

Zápis ze „Setkání s veřejností k bytové výstavbě v Klánovické ulici“

Proběhlo dne: středa 6. dubna 2022 od 17.30 do 21.15 h

Místo konání: Komunitní centrum H55, Hloubětínská 55

Účast za MČ Praha 14: J. Zajac, starosta MČ Praha 14
Ing. arch. M. Veselý, architekt MČ Praha 14
Ing. P. George, Odbor strategického řízení a komunikace, oddělení strategického plánování
Z. Straková, Odbor strategického řízení a komunikace, oddělení strategického plánování
Ing. J. Lebedová, Odbor správy majetku, úsek územního rozvoje

Účast za zhotovitele: Ing. arch. L. Monhart, hlavní architekt, Koncern CENTRAL GROUP
Ing. arch. Jan Kábrt, specialista inženýringu, Koncern CENTRAL GROUP

Facilitátor: Mgr. O. Marek

Účast za obyvatele: 110

Cíle a průběh setkání

Záměrem setkání bylo seznámit občany s plánovaným projektem výstavby 2 bytových domů developera Central Group a.s. Cílem projednání bylo podat občanům relevantní informace o připravovaném projektu, odpovědět na dotazy místních obyvatel a projednat možnosti menších úprav v lokalitě. Setkání řídil a moderoval nezávislý facilitátor/moderátor. Setkání se účastnili architekti CG a architekt MČ Praha 14.

V úvodu moderátor přivítal účastníky a seznámil je s cílem setkání. Poté hlavní architekt Central Group Libor Monhart představil v prezentaci urbanistickou studii „OBYTNÝ SOUBOR HLOUBĚTÍN – KLÁNOVICKÁ“ představující 2 objekty; objekt ve východní části podél ul. Soustružnická ve tvaru obdélníku o 4 NP a podél ul. Klánovická rovněž obdélníkového tvaru o 10 NP s napojením na tuto komunikaci s vjezdem/výjezdem do podzemních podlaží. U obou objektů je rozšířené první podlaží směřující do centra souboru. Zastavěná plocha záměru je 2 386 m². Celková HPP nadzemní části je 13 639 m², z toho bydlení = 12 168 m², lékařské ordinace = 517 m², komerční plochy = 714 m² a ostatní = 240 m². Počet bytových jednotek je 155. Celkový počet parkovacích stání s využitím stání na povrchu je 192 (24 parkovacích stání je nad rámec požadavku PSP).

V 1. PP je navrženo parkování pro návštěvníky ordinací a komerčních ploch s bezbariérovým přístupem do 1. NP. V 1. a 2. PP, tvořící společnou podnož, je navrženo parkování pro byty a jejich návštěvy, technické zázemí a sklepy. 1. NP obsahuje u západního objektu zdravotní středisko, u východního objektu komerční plochy. Ostatní plochy obou objektů tvoří byty s přístupem na terén. V dalších NP obou objektů jsou navrženy byty. Střechy jsou zelené včetně některých částí fasád.

Poté starosta MČ Praha 14 informoval přítomné občany o postupu MČ v oblasti spolupráce s Central Group pro lokalitu Klánovická a o navazujících krocích. Objekt zdravotního střediska koupila od soukromého vlastníka společnost Central Group se záměrem bytové výstavby. Zastupitelstvo MČ Praha 14 schválilo na svém jednání v prosinci 2021 uzavření Memoranda s CG o spolupráci pro danou lokalitu Klánovická, které bylo následně v lednu 2022 podepsáno smluvními stranami. CG se mimo jiné v rámci memoranda zavazuje výstavbou 2 prostorů pro vybudování lékařských ordinací 520 m² včetně vyhrazených parkovacích stání. Součástí memoranda je také

směna nemovitostí a pozemků MČ Prahy 14 na základě Rámcové směnné smlouvy a Směnné smlouvy. Pro zajištění dopravní obslužnosti má Central Group zájem o nabytí vlastnického práva k pozemkům v katastrálním území Hloubětín parc.č. 782/29 a parc.č. 782/30, jejichž vlastníkem je hl. m. Praha se správou svěřenou MČ Praha 14.

