

Zápis z jednání výboru územního rozvoje a strategického plánování města (č. 21/2025)

Datum jednání: 24.11.2025.
Místo jednání: městský úřad
Přítomni: P. Pelešková, I. Chrtová, J.Lain, J. Semián, J.Rous,
Omluveni: T.Lisý
Nepřítomni: P. Bartoš
Hosté: V. Penížek
Zapisovatel: P. Pelešková

Jednání výboru bylo zahájeno v 18,00 hod.

Program jednání

1. koncept studie zástavby - Chrtovi Chýnov, ul. Ke Studánkám
 2. Letky - záměr zástavby ul.Turská
-

Průběh jednání

Jednání bylo zahájeno v 18,00 hodin

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

Zástupci investora opakovaně představili přítomným členům výboru záměr výstavby 51 BJ ve 6 bytových domech a 2 rodinných domech na pozemcích p.č. 29/2 a 31/2 v k.ú. Chýnov. Záměr je připravován podle podmínek aktuálně platného územního plánu. Při projednání na VRM č.20 nebyl přítomen nadpoloviční počet členů výboru.

- Investor byl znovu upozorněn na malou rozpracovanost záměru a nesoulad s projednávaným novým územním plánem.
- Opětovně byl diskutován návrh parkovacích míst na povrchu mimo objekty bytových domů (kolmé stání záměru využívající místní komunikaci ul. Ke Studánkám z důvodu šetření ploch investora). Byl zmíněn požadavek na umístění parkovacích míst uvnitř budov. V Libčicích je zkušenost s tímto stylem parkování v ulici Družstevní. V této souvislosti bylo diskutováno i množství stromů u parkovacích míst, chybějící zelený pás mezi parkovacími stáními a chodníkem.
- Záměr počítá de facto s jedním místem na jednu parkovací jednotku, což neodpovídá zkušenostem z jiných částí města, bylo diskutováno kde budou zbylá vozidla odstavována a obavou je jejich přesun do Lesní ulice. Představa investora je, že místa nebudou vyhrazená, ale veřejná a stanou se majetkem města.
- Záměr postrádá propojení s okolními plochami jak stávající zástavby tak zastavitelných ploch v ÚP a to jak pro auta tak pro pěší.
- Investor byl upozorněn na schválené Zásady pro spolupráci s investory a v nich uvedené požadavky na nové záměry. Záměr musí být v souladu nejen s územním plánem ale i se Zásadami.
- napojení parkovacích míst pro občanskou vybavenost na křižovatku ul. Lesní/Chýnovská/Ke Křižovatce není ve vhodném místě, investor oponoval souhlasem od PČR DI k navrženému řešení. Bylo upozorněno, že PČR DI nehodnotí urbanismus a fungování města. Investor byl vyzván k prověření variantního řešení parkoviště a napojení na stávající komunikaci.
- Etapizace záměru je počítána na 4 části
- během diskuse zazněly pochybnosti o možnost likvidace splaškových vod pomocí malé ČOV, členové oponovali že se jedná odhadem o cca 26m3 splašků denně, Investor na této variantě pro 1.etapu trvá, byl proto vyzván k prověření technického řešení. Hlavně způsobu nakládání s upravenou vodou.

Návrh usnesení:

Členové výboru po seznámení s předloženým záměrem doporučují záměr doplnit o:

- *prověření možnosti realizace DČOV pro 1.etapu záměru t.j. 2BD ozn.A přilehlé ke křižovatce Lesní/Chýnovská*
- *etapa A - prověřit variantu umístění posunutí průčelí domu k hlavní silnici a posunutí parkoviště do vnitrobloku*

Hlasování : (přítomno 5 ze 7) I. Chrtová se hlasování zdržela

pro: 4 proti: 0 zdržel se: 1

Bod 2 - Letky - záměr v ul. Turská

Členové výboru byli seznámeni s investorským záměrem výstavby vlevo od ul. Turská ve směru na výjezdu z města.

Jedná o záměr výstavby 15 rodinných domů na zastavitelné ploše cca v protilehlé pozici k záměru Cihelka 2. Ohledně záměru proběhla mezi členy obsírná diskuse na témata:

- nevhodná poloha křižovatky s ohledem na již povolené záměr na protilehlé straně komunikace. Vznikají dvě křižovatky tvaru T ve velmi malé vzdálenosti. Doporučuje se řešení návrhem průsečné křižovatky. Dle dodaných podkladů je zřejmé, že poloha souvisí čistě s cílem zachovat velikost pozemků na hranici požadavku stávajícího ÚP t.j. 1200 m². Návrh nového UP umožňuje velikost pozemků v této lokalitě i o výměře 1000m², přesto vzhledem k morfologii terénu dávají i větší pozemky členům smysl.
 - budoucí poloha vlastních staveb, umístění v rámci pozemku
 - nezbytná podmínka zajistit průchod mezi parcelami pro pěší /pokračování chodníku/ i do dalších budoucích etap rozvoje oblasti
 - pozitivně je hodnocena poloha parku, která se oproti předchozí studii, v níž se nacházel v sousedství propojovacího chodníku, přesunula na okraj záměru, de facto do "přírody" ale zároveň umožňuje komunikační napojení dalších, v budoucnu zastavitelných ploch dalších vlastníků
 - neměla by vznikat dlouhá úzká slepá komunikace je bezpečnostním rizikem, působí problémy v případě nutných oprav atd. je nutnost se zaměřit na možnost budoucího zaokrouhování
-

Návrh usnesení:

Členové výboru po seznámení s předloženým záměrem doporučují záměr doplnit o:

- *prověření vedení trasy obslužné komunikace přímým směrem (kolmé napojení na hlavní silnici) doložit podélný profil komunikace*
- *na protějším konci navrhované komunikace naznačit předpokládanou trasu pokračování komunikace do navazující lokality (skrz park západním směrem) podél p. č. 351 k.ú. Letky*
- *navrhnout pokračování chodníku západním směrem skrz vrchní řadu parcel*
- *naznačit pokračování chodníku podél Turské*
- *odstranit naznačený vjezd nad navrhovaným přechodem pro chodce*
- *prověření parcelace podle regulativů nového územního plánu.*

Hlasování :

pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Jednání výboru skončilo ve 19:20 hod.

Další jednání Výboru rozvoje (VRM) se uskuteční:

- **pondělí 26. 1. 2026** od 18 hodin

Prezenční listina z jednání

výboru územního rozvoje a strategického plánování dne 24. 11. 2025

Členové Výboru:

Petra Pelešková

Tomáš Lisý omluven

Ilona Chrtová

Jakub Semian

Jiří Lain

Pavel Bartoš nepřítomen

Josef Rous