



městská část Praha 11
Ing. Stanislav Urbánek, CSc.
radní

CRESCON, a.s.
Jan Jerie, statutární ředitel
Procházkova 1192/3
147 00 Praha 4 - Podolí

IDDS: r2ydhvy
Praha 23. února 2017
Čj. MCP11/17/012418/Ur

Vyjádření MČ Praha 11 ke studii nazvané „Nové Roztyly, architektonicko – urbanistický koncept“

Vážený pane řediteli,

dne 16.11.2016 jsme obdrželi Vaši žádost o vyjádření ke studii žádost spol. CRESCON, a.s. o posouzení studie „Nové Roztyly“. Přílohou žádosti byla studie nazvaná „NOVÉ ROZTYLY, architektonicko – urbanistický koncept“, zpracovaná spol. Architektonický atelier Radana Hubičky, s.r.o. v listopadu 2016.

Z předložené studie vyplývá, že záměr „Nové Roztyly“ se nachází v lokalitě Roztyly, mezi ulicemi Ryšavého, Hrdličkova, Komárkova, v místě záměru Bytový park Roztyly spol. ALBORG-DEVELOPMENT a.s. na pozemcích parc.č. 2117/396, 2117/434, 3322/1, 3323/1, 3326, 3336/1 a 3336/196 vše v k.ú. Chodov. Lokalita mezi těmito ulicemi se dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) nachází ve funkčních plochách OB (čistě obytné) s kódem míry využití území F, VV (veřejné vybavení), IZ (izolační zeleň), do území zasahují okrajově i další funkční plochy - OV (všeobecně smíšené) a SV-D (všeobecně smíšené s kódem míry využití území D).

Předložená studie řeší celé území mezi ulicemi Hrdličkova a Komárkova, které je ve vlastnictví spol. ALBORG-DEVELOPMENT a.s. Ve funkční ploše OB – F navrhuje úpravu původních záměrů Bytový park Roztyly a Bytový park Roztyly II. Ve funkční ploše VV navrhuje nové objekty pro bydlení seniorů a kliniku.

Úprava záměru Bytový park Roztyly

Jednotlivé sekce bytového domu jsou označeny jako A-D. Úprava oproti původně navrženému a povolenému bytovému domu spočívá ve snížení počtu nadzemních podlaží sekcí A a B o 2 nadzemní podlaží a u sekce D o 1 nadzemní podlaží.

Úprava záměru Bytový park Roztyly II

Jednotlivé sekce bytového domu jsou označeny jako E-I. Úprava oproti původně navrženému záměru, u kterého byl posouzen vliv záměru na životní prostředí, spočívá ve snížení počtu nadzemních podlaží u sekcí E a I o 1 nadzemní podlaží a v novém půdorysném uspořádání sekcí E-I tak, aby bylo docíleno lepšího využití území. Mezi objekty obou záměrů tak došlo k vytvoření veřejného prostranství.

Výše uvedenými úpravami obou záměrů dochází ke snížení kapacity hrubých podlažních ploch ve funkční ploše OB – F z 16 546 m² na 14 270 m², což odpovídá kódu míry využití území F, KPP = 1.18. část kapacity funkční plochy není vyčerpána.

Nově je přepočítána doprava v klidu a je navrženo celkem 163 parkovacích stání, z toho je 11 návštěvnických.

Funkční plocha VV (veřejné vybavení)

Ve funkční ploše VV jsou navrženy 4 objekty (označené J-M) na kruhovém půdorysu o výšce 5 a 6 nadzemních podlaží a obdélníkový objekt kliniky (označený N). Návrh zahrnuje i prvky drobné architektury, amfiteátr, altán, dětské hřiště a hřiště pro seniory.

Kromě bydlení pro seniory by v domech kruhového půdorysu měly být umístěny obchody, restaurace, kavárny, fitness, kadeřnictví.

Kapacity jednotlivých objektů a funkcí v nich umístěných jsou vyčísleny počtem hrubých podlažních ploch a jsou to hodnoty předpokládané. Celkem je navrženo 25 967 m² hrubých podlažních ploch tj. KPP = 1,4, což odpovídá kódu míry využití území F.

Návrh počítá s vytvořením parku o ploše cca 9 600 m² s vodními plochami s vzrostlými stromy, který by měl být umístěn severně od nově navrhované komunikace. Tato komunikace nebude průjezdná. Bude sloužit pro příjezd do podzemních garáží a pro příjezd vozidel integrovaného záchranného systému. Zároveň s touto komunikací bude vedena cyklostezka.

