

Zápis z jednání
výboru stavebního a pro životní prostředí ZMČ Praha – Újezd
konaného v zasedací místnosti UMČ 11.11.2024, 17:30-19:00

Přítomni: Ranoš, Bezděk, Hrubý, Šturmová, Staněk

Omluveni: Drahorád, Pitrman, Vlach

Hosté: Kačírek, Fröhlich, Samohýl (k bodu 2), Langerová, Starý (k bodu 3), Kapr, hromádka, Kříž, Hakl, Kurel

Bod č.1 – Schválení programu

Předseda výboru předložil program o 5 bodech.

Výbor stavební a pro životní prostředí souhlasí s programem jednání.

Pro: všichni

Bod č.2 – Soubor rodinných domů s parkovou úpravou, ulice K Motelu

MČ obdržela dne 22.3.2023 žádost vlastníků pozemků, zastoupených společností AF atelier s.r.o., o vyjádření k rozpracované DÚR stavby Soubor rodinných domů „V potocích“, na pozemcích parc.č. 609/2 a 609/3, na konci ulice K motelu. Jedná se o dělení pozemků pro 15 RD (7 dvojdomů a 1 samostatný RD) se dvěma NP, komunikace, inženýrské sítě a retenční nádrž se vsakem. Rodinné domy jsou umístěny ve funkční ploše SV-C (všeobecně smíšené území s KPP 0,5 a KZ 0,45), předzahrádky RD a ostatní objekty v ploše SO3,5 (částečně urbanizované rekreační plochy) a IZ (izolační zeleň). Stávající komunikace K motelu včetně sítí nyní končí za křižovatkou s ulicí K mostu, dále se pozemek cesty parc.č. 283/1 ve správě MČ zužuje z cca 9m na 4m.

Záměr byl projednán ve stavebním výboru 12.4. a v ZMČ 19.4.2023 s připomínkami. Žadatel na základě připomínek MČ upravil záměr na 13 RD (6 dvojdomů a 1 samostatný RD), doplnil souhlasné stanovisko OÚR MHMP, specifikace RD, 6 návštěvnických parkovacích stání u ulice K motelu a návrh další etapy na sousedním pozemku parc.č. 609/3 – v ploše IZ (izolační zeleň) ZOV, výsadbu a cyklostezku, v ploše SO3,5 hřiště se zázemím a výstavbu dalších 8 RD (4 dvojdomy), vyžadující změnu ÚP. V návrhu Metropolitního plánu, který by měl být schválen do roku 2027, je na místě současné plochy SO3,5 nezastavitelné území bez rekreačního využití.

Výbor stavební a pro životní prostředí bere informace na vědomí a doporučuje:

- **souhlasit s navrženým záměrem výstavby 13 rodinných domů na pozemcích parc.č. 609/2 a 609/3**
- **souhlasit se stabilizací území na pozemku parc.č. 609/3 formou povolení záměru v souladu se stávajícím ÚP**
- **koordinovat záměr s připravovanou výstavbou východně od ulice K motelu**
- **požadovat splnění hlukových limitů ve venkovním chráněném prostoru stavby nových domů**
- **uzavřít smlouvu o spolupráci a příspěvku na občanskou vybavenost**
- **uzavřít smlouvu o budoucím převzetí a příspěvku na údržbu komunikací**

Pro: všichni

Bod č.3 – Nový koncept projektu rodinných domů, lokalita V Potocích

MČ obdržela dne 6.3.2024 žádost atelieru ARTIGA, zastupujícího vlastníka pozemků společnost Újezd Estate s.r.o., o vyjádření ke změně záměru výstavby rodinných domů na pozemku parc.č. 608/2 východně od ulice K motelu. Původní záměr společnosti Golden Spires s.r.o. nazvaný „V potocích“ a umístěný ve funkční ploše OB-B (čistě obytné území) obsahoval 13 samostatných RD na pozemcích o velikosti 666-897m², umístěných po obou stranách komunikace vycházející z jižního konce ulice K motelu. Původní ÚR z roku 2006 na parcelaci, komunikace a sítě zahrnovalo i část sítí a povrch komunikace K motelu na pozemku parc.č. 283/1 ve správě MČ. Stavba byla formálně zahájena v roce 2011. Součástí původního záměru byla dále protihluková stěna a ZOV na jižní hranici pozemku ve funkční ploše SO3,5.

Upravená studie navrhovala realizovat 13 dvojdomů, tj. celkem 26 RD o celkové kapacitě 3892m² HPP (bez garáží 3190m² HPP). Pro zahrady jižní řady RD by byl využit i sousední pozemek parc.č. 608/2, umístěný ve funkční ploše SO 3,5 (částečně urbanizované rekreační plochy). Záměr byl projednán ve stavebním výboru 16.4. s připomínkami a v ZMČ 24.4.2024 s nesouhlasným usnesením.

Žadatel předložil novou studii navrhující 5 dvojdomů a 8 samostatných RD, tj. celkem 18 RD o celkové kapacitě 2998m² HPP (bez garáží 2512m² HPP). Dále se doplňuje 12 parkovacích míst v zálivech nové komunikace a 8 kolmých stání u ulice K motelu.

Výbor stavební a pro životní prostředí bere informace na vědomí a doporučuje:

- souhlasit s navrženým záměrem výstavby 18 rodinných domů na pozemku parc.č. 608/2
- koordinovat záměr s připravovanou výstavbou západně od ulice K motelu
- uzavřít smlouvu o spolupráci a příspěvku na občanskou vybavenost
- uzavřít smlouvu o budoucím převzetí a příspěvku na údržbu komunikací

Pro: všichni

Bod č.4 – Záměr výstavby na pozemcích parc.č. 376 a 377

MČ obdržela 6.11.2024 žádost o vyjádření k možnostem výstavby na pozemcích parc.č. 376 a 377. Jedná se o rodinný dům č.p. 54 se zahradou, u jižního konce ulice Formanská, celková plocha pozemků je 3050 m². Žadatel navrhuje místo stávajícího RD realizovat 6 řadových RD, nebo stávající RD zachovat a v západní části pozemku realizovat druhý RD se 3 byty (jako 3 řadové RD).

Výbor stavební a pro životní prostředí bere informace na vědomí a doporučuje souhlasit s variantou zachování stávajícího RD u ulice Formanská a doplněním dalšího RD v západní části pozemku, se samostatným napojením na ulici Formanská bez nutnosti zřízení nové komunikace.

Pro: všichni

Bod č.5 – Různé – informace

11.11.2024 RHMP schválila Plán rozvoje nadřazených cyklistických tras na území hl. m. Prahy a jejich priority do roku 2026 a dále aktualizaci Systému celoměstských cyklotras hl. m. Prahy. Změny jsou vyvolané mj. připravovanými dopravními stavbami (Pražský okruh, železnice, letiště). V křížení s komunikací Brněnská se předpokládá koordinace nadřazené trasy A0 (dříve A50) s Vesteckou spojkou, dále na k.ú. Šeberov vedení cyklotrasy po pozemku bývalé cesty k nové ZŠ.

Výbor stavební a pro životní prostředí bere informace na vědomí.

Pro: všichni

Zapsal: Ranoš