

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 5

KDY: 6. listopadu 2023, 18.00h

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			Ano
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ne
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.

001/S02

Rezidenční výstavba Městského investora v severozápadní části Třeboradic

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen materiál k jednání do rady hl.m.Prahy, který připravil městský investor. Jedná se o textový rozbor přípravy pro budoucí rezidenční výstavbu nájemního bydlení vyššího standardu.

Usnesení:

Komise bere na vědomí.

230504 – příště vypustit

231002 - Investor předložil opětovně záměr služebních bytů hl.m. Prahy.

Specifikace požadavku:

Oproti dříve předloženému došlo dopracování a zahuštění záměru. Zahuštění předpokládá dokonce požadavek na čerpání KPP ve východní části území.

Usnesení:

Komise zhodnotila záměr i přes jeho zahuštění jako akceptovatelný. Další zahušťování by ale už nedoporučila.

Investor by měl dále pracovat na množství a umístění služeb a obzvláště vybavenosti v území. Pokud jsou veškeré tyto funkce situovány do II. etapy na východě, je nutné touto etapou začít, nebo případně stavět obě naráz. Komise doporučuje dopracovat zmíněnou pěší komunikaci k budoucí vlakové zastávce Třeboradice a řešit navazující ZMK jako rekreační plochu.

231106 – příště vypustit

002/S01

Záměr výstavby na Kostelecké ulici – na pozemku parc.ř.1405 v k.ú. Čakovice, investor Larity s.r.o.

Předkladatel: Larity s.r.o., ing. Arch. Zdeněk Korch

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen materiál záměr výstavby na pozemku parc. č. 1405 v k.ú. Čakovice (při ulici Kostelecké).

Investor řeší území komplexně v širším kontextu. Záměr navrhuje „dopravní obslužnou síť“ pro celé území na sever od Kostelecké. Struktura počítá s jednou hlavní východo-západní komunikací cca vprostřed území a propojkami severo-jihním směrem na sever i jih od ní. Severo-jihní komunikace

navržená v pozemku investora je navržena s charakterem obytné ulice, s možností napojení na severu i jihu. Hlavní napojení středové východozápadní komunikace na jih do ulice Kostelecké je nicméně navrženo na jiných pozemcích více na západ. Investor ponechal pozemkovou rezervu z vlastního pozemku na severu (pro V-Z komunikaci) i na jihu (pro rozšíření Kostelecké).

Při kostelecké jsou navrženy dvou plánech dva domy se 4+NP. Prter i 2NP jsou převyšeny. V zadní části je navrženo bydlení v nižších objektech.

Usnesení:

1. Architektonicky je záměr zdařilý.
2. Komise konstatuje, že záměr stavět v této lokalitě je v tuto chvíli předčasný. Území vyžaduje vyřešit. Nejprve jako celek, každý jednotlivý záměr pak musí být posuzován s ohledem na toto celkové řešení.
Komise navrhuje MČ zadat takovou studii co nejdříve, a to ve spolupráci se všemi vlastníky v území, na základě MČ svolané schůzky. Komise vypracuje zadání.
3. Investor se snaží o komplexní řešení, nicméně s ohledem na jeho omezené kompetence jen jako „nezávaznou vizi“. Komise konstatuje, že pokud by měl být investor „vpuštěn“ do území dříve než ostatní, musí realizovat co nejvíc „nadřazené infrastruktury“ včetně dopravní na svůj účet. Tzn. mimo jiné vybudovat „svou“ S-J komunikaci nikoliv jako obytnou, ale jako „kapacitní“ pro hlavní napojení V-Z komunikace jižním směrem na ulici Kosteleckou.
4. Komise si není jista výškou 4+NP. Pokud by byla připuštěna taková výška, musí být nastavena jako závazná pro všechna další stavby podél kostelecké na stejné straně ulice.
5. Výškový přechod mezi 2. domem a bytovými objekty na severu je moc ostrý. 2. dům by měl být nižší.

230504 – příště vypustit

231002 - Investor předložil opětovně stejný záměr, pouze rozdělený na dvě etapy

Specifikace požadavku:

Oproti dříve předloženému došlo pouze k rozdělení na dvě etapy s tím, že je nyní předkládána k vyjádření pouze menší část, tedy polovina vzdálenější od Kostelecké ulice. Požadavkem komise bylo ale záměr řešit ve výrazně širším kontextu, nikoliv jej zmenšovat. Ostatní problémy požadované dříve investor neřešil.

Usnesení:

Komise nebude vydávat nové stanovisko, závěry z minule platí.

