procházející rozvojovým územím a propojující ulice Národních hrdinů a Českokobrodská. Na tuto část Dolních Počernic byla v roce 1999 zpracována Ing. arch. P. Švábem územní studie „Dolní Počernice jižní část“, která naznačuje možný vývoj zástavby v tomto území.

V návrhu připravovaného nového územního plánu, *Metropolitního plánu* (dále je *MP*), je řešené území součástí rozsáhlé obytné rozvojové plochy Dolních Počernic, která má mít vesnický charakter s podlažností až 2 regulované NP. Návrh *MP* zároveň požaduje zajistit uliční napojení na ulice Dolnobranská a Makovská a severojižní propojení v prodloužení ulice U Konečné.

Záměr se nachází v jižní části Dolních Počernic, která je charakteristická zástavbou rodinných domů (s maximálně 2 nadzemními podlažími a většinou šikmou střechou) a rozsáhlým rozvojovým územím rozpínajícím se z její centrální části směrem na východ. V poslední době zde vzniká hustější obytná zástavba – většinou se jedná o dvojdomky nebo řadové domy. Při ulici Nová Úpická, kde se předpokládá větší koncentrace zástavby, se uvažuje o výstavbě bytových domů. Předmětný pozemek se nachází jižně od této plánované zástavby a směrem na jih se postupně svažuje.

Pro informaci uvádíme, že záměr byl konzultován na našem pracovišti a investor byl upozorněn na několik výhrad ze strany IPR Praha týkajících se zvoleného způsobu zástavby daného území. Do aktuální předložené dokumentace byly tyto připomínky a doporučení ve značné míře zohledněny (napojení na stávající ulice Dolnobranská a Makovská, zarovnání garáží s uliční čarou, umístění hřiště do parku apod.), k návrhu máme však stále dílčí připomínky.

Podmínky souhlasu:

1. Měřítka zástavby neodpovídá charakteru zástavby typické pro Dolní Počernice. S ohledem na novou ulici v prodloužení ulice Úpické lze akceptovat v severní části řešeného území vyšší hustotu zástavby odpovídající například současně navrženým hmotám. Je však nutné, aby se hustota zástavby směrem na jih zmenšovala a postupně se přibližovala drobné vesnické zástavbě, tj. o maximálně 2 nadzemních podlažích. Možným řešením by byly např. řadové rodinné domy.
2. Požadujeme více respektovat morfologii terénu. Za nevhodné považujeme zejména slepé sokly, které vznikají vystoupením podzemních garáží nad terén. Vizualní bariéry snižují obytnou kvalitu ulice, a tím pádem i jejich atraktivitu pro obyvatele. Řešením může být například zasypání soklů zeminou a práce s terénem.

Vyjádření

3. Je třeba, aby návrh respektoval uliční čáry nastavené profilem stávajících ulic Dolnobranská a Makovská západně od navrhované zástavby. Uliční čára je v této lokalitě tvořena plotem, od kterého obytné objekty ustupují. Požadujeme, aby byly ploty předzahrádek posunuty na správnou úroveň uliční čáry.
4. Požadujeme počítat s budoucím rozvojem okolních ploch, a připravit tak podmínky pro propojení uliční sítě celé rozvojové oblasti. Prostupnost územím a vzájemná provázanost je jedním ze základů pro správné fungování města. Jedná se zejména o tato propojení:
 4. A Požadujeme vybudovat ulici při západní hranici řešeného území, které odpovídá městská parcela č. 1613/1, k. ú. Dolní Počernice, a která propojuje ulice Jinolická, Dolnobranská a Makovská.
 - 4.B Dále je nutné realizovat uliční propojení v prodloužení ulice U Konečné, ve východní části řešeného území. Kontinuita cesty při východním okraji souboru je důležitá z důvodu návaznosti na lávku přes Štěrboholskou a možnosti budoucího vytvoření přírodnější větve páteřní trasy cyklotrasy A24 (v návaznosti na A44 a A25), resp. budoucí ulice v prodloužení ul. U Konečné – s ohledem na kapacitu záměru a rozvojovým možnostem území toto propojení považujeme za nezbytné.
 - 4.C Požadujeme dovést ulice Dolnobranská a Makovská až na konec řešeného území tak, aby se v budoucnu mohla vybudovat komunikace v prodloužení ulice U Konečné. Bude tak zaručeno nejen propojení výše zmíněných ulic, ale i navazujícího rozvojového území.
 - 4.D Je nutné, aby předložený záměr počítal s prodloužením ulice Jinolická směrem na východ. Požadujeme tedy, aby byla v rámci úprav veřejných prostranství realizována část ulice Jinolická procházející přes severozápadní cíp řešeného území.
 - 4.E Požadujeme realizovat chodník při jižní straně ulice Makovská po celé její délce. Napojení východním směrem na polní cestu podél Hostavického potoka by přispělo k prostupnosti lokality a zvýšilo její rekreační potenciál.
5. Požadujeme, aby byly vjezdy do garáží a na plochy pro zásah IZS řešeny formou chodníkových přejezdů, v souladu s *Manuálem tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy*, konkrétně s *kapitolou C.2.1 Pěší prostor*. Z důvodu zachování nadřazenosti pěšího pohybu je třeba, aby nebyla výšková ani půdorysná kontinuita chodníku přerušována vjezdy.
6. Požadujeme záměr koordinovat s projektem společnosti Galstian & Galstian Group s.r.o. umístěným severně od řešeného území na pozemcích parc. č. 1328/25 a 1587/14, k. ú. Dolní Počernice.

