

ÚZEMNÍ STUDIE

PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY

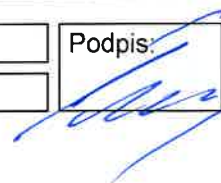
LOKALITA ZÁPADNÍ MĚSTO

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje, ředitel Ing. Martin Čemus

Jungmannova 35/29, Praha 1

Podpis:



Základní identifikační údaje:

Název:	Územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Západní Město
Místo:	k. ú. Stodůlky a k. ú. Třebonice
Pořizovatel:	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje Ing. Martin Čemus
Zpracovatel:	varianta 1 AHK architekti, s. r. o. Pod Radnicí 1235/2a, 150 00 Praha 5 Ing. arch. Jan Křivský, číslo autorizace ČKA 04 351 varianta 2 společnost Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse Denisova 273/10, 779 00 Olomouc Ing. arch. Lukáš Grasse, číslo autorizace ČKA 04 642 varianta 3 Ing. arch. Tomáš Beneš, Ve Struhách 969/13, 160 00 Praha 6 Ing. arch. Tomáš Beneš, číslo autorizace ČKA 04 210
Vyvěšení na úřední desce MHMP:	7. 5. – 14. 6. 2018
Veřejné jednání:	7. 6. 2018
Závěrečný protokol zpracoval:	Ing. et Ing. Marek Pecháček
Datum:	28. 05. 2019

ČÁST I.

1. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie (dále „studie“) byla pořizena ve smyslu § 25 stavebního zákona jako podklad pro novou územně plánovací dokumentaci. Studie je vyhotovena ve třech variantách tak, že každá varianta má odlišného zpracovatele. Každá z variant ověřila regulativy návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (tzv. Metropolitního plánu, verze 3.3) a promítla jeho parametrické údaje do grafického zobrazení. Již v průběhu zpracování územní studie poskytovali jednotliví zpracovatelé určitou zpětnou vazbu kanceláři Metropolitního plánu Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (autor návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Metropolitního plánu).

2. STRUČNÝ POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o rozloze 143 ha se nachází na západním okraji Prahy v blízkosti Rozvadovské spojky, Jinočanské spojky a Pražského okruhu. Z východu je řešené území vymezeno ulicí Jeremiášova a Poncarova, ze západu navazuje na stávající zástavbu Třebonic, severní hranice lemuje shopping park Zličín a jižní hranice kopíruje Dalejský potok. Terén se svažuje jihozápadním směrem k Dalejskému potoku a je převážně tvořen nezastavěnými obdělávanými zemědělskými půdami.

3. PŘEDLOŽENÍ STUDIE VEŘEJNOSTI A ORGÁNŮM HÁJÍCÍM VEŘEJNÝ ZÁJEM

Přestože ze zákona neplyne povinnost projednat územní studii s veřejností a s orgány, které budou hájit veřejný zájem v navazujících řízeních, odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále „UZR MHMP“) zorganizoval veřejné jednání s dotčenými orgány, organizacemi a veřejností. V období od 7. 5. 2018 do 14. 6. 2018 včetně měli všichni zainteresovaní možnost podat připomínky, které byly následně vyhodnoceny a podstatné z nich předány zpracovatelům jednotlivých variant k zapracování do dané varianty čistopisu územní studie.

4. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Z celkového počtu 83 vyzvaných orgánů a organizací, se vyjádřilo 14 a nevyjádřilo se 69. Připomínky dále uplatnilo 5 právnických osob a 1 fyzická osoba. Celkem pořizovatel obdržel připomínky od 19 připomínkových subjektů. Z veřejného jednání a obdržených připomínek vyplynuly závěry, které byly zohledněny v jednotlivých variantách čistopisu územní studie pro nový územní plán hl. m. Prahy, lokalita Západní Město. Více viz část II.

5. DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE

5.1 NA ZÁKLADĚ POZNATKŮ ZPRACOVATELŮ

V rámci studie dospěli zpracovatelé jednotlivých variant k poznatkům, z nichž vyplynula i závěrečná doporučení. Z nich pořizovatel provedl výběr zásadních bodů, s nimiž se ztotožňuje a navrhuje je zohlednit při pořizování nového územního plánu hl. m. Prahy (tzv. Metropolitního plánu):

5.1.1 STRUKTURA

(1) Změnit strukturu lokality 182 / Západní Město z heterogenní na hybridní, případně změnit parametry stávající struktury.

a) Změna struktury lokality

Pro optimální naplňování potenciálu lokality je vhodné použít jiný typ struktury než heterogenní. Ta nenaplňuje kombinaci strukturálních a infrastrukturálních potřeb, zejména s ohledem na moderování rozhraní sídla a krajiny. Vhodnějším typem struktury se jeví např. hybridní struktura, která je ve svých parametrech flexibilnější a je schopna reagovat na různé formy typologie zástavby okraje sídla.

b) Změna parametrů stávající struktury

Pro kompozici zástavby by bylo dobré zvážit úpravu velikosti a možné zastavěnosti bloku heterogenní struktury tak, aby mohl vzniknout klasický blok o standardních rozměrech a využití, případně jeho soudobé variace, včetně možnosti případného částečného využití vnitrobloku jednopodlažními objekty.

Střední blok funguje z hlediska efektivní zastavitelnosti nejlépe. Malý a velký blok jsou pro návrh ÚS obtížně využitelné – vyjma staveb občanské vybavenosti. U velkých bloků je jejich využití velmi nízké. U malých bloků naopak problematické z hlediska nadměrné výměry uličních prostorů a splnění požadavků na odstupy a denní osvětlení. Při omezení zastavitelnosti bloků nad 12 000 m² na 30 % je obtížné tvořit heterogenní město, proto by bylo vhodné zvýšit zastavitelnost velkých bloků.

5.1.2 KRAJINA VE MĚSTĚ

Je vhodné určit rozsah zástavby vůči potenciálu lokality, charakteru okraje města a možnosti hospodaření v krajině (v rámci zastavitelných struktur). Dále pracovat s napojeními a hodnotami v krajině tak, aby byly ponechány tyto plochy nezastavěné, pokud v rámci celku města existují výhodnější místa k zástavbě i ve vztahu ke stávající zástavbě a veřejným prostranstvím.

5.1.3 POTENCIÁL

(1) V kapitole 400, výpočty minimálních ploch uličního prostranství a parků, jsou v některých případech výsledná čísla značně deformována částmi území, které mají širší význam. Jedná se například o rozvojovou plochu 2673, kde je započítána ulice Poncarova. Aniž by se tato dopravní tepna pozitivně propjala do kvality veřejných prostranství, svojí rozlohou dovolí redukovat ostatní veřejná prostranství na minimum. A o rozvojovou plochu 2672, ve které se nachází ÚSES 512/-/3116, kde by nebylo nutné navrhovat další park. Je na místě zvážit, zda do výpočtu rozvojových ploch nemají být započítávány pouze plochy lokálního významu.

(2) Orientační výpočty v jednotlivých variantách studie poukázaly na některé z možných negativních tendencí při navrhování. Nelze například vyloučit, že ve snaze o co největší využití území může docházet ke vzniku nesmyslně husté sítě veřejných prostranství tak, aby vznikaly malé bloky. Uliční prostranství pak budou redukována na minimální šíře ve snaze nenavýšovat požadovaných 25%. Hodnoty zastavitelnosti celého území jsou vzhledem k poloze na okraji metropole poměrně velkorysé a jejich 100% naplnění by patrně znamenalo problémy se splněním hygienických a dalších požadavků.

5.1.4 KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Je vhodné stanovit požadavky také na východozápadní vztahy krajinné infrastruktury v území, zejména s ohledem na propojení prvků lokálního ÚSES včetně vymezení nových prvků lokálního ÚSES, např. ploch lesa na morfoloickém vrchu nad centrem Třebonic.

5.1.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Je vhodné doplnit pěší propojení v území zejména severojižním směrem s ohledem na vazby v území. Je vhodné doplnit systém cyklotras.

5.1.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Je vhodné doplnit systém retenčních opatření v krajině s ohledem na spolupůsobení opatření v rámci struktury i infrastruktury krajiny.

5.1.7 NÁMĚTY ZPRACOVATELŮ K PRÁCI S MPP – OBECNÉ

(1) Tabulky pro posuzování souladu s požadavky MPP

Lze doporučit, aby IPR zpracoval jednotné výkazové tabulky pro prokázání splnění požadavků souladu s MPP (porovnání parametrů).

(2) Digitální podklady

Lze rovněž doporučit, aby IPR zpracoval jednotný digitální podklad – vzor pro zpracování výkresů dle legendy MPP v univerzálně použitelném formátu – dwg/dxf atd.

5.2 NA ZÁKLADĚ VÝSLEDKŮ „PROJEDNÁNÍ“ ÚZEMNÍ STUDIE

5.2.1 ORGÁNY DOTČENÉ V NAVAZUJÍCÍCH ŘÍZENÍCH A DALŠÍ ORGANIZACE

Orgány dotčené v navazujících řízeních dále upozornily na potřebu řešit následující témata podrobněji:

Pořizovatel:

MHMP, odbor územního rozvoje

strana

Jungmannova 35/29, Praha 1

4

(1) Orgán na úseku ochrany ovzduší upozorňuje, že v případě realizace levobřežního systému zásobování tepelnou energií, bude dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb, muset být využito pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE), případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroj).

(2) Provéřit umístění garážových domů v lokalitě (MČ Praha-Zličín).

(3) Případná zástavba zasahující do ochranného pásma metra musí být důsledně posuzována. Zvláštní přístup zde vyžaduje výstavba bytových domů. I v případě, že by byly na základě odborného posouzení některé záměry hodnoceny jako realizačně akceptovatelné, lze s výstavbou souhlasit pouze za podmínky zřízení věcných práv zapsaných do katastru nemovitostí k tíži pozemku dotčeného stavbou bytového domu. Konkrétně se jedná o věcné břemeno spočívající v povinnosti každého vlastníka takového pozemku strpět existenci dráhy a jejího ochranného pásma, strpět projevy vlivů mající původ v provozu této dráhy a dále věcného práva spočívajícího ve vzdání se práva na náhradu jakékoli škody vzniklé na pozemku dotčeného stavbou v důsledku provozu dráhy, s podmínkou uzavření smluvní dokumentace vymezující podrobné podmínky realizace výstavby (Dopravní podnik hl. m. Prahy).

(4) Podrobně prověřit zásobování lokality plynem a tepelnou energií.

(5) Provéřit možnosti vsakování srážkových vod v území z hlediska geologie.

5.2.2 VLASTNÍCI NEBO JINAK ZAJINTERESOVANÉ OSOBY V ÚZEMÍ

Vlastníci nebo jinak zainteresované osoby v území upozornili mj. na následující:

(1) Konfrontovat návrh Metropolitního plánu s aktuálními záměry v území, probíhajícími územními řízeními, změnami ÚP a s již „garantovanými“ zastavitelnými plochami uvedenými ve stávajícím územním plánu (aktualizovat jej).

(2) Přemístit nejvyšší (nejintenzivnější) zástavbu (podlažnost) z centrální části lokality jihovýchodním směrem (z důvodů nemožnosti realizace zástavby nad trasu metra).

(3) Redukovat hodnotu výškové regulace (podlažnosti) v okolí usedlosti Chaby.

(4) V případě navazujících ÚPČP rozšířit řešené území o okolní navazující lokality (608/Za Vrchem, 247/Třebonice, 661/Zličín, 183/Jihozápadní Město atd.).

(5) Jižní hranici lokality 182/ Západní Město narovnat dle varianty zpracované ateliérem AHK architekti, tzv. „ideální“ řešení.

5.3 NA ZÁKLADĚ POROVNÁNÍ ZPRACOVANÝCH VARIANT

Pořizovatel pokládá za optimální převzít do Metropolitního plánu výše uvedená doporučení, případně jejich odborně provedený výběr, a to bez ohledu na to, ze které zpracované varianty plynou. Pokud by bylo nutno doporučit jedno ucelené urbanistické řešení, pak by se, s přihlédnutím k výsledkům „projednání“, jednalo o variantu AHK architekti, s. r. o. Důvodem je kvalitní urbanistické řešení, zejména návrh struktury veřejných prostranství bez vzniku „zbytkových ploch“, kompoziční osa východ-západ propojující sídliště Stodůlky s Třebonicemi, práce s veřejnou vybaveností a citlivé začlenění zástavby při krajinném rozhraní. Dále pořizovatel oceňuje propracovanost návrhu z hlediska krajinné a technické infrastruktury.

6. ZÁVĚR

(1) Pořízení územní studie splnilo svůj účel, neboť již během jejího zpracovávání došlo ke korekci regulativů návrhu Metropolitního plánu a dále byly variantně prověřeny možné zásady pro řešení daného území. V neposlední řadě územní studie a její varianty slouží jako podklad pro připomínkování návrhu Metropolitního plánu a v budoucnu mohou být východiskem k zadání územních plánů vymezených částí Prahy (tzv. ÚPČP).

(6) Každá z variant ověřila regulativy návrhu nového územního plánu hl. m. Prahy (tzv. Metropolitního plánu) a promítla jeho parametrické údaje do grafického zobrazení. Jednotlivé varianty poskytují vždy poměrně ucelenou informaci o tom, jakou strukturu zástavby v dané lokalitě umožní navrhnout regulativy návrhu

Metropolitního plánu (verze 3.3), jde zejm. o stavební a nestavební bloky, uliční prostranství, průchodnost územím a rozmístění veřejné vybavenosti. Při hledání nosného konceptu zástavby abstrahovali zpracovatelé od detailu a dílčí stavební záměry, jež se momentálně v území zvažují nebo realizují, zahrnuli do návrhu dle vlastního uvážení.

(7) Pořizovatel, UZR MHMP, příslušný podle § 6 odst. 1) písm. b), schvaluje v souladu s § 30 odst. 5 stavebního zákona možnost využití této územní studie jako podkladu pro pořizování nové územně plánovací dokumentace. Zároveň s tím vkládá do evidence územně plánovací činnosti data o všech třech variantách této územní studie a ztotožňuje se se závěry uvedenými výše v tomto protokolu. Územní studie byla uložena u pořizovatele a poskytnuta subjektům v souladu s § 166 odst. 3) stavebního zákona.

(8) Čistopis územní studie je dostupný způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce pořizovatele, t. č. na adrese www.praha.eu, v sekci o městě → budoucnost města → odbor územního rozvoje → územní studie → studie dokončené

(http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_platne/index.html) nebo v tištěné podobě u pořizovatele.

ČÁST II. - VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K ÚZEMNÍ STUDII

5. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p><u>Oblast ochrany a využití nerostných surovin</u></p> <p>Lokalita, která je předmětem územní studie Západní Město, leží mimo výhradní ložiska nerostů, dobývací prostory, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů i chráněná ložisková území, návrhem územní studie tedy nebude ochrana nerostného bohatství na území hlavního města Prahy nijak omezena.</p>	Bez připomínek	Pořizovatel bere na vědomí.
<p><u>Oblast plynárenství a produktovodů</u></p> <p>V lokalitě Západní Město, řešené územní studií, se nacházejí provozovaná NTL a STL plynárenská zařízení (plynovody a plynovodní přípojky) v majetku a správě společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a. s. Veškerá stávající i navrhovaná plynárenská zařízení požadujeme plně respektovat dle ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění (Energetický zákon), zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, č. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-4), 12279, 1594 (386410) a technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01). Vyvolané přeložky plynárenských zařízení (vzhledem k nově navrhované zástavbě) požadujeme řešit ve smyslu § 70 Energetického zákona. Konkrétní technické podmínky napojení (včetně trasování a dimenzování plynovodů a plynovodních přípojek) pro novou zástavbu v lokalitě předkládané územní studie budou nadále jednotlivým investorům ze strany společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s. stanovovány na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ (vyhledávač držitelů licencí).</p>	Jiné	Pořizovatel bere na vědomí. Připomínka se částečně vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie – detail jednotlivých záměrů by měl být zohledněn v případných podrobnějších projektových dokumentacích.
<p>Konkrétní podrobné připomínky k textové části, ke grafické části a k tabulce bilancí spotřeb a kapacit u všech tří variantních návrhů územní studie (Gogolák +Grasse, AHK architekti, Ing. arch. Tomáš Beneš) zaslala společnost Pražská plynárenská Distribuce, a. s. odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy dne 29. května 2018.</p>	Jiné	Podrobné připomínky obdržené od společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s. byly vypořádány v připomínce č. 149.
<p><u>Oblast elektroenergetiky</u></p> <p>Z hlediska zásobování elektrickou energií nemáme k návrhu územní studie pro nový územní plán hlavního města Prahy - lokalita Západní Město žádné připomínky.</p>	Bez připomínek	Pořizovatel bere na vědomí.

7. Ministerstvo vnitra ČR

obsah vyjádření

V souvislosti s § 30 odst. 1 stavebního zákona a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR Vám sdělují, že k projednávané zemní studii pro nový územní plán hlavního města Prahy – lokalita Západní Město neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky za předpokladu, že bude dodržena ochrana stávajícího RR spoje MV Vodárna – Kopanina - Vidoule.

