

KOMISE PRO ROZVOJ A ÚZEMNÍ PLÁN MČ PRAHA ČAKOVICE

Z Á P I S Z J E D N Á N Í S C H Ů Z E Č . 0 1 9

KDY: 14. září 2026, 17.00h

KDE: zasedací místnost radnice

JMÉNO	TELEFON	MAIL	PŘÍTOMEN
Ing. arch. Pavel Vávra			Ano
Mgr. Soňa Černá			Ano
Ing. Radek Váša			Ano
Ing. Aleš Raimr			Omluven
Ing. Martina Kozelková			Ano
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			Ne
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.			Host/ Ano
Marcela Lapková			Host/ Ano

O B E C N É P R O J E D N Á V A N É B O D Y

001/01

Pravidla pro hlasování:

Komise si stanovila a odhlasovala tato pravidla:

1. Všechny důležité body budou prohlasovány, každý člen disponuje jedním hlasem.
2. Pokud dopadne hlasování nerozhodně, rozhodne předseda komise jedním hlasem navíc. V takovém případě bude tato skutečnost zapsána do zápisu.
3. Dostane-li se člen komise do střetu zájmů, musí ostatní členy komise před hlasováním o této skutečnosti upozornit.
4. Dostane-li se člen komise do střetu zájmů, v hlasování o předmětném bodě je povinen se zdržet hlasování.

Usnesení: 230123_Komise v novém složení jednohlasně odsouhlasila. Ponechat v zápise.

012/01

Pravidla pro zveřejňování informací / zásady důvěrnosti:

Komise si stanovila a odhlasovala toto usnesení:

Komise je poradní orgán rady MČ a pověřeného radního. S informacemi v komisi je třeba zacházet jako s důvěrnými, podléhajícími mimo jiné autorským právům a není možné je zveřejňovat.

O způsobu a čase zveřejnění smí rozhodnout pouze pověřený radní.

Komise je a musí být apolitická. Každý člen komise je zde nominován jako odborný konsultant, nikoliv jako příslušník nějaké politické skupiny či zastupitel.

Pokud bude člen komise individuálně dotázán například sousedy na připravované/projednávané projekty, smí odpovědět v obecné rovině. Není přípustné žádné zveřejňování konkrétních informací či dokonce podkladů od investorů. Není přípustné žádné publikování na jakýchkoliv veřejných kanálech, ani aktivní nabízení těchto informací.

V případě většího zájmu ze strany dotazujících se, případně jsou-li dotčeny jakýmkoliv způsobem jejich zájmy, je nutné odkázat takový dotaz na pověřeného radního.

230123_Komise v novém složení odsouhlasila toto usnesení s tím, že je závazné pro všechny členy komise, i když pro něj třeba nehlasovali.

Ponechat v zápise.

018/S01

Záměr SPNK Čakovice (areál za Canabou)

Specifikace požadavku:

Záměr byl řešen opakovaně v komisích již v minulých komisích 20180509 a 20180523 014/S03, dále pak 20190128 a 20190311 001/S03.

Záměr disponuje platným územním rozhodnutím. Komisi byl předložen záměr vycházející z předchozích návrhů, kde ale investor požaduje vyjádření k dílčím změnám, a to konkrétně:

- a. Zrušení zaokružování komunikace
- b. Úprava složení bytů, větší podíl menších bytů

Předložená dokumentace je nekompletní, vůbec neobsahuje žádné náhledy vzhledu záměru, pouze situaci, půdorysy a kapacity stavby. Podklady jsou nicméně dostatečné pro odpověď na požadované otázky.

Usnesení:

Ad a.

Komise souhlasí se zrušením zaokružování, pokud budou všechny komunikace provedeny jako plnohodnotně dvoupruhové s parkovacími stáními mimo tyto pruhy. Toto opatření je nezbytné pro případné budoucí provádění oprav komunikace či technické infrastruktury pod komunikací.