K záměru máme následující doporučení:

1. Průchody mezi zahradami navrhovaných domů zaručující žádoucí severojižní propojení doporučujeme navrhnout tak, aby na sebe navzájem navazovaly a nevytvářely přebytečné záhyby a potenciálně nebezpečná zákoutí. Současný návrh zhoršuje vizuální provázanost území, která je úzce spojena se sociální kontrolou zaručující bezpečnost chodců při pohybu v území.
2. Zbytekové plochy zeleně při rampách do garáží v rámci zahrad je vhodné eliminovat, neboť jsou prakticky nevyužitelné a velmi obtížně udržitelné.

Vyjádření

3. Doporučujeme věnovat se hospodaření s dešťovou vodou – projektovat odvodnění zpevněných ploch a střech decentralizovaným a přírodě blízkým způsobem (retence či zásak v místě a využití pro závlahu vegetace). Zpevněné povrchy doporučujeme řešit krytem z vodopropustného asfaltu.
4. Doporučujeme sjednotit povrch ploch určených pro zásah vozidel IZS a chodníků vedoucích ke vstupům do bytových domů. Optické sjednocení přispěje k jednotnému vnímání prostoru a jeho hierarchizaci (veřejný x poloveřejný prostor).
5. Doporučujeme během výstavby využívat provizorní komunikaci, která byla zřízena za účelem dopravní obsluhy bytové výstavby společnosti Galstian & Galstian Group s.r.o., umístěné severně od řešeného území.

Pozitivně hodnotíme změny dokumentace, které byly provedeny na základě předešlé konzultace na půdě IPR Praha – zejména návaznost na stávající uliční síť v případě Makovské a Dolnobranské ulice a přesunutí parku s hřištěm do západní části řešeného území. Tento krok přispěje k tomu, že tento prostor budou moci využívat i obyvatelé stávajících RD. Dále kladně hodnotíme návrh podélných parkovacích stání prostřídávaných stromy, neboť toto řešení přispívá ke zkvalitnění veřejného prostoru.

Upozorňujeme, že je v další projektové fázi nutné upřesnit parametry profilů nových ulic v řešeném území. Zároveň bude třeba analyzovat budoucí návaznosti uliční sítě ve spádovém území. Pravděpodobně bude také nutné počítat s drobnou úpravou na konci slepých ulic Dolnobranská a Makovská, které usnadní manévry vozidel při otáčení. Dále upozorňujeme, že se v navazujícím území připravuje změna ÚP Z 2883, která je doložena podkladovou studií možné budoucí zástavby. Z hlediska širších souvislostí předloženého záměru by bylo za žádoucí k této skutečnosti přihlédnout.

Dokumentaci v další fázi projektové přípravy nám laskavě předložte k opětovnému vyjádření.

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

S pozdravem IPR PRAHA
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57/2077, 128 00 Praha 2
IČ : 70883858 – příspěvková organizace



MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát + dokumentace
- 2. MČ Praha - Dolní Počernice, Oddělení výstavby a územního rozvoje, Stará obec 10, 190 12 Praha - Dolní Počernice
- 3. MHMP, UZR - Odbor územního rozvoje, Jungmannova 35/29, 110 00 Praha 1 - Nové Město - Ing. Martin Čemus
- 4. IPR Praha - RED
- 5. IPR Praha - KPU
- 6. IPR Praha - KVP
- 7. IPR Praha - KDI
- 8. IPR Praha - spisovna + spis