

KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VÝSTAVBY RMČ Praha 4

Zápis : 6. zasedání dne 29. června 2015 od 16.00 v zasedacím sále č. 301 historické budovy úřadu MČ v Nuslích, Tábořská 500, Praha 4

Přítomni dle prezenční listiny

Komise – přítomno 6 členů, 1 omluven

1. *Prezentace architekt D. Cais* **BD Zelený pruh – proti budově bývalá Moděva**

Komise přerušuje projednání a požaduje na dalším zasedání předložit doplněnou dokumentaci pro seznámení se stavebním záměrem a se širšími vztahy v území (hlasování : 2 proti předloženému stavebnímu záměru, 4 se zdrželi)

2. *Prezentace doplněné* **Architektonická studie - Komunitní centrum Církve Ježíše Krista Svatých posledních dnů v České republice.**

Prezentace Doc. Ing. arch. Z. Jiran a Ing. Pilka.

Přítomni 4 členové komise

Stavební záměr polyfunkčního objektu při ul. Na strži a Neveklovská na p.p.č.1142/1, 1142/35 a 1142/36 k.ú. Krč, budova s areálem bude sloužit církevním, společenským, sportovním a edukativním účelům, kapacita sálu činí cca 170 osob, v areálu je 46 parkovacích stání. Objekt a přilehlá zahrada bude volně přístupná veřejnosti s cílem konání pravidelných volnočasových aktivit pro děti i dospělé. 1/Doprava v klidu upravena dle požadavků minulé komise – vjezd do areálu je z ulice Neveklovská 2/ zásahy do dřevin budou minimalizovány a bude doplněno stromořadí při ulici Na strži 3/ hmotové a dispoziční členění objektu beze změny – jedná se o typizovaný návrh, doplněny varianty architektonického tvarosloví . S předloženým stavebním záměrem vyjádřili souhlas občanská sdružení a obyvatelé přilehlého bytového domu : 1/ SOIP, Praha 4 – M.Janoušková a V. Janoušek ; 2/ BD Jankovská – R. Pocta ; 3/ OSPA – L. Holečková a Z. Holeček

Hlasování komise o předloženém návrhu: 2 pro tento návrh, 1 se zdržel, 1 proti předloženému stavebnímu záměru; **návrh nebyl přijat a komise doporučuje úpravu architektonického řešení stavby**

3. *Prezentace architekt T.Durdis a Akad.arch.J.Chmelová* - **Rodinná vila ul. Nad lomem, Přítomno 5 členů komise**

Objekt je umístěn v prudce svažitém terénu na místě původního RD, výška stavby s plochou střechou je ve výšce římsy stanové střechy původní stavby, navržená hmota je ve tvaru jednoduchého hranolu – 2 NP a 2 PP, podzemní garáž pro 4 vozy. Architektonickému detailu a materiálovému provedení je věnována zvýšená pozornost, sadové úpravy jsou součástí DUR. Hlasování komise o předloženém návrhu: 3 pro tento návrh, 2 se zdrželi, 0 proti předloženému stavebnímu záměru

4. Areál při ulici Československého exilu doplnění k projednání v komisi z března 2015
Prezentace Ing. arch. A. Holub; přítomno 5 členů komise

Investiční záměr - sportovně rekreační areál ul. Československého exilu – Hodkovičky

Záměrem vlastníka pozemků je dotčené území rehabilitovat výstavbou rekreačního zařízení. Součástí tohoto areálu mají být venkovní hřiště a sportovní plochy, zdravotní rehabilitace a ubytovací zařízení pro krátkodobý pobyt seniorů, služební byty pro personál tohoto zařízení.

Komise nadále s předloženým záměrem nesouhlasí z důvodu rozporu s platným územním plánem. Dotčené území bude součástí plochy, na kterou bude vypracována architektonicko urbanistická studie jako podklad pro nový územní plán a k diskusi s obyvateli Prahy 4.

