

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 4

KDY: 1. října 2025, 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			Ano
Ing. Martina Kozelková			Omluven
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			Omluven
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.

011/S01

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

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby BD na výše jmenovaném pozemku, rohový pozemek Jizerská a Dyjská ulice. Jedná se o projekt dvoupodlažního domu s dvěma podkrovími 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 podkroví 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).

251001– Příště vypustit

014/S01

Café restaurant Antonie

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr MČ na výstavbu restaurace s kavárnou v ístě bývalé autoškoly v zámeckém parku Čakovice.

Usnesení:

Komise se se záměrem seznámila, líbil se jí a souhlasí.

014/S02

Novostavba BD Něvská 200/4, Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby BD.

Usnesení:

Komise se se záměrem seznámila a nemá námitek.

- Komise upozorňuje na cca 3m vysokou garáž na hranici pozemku, která nebyla ve studii a není ve vizualizacích.
- Veškerá doprava v klidu včetně návštěvnických stání musí být vyřešena v rámci pozemků investora.
-

014/S03

Novostavba BD Něvská parc.č.61, Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby BD, sousedící se záměrem z bodu 014/S02. Oba záměry jsou si podobné a jsou sladěné. Tento je nicméně zatím ve stádiu rozpracovanosti a neobsahuje ani všechna náležitosti studie. Předložena byla půdorysná schémata bez dispozic, kapacity, zjednosdušená situace a hmotové vizualizace.

Usnesení:

S předloženým záměrem komise souhlasí za těchto podmínek:

- Bude předloženo znovu po dopracování studie (včetně řezů).
- Veškerá doprava v klidu včetně návštěvnických stání musí být vyřešena v rámci pozemků investora. Toto bude doloženo výpočtem.
- Komise jednoznačně preferuje řešení parkování bez zakladačů.
-

014/S04

Kostelecká - parc.č.1420/6, 1420/8, 1420/9 a 1420/10 v k.ú. Čakovice

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby v lokalitě kostelecká – jih. Počítá s vlastním dopravním napojením na Kosteleckou ulici. Záměrem je velká hala (garáž) při ulici kostelecké, u které je jako přístavek RD a se třemi RD o dvou bytových jednotkách v zadní části pozemků.

Usnesení:

- Projekt musí být uveden do souladu s urbanistickou studií Kostelecká, kterou si nechala zpracovat MČ (a která je přístupná na webu radnice), To znamená zejména:
 - o Dodržení odstupů do Kostelecké
 - o Přenechání části pozemku podél Kostelecké pro její budoucí rozšíření, tzn posunou celý záměr dále od Kostelecké a MČ předat pruh pozemku tak, aby budoucí prostor ulice včetně pozemku byl alespoň 12m od osy komunikace Kostelecká (předběžným změřením vychází cca 4m)
 - o Žádné stavby, ani oplocení nesmí být blíže, než 5m od budoucího obrubníku této komunikace, tzn 12m od osy komunikace
 - o Tvar napojovací komunikace (esíčko) dle studie Kostelecká nemusí být nutně respektována.

014/S05

Miškovice, pozemek parc.č. 310/3 – změna ÚP na zahrádky

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr rozšíření zahrádkářské kolonie do tohoto pozemku, vyžadující změnu ÚP.

Usnesení:

Funkce zahrádek, tedy rozšíření zahrádkářské kolonie komisi nevádí, svůj souhlas ale podmiňuje zajištěním kompletní infrastruktury ro tuto kolonii, Tzn, zejména příjezdová komunikace a doprava v klidu. Toto je třeba doložit projektem a výpočty kapacit.

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

KRUII - 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.

Zapsal: Ing. arch. Pavel Vávra, dne 2.10.2025

Příští schůze: na svolání