

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 8

KDY: 25. června 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			Ano
Ing. Martina Kozelková			omluveno
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			omluveno
Ing. Alexander Lochman, Ph.D.	283061414	lochman@cakovice.cz	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/S01

Novostavba RD na nároží ulic Všetatská a U zbrojnice na místo demolovaného objektu č.p. 11/24 (pozemky parc.č. 21/1 a 21/2) v k.ú. Miškovice

Předkladatel: Ing. Aleš Rezek a ing. David Rezek

Specifikace požadavku, usnesení:

Komisi byl opětovně předložen projekt záměru, dříve projednávaný po č. 001/S01. Studie byla v komisi stavebníky osobně představena - studie RD (rodinný dům o třech bytových jednotkách, kanceláři(NB v přízemí) a dílna+sklad)

Usnesení:

Investor požadavky komise splnil, komise proto se záměrem souhlasí. Je ovšem i nadále přesvědčena o nadměrném objemu stavby.

Komise dále upozorňuje na „nekomfortnost“ navržených parkovacích stání., která předpokládají až 25m úzkou cestou při zajíždění nebo při vyjíždění couvat. Komise striktně doporučuje přeřešit, aby nedocházelo v důsledku této nekomfortnosti k parkování uživatelů mimo pozemky investora na ulici.

Stavebník dále počítá s přesunem přípojkových pilířků v oplocení v ulici U zbrojnice východním směrem, a to v rámci svého pozemku. S tímto komise souhlasí, rozhodnuté ale přísluší radě MČ po zvážení majetkoprávních vztahů a podléhá posouzení správci sítí.

240625– příště vypustit

007/S02

Urbanistická studie Kostelecká

Specifikace požadavku, usnesení:

Komisi dnes přišel projektant představit a s komisí konzultovat městskou částí zadanou studii při ulici Kostelecká, kterou MČ zadala mimo jiné na základě doporučení komise v bodě 002/S02 tohoto zápisu.

Usnesení:

Komisi se návrh líbí. Problematickou však vidí jeho vymahatelnost, ale s tím se vzhledem současnému vakuu s platností územně plánovacích dokumentací počítalo již v zadání této studie. (Nový ÚP ještě neplatí, starý přesluhuje a není možné jej doplňovat novými Územními studiemi).

Komise doporučuje:

- lépe „zhodnotit“ jednotlivé varianty zástavby a heslovitě „vypíchnout“ plusy a mínusy
- Předělat zastávky autobusu do zálivů. Navržené řešení zastávky v jízdním pruhu a cyklopruhu je možnou ústupovou variantou, pokud se nepodaří získat pozemek.
- cyklopruhu – v presentaci více opticky oddělit

- navrhnout scénáře „jak postupovat“ v jednotlivých fázích vývoje platnosti územně plánovacích dokumentací (stávající UP, MP, změna MP, územní studie).
- Na samostatné části studie navrhnout nutné změny v MP (popsat všechny nesoulady a zdůvodnit tak, aby bylo možné použít jako přílohu žádosti o změnu. Zakreslit současný a budoucí navrhovaný vzhled MP, krycí list.
- Navrhnout algoritmus postupu vůči investorům, kteří budou přicházet dříve

240625– příště vypustit

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 špičce pozemku 1431/1 pro náběhové oblouky v napojení této komunikace.

240625– příště vypustit

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 ke zadržování fasádních otvorů - jejich uzavření plánovanou přístavbou.

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 přiřčena.
- 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.

**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 studii 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 17.7.2024

Příští schůze: na výzvu