

Vyjádření

Č. J. IPR 7001/23vl.
VYŘIZUJE / KANCELÁŘ Ing. arch. Zuzana Kosková / KPU
E-MAIL / TELEFON Koskova@ipr.praha.eu / 771 256 811

Ing. Tomáš Novotný
– pověřen vedením oddělení
Magistrát hl. m. Prahy
Oddělení posuzování vlivů na ŽP
ID) 48ia97h

VĚC **VYJÁDŘENÍ K ZÁMĚRU:**

PHA1186 – „X-PARK ĎÁBLICE, UL. KOSTELECKÁ“

Hl. m. Praha se v souladu s § 6 a 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, vyjadřuje k oznámení záměru či k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí coby dotčený územní samosprávný celek. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „IPR Praha“) se dále vyjadřuje předběžně k záměru jménem hl. m. Prahy jako účastníka územního řízení dle § 85 odst. 1 stavebního zákona. K zastupování jsme zmocněni zřizovací listinou schválenou usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 32/2 ze dne 7. 11. 2013, ve znění pozdějších změn. IPR Praha k záměru vydává toto vyjádření:

SE ZÁMĚREM V PŘEDLOŽENÉ PODOBĚ NESOUHLASÍME A POŽADUJEME JEJ UPRAVIT.

Charakteristika a kapacita záměru:

Záměrem je lokální obchodní centrum umístěné do vnitřního prostoru severozápadní části mimoúrovňové křižovatky Cínovecká – Kostecká. Obchodní centrum se skládá z nájemního prostoru halového typu s prodejnou potravin a nábytku a z objektu rychlého občerstvení. Halový objekt supermarketu má půdorysné rozměry 81 × 31 m a výšku atiky do 7,5 m. Objekt rychlého občerstvení má půdorysné rozměry 26 × 14 m a výšku 6,5 m.

Dopravní napojení záměru je navrženo z úrovně křižovatky ulice Kostecké se západní křižovatkou větví Cínovecká – Kostecká, která je za tímto účelem jako součást záměru navržena k přestavbě na malou okružní křižovatku.

Celková zastavěná plocha objektů je 2 933 m². Celková plocha zpevněných ploch a komunikací je 4 432 m². Doprava v klidu je 93 parkovacích stání. Předpokládaný rozsah generované dopravy je 2198 jízd vozidel/den. Záměr bude generovat 689 jízd osobních vozidel za den a 10 jízd lehkých nákladních vozidel v každém směru.

Popis záměru:

Předmětné území se nachází v severovýchodní části Ďáblic, při sjezdu/nájezdu z/na dálnici D8 – Cínovecká.

V současné době se zde nachází plocha porostlá vegetací. V těsné blízkosti severozápadním směrem je plánován

Vyjádření

záměr obytného souboru s přilehlým sadem a parkem s názvem Křižovnické sady. Dále je zde plánována rekonstrukce ulice Kostelecké v úseku od mostu přes dálnici D8 – Cínovecká k ulici Ďáblické.

Podle *Územního plánu hlavního města Prahy* (dále jen „*ÚP*“) je záměr situován v plochách s rozdílným způsobem využití ZVO-D (zvláštní komplexy občanského vybavení, ostatní, rozvojové s kódem míry využití území D), IZ (izolační zeleň) a S4 (ostatní dopravně významné komunikace).

Pro informaci uvádíme, že jsme se k záměru „X-Park Ďáblice – napojení na dopravní infrastrukturu“ vyjadřovali dopisem č. j. 7736/21 ze dne 25. 8. 2021, ve kterém jsme podmíněně souhlasili. Požadavky formulované v tomto vyjádření nebyly zcela naplněny. Záměr samotného obchodního centra X-Park nebyl na IPR Praha předložen k posouzení a vyjádření.

Zdůvodnění nesouhlasu:

