

Interpelace - p. Vymětal

Dotaz: Projekt Bohnice za nemocnicí zejména v kontextu dopravní obslužnosti této budoucí lokality. Obava z výrazného nárůstu dopravy v jediné přístupové komunikaci (ulice U Drahaně) a nedostatečné kapacity této ulice.

Vážený pane doktore,

na základě interpelace vznesené na zasedání Zastupitelstva městské části Praha 8 konaného dne 29.6.2022 Vám odpovídám na Váš dotaz, který se týká lokality, kde probíhá změna územního plánu „Bohnice za nemocnicí“ a zajištění dopravní obslužnosti potenciální nové lokality. V lokalitě je na základě studie navržena výstavba viladomů vlastníkem pozemků, jímž je EKOSPOL a. s., Dukelských hrdinů 747/19, Holešovice, 17000 Praha 7.

Řešení tohoto projektu probíhá již 4-5 let a po jednáních s vlastníkem pozemků došlo k návrhu současné podoby projektu. Podkladová studie navrhuje obytný soubor o třech podlažích a umožňuje výstavbu viladomů. Díky tomu budou zajištěny kapacity pro parkování v podzemí, vznik veřejného prostoru se zelení včetně vybudování dětského hřiště a prostupnost územím s návazností na okolí. Uvedené prvky k zajištění kvalitního veřejného prostoru jsou součástí uzavřené smlouvy mezi MČ Praha 8 a vlastníkem pozemků, která vychází z podkladové studie. Návrh dvou podlaží v aktuálně projednávané podobě Metropolitního plánu předpokládá parcelaci na drobné pozemky pro samostatné či řadové rodinné domy, které neumožňují vznik kvalitního veřejného prostoru či veřejné vybavenosti a prostupnosti.

Jak bylo již dříve řečeno, součástí smlouvy o spolupráci je závazek investora předložit dokumentaci pro územní či společné řízení Komisi pro územní rozvoj a památkovou péči, jakožto poradnímu orgánu Rady městské části Praha 8, ke schválení. Součástí uzavření smlouvy je jednání o místech, která mohou být předmětem nefinančního plnění tzv. kontribuční smlouvy, a tedy jednání ke zlepšení dopravní dostupnosti. Při předložení projektu v jednotlivých fázích rozpracování samospráva MČ může nastavovat podmínky pro investora, které jsou nezbytné pro kvalitní realizaci záměru bez negativních dopadů na okolí, případně zajistit jejich adekvátní kompenzaci.

Odborem územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Praha 8 nebylo v současnosti v předmětné věci zahájeno žádné řízení, neboť dosud nebyla podána žádost o územní rozhodnutí. Tu může investor podat až po vydání změny územního plánu.

Při zahájení řízení a předložení dokumentace bude projekt posouzen z hlediska dopravního napojení a obslužnosti lokality i s ohledem na zásah IZS. V případě negativního posouzení projektu nemůže být projektu vydáno souhlasné stanovisko příslušných orgánů.

- další otázka se týkala oblasti "farní zahrady" (studie Central Group) - resp. vykazování potřebné zeleně sousední zelenou plochou MHMP (přeměna na park/sad), kterou mají dlouhodobě v pronájmu obyvatelé domků v Bohnickém údolí jako zahrady u svých domů, jde o dopad na tyto občany - (viz videozáznam z jednání). P. ved. Vacek, zde zřejmě otázku přeslechl a odpovídal nejasně ohledně "zachování zahrady"...

Pokud se jedná o pozemek č. 92/1 k. ú. Bohnice, který je v současnosti v pronájmu místních obyvatel a je zahrnut v řešeném území změny územního plánu, změna územního plánu nemění funkční využití tohoto pozemku. Ve stávajícím územní plánu se jedná o plochu s funkčním využitím PS (sady, zahrady a vinice) a v návrhu změny územního plánu tato plocha zůstává. Změna územního plánu neovlivní užívání tohoto pozemku místními občany.

- další otázka se týkala toho, zda si je MČ8 vědoma, že u projektu Ekospol (Za nemocnicí, pč: 707/1) navýšení počtu podlaží a navrhovaná změna na bytové domy oproti RD v zahradách nerespektuje vesnický charakter místa (vesnická památková zóna Staré Bohnice), stejně jako podoba domů ve studii (ne sedlová střecha, ale bytové domy s plochou střechou - "krabice").

Charakter okolní zástavby odpovídá vilové zástavbě, který je popsán i v Plánu rozvoje. Plán rozvoje městské části Praha 8 je strategickým dokumentem městské části zabývající se jejím rozvojem. Dokument schválilo Zastupitelstvo dne 27. dubna 2022. Dokument navrhuje základní koncepci rozvoje celé městské části a zároveň podrobněji rozvádí dílčí sub-lokality. Zabývá se rozvojem veřejné vybavenosti a zajištěním její dostupnosti, zajištěním prostupnosti územím a rovněž definováním cílového charakteru jednotlivých sub-lokalit.

Zástavba navrhovaná ve studii navazuje na stávající zástavbu na severu. Vesnická památková zóna se nenachází v řešeném území této podkladové studie.

Součástí smlouvy o spolupráci je závazek investora předložit dokumentaci pro územní či společné řízení Komisi pro územní rozvoj a památkovou péči, jakožto poradnímu orgánu Rady MČ Praha 8, ke schválení. Městská část tak bude moci dohlédnout na vývoj projektu a koordinovat jeho podobu. Podkladová studie nenavrhuje konkrétní podobu zástavby, ale je podkladem pro rozhodování při předložení konkrétního projektu v dalších fázích územního řízení, což je zajištěno zmiňovanou smlouvou uzavřenou s investorem.

Od úvahy nižší zástavby (do dvou nadzemních podlaží) bylo ve vývoji projektu upuštěno z důvodu priority realizace kvalitního veřejného prostoru a ponechání maximální plochy zeleně. Koncentrovanější třípodlažní zástavba umožní v území realizovat větší množství zeleně a vytvořit veřejný prostor v podobě malého lokálního náměstí, včetně zajištění prostupnosti územím. V území je též plánováno vybudování nového dětského hřiště.

Pokud byste měl další dotazy k rozvoji území, obraťte se na oddělení plánování a rozvoje MČ Praha 8, kde Vám rádi zodpoví Vaše otázky.

Děkuji za Váš zájem o dění v městské části.

S pozdravem

Jiří Víték

místostarosta MČ Praha 8