

Zápis z jednání
výboru stavebního a pro životní prostředí ZMČ Praha – Újezd
konaného v zasedací místnosti SDH Újezd 11.10.2021, 17:00-19:00

Přítomni: Bezděk, Drahorád, Pitřman, Ranoš, Šturmová, Vlach, Staněk
Omluveni: Hrubý
Hosté: dle prezenční listiny

Bod č.1 – Schválení programu

Předseda výboru předložil program o 6 bodech.

Výbor stavební a pro životní prostředí souhlasí s programem jednání.

Pro: všichni

Bod č.2 – Objemová studie pro změnu ÚP – LOXIA (podnět P236/2019)

MČ obdržela 20.4.2021 žádost společnosti MSI INVEST s.r.o., zastoupené společností LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o., o doplnění podnětu na změnu ÚP č. 236/2019 a o pořízení změny ÚP zkráceným postupem. Jedná se o území mezi D1 a stávající zástavbou podél Formanské mezi Kateřinkami a Újezdem. Nově se navrhuje změna celé stávající funkční plochy OP/SV-D (nyní orná půda, ve výhledu všeobecně smíšené území) na SV-D a doplnění plovoucí značky VV (veřejné vybavení) pro možné umístění mateřské školy. Řešené území se rozšiřuje z 6,2ha na 8,3ha.

Předchozí podnět (vedený OÚR MHMP pod č. 236/2019) obdržela MČ 1.7.2019, jako návrh společnosti Czech Develop Services s.r.o., zastupující vlastníky dotčených pozemků, na pořízení změny ÚP na ploše 6,6 ha mezi územím OB-C podél Formanské a dálnicí D1, z OP/SV-D (orná půda, ve výhledu všeobecně smíšené území) na SV-D (území všeobecně smíšené s koeficientem podlažních ploch 0,8). S pořízením změny nesouhlasil stavební výbor 10.9. a ZMČ 18.9.2019.

Obdobný návrh byl předložen již 22.5.2017, vlastníky pozemků tehdy zastupovala společnost A-Z Global Trade s.r.o.. S pořízením změny nesouhlasil stavební výbor 14.6. a ZMČ 21.6.2017. Pořízení změny ÚP (označené jako podnět č. 147/2018) 23.5.2019 zamítlo ZHMP.

V širším území byla původně schválena a vydána ZHMP 26.4.2012 změna ÚP č. 2345/00 (změna 17,3ha z OP a ZMK na SV a S4). Následně ji Městský soud v Praze 8.1.2013 zrušil. Zástupce vlastníků poté požádal MHMP o nové projednání změny (v ZMČ projednáno 9.12.2013 a 20.1.2014). 30.3.2017 ZHMP neschválilo opravený návrh zadání, čímž bylo pořizování změny č. 2345/00 definitivně zastaveno.

Podnět byl projednán ve stavebním výboru 5.5. a v ZMČ 19.5.2021 se souhlasným usnesením. Ve studii zástavby byla v podélné ose území navržena obslužná komunikace, na jihu napojená na spojku mezi Exitem 4 a Formanskou, zástavba zpravidla solitérními čtyřpodlažními bytovými domy (3NP+ustupující), podél D1 zemní ochranný val, uprostřed území mateřská škola a v jižní části území náměstí s komerčním objektem (prodejna). Byla diskutována možná rizika: zatížení území dopravou a hlukem, podmíněnost zástavby napojením na D1 a realizací Stavby 511 Silničního okruhu, nedostatek míst v MŠ a ZŠ, obsluha lokality hromadnou dopravou, vlastnické vztahy v území.

Zástupci společnosti LOXIA předložili aktualizovanou objemovou studii zástavby, upravenou na základě projednání s dotčenými orgány. V území se navrhuje celkem 66.947 m² HPP, z toho 61.633 m² pro bydlení, 3.694 m² pro obchod a služby a 1.620 m² pro mateřskou školu. Celkový počet požadovaných parkovacích míst je 1.084, z toho 914 vázaných pro bydlení (v podzemních garážích), 73 návštěvnických a 97 pro nebytové funkce.