Současně je nezbytné, aby napojení komunikační napojení na sousední pozemek – budoucí „druhé připojení“ lokality, tedy alternativní budoucí příjezd bylo investorem i fyzicky provedeno až na hranici pozemku tak, aby investor budoucí sousední výstavby nemusel nijak zasahovat mimo své pozemky a napojení bylo funkční.

AD b.

Investor nenavýšuje podlažní plochy bytů. Redukuje větší byty s tím, že největší jsou nově 3KK, jejichž počet navýšuje.

I když hlavním cílem MČ je především podpora dlouhodobého bydlení, uvědomuje si komise situaci na trhu nemovitostí. Souhlasí tedy po pečlivém prostudování s předloženou úpravou struktury bytů, pokud budou na každém typickém podlaží většího domu vždy dvě 1KK sloučeny do jednoho 2KK (stejně jako to je navrženo v 1NP na stejném místě).

Další požadavek:

Komise dále požaduje zásadním způsobem navýšit počet parkovacích „návštěvnických“ stání na terénu.

260914 – příště vypustit.

018/S02

ORESTA – bydlení za lokalitou „Na pramenech“, na pozemku parc.č.1433/3

Specifikace požadavku:

Komisi byl opakovaně předložen záměr zástavby funkcí bydlení. Tento záměr byl již komisí posouzen 01/2022 pod označením 016/S02 a 05/2023 pod označením 003/S01.

Investor předložil úpravu, spočívající v náhradě 2ks jižních RD bytovým domem.

Usnesení:

Komise nemá námitek.

Komise se rozhodla spontánně hodnotit tento projekt jako velmi povedený a hezký. 😊

260914 – příště vypustit.

018/S03

Zadání studie na náměstí Jiřího Berana:

Specifikace požadavku:

Komise byla požádána o vyjádření a doporučení k zadání architektonické studie na náměstí Jiřího Berana. Za tímto účelem byla již dříve zřízena jiná komise speciálně pro tento záměr. Závěry z této komise do formy „zadání studie“ vypracoval Pavel Vávra.

Základní premisou zadání je, že architekti nemají „obnovit park“. Studií na kompletní renovaci parku již MČ disponuje a nepotřebuje další. Smyslem této studie má být především prověření možného jiného přístupu k řešené lokalitě, a to principiálně mnohem radikálněji, ve smyslu přeměny na „opravdové náměstí“ jak je tomu v názvu.

MČ jej nyní předkládá komisi k posouzení a požaduje doporučit zpracovatele.

Usnesení:

Komise upravila text zadání a ten odsouhlasila a je přílohou tohoto zápisu. Vzhledem k požadovanému cíli „získat nápady“ a nechat se jimi inspirovat doporučuje oslovit větší množství mladých a progresivních architektů.

Komise doporučila oslovit čtyři architekty:

ing. Jitka Macáková, architekt

tel: [REDACTED] <https://jitkamacakova.cz/>

Kateřina Hroncová architektka banality studio

tel: [REDACTED] www.banalitystudio.cz

Ing. arch. Petr Brožek, BRAK architects

tel: [REDACTED] www.brak-architects.cz

MAS Architekti, ing arch Pavel Svoboda

tel: +420 739661814, p,svoboda@masarchitekti.cz <https://masarchitekti.cz/>

260914 – příště vypustit.

019/S01

BD Čakovice – pozemek parc.č.:1031/2 k.ú. Čakovice

Specifikace požadavku:

Řešeno dříve jako 011/S01.

Komisi byl předložen záměr výstavby BD na výše jmenovaném pozemku, rohový pozemek Jizerská a Dyjská ulice. Jedná se o projekt dvoupodlažního domu s dvěma podkrovními v mansardové střeše, přičemž horní podkroví je uvedeno jako „technické“ a má světlou výšku 1,55m.

Usnesení:

Studie je celkově špatná, neřeší základní věci a v jednotlivých částech si odporuje. Chyby v této studii ale v konečném důsledku budou mít nutně vliv na okolí stavby, a ten chce komise posoudit a nemůže.

