

Vyjádření

VÁŠ DOPIS ZN.
Č. j. IPR 12351/19
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ / LINKA Ing. arch. Anna Macháčková / KPU / 4728

DATUM (RAZÍTKO) 23 -01- 2020

Ing. Tomáš Málek
CENTRAL GROUP
43. investiční s.r.o.
IDDS: z4vtu9p

VĚC **VYJÁDŘENÍ K URBANISTICKÉ STUDIÍ:
DOLNÍ POČERNICE / OBYTNÝ SOUBOR MAKOVSKÁ**

Investor: CENTRAL GROUP a.s.
Autor dokumentace: neuvedeno
Datum dokumentace: 10/2019
Dotčené pozemky: parc. č. 1328/6, 1613/1 a 1328/4 v k. ú. Dolní Počernice, Praha Dolní Počernice
Vaši žádost jsme obdrželi dne 6. 11. 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 8 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, čímž zohledňuje požadavek územního plánu na plochu zeleně a zajišťuje tak pěší prostupnost územím v severojižním směru. Jako pokračování parku je jižně od Makovské ulice umisťováno dětské hřiště. Navrhované bytové domy jsou trojího typu – 3 čtyřpodlažní, 3 třípodlažní s 1 podlažím ustoupeným od západního lince fasády a 2 podlouhlé dvojpodlažní s 1 ustoupeným podlažím. Dvojpodlažní bytové domy se snaží svou formou navázat na stávající zástavbu RD v Makovské ulici. Domy jsou zastřešeny plochou střechou. Přízemní byty ve všech objektech mají k dispozici vlastní předzahrádky. Parkování pro rezidenty je řešeno podzemními garážemi, které jsou společně pro několik objektů dohromady. Kapacita parkování je předpokládána cca 221 parkovacích stání. Návštěvnícká parkovací stání jsou řešena v profilu ulice jako podélná a jsou prostřídána vzrostlými stromy.

Vyjádření

Dle platného *Územního plánu sídelního útvaru 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 Českobrodská. 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 Prahy* (dále je *MPP*), je řešené území součástí rozsáhlé obytné rozvojové plochy Dolních Počernic, která má mít vesnický charakter s podlažností až 2 regulované NP. Návrh *MPP* 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 podlažními 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, zarovnaní garáží s uliční čarou, bohatší členění fasád nejj jižněji položených bytových domů apod.), k návrhu máme však stále dílčí připomínky.

K záměru jsme se již vyjadřovali dopisem č. j. 3554/19 ze dne 30. 5. 2019, ve kterém jsme podmíněně souhlasili.

Podmínky souhlasu:

- 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:
 - A v budoucnu bude 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 spojku a možnosti budoucího vytvoření přírodnějšího ramena 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. Požadujeme proto vytvořit v trase budoucí ulice prostorovou rezervu umožňující vytvořit uliční profil o šířce 8 m.

Vyjádření

- 1.B 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 (v současném návrhu je tento cíp řešen jako plocha parku).
2. Během projednávání záměru na IPR Praha bylo dohodnuto, že vzhledem k lokalitě, kde se záměr nachází, bude mít prostřední řada bytových domů 3 nadzemní podlaží + 1 ustoupené podlaží. V současném návrhu jsou však poslední podlaží ustoupena pouze z jedné (západní) strany, což je v rozporu s objemem, který je možné vystavět nad max. regulovanou výšku dle *nařízení č. 10 /2016 Sb. hl. m. Prahy ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP (Pražské stavební předpisy, dále jen PSP)*. Požadujeme proto návrh upravit dle *PSP*, konkrétně § 27 Určení výšky, odst. 2, a ustoupit poslední podlaží od vnější obvodové stěny orientované ke stavební čáře (prodloužení ulice Dolnobranská) a jedné další obvodové stěny.
3. 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 pěšičiho pohybu je třeba, aby nebyla výšková ani půdorysná kontinuita chodníku přerušována vjezdy.
4. 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 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. Doporučujeme nájezdy do garáží alespoň částečně zastřešit, a vytvořit tak pohledově a pobytově hodnotnější prostředí předzahradek. Zastřešení dovolí vybudovat strmější sklon nájezdových ramp, zkrátí požadované půdorysné rozměry a umožní prostor využít pro předzahradky.
3. Vzhledem k charakteru lokality, ve které je uliční čára obvykle tvořena ploty, doporučujeme nájezdy do garáží uzavřít vraty. Toto řešení přispěje ke zvýšení kvality veřejného prostoru – zejména k celistvějšímu pojetí uličního rozhraní a estetičtějšímu pojednání nevzhledných, čistě účelových ramp.
4. V detailnějších fázích návrhu doporučujeme věnovat pozornost vedení pěších vazeb parkem v západní části řešeného území s ohledem na jejich návaznost na stávající veřejná prostranství. Vedení cest by mělo umožňovat komfortní pohyb pěších, který se tradičně neslučuje s ortogonálním trasováním.
5. Při návrhu parku doporučujeme pracovat s vytvořením přirozených nástupů, které návštěvníky podvědomě „vtáhnou“ do území – dá se toho dosáhnout např. ustoupenou výsadbou stromů.
6. Z dokumentace není patrné, v jakém režimu budou fungovat předzahradky bytových domů. Je třeba jejich určení definovat a dle toho případně upravit jejich hranice.
7. Doporučujeme věnovat zvláštní péči návrhu sadových úprav řešeného obytného souboru. Zejména s ohledem na rozlohu zahrad považujeme současný návrh za nedostatečný.

Vyjádření

8. 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 zavlaku vegetace). Zpevněné povrchy doporučujeme řešit krytem z vodopropustného asfaltu.
9. 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 předešlých konzultací na půdě IPR Praha – zejména návaznost na stávající uliční síť v případě Makovské a Dolnobranské ulice a úprava návrhu nejnižší položených bytových domů. Dále kladně hodnotíme změnu orientace vstupů do jednotlivých bytových domů (směrem do ulice) a 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 přihlídnout.

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: 26033858 – 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 – spisovna + spis