Páteřní komunikace je nově navržena při jihozápadním okraji podél ZOV, z ní jsou odbočky do jednotlivých podzemních garáží (společných vždy pro několik BD. Napojení na spojku mezi Exitem 4 a Formanskou je světelně řízenou průsečnou křižovatkou, s převedením pěší a cyklistické dopravy jihovýchodním směrem do dalších rozvojových ploch. Pomocí SSZ v křižovatce bude možné regulovat vjezd vozidel z D1. Dále se navrhuje komunikační propojení přímo kolmo na Formanskou. V podélné ose území je pěší trasa a několika parčíky. Zeleň kolem BD bude neveřejná. BD podél stávající zástavby (kde jsou BD o výšce 3NP a řadové RD o výšce 2NP) se navrhuje s výškou 3+1NP, vzdálenější pak 4NP až 5+1NP. V jižní části kromě komerčního objektu (prodejny s parkovištěm) bude mít několik BD kolem navrženého náměstí komerční parter. Mgr. Fischer informoval o přípravě smlouvy o spolupráci a participaci mezi investorem a MČ, do které jsou zapracovávány požadavky MČ.

Výbor stavební a pro životní prostředí doporučuje souhlasit se základními parametry objemové studie.

Pro: všichni

Bod č.3 – Návrh na pořízení změny ÚP „SV-C“ (podnět P112/2019):

MČ obdržela návrh společnosti NAVETINA a.s. a JUDr. Červenky ze dne 13.5.2019 na pořízení změny ÚP zkráceným postupem, na pozemcích parc.č. 665/1,6,7,8 – změna 1,5 ha z SO3 (částečně urbanizované rekreační plochy) na SV-C. Jedná se o plochu východně od ulice Josefa Bíbrdlíka. Návrh je odůvodněn doplněním plochy SV v Újezdu (dřívější podnět na změnu ÚP z OB-C na SV-C v místě budoucího centra ZHMP zamítlo).

Podnět byl projednán ve stavebním výboru 11.6. a v ZMČ 19.6.2019; znovu pak ve stavebním výboru 9.6. a v ZMČ 23.6.2021. Žadatel předložil návrh smlouvy o spolupráci s MČ. Stavební výbor 13.9. a ZMČ 22.9.2021 požadovaly předložit zastavovací studii včetně HPP bytových a nebytových ploch.

Dle předložených podkladů se v lokalitě navrhuje stavby o výšce 3+1NP, 7500m² HPP, 60 venkovních parkovacích míst a funkční využití stravování, wellness, fitness, prodejní plochy, bydlení a ubytování. Zástupce žadatele JUDr. Červenka navrhl v předstihu realizovat v lokalitě cyklostezku podél ulice Josefa Bíbrdlíka mezi stávající zástavbou a východním okrajem Milíčovského lesa.

Výbor stavební a pro životní prostředí doporučuje:

- **Souhlasit s předloženým návrhem na pořízení změny ÚP zkráceným postupem**
- **Do smlouvy o spolupráci mezi investorem a MČ zapracovat limity funkcí pro využití území (např. min. % podíl nebytových HPP s konkrétními funkcemi)**

Pro: všichni

Bod č.4 – Návrh na pořízení změny ÚP „UVÍTÁNÍ LOKALITY“:

MČ obdržela návrh společnosti NAVETINA a.s. ze dne 26.9.2019 na pořízení změny ÚP zkráceným postupem, na pozemku parc.č. 214/31 – změna 0,2 ha ze ZMK (zeleň městská a krajinná) a OP/SV-D (orná půda, ve výhledu všeobecně smíšené území) na SV-C (území všeobecně smíšené s koeficientem podlažních ploch 0,5). Jedná se o pozemek za zatáčkou ulice Formanská na jižním okraji Kateřinek.

Podnět byl projednán ve stavebním výboru 15.10. a v ZMČ 23.10.2019. Žadatel předložil návrh smlouvy o spolupráci s MČ. Stavební výbor 13.9. a ZMČ 22.9.2021 požadovaly předložit zastavovací studii včetně HPP bytových a nebytových ploch a koordinaci se záměrem rozšíření Formanské.

Dle předložených podkladů se v lokalitě navrhuje stavby o výšce 3+1NP, navazující na studii sousedního území atelieru LOXIA, 1375m² HPP, 55 obyvatel a 30 parkovacích míst. Řešené území se částečně překrývá s územím podnětu P236/2019. Dle zástupce žadatele se předpokládá výstavba bytového domu s nebytovým parterem.

Výbor stavební a pro životní prostředí doporučuje:

- **Souhlasit s předloženým návrhem na pořízení změny ÚP zkráceným postupem**
- **Do smlouvy o spolupráci mezi investorem a MČ zapracovat limity funkcí pro využití území (např. min. % podíl nebytových HPP)**
- **Požadovat koordinaci záměru s objemovou studií LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o. a s aktuální dokumentací „Stavby č. 0101 - TV - Újezd - Etapa 0004 - komunikace - Rozšíření komunikace Formanská“**

Pro: všichni

Bod č.5 – Návrh na pořízení změny ÚP „U LESA 3“:

MČ obdržela návrh společnosti NAVETINA a.s. ze dne 31.3.2021 na pořízení změny ÚP zkráceným postupem, na pozemku parc.č. 676/1 – změna 0,4 ha ze ZMK na OB-C. Jedná se o plochu mezi ulicemi Josefa Bíbrdlíka a stávající rozvojovou plochou OB-C, severně od budoucího centra lokality. Změna by umožnila zástavbu podél komunikace. Žadatel předložil návrh smlouvy o spolupráci s MČ. Stavební výbor 13.9. a ZMČ 22.9.2021 požadovaly předložit zastavovací studii včetně HPP bytových a nebytových ploch lokality náměstí.

Zástupci žadatele předložili prezentaci celého dosud nezastavěném území s požadovanými údaji k jednotlivým lokalitám. Dle předložených podkladů se východně od ulice Josefa Bíbrdlíka navrhuje:

- Lokalita V PARKU: 6 RD o výšce 2NP, 1700m² HPP, 24 obyvatel, 12 parkovacích míst
- Lokalita PARK ÚJEZD 6.1: 30 řadových RD o výšce 2+1NP, 5400m² HPP, 120 obyvatel, 60 parkovacích míst u RD + 15 veřejných parkovacích míst
- Lokalita PARK ÚJEZD 6.2: 18 soliterních a 12 řadových RD o výšce 2NP resp. 2+1NP, 6886m² HPP, 120 obyvatel, 60 parkovacích míst
- Lokalita U LESA 3: 15 venkovních parkovacích míst (pro lokalitu náměstí-centrum)
- Lokalita NÁMĚSTÍ-CENTRUM: 4 polyfunkční domy o výšce 4NP, 2830m² HPP, 40 venkovních parkovacích míst a funkční využití stravování služby, prodejní plochy a bydlení

Výbor stavební a pro životní prostředí doporučuje:

- **Souhlasit s předloženým návrhem na pořízení změny ÚP zkráceným postupem**
- **Uzavřít k lokalitě U LESA 3 standardní smlouvu o spolupráci dle pravidel MČ**
- **Současně uzavřít samostatnou smlouvu o spolupráci k lokalitě NÁMĚSTÍ-CENTRUM, do které by byly zapracovány limity funkcí pro využití území (např. min. % podíl nebytových HPP)**

Pro: všichni

Bod č.6 – Vyjádření k dokumentaci stavby „Novostavba rodinného domu včetně infrastruktury, U lesa 2“

MČ obdržela dne 17.6.2021 žádost společnosti JFAI.CZ, s.r.o., zastoupené Martinou Benovou, o vyjádření (závazné stanovisko) k projektové dokumentaci pro společné povolení na „Novostavbu rodinného domu včetně přílehlé dopravní a technické infrastruktury, lokalita U lesa 2“. Jedná se o stavbu komunikace na pozemku parc.č. 676/447 v prodloužení ulice Ke splavu, v délce cca 160m + boční větvě cca 2x40m, inženýrských sítí (dešťová a splašková kanalizace, vodovod, plynovod, elektro, VO) a jednoho RD na pozemku parc.č. 676/437.

Dne 28.3.2017 bylo oznámeno zahájení územního řízení na dopravní a technickou infrastrukturu v lokalitě U lesa 2. Později bylo provedeno pouze dělení pozemků pro komunikace a celkem 11 RD. Investorem je společnost TEMPUS DEVELOPMENT a.s.. Vlastníkem pozemků pro komunikaci a 5 RD severovýchodně od ní je společnost NAVETINA a.s.. Pozemky pro 6 RD jihozápadně od komunikace již byly převedeny na nové vlastníky.

Výbor stavební a pro životní prostředí doporučuje:

- **souhlasit s projektovou dokumentací pro společné povolení stavby**
- **uzavřít s investorem smlouvu o spolupráci na celou lokalitu U lesa 2, včetně pozemků pro rodinné domy jiných vlastníků**
- **požadovat vedení staveništní dopravy přímým vjezdem z ulice Josefa Bíbrdlíka**

Pro: všichni

Zapsal: Ranoš