ODŮVODNĚNÍ:

Ochranné pásmo tohoto spoje včetně uvedení podélných profilů s vyznačením výšek nad terénem byla v poskytnutých územně analytických podkladech a jeho ochrana byla součástí vymezeného území pro bezpečnost státu.

18. MHMP odbor ochrany prostředí

obsah vyjádření

Z hlediska lesů:

V zájmovém území se nachází dva lesní pozemky parc.č. 284 a 286, oba k.ú. Třebonice s lesními porosty. V platném územním plánu jsou tyto pozemky umístěny v nezastavitelném území v ploše LR. Z hlediska námi chráněných zájmů požadujeme, aby lesní pozemky s porosty zůstaly v území zachovány minimálně v současném rozsahu, a s ohledem na jejich ochranu jako pozemků určených k plnění funkcí lesa, které je dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích zakázáno využívat k jiným účelům než k účelnému obhospodařování podle tohoto zákona. Ze studií dále vyplývá, že je v území plánována výstavba ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. Upozorňujeme, že v případě výstavby do této vzdálenosti je pro územní rozhodnutí dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích nutný souhlas orgánu státní správy lesů. Z hlediska námi chráněných zájmů bude tento souhlas podmíněn především dostatečnou odstupovou vzdáleností stavebních objektů od lesa tak, aby nemohlo dojít k ohrožení nebo poškození lesa.

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněné varianty upraveny.
Pro variantu G+G platí: Návrh územní studie respektuje stávající RR spoje včetně ochranných pásem. V řešeném území vede RR paprsek nad stavebními bloky S.ZM309 a S.ZM310 s výškovou hladinou 2 RPN, zástavba tedy nezasahuje do ochranného pásma RR spoje, jehož spodní okraj je v tomto úseku cca 9,72-6,72 m nad terénem.
Pro variantu AHK architekti platí: Výška ochranného pásma nad přilehlým terénem je cca v rozmezí 6,7 – 9,6 m. Z přiloženého obrázku (str. 7) je zřejmé, že paprsek prochází nad územím, kde je možná zástavba rodinnými domy. Při zástavbě o výšce 2NP nebude paprsek se zástavbou v kolizi. Tak, aby ochranné pásmo paprsku zástavbu neomezovalo vůbec, je vhodné paprsek přeložit – zvýšit polohu počátečního bodu Vodárna Kopanina tak, jako je to například v koncovém bodě na Vidouli.
Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: RR spoj vede územím zahradního města, kde je navržena maximální podlažnost 2, tzn. standardní velikost rodinných domů.

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

V žádné ze tří variant studie nedochází ke snižování rozlohy lesních pozemků.
Pro variantu G+G platí: Předmětné pozemky jsou vymezeny plochou les na lesních pozemcích.
Pro variantu AHK architekti platí: Oba pozemky jsou v návrhu respektovány jako lesní – nenavrhuje se na nich zástavba, dopravní ani technická infrastruktura.
Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Jedná se o remízek, který je v návrhu zachován a využit jako součást veřejného prostranství - park P1: Stávající remízek, kde je již zástavba podél jeho jižní hrany a je tak hranicí mezi sídlem a krajinou. V souvislosti s rozšířením zástavby se dostává do nového kontextu lineárního parku - lokálního rozšíření uličního prostranství. Předpokladem vytvoření kvalitního prvku městské struktury je řádné pročištění od náletů a nízkých dřevin, vzhledem k různým výškovým úrovním při severní a jižní hraně pak může jít o zajímavý prostor.
Vzhledem k charakteru porostu tato varianta studie doporučuje jeho vynětí z PUPFL, jeho řádnou kultivaci a odstranění náletových dřevin a zapojení do systému městské zeleně.

Možnost realizace zástavby ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou předmětem případných následných řízení o umístění stavby.

Z hlediska nakládání s odpady:

Bez připomínek.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

Z hlediska ochrany vod:

K územní studii předložené ve třech variantách nemáme žádné připomínky, neboť jsou reflektovány územní limity dané stanoveným záplavovým územím Dalejského potoka. Vyjadřovat se proto budeme až ke konkrétním projektům, které budou ze studie vycházet

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Bez zásadních připomínek. Řešené území není součástí zvláště chráněných území. Upozorňujeme na nutnost v dalších fázích zpracování ÚPD respektovat přírodně hodnotnou lokalitu „Krteň“ (kat.ú. Třeboradice, Stodůlky, Řeporyje) a průběh elementů ÚSES R4/32 a 4/30, L2/194 a L2/195, jejichž ekologicko-stabilizační funkce nesmí být narušena.

Bez připomínek

Poživatel bere na vědomí.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Z hlediska námi chráněných zájmů se uvedené varianty liší minimálně. Jelikož v řešeném území nebyla dosud realizována síť zásobování tepelnou energií, všechny varianty uvažují plynové vytápění. Bezemisní zdroj nebyl uvažován. Ve variantě B je vytápění ve východní a západní části území uvažováno detailněji, a to realizací blokových plynových kotelen v rámci jednotlivých bloků, popř. skupiny bloků. Dále je v ní uvedeno, že v případě realizace systému CZT je možné uvažovat o tomto způsobu vytápění. V rámci návrhů řešeného území nebyly vyhodnoceny dopady výstavby na kvalitu ovzduší v dané lokalitě. Bez modelových výpočtů rozptylové studie nemůže zdejší orgán objektivně vyhodnotit, které z variantních řešení bude mít nejpříznivější vliv na kvalitu ovzduší. Vzhledem k tomu, že využití objektu, výška a objem zástavby přímo souvisí s nároky na vytápění a dopravní obslužnost navrhovaných objektů, budeme preferovat řešení území s nejmenším dopadem na kvalitu ovzduší. Dle údajů map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2012 – 2016) dosahují v zájmové lokalitě max. roční koncentrace oxidu dusičitého (NO₂) hodnoty 26,3 µg/m³, poletavého prachu frakce PM₁₀ hodnoty 25,9 µg/m³, poletavého prachu frakce PM_{2,5} hodnoty 17 µg/m³ a benzo(a)pyrenu hodnoty 1,66 ng/m³. U 24hodinových imisních koncentrací PM₁₀ je 36. nejvyšší hodnota v úrovni 45,20 µg/m³. Zájmové území lze na základě těchto údajů charakterizovat jako oblast, kde nedochází k překračování ročních imisních limitů znečišťujících látek, s výjimkou benzo(a)pyrenu B(a)P a to o navýšení 66 % k imisnímu limitu. OCP MHMP upozorňuje, že není vhodné umisťovat obytnou zástavbu do bezprostřední blízkosti dopravně zatížených komunikací, proto bude požadováno její oddělení výsadbou izolační zeleně.

Jiné

Poživatel bere na vědomí, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Dále v případě realizace levobřežního systému zásobování tepelnou energií, bude dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší, právnická a fyzická osoba povinna u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE) případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroje). Orgán ochrany ovzduší závěrem konstatuje, že relevantní vyjádření k jednotlivým variantním návrhům využití území by bylo možné z hlediska ochrany ovzduší učinit pouze na základě hodnocení jejich dopadů na kvalitu ovzduší v řešeném území v konkrétním časovém horizontu. Případné nadlimitní koncentrace některé ze sledovaných znečišťujících látek v ovzduší mohou být omezujícím faktorem k umístění konkrétních záměrů či funkcí v řešeném území.

33. MČ Praha 13, starosta

obsah vyjádření

MČ Praha 13 zastoupená starostou Ing. Davidem Vodrážkou zásadně nesouhlasí s koncepcí tvorby metropolitního plánu, způsobem načasování a formou připomínkového řízení, což téměř znemožňuje občanům, aby se v problematice zorientovali. Přípravu a návrh Územního plánu hl. m. Prahy považujeme za skandální a pokud by i tak, přes odpor většiny účastníků došlo ke schválení, MČ Praha 13 uplatňuje níže uvedené připomínky k územní studii pro lokalitu č. 182/Západní město, která bude sloužit jako podklad pro Územní plán hl. m. Prahy:

- a) prověřit a zajistit možnost vybudování zařízení veřejné vybavenosti, zejména školství (ZŠ + MŠ), zdravotnictví a sportu v maximální možné míře
- b) prověřit a zajistit možnost vybudování kapacitního garážového domu včetně dopravního napojení v blízkosti křižovatky Poncarova x Jeremiášova

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

První část připomínky (tykající se Metropolitního plánu) se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie.
Druhou část připomínky (tykající se územní studie Západní Město) považuje pořizovatel za oprávněnou. Připomínka byla splněna ve všech třech variantách územní studie.
a) tento požadavek plyne ze zadání ÚS a byl splněn ve všech třech variantách ÚS (viz textové a grafické části - hlavní výkresy)
b) tento požadavek plyne ze zadání ÚS a byl splněn ve všech třech variantách ÚS (viz grafické části - hlavní výkresy)

77. MČ Praha - Zličín, starosta

obsah vyjádření

ačkoliv se studie bezprostředně týká území MČ Praha – Zličín, a to:

- a) studií uvažovaným záměrem P+R nad Rozvadovskou spojkou (zřejmě tzv. Terminál Zličín)
- b) v důsledku navrhovaného navyšování zastavěnosti lokality dojde ke zvýšení dopravy, která bezesporu dopadne na území MČ Praha – Zličín. Pořizovatel nepovažoval za potřebné zveřejnit oznámení o veřejném jednání na úřední desce Úřadu MČ Praha – Zličín, aby se mohla veřejnost vyjádřit. Toto MČ považuje za pochybení.
Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

Pořizovatel bere na vědomí.
a) V žádné ze tří variant není uvažováno o návrhu parkoviště P+R nad Rozvadovskou spojkou. Tato oblast je mimo řešené území územní studie.
b) Pořizovatel obeslal MČ Praha-Zličín oznámením o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií pro nový územní plán hl. m. Prahy, jelikož se jedná o sousední městskou část MČ Praha 13, na jejímž území se studie zpracovávala. MČ Praha-Zličín mohla ze svého vlastního podnětu toto oznámení zveřejnit na své úřední desce, podobně jako to například udělala MČ Praha-Řeporyje.

ve studii je uvažováno se zrušením P+R ve Stodůlkách. MČ Praha – Zličín s tím nesouhlasí, neboť veškeré P+R jsou pak směřována na Zličín. Naopak má za to, že komunikace Jeremiášova a Poncarova umožňují dobrou dostupnost pro mimopražské řidiče a P+R by bylo záhodno zachovat či spíše rozšířit. Záměr P+R nad Rozvadovskou spojkou je součástí dosud nejasného soukromého záměru. Nejasné je jeho využití, kapacita, dopravní napojení a související dopravní stavby, nejsou doloženy souhlasy vlastníků dotčených pozemků atd. Hlavní město Praha s touto stavbou ve svých investicích nepočítá. Nelze jej proto považovat za náhradu jiného P+R.
Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

Nesouhlas

ÚS pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Západní Město byla zpracována ve třech variantách třemi různými architektonickými ateliéry. Každý ateliér tedy vytvořil jednu variantu územní studie s výjimkou ateliéru AHK architekti, kteří vedle základní varianty dle zadání ÚS vypracovali ještě alternativní, tzv. "ideální" řešení. Toto "ideální" řešení je jediné ze všech variant studie, které nerespektuje parkoviště P+R u Jeremiášovy ulice. Ateliér chtěl využít své velmi dobré znalosti území a poukázal tak na již probíhající územní řízení na pozemku určeném pro zmiňované parkoviště P+R. Toto řešení vytvořil ateliér nad rámec zadání na své vlastní náklady. Všechny ostatní varianty respektují zadání ÚS a tím pádem i parkoviště P+R u Jeremiášovy ulice.

odkaz na to, že TSK ve Stodůlkách odmítlo převzít P+R, není relevantní. Zneužívání P+R zaměstnanci administrativních budov ve Stodůlkách a obchodních center hrozí i v případě P+R nad Rozvadovskou spojkou. Jednak je v relativně dobré docházkové vzdálenosti, jednak jeho napojení na stanici metra Zličín umožní zaměstnancům administrativních budov velmi dobré spojení do Stodůlek. V případě navyšování zástavby dle návrhů o to víc.

Jiné

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V žádné ze tří variant není navrhováno parkoviště P+R nad Rozvadovskou spojkou. Tato oblast je mimo řešené území územní studie.

Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

MČ zásadně nesouhlasí s navyšováním zástavby bytové a administrativní, která je odůvodňovaná ekonomickými důvody investorů a zájmy vlastníků pozemků.
Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

Nesouhlas

Připomínku nelze zohlednit, protože jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit právě tyto regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

s navýšením zastavěnosti dojde k navýšení dopravy na již dnes vytižených komunikacích. Na území MČ Praha – Zličín se to dotkne především ul. Řevnická a potažmo Na Radosti, která prochází obytným územím.
Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

Jiné

Dopravní kapacity územní studie vychází ze zadání územní studie, tedy z návrhu Metropolitního plánu, který musel být respektován. V rámci řešení této studie nebylo v zadání stanoveno prověření dopravní kapacity širšího území navazujícího na řešené území.

MČ Praha – Zličín požaduje, aby zástavba v lokalitě byla doplněna garážovými domy. Přeplněnost sídlišť parkujícími vozidly není dána pouze parkováním mimopražských řidičů, ale též množstvím vozidel obyvatel sídlišť a návštěvníků.
Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

Jiné

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka bude zohledněna v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

v územní studii MČ postrádá funkce, které zajistí dostatečnou občanskou vybavenost a pracovními příležitostmi, aby se omezilo dojíždění lidí za prací a do škol. MČ zásadně nesouhlasí s nyní nastaveným modelem (což se týká i Metropolitního plánu), a sice, že Praha 13 bude rezidenční čtvrtí a pracovní příležitosti a parkování se budou řešit ve Zličíně.

Nesouhlas

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V každé ze tří variant předložené územní studie se dle požadavků zadání, tedy návrhu a regulativů Metropolitního plánu, nachází navržené plochy určené pro veřejnou vybavenost (občanská vybavenost, rekreační vybavenost a komerční vybavenost).

Tuto připomínku považuje MČ Praha – Zličín za zásadní.

126. MHMP odbor strategických investic

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>Po prostudování územní studie pro Západní Město, dle oznámení č.j. MHMP 689964/2018, zpracované ve třech variantách jsme zjistily, že varianty nezahrnují plánovanou stavbu č. 43358 ZUŠ Stodůlky, kterou zajišťuje odbor OSI MHMP. Výstavba této nové budovy Fakultní základní umělecké školy Hudební a taneční fakulty AMU v Praze je plánovaná na pozemku parc. č. 155/91, k.ú. Stodůlky, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, dle územního plánu plocha VV (veřejné vybavení). Minimální požadavky pro danou výstavbu jsou cca 1500 m2 pro budovu a 4100 m2 pro venkovní plochy. Celkem je tedy třeba vymezit minimální plochu pro plánovanou stavbu o rozloze cca 5600 m2. Žádáme o zpracování plochy pro výstavbu školy do studií na uvedeném pozemku parc. č. 155/91, k. ú. Stodůlky.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zpracována a zmíněné varianty upraveny.</p> <p>Pro variantu G+G platí: Pro veřejnou vybavenost školskou je vymezen stavební blok S.ZM209 a pro sportovní zázemí nestavební blok N.ZM203. Blok S.Z209 se rozkládá na severní části pozemku parc. č. 155/93 a jižní části pozemku parc.č. 155/91. Na pozemku parc. č. 155/93 zabírá cca 6500 m2 a na pozemku parc.č.155/91 cca 5800 m2. Na obou pozemcích je tedy možné umístit plánovanou stavbu ZUŠ. Severovýchodní veřejný průchod blokem byl upraven jako doporučený.</p> <p>Pro variantu AHK architekti platí:</p> <p>Var. dle zadání</p> <p>Na pozemku 155/93 zpracovatel studie v návrhu umístili ZUŠ Stodůlky. Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres.</p> <p>Var. ideální</p> <p>V návrhu zpracovatel studie umísťuje budovu základní školy na jiné místo – do uzavření osy Náměstí Junkových. Proto se zpracovatel domnívá, že je vhodné záměry ZŠ a ZUŠ Stodůlky sdružit – a využívat sdílené zázemí (sport, jídelna apod.).</p> <p>Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Záměr je implementován do bloku B56, který je určen pro využití kultura, ZUŠ.</p>

131. Dopravní podnik hl.m. Prahy, a.s.

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>Na základě disponibilních podkladů a velmi přínosného průběhu veřejného jednání s výkladem zpracovatelů, konaného dne 7. 6. 2018, bereme na vědomí, že projednávané studie nejsou závazné, nebudou sloužit pro rozhodování v území a projednané výstupy připomínkového řízení budou využity pro zadání nové územně plánovací dokumentace. Respektujeme, že studie vychází z regulativů návrhu Metropolitního plánu a slouží především k ověření aplikace jeho zásad. Skutečnost, že vzhledem ke svému charakteru berou jen omezeně do úvahy některé zásadní parametry řešeného území (např. vlastnické poměry, ale i technická omezení), je však ve vztahu k jejich posuzování určitým problémem.</p> <p>K budoucímu uspořádání území z hlediska našich zájmů sdělujeme:</p>	<p>Jiné</p>	<p>Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla částečně zpracována a zmíněné varianty upraveny.</p> <p>Pro variantu G+G platí: Trasou metra a jejím ochranným pásmem jsou dotčeny stavební bloky S.ZM103, S.ZM104 a S.ZM105, ostatní části řešeného území zatížené trasou metra jsou vymezeny jako nestavební bloky různého charakteru. Uvedené stavební bloky těsně navazují na stanici metra B Stodůlky a urbanisticky dotváří lokální centrum kolem náměstí Junkových. Zástavba dotčených stavebních bloků bude splňovat zvláštní podmínky ochranného systému metra a zástavba bude koordinována s požadavky Dopravního podniku hl. m. Prahy. Uvedená podmínka je doplněna do kap. B.600/Dopravní infrastruktura.</p> <p>Pro variantu AHK architekti platí: v návrhu studie ve variantě v souladu se zadáním připomínku respektují. Ve variantě "ideální" umísťují školní hřiště a park.</p>