231106 – příště vypustit

004/S01

Lokalita za stadionem- BDX architekti, investor – rodina Vackových

Pozemky parc.č. 1322, 1353/15, 1353/20 a 1356/4 v k.ú. Čakovice

Specifikace požadavku:

Investor s projektanty předložil záměr obytné výstavby v lokalitě za stadionem. Záměr je celkem zdařilý, ale je v rozporu s platným ÚP. Nachází se v ploše ZVO.

Usnesení:

Komise se usnesla, že není v tuto chvíli žádoucí se plochy ZVO zbavit. Doporučuje investorovi zvážit komerční využití, které bude v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a které ve smyslu této plochy doplní vybavenost či služby v území. Za zvážení stojí domov důchodců, alzheimer centrum, MŠ atp.

Součástí záměru musí být vždy komunikace, dopojující ulici Ke Stadionu až k pozemku parc.č. 1365/5 na jihu a i k plánované výstavbě SPNK na východě.

231106 – příště vypustit

006/S01 (dříve 003/S02)

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

Specifikace požadavku:

Komisi byl předložen záměr výstavby nového bytového domu o 15-ti bytech „ve vnitrobloku“ staré návsi. Dům má šikmou střechu, výška 2NP+podkroví s nadezdívkou.

Usnesení:

Komise považuje předloženou dokumentaci za nedostatečnou. Scany jsou špatné kvality, kóty nečitelné. Dokumentace neodpovídá vyhlášce 501/2006Sb. (např. v koordinační situaci nejsou sklopené řezy, PNP, balkony atp.) Komise požaduje dopracovat a znovu předložit.

Komise konstatuje, že záměr pro příjezd i pro napojení na technickou infrastrukturu používá pozemek parc.č.1557/1 ve správě MČ. Na tomto pozemku nejsou zapsány žádné služebnosti. MČ počítá s tímto pozemkem pro vybudování Čakovického korza. Tento pozemek není veřejnou komunikací. Záměr investora defacto není napojen na veřejnou komunikaci.

Komise se usnesla na nutném dopracování/přepracování v tomto rozsahu:

- Požadujeme celý pozemek parc.č. 1557/1 začlenit „do záměru investora“ a kompletně vyřešit projekčně i realizačně. Řešení musí být konzultováno s MČ a předem odsouhlaseno. Sešení musí zohlednit mimo jiné tyto aspekty: zapracovat čakovické korzo, příjezdy ke stávajícím domům, zachování stávajícího parkování v rozumné míře, atp.

- Záměr je „připojen“ do pozemku parc.č. 1557/1 nejen příjezdem, ale i pěším napojením a navíc i dalšími 3ks parkovacích stání. V podstatě používá pro vlastní potřebu celou hranici s tímto pozemkem a jako takovou ji diskvalifikuje pro jiné využití MČ. Toto řešení je nepřijatelné. Vjezd z tohoto pozemku je možné připustit pouze jeden tak, aby omezení pro pozemek MČ bylo minimální.

Komise dále doporučuje:

- Zvážit hmotovou redukci hlavního objektu, případně pak i jeho „hmotové rozbití“ na menší celky.
- Redukovat množství bytů na počty lépe odpovídající kapacitě pozemku a charakteru lokality.
- Skladbu bytů změnit na větší, kde budou převažovat 3kk a větší.
- Architektonicky ztvárnit a presentovat pohled na rampu ke garážím, která bude prakticky „ústit“ do čakovického korza.
- Zvětšit odstup od farní komunitní zahrady - parc.č.3
- Předložit vizualizace a barevné řešení, zákresy pohledu na záměr od prostoru před gymnáziem a ze Staré návsi, axonometrie či nadhledové perspektivy s okolím atp., aby bylo možné odpovědně posoudit dodržení charakteru stávající zástavby.

231106 – komisi byly doplněné nové vizualizace projektu s plochou střechou

Usnesení:

Komise konstatuje:

1. Je třeba detailně vyřešit pozemek 1557/1 – viz zápis 003. Komise detailně diskutovala možnost zapojení korza a dospěla k názoru, že si MČ musí udělat jasnější představu, jak má korzo vypadat. Nejlépe zadat studii.
2. Komise konstatuje, že by se záměr měl vrátit k šikmé střeše. Hmotu by měl žadatel ve smyslu předchozích usnesení komise redukovat, nikoliv navyšovat.
3. Bylo diskutováno oddělení záměru od budoucího korza(na sever od korza) zdí. Zeleň by bylo lepší otevřít, byl diskutován nápad, že by v přílehlém nároží objektu mohla být vytvořena na korzo navázaná nebytová funkce, např. cukrárna.

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 07.11.2023

Příští schůze: na výzvu