

## Vyádření Komise Stavební a dopravní MČ Praha – Dolní Chabry

### k objektu BD „U Větrolamu“ a sousedního polyfunkčního objektu (VV + BD)

- Záměr BD je částečně v souladu se stávajícím územním plánem hl. m. Prahy (plochy SV).
- Záměr BD je částečně v nesouladu s návrhem Metropolitního plánu.
- Objekt 1 dle Architektonické studie – Požadujeme snížení podlažnosti BD o jedno NP s ohledem na charakter sousední zástavby.
- Podle ZMČ přijaté metodiky „Zásad pro finanční kompenzace investora vůči městské části Praha – Dolní Chabry“ přispět na plnění dle skutečného HPP bytového domu.
- Objekt 2 dle Architektonické studie – Požadujeme dopracovat řešení tohoto objektu. Dle Architektonické studie má využití VV (návrh MŠ) v 1. NP a byty ve 2. NP. Požadujeme zajištění kapacity jedné třídy MŠ pro potřeby MČ Praha Dolní Chabry z důvodu spádovosti adres BD a s tím souvisejícího navýšení počtu obyvatel Dolních Chabry. Na tento požadavek lze aplikovat „Zásady pro finanční kompenzace investora“.
- Podél parteru při jižním okraji BD musí vést chodník (se studie není patrné, že tomu tak bude).
- V řešení plochy podél Ústecké ulice se jedná o nevhodnou práci s uličním profilem – zbytková zeleň, přechod v návaznosti na chodník podél ulice,
- Podél ulice U Větrolamu požadujeme vzrostlou výsadbu kvalitních dřevin jako izolační zeleň.
- Při umístování BD zejména dalších fází záměru požadujeme dodržet dostatečné odstupy od stávající výstavby a úhly oslunění dle PSP.
- Napojení na dopravní infrastrukturu jednoznačně požadujeme přímo do ulice Ústecká již v této fázi záměru! Napojení do ulice U Větrolamu je problematické z pohledu budoucího rozvoje v lokalitě. Zde bude nutno prokázat nezbytnost tohoto napojení a splnění hlukových hygienických limitů (zvýšení dopravní zátěže) ve špičkových hodinách.
- Dopravní napojení BD směrem do centra (odbočení vlevo), jak je navrhováno (bod B.1.h Architektonické studie), předpokládá výjezd pouze přes ulici U Větrolamu, kde je však na napojení na Ústeckou ulici přikázaný směr jízdy vpravo. V důsledku toho napojení de facto směřuje i do úzké ulice Ulčova (nejbližší odbočení vlevo a napojení ve směru centrum), která je dopravně zcela přetížena.
- BD a později celý areál nutno napojit z Ústecké dalším novým ramenem světelně řízené křižovatky s ul. K Ládví (tj. nutná dopravní studie, kapacitní průkaz, posouzení kvality dopravy), vše i ve vztahu k výhledové TT.
- Požadujeme doložit koordinaci s projektem tramvajové trati Kobylisy – Zdiby: Úpravy pásu zeleně podél Ústecké ulice, cyklopruhu a rozpracování vazeb na TT (platí pro BD i všechny následující fáze projektu, zejména napojení areálu ve směru na Kobylisy)
- Nesouhlasíme s navrženým svedením srážkových vod z veřejných komunikací do dešťové kanalizace v ulici U Větrolamu (a následně do ulice Ledčické) z důvodů její nedostatečné kapacity (bod B.2.6 Architektonické studie)
- Při utváření veřejných prostranství doporučujeme postupovat dle zastupitelstvem MČ Praha Dolní Chabry schválené „Koncepte transformačních a rozvojových lokalit a požadavků na veřejnou vybavenost, koncepte veřejných prostranství a zeleně spolu s pěší a cyklistickou dopravou pro MČ Praha-Dolní Chabry“

## Vyjádření se k navrhované změně ÚP

- Záměr celého areálu, jak je představen a Architektonické studii, je v nesouladu s návrhem Metropolitního plánu.
- Výhledová navrhovaná změna územního plánu (OV-E a SV-G na úkor ZMK) je neodůvodnitelná.
- Plocha ZMK je rušena bez náhrady v místě, kde propojení systému městské zeleně nefunguje. Ďáblický a Čimický háj tvoří hlavní rekreační zázemí pro široké okolí, skutečně celoměstského významu. Jejich vzájemná návaznost je nedořešena. Bez garance zlepšení situace v návaznosti a přístupech změnu nedoporučujeme.
- Nebezpečí pro výhledovou urbanizaci v duchu navrhované změny ÚP (nelze připustit napojení komplexu z ulice U Větrolamu).
- Doporučujeme, aby v případě, že zástavba tu skutečně vznikne, nezhoršila podmínky přístupu do Ďáblického lesa. Naopak musí pomoci vytvořit lepší návaznost a vzájemné propojení i s Čimickým hájem.
- Jednoznačně doporučujeme v rámci výstavby celého záměru vyčlenit dostatečně kapacitní vstup a realizovat propojení mezi Ďáblickým a Čimickým hájem formou cykloprejezdu či ekoduktu.

88. zasedání Komise stavební a dopravní ze dne 16.8.2023

Stanislav Vyšín, předseda komise

1. místostarosta MČ Praha – Dolní Chabry