Jako příklad uvádíme: rozpor v usazení do terénu, kde je podle pohledů osazeno +-0 cca na terén, podle kót v situace je ale +-0 vyvýšena oproti ulici o 2,32m. V suterénu je deklarováno parkování pro pět automobilů, ty se tam ale nemohou vejít. Pokud by byl dům skutečně osazen na terénu, je rampa příliš prudká, pokud je osazeno dle kót v situaci, je zbytečná. Schody nejsou spočítané a nevyhovují předpisům, budou muset být jiné a delší. Výtah odporuje normám, technické zázemí je údajně v podkroví, ale jaké vybavení vůbec není ze studie zřejmé a navíc má podkrovní světlou výšku jen 1,55m. Atp.

Komise nemůže takovýto projekt posoudit. Požaduje předložit projekt odpovídající současným standardům, prokazující jeho realizovatelnost a splnění všech zákonných předpisů. Projekt musí mimo jiné obsahovat popis souladu s ÚP.

Komise dále doporučuje zvážit osazení BD na nároží, jak je v této stabilizované lokalitě běžné.

Po celkovém přepracování záměru je třeba jako součást projektu doložit výkresy, které budou prokazovat správné usazení do kontextu okolních domů jako jsou rozvinuté uliční pohledy nebo zákresy do fotografie.

250317– Dnes přišla žadatelka paní Poláková do komise záměr osobně představit a vysvětlit s tím, že již dříve zaslala „vysvětlení“ rozporů v dokumentaci mailem.

Komise se znovu usnesla, že je třeba předložit jednoznačný projekt bez chyb, řešící jednoznačně zejména vše co má vliv na okolí a pak se komise vyjádří.

250428– Komisi byl předložen upravený projekt, který ale stále nesplňuje požadavky komise (viz předchozí zápis).

260914– Komisi byl předložen upravený projekt. úpravy spočívají v doplnění vizualizace z nároží, posunutí objektu BD blíže k nároží, doplnění zprávy B a odstranění nesouladů mezi jednotlivými

výkresy. Komise jednoznačně doporučila zástupkyni žadatelky (dcera) aby projekt přepracovala na současné standardy a následně předložila komisi znovu.

019/S02

Záměr výstavby na Kostelecké ulici – na pozemku parc.ř.1405 v k.ú. Čakovice, investor Larity s.r.o.

Dříve řešeno jako 002/S01

Předkladatel: Larity s.r.o., ing. Arch. Zdeněk Korch

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen materiál záměr výstavby na pozemku parc. č. 1405 v k.ú. Čakovice (při ulici Kostelecké).

Investor řeší území komplexně v širším kontextu. Záměr navrhuje „dopravní obslužnou síť“ pro celé území na sever od Kostelecké. Struktura počítá s jednou hlavní východo-západní komunikací cca vprostřed území a propojkami severo-j jižním směrem na sever i jih od ní. Severo-j jižní komunikace navržená v pozemku investora je navržena s charakterem obytné ulice, s možností napojení na severu i jihu. Hlavní napojení středové východozápadní komunikace na jih do ulice Kostelecké je nicméně navrženo na jiných pozemcích více na západ. Investor ponechal pozemkovou rezervu z vlastního pozemku na severu (pro V-Z komunikaci) i na jihu (pro rozšíření Kostelecké).

Při kostelecké jsou navrženy dvou plánech dva domy se 4+NP. Prter i 2NP jsou převýšené. V zadní části je navrženo bydlení v nižších objektech.

Usnesení:

1. Architektonicky je záměr zdařilý.
2. Komise konstatuje, že záměr stavět v této lokalitě je v tuto chvíli předčasný. Území vyžaduje vyřešit. nejprve jako celek, každý jednotlivý záměr pak musí být posuzován s ohledem na toto celkové řešení.
Komise navrhuje MČ zadat takovou studii co nejdříve, a to ve spolupráci se všemi vlastníky v území, na základě MČ svolané schůzky. Komise vypracuje zadání.
3. Investor se snaží o komplexní řešení, nicméně s ohledem na jeho omezené kompetence jen jako „nezávaznou vizi“. Komise konstatuje, že pokud by měl být investor „vpuštěn“ do území dříve než ostatní, musí realizovat co nejvíc „nadřazené infrastruktury“ včetně dopravní na svůj účet. Tzn. mimo jiné vybudovat „svou“ S-J komunikaci nikoliv jako obytnou, ale jako „kapacitní“ pro hlavní napojení V-Z komunikace jižním směrem na ulici Kosteleckou.
4. Komise si není jista výškou 4+NP. Pokud by byla připuštěna taková výška, musí být nastavena jako závazná pro všechna další stavby podél kostelecké na stejné straně ulice.
5. Výškový přechod mezi 2. domem a bytovými objekty na severu je moc ostrý. 2. dům by měl být nižší.