Doprava v klidu (parkování) je navržena v podzemních podlažích objektů, je počítáno i s případným parkováním pro rezidenty z okolí. Výpočet dopravy v klidu je pouze předpoklad, který bude upřesněn v dalších stupních projektové dokumentace tak, jak bude upřesňováno využití a rozměry jednotlivých objektů.

Pro seniorské bydlení je navrženo 40 parkovacích stání, pro kliniku 15 parkovacích stání a pro ostatní funkce je navrženo 84 parkovacích stání, celkem tedy 139 parkovacích stání. Je uvedeno, že se počítá s výstavbou 340 parkovacích stání.

Podél ulice Ryšavého je navržena přírodní hluková bariéra.

Výstavba celého záměru by měla být rozdělena do 4 etap. V etapě 1A by měly být realizovány objekty označené A, B, C a D a park, v etapě 1B by měly být realizovány objekty označené E, F, G, H a I, v etapě 2A by měly být realizovány objekty označené J a K, v etapě 2B by měly být realizovány objekty L, M a N.

Váš záměr byl interně projednán v poradních orgánech Rady městské části Praha 11 a Zastupitelstva městské části Praha 11 a v odborech Úřadu městské části Praha 11. Následně byl předložen na jednání Rady městské části Praha 11 dne 21.02.2017.

která se ke studii „Nové Roztyly“ vyjádřila usnesením č. 0176/7/R/2017, které Vám zasilám v příloze

S pozdravem

Ing. Stanislav Urbánek, CSc.
radní městské části Praha 11

Příloha

Usnesení RMČ Praha 11 č. 0176/7/R/2017 ze dne 21.02.2017

Městská část Praha 11

USNESENÍ

7. schůze rady městské části

konaná dne 21.02.2017

číslo usnesení 0176/7/R/2017

NOVÉ ROZTYLY, architektonicko - urbanistický koncept, 11/2016

Rada městské části Praha 11

I. bere na vědomí

1. záměr obsažený v dokumentaci nazvané "NOVÉ ROZTYLY, architektonicko - urbanistický koncept", kterou pro investora spol. CRESCON, a.s. zpracovala spol. Architektonický atelier Radana Hubičky, s.r.o. v listopadu 2016

II. souhlasí

1. s vyjádřením MČ Praha 11 k záměru obsaženému v dokumentaci nazvané "NOVÉ ROZTYLY, architektonicko - urbanistický koncept" uvedeným v příloze

III. ukládá

1. radnímu Ing. Stanislavovi Urbánkovi, CSc.

- zaslat investorovi spol. CRESCON, a.s. vyjádření MČ Praha 11 k záměru obsaženému v dokumentaci nazvané "NOVÉ ROZTYLY, architektonicko - urbanistický koncept" z listopadu 2016

Termín: 28.2.2017

Starosta MČ Praha 11:

Ing. Petr Jirava

Ověřovatel:

Petr Lukeš, zástupce starosty

Předkladatel:

Ing. Urbánek Stanislav CSc., radní

Zpracoval odbor:

OÚR

Zpracovatel:

VED OÚR Fišarová Miroslava Ing. arch. P11

Vyjádření MČ Praha 11 k dokumentaci nazvané „NOVÉ ROZTYLY architektonicko – urbanistický koncept“, která byla zpracována spol. Architektonický atelier Radana Hubičky, s.r.o. v listopadu 2016 a předložena k posouzení spol. CRESCON a.s.

