

Městská část Praha 11

USNESENÍ

25. schůze rady městské části

konaná dne 18.07.2017

číslo usnesení 0796/25/R/2017

Obytný soubor Výstavní II, nová koncepce 2017_04

Rada městské části Praha 11

I. konstatuje,

1. že akceptuje novou koncepci výstavby záměru Obytný soubor Výstavní II dle objemové studie "Obytný soubor Výstavní - návrh nové koncepce 2017_04" doručené MČ Praha 11 dne 13.06.2017 (v příloze usnesení) za podmínky, že spol. CENTRAL GROUP Háje a.s. po obdržení usnesení RMČ Praha 11 do 31.7.2017 vezme zpět žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby nazvané „Obytný soubor Výstavní II“ ze dne 30.05.2014

II. požaduje

1. zprovoznit upravenou křižovatku Výstavní x Exnárova, včetně dopravního napojení záměru na nadřazenou komunikační síť, před uvedením první části záměru do provozu
2. předložit MČ Praha 11 následné podrobnější projektové dokumentace k seznámení a posouzení

III. ukládá

1. radnímu Ing. Stanislavu Urbánkovi, CSc.

- zaslat usnesení ve věci záměru Obytný soubor Výstavní II - návrh nové koncepce 2017_04 spol. CENTRAL GROUP Háje a.s.
Termín: 25.7.2017

Starosta MČ Praha 11:

Ing. Jirava Petr, starosta

Ověřovatel:

Ing. Oldřich Balík, zástupce starosty

Předkladatel: Ing. Urbánek Stanislav, CSc., radní
Zpracoval odbor: OÚR
Zpracovatel: VED OÚR Fišarová Miroslava Ing. arch. P11

Obytný soubor Výstavní – nová koncepce zástavby

Objemová studie

Datum: 04_2017

Zpracovatel a investor: CENTRAL GROUP Háje a.s.

Důvod zpracování: změna koncepce využití území k jednání s MČ Praha 11.

Vymezení území: MČ Praha 11, k.ú. Háje, mezi ulicemi Výstavní, Exnárova, Otická, Štichova

Územní plán s. ú. hl. m. Prahy: funkční plocha OB – území čistě obytné, kód míry využití území G

Výměra funkční plocha OB – G: 22 480 m²

Výměra pozemků záměru v OB – G ve vlastnictví investora: 21 573 m²

Kód míry využití území odpovídající kapacitě záměru: F, KPP = 1,4, KZ = 0,45

Maximální hrubá podlažní plocha (HPP) záměru: 22 480 x 1,4 = 31 472 m²

Využití a základní kapacity záměru:

- hlavní využití - bydlení (10% z celkového počtu bytů s výměrou užitné plochy nad 80 m²)
- v parteru - nebytové funkce (celkem cca 670 m² HPP - restaurace, služby apod.)
- v parteru - mateřská škola pro 3 třídy (cca 470 m² HPP, se zahradou cca 400 m²)
- v podzemní části - garáže, předpoklad cca 380 stání pro osobní automobily

Popis záměru a základní objemové parametry:

Na území MČ Praha 11, k.ú. Háje, mezi ulicemi Výstavní, Exnárova, Otická, Štichova se navrhuje výstavba obytného souboru. Zástavba bude tvořena samostatnými či spojenými jednoduchými kubickými bloky. Bude řazena ve dvou řadách – vyšší řada podél ulice Výstavní, nižší podél ulice Otická. Na severozápadním nároží bude max. výška horního líce atiky stavby 310 m n. m. (max. 7 n.p.). Směrem východním podél ulice Výstavní se bude snižovat až na 5 n.p. Směrem jižním k jihozápadnímu nároží stavby se bude snižovat na max. výšku horního líce atiky 306 m n. m. (max. 6 n.p.). Od jihozápadního nároží se bude výška zástavby směrem východním snižovat až na 4 n.p. Podrobněji v grafické příloze.

Uspořádání nezastavěné části území:

V severní části řešeného území bude ponechán pruh o šířce cca 12 od okraje stávající vozovky komunikace Výstavní jako rezerva pro případné rozšíření dopravního prostoru pro tramvaj (bude upřesněno v podrobnější dokumentaci v závislosti na informacích o postupu přípravy tramvajové tratě).