260914– Komisi byl předložen upravený projekt. Úpravy spočívají ve vynechání přední části zástavby při ulici kostelecké (dříve dva domy 4+), a nahrazení zadních 3ks BD dvěma BD. Projekt je koordinován se studií Kostelecká, zpracovanou MČ. Požadovanou část komunikační sítě vyřešil investor takto: severo-j jižní propoj bude realizován užší, ale komunikace bude předána i s pozemkem mezi touto silnicí a východní hranou pozemku, kam se v budoucnu dá umístit rozšíření této

komunikace. Pro Východo-západní komunikaci ponechává investor volný pozemek v severní části záměru, který se rovněž předpokládá předat městu pro vybudování budoucí komunikace.

S takovýmto řešením komunikace komise souhlasí.

Investor by měl s MČ uzavřít smlouvu o spolupráci. Ta by měla být uzavřená ne celý projekt včetně navazujících etap, které byly nyní z projektu pro SP vyňaty. Komise tedy požaduje doplnit záměr o navazující etapy alespoň ve fázi studie, popisující jednoznačně hmotu, vzhled a kapacitní parametry, a to včetně případných dopadů do postupného rozšiřování severo-jihní komunikace.

PODNĚTY NA ZMĚNU „IDEOVÉ URBANISTICKÉ STUDIE MČ“ (DÁLE JEN STUDIE)

KRUPII - 007/M01 – ponecháno z předchozích komisí v zápise

Další prostup a schvalování „studii“ rozvoje naší MČ.

Předseda komise informoval komisi o schůzce, kterou spolu s prvním zástupcem starosty, pověřeným územním rozvojem naší MČ ing. Lochmanem uskutečnil u ředitele Odboru územního rozvoje MHMP – ing. Čemuse. Cílem schůzky bylo detailně zjistit možnosti a konsultovat postup pro zoficiálnění studie MČ jako podkladu pro rozhodování v území.

Ing. Čemus nás pochválil za svědomitý přístup. Vždy je nejlepší vědět, co chceme a být připraven.

Zároveň nás ale upozornil na úskalí, která na nás čekají v souvislosti se špatným načasováním naší snahy, a to s ohledem na pokročilou přípravu nového ÚP hl. m. Prahy (Metropolitní plán) a s tím spojené plánované ukončení platnosti současného ÚP.

Naše „podkladová studie“ vychází ze základní premisy platnosti „nového metropolitního plánu se zapracováním podaných připomínek naší MČ. Tato studie má sloužit jako podklad/součást zadání pro „oficiální dokument“, jehož zadavatelem musí být zadavatel ÚP hl. m. Prahy, tedy MHMP. My můžeme připravit podklady a iniciovat jednání o zadání tohoto dokumentu, rozhodovací pravomoc zda a jak bude tento dokument zadán leží ale u zadavatele (MHMP OUR).

Logické vzhledem k okolnostem je tedy nechat vypracovat dle metodiky Metropolitního plánu ÚPČP (Územní plán pro část Prahy)s regulačními prvky. Regulační plán pro nás vhodný není. Na zadání tohoto dokumentu může být zahájena činnost nejdříve po veřejném projednání MP. Tento termín zatím není znám. Odhady se pohybují v rozmezí 6 měsíců až 6 let. Soukromý, snad reálný odhad předsedy komise je 1,5-2roky.