Zcela zásadní záležitostí pro uspořádání severovýchodní části řešeného území je jeho dotčení trasou metra B a jejím ochranným pásmem, k tomu přistupují i zvláštní podmínky, vyplývající z umístění stávajících objektů ochranného systému metra (nezavalitelnost, tlaková odolnost, v případě některých zařízení musí odstup zástavby činit 150 m). Výše uvedené skutečnosti musí být přizpůsobeno využití území v ochranném pásmu metra a v blízkosti objektů ochranného systému metra, s jednoznačným upřednostněním lokalizace parků, volných prostranství apod., což již někteří zpracovatelé studií brali do určité míry do úvahy,

Případná zástavba zasahující do ochranného pásma metra musí být důsledně posuzována. Zvláštní přístup zde vyžaduje výstavba bytových domů. I v případě, že by byly na základě odborného posouzení některé záměry hodnoceny jako realizačně akceptovatelné, lze s výstavbou souhlasit pouze za podmínky zřízení věcných práv zapsaných do katastru nemovitostí k tíži pozemku dotčeného stavbou bytového domu. Konkrétně se jedná o věcné břemeno spočívající v povinnosti každého vlastníka takového pozemku strpět existenci dráhy a jejího ochranného pásma, strpět projevy vlivů mající původ v provozu této dráhy a dále věcného práva spočívajícího ve vzdání se práva na náhradu jakékoli škody vzniklé na pozemku dotčeného stavbou v důsledku provozu dráhy, s podmínkou uzavření smluvní dokumentace vymezující podrobné podmínky realizace výstavby,

Řešení musí zachovávat plnou funkčnost objektů metra, umístěných na pozemcích parc. č. 160/90, 160/91, 160/99, 160/106, 160/113, 160/272, 160/404, 160/405, 160/406 v k. ú. Stodůlky a parc. č. 330/11 v k. ú. Třebonice.

Bereme na vědomí, že studie vycházejí z návrhu Metropolitního plánu, kde není uvažováno s větvením trasy metra B za stanicí Stodůlky. Pokud by v dalším průběhu jeho pořizování eventuálně došlo k přehodnocení rozvoje území a návazně i sítě metra, se zohledněním větvení (v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy, je tato možnost podchycena), znamenalo by to nutnost odpovídající změny uspořádání zástavby oproti zpracovaným návrhům, s respektováním omezení, vyplývajících z lokalizace objektů metra a jeho provozu.

Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Je navržena zástavba v trase metra mezi zastávkami Stodůlky a Zličín. Vymezené bloky jsou ale navrženy tak, že není nutné zakládat budovy přímo nad tubusem metra, naopak je možné ponechat odstupy. Blok B28b je navíc navržen k využití veřejnou institucí - úřad. Při zakládání nad a v blízkosti tubusu metra Dopravní podnik hl. m. Prahy, a. s. vyžaduje úpravu majetkových poměrů formou zřízení pozemkové služebnosti strpění dráhy a projevů vlivů majících původ z provozu dráhy, což je v případě budovy vlastněné veřejným subjektem výrazně jednodušší než v případě bytového domu s mnoha vlastníky (SVJ). Blok B28b by patrně obsahoval lichoběžníkový monoblok s velkým předprostorem, což je pro objekt úřadu vhodné. Regulace bloku je zde vzhledem k menším rozměrům bloku a stavebním omezením redukována na nepřekročitelnou čáru. Blok B27 má rovněž navrženu volnější regulaci, bez nezastavitelné části uvnitř bloku, aby bylo možné snáze situovat navržené budovy mimo trasu tubusu metra při zachování dobré využitelnosti bloku. Situování parku nebo veřejného prostranství se v této poloze jeví jako nevhodné, rozlehlá veřejná prostranství jsou v bezprostřední blízkosti těchto bloků. Naopak je zde potřeba podpořit stávající osu náměstí Junkových intenzivním doplněním městské struktury.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších navazujících územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. V žádné ze tří variant řešení územní studie není dotčeno stávající využití předmětných pozemků.

Jiné Pořizovatel bere na vědomí.

134. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl.m. Praze

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>V území prověřovaném územní studií, mezi ulicemi Poncarovou, Rozvadovskou spojkou, obcí Třebonice a údolím Dalejského potoka, v katastru Třebonic, se přímo nacházejí tyto kulturní památky:</p> <ul style="list-style-type: none">- venkovská usedlost čp. 2, Třebonice, r. č. ÚSKP 10111/1-2174, pare. č. 348/1, 2, 3, k. ú. Třebonice,- zemědělský dvůr K Chabům čp. 1, r. č. ÚSKP 10110/1-2175, pare. č. 336/1, 337, 338, 339, 341, 342, 343, k. ú. Třebonice. <p>V blízkosti řešeného území, jižně, se nachází kulturní památka kostel sv. Jana a Pavla, Třebonice, r. č. ÚSKP 41148/1-1913, pare. č. 369, 370,371, 372, k. ú. Třebonice. Pokud se týká plošné památkové ochrany, je toto území mimo plošné památkově chráněné plochy.</p>	Jiné	<p>Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zpracována a zmíněné varianty upraveny.</p> <p>Pro variantu G+G platí: Stavební blok S.ZM101 byl vypuštěn. Propojení usedlosti č. p. 2 a kostela sv. Jana a Pavla bylo ponecháno.</p> <p>Pro variantu AHK architekti platí: Zemědělské usedlosti na pozemcích p.č. 348/1, 2, 3 v k. ú. Třebonice se návrhu nijak nedotýká.</p> <p>Var. Dle zadání</p> <p>Návrh byl upraven tak, že do prostoru zemědělského dvora nezasahuje ani pěší cesta, se kterou bylo uvažováno na pozemku 336/1. Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres. Studie upozorňuje na to, že MPP přes zmíněné pozemky uvažuje s trasou ÚSES a jsou definované jako zastavitelné pozemky.</p> <p>Var. Ideální</p> <p>Zpracovatel se domnívá, že výhledové zpřístupnění prostoru dvora není v kolizi s požadavky památkové ochrany při zachování charakteru dvora i jeho oplocení. Z toho důvodu je v této variantě poloha pěší cesty přes prostor dvora zachována.</p> <p>Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Čistopis studie byl upraven tak, aby jeho řešením nebyly negativně ovlivněny památkově chráněné objekty v území.</p>

141. Technická správa komunikací hl.m. Prahy - příspěvková organizace

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
<p>V předložených studiích je ve všech variantách zachována již dlouhodobě sledovaná základní koncepce dopravní obsluhy tohoto sídelního celku, kníž nemáme připomínek. Upozornujeme však, že úvahy o případném opuštění záměru vybudovat v prostoru poblíž stanice trasy B metra Stodůlky parkoviště P+R, které jsou v jedné z předložených variant prezentovány, pokládáme za nežádoucí a vybudování parkoviště P+R v přiměřené vzdálenosti od této stanice metra pokládáme za nezbytné.</p>	Souhlas	<p>Poživatel bere na vědomí.</p> <p>ÚS pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Západní Město byla zpracována ve třech variantách třemi různými architektonickými ateliéry. Každý ateliér tedy vytvořil jednu variantu územní studie s výjimkou ateliéru AHK architekti, kteří vedle základní varianty dle zadání ÚS vypracovali ještě alternativní, tzv. "ideální" řešení. Toto "ideální" řešení je jediné ze všech variant studie, které nerespektuje parkoviště P+R u Jeremiášovy ulice. Ateliér chtěl využít své velmi dobré znalosti území a poukázal tak na již probíhající územní řízení na pozemku určeném pro zmiňované parkoviště P+R. Toto řešení vytvořil ateliér nad rámec zadání na své vlastní náklady. Všechny ostatní varianty respektují zadání ÚS a tím pádem i parkoviště P+R u Jeremiášovy ulice.</p>

148. Pražská vodohospodářská společnost a.s.

obsah vyjádření	shrnutí	vyhodnocení
	8	

V případě stávajících vodovodních i kanalizačních řadů je nutno respektovat ochranné pásmo vodovodu a kanalizace. Ochranné pásmo vodovodu a kanalizace je vymezeno svislými rovinami vedenými na obě strany od potrubí nebo vně jiného vodárenského nebo kanalizačního objektu ve vzdálenosti:

U řadů do DN 500 včetně přípojek - 1.5 m od vnějšího líce potrubí

U řadů nad DN 500 - 2.5 m od vnějšího líce potrubí

U čerpacích stanic, vodojemů a dalších objektů - 2 m od vnějšího líce nadzemního nebo podzemního obrysu objektu

U řadů nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod povrchem, se vzdáleností od vnějšího líce zvyšují o 1 m.

Souhlas

Pořizovatel bere na vědomí. Předmět připomínky (uvedená ochranná pásma) je v měřítku ÚS obtížně zakreslitelný, a je tedy podrobnost této územní studie. Zmíněná ochranná pásma by měla být zohledněna v případných navazujících podrobnějších projektových dokumentacích.

149. Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s..

obsah vyjádření

A) „Gogolák + Grasse“:

Textová část

K textové části studie - oddíl 700/ TI - odstavec Zásobování plynem, str. 36_37, zdejšímu velmi stručnému popisu „návrh hlavních STL plynovodních zásobovacích řadů - řešené území je navrženo k zásobování zemním plynem prostřednictvím navrhovaných středotlakých plynovodních rozvodů uložených v rámci vymezených veřejných prostranství, nové plynovody budou vedeny dle příslušných technických norem“, požadujeme doplnit následující upřesnění:
Hlavní STL přívodní plynovod z PE o největším průměru dn 225, který z východní strany do území již přiveden přes ul. Jeremiášova na počátek ulice Klementova, je součástí naší a.s. provozované distribuční soustavy a je zde v současnosti koncově zaslepen před prvním stávajícím objektem (č.p. 2772), kde je z něj vysazena krátká STL plynovodní přípojka (PE dn 160/oc. DN 150), ukončená hlavním uzávěrem plynu (HUP) s následným objektem centrálního obchodního měření (plynoměru) pro jediného tamějšího smluvního zákazníka naší a.s. v kategorii velkoobdoběratel, Veolia Energie ČR, a.s. (předešle Dalkia ČR, a.s.). Dále od HUP (kromě měřicího zařízení) navazující, již vybudované (od r. 2009) a postupně rozšiřované STL plynovody a odbočky v rámci výše popsané existující uliční struktury (ul. Klementova, Siemensova, Bessemerova, Laurinova, Svitáková, atd.), ze kterých je uskutečňována samotná plynofikace zdejší stávající (a dále se rozvíjející) zástavby, nejsou tedy nyní charakteru distribuční plynárenské soustavy provozované naší společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., ale pouze průmyslovými („areálovými“) plynovody charakteru odběrných plynových zařízení, v majetku a správě společnosti Veolia Energie CR, a.s. Několikaletá jednání mezi vlastníkem zdejších plynových zařízení a naší společností o jejich odprodeji a odkoupení (aby se tato plynovodní síť mohla stát součástí naší distribuční soustavy) nejsou prozatím, přes oboustranný zájem, uzavřena, nicméně vycházíme z předpokladu, že tento stav cílově nastane a že komplexní rozvoj plynofikace celého území Západního

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena (jak textová, tak grafická část).

Města bude probíhat ve vazbě na tyto zmíněné (nyní) průmyslové plynovody (s podmínkou jejich dostatečně kapacitního dimenzování, po posouzení z naší strany - v rámci vzájemné spolupráce s investorem Veolia Energie ČR, a.s., při předkládání a odsouhlasování jednotlivých projektů etap rozvoje území), po jejich reklasifikaci (rekolaudaci) na zařízení plynárenské distribuční soustavy (při dodržení předem dohodnutých postupů, podmínek a předání potřebných technických dokladů), zrušení centrálního HUP a obchodního měření a instalaci plynoměrů naší a.s. na jednotlivých odběrných místech za HUP na objektových plynovodních přípojkách, propojení s přírodním STL plynovodem z PE d., 225 v ul. Klementova atd. Není tedy koncepční, efektivní (a ani reálné), aby se na uváděný existující přírodní STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 225 na východní straně lokality na počátku ulice Klementova napojovaly nově další navrhované STL

Dále požadujeme text Zásobování plynem doplnit v tom smyslu, že v rámci generální koncepce plynifikace oblasti celého Západního Města (a ve vazbě na to i území samotných Třebonic, severně k Rozvadovské spoje a západně - jihozápadně k Pražskému okruhu) bude zdejší páteřní distribuční soustava ještě nutně posílena - zokruhována na další kapacitní zásobovací STL plynovod (z PE o vnějším průměru d., 315/225), a to konkrétně s přívodem z jihovýchodní strany v novém komunikačním napojení oblasti na ul. Poncarova - Jinočanskou spojku (tedy přes budoucí křižovatku komunikací „V 73“ - Poncarova - „V 93“), v následném trasování lokalitou v nových ulicích urbanizované zástavby zhruba ve vymezení komunikace „V 73“ (dle značení původního systémového členění komunikační struktury v rámci celého Západního Města). S touto koncepcí dlouhodobě počítáme a pro její umožnění je již v souvislosti s projektovanou výstavbou ze strany investorů Sentu, a.s., a Arsenal - Europe s.r.o. připravovaný k realizaci (na základě uzavřených smluvních vztahů s naší společností) STL plynovod z PE o vnějším průměru dn 315 v plánované komunikaci „V 93“, tj. od ul. Na Výrovně (Řeporyje) zhruba severozápadním směrem s ukončením v podstatě těsně před jihovýchodní stranou ul. Poncarova (Jinočanská spojka) a tedy (přes budoucí křižovatku) protilehle zmíněnému navazujícímu komunikačnímu napojení Západního Města „V 73“.

K textové části studie - oddíl 700/ TI - odstavec Zásobování teplem, str. 36. 37 : zde se uvádí scénář realizace sítě centrálního zásobování teplem v území (územní rezerva) v případě propojení existujících systémů „levobřežních“ soustav CZT + jejich napojením na centrální zdroj Teplárny (Energocentra) Kladno. S uvedením tohoto řešení vyjadřujeme zásadní nesouhlas (důvody jsou patrné výše z komentáře k dostupným možnostem Zásobování plynem). Mimo jiné - i vlastníci zdrojů a rozvodů CZT v daných „levobřežních“ oblastech Západní Město, Jihozápadní Město (Stodůlky, Lužiny, Butovice), Barrandov, Řepy, Ruzyně, atd., společnost Veolia Energie ČR, a.s., v rámci projednávání Územní energetické koncepce hl. města Prahy 2013 - 33, Akční plán pro implementaci na období let 2018 - 22, neuvažuje v interní koncepci s přípravou a realizací Tepelného napaječe Kladno - Praha, tj. preferuje záměry postavené na vlastní výrobě a distribuci tepelné energie při zachování současných soustav tepelných zdrojů i při jejich obnově (okreskové a oblastní výtopny) se zemním plynem jakožto primární energií pro ohřev topné vody a současným osazením kogeneračních jednotek (KVET). V rámci subkapitoly Zásobování teplem v lokalitě Západní město potvrzujeme pouze dále (str. 37) popisovanou základní strategii realizace blokových resp. doplnit - i lokálních domovních! plynových kotelen) pro energetické tepelné zásobování dílčích skupin bloků zástavby či jednotlivých objektů.

Jiné

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena (textová část, kapitola 700).

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena (textová část, kapitola 700).

Grafická část (výkresy TI)

Co se týká VTL plynárenských zařízení - konkrétně se jedná o trasu VTL plynovodu DN 300 ve východní části území podél ul. Jeremiášova, je nutno komentovat její zákres na výkresech obsahujících TI iako chaoticky, kde jsou bez rozlišení obsaženy části skutečně provozované i části již řadu let mimo provoz - zrušené v rámci náhrad při přeložkách v r. 2008, což vizuálně utváří mylný dojem vedení dvou, místy i tří (!) souběžných, navzájem se křížících či lomených VTL plynovodů.

Co se týká zákresů návrhu STL plynovodů v území Západního Města na výkresech n, pro další využití (budoucí strukturu zdejší STL plynovodní sítě) si vyhrazujeme je považovat pouze za hrubě orientační ukazatel bez jakékoliv závaznosti pro detailnější dokumentační stupně (z důvodů výše uvedených v připomínkách k textové části studie, dále jsou obsaženy pouze v části budoucí komunikační struktury mezi novou zástavbou, atd.).