V Memorandu se MČ a CG dohodly na předběžných podmínkách realizace transakce spočívající ve směně shora popsaných nemovitostí následujícím způsobem:

- a) CG má zájem nabýt do vlastnictví pozemky MČ výměnou za nebytové prostory a pozemek CG; a
- b) MČ má zájem nabýt do vlastnictví nebytové prostory a Pozemek CG výměnou za pozemky MČ.

MČ má zájem na uzavření směnných smluv, neboť tímto způsobem je schopna ovlivnit podobu rezidenčního projektu a jeho okolí tak, aby byl tento projekt maximálně přínosný pro občany MC (zejm. v podobě zachování lékařských ordinací a zřízení parkovacích míst). Zároveň pozemky MČ, které budou převedeny do vlastnictví CG jsou samostatně MČ nevyužitelné.

Podmínkou pro uzavření smluv je dodržení postupu, kdy je MČ povinna oznámit hl. m. Praze záměr rozhodnout o převodu samostatných pozemků, staveb nebo částí staveb, včetně pozemků se stavbou souvisejících, kde cena zjištěná podle zvláštního předpisu převyšuje 50 000 000 Kč. Převod bude projednán dle § 18 hl. m. Prahy, obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

Následně architekt MČ Praha 14 Ing. arch. M. Veselý informoval veřejnost o projednání studie v Komise územního rozvoje a životního prostředí Rady městské části Prahy 14, která s předloženou studií souhlasila. Záměr je v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Praha a získal kladné stanovisko IPR Praha. Architekt Veselý také porovnal záměr Central Group a.s. s původně projednávaným záměrem JRD Development s.r.o., který nebyl schválen IPR Praha.

Záměr JRD „Klánovická“ tvořila nadzemní část polouzavřeného tvaru o 11 NP, 4+1 NP, 3+1 NP a 2 PP. Funkční náplň tvořilo bydlení - 138 bytových jednotek kategorie od 1+kk až 4kk, z toho 14 bytů pro seniory, 4 byty pro vozíčkáře, dále nebytové prostory 884 m² – zdravotní středisko 750 m² a denní stacionář. Veřejný prostor byl doplněn hřištěm a zelení. Doprava v klidu předpokládala vytvořit celkem 168 stání, z toho 139 parkovacích stání v 1~2 PP a 29 parkovacích stání venkovních. Proběhlo také srovnání se záměrem, který by CG mohl realizovat na pozemku ve svém vlastnictví, aniž by došlo k předpokládanému využití současných pozemků hl. m. Praha se správou svěřenou MČ Praha 14.

Před plánovanou diskusí s veřejností vystoupil zastupitel MČ Praha 14 R. Vondra, který představil svoje připomínky k procesu projednání plánovaného záměru v orgánech MČ a k nedostatečnému seznámení veřejnosti se záměrem.

Následně proběhla diskuse, ve které zazněly náměty a připomínky.

▪ **Zastavěnost/Stavba**

- ✓ nenavyšovat zastavěnou plochu oproti stávajícímu stavu
- ✓ snížit počet podlaží u obou plánovaných objektů
- ✓ zkrátit délku výstavby (tvorba prachu a hluku během výstavby objektů)
- ✓ zajistit geologický průzkum lokality (v minulosti v místech výstavby byl rybník)
- ✓ zajistit dostatečnou kapacitu vody, nedostatečný tlak vody v okolních domech
- ✓ zamezit zastínění okolních budov novou stavbou
- ✓ rozšířit cestu mezi plánovanými objekty výstavby