V tuto chvíli by bylo možné posoudit „překryv“ naší „podkladové studie“ se současnou platnou územně plánovací dokumentací a nechat vypracovat obdobný dokument, tedy „územní rozhodovací studii“. Ideální čas, potřebný pro její dokončení včetně vypracování zadání a vysoutěžení zpracovatele až po její oficiální schválení je dle odhadu ing. Čemuse 15 měsíců. Bude-li tedy perspektiva, že by po odsouhlasení tato studie, jejíž cena se může pohybovat odhadem v rozmezí 500-900tisíc Kč po svém schválení platit cca jeden rok a pak s novým ÚP její platnost zanikne, nemůže ji MHMP zadat.

V této perspektivě se dle předsedy komise jeví jako o to důležitější dopracovat v co nejkratším termínu alespoň naši „podkladovou studii“, která sice nebude nikdy moci sloužit jako oficiální rozhodovací podklad pro DOSS, ale může být cenným podkladem pro rozhodování naší komise a naší MČ. Současně bude připravena jako podklad pro případné spuštění zadání ÚPČP.

KRUPII - 015/M01 – připomínky do MP

Protože se právě veřejně představuje nový územní plán hl. m. Prahy (metropolitní plán), byla dnes v komisi podrobně probírány všechny připomínky MČ Čakovice k tomuto plánu. Byly probrány původní připomínky podané v rámci předchozích projednání, a to včetně jejich vypořádání zpracovatelem.

Byly probrány nové připomínky k novým skutečnostem, které se v MP objevily nově, jako např. Terminál sever, rezerva pro železnici z Brandýsa atp.

Za účelem projednání těchto zásadních připomínek se do komise jako host dostavil i pan starosta Vintiška.

Komise probrala jednotlivé body a dala doporučení ke každému jednotlivému zvláště s tím, že poznámky si dělal přímo pan 1. místostarosta Lochman a MČ je zapracuje do oficiálního dokumentu připomínek.

Komise konstatovala, že u mnoha dříve podstatných připomínek bylo vyhověno, - zde budeme reagovat pozitivní připomínkou/poděkováním.

Mnoho bylo zamítnuto. Zde komise nesouhlasí zejména se zamítnutím takových připomínek, které směřovaly k odstranění/vymístění nadřazené technické a dopravní infrastruktury. Jedná se o nadzemní vedení VVN, koridory VRT atp. – tedy infrastrukturu, která neslouží primárně obyvatelům MČ, ale přesto je zatěžuje svými dopady. Komise zásadně nesouhlasí s argumentací zpracovatele, který „zpodzemnění“ těchto vedení odmítá s argumentem, že „ve volné krajině nemá opodstatnění“. S tímto argumentem nemůžeme souhlasit především proto, že se nejedná o volnou krajinu.

Pan starosta Vintiška seznámil komisi s problematikou Terminálu sever a širšími dopravními souvislostmi. Dá se říci, že v konečném důsledku pro Prahu jako celek převážně pozitivní myšlenka Terminálu sever je navržena bez ohledu na potřeby naší MČ, ba co víc na její úkor. Zatímco dopravní situace okolních MČ a zejména přípražských obcí se zásadním způsobem zlepší, pro obyvatele naší MČ je tomu naopak. Dostupnost centra se výrazně prodlouží a dojde i k zahlcení ulic průjezdnou dopravou. Jako příklad je možné uvést předpoklad zásadního poklesu intervalu na železničním spojení do Prahy, kde Čakovické nádraží přijde o téměř všechny průjezdné vlaky, které budou odkloněny do terminálu sever. Současně nově namalovaná rezerva pro železniční spojení z Brandýsa naší MČ také míjí (ve východní části) a napojuje se přímo na Kbely.

Komise se shodla na potřebě dále tlačít na zapsání alternativních dopravních tras alespoň jako územních rezerv tak, aby se v budoucnu bylo možné nad alternativami dále bavit. A to i za cenu, že tyto alternativy budou z časových důvodů schváleny až v rámci změny č.1 nového ÚP.

Zapsal: Ing. arch. Pavel Vávra, dne 15.9.2026

Příští schůze: **jednalo se poslední komisi v tomto složení**