- Z hlediska urbanismu považujeme záměr v předložené podobě v předmětné lokalitě za zcela nevhodný. Obchody s potravinami a službami, sloužící každodenním potřebám obyvatel, by měly být situovány v atraktivní, přímé docházkové vzdálenosti obyvatel, nikoliv komplikovaně a stranou mimo obytnou zástavbu, v daném případě navíc uvnitř mimoúrovňové křižovatky, která umocňuje perifernost navrhovaného řešení.
- Obchodní centrum je v navrhované podobě orientováno takřka výhradně na návštěvníky přijíždějící individuální automobilovou dopravou, což v dané lokalitě považujeme za nevhodné. Pěší vzdálenost ke vstupu do obchodního centra pro obyvatele stávající obytné zástavby je cca 280 m od nejbližšího obytného objektu, ovšem zcela nevyhovující a nepříznivé podmínky pro chodce na přístupových trasách ke vstupu do navrženého obchodního centra takřka vylučují možnost obchodní centrum využívat místními obyvateli.
- Z důvodu eliminace výše popsané perifernosti navrhovaného řešení požadujeme objekty obchodního centra situovat v jižní části řešeného území a přimknout je ke Kostelecké ulici tak, aby došlo k jejímu zkompaktnění. S postupným doplňováním zástavby podél ulice je žádoucí její postupná transformace z pouhé silnice na městskou třídu. Z tohoto důvodu by bylo žádoucí jižní fasádu objektů aktivovat např. výlohami obchodních jednotek. Při současném přemístění parkovacích ploch do severní části řešeného území by se zároveň výrazně zjednodušily pěší vazby mezi obchodním centrem a stávající obytnou zástavbou. Na rozdíl od předloženého řešení považujeme výše popsané uspořádání za městotvorné.
- Navržená malá pětiramenná okružní křižovatka na ul. Kostelecké v prostoru MÚK Cínovecká - Kostelecká je provozně nevhodná svým geometrickým uspořádáním, zejména vzájemnou polohou napojení některých křižovatkových ramen do okružní křižovatky a jejich značně rozdílným dopravním významem. Navržená úprava zároveň komplikuje budoucí realizaci komunikačního propojení z křižovatky jižním směrem mezi ulicí Ďáblickou a ulicí K lomu v souladu s platným *ÚP*.

Vyjádření

- Řešené území se nachází u významného dopravního křížení Kostecké ulice a Cínovecké dálnice na spojnici mezi Ďáblicemi a Čakovicemi, kde postrádáme kapacitní posouzení okružní křižovatky s provedením mikrosimulace pro výhledové období s rozvojem území a infrastruktury podle platného ÚP (včetně zohlednění rozvoju v území, nové propojovací komunikace a se zprovozněním Pražského okruhu a dalších plánovaných dopravních staveb). Jde o vytiženou systémově významnou křižovatku na nadřazené komunikační síti, která v současné době i supluje funkci nedokončené severní části Pražského okruhu. Záměr provozní podmínky u této křižovatky komplikuje svými nároky na dopravní obsluhu, reklamními poutači a činnostmi, které budou odvádět pozornost řidičů projíždějících prostorem křižovatky. Vliv na provoz v zájmové lokalitě může mít i vyšší počet chodců přecházejících vozovky spojený s aktivitami a nabídkou, které záměr vyvolá.
- V dokumentaci postrádáme adekvátní řešení přímého napojení na pěší komunikace. Předložená pěší vazba na okolní zástavbu představují pouze chodník po obvodu navrženého kruhového objezdu, který nevhodně přetíná budoucí jižní rameno křižovatky.
- Cyklistické vazby v projektu nejsou řešeny. Záměr nezohledňuje prostorové potřeby vedení plánované hlavní cyklotrasy A280 Kosteckou ulicí dle *Generelu cyklistické dopravy hl. m. Prahy*.
- Postrádáme projekt modrozelené infrastruktury a hospodaření s dešťovou vodou. V území není adekvátně řešeno odvodnění dešťových vod na pozemcích systémy blízkými přírodě, navržené řešení požadujeme koncipovat v souladu se *Standardy hospodaření se srážkovými vodami na území hl. m. Prahy*, dostupnými např. na www.iprpraha.cz/stranka/4087.
- Doporučujeme záměr koordinovat s projektem obytného souboru „Křižovnické sady“ na pozemku parc. č. 1710/1 v k. ú. Ďáblice, Praha 8 (US PLAN s.r.o.) a s připravovanou rekonstrukcí Kostecké ulice v úseku most přes D8 – ulice Ďáblická – SO 101.3 (SUDOP PRAHA a.s.). Tuto koordinaci požadujeme doložit soutiskem dokumentací všech zmiňovaných záměrů v předmětném území.
- Upozorňujeme, že se na úrovni studií ověřují možnosti rozvoje zástavby jižně od řešeného území v okolí ulice Cínovecké. Je proto žádoucí vyčkat výsledných návrhů těchto dokumentací a záměr koordinovat s celkovou koncepcí rozvoje širšího území.

S pozdravem

v z.

MGR. ONDŘEJ BOHÁČ
– ředitel

Vyjádření

ROZDĚLOVNÍK:

- 1. Adresát
- 2. Traxial – OC Ďáblice s.r.o., ID) nzt2q7
- 3. DES Praha, s.r.o., ID) d7hyc7
- 4. Ing. Martin Vejr, ID) k5hs2rb
- 5. MČ Praha – Ďáblice, ID) dkvbw9b
- 6. ÚMČ Praha MČ Praha 8, Oddělení plánování a rozvoje, ID) g5ybp2
- 7. MHMP, UZR – Odbor územního rozvoje, IDDS: 48ia97h - *Ing. arch. Filip Foglar*
- 8. IPR Praha – KPU
- 9. IPR Praha – spisovna + spis