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 1**

KDY: 3. února 2025, 17.00h
KDE: zasedací místnost radnice

JMÉNO	TELEFON	MAIL	PŘÍTOMEN
Ing. arch. Pavel Vávra	[redacted]		Ano
Mgr. Soňa Černá			Ano
Ing. Radek Váša			Ano
Ing. Aleš Raimr			Ano
Ing. Martina Kozelková			Ano
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			Ano
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.	[redacted]	[redacted]	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.

Ž Á D O S T I O S T A N O V I S K O K O M I S E

007/S03

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

Specifikace požadavku:

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.

250203– komise kvituje zakreslení „červeného trojúhelníku“ ve východní části pozemku, stále ale požaduje předložit standardní studii, obsahující zejména plnohodnotnou situaci, všechny půdorysy, pohledy, řezy, vizualizace, osazení do terénu, a technickou zprávu. Studie má řešit technické aspekty domu jako je například vytápění, napojení na sítě TI, řešení a výpočet dopravy v klidu, úplný popis souladu s územním plánem a jinými zákonnými požadavky atp.

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

BD na pozemcích parc.č. 10 a 11 v k.ú. Čakovice (stará náves = 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 zapracovat/koordinovat všechny záměry MČ, tedy 2. etapu výstavby sýpky. společenský sál (koordinaci prokázat čárkovaným zanesením obrysu plánované budovy)
- Komunitní zahrádky

- „molo“ pro pořádání společenských akcí MČ

Komise přesto vzhledem k důležitosti korza ještě doporučuje prověřit alternativní řešení sjezdu 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.

250203– Dnes bylo komisi předloženo a osobně presentováno nové řešení korza. Dům je zapuštěn oproti původním návrhům o cca 90cm, parkovací tání v ulici byla vypuštěna.

Usnesení:

Komise konstatuje, že investor splnil zadání z minulých zápisů a se záměrem souhlasí. Komise preferuje variantu „roztržené hmoty se sedlovou střechou“.

Zvýraznění pěších pohybů doporučuje v materiálu „přetéci“ přes dlažbu v komunikaci (kombinace materiálů).

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 podrkrová 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 domům jako jsou rozvinuté uliční pohledy nebo zákresy do fotografie.

011/S02

BIKE RANCH – přestavba stávající cykloprodejny se servisem na pozemcích parc.č.: 1417/1, 1417/2 a 1417/4 v k.ú. Čakovice (Kostelecká ulice)

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr přestavby stávající funkční prodejny se servisem. Přestavby spočívá v celkové demolici stávajících budov a jejich úplné nahrazení budovou novou.

Usnesení:

Komisi byla předložena studie, která splňuje všechny náležitosti. Jejím zpracovatelem byl i zpracovatel „Urbanistické studie kostelecká“, se kterou musí být v souladu, což údajně je.

Pozemek je zcela maximálně vytěžen, dle podrobných ujištění a výpočtů ve studii nicméně plní veškeré zákonné požadavky a je tedy i v souladu s ÚP a plní jeho limity.

Komise se záměrem souhlasí.

Doporučuje nicméně prověřit/doložit, že výškový rozdíl cca 70cm vyvýšení přízemí oproti stávajícímu terénu v Kostelecké ulici (schody a rampa pro vozíčkáře) nebudou v budoucnu v kolizi s vybudováním chodníku v této ulici.

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

M E T R O P O L I T N Í P L Á N

KRUPII - 007/M01 – ponecháno z předchozích komisí v zápise

Další prostup a schvalování „studií“ 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 4.2.2025

Příští schůze: **17.3.2025 v 17h**