▪ **Zeleň**

- ✓ Zachovat stávající plochu a kvalitu zeleně

▪ **Memorandum**

- ✓ zveřejnit memorandum na webu MČ



- ✓ revokovat usnesení ZMČ o memorandu – usnesení nebude předloženo k revokaci
- ✓ změnit memorandum – nepodepisovat?
- ✓ k uzavření je nutný souhlas obou smluvních stran, a rozhodnutí HMP o převodu pozemků ve správě MČ
- ✓ vyrovnat kompenzace pro MČ

▪ **Doprava**

- ✓ zhoršení průjezdnosti oblasti
- ✓ zhoršené možnosti parkování
- ✓ počet parkovacích míst v projektu není dostatečný (1 bytová jednotka = 1 parkovací místo)
- ✓ komplexně řešit nedostatečnou kapacitu parkovacích míst v oblasti v Hloubětíně
- ✓ nedostatečná kapacita křižovatky Poděbradská x Hloubětínská vůči plánovanému navýšení počtu parkovacích míst
- ✓ využít možnost spolupráce s developerem při rozvoji a oprav infrastruktury (komunikace i pro pěší)

▪ **Služby**

- ✓ zajištění lékařské péče během výstavby + udržet lékaře
- ✓ zachovat základní zdravotné péči
- ✓ zachovat plochu ordinací
- ✓ zachovat vlastnictví MČ zdravotního střediska v plánované výstavbě -
- ✓ možnost vybudování restaurace – zajistit vhodnou provozní dobu mimo noční hodiny
- ✓ řešit ve spolupráci s představiteli MČ Praha 9 důsledky nové velkokapacitní výstavby na Praze 9 - spádovost služeb do Hloubětína (např. pošta)
- ✓ využít možnost spolupráce s developerem při rozšíření občanské vybavenosti
- ✓ řešit nedostatečnou kapacitu MŠ a ZŠ v souvislosti s demografickým vývojem a ukrajinskými utečenci, v přípravě jsou projekty výstavby MŠ/ZŠ, modulární MŠ/ZŠ

▪ **Obecné**

- ✓ projednat upravený záměr po vznesených připomínkách v komisích MČ (dopravní, majetková, výchovy a vzdělávání, sociální..., územního rozvoje)
- ✓ pracovat s připomínkami z veřejného projednání konaného dne 6. dubna 2022 v H55
- ✓ zveřejnit kontakty na architektu investora pro zasílání připomínek
- ✓ uspořádat další projednání
- ✓ uspořádat veřejné projednání k plánované výstavbě výškové budovy na náměstí v Hloubětíně (před vydáním územního rozhodnutí)

Na připomínky a dotazy přítomných občanů odpovídali starosta MČ Praha 14, architekt MČ Praha 14 a zástupci CG. V současné době nebylo zahájeno územní a ani stavební řízení. Občané, kterým stavba více či méně zasahuje do jejich okolí, ať už v průběhu svého vzniku nebo svou budoucí existencí, se mohou přihlásit do územního a stavebního řízení. Stavební úřad pečlivě prozkoumá a vyhodnotí, kdo bude účastníkem územního řízení v konkrétní věci. Účastníci ve stavebním řízení mohou řešit už jen technické otázky.

Výstavba objektů bude od zahájení stavby probíhat cca 2 roky, během níž zhotovitel stavby bude jednat tak, aby minimalizoval negativní vlivy na život obyvatel. Snahou MČ je zajistit základní lékařskou péči a zachovat v nově vybudovaném objektu lékařské ordinace. MČ také dlouhodobě řeší navýšení kapacit mateřských a základních škol v souvislosti s demografickým vývojem, residenční zástavbou a válečným konfliktem na Ukrajině.



Zápis bude zveřejněn na webových stránkách MČ. Další dotazy, podněty a připomínky můžete zasílat na pavlina.george@praha14.cz.

Zapsala: Ing. P. George

Seznam zkratk:

CG – Central Group

NP – nadzemní podlaží

MČ – městská část

MHMP – Magistrát hl. m. Prahy

PP – podzemní podlaží

HPP – hrubá podlažní plocha

PSP – Pražské stavební předpisy

IPR Praha - Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy