

# 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. února 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			Ne
Jaroslav Šimáček			Ne
Aleš Navrátil			Ano
Pavel Dužík			Ano
Mgr. Martin Kroh			Ne
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.**

#### 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**

**240206 - Investorem byl komisi předložen a osobně presentován přepracovaný záměr, kde je nyní funkční náplní Domov Čakovice – komplex zařízení pro tělesně postižené.**

Jedná se o centrum péče o postižené /nemocné osoba a o podpůrné byty pro rodiny těchto osob.

##### Usnesení:

Komisi se záměr líbí. Doporučuje řešit zachování „podpůrného bydlení“ v této formě, aby nedošlo v budoucnu k „odcizení“ této funkce její faktické změně na „běžné bydlení“.

#### 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: zpracovat 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.

### **240206 – příště vypustit**

## **006/S01**

### **Stará pošta – Čakovice č.p.2**

#### Specifikace požadavku:

Komisi byla předložena studie přestavby a přístavby staré pošty na restauraci, nájemní prostor a 5 bytů.

#### Usnesení:

Projekt je zdařilý, respektuje charakter budovy i místa, neumí ale dostatečně řešit parkovací stání.

Komise v tomto výjimečném případě vzhledem k okolnostem připouští úplatné používání parkování na pozemcích MČ, pokud nedopadnou jednání se sousedními vlastníky pozemků (např Cetin).

## **006/S02**

### **Ing Klimeš – změna UP pozemků parc.č.: 320/278 a 320/303 v k.ú. Miškovice ze NL na OB-B**

#### Specifikace požadavku:

Vlastník předložil MČ svůj záměr přeměnit pozemky ve funkční ploše NL na OB-B.

#### Usnesení:

Komise se usnesla, že není v zájmu MČ tuto změnu podpořit.

## **006/S03**

### **Ing Rezek – projekt komunitní zahrady na pozemku paarc.č.: 310/95 v k.ú. Miškovice**

#### Specifikace požadavku:

Vlastník předložil MČ svůj záměr vybudovat na tomto pozemku komunitní zahradu. Pozemek se nachází ve funkční ploše ZMK podle platného ÚP.

#### Usnesení:

Komise konstatuje, že:

- Záměr není v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
- Plocha by měla zůstat volně přístupná, neoplocená.
-

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

**KRUPII - 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 7.3.2024

Příští schůze: na výzvu