Nezastavěné plochy budou z větší části veřejně přístupné. Je navržena páteřní obslužná vozidlová komunikace, z níž budou sjezdy do podzemních garáží. Dále zde budou parkovací stání povrchová (návštěvnická), pěší komunikace, zpevněné plochy, prostory pro zásobování nebytových funkcí, prostory pro odpadové hospodářství (odpad separovaný, domovní směsný) a veřejné plochy zeleně – parková úprava s trávnikem, vzrostlou zelení a mobiliářem, stromořadí, dětské hřiště (polohově bude upřesněno v podrobnější dokumentaci). V jižní části bude menší část parteru veřejně nepřístupná, bude zde zahrada mateřské školy a předzahrádka k bytovým domům. V severní části bude část parteru vymezena pro předzahrádku restaurace.

Doprava:

Hlavní dopravní napojení v době výstavby i po realizaci se předpokládá z východu z komunikace Výstavní, komunikace Exnárova a nové obslužné páteřní komunikace. Propojení s komunikací Štichova se uvažuje pro IZS. Řešení dopravy v klidu se navrhuje z větší části v podzemních garážích, z menší části bude řešeno na povrchu (bude upřesněno v podrobnější dokumentaci). Po obvodu řešeného území bude zachována stávající cyklostezka. Řešené území bude bezbariérově prostupné pro pěší ve směrech východ – západ, sever – jih.

Před uvedením první části stavby do provozu, tj. před kolaudací, bude po úpravě zprovozněna křižovatka Výstavní x Exnárova. Křižovatka je řešena samostatným projektem a předpokládá se i samostatný proces umístění a povolení podle stavebního zákona.

V rámci stavby bude v pruhu rezervy vybudována a zprovozněna autobusová zastávka směr z Prahy, včetně potřebného pěšího napojení na obytný soubor.

Strategie přizpůsobení se na klimatické změny:

Nezastavěné a nezpevněné plochy budou ozeleněny. Dešťová voda bude likvidována vsakem nebo retencí s možností dalšího využití pro závlivku. V rámci záměru budou vysazena stromořadí.

Průběh výstavby:

Výstavba bude probíhat po etapách tak, aby novou výstavbou byli co nejméně negativně ovlivňováni obyvatelé stávajících okolních bytových domů i případní obyvatelé předchozích etap (případná etapizace a postup výstavby budou upřesněny v podrobnější dokumentaci).

Stavebně - architektonické a výtvarné řešení:

Řešení bude odpovídat stavbám pro bydlení. Umístění budov a použité materiály a konstrukce budou mj. v co největší míře eliminovat negativní dopady z provozu dopravy na komunikaci Výstavní na stávající bytové domy

Spolupráce s MČ Praha 11:

V případě odsouhlasení navržené koncepce a jejích parametrů ze strany MČ Praha 11 bude investor dále pokračovat v přípravě záměru v této podobě. Podrobnější dokumentaci dalších stupňů je připraven předložit MČ Praha 11 k seznámení a posouzení. Dále je investor připraven k jednání o smluvním vztahu ke garantování vzájemných závazků, včetně předání mateřské školy se zahradou do vlastnictví městské části. Po vzájemné dohodě na předložené koncepci nebude investor pokračovat v přípravě záměru v podobě předložené stavebnímu úřadu jako „Obytný soubor Výstavní II, na něž je tč. vedeno územní řízení o umístění stavby.

Závěr:

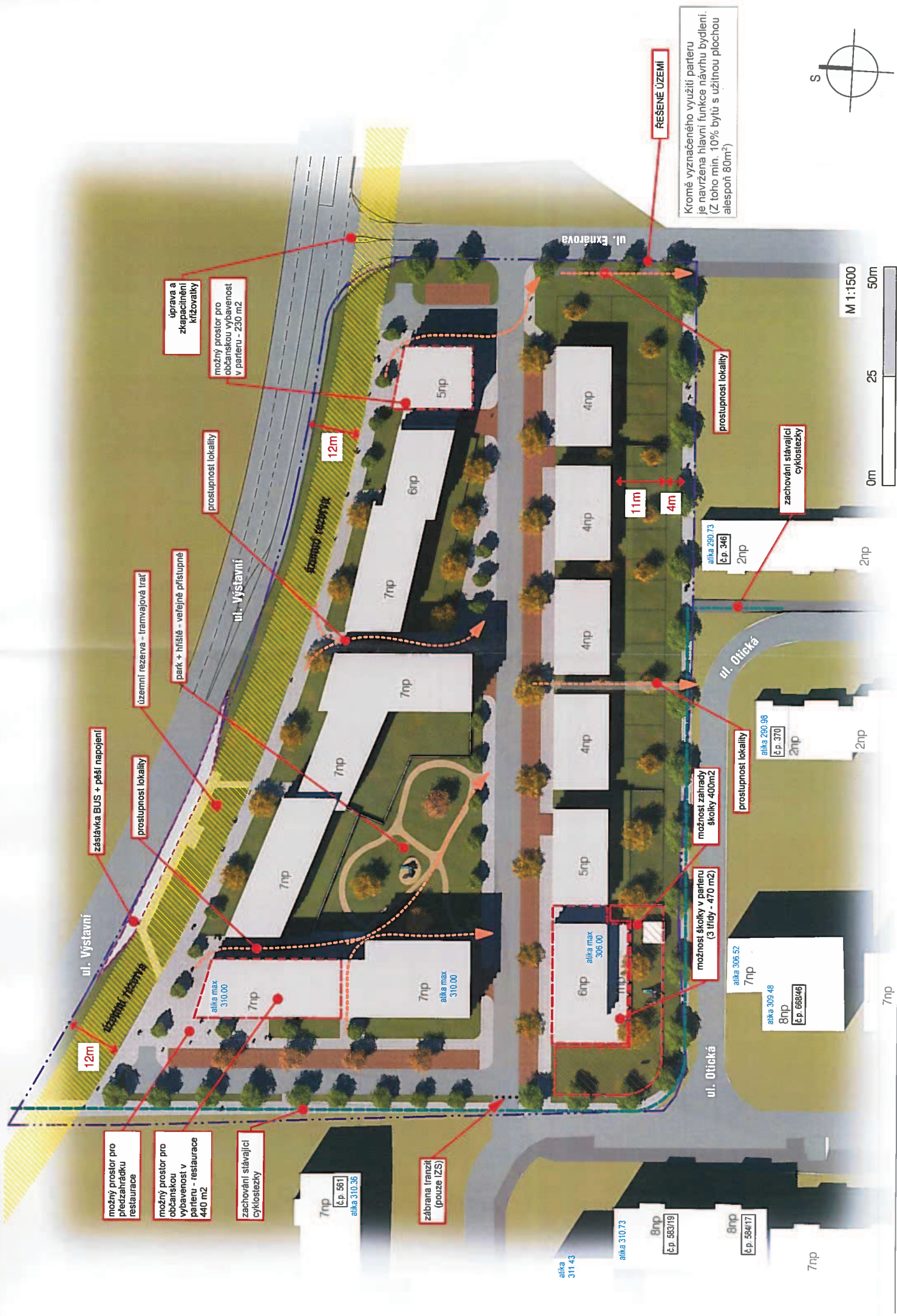
Předložená nová koncepce reaguje na vyjádření MČ Praha 11 ze dne 30.03.2017, č.j. MCP11/17/020320/Ur. Ve vyjádření je požadována max. míra využití území odpovídající kódu míry využití území E, tj. původní kód před provedením úpravy Územního plánu s. ú. hl. m. Prahy. V současné době je však platný kód G. V nové koncepci je navržen kód F. Ostatní požadavky jsou splněny.

Nová koncepce svou kapacitu výrazně snižuje proti kódu G a nyní odpovídá kódu F.

Přílohy:

Situace – návrh, měř. 1 : 1500

Vizualizace – pohled od jihovýchodu



možný prostor pro předzahrádku restaurace

možný prostor pro občanskou vybavenost v parteru - restaurace 440 m²

zachování stávající cyklostezky

zástávka BUS + pěší napojení

prostupnost lokality

územní rezerva - tramvajová trať

park + hřiště - veřejně přístupné

úprava a zkapacitnění křižovatky

možný prostor pro občanskou vybavenost v parteru - 230 m²

prostupnost lokality

ul. Výstavní

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

12m

zábřehová tranzi (pouze IZS)

alka 311 43
8np
č.p. 563/19

alka 310 73
8np
č.p. 564/17

alka 309 48
8np
č.p. 668/46

7np

možnost školky v parteru (3 třídy - 470 m²)

alka 306 52
7np

možnost zahrady školky 400m²

alka 290 98
č.p. 370

alka 290 73
č.p. 346

prostupnost lokality

zachování stávající cyklostezky

2np

2np

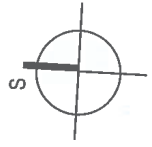
2np

7np

ul. Exnárova

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Kromě vyznačeného využití parteru je navržena hlavní funkce návrhu bydlení. (Z toho min. 10% bytů s užitnou plochou alespoň 80m²)



M 1:1500



