

Zápis z jednání komise výstavby a územního plánování ze dne 6. 10. 2025

Místo konání: MÚ MČ Praha 22

Zahájení jednání: 17:35 hod.

Ukončení zasedání: 19:20 hod.

Přítomni: Ing. arch. Stanislav Běhal, Ing. arch. Jiří Hejda, Petr Horák,
Ing. Martin Langmajer, MBA, Lina Procházková, Ing. Jaroslav Straka, Petr Lejnar, Ing.
Szlachta Robert, Bc

Omluveni: Martin Sazma

Hosté: veřejnost

Program:

1. Skalka Uhříněves – arch.Hodan
2. Studie pozemků 1228, 1229

ZÁPIS:

Komise byla zahájena v 17:30. Komise se účastní 8 členů, v průběhu dorazil pan. Straka.

Bylo zahájeno hlasováním o schválení účasti veřejnosti:

pro - 7 proti - 0 zdržel - 0

Veřejnost byla připuštěna na projednávání.

Komise schválila program:

pro - 7 proti - 0 zdržel – 0

Dorazil p. Straka.

Projednání bodu 1

Bylo zahájeno projednání bodu 1. Zástupce investora a architekt nebyl přítomen. Předseda informoval, že zaslal architektovi dotazy upřesňující záměr a přečetl zestručněně odpovědi, které obdržel:

1. kolik Váš návrh představuje m2 HPP a jestli tedy splňuje Koeficient zastavěnosti dle UP

P.Č. 1835/1 28897 m2

P.Č. 1835/13 522 m²
POZEMKY PLOCHA CELKEM 29419 m²
PLOCHA ÚP OB-C ČISTĚ OBYTNÉ

PLOCHA POZEMKŮ VE FUNKČNÍ PLOŠE ÚP OB-C JE 27562 m²

HPP BYTOVÉ DOMY je 16289,6 m²

HPP RODINNÉ DOMY je 2084,85 m²

HPP CELKEM je 18374,45 m²

KPP PROJEKTU JE 0,666

MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

KPP = 0,5 KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH 13781 m²

Max. kapacita funkční plochy [m² hrubé podlažní plochy] = KPP x rozloha funkční plochy [m²]

18374,45 m² > 13781 m² - NESPLŇUJE

KPP_p = 1,1 PODMÍNĚNÝ KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH 22050 m²

Max. kapacita funkční plochy PODMÍNĚNÁ [m² hrubé podlažní plochy] = KPP x rozloha funkční plochy [m²] 22050 m² > 18374,45 m² - SPLŇUJE

2. jak je řešena doprava v klidu, kolik je zde parkovacích stání na byt, jaký je výpočet dle PSP

Soubor bude napojen 2x novým sjezdem z ulice V Kuřatech.

1/ v místě křížení s ulicí Venušina, uprostřed řešeného území

2/ a na jižním okraji řešeného území.

Území bude dopravně obytnou zónou, která bude značena v místě napojení na komunikaci v Kuřatech.

Je navržena nová komunikace Procenkova, která je napojena druhým sjezdem v jižní části řešeného území a stáčí se dle vrstevnice do rovnoběžného směru s ulicí v Kutatech. Na konci je ulice mezi objekty D1 a A 6 slepou pozemní komunikací .

Vjezd po podzemních garážích bytových domů je ze spodní části ulice Venušina pro objekty BD A a B. Pro Objekt C je vjezd ulice Procenkova. Na vjezd do garáží navazují garážová automatická vrata s pro oba směry jízdy.

Každý rodinný dům má jedno garážové stání a jedno venkovní stání na pozemku s vjezdem na ulici Procenkova.

Podél ulice Venušina a Procenkova jsou situovány povrchové, nekryté PS.

Kapacity parkování dle PSP

Zóna dle PSP 08

HPP bydlení CELKEM je 18374,45 m² dle PSP 1

UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP m² / 1 STÁNÍ POŽADOVANÝ POČET

1 BYDLENÍ 85* Vázané 90 % Návštěvnícké 10% >

$18374,45/85 = 216,17$ 194,553 PS 21,617 PS > 216 STÁNÍ

Pro zónu 08 je stanoven přepočtený počet návštěvníckých stání min. 140%

Přepočtený počet návštěvníckých míst $21,617 \text{ PS} \cdot 1,4 = 30,2638$

UKAZATEL ZÁKLADNÍHO POČTU STÁNÍ HPP m² / 1 STÁNÍ POŽADOVANÝ POČET

1 BYDLENÍ 85* Vázané 90 % Návštěvnícké 10%*1,4 >

Přepočtený počet návštěvníckých míst 194,553 PS 30,2638 PS > 225 STÁNÍ

Celkový požadovaný počet parkovacích stání je 195 PS vázaných a 30 PS návštěvníckých.

Celkový požadovaný počet PS dle PSP je 225 PS.

Požadovaný počet parkovacích stání je celkem 225 stání.

Celkem je navrženo 280 PS

parkovací

stání

GARÁŽ

POVRCH

A

81

24

B

47

27

C

49

30

D

11

11

CELKEM

188

92

280

3. jak je řešeno dopravní napojení na ulici V Kuřatech, jaká je uvažovaná frekvence napojení. Je to konzultováno s některým z DOSS

Viz BOD 2. a situace v předkládaném portfoliu.

Záměr byl konzultován s krajským ředitelstvím POLICIE hl.m.Prahy (ing. Voříšková) a s odborem dopravy MČP22 (ing. Sehnalová)

4. jak jsou řešeny pěší propojení do centra obce

Viz schema pěšího propojení a situace v předkládaném portfoliu.

V rámci nastalé diskuze zazněly, zejména z řad veřejnosti, následující připomínky

Bylo konstatováno, že záměr přesahuje maximální KPP z ÚP. Projekt počítá s podmíněnou přípustností KPP.

- ☐ Pro podmíněnou přípustnost KPP není spatřován žádný důvod, naopak navýšení HPP nad rámec platného ÚP je vzhledem k již nyní problematické dopravě a chybějící infrastruktuře neakceptovatelné.
- ☐ Celý projekt by bylo vhodné posuzovat v souvislosti s novým návrhem metropolitního plánu (bude zveřejněn cca za 14 dní). Vzhledem k tomu, že v MP je výšková hladina 2, nevíme kolik bude v poslední verzi MP, a zde je návrh 4 NP plus místy ještě podzemní garáže vystupující nad povrch. Je to hraniční projekt (3 plus 1 uskočené je v území již zastoupeno a v souladu s ÚP platným).
- ☐ nutnost řešení pěšího propojení do centra, jelikož přes areál pivovaru v budoucnu z bezpečnostních důvodů nebude možno procházet
- ☐ nutnost řešení pěšího propojení k sídlišti Romance, jelikož chodník v ulici V Kuřatech je příliš úzký, chodí zde děti, v budoucnu zde budou děti pěšky chodit do školy ZŠ Romance
- ☐ jak je řešeno Dopravní napojení vzhledem ke stávající velké intenzitě dopravy v ulici V Kuřatech
- ☐ Bude MČ Praha 22 požadovat Dopravní studii? A to nejen z pohledu automobilové, ale i pěší dopravy
- ☐ Byla řešena prostupnost územím, aby pěší komunikace nezůstaly slepé, zejména, jak je vyřešeno napojení kolem Říčanského potoka
- ☐ Byl vznesen dotaz/požadavek, aby veřejný prostor, zůstal veřejným prostorem
- ☐ Bylo požadováno rozšíření ulice V Kuřatech, ale zejména v místech mimo projednávané území (tj. směrem k ul. Přátelství)
- ☐ Byl vznesen námět, aby výšky byly posuzovány dle Územně analytických podkladů, tj. ke stávající morfologii terénu a ne k relativní nule, která vzniká v rámci projektu z důvodu ověření zda podzemní patra nejsou moc vysoko a terén k nim není dosypáván tak, aby byly prohlášeny za podzemní, ale ve skutečnosti jsou vysoko a úrovní stávajícího terénu
- ☐ Byl formulován nesouhlas s předloženým projektem z hlediska charakteru navržené výstavby, v návrhu metropolitního plánu je v této lokalitě požadován vesnický charakter, který by bylo vhodné zachovat.

□ Byla vznesena připomínka z řad veřejnosti, že Uhřetěves již další výstavbu v této oblasti není schopna zejména dopravně absorbovat.

Projednáání bodu 2

Pan ing. Doleček prezentoval záměr 8 ŘRD. Bylo diskutováno – výstavba v druhé řadě a dodržení uliční čáry.

NÁVRHY USNESENÍ

k bodu 1)

Návrh usnesení:

Vzhledem k množství podnětů a připomínek předseda navrhl neformulovat *ad hoc* usnesení komise, ale na základě zápisu z jednání naformulovat usnesení a hlasovat následně per rollam.

Bylo rozhodnuto, že o záměru se na této komisi hlasovat nebude, a to hlavně z důvodu, že zástupce investora/architekt na komisi nebyl přítomen, ale že komise bude opakována.

Hlasování: neproběhlo.

k bodu 2)

Návrh usnesení:

Komise VaÚP bere na vědomí prezentovanou studii a doporučuje vzít v úvahu kontext okolní zástavby. Komise VaÚP nemá výhrad k předložené studii.

Hlasování: PRO: 7

PROTI: 0

ZDRŽEL SE: 1



zapsal
Ing. arch. Stanislav Běhal