Tabulky bilancí spotřeb a kapacit

Pro zdejší rozvojové zástavbové plochy 413/182/2253, 2670, 2671, 2672, 2673 je sumárně vyčíslená maximální potřeba plynu ve výši 6 167 m³/h. Tento nárok pro zásobování nové výstavby Západního Města při komplexní plynifikaci považujeme za poměrně odpovídající (tj. pouze pro plánovanou výstavbu, bez již vybudované zástavby v rámci výše popsané existující uliční struktury (ul. Klementova, Siemensova, Bessemerova, Laurinova, Svitákova, atd.) ve východní části území), kde je k současnému datu podle poslední aktualizace smlouvy o připojení k distribuční soustavě (10/2017) pro jediného smluvního zákazníka naší a.s. v kategorii velkoodběratel, Veolia Energie ČR, a.s., odsouhlasen nárok na hodinový příkon zemního plynu ve výši cca 2 020 m³/h. Tedy celkově pro celé území = zaokrouhleně cca 8 200 m³/h. což orientačně odpovídá kapacitám pro cílový rozvoj plynifikace Západního Města, které byly projednávány předešle (r. 2012) se společností Dalkia ČR. a.s. (předchůdce Veolia Energie CR, a.s.).

Jiné

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena.

Část připomínky týkající se STL plynovodů bude zohledněna v procesech pořizování případných dalších navazujících územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné

Pořizovatel bere na vědomí.

B) „AHK architekti“:

Textová část

K oddílu 740 studie - Zásobování plynem (analytické části i konceptu řešení) máme následující připomínky : upřesňujeme, že v současnosti jediný STL plynovod, který je součástí naší a.s. provozované distribuční soustavy v území Západního Města, je hlavní plynovodní řad z PE o vnějším průměru dn 225, vedený z východní strany přes ul. Jeremiášova na počátek ulice Klementova, kde je koncově zaslepen (podrobněji viz předešlý komentář k textu studie „Gogolák + Grasse“). Další stávající STL plynovody ve východní části území existujících ulic a zástavby v majetku a správě společnosti Veolia Energie ČR, a.s., nejsou v současnosti (jak se v textu studie uvádí) „plynárenskými zařízeními“ ve smyslu vymezení pojmů dle zákona č.458/2000 Sb., v platném znění (dále jen Energetický zákon), § 2, odst. 2, písmeno b), bod 8), neboť nejsou zařízeními distribuční soustavy, ale jsou pouze odběrnými plynovými zařízeními (viz bod 5 zmíněné pasáže Energetického zákona) charakteru průmyslových plynovodů (dle technických pravidel G 703 01). Pro celkovou koncepci a rozvoj plynofikace území Západního Města i dle předchozích projednání s Veolia Energie ČR, a.s., s podmínkou další vzájemné spolupráce, však předpokládáme, že tyto stávající a na ně nově navazující další STL plynovody a plynovodní přípojky se následně stanou zařízeními naší plynárenské distribuční soustavy (po vypořádání majetkoprávních vztahů, převzetí, atd. - viz rovněž předešlý komentář k textu studie „Gogolák + Grasse“). Dále zde nesouhlasíme s formulacemi : Dimenze předchozích etap nezajistí pravděpodobně dostatečný výkon pro celou zásobovanou oblast. Návrh profilů jednotlivých úseků sítě bude předmětem řešení navazující oborové studie, která ověří současné kapacitní poměry sítě. V případě jejich nedostatku bude nutno zřídit novou regulační stanici VTL/STL v blízkosti stávajícího plynovodu VTL na východním okraji řešeného území. Pro západní část území lze eventuelně využít VTL plynovod západně za okruhem u Chrášťan. Odkud plynovod povede, bude záviset na etapizaci výstavby a přípojných kapacitách. Tento popis (zví. zřizování nových zdrojových VTL RS) ie v rozporu s cílovou koncepcí naší společnosti ve věci plynofikace předmětného území, která by se měla rozvíjet tak, jak je opětovně výše rámcově uvedeno k textu studie „Gogolák + Grasse“ (rekolaudace současných a průběžně dále budovaných průmyslových plynovodů v lokalitě Západního Města na plynárenská zařízení distribuční soustavy naší a.s., s hlavními a kapacitně dostatečnými přívodními STL plynovody PE o vnějším průměru d„ 225 z východní strany od ul. Jeremiášova do ul. Klementova a dále a PE o vnějším průměru dn 315/225 z jihovýchodní strany v novém komunikačním napojení oblasti na ul. Poncarova - Jinočanskou spojkou (tedy přes budoucí křižovatku komunikací „V 73“ - Poncarova - „V 93“), v následném

trasování lokalitou v nových ulicích urbanizované zástavby s patřičným zokruhováním STL sítě). Dimenzování hlavních páteřních STL plynovodů bude z PE o vnějším průměru dn 315 - 225 - 160, místní plynovody budou upřesňovány podle konkrétní etapizace výstavby.

Nesouhlas

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla z podstatné části zapracována a zmíněná varianta upravena (textová část, kapitola 740).

Grafická část

Pro zakres a návrhy STL plynovodů v území (včetně u některých tras uvedeného dimenzování) platí v zásadě totéž, co u variantní studie „Gogolák + Grasse“. a co bylo již výše uvedeno k textové části „AHK architekti“ (tj. ve stručnosti - lze na ně nahlížet pouze jako na hrubou nezávaznou ilustraci). Co se týká znázorněné a popisované přeložky VTL plynovodu (oc. DN 300) v délce cca 96 m pro uvolnění území na východním okraji (podél ul. Jeremiášova), podmínky uvádíme dále (viz obecné požadavky a připomínky na straně 6).

Tabulky a bilance

Co se týká rozvojových ploch (zástavbových, resp. obytných) 413/182/2253, 2670, 2671, 2672, 2673 je v bilančních tabulkách vyčíslen energetický nárok na dodávku plynu celkem 12 266 m³/h (pozn. - opravit zde chybně značené jednotky m³/s), a spolu se spotřebou již existující zástavby Západního Města (viz výše - v ulicích Klementova, Siemsenova, Bessemerova, Laurinova, nám. Junkových, atd.) v uváděné výši 1 385 m³/h je pro celou lokalitu Západního Města součet 13 651 m³/h. Obdobně je tomu u členění energetického nároku na dodávku tepelné energie (v kW): 13 471 + 6 458 = pro celou lokalitu Západního Města součet 19 929 kW. Porovnání těchto hodnot (plvn vs. teplo-) vzájemně řádově nekoresponduje (v přepočtu objemových jednotek na energetické by se správně pro výhřevnost zemního plynu (prostou výhřevnost považujeme za dosažitelný parametr pro výkon) zaokrouhleně mělo počítat s úměrou 1 Nm³/h (normovaný objemový m³ plynu/h) = cca 9,44 až 9,6 kW. Jinak řečeno - prezentovaná objemová množství plynu pro řešenou lokalitu jsou zde silně nadsazena, energetická potřeba tepla naopak násobně podhodnocena. Pro účely posouzení distribučních kapacit v hlavních napojovacích místech a nové návrhy zásobování zemním plynem v dané oblasti (dimenze tras STL plynovodů) tedy z těchto bilancí nelze seriózně vycházet.

Ing. arch. Tomáš Beneš

Textová část

Ve zdejší textové části, kapitole 700/ TI je z hlediska napojení a zásobování plynem pouze velmi stručný (neutrální) popis : „Navržené trasy a koncepce jsou plně respektovány a prospány do návrhu Územní studie. Napojení na rozvod plynu bude z východní části území, kde v ulici Jeremiášova vede dostatečně kapacitní vedení. Plyn je rozveden hlavním potrubím tvořícím okruh v srdci předmětného území. Z hlavního rozvodu budou napojeny jednotlivé lokality.“ K tomuto lze pouze komentovat odkaz na veškerá upřesnění výše zmíněná k textům studií „Gogolák + Grasse“ a „AHK architekti“.

Jiné

Požizovatel bere na vědomí. Připomínka bude zohledněna v procesech pořizování případných dalších navazujících územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Nesouhlas

Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka bude zohledněna v procesech pořizování případných dalších navazujících územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

Jiné

Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou, pro potřeby dané specifické územní studie však pořizovatel spolu se zpracovatelem pokládají tento rozsah zpracování za dostatečný.

Grafická část

Výkresy B3 Infrastruktura a B4 Hlavní výkres ve formě ÚP : jako stávající STL plynovod ie zde zcela bez rozlišení tlakové hladiny zakreslena i trasa VTL plynovodu DN 300 ve východní části území podél ul. Jeremiášova, a to včetně jejích již zrušených neprovozovaných úseků (chvbnv dtto viz výše dopis u grafické části studie „Gogolák + Grasse" Dalším absolutním omylem ie zde představa napojení nově navrženého „okruhu" STL plynovodů pro dané území Západního Města na severní i jižní straně přímo na trasu tohoto VTL plynovodu (!). Samotné trasování navržených STL řadů v území ie rovněž neúplné a zcela nedostatečné pro zajištění plynofikace většiny sektorů (bloků) zástavby, místy vedené duplicitně s již existujícími, nyní průmyslovými STL plynovody ve východní zastavěné části lokality (viz dřívější připomínky stran jejich perspektivního plánovaného využití), apod.

Tabulky a bilance

V bilanční tabulce „Stavební bloky v území - komplet data" je sumárně maximální energetický nárok na dodávku plvnu ve výši 83 749 MWh/rok. Pokud použijeme přepočtení dle průměrné objemové hodnoty spalného tepla 1 Nm³ zemního plynu = cca 10,6 kWh, odpovídá to hodnotě cca 7 900 tis. m³/rok, což můžeme komentovat jako dosažitelnou realitu v cílovém stavu.

Další obecné požadavky a připomínky:

Konkrétní technické podmínky napojení (včetně trasování a dimenzování plynovodů a plynovodních přípojek) pro novou zástavbu v lokalitě předkládané Územní studie budou nadále jednotlivým investorům ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., stanovovány na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím jimi zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na internetových stránkách ERÚ: <http://licence.eru.cz/> (vyhledávač držitelů licencí).

Pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení v rámci navrhovaných změn požadujeme zohlednit ustanovení Energetického zákona, zvi. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, č. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvi. ČSN 736005, ČSN EN 12007(1-4), 12279, 1594 (386410) a technických pravidel G 702 01, 702 04, 905 01). Vyvolané přeložky plynárenských zařízení (vzhledem k nově navrhované zástavbě) požadujeme řešit ve smyslu § 70 Energetického zákona. Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1. Energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Jiné

Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena (jak textová, tak grafická část).

Jiné

Požizovatel bere na vědomí.

Jiné

Požizovatel bere na vědomí, připomínka bude zohledněna v procesech pořizování případných dalších navazujících územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

162. Česká geologická služba - Geofond ČR

obsah vyjádření

Z pohledu ložiskového geologa ani z pohledu ochrany geologických lokalit nemá ČGS k tomuto materiálu připomínky.

Česká geologická služba sděluje Magistrátu hlavního města Prahy, že neuplatňuje v rámci veřejného jednání nad zpracovanou územní studií pro nový územní plán hl. m. Prahy lokalita Západní Město připomínky.

shrnutí

Bez připomínek

vyhodnocení

Požizovatel bere na vědomí.

164. Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava

obsah vyjádření

Návrh „Ing. arch. Beneše“:
postrádáme zařazení problému odvádění srážkových vod z řešeného území a návrh jeho řešení.

Ke všem třem návrhům:

- navrhovaná kanalizace bude oddílná
- objemy případných dešťových zdrží je nezbytné navrhnout tak, aby odvádění srážkových vod z území nezhoršilo odtokové poměry na Dalejském potoce
- záměr v dotčené lokalitě bude proveden v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména upozorňujeme na ustanovení §67.
- budou dodržena všechna platná legislativní omezení související se záměry.

shrnutí

Jiné

Jiné

vyhodnocení

Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zapracována a zmíněná varianta upravena.

Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Ve výkrese č. B3 - Infrastruktura a VPS je doplněna dešťová kanalizace a retenční a vsakovací opatření. Koncepce odvádění srážkových vod z území je popsána v textové části v kapitole 700/Technická infrastruktura.

Požizovatel bere na vědomí. Připomínky, které svou podrobností je možné splnit v tomto specifickém územně plánovacím podkladu, jsou ve studii respektovány. Ostatní připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

V kapitole 710/Dešťová kanalizace návrhu „AHK Architekti“ se nepočítá pro odvádění srážkových vod s retenčním objemem plánované retenční nádrže N7 na Dalejském potoce z důvodu protipovodňové ochrany území. Návrh „Gogolák a Grasse“ s retenčním objemem počítá (kapitola 700/ Odvodnění/Odkanalizování území).

Možnost vsakování srážkových vod v území je třeba řádně prověřit - návrh „AHK Architekti“ - vyhodnotit převážnou část území pro vsakování srážkových vod jako nepřiznivou a návrh „Gogolák a Grasse“ prvky umožňující zasakování srážkových vod uvádí.

Jiné

Poživatel bere na vědomí.

Pro variantu AHK architekti platí: Retenční nádrž N7 na Dalejském potoce je mimo rozsah řešeného území. Její existenci tato varianta studie neřeší. Z konzultací s PVS a Lesy hl. m. Prahy získal zpracovatel informaci, že nádrž N7 nebude sloužit k zadržování dešťových vod z území severně od Dalejského potoka, tak jak byla její původní koncepce, ale bude sloužit pouze k řešení situace výše na Dalejském potoce – zadržování vody před Řeporyjemi. Ve studii je zobrazena nádrž N7 s tím, že je mimo řešené území. Koncepce odvodnění lokality je založená na retenčních nádržích pro jednotlivé bloky i dopravní infrastrukturu. Odtoky jsou navrženy dle Generelu odvodnění a obecných zásad stanovených Lesy hl. m. Prahy.

Řádné prověření možnosti vsakování srážkových vod v území je problematikou překračující rozsah řešení této územní studie – detail jednotlivých záměrů by měl být zohledněn v případných podrobnějších projektových dokumentacích.

180. GasNet, s. r. o.

obsah vyjádření

Na základě oznámení o veřejném jednání nad zpracovanou územní studií lokalita Západní město pro nový územní plán hlavního města Prahy sdělujeme naše stanovisko:

K výše uvedenému nemáme námitek.

V řešené oblasti se nenachází zařízení GasNet a v současné době se tato oblast nenachází v zájmovém území GasNet s.r.o.

shrnutí

Bez připomínek

vyhodnocení

Poživatel bere na vědomí.

300. Č.R. s.r.o.

obsah vyjádření

Připomínka: Územní studie jsou zaměřeny na lokalitu bez souvislostí a neřeší území jako celek. Zdůvodnění: Metropolitní plán není v současnosti platným regulativem, který by vyjadřoval určitou míru jistoty v území. Územní studie řeší pouze lokalitu 182/Západní město bez přesahu a návaznosti na okolní území. Jedná se zejména o jižní část lokality 608/Za Vrchem (produkční rozvojová plocha 413/608/2252), která není ve studiích nikterak zohledněna.

shrnutí

Jiné

vyhodnocení

Připomínce nelze vyhovět, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie – komplexní řešení dopravní a technické infrastruktury takto rozlehlé oblasti nebylo součástí zadání této studie. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Uvedená plocha, stejně tak jako i další navazující území (v lokalitách 247/Třebonice, 608/Za Vrchem, 661 /Zličín Metropole, 183/Jihozápadní Město), bude mít nezanedbatelný vliv na kapacity dopravní a technické infrastruktury. Napojení lokality Západního města na dopravní infrastrukturu je jednou ze zásadních otázek, avšak studie nezohledňují dění v okolí. Návrh: Rozšířit zájmové území o okolní oblasti - zpracovat komplexní řešení území (pro území vymezené Rozvadovskou spojkou. Pražským okruhem a ulicí Poncarova). Posoudit celkové kapacity dopravní a technické infrastruktury.

Připomínka: Navržená dopravní řešení nejsou dostatečně podložena. Zdůvodnění: Územní studie řeší pouze lokalitu 182/ Západní město bez přesahu do okolí. Ačkoliv lze očekávat výstavbu i za hranici řešeného území, není to v dopravním řešení zohledněno. Dopravní řešení nejsou dostatečně podložena výpočtem dopravy. Důvodně se lze domnívat, že empiricky stanovená dopravní koncepce nebude kapacitně dostatečná pro celé území vymezené Rozvadovskou spojkou. Pražským okruhem a ulicí Poncarova. Dopravní řešení je nadto silně ovlivněno situací severně od Rozvadovské spojky a obecně Pražským okruhem.

Návrh: Územní studie doplnit a rozšířit o řešení rozvojových ploch v nejbližším okolí (zejména o produkční rozvojovou plochu 413/608/2252). Zpracovat komplexní dopravní posouzení (dopravní studii) na celou oblast.

Ke studiím (G+G, Beneš)

Připomínko: Nedostatečně řešená návaznost plochy 413/182/2670 (severně od Třebonic), komunikace V72 a transformační plochy 413/608/2252 (jižně od Rozvadovské spojky). Zdůvodnění: Ani jedna ze zpracovaných studií nepředpokládá zástavbu rozvojové plochy 413/608/2252 a to ani v grafické, ani v textové části. V řešené ploše 413/182/2670 je uvažováno zastavění rodinnými domy a uzavření území komunikací V72. Není dořešen vztah území „přes silnici“ ani vztah zástavby rodinných domů s kapacitní sběrou komunikací V72. Sousedství s takovou komunikací je značně problémové. Případná výstavba logistického, centra, obchodní haly, výrobních objektů rapidně sníží atraktivitu území v řešené lokalitě pro výstavbu rodinných domů, a obecně kapacitně zatíží komunikaci V72. Pouze ve studii AHK je tato problematika zohledněna orientací pozemků a vytvoření izolační zeleně.

Návrh: Stavební bloky v severní části plochy 413/182/2670 orientovat „zády“ ke komunikaci V72, nebo komunikaci a transformační plochu 413/608/2252 odclonit jiným způsobem (vyšší zástavba, izolační zeleň).

Připomínka: Tvar a rozsah lokality 182/Západní město není vzhledem k souvislostem vhodně zvolen.

Zdůvodnění: Jižní hranice lokality nemá racionální tvar, jak poukazuje studie AHK. Jtžní část lokality 608/Za Vrchem, konkrétně plocha 413/608/2252, je taktéž rozvojovou plochou a je z lokality 608/Za Vrchem odříznuta Rozvadovskou spojkou. Řešenou lokalitu 182/Západní město tato transformační plocha zásadně ovlivňuje, proto se nabízí ji k lokalitě připojit. Plochu bude možné regulovat konkrétními regulativy, ale připojením bude dosaženo vyšší míry jistoty v území.

Jiné

Poživatel bere na vědomí, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území nikoli zpracovat komplexní dopravní studii celé oblasti.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území (nikoliv za hranicemi tohoto území). Komunikace V72 je studiem navržena jako uliční prostranství, ve kterém lze dle metodiky Metropolitního plánu umisťovat zeleň.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit tyto regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Návrh: V Metropolitním Plánu připojit plochu 413/608/2252 k lokalitě 182/Západní Město. Jižní hranici lokality 182/Zahradní město narovnat dle návrhu územní studie AHK.

Připomínka: Historický sad je nevhodně součástí zastavitelné rozvojové plochy. Zdůvodnění: Ačkoliv je usedlost v Chabech zapsanou kulturní památkou a to včetně historického sadu a dalšího příslušenství (viz příloha č. 1), metropolitní plán kategorizuje jižní část jako rozvojovou plochu s obytným využitím. MPP fakticky odepírá ochranu památce a přenáší veškerou zodpovědnost na orgány ochrany památkové péče. Územní studie v tomto ohledu MPP respektují, čímž vznikají nereálné návrhy předpokládající komplexní přestavbu sadu/zahrady. Územní studie nepracují se stávajícím sadem dostatečně citlivě.

Návrh: Usedlost Chabý včetně sadu/zahrady začlenit do zastavěného území Chabý a klasifikovat jako „soukromá zahrada“. Alternativou může být napr. klasifikace zahrady/sadu jako nestavební blok - městská parková plocha sadová.

Připomínka: Nedostatečné zohlednění hydrogeologických podmínek. Zdůvodnění: V okolí usedlosti Chabyje die místních skutečností a vypracovaného průzkumu - „průzkum podmáčení pozemků č.336/2, 347/1, 347,2“ (příloha č. 2) dlouhodobě zvýšená a nestálá hladina podzemních vod. Lze se důvodně domnívat, že jakákoliv výstavba přinese narušení složitých hydrologických poměrů v lokalitě. Zejména podzemní části budov budou výrazně narušovat tok podzemních vod. Návrh bytových domů (a jiné vícepodlažní zástavby), u kterých předpoklad rozsáhlých podzemních podlaží (garáže a technická podlaží) musí zohledňovat skutečné hydrogeologické poměry v lokalitě. Prověřeno by mělo být celé rozvojové území.

Návrh: Zpracovat celkovou hydrogeologickou pasportizaci území. Výsledky zpracovat do územních studií a upravit strukturu zástavby nebo její kapacity.

Ke studiím (AHK, G+G)

Připomínka: Ne respektování kulturní památky zemědělského dvora u Č.P.I. ve zpracovaných územních studiích.

Zdůvodnění: Zemědělský dvůr se středověkým a renesančním jádrem je jako hodnotně dochovaný areál památkově chráněn od roku 1992. Dle evidenčního listu je zřejmé, že součástí areálu jsou nejen obytné a provozní budovy, ale i rybníček, sad a ohradní zdi.

Studie AHK: Studie nerespektuje areál kulturní památky a narušuje jeho ucelenou podobu návrhem pěší trasy se stromořadím, která zemědělský dvůr zcela rozděluje na dvě části.

Studie Gogolák: Studie nerespektuje areál kulturní památky a do jižní části areálu umísťuje stavební blok. Návrh bloku S.ZM.101 se zdá předimenzovaný a je umístěn v památkově chráněném území. Nabízí se jeho umístění jižněji, mimo areál památky zemědělského dvora.

Návrh: Přepracovat a doplnit studie tak, aby byla památka dostatečně chráněna.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Na základě obdržené připomínky č. 134 Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v hl. m. Praze, byly zmíněné varianty studie upraveny (viz připomínka č. 134).

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie a bude zohledněna v případných dalších rozhodovacích procesech v území.

Jiné

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zpracována a zmíněné varianty upraveny.

Pro variantu G+G platí: Stavební blok S.ZM101 byl vypuštěn. Propojení usedlosti č. p. 2 a kostela sv. Jana a Pavla bylo ponecháno.

Pro variantu AHK architekti platí: Zemědělské usedlosti na pozemcích p.č. 348/1, 2, 3 v k. ú. Třebonice se návrhu nijak nedotýká.

Var. Dle zadání

Návrh byl upraven tak, že do prostoru zemědělského dvora nezasahuje ani pěší cesta, se kterou bylo uvažováno na pozemku 336/1. Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres. Studie upozorňuje na to, že MPP přes zmíněné pozemky uvažuje s trasou ÚSES a jsou definované jako zastavitelné pozemky.

Var. Ideální

Zpracovatel se domnívá, že výhledové zpřístupnění prostoru dvora není v kolizi s požadavky památkové ochrany při zachování charakteru dvora i jeho oplocení. Z toho důvodu je v této variantě poloha pěší cesty přes prostor dvora zachována.

Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Čistopis studie byl upraven tak, aby nedošlo k omezení stávajících kulturních památek v území.

Ke studiím (AHK, Beneš)

Připomínka: Nerespektování kulturní památky zemědělského dvora u Č.P.I. ve zpracovaných územních studiích vzhledem k biokoridoru.

Zdůvodnění: Studie AHK, Beneš nerespektují areál kulturní památky, u kterého se dá předpokládat ohraničení chráněnou zdí a tedy jeho neprostupností. Vzhledem k památkové ochraně včetně ohradních zdí je třeba navrhnout trasu a potřebný rozsah biokoridoru tak, aby byl zachován zároveň požadavek na jeho prostupnost a další definované parametry (dle MPP min. šíře 40 m).

Návrh: Přepracovat a doplnit studie tak, aby byla památka dostatečně chráněna.

K MPP

Připomínka: Nevhodná regulace nadzemních podlaží vzhledem ke kulturní památce.

Zdůvodnění: Zemědělský dvůr se středověkým, a renesančním jádrem je jako hodnotně dochovaný, areál památkově chráněn od roku 1992. Dle evidenčního listu je zřejmé, že součástí areálu jsou nejen obytné a provozní budovy, ale i rybníček, sad a ohradní zdi. V přímé návaznosti na tento areál je východním směrem je v návrhu MPP regulativ RNP 4, čili max. 4 nadzemní podlaží. Vzhledem ke skutečnosti, že se dvůr svým charakterem blíží soukromé či speciální zahradě, je umístění čtyřpodlažní zástavby v jeho sousedství považováno za kompoziční závadu.

Návrh: Upravit výškovou regulaci v. MPP v okolí usedlosti Chaby.

Ke studii (Beneš)

Připomínka: Kompoziční a kapacitní nedostatky v územní studii ateliéru Beneš

Zdůvodnění: Rozvoj Třebonic je charakterizován výstavbou rodinných domů. Stavební bloky mají v centrální části až 150 x 150m a i v okolních blocích je hloubka bloku přes 100 metrů. Takto velké bloky bude obtížné efektivně zastavět. Západní město navazuje na hlavní V-Z osu.

Předpokladem je, že díky stavební čáře vznikne kolem hlavní osy struktura s kompaktní fasádou. Směrem k jihu se zástavba uvolňuje a snižuje dle zadání MPP. Velké stavební bloky nelze efektivně využít a představa kompaktní severní fasády je mimo realitu. Dokončení „monumentální (VZ) osy“ veřejného prostranství je věnován nadměrný důraz. Hustota okolní zástavby (částečně i vlivem velikosti stavebních bloků) je příliš nízká, aby monumentální veřejný prostor byl naplněn pozitivními ději. Z pohledu využití území je takový přístup zbytečným akademickým formalismem, bez praktického významu. Akcentovaná veřejná prostranství neplní přirozenou městotvornou funkci, spíše se zdá, že byla doplněna až zpětně pro uspokojení poměrů veřejných ploch. Stavební bloky jsou navrženy bez hlubší úvahy nad jejich využitelností. Veřejná prostranství doplňují sídelní strukturu bez toho, aby byla vytvářena přirozená centra. Studie nenabízí hlubší zamyšlení na lokalitou. Chybí reflexe návrhu MPP.

Návrh: Studie prověřuje méně vhodný přístup, který by neměl být ÚPČP reflektován. Velikost bloků by obecně měla být menší. U výstavby rodinných domů je třeba brát zřetel na hloubku pozemků. Monumentální centrální osa se ukazuje jako nevhodná.

Jiné

Poživatel bere na vědomí, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit tyto regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Variantu zpracoval autorizovaný architekt v souladu se zadáním územní studie i s regulativy Metropolitního plánu a navržené řešení, včetně velikosti stavebních bloků v lokalitách navazujících na Třebonice, odůvodnil v kapitole 200/ Město (kompozice). Přesto, po vlastním vyhodnocení a ve shodě s obsahem připomínky, nenavrhuje pořizovatel danou variantu jako celek k dalšímu sledování.

Ke studii (G+G)

Připomínka: Kompoziční a kapacitní nedostatky v územní studii ateliéru Gogolák + Grasse

Zdůvodnění: Západní město je navrženo z nestejných stavebních bloků protkaných zelení a veřejným prostranstvím. Takový přístup je zajímavým experimentem, ale v dnešní socioekonomické situaci se jeví jako příliš idealistický. Důsledné dodržení hygienických předpisů (oslunění, hluk) by mělo za následek výrazné snížení výtěžnosti. Problematické je i řešení dopravní infrastruktury. Chabý a oblast veřejné zeleně určené pro aktivní rekreaci obyvatel, se zdají jako špatně prostupná soustava sportovišť a zahrádek, které nemohou reálně splnit svůj účel. Rozsáhlé plochy zeleně, které nejsou obklopeny intenzivní zástavbou, nevyužívají potenciál lokality a jsou v rozporu s ústřední myšlenkou MPP. Územní studie nabízí jiný přístup k problematice. Bohužel se spíše jedná o utopistickou vizi, než reálnou alternativu.

Návrh: Studie prověřuje nevhodný přístup jdoucí proti ústřední myšlence MPP. Problematická je výtěžnost stavebních bloků s ohledem na platné předpisy. Návrh by neměl být ÚPČP reflektován.

Jiné

Poživatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území. Všechny tři předložené varianty včetně varianty G+G splnily zadání, a proto i přístup tohoto zpracovatele považuje pořizovatel za přínosný. Zmíněná varianta studie rozšířila spektrum možných pohledů na urbanistickou kompozici území a možnosti práce s Metropolitním plánem.

K Zadání, k MPP

Připomínka: Výšková regulace dle MPP neodpovídá možnostem území.

Zdůvodnění: Metropolitní plán navrhuje nejvyšší (nejintenzivnější) zástavbu do centrální části lokality. Jak prokazuje územní studie AHK, toto území není pro tak intenzivní zástavbu vhodné, kvůli mělce uloženému tubusu metra. Stejně tak z ostatních územních studií vyplývá, že centrální část lokality by měla větší význam v těžišti lokality více na jihu. Dle MPP se usedlost Chabý nachází na rozhraní centrální části lokality. Intenzivní zástavba by se zde prostorově setkávala s historickým statkem.

Návrh: Závěry z vypracovaných studií (zejména ÚS AHK) zpracovat do MPP. Intenzivní (výškovou) zástavbu koncentrovat v okolí stanice metra Stodůlky. V okolí Chab podlažnost redukovat.

Jiné

Poživatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z obdržených připomínek ke studii budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy (viz závěrečný protokol této územní studie, bod 5.2).

301. JELÍNEK IVAN

obsah vyjádření

Předmětné studie nedostatečně respektují stávající památkově chráněné území mezi památkově chráněnými usedlostmi - areálem venkovské usedlosti K Chabům 2, areálem zemědělský dvůr K Chabům 1, areálem kostela sv. Jana a Pavla Třebonice, kapličkou Třebonice K Chabům a kostelem Krteň (viz stezka Karla IV).

shrnutí

vyhodnocení

Jiné

a) Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Připomínka byla zpracována a zmíněné varianty upraveny.

Pro variantu G+G platí: Stavební blok S.ZM101 byl vypuštěn. Propojení usedlosti č. p. 2 a kostela sv. Jana a Pavla bylo ponecháno.

Pro variantu AHK architekti platí: Zemědělské usedlosti na pozemcích p.č. 348/1, 2, 3 v k. ú. Třebonice se návrhu nijak nedotýká.

Návrhy:

- a) Přepracovat a doplnit studie tak, aby byla výše uvedená památkově chráněná území dostatečně chráněna
- b) Upravit výškovou regulaci v MPP v okolí usedlosti Chabý a v okolí výše uvedených památkově chráněných území
- c) Hřbitov u kostela sv. Jana a Pavla je doposud používán a funkční, na hřbitově jsou pohřbeni obyvatelé z Třebonic, Jinočan, Chrástůvek a Chab. Z mnoha aspektů není tedy jakákoliv zástavba v bezprostřední blízkosti kostela, tak jak je navrženo v předložených územních studiích vhodná

Var. Dle zadání

Návrh byl upraven tak, že do prostoru zemědělského dvora nezasahuje ani pěší cesta, se kterou bylo uvažováno na pozemku 336/1. Viz výkres č. 05 - Hlavní výkres. Studie upozorňuje na to, že MPP přes zmíněné pozemky uvažuje s trasou ÚSES a jsou definované jako zastavitelné pozemky.

Var. Ideální

Zpracovatel se domnívá, že výhledové zpřístupnění prostoru dvora není v kolizi s požadavky památkové ochrany při zachování charakteru dvora i jeho oplocení. Z toho důvodu je v této variantě poloha pěší cesty přes prostor dvora zachována.

Pro variantu Ing. arch. Pavel Beneš platí: Čistopis studie byl upraven tak, aby jeho řešením nebyly negativně ovlivněny památkově chráněné objekty v území.

b) Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit tyto regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

c) Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou, protože hranice řešeného území předložené územní studie není vedena v bezprostřední blízkosti hřbitova kostela sv. Jana a Pavla, naopak jeho hranice je vedena ve vzdálenosti cca 90 m od hřbitovní zdi.

Studie nerespektují hydrogeologický stav území, který je dlouhodobě monitorován.
Návrh: Zpracovat celkovou hydrogeologickou pasportizaci území. Výsledky zpracovat do územních studií a upravit strukturu zástavby nebo její kapacity.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie – zpracování celkové hydrogeologické pasportizace území nebylo součástí zadání této studie. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území, proto bude připomínka zohledněna v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

Historický sad je nevhodně součástí zastavitelné rozvojové plochy.
Návrh: Usedlost Chaby včetně sadu/zahrady začlenit do zastavěného území Chaby a klasifikovat jako „soukromá zahrada“.

Jiné

Pořizovatel bere na vědomí, připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Výšková regulace dle MPP neodpovídá možnostem území.
Návrh: Intenzivní (výškovou) zástavbu koncentrovat v okolí stanice metra Stodůlky. V okolí Chab podlažnost redukovat.

Jiné

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Připomínka se týká návrhu Metropolitního plánu, ve kterém je stanovena plocha výškové regulace s vyšší (intenzivní) podlažností u stanice metra Stodůlky a směrem k Chabům podlažnost klesá.

Navržená dopravní řešení nejsou dostatečně podložena
Návrh: Zpracovat komplexní dopravní posouzení (dopravní studii) na celou oblast.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie – komplexní dopravní posouzení (dopravní studie) celé oblasti nebylo součástí zadání této studie. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území. Dopravní koncepce území vychází z návrhu Metropolitního plánu.

Dále zdůrazňují, že se v území na pozemcích v mém vlastnictví rozkládá rozsáhlá skládka komunálního odpadu, v minulosti využívána mimo jinými OPBH Prahy 5. Tato skládka k dnešnímu dni není definitivně stabilizována a sahá do hloubky až 15 metrů. Nelze tedy předpokládat, že by bez nákladné sanace území bylo možné na toto území umístit jakoukoliv zástavbu.

