

# 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 0 9

KDY: 21. října 2024, 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			omluveno
Ing. Martina Kozelková			Ano
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			Ano
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.			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.**

### 007/S03

#### Návrh zástavby U Červeného mlýnku – pozemky parc.č.: 1413/1 a 1413/31 v k.ú. Čakovice

##### Specifikace požadavku, usnesení:

Komisi byl předložen záměr výstavby na výše jmenovaných pozemcích.

##### Usnesení:

Předložené části dokumentace jsou neposouditelné, chybí adekvátní situace, výšky, pohledy, zpráva, bilance parkování, atp....

Komise v principu souhlasí se stavěním na těchto pozemcích, k posouzení ale požaduje předložit alespoň standardní studii.

Zástavba musí umožnit realizaci nadřazené infrastruktury v území dle připravované Urbanistické studie Kostelecká (viz bod 007/S02). V tomto případě to znamená zejména umožnit východo-západní komunikaci pod jižní hranicí pozemků a přenechání části pozemku v západní špici pozemku 1431/1 pro náběhové oblouky v napojení této komunikace.

**241021**– komisi byl předložena doplněná dokumentace, která ale stále neodpovídá ani hotové studii. Komise nemá s předloženým záměrem problém, pro jasné stanovisko je ale potřeba dopracovat a předložit znovu. Například i zakreslit pozemky pro nadřazenou infrastrukturu v západním rohu.

### 008/S01

#### Stavební úpravy rodinného domu Danielova 258

##### Specifikace požadavku:

Vlastník předložil MČ svůj záměr vybudovat na pozemku svého RD při východní straně „přístavbu RD“ o celkem 6ti bytových jednotkách. Za tímto účelem se zdá, že odděluje část pozemku parc.č. 636. Přístavba pak nemá okna a ani jiné otvory do zbylé části pozemku parc.č. 636. Na stávajícím domě dochází ka zazdění fasádních otvorů - jejich uzavření plánovanou přístabou.

##### Usnesení:

Komise konstatuje, že:

- Záměr podle názoru komise není hmotově neuměřený lokalitě a architektura je celkem povedená.
- Záměr je nicméně neuměřeně veliký k části pozemku, která mu byla přiřčleněna.
- Záměr je jednoznačně koncipován jako oddělený od stávajícího RD, nejedná se tedy o úpravy stávajícího RD. Mohlo by se jednat o dva nové RD, každý o třech bytových jednotkách. V takovém případě by ale bylo záhodno zvětšit pozemky a rozdělit je rovnoměrně mezi oba nové RD, ne je „sdílet“ například pro parkování.

- V záměru novostavby je celkem 6 bytů. Pozemek je pak spoluužíván všemi v celém rozsahu. Jedná se tedy nejspíše o bytový dům o šesti bytových jednotkách. V takovém případě by ale bylo možné stavět pouze jedno schodiště a bylo by nutné splnit platnou legislativu pro bytové domy.
- Parkování na pozemku je zcela nedostatečné.
- Investor by se měl rozhodnout, co vlastně staví a tomu uzpůsobit návrh. Komise doporučuje bytový dům se splněním všech zákonných podmínek, protože je svým charakterem tomuto zařazení nejbližší. Rozhodně bude třeba zvětšit část pozemku, která k této novostavbě náleží.
- Investor by měl zvážit, zda je nutné stavět „nalepené na fasádu s okny“ zdařilého historického stávajícího RD.
- Je zřejmé, že se jedná o malé bytové jednotky určené k pronájmu. MČ dlouhodobě preferuje stavění spíše větších bytů, které předpokládají menší fluktuaci rezidentů.

## **241021 – příště vypustit**

### **009/S01 (dříve řešeno jako 006/S01 a 003/S02)**

#### **BD na pozemcích parc.č. 10 a 11 v k.ú. Čakovice (stará návěs = za farní zahradou)**

##### Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen upravený záměr ve variantách. V poslední variantě je hmota domu „rozdělena“ na dvě vzájemně posunuté poloviny a je řešeno korzo.

##### Usnesení:

Komise hodnotí roztrženou hmotu jako nejlepší.

Řešení příjezdu / korza je akceptovatelné s těmito výhradami:

- Je třeba zpracovat/koordinovat všechny záměry MČ, tedy 2. etapu výstavby sýpky . společenský sál (koordinaci prokázat čárkovaným zanesením obrysu plánované budovy)
- Komunitní zahrádka
- „molo“ pro pořádání společenských akcí MČ

Komise přesto vzhledem k důležitosti korzaještě doporučuje prověřit alternativní řešení sjazdu do garáží / rampy ve variantách:

- Dle instrukcí pana starosty Vintišky, tzn protažení rampy směrem ke Staré návsi a její zakrytí
- „převedení“ rampy na jižní stranu ulice tak, aby na severní straně (u domu) mohla být přestřešena a korzo mohlo proběhnout nad ní.

Komise po důkladném zvážení doporučuje 4ks parkovacích stání (stávající a náhrada za ně) v tomto místě bez náhrady zcela zrušit.

1ks návštěvnického stání je možné umístit na pozemcích města, pokud to pomůže lepšímu uspořádání korza.

**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 konzultovat postup pro zoficiální 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 zpracováním 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 7.11.2024

Příští schůze: **18.11.2024 v 17h**