

Zápis z jednání výboru územního rozvoje a strategického plánování města (č. 20/2025)

Datum jednání: 20.10.2025.
Místo jednání: městský úřad
Přítomni: P. Pelešková, T. Lisý, I. Chrtová, J.Lain,
Omluveni: J. Semián, P. Bartoš, J.Rous,
Hosté: městský architekt M. Kopeček ,T.Nehasilová
Zapisovatel: P. Pelešková

Jednání výboru bylo zahájeno v 18,00 hod.

Program jednání

1. koncept studie zástavby - Chrtovi Chýnov, ul. Ke Studánkám
 2. podchod na nádraží - prodloužení do areálu Libčice on my mind
 3. čp 393 Letecké náměstí - nabídky koupě
 4. parcelboxy - pravidla
-

Průběh jednání

Jednání bylo zahájeno v 18,00 hodin, přítomni 4 ze 7 členů výboru.

Bod 1 - koncept studie zástavby - Chrtovi Chýnov, ul. Ke Studánkám

Zástupci investora představili přítomným členům výboru záměr výstavby 51 BJ ve 4 bytových domech a 2 rodinných domech na pozemcích p.č. 29/2 a 31/2 v k.ú. Chýnov. Záměr je připravován dle sdělení projektanta podle podmínek stávajícího územního plánu. Chystaný záměr navrhuje netradiční rozmístění hmot obytných objektů na mírně svažitéch pozemcích, přičemž ve spodním cípu přiléhajícím ke křižovatce ul. Lesní / Chýnovská / Ke Křižovatce počítá s kombinací občanské vybavenosti s bydlením, ostatních částech jde o čisté bydlení. velikost bytů od 2+KK po 4+KK o velikosti max 84 m2. Investor předpokládá ponechat část záměru jako nájemní bydlení, k prodeji do vlastnictví nabídnout jen část záměru.

Projekt plánuje zahrnout do návrhu enviromentální prvky jako je využití šedé vody ze střech, FVE na střechách nebo veřejnou nabíječku pro elektromobily.

Navrhované budovy nejsou podsklepené, doprava v klidu je řešena na povrchu převážně podél ul. Ke Studánkám (celkem 39 míst), 9 míst uvnitř pozemku a dalších 14 míst s vjezdem z křižovatky.

- Investor byl upozorněn na nízký stupeň připravenosti projektu a postupující projednání nového územního plánu, který mění podmínky pro zástavbu v této lokalitě. Stejně tak byl upozorněn na nedostatečnou kapacitu ČOV a stop-stav s vydáváním souhlasných stanovisek od VKM k napojování na kanalizaci.
- Projekt bude muset mít pro svou realizaci uzavřenou jednu z možných typů smluv podle Zásad pro spolupráci s investory. Projekt musí být v souladu se schválenými Zásadami. Pro uzavření smlouvy chybí dostatek informací.
- Členové výboru k navrhovanému sdělili, že aktuální koncept zástavby lokality neumožňuje propojení se sousední stávající zástavbou v ulici Pod Hájem i přesto, že přes pozemky p.č. 147 a 527 by propojení obou lokalit možné bylo. Propojení není navrženo ani do sousední zastavitelné plochy na p.č. Členové výboru se vyjádřili nesouhlasně k umístění parkovacích ploch směrem do ulici Ke Studánkám, byli upozorněni, že je ulice velmi úzká a v tuto chvíli nesplňuje normové podmínky pro obousměrnou místní komunikaci. Nové dopravní pohyby a nová parkovací místa výrazně promění dopravní režim v ulici. Ten bude mít dopad i na obyvatele lokalit v ul. Ke Studánkám a Na Vrchách. Komunikace musí být rozšířena.
- Investor byl rovněž upozorněn, že město nebude souhlasit s případným dělením pozemku na jednotlivá parkovací místa, která si pak vlastníci budou chránit různými technickými prostředky.
- Doporučení z projednání:
 - Kapacity dopravy v klidu pro plánovaný záměr doložit výpočtem vč. míst návštěvnických.
 - návrh upravit o rozšíření ul. Ke Studánkám, která šířkovými parametry neodpovídá pro obousměrnou komunikaci, která má pojmout dopravní provoz vyvolaný 51 novými BJ.

- promyslet a ověřit reálné technické možnosti likvidace splaškových vod - hydrogeologický posudek
 - napojení záměru do křižovatky s [ul. Chýnovská](#) - možná kolize s připravovanou studií veřejných prostranství podél [ul. Chýnovská](#) a nutnost koordinace s architekty
 - Ověření souladu záměru s regulativy územního plánu (% zastavitelnosti, %zeleně apod.)
 - jasně vymezit plochy a inženýrské sítě, které budou případně na základě smlouvy předávané městu a které si investor ponechá ve svém vlastnictví nebo předá do vlastnictví bytových domů.
 - určit etapizaci záměru
-

Výbor nepřijal k záměru usnesení z důvodu nízkého počtu přítomných členů výboru nebylo možno dosáhnout nadpoloviční většiny potřebné pro přijetí usnesení.