Jiné

Pořizovatel bere na vědomí, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

302. Office Center Stodůlky SIGMA a.s.

obsah vyjádření

Metropolitní plán Lokalitu definuje jako zastavitelnou rozvojovou lokalitu s obytným využitím. Typ struktury - heterogenní. Heterogenní struktura je s ohledem na charakter této Lokality vhodná, avšak heterogenní struktura s navrženými koeficienty zastavění stavebních bloků neumožňuje realizaci různých druhů zástavby. V rámci této struktury a stávajících koeficientů zastavění, není možné efektivně umístit a vybudovat např. administrativní domy obdobného charakteru, které již v okolí stanice metra Stodůlky jsou zrealizovány. Řešením je úprava koeficientu zastavění stavebního bloku následovně:

bloky do 6000m²: 70%

bloky od 12000m²: 50 %

jak je rovněž dále uvedeno v obecné připomínce k Metropolitnímu plánu.

Také struktura zahradního města v blízkosti stanice metra není vhodná z hlediska využití potenciálu Lokality. Je z řady odborných urbanistických kritérií nevhodné, aby u stanice metra byla navrhována rozvolněná zástavba a metro by tak bylo bez potřebného využití. Daleko vhodnější se jeví heterogenní struktura s výše uvedenými parametry zastavění.

Parametrické regulativy této Lokality (velikost bloků, zastavitelnost) jsou nevhodně nastaveny a v podstatě „nutí“, aby v rámci rozvoje území bylo navrženo nadbytečné množství uličních prostor a vedou k neefektivnímu využití pozemků (plýtvání pozemky) a území jako takového.

V důsledku těchto regulativů pak návrh rozvoje území nevede ke koncepci úsporného a kompaktního města deklarovaného Metropolitním plánem.

shrnutí

Jiné

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V okolí stanice metra se nacházejí rozvojové plochy s heterogenní strukturou, kromě rozvojové plochy 413/182/2253, kde ale není stanovena většina parametrických regulativů.

Jiné

Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

<p>Metropolitní plán dále nezohledňuje existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Konkrétně se jedná o následující stavby:</p> <p>i. Stávající rodinné domy ve stávající funkční ploše OB-B a OV-B na pozemcích parc. č. 162/622,162/623,162/625, 162/626,162/619,162/620, 162/685,162/686, 162/687, 162/573,162/627, 162/629, 162/572,162/631,162/575, 162/574,162/688, 162/689, 162/690,162/308,162/691, 162/692,162/542,162/594, 162/595,162/693, 162/638, 162/305,162/637,162/636,162/635, 162/609,162/608,162/607,162/543,162/610, 162/613,162/612,162/611,162/606,162/605,162/644,162/604,162/603, 162/602, 167/2, 162/601, 162/600, 162/599, 162/598, 162/597, 162/596, všechny v k.ú. Stodůlky.</p> <p>ii. Stávající bytové domy D+E, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24706, v k.ú. Stodůlky.</p> <p>iii. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, v k.ú. Stodůlky.</p> <p>iv. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, v k.ú. Stodůlky.</p> <p>v. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, v k.ú. Stodůlky.</p> <p>vi. Umístěné rodinné domy na pozemku parc. č. 162/302, v k.ú. Stodůlky, ohledně kterých je vydáno územní rozhodnutí č.j. P13-43443/2013.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.</p>
<p>Zadání územní studie stanovuje požadavky na šířku ÚSES min. 40 m. V části podél ulice Bessemerova (V71), se tento koridor nedá umístit. Důvodem je existence stávajících staveb, uvažované rozšíření komunikace Bessemerova a poloha soukromých pozemků rodinných domů. Prostorová rezerva pro rozšíření V71 je v Metropolitním plánu zakreslena stejně jako ve stávajícím ÚPn, tj. jižněji, než reálně zasahuje. Vzhledem k již dokončené zástavbě je nutno ji posunout o jeden „pruh“ severně.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Současná situace lze vyřešit pouze zúžením plánované komunikace V71 anebo zúžením regionálního biokoridoru. Vzhledem k tomu, že minimální šířka biokoridoru je stanovena metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, lze předpokládat, že dojde k vyřešení situace na úkor plánované komunikace. Takto situaci vyřešily i 3 varianty studie.</p>
<p>Komunikace Poncarova, která je součástí řešené Lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Poncarova.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.</p>
<p>Komunikace Bessemerova (V71, V72), která je součástí řešené lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Bessemerova.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.</p>
<p>Umístění parku 414/182/5054 není v návrhu Metropolitního plánu vhodně zvoleno. V rámci efektivního využití potenciálu Lokality by bylo vhodnější park situovat do centra Lokality na prodloužené ose Západního města, odkud by směřovala další zelená osa s průhledem na kostel a návazností na historickou cestu na Karlštejn.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.</p>

Lokalita je výborně obsloužena skrze stanici metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší hustotu zástavby s odpovídající podlažností, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy měla být v této části Lokality lokálně až 12 podlaží, jak je zachyceno v zákresu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametru koeficientu zastavění stavebního bloku pro umožnění zástavby, která bude odpovídat charakteru Lokality.

Rovněž umístění předpokládaného parkoviště P+R není zvoleno vhodně. Navržené umístění je v blízkosti administrativních domů, kde budou parkoviště využívat převážně zaměstnanci kancelářů. Daleko vhodnější by bylo umístění kapacity P+R sloučit s připravovaným záměrem kapacitního P+R na Zličíně, kde se funkce P+R doplňuje s obchodními funkcemi. Ideální poloha pro umístění P+R je v návaznosti na stanici metra - tam ale dnes stojí bytové a administrativní domy. Je nevhodné umísťovat P+R do středu lokality, protože doprava by tímto řešením zatěžovala bytové funkce. Pro snížení dopravní zátěže lokality a města jako takového, je v souladu s novými koncepcemi dopravy vhodnější řešit P+R v obcích Středočeského kraje, v rámci jejich propojení s Prahou prostřednictvím kolejové dopravy.

Řešené území vymezené v zadání Územní studie - hranice lokality - svádí zpracovatele územní studie k řešení pouze vlastního vymezeného území. Problematika Lokality ale přesahuje její hranice. Doporučujeme, aby součástí zadání ÚPČP nebo při podrobnějším řešení Lokality zpracovatel bral v úvahu vazby v širším území. Zejména se jedná o řešení dopravy - vzájemné vazby lokality U Zličína, Za Vrchem, Na radosti, uvažované P+R nad křížením Řevnické a Rozvadovské, jak je znázorněno v Příloze č. 1. Klíčové je také řešení technické infrastruktury, zejména dešťové a splaškové kanalizace, bez kterých není možné lokalitu dále rozvíjet.

Územní studie AHK architekti

Umístění parku 414/182/5054, tak jak jej předpokládá územní studie, není vhodné, vhodnější umístění je blíže k těžišti, nikoli na okraji Lokality. V rámci řešení širších vztahů je také možné uvažovat s využitím údolí Dalejského potoka jako rekreační a parkové plochy přímo navazující na Lokalitu. Ta pak plní funkci lokálního parku a další není nutné vytvářet.

Umístění parku v ploše 414/182/5054 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění-pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice.

Jiné Přípomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Jiné Přípomínka překračuje rámec zadání studie. Záměr kapacitního parkoviště P+R na Zličíně v současné době není zanesen v návrhu Metropolitního plánu (ani žádné současně platné územně plánovací dokumentaci) a dle připomínek MČ Praha-Zličín je jeho realizace velmi nepravděpodobná. Naopak MČ Praha-Zličín stejně jako MČ Praha 13 ve svých připomínkách požadují vybudování P+R u Jeremiášovy a Poncarovy ulice. Záměr parkoviště P+R u ulice Jeremiášova je zároveň v zadání územní studie, tedy v návrhu Metropolitního plánu (i v současně platné ÚPD). Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Poživatel souhlasí pouze s částí připomínky týkající se umístění parkovišť P+R v obcích Středočeského kraje v návaznosti na kolejovou dopravu, ta se však vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie.

Jiné Požadavek zohlednění širších vazeb považuje pořizovatel za oprávněný, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Umístění parku 414/182/5054 vychází z návrhu Metropolitního plánu stejně jako požadavek na minimální podíl městských parků v rámci jednotlivých rozvojových ploch. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Přípomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Umístění parku v západní části plochy 413/182/2253 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - pozemky parc. č. 162/136 a 162/149, oba v k.ú. Stodůlky.	Jiné	Umístění parku v tomto území je v této variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.
Územní studie navrhuje nadbytečné množství uličních prostor, které vedou k neefektivnímu využití pozemků a území jako takového. Takové řešení nenaplnuje koncepci úsporného a kompaktního města.	Jiné	Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.
V této Lokalitě se nachází stanice metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší podlažnost, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy v této části Lokality měla být lokálně až 12 podlaží, na místo stávajících 2 podlaží, jak je zachyceno v zákresu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametrů koeficientu zastavění stavebního bloku ZB tak, aby umožnil různé typy zástavby, jak již bylo uvedeno výše.	Jiné	Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.
Umístění parkoviště P+R - viz článek 2. Obecně k lokalitě.		K parkovišti P+R: viz vyhodnocení připomínky č. 10 (Obecně k lokalitě)
<u>Územní studie Gogolák + Grasse</u> V bilančních tabulkách zpracovatelé prokazují soulad s parametry zadání (podíl veřejných ploch - parky, uliční prostory). Fakticky ale zadání neplní - překračují maximální podíl veřejných prostorů. To opticky napravují tím, že zelené plochy definují jako nestavební bloky, kterým dávají náplň - zahrádková osada, parkové sportoviště apod. Takový návrh je problematický ve vztahu k vlastníkům pozemků - plocha stavebních bloků je malá - využitelnost pozemků sporná.	Jiné	Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Z definice nestavebního bloku nevyplývá, že se jedná o veřejné prostranství. Naopak uvedené příklady nestavebních bloků, zahrádková osada, parkové sportoviště, jsou z pohledu majetkovprávního většinou uzavřené neveřejné areály. Varianty studie předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu, které i tato varianta splňuje. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.
Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, parc. č. 162/136 a 162/149, v k.ú. Stodůlky, na které umísťuje parky. Je tedy nepochybné, že rozvoje Lokality způsobem předpokládaným touto územní studií nebude možné dosáhnout.	Jiné	Připomínku k umístění parku na pozemku parc. č. 329/1 v k. ú. Třebonice nelze zohlednit, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Umístění parku na pozemcích parc. č. 162/136 a 162/149 v k. ú. Stodůlky je v dané variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie nenavrhuje přesvědčivým způsobem ani koncept dopravní obsluhy Lokality. V rámci návrhu dopravní obsluhy Lokality nejsou řádně zohledněny majetkové poměry v území, stav terénu, ani stávající zástavba. Například navržené prodloužení ulice Svitákova směrem na jih není realizovatelné, neboť toto prodloužení vede přes pozemky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, tedy nikoliv města či městské části, a rovněž takové prodloužení neumožňuje terén. Dále není možné vést komunikaci západně od bytového domu Isaac Newton (na pozemku parc. č. 160/17 a 160/19 oba v k.ú. Stodůlky), neboť se zde nachází vjezdová rampa do druhého podzemního podlaží tohoto domu.

Jiné

Koncepce dopravního řešení lokality je řešena jednoznačně a s ohledem na celkové řešení předmětných rozvojových ploch dle MPP. Pro přehlednost je řešení zobrazeno ve schématu dopravní infrastruktury v kapitole B. 600/Dopravní infrastruktura. Prodloužení ulice Svitákova jižním směrem je z hlediska morfologie území možné, stávající deponie zeminy nejsou překážkou realizace komunikační sítě. Připomínka se částečně týká dotčení vlastnických vztahů, které budou zohledněny v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území. Poloha a šířka uličního prostranství mezi stavebními bloky S.ZM110 a S.ZM201 umožňuje integraci řešení vjezdu do obytného domu, případně je možný její posun západním směrem bez dopadu na urbanistickou koncepci lokality.

Zvolené uliční profily (často 12 m!) ve východní části lokality s regulovanou výškou zástavby 6, neumožňují v souladu se zadáním (uliční čára = stavební čára) plnit požadavky obecně platných předpisů -odstupové vzdálenosti, denní osvětlení, proslunění.

Jiné

Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V rámci zadání územní studie nebyla nikde stanovena podmínka uliční čára = stavební čára (v heterogenní struktuře jsou rozlišeny čtyři typy prostorového uspořádání stavebního bloku, z nichž dva nemusí splňovat uvedenou podmínku). Zvolené uliční profily jsou součástí urbanistické kompozice této varianty studie. Všechny varianty byly zpracovány autorizovanými architekty, u jednotlivých řešení lze tedy předpokládat splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby v hl. m. Praze.

Územní studie Ing. arch. Vladimír Beneš

Územní studie rovněž nijak nereaguje na existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Vymezená uliční prostranství, parkové plochy a VPS prostupují příslušnými stavebními záměry. Konkrétně se jedná o následující stavební záměry:

i. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, k.ú. Stodůlky.

ii. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, k.ú. Stodůlky.

iii. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, k.ú. Stodůlky.

Jiné

Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů. Pro účely této specifické studie zpracovatel individuálně zvážil zpracování územních rozhodnutí, případně změn platného územního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, na který umísťuje park.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Územní studie navrhuje velké stavební bloky, které jsou sice formálně v souladu s příslušnými parametry struktury, ale navržená výstavba bude v rámci takto vymezených stavebních bloků velmi neefektivní. Taková výstavba bude představovat neefektivní využití pozemků a Lokality jako takové.

Jiné

Připomínková varianta byla odborně zpracována autorizovaným architektem. Odůvodnění navrženého řešení je uvedeno v kapitole 200/ Město (kompozice). Pořizovatel bere připomínky na vědomí a zohlední je v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

V západní části Lokality navrhuje územní studie ve struktuře zahradního města nevhodnou proporci jednotlivých stavebních bloků. Tyto bloky uvnitř obsahují zcela volná prostranství, u nichž není zřejmý jejich účel ani využitelnost.

Jiné Pořízovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Velikost stavebních bloků byla volena dle zažitých fungujících rozměrů stávající zástavby - hrana bloku o délce cca 100 - 200 m. Velikosti bloků směrem od centra narůstají, největší bloky jsou v západní části. Větší pozemky rodinných domů v těchto blocích navazují na stávající strukturu Třebonic a vytváří pozvolnější přechod do krajiny. Účel těchto bloků je patrný z přílohy č. 2 k textové části, kde je vykreslena možná parcelace bloků, včetně velkého bloku B13. Uvnitř bloků nevznikají žádná volná prostranství, ale zahrady rodinných domů.

Řešení této územní studie je pouze schematické. Územní studie není dostatečně podrobná a nepředstavuje dostatečně konkrétní návrh rozvoje Lokality.

Jiné Pořízovatel bere na vědomí a připomínky zohlední v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

* pozn. pořizovatele: připomínky byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

Připomínkující zaslal několikastránkový elaborát připomínek k návrhu Metropolitního plánu (bod 7. zaslaných připomínek).

Jiné Pořízovatel územní studie vzal připomínky k návrhu Metropolitního plánu na vědomí a předal je věcně příslušnému oddělení k vyhodnocení.

303. Stodůlky JIH a.s.

obsah vyjádření

shrnutí

vyhodnocení

Metropolitní plán Lokalitu definuje jako zastavitelnou rozvojovou lokalitu s obytným využitím. Typ struktury - heterogenní. Heterogenní struktura je s ohledem na charakter této Lokality vhodná, avšak heterogenní struktura s navrženými koeficienty zastavění stavebních bloků neumožňuje realizaci různých druhů zástavby. V rámci této struktury a stávajících koeficientů zastavění, není možné efektivně umístit a vybudovat např. administrativní domy obdobného charakteru, které již v okolí stanice metra Stodůlky jsou zrealizovány. Řešením je úprava koeficientu zastavění stavebního bloku následovně:

bloky do 6000m²: 70%

bloky od 12000m²: 50 %

jak je rovněž dále uvedeno v obecné připomínce k Metropolitnímu plánu.

Jiné Pořízovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Také struktura zahradního města v blízkosti stanice metra není vhodná z hlediska využití potenciálu Lokality. Je z řady odborných urbanistických kritérií nevhodné, aby u stanice metra byla navrhována rozvolněná zástavba a metro by tak bylo bez potřebného využití. Daleko vhodnější se jeví heterogenní struktura s výše uvedenými parametry zastavění.

Jiné Pořízovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V okolí stanice metra se nacházejí rozvojové plochy s heterogenní strukturou, kromě rozvojové plochy 413/182/2253, kde ale není stanovena většina parametrických regulativů.

Parametrické regulativy této Lokality (velikost bloků, zastavitelnost) jsou nevhodně nastaveny a v podstatě „nutí“, aby v rámci rozvoje území bylo navrženo nadbytečné množství uličních prostor a vedou k neefektivnímu využití pozemků (plýtvání pozemky) a území jako takového.

V důsledku těchto regulativů pak návrh rozvoje území nevede ke koncepci úsporného a kompaktního města deklarovaného Metropolitním plánem.

