

KOMISE PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ RMČ PRAHA 4

Zápis: 2. zasedání dne 31. ledna 2019 od 17.00 v místnosti č. 301 na Nuselské radnici, Tábořská 500, Praha 4

Přítomni dle prezenční listiny: Mgr. A. Rejchrtová, Akad. arch. J. Eismannová, Mgr. J. Slanina, Ing. M. Jelínková, Mgr. K. Dvořák, Ing. arch. Y. Janková, CSc., J. Svatá, P. Opa, MBA, Ing. arch. Š. Bratřka - komise byla usnášeníschopná

Na úvod jednání byla odsouhlasena změna programu spočívající v prohození pořadí projednání bodů 5 a 6 a dále k doplnění bodu 7 – informace o podnětu na změnu ÚP SÚ HMP pro projekt Rezidence Park Kavčí Hory a o plánované misi UNESCO v Praze v březnu 2019.

Řádné body programu:

1. Golf resort – obytný soubor při ul. V Náklích a Šífařská

Obytný soubor je navrhován na pozemcích parc. č. 57/1, 57/2, 57/3, 57/4, 57/5, 57/6, 58/1, 58/3, 59/17, 63/9, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 69/12, 69/14, 69/15, 73/1, 1004/1, 1004/2, 1071/16 v k. ú. Hodkovičky při ul. V Náklích a Šífařská. V současné době stojí na pozemcích neudržovaný administrativní blok, menší rodinné domy a nejrůznější haly či přístřešky sloužící průmyslovým provozům či skladování. Navrhovaný obytný soubor tvoří jeden bytový dům sestávající se z devíti sekcí (hmot). Sekce bytového domu mají 4 až 6 nadzemních podlaží, poslední patro je uvažováno jako ustupující. Výjimku tvoří pavilon, který obsahuje pouze dvě nadzemní podlaží. Hmoty jsou spojeny společným suterénem, který slouží pro parkování a technické zázemí (kotelna, sklípky, kočárkárny atp.). V souboru je navrženo 192 bytových jednotek a 2 ubytovací jednotky. V suterénní garáži a částečně na povrchu je celkem navrženo 182 parkovacích stání. Obytný soubor je při ul. V Náklích doplněn o hlavní veřejnou plochu – náměstí. V parteru pavilonu, sekcí A a B kolem náměstí je navrženo 8 drobných obchodních jednotek. Jako samostatný projekt je navrhován park a cyklostezka mezi obytným souborem a železničním náspem.

Usnesení komise: Komise konstatuje, že v transformačním území podél Modřanské ulice není v současné době zajištěna občanská vybavenost, obchody a služby odpovídající očekávanému přírůstku obyvatel v tomto území.

Komise doporučuje Radě MČ P4 uzavřít s developery a vlastníky pozemků v daném území smlouvy o rozvoji území s cílem zajistit v území adekvátní občanskou vybavenost. Komise doporučuje Radě MČ P4 za stejným účelem jednat také s MČ Praha 12.

Komise požaduje upravit urbanistickou koncepci návrhu, konkrétně zvýšit podíl zeleně na rostlém terénu a snížit hustotu zastavění, tzn. míru využití pozemku.

hlasování pro usnesení: 8 – pro; 0 – proti; 1 – se zdržel: usnesení bylo přijato

2. Bytový dům Choceradská

Studie bytového domu na pozemku parc.č. 2848/711 v k.ú. Záběhlíce v ul. Choceradská na místě stavby občanského vybavení č. p. 3035 (kotelna). Bytový dům je navrhován na půdoryse stávající stavby, má 2 podzemní a 4 nadzemní podlaží. Zastřešení je řešeno plochou ozeleněnou střechou. Části střechy budou využity jako střešní terasy. V objektu je navrženo 32 bytových jednotek, v podzemních podlažích celkem 35 parkovacích stání.

Součástí návrhu je vybudování veřejného dětského hřiště a 7 veřejných parkovacích stání v ul. Choceradská.

Návrh splňuje podmínky MČ Praha 4 (jako prodávající) k budoucímu stavebnímu využití pozemku parc.č. 2848/711 v k.ú. Záběhllice (viz usnesení ZMČ P4 č. 26Z-12/2017, ze dne 6. 12. 2017).

Usnesení komise: Komise souhlasí s předloženou studií bytového domu.

hlasování pro usnesení: 9 – pro; 0 - proti; 0 - se zdržel: usnesení bylo přijato

3. Novostavba multifunkčního domu Braník, ul. Nad Lesním divadlem

Studie multifunkčního domu umístěného na pozemcích parc.č. 2702/1 a 2702/3 v k. ú. Záběhllice v ul. Nad Lesním divadlem, mezi OC Novodvorská Plaza a areálem minigolfu Tempo Praha. Stávající pozemky jsou užívány jako sad/zahrada. V multifunkčním objektu je navrženo 5 bytů a 19 ubytovacích jednotek (hostel). Objekt má 5 nadzemních podlaží, z čehož poslední dvě jsou ustoupená. Architektonický výraz je dán organickou, dynamickou architekturou, výrazně prosklenou fasádou, svislými dřevěnými prvky. V souladu s PSP je na terénu umístěno 10 parkovacích stání.

Část komise ocenila architektonické kvality návrhu. Současně však byla zpochybněna vhodnost umístění návrhu na dotčených pozemcích z hlediska urbanistického a souladu s charakterem okolní zástavby. V souvislosti s navrženou prosklenou fasádou a s umístěním návrhu v ochranném pásmu lesa byl také zmíněn vliv světelného znečištění na přilehlý les.

Usnesení komise (návrh 1): Komise souhlasí s předloženou studií multifunkčního domu

hlasování pro usnesení: 1 – pro; 8 - proti; 0 - se zdržel: usnesení nebylo přijato

Usnesení komise (návrh 2): Komise nesouhlasí s předloženou studií multifunkčního domu z důvodu nesouladu s urbanisticko-architektonickým charakterem území

hlasování pro usnesení: 5 – pro; 0 - proti; 4 - se zdržel: usnesení bylo přijato

Komise doporučila projektantům dále na návrhu pracovat a zohlednit připomínky komise.

4. Polyfunkční přístavba k objektu Na Nivách 956/2

Předmětem studie je polyfunkční přístavba k objektu č. p. 956 v ul. Na Nivách (původně bytový dům, který je v současné době využíván jako sídlo projekčně inženýrské společnosti). Přístavba na pozemcích parc.č. 2323/1 a 2323/3 v k.ú. Michle je řešena jako 3podlažní objekt se 4. podlažím ustupujícím, s objektem č. p. 956 je propojena přízemním komunikačním krčkem. Přístavba je zastřešena plochou ozeleněnou střechou. Atika střechy je o 2,6 m níže než hřeben střechy objektu č. p. 956. V přízemí objektu se uvažuje s obchodním prostorem, vyšší podlaží budou využita k provozu projekčně inženýrské společnosti, v posledním ustupujícím podlaží se uvažuje o bytové funkci. Parkovací kapacity jsou zajištěny na pozemku stavby. Součástí návrhu je i výsadba stromů a kultivace plochy mezi navrhovaným objektem a ul. Michelská, která je dnes využívána k živelnému parkování.

Usnesení komise: Komise souhlasí se studií polyfunkční přístavby k objektu Na Nivách 956/2 za podmínky zajištění veřejného průchodu a průjezdu přes

pozemek parc.č. 2323/1 v k.ú. Michle. Komise dále doporučuje investorovi/projektantovi projednat studii s vlastníky sousedních pozemků.

hlasování pro usnesení: 9 – pro; 0 - proti; 0 - se zdržel: usnesení bylo přijato

5. Podnět na změnu ÚP SÚ HMP – z DZ na OB, ul. U Krčského nádraží, Krč

Jedná se o návrh na pořízení změny plochy s rozdílným způsobem využití DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály na plochu OB – čistě obytné na pozemku parc.č. 3320/14 v k.ú. Krč v ul. U Krčského nádraží. Na pozemku se nachází dočasná stavba, která byla využívána jako sociálně administrativní budova, později jako služební byty pro zaměstnance Českých drah a ubytovna. Pozemek v roce 2017 prodaly České dráhy jako nepotřebný. Současní vlastníci mají záměr stávající stavbu na pozemku zrekonstruovat, popř. vybudovat nový objekt, který bude využíván jako malé ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek. K realizaci tohoto záměru je nutná uvedená změna ÚP SÚ HMP. V případě, že podnět, resp. návrh na pořízení změny ÚP SÚ HMP nebude schválen, jsou vlastníci pozemku připraveni jednat o výstavbě na pozemku pro potřeby Českých drah či jiných soukromých dopravců.

Usnesení komise: Komise nesouhlasí s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP.

hlasování pro usnesení: 9 – pro; 0 - proti; 0 - se zdržel: usnesení bylo přijato

6. Návrh změny ÚP SÚ HMP č. Z 2797 - Areál Interlovu – Roztyly, k. ú. Chodov

Změna navrhuje plochu zvláštní komplexy ostatní (ZVO) s kódem míry využití území „G“, na úkor stávající částečně urbanizované rekreační plochy (SO3), plochy všeobecně smíšené (SV), plochy izolační zeleň (IZ) a plochy vodní hospodářství (TVV) v bývalém areálu Interlov Praha v k.ú. Chodov na MČ Praha 11 za účelem výstavby multifunkčního centra. Zástupce žadatele o pořízení změny ÚP SÚ HMP informoval členy komise o tom, že v roce 2018 došlo k přehodnocení záměru a z toho důvodu bude žadatel v rámci veřejného projednání návrhu změny uplatňovat námitku spočívající ve změně původně požadované plochy ZVO-G nově na plochu SV-G. V ploše SV je na rozdíl od plochy ZVO přípustná funkce bydlení. Návrh změny by měl umožnit výstavbu 400 rezidenčních bytů, 200 nájemních bytů, 30 000 m² HPP administrativních ploch (technické provedení fasád bariérového administrativního objektu navrženého při křižovatce Jižní spojka x 5. května zabrání odrazu hluku směrem do zástavby starého Spořilova), dále odpovídající občanskou vybavenost, služby a park o rozloze 4 ha – vodní prvky, sadové úpravy. V celém areálu je navrženo cca 1000 parkovacích stání. Dopravní napojení se předpokládá prodloužením Tomíčkovy ulice. Dle vyhodnocení vlivů změny na udržitelný rozvoj území je doporučeno realizovat dopravní napojení rovněž ze severní strany z křižovatky Jižní spojka x 5. května. Zástupce žadatele členy komise dále informoval, o tom, že v současné době je z podnětu MČ Praha 11 pořizována Územní studie okolí stanice metra Roztyly. Tato územní studie, která je ve fázi návrhu před odevzdáním, má být podkladem pro změnu č. Z 2797.

Usnesení komise: Komise nesouhlasí s návrhem změny ÚP SÚ HMP z ploch SO3, IZ, SV, TVV na plochu ZVO-G.

Komise bere na vědomí návrh žadatele o pořízení změny na změnu původně požadovaného funkčního využití ZVO – G nově na SV-G umožňující funkci bydlení.

Komise požaduje, aby pořizování změny č. Z 2797 bylo koordinováno s pořizováním ÚS okolí stanice metra Roztyly.

Komise dále požaduje prověřit uvažované dopravní napojení pozemků do křižovatky Jižní Spojka x 5. května. Komise zásadně nesouhlasí s případným dopravním napojením pozemků do ul. U Michelského lesa.

hlasování pro usnesení: 9 – pro; 0 - proti; 0 - se zdržel: usnesení bylo přijato

7. Informace o podnětu na změnu ÚP SÚ HMP pro projekt Rezidence Park Kavčí Hory a o plánované misi UNESCO v Praze v březnu 2019

Sdělena byla informace o historii i současném stavu podnětu na změnu ÚP SÚ HMP pro projekt Rezidence Park Kavčí Hory a o předchozích vyjádřeních MČ P4 k tomuto podnětu i k projektu Rezidence Park Kavčí Hory. Dále byla sdělena informace o reaktivní monitorovací misi UNESCO, která by měla přijet v březnu 2019 do Prahy a která by se mj. měla zabývat výškovou zástavbou a výškovou regulací v oblasti Pankrácké pláně.

Jednání komise bylo ukončeno ve 21.15 hod.

Zapsal: Bc. Martin Syrový – tajemník komise

Schválila: Mgr. Alžběta Rejchrtová - předsedkyně komise
Dne 7. února 2019