1. Nově navržené prostorové uspořádání ve funkční ploše OB – F považujeme za přehledné a do území vhodnější než původní návrh spol. ALBORG-DEVELOPMENT a.s.. Požadujeme dodržení tohoto uspořádání a vytvoření souvislého veřejného prostoru doplněného zelení mezi jednotlivými sekcemi A - I. Snížení kapacity hrubých podlažních ploch ve funkční ploše OB – F považujeme za prospěšné. Původní kapacita hrubých podlažních ploch 16 546 m² byla snížena na 14 270 m². Požadujeme, aby tato snížená kapacita nebyla překročena, případně doporučujeme její další snížení.
2. Požadujeme, aby navržený záměr byl v souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), jedná se zejména o výpočet dopravy v klidu a odstupové vzdálenosti.
3. Požadujeme, aby záměr navržený ve funkční ploše VV byl v procesu posuzování vlivů na životní prostředí posuzován se započtením vlivů záměrů „Bytový park Roztyly“ a „Bytový park Roztyly II“.
4. Požadujeme, aby záměr byl navržen v souladu se „Strategií adaptace přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR“, která byla schválena usnesením vlády č. 1204/15 dne 12.10.2015, včetně uplatnění lokálních podrobnějších strategií hl. m. Prahy, které jsou jí podřízeny.
5. Požadujeme na základě nově navržených kapacit zhodnotit, zda současná dopravní infrastruktura je schopna pojmout zátěž plynoucí z budoucího provozu záměru či zda bude třeba řešit v souvislosti se záměrem změny dopravního režimu nebo stavební úpravy křižovatek Ryšavého x Hrdličkova, Ryšavého x Komárkova, popř. dalších dle předpokládaného dopadu záměru.
6. Požadujeme, aby napojení na komunikaci Komárkova bylo pro budoucí provoz a užívání záměru bezpečné a bezkolizní. Nová komunikace by měla být napojena proti příjezdové komunikaci na parkoviště curlingové haly. Nová cyklostezka by měla mít odpovídající parametry obousměrného provozu. V rámci nově vzniklé křižovatky by mělo být vyřešeno bezpečné překročení komunikace Komárkova pro cyklisty, tj. propojení nové cyklostezky se stávajícím úsekem trasy vedené podchodem na pozemcích parc.č. 3323/2 a 3323/28 v k.ú. Chodov směrem ke stanici metra Roztyly. Dále by měl být v rámci nově vzniklé křižovatky vyřešen bezpečný pěší provoz, tj. překročení nově vzniklé komunikace i komunikace Komárkova směrem do podchodu, a to bez kolize s provozem cyklistů.
7. Požadujeme dořešit návaznost záměru na stanici MHD Dědinova a cestu dětí do ZŠ Pošepného náměstí.
8. Požadujeme, aby nově navržená komunikace, která bude procházet územím mezi ulicemi Hrdličkova a Komárkova, byla stavebně technicky řešena jako obousměrně průjezdná s tím, že dopravními opatřeními nebo dalšími stavebně

technickými opatřeními bude zajištěn průjezd pouze pro IZS (nikoliv pro individuální automobilovou dopravu).

9. Požadujeme, aby byla maximálně zachována stávající zeleň v území, včetně protihlukového valu. Požadujeme estetické ztvárnění protihlukové zábrany vhodné do městského prostředí s maximálním využitím zeleně.
10. Požadujeme, aby zástavba navržená ve funkční ploše VV byla upravena tak, aby její urbanistická struktura a stavebně architektonické a výtvarné řešení více odpovídaly stávající okolní zástavbě. Ve funkční ploše VV požadujeme maximálně kód míry využití území E.
11. Požadujeme, aby využití navržené ve funkční ploše VV bylo v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn). Bydlení pro seniory může být realizováno v rámci zařízení sociálních služeb ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Provozovatel zařízení musí mít registraci podle § 78 a následujících zákona č. 108/2006 Sb.
12. Požadujeme, aby využití navržené ve funkční ploše VV bylo v souladu s potřebami MČ Praha 11 a v souladu s „Konceptí rozvoje sociálních služeb a návazných služeb na území MČ Praha 11 v letech 2016 – 2020“, která byla schválena usnesením Zastupitelstva městské části Praha 11 dne 16.11.2016, usnesení č. 0009/23/Z/2016.

Na území MČ Praha 11 chybí tyto sociální služby:

- Denní centrum pro lidi se stařeckou demencí (např. Alzheimerova choroba), což je sociální služba podle § 46 zákona (denní stacionář).
 - Zařízení pro osoby s Alzheimerovou chorobou, což je sociální služba podle § 50 zákona (domovy se zvláštním režimem).
 - Azylové bydlení pro rodiny s dětmi, což je sociální služba podle § 57 zákona (azylové domy).
 - Nízkoprahová zařízení pro děti a mládež, což je sociální služba podle § 62 zákona (nízkoprahová zařízení pro děti a mládež).
 - Denní centrum pro osoby bez domova, což je sociální služba podle § 61 zákona (nízkoprahová denní centra).
 - Bydlení pro seniory, což je dle zákona denní stacionář (§ 47), domov pro seniory (§ 49), chráněné bydlení (§ 51), případně zařízení odlehčovací služby (§ 44) jako pobytová služba.
13. Požadujeme MČ Praha 11 předložit k seznámení a k vyjádření další stupně dokumentace záměru „NOVÉ ROZTYLY“ ve funkčních plochách OB – F a VV.