Metropolitní plán dále nezohledňuje existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Konkrétně se jedná o následující stavby:

i. Stávající rodinné domy ve stávající funkční ploše OB-B a OV-B na pozemcích parc. č. 162/622,162/623,162/625, 162/626,162/619,162/620, 162/685,162/686, 162/687, 162/573,162/627, 162/629, 162/572,162/631,162/575, 162/574,162/688, 162/689, 162/690,162/308,162/691, 162/692,162/542,162/594, 162/595,162/693, 162/638, 162/305,162/637,162/636,162/635, 162/609,162/608,162/607,162/543,162/610, 162/613,162/612,162/611,162/606,162/605,162/644,162/604,162/603, 162/602, 167/2, 162/601, 162/600, 162/599, 162/598, 162/597, 162/596, všechny v k.ú. Stodůlky.

ii. Stávající bytové domy D+E, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24706, v k.ú. Stodůlky.

iii. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, v k.ú. Stodůlky.

iv. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, v k.ú. Stodůlky.

v. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, v k.ú. Stodůlky.

vi. Umístované bytové domy JI-4, ohledně kterých je vedeno územní řízení pod sp.zn. OUR 64074/2017/Bi. Budovy na pozemcích parc. č. 155/58, 155/79, 2184/1 a související infrastruktura na pozemcích 155/140, 155/141, 157/7, 157/8, 157/15, 157/35, 157/36, 160/656, 160/657, 2184/3, 2184/33 všechny v k.ú. Stodůlky. Infrastruktura I na pozemcích parc. č. 155/1, 155/55, 155/58, 155/94, 155/140, 155/141, 155/315, 157/7, 157/8, 157/10, 157/15, 157/33, 157/34, 157/35, 157/36, 160/656,160/657, 2184/3, 2184/33, všechny v k.ú. Stodůlky.

vii. Umístovaná Infrastruktura II, ohledně které je vedeno územní řízení pod č.j.: P13- 63783/2017 na pozemcích parc. č. 155/55, 155/94, 157/7, 157/10, 157/11, 157/23, 157/33,157/34, všechny k.ú. Stodůlky.

Zadání územní studie stanovuje požadavky na šířku ÚSES min. 40 m. V části podél ulice Bessemerova (V71), se tento koridor nedá umístit. Důvodem je existence stávajících staveb, uvažované rozšíření komunikace Bessemerova a poloha soukromých pozemků rodinných domů. Prostorová rezerva pro rozšíření V71 je v Metropolitním plánu zakreslena stejně jako ve stávajícím ÚPn, tj. jižněji, než reálně zasahuje. Vzhledem k již dokončené zástavbě je nutno ji posunout o jeden „pruh“ severně.

Komunikace Poncarova, která je součástí řešené Lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Poncarova.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Současná situace lze vyřešit pouze zúžením plánované komunikace V71 anebo zúžením regionálního biokoridoru. Vzhledem k tomu, že minimální šířka biokoridoru je stanovena metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, lze předpokládat, že dojde k vyřešení situace na úkor plánované komunikace. Takto situaci vyřešily i 3 varianty studie.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Komunikace Bessemerova (V71, V72), která je součástí řešené lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Bessemerova.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Umístění parku 414/182/5054 není v návrhu Metropolitního plánu vhodně zvoleno. V rámci efektivního využití potenciálu Lokality by bylo vhodnější park situovat do centra Lokality na prodlouženou osu Západního města, odkud by směřovala další zelená osa s průhledem na kostel a návazností na historickou cestu na Karlštejn.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Lokalita je výborně obsluhována skrze stanici metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší hustotu zástavby s odpovídající podlažností, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy měla být v této části Lokality lokálně až 12 podlaží, jak je zachyceno v záznamu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametru koeficientu zastavění stavebního bloku pro umožnění zástavby, která bude odpovídat charakteru Lokality.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Rovněž umístění předpokládaného parkoviště P+R není zvoleno vhodně. Navržené umístění je v blízkosti administrativních domů, kde budou parkoviště využívat převážně zaměstnanci kancelářů. Daleko vhodnější by bylo umístění kapacity P+R sloučit s připravovaným záměrem kapacitního P+R na Zličíně, kde se funkce P+R doplňuje s obchodními funkcemi. Ideální poloha pro umístění P+R je v návaznosti na stanici metra - tam ale dnes stojí bytové a administrativní domy. Je nevhodné umísťovat P+R do středu lokality, protože doprava by tímto řešením zatěžovala bytové funkce. Pro snížení dopravní zátěže lokality a města jako takového, je v souladu s novými koncepcemi dopravy vhodnější řešit P+R v obcích Středočeského kraje, v rámci jejich propojení s Prahou prostřednictvím kolejové dopravy.

Jiné

Připomínka překračuje rámec zadání studie. Záměr kapacitního parkoviště P+R na Zličíně v současné době není zanesen v návrhu Metropolitního plánu (ani žádné současně platné územně plánovací dokumentaci) a dle připomínek MČ Praha-Zličín je jeho realizace velmi nepravděpodobná. Naopak MČ Praha-Zličín stejně jako MČ Praha 13 ve svých připomínkách požadují vybudování P+R u Jeremiášovy a Poncarovy ulice. Záměr parkoviště P+R u ulice Jeremiášova je zároveň v zadání územní studie, tedy v návrhu Metropolitního plánu (i v současně platné ÚPD). Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Pořizovatel souhlasí pouze s částí připomínky týkající se umístění parkovišť P+R v obcích Středočeského kraje v návaznosti na kolejovou dopravu, ta se však vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie.

Řešené území vymezené v zadání Územní studie - hranice lokality - svádí zpracovatele územní studie k řešení pouze vlastního vymezeného území. Problematika Lokality ale přesahuje její hranice. Doporučujeme, aby součástí zadání ÚPČP nebo při podrobnějším řešení Lokality zpracovatel bral v úvahu vazby v širším území. Zejména se jedná o řešení dopravy - vzájemné vazby lokality U Zličína, Za Vrchem, Na radosti, uvažované P+R nad křížením Řevnické a Rozvadovské, jak je znázorněno v Příloze č. 1. Klíčové je také řešení technické infrastruktury, zejména dešťové a splaškové kanalizace, bez kterých není možné lokalitu dále rozvíjet.

Jiné

Požadavek zohlednění širších vazeb považuje pořizovatel za oprávněný, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie AHK architekti

Umístění parku 414/182/5054, tak jak jej předpokládá územní studie, není vhodné, vhodnější umístění je blíže k těžišti, nikoli na okraji Lokality. V rámci řešení širších vztahů je také možné uvažovat s využitím údolí Dalejského potoka jako rekreační a parkové plochy přímo navazující na Lokalitu. Ta pak plní funkci lokálního parku a další není nutné vytvářet.

Umístění parku v ploše 414/182/5054 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění-pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice.

Umístění parku v západní části plochy 413/182/2253 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - pozemky parc. č. 162/136 a 162/149, oba v k.ú. Stodůlky.

Územní studie navrhuje nadbytečné množství uličních prostor, které vedou k neefektivnímu využití pozemků a území jako takového. Takové řešení nenaplnuje koncepci úsporného a kompaktního města.

V této Lokalitě se nachází stanice metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší podlažnost, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy v této části Lokality měla být lokálně až 12 podlaží, na místo stávajících 2 podlaží, jak je zachyceno v zákresu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametrů koeficientu zastavění stavebního bloku ZB tak, aby umožnil různé typy zástavby, jak již bylo uvedeno výše.

Umístění parkoviště P+R - viz článek 2. Obecně k lokalitě.

Územní studie Gogolák + Grasse

V bilančních tabulkách zpracovatelé prokazují soulad s parametry zadání (podíl veřejných ploch - parky, uliční prostory). Fakticky ale zadání neplní - překračují maximální podíl veřejných prostorů. To opticky napravují tím, že zelené plochy definují jako nestavební bloky, kterým dávají náplň - zahrádková osada, parkové sportoviště apod. Takový návrh je problematický ve vztahu k vlastníkům pozemků - plocha stavebních bloků je malá - využitelnost pozemků sporná.

Jiné Umístění parku 414/182/5054 vychází z návrhu Metropolitního plánu stejně jako požadavek na minimální podíl městských parků v rámci jednotlivých rozvojových ploch. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Jiné Umístění parku v tomto území je v této variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

K parkovišti P+R:
viz vyhodnocení připomínky č. 10 (Obecně k lokalitě)

Jiné Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Z definice nestavebního bloku nevyplývá, že se jedná o veřejné prostranství. Naopak uvedené příklady nestavebních bloků, zahrádková osada, parkové sportoviště, jsou z pohledu majetkovprávního většinou uzavřené neveřejné areály. Varianty studie předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu, které i tato varianta splňuje. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie rovněž nijak nereaguje na existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Vymezená uliční prostranství, parkové plochy a VPS prostupují příslušnými stavebními záměry. Konkrétně se jedná o následující stavební záměry:

i. Umísťované bytové domy JI-4, ohledně kterých je vedeno územní řízení pod sp.zn. OUR 64074/2017/Bi. Budovy na pozemcích parc. č. 155/58, 155/79, 2184/1 a související infrastruktura na pozemcích 155/140, 155/141, 157/7, 157/8, 157/15, 157/35, 157/36, 160/656, 160/657, 2184/3, 2184/33 všechny v k.ú. Stodůlky. Infrastruktura I na pozemcích parc. č. 155/1, 155/55, 155/58, 155/94, 155/140, 155/141, 155/315, 157/7, 157/8, 157/10, 157/15, 157/33, 157/34, 157/35, 157/36, 160/656, 160/657, 2184/3, 2184/33, všechny v k.ú. Stodůlky.

ii. Umísťovaná Infrastruktura II, ohledně které je vedeno územní řízení pod č.j.: P13- 63783/2017 na pozemcích parc. č. 155/55, 155/94, 157/7, 157/10, 157/11, 157/23, 157/33, 157/34, všechny k.ú. Stodůlky.

Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, parc. č. 162/136 a 162/149, v k.ú. Stodůlky, na které umísťuje parky. Je tedy nepochybné, že rozvoje Lokality způsobem předpokládaným touto územní studií nebude možné dosáhnout.

Územní studie nenavrhuje přesvědčivým způsobem ani koncept dopravní obsluhy Lokality. V rámci návrhu dopravní obsluhy Lokality nejsou řádně zohledněny majetkové poměry v území, stav terénu, ani stávající zástavba. Například navržené prodloužení ulice Svitákova směrem na jih není realizovatelné, neboť toto prodloužení vede přes pozemky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, tedy nikoliv města či městské části, a rovněž takové prodloužení neumožňuje terén. Dále není možné vést komunikaci západně od bytového domu Isaac Newton (na pozemku parc. č. 160/17 a 160/19 oba v k.ú. Stodůlky), neboť se zde nachází vjezdová rampa do druhého podzemního podlaží tohoto domu.

Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

Jiné

Připomínku k umístění parku na pozemku parc. č. 329/1 v k. ú. Třebonice nelz zohlednit, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Umístění parku na pozemcích parc. č. 162/136 a 162/149 v k. ú. Stodůlky je v dané variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné

Koncepce dopravního řešení lokality je řešena jednoznačně a s ohledem na celkové řešení předmětných rozvojových ploch dle MPP. Pro přehlednost je řešení zobrazeno ve schématu dopravní infrastruktury v kapitole B. 600/Dopravní infrastruktura. Prodloužení ulice Svitákova jižním směrem je z hlediska morfologie území možné, stávající deponie zeminy nejsou překážkou realizace komunikační sítě. Připomínka se částečně týká dotčení vlastnických vztahů, které budou zohledněny v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území. Poloha a šířka uličního prostranství mezi stavebními bloky S.ZM110 a S.ZM201 umožňuje integraci řešení vjezdu do obytného domu, případně je možný její posun západním směrem bez dopadu na urbanistickou koncepci lokality.

Zvolené uliční profily (často 12 m!) ve východní části lokality s regulovanou výškou zástavby 6, neumožňují v souladu se zadáním (uliční čára = stavební čára) plnit požadavky obecně platných předpisů -odstupové vzdálenosti, denní osvětlení, proslunění.

Územní studie Ing. arch. Vladimír Beneš

Územní studie rovněž nijak nereaguje na existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Vymezená uliční prostranství, parkové plochy a VPS prostupují příslušnými stavebními záměry. Konkrétně se jedná o následující stavební záměry:

i. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, k.ú. Stodůlky.

ii. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, k.ú. Stodůlky.

iii. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, k.ú. Stodůlky.

iv. Umísťované bytové domy JI-4, ohledně kterých je vedeno územní řízení pod sp.zn. OUR 64074/2017/Bi. Budovy na pozemcích parc. č. 155/58, 155/79, 2184/1 a související infrastruktura na pozemcích 155/140, 155/141, 157/7, 157/8, 157/15, 157/35, 157/36, 160/656, 160/657, 2184/3, 2184/33 všechny v k.ú. Stodůlky. Infrastruktura I na pozemcích parc. č. 155/1, 155/55, 155/58, 155/94, 155/140, 155/141, 155/315, 157/7, 157/8, 157/10, 157/15, 157/33, 157/34, 157/35, 157/36, 160/656, 160/657, 2184/3, 2184/33, všechny v k.ú. Stodůlky.

v. Umísťovaná Infrastruktura II, ohledně které je vedeno územní řízení pod č.j.: P13- 63783/2017 na pozemcích parc. č. 155/55, 155/94, 157/7, 157/10, 157/11, 157/23, 157/33, 157/34, všechny k.ú. Stodůlky.

Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, na který umísťuje park.

Územní studie navrhuje velké stavební bloky, které jsou sice formálně v souladu s příslušnými parametry struktury, ale navržená výstavba bude v rámci takto vymezených stavebních bloků velmi neefektivní. Taková výstavba bude představovat neefektivní využití pozemků a Lokality jako takové.

Jiné Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V rámci zadání územní studie nebyla nikde stanovena podmínka uliční čára = stavební čára (v heterogenní struktuře jsou rozlišeny čtyři typy prostorového uspořádání stavebního bloku, z nichž dva nemusí splňovat uvedenou podmínku). Zvolené uliční profily jsou součástí urbanistické kompozice této varianty studie. Všechny varianty byly zpracovány autorizovanými architekty, u jednotlivých řešení lze tedy předpokládat splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby v hl. m. Praze.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případné další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů. Pro účely této specifické studie zpracovatel individuálně zvážil zapracování územních rozhodnutí, případně změn platného územního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Jiné Připomínková varianta byla odborně zpracována autorizovaným architektem. Odůvodnění navrženého řešení je uvedeno v kapitole 200/ Město (kompozice). Pořizovatel bere připomínky na vědomí a zohlední je v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.

V západní části Lokality navrhuje územní studie ve struktuře zahradního města nevhodnou proporcí jednotlivých stavebních bloků. Tyto bloky uvnitř obsahují zcela volná prostranství, u nichž není zřejmý jejich účel ani využitelnost.

Jiné Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Velikost stavebních bloků byla volena dle zažitých fungujících rozměrů stávající zástavby - hrana bloku o délce cca 100 - 200 m. Velikosti bloků směrem od centra narůstají, největší bloky jsou v západní části. Větší pozemky rodinných domů v těchto blocích navazují na stávající strukturu Třebonic a vytváří pozvolnější přechod do krajiny. Účel těchto bloků je patrný z přílohy č. 2 k textové části, kde je vykreslena možná parcelace bloků, včetně velkého bloku B13. Uvnitř bloků nevznikají žádná volná prostranství, ale zahrady rodinných domů.

Řešení této územní studie je pouze schematické. Územní studie není dostatečně podrobná a nepředstavuje dostatečně konkrétní návrh rozvoje Lokality.

Jiné Pořizovatel bere na vědomí a připomínky zohlední v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

* pozn. pořizovatele: připomínky byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

Připomínkující zaslal několikastránkový elaborát připomínek k návrhu Metropolitního plánu (bod 7. zaslaných připomínek).

Jiné Pořizovatel územní studie vzal připomínky k návrhu Metropolitního plánu na vědomí a předal je věcně příslušnému oddělení k vyhodnocení.

304. Mudarro Invest, a.s.

obsah vyjádření

Metropolitní plán Lokalitu definuje jako zastavitelnou rozvojovou lokalitu s obytným využitím. Typ struktury - heterogenní. Heterogenní struktura je s ohledem na charakter této Lokality vhodná, avšak heterogenní struktura s navrženými koeficienty zastavění stavebních bloků neumožňuje realizaci různých druhů zástavby. V rámci této struktury a stávajících koeficientů zastavění, není možné efektivně umístit a vybudovat např. administrativní domy obdobného charakteru, které již v okolí stanice metra Stodůlky jsou zrealizovány. Řešením je úprava koeficientu zastavění stavebního bloku následovně:

bloky do 6000m²: 70%

bloky od 12000m²: 50 %

jak je rovněž dále uvedeno v obecné připomínce k Metropolitnímu plánu.

Také struktura zahradního města v blízkosti stanice metra není vhodná z hlediska využití potenciálu Lokality. Je z řady odborných urbanistických kritérií nevhodné, aby u stanice metra byla navrhována rozvolněná zástavba a metro by tak bylo bez potřebného využití. Daleko vhodnější se jeví heterogenní struktura s výše uvedenými parametry zastavění.

shrnutí

vyhodnocení

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V okolí stanice metra se nacházejí rozvojové plochy s heterogenní strukturou, kromě rozvojové plochy 413/182/2253, kde ale není stanovena většina parametrických regulativů.