Ing. Chrtová z důvodu rodinných vazeb a potenciálního střetu zájmů o návrhu oznámila, že hlasovat nebude. Členové výboru proto záměr pouze vzali na vědomí a své připomínky tlumočili ústně a jsou zaznamenány v zápise.

Bod 2 - podchod na nádraží - prodloužení do areálu Libčice on my mind

Členové výboru byli seznámeni s postupem přípravy projektu společnosti Libčice on my mind s.r.o. (člen skupiny Karlín Group) a to zejména s přípravou prodloužení podchodu na nástupiště na nádraží. Postupně byly na základě připomínek zaslaných městem po konzultacích s městským architektem vypracovány varianty 1-5 s různou kombinací výtahu, schodiště a rampy a různými dopady do stávajícího prostoru v těsné blízkosti železniční trati a míst, která jsou nyní využívána jako improvizované parkovací plochy.

Navrhované prodloužení podchodu do lokality severního cípu areálu bývalých šroubáren má za cíl jednak propojit budoucí novou zástavbu s městem, zároveň má zajistit snadný přístup na nástupiště z obou stran trati a podporovat tak využívání osobní vlakové dopravy. Z jednání vyplynula jako pro město nejvhodnější varianta označená č.4, t.j. kombinace nového schodiště ze směru od ul.Dělnická a rampy ve směru od výpravní budovy. Varianta 4 vypouští výtah u nádraží, rampa ale pak musí mít podesty (vyhl. o bezbariérovosti). Členové výboru se shodli, že výtah není forma trvalého bezbariérového řešení. Aktuální zkušenost, že ani výměna výtahu za nový nezabrání opakovaným poruchám funkčnosti je toho důkazem.

Nabízí se ještě prověřit:

- zachování stávajícího výtahu a tím možnost zkrácení rampy (bez podest) a zároveň úprava polohy nového schodiště
 - možnost provedení rampy na nástupiště místo schodiště x stísněné poměry a možná kolize s požadavky na nástup do nových dlouhých vlakových souprav.
-

Návrh usnesení:

Členové výboru po seznámení s předloženými variantami doporučují prověřit možnost přístupu na ostrovní nástupiště s využitím rampy a schodiště. Toto řešení umožňuje vypustit výtahy na obou stranách podchodu.

Hlasování (přítomni 4 ze 7 členů výboru) :

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Bod 3 - čp 393 Letecké náměstí - nabídky koupě

Členové výboru byli seznámeni s nabídkou koupě nemovitosti, kterou město obdrželo od vlastníka domu č.p. 393 na Leteckém náměstí. Jedná se o rodinný dům a související pozemky o celkové rozloze cca 2500 m².

Návrh usnesení:

Členové výboru doporučují pokračovat v prověřování možnosti využití a koupě budovy č.p.393 a pozemků p.č.336, 335, 333 a 344 a doporučují v této souvislosti:

- a) zjistit u zdravotní pojišťovny či profesní komory šanci na získání smluv pro služby hrazené z veřejného pojištění*
 - b) ověřit znaleckým posudkem výši nabídkové ceny*
 - c) ověřit dispoziční úpravy na změnu využití na lékařské ambulance*
 - d) ověřit širší vztahy v lokalitě*
-

Hlasování (přítomno 4 ze 7 členů výboru) :

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 0

Bod 4 - parcelboxy - pravidla

Z důvodu trvajícího zájmu doručovacích firem o rozšiřování sítě doručovacích boxů a zájmu obyvatel o jejich využívání je stále aktuální nastavení principů pro umístování těchto zařízení ve veřejném prostoru města.

Členové výboru projednali návrh vhodných míst pro umístování parcelboxů na území města, body jsou rozmístěny a vyznačeny v mapě tak, případná nová zařízení umožnila rovnoměrnou obsluhu celého města. <https://mapy.com/s/hohovacelo>.

Jednání výboru skončilo ve 20:10 hod.

Další jednání Výboru rozvoje (VRM) se uskuteční:

- **pondělí 24. 11. 2025** od 18 hodin

Prezenční listina z jednání

výboru územního rozvoje a strategického plánování dne 1. 9. 2025

Členové Výboru:

Petra Pelešková

Tomáš Lisý

Ilona Chrtová

Jakub Semian

Jiří Lain

Pavel Bartoš

Josef Rous