Parametrické regulativy této Lokality (velikost bloků, zastavitelnost) jsou nevhodně nastaveny a v podstatě „nutí“, aby v rámci rozvoje území bylo navrženo nadbytečné množství uličních prostor a vedou k neefektivnímu využití pozemků (plýtvání pozemky) a území jako takového.

V důsledku těchto regulativů pak návrh rozvoje území nevede ke koncepci úsporného a kompaktního města deklarovaného Metropolitním plánem.

Metropolitní plán dále nezohledňuje existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Konkrétně se jedná o následující stavby:

- i. Stávající rodinné domy ve stávající funkční ploše OB-B a OV-B na pozemcích parc. č. 162/622,162/623,162/625, 162/626,162/619,162/620, 162/685,162/686, 162/687, 162/573,162/627, 162/629, 162/572,162/631,162/575, 162/574,162/688, 162/689, 162/690,162/308,162/691, 162/692,162/542,162/594, 162/595,162/693, 162/638, 162/305,162/637,162/636,162/635, 162/609,162/608,162/607,162/543,162/610, 162/613,162/612,162/611,162/606,162/605,162/644,162/604,162/603, 162/602, 167/2, 162/601, 162/600, 162/599, 162/598, 162/597, 162/596, všechny v k.ú. Stodůlky.
- ii. Stávající bytové domy D+E, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24706, v k.ú. Stodůlky.
- iii. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, v k.ú. Stodůlky.
- iv. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, v k.ú. Stodůlky.
- v. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, v k.ú. Stodůlky.
- vi. Umísťovaná administrativní budova F2, ohledně které je vedeno územní řízení č.j. P13-25990/2018, budova na pozemcích parc. č. 155/1 a 155/335, související infrastruktura na pozemcích parc. č. 155/300,155/298,155/297,155/269,155/141,155/269,160/7, 155/287, 155/288, 155/281, 155/282, 157/8, 157/35, 155/140, 2184/3, 2184/33, 160/656,160/657,155/359,155/91,155/301, všechny v k.ú. Stodůlky.

Zadání územní studie stanovuje požadavky na šířku ÚSES min. 40 m. V části podél ulice Bessemerova (V71), se tento koridor nedá umístit. Důvodem je existence stávajících staveb, uvažované rozšíření komunikace Bessemerova a poloha soukromých pozemků rodinných domů. Prostorová rezerva pro rozšíření V71 je v Metropolitním plánu zakreslena stejně jako ve stávajícím ÚPn, tj. jižněji, než reálně zasahuje. Vzhledem k již dokončené zástavbě je nutno ji posunout o jeden „pruh“ severně.

Komunikace Poncarova, která je součástí řešené Lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Poncarova.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Současná situace lze vyřešit pouze zúžením plánované komunikace V71 anebo zúžením regionálního biokoridoru. Vzhledem k tomu, že minimální šířka biokoridoru je stanovena metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, lze předpokládat, že dojde k vyřešení situace na úkor plánované komunikace. Takto situaci vyřešily i 3 varianty studie.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Komunikace Bessemerova (V71, V72), která je součástí řešené lokality, deformuje výpočty parametrů v ploše - velký podíl zabírá právě ulice Bessemerova.

Jiné
Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Umístění parku 414/182/5054 není v návrhu Metropolitního plánu vhodně zvoleno. V rámci efektivního využití potenciálu Lokality by bylo vhodnější park situovat do centra Lokality na prodlouženou osu Západního města, odkud by směřovala další zelená osa s průhledem na kostel a návazností na historickou cestu na Karlštejn.

Jiné
Připomínka překračuje rámec zadání, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Lokalita je výborně obsloužena skrze stanici metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší hustotu zástavby s odpovídající podlažností, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy měla být v této části Lokality lokálně až 12 podlaží, jak je zachyceno v záznamu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametru koeficientu zastavění stavebního bloku pro umožnění zástavby, která bude odpovídat charakteru Lokality.

Jiné
Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Rovněž umístění předpokládaného parkoviště P+R není zvoleno vhodně. Navržené umístění je v blízkosti administrativních domů, kde budou parkoviště využívat převážně zaměstnanci kancelářů. Daleko vhodnější by bylo umístění kapacity P+R sloučit s připravovaným záměrem kapacitního P+R na Zličíně, kde se funkce P+R doplňuje s obchodními funkcemi. Ideální poloha pro umístění P+R je v návaznosti na stanici metra - tam ale dnes stojí bytové a administrativní domy. Je nevhodné umisťovat P+R do středu lokality, protože doprava by tímto řešením zatěžovala bytové funkce. Pro snížení dopravní zátěže lokality a města jako takového, je v souladu s novými koncepcemi dopravy vhodnější řešit P+R v obcích Středočeského kraje, v rámci jejich propojení s Prahou prostřednictvím kolejové dopravy.

Jiné
Připomínka překračuje rámec zadání studie. Záměr kapacitního parkoviště P+R na Zličíně v současné době není zanesen v návrhu Metropolitního plánu (ani žádné současně platné územně plánovací dokumentaci) a dle připomínek MČ Praha-Zličín je jeho realizace velmi nepravděpodobná. Naopak MČ Praha-Zličín stejně jako MČ Praha 13 ve svých připomínkách požadují vybudování P+R u Jeremiášovy a Poncarovy ulice. Záměr parkoviště P+R u ulice Jeremiášova je zároveň v zadání územní studie, tedy v návrhu Metropolitního plánu (i v současně platné ÚPD). Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.
Pořizovatel souhlasí pouze s částí připomínky týkající se umístění parkovišť P+R v obcích Středočeského kraje v návaznosti na kolejovou dopravu, ta se však vztahuje k problematice mimo rozsah řešení této územní studie.

Řešené území vymezené v zadání Územní studie - hranice lokality - svádí zpracovatele územní studie k řešení pouze vlastního vymezeného území. Problematika Lokality ale přesahuje její hranice. Doporučujeme, aby součástí zadání ÚPČP nebo při podrobnějším řešení Lokality zpracovatel bral v úvahu vazby v širším území. Zejména se jedná o řešení dopravy - vzájemné vazby lokality U Zličína, Za Vrchem, Na radostí, uvažované P+R nad křížením Řevnické a Rozvadovské, jak je znázorněno v Příloze č. 1. Klíčové je také řešení technické infrastruktury, zejména dešťové a splaškové kanalizace, bez kterých není možné lokalitu dále rozvíjet.

Jiné
Požadavek zohlednění širších vazeb považuje pořizovatel za oprávněný, připomínky budou zohledněny v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie AHK architekti

Umístění parku 414/182/5054, tak jak jej předpokládá územní studie, není vhodné, vhodnější umístění je blíže k těžišti, nikoli na okraji Lokality. V rámci řešení širších vztahů je také možné uvažovat s využitím údolí Dalejského potoka jako rekreační a parkové plochy přímo navazující na Lokalitu. Ta pak plní funkci lokálního parku a další není nutné vytvářet.

Umístění parku v ploše 414/182/5054 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění-pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice.

Umístění parku v západní části plochy 413/182/2253 znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - pozemky parc. č. 162/136 a 162/149, oba v k.ú. Stodůlky.

Územní studie navrhuje nadbytečné množství uličních prostor, které vedou k neefektivnímu využití pozemků a území jako takového. Takové řešení nenaplnuje koncepci úsporného a kompaktního města.

V této Lokalitě se nachází stanice metra Stodůlky. V části Lokality kolem Chabů, východně od Chabů a severně od Bessemerovy, je tedy na místě umožnit vyšší podlažnost, a tedy kapacitnější zástavbu. Hodnota maximální podlažnosti by tedy v této části Lokality měla být lokálně až 12 podlaží, na místo stávajících 2 podlaží, jak je zachyceno v zákresu v Příloze č. 1. Rovněž by mělo dojít ke změně parametrů koeficientu zastavění stavebního bloku ZB tak, aby umožnil různé typy zástavby, jak již bylo uvedeno výše.

Umístění parkoviště P+R - viz článek 2. Obecně k lokalitě.

Územní studie Gogolák + Grasse

V bilančních tabulkách zpracovatelé prokazují soulad s parametry zadání (podíl veřejných ploch - parky, uliční prostory). Fakticky ale zadání neplní - překračují maximální podíl veřejných prostorů. To opticky napravují tím, že zelené plochy definují jako nestavební bloky, kterým dávají náplň - zahrádková osada, parkové sportoviště apod. Takový návrh je problematický ve vztahu k vlastníkům pozemků - plocha stavebních bloků je malá - využitelnost pozemků sporná.

Jiné Umístění parku 414/182/5054 vychází z návrhu Metropolitního plánu stejně jako požadavek na minimální podíl městských parků v rámci jednotlivých rozvojových ploch. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

Jiné Umístění parku v tomto území je v této variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou. Vybrané závěry z vypracovaných variant studie budou použity jako připomínky k připravovanému Metropolitnímu plánu Prahy.

Jiné Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.

K parkovišti P+R:
viz vyhodnocení připomínky č. 10 (Obecně k lokalitě)

Jiné Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Z definice nestavebního bloku nevyplývá, že se jedná o veřejné prostranství. Naopak uvedené příklady nestavebních bloků, zahrádková osada, parkové sportoviště, jsou z pohledu majetkovprávního většinou uzavřené neveřejné areály. Varianty studie předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu, které i tato varianta splňuje. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Územní studie rovněž nijak nereaguje na existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Vymezená uliční prostranství, parkové plochy a VPS prostupují příslušnými stavebními záměry. Konkrétně se jedná o následující stavební záměry:

i. Umísťovaná administrativní budova F2, ohledně které je vedeno územní řízení č.j. P13-25990/2018, budova na pozemcích parc. č. 155/1 a 155/335, související infrastruktura na pozemcích parc. č. 155/300,155/298,155/297,155/269,155/141,155/269,160/7, 155/287, 155/288, 155/281, 155/282, 157/8, 157/35, 155/140, 2184/3, 2184/33, 160/656,160/657,155/359,155/91,155/301, všechny v k.ú. Stodůlky.

Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určeny k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, parc. č. 162/136 a 162/149, v k.ú. Stodůlky, na které umísťuje parky. Je tedy nepochybné, že rozvoje Lokality způsobem předpokládaným touto územní studií nebude možné dosáhnout.

Územní studie nenavrhuje přesvědčivým způsobem ani koncept dopravní obsluhy Lokality. V rámci návrhu dopravní obsluhy Lokality nejsou řádně zohledněny majetkové poměry v území, stav terénu, ani stávající zástavba. Například navržené prodloužení ulice Svitákova směrem na jih není realizovatelné, neboť toto prodloužení vede přes pozemky ve vlastnictví jednotlivých vlastníků, tedy nikoliv města či městské části, a rovněž takové prodloužení neumožňuje terén. Dále není možné vést komunikaci západně od bytového domu Isaac Newton (na pozemku parc. č. 160/17 a 160/19 oba v k.ú. Stodůlky), neboť se zde nachází vjezdová rampa do druhého podzemního podlaží tohoto domu.

Zvolené uliční profily (často 12 m!) ve východní části lokality s regulovanou výškou zástavby 6, neumožňují v souladu se zadáním (uliční čára = stavební čára) plnit požadavky obecně platných předpisů -odstupové vzdálenosti, denní osvětlení, proslunění.

Připomínka se vztahuje k návrhu/metodice Metropolitního plánu. Pořizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů.

Jiné

Připomínku k umístění parku na pozemku parc. č. 329/1 v k. ú. Třebonice nelz zohlednit, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány. Umístění parku na pozemcích parc. č. 162/136 a 162/149 v k. ú. Stodůlky je v dané variantě studie záměrem urbanistické kompozice a vychází z územních podmínek. Varianty předkládají různé možnosti řešení dle regulativů návrhu Metropolitního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.

Jiné

Koncepcie dopravního řešení lokality je řešena jednoznačně a s ohledem na celkové řešení předmětných rozvojových ploch dle MPP. Pro přehlednost je řešení zobrazeno ve schématu dopravní infrastruktury v kapitole B. 600/Dopravní infrastruktura. Prodloužení ulice Svitákova jižním směrem je z hlediska morfologie území možné, stávající deponie zeminy nejsou překážkou realizace komunikační sítě. Připomínka se částečně týká dotčení vlastnických vztahů, které budou zohledněny v procesech pořizování případně další územně plánovací dokumentace. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území. Poloha a šířka uličního prostranství mezi stavebními bloky S.ZM110 a S.ZM201 umožňuje integraci řešení vjezdu do obytného domu, případně je možný její posun západním směrem bez dopadu na urbanistickou koncepci lokality.

Jiné

Pořizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. V rámci zadání územní studie nebyla nikde stanovena podmínka uliční čára = stavební čára (v heterogenní struktuře jsou rozlišeny čtyři typy prostorového uspořádání stavebního bloku, z nichž dva nemusí splňovat uvedenou podmínku). Zvolené uliční profily jsou součástí urbanistické kompozice této varianty studie. Všechny varianty byly zpracovány autorizovanými architekty, u jednotlivých řešení lze tedy předpokládat splnění obecných požadavků na využívání území a technických požadavků na stavby v hl. m. Praze.

<p>Územní studie rovněž nijak nereaguje na existující stavby v území a stavby, které jsou ve fázi územního řízení. Vymezená uliční prostranství, parkové plochy a VPS prostupují příslušnými stavebními záměry. Konkrétně se jedná o následující stavební záměry:</p> <p>i. Stávající bytový dům F, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25444, bytový dům G, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25332, k.ú. Stodůlky.</p> <p>ii. Stávající bytový dům H, nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 25465, k.ú. Stodůlky.</p> <p>iii. Stávající bytový dům Isaac Newton nacházející se na pozemcích zapsaných na LV 24828, k.ú. Stodůlky.</p> <p>iv. Umístovaná administrativní budova F2, ohledně které je vedeno územní řízení č.j. P13-25990/2018, budova na pozemcích parc. č. 155/1 a 155/335, související infrastruktura na pozemcích parc. č. 155/300,155/298,155/297,155/269,155/141,155/269,160/7, 155/287, 155/288, 155/281, 155/282, 157/8, 157/35, 155/140, 2184/3, 2184/33, 160/656,160/657,155/359,155/91,155/301, všechny v k.ú. Stodůlky.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Požizovatel považuje připomínku za oprávněnou a zohlední ji v procesech pořizování případné další územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů. Pro účely této specifické studie zpracovatel individuálně zvážil zapracování územních rozhodnutí, případně změn platného územního plánu. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.</p>
<p>Územní studie dále znehodnocuje pozemky, které jsou dle platného ÚPn určené k zastavění - např. pozemek parc. č. 329/1, v k.ú. Třebonice, na který umísťuje park.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Připomínka překračuje rámec zadání studie, protože se vztahuje k návrhu Metropolitního plánu. Jednotlivé varianty byly zpracovány v souladu se zadáním územní studie, tedy s návrhem a regulativy Metropolitního plánu, které musely být respektovány.</p>
<p>Územní studie navrhuje velké stavební bloky, které jsou sice formálně v souladu s příslušnými parametry struktury, ale navržená výstavba bude v rámci takto vymezených stavebních bloků velmi neefektivní. Taková výstavba bude představovat neefektivní využití pozemků a Lokality jako takové.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Připomínková varianta byla odborně zpracována autorizovaným architektem. Odůvodnění navrženého řešení je uvedeno v kapitole 200/ Město (kompozice). Pořizovatel bere připomínky na vědomí a zohlední je v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů.</p>
<p>V západní části Lokality navrhuje územní studie ve struktuře zahradního města nevhodnou proporci jednotlivých stavebních bloků. Tyto bloky uvnitř obsahují zcela volná prostranství, u nichž není zřejmý jejich účel ani využitelnost.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Požizovatel nepovažuje připomínku za oprávněnou. Velikost stavebních bloků byla volena dle zažitých fungujících rozměrů stávající zástavby - hrana bloku o délce cca 100 - 200 m. Velikosti bloků směrem od centra narůstají, největší bloky jsou v západní části. Větší pozemky rodinných domů v těchto blocích navazují na stávající strukturu Třebonic a vytváří pozvolnější přechod do krajiny. Účel těchto bloků je patrný z přílohy č. 2 k textové části, kde je vykreslena možná parcelace bloků, včetně velkého bloku B13. Uvnitř bloků nevznikají žádná volná prostranství, ale zahrady rodinných domů.</p>
<p>Řešení této územní studie je pouze schematické. Územní studie není dostatečně podrobná a nepředstavuje dostatečně konkrétní návrh rozvoje Lokality.</p>	<p>Jiné</p>	<p>Požizovatel bere na vědomí a připomínky zohlední v procesech pořizování případných dalších územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů. Smyslem předložené územní studie bylo ověřit regulativy návrhu Metropolitního plánu a variantně prověřit koncepci řešení daného území.</p>

* pozn. pořizovatele: připomínky byly doplněny o grafické přílohy, kterými bylo dokladováno výše uvedené.

Připomínkující zaslal několikastránkový elaborát připomínek k návrhu Metropolitního plánu (bod 7. zaslaných připomínek).

Jiné

Poživatel územní studie vzal připomínky k návrhu Metropolitního plánu na vědomí a předal je věcně příslušnému oddělení k vyhodnocení.