Hlasování komise k předloženému záměru: *přítomno 5* – nesouhlasí se záměrem 5

5. **BD ul. Na křivce** na pozemcích parc.č. 3386/7, 2631/4 a 2641/3 vše k.ú. Michle, objekt je umístěn v prudce svažitém terénu, má 2 NP a 2 PP, cca 5 b.j. (2x 2+kk; 3x 3+kk) navrženo je celkem 13 parkovacích stání v souladu s platnými předpisy

Komise souhlasí s předloženým záměrem výstavby a doporučuje RMČP4 souhlasit se souvisejícím odkoupením p.p.č. 3386/7 k.ú. Michle o výměře 118 m2 od hl.m. Prahy při ulici Na křivce za účelem zajištění dopravního připojení nemovitosti na veřejnou komunikaci.

Hlasování komise k navrženému stanovisku : *přítomno 5 členů komise*; 4 souhlasí se záměrem a navrženým stanoviskem, 1 se zdržel

6. **Obytný soubor Habrovka**, lokalita na Krčské stráni

Prezentace Ing. arch. M. Sedlák, Ing. J. Horčíčka- zástupce investora; přítomno 5 členů komise

Obytný soubor obsahuje 5 viladomů s 1PP a 3 NP (navrženo je cca 83 b.j. a 85 stání) v severní a ve východní části dotčeného území a 8 izolovaných RD. Dopravní připojení je navrženo z ulic Nad svahem a Ševce Matouše, lokalita není průjezdná do ulic Na krčské stráni a do ulice Rosečská. Navržené hmotové řešení vychází z platné úpravy č. U 0407/ 2006. Podle platného UPn je území ve funkční ploše OB – čistě obytné s kódem míry využití C. Komise požaduje doložit hydrogeologický průzkum před zahájením územního řízení, zajistit stabilitu svahů v dotčené lokalitě jak při realizaci stavby tak po jejím uvedení do provozu, věnovat pozornost prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Protože stávající komunikace uvažované k dopravnímu připojení jsou na hranici provozuschopnosti komise doporučuje prověřit další varianty možností dopravního připojení staveb. Objekty musí bez udělení výjimek splňovat ochranu obyvatel před hlukem, emisemi a dalšími negativními vlivy vyvolanými zátěží na Jižní spoje. **Komise požaduje vypracování studie zástavby navržených rodinných domů , která bude předložena komisi před vydáním závěrečného stanoviska MČ Praha 4 k záměru** a bude závazná k dopracování DUR pro rodinné domy. Doporučujeme projednat i rodinné domy při UR v rámci rozhodnutí o umístění celého souboru staveb. Hlasování komise k navrženému stanovisku : *přítomno 5 členů komise*; 5 souhlasí se záměrem a navrženým stanoviskem

7. Prezentace Studie rozvoje Spořilova

Prezentace Doc. Ing. arch. Hana Seho; přítomno 5 členů komise

Studie obsahuje: část analytickou, která mapuje historický vývoj zástavby v lokalitě a specifikuje základní rysy „zahradního města Spořilov“; část fotodokumentace stávajícího stavu oblasti a část návrhovou, která se především věnuje specifickým urbanistickým prvkům, které místo charakterizují : 1/ struktura veřejných ploch a veřejné zeleně 2/ struktura zástavby urbanisticky cenná k primární ochraně 3/ hierarchie uliční sítě 4/ typologická hmotová struktura původní zástavby s charakteristickým architektonickým tvaroslovím specifickým pro dotčenou lokalitu

Komise se seznámila s předloženou dokumentací. Pro památkovou ochranu dotčeného území komise doporučuje RMČP4 podat návrh na Ministerstvo kultury ČR na vyhlášení území Starého Spořilova jako památkové zóny.

8. Polyfunkční dům Jeremenkova

Prezentace Ing. Z. Jäger, přítomni 4 členové komise

Polyfunkční dům v ul. Jeremenkova je navržen s jedním podzemním, se třemi nadzemními a 4NP ustupujícím podlažím. V 1. NP jsou navrženy obchodní prostory, recepce a lobby bar, v 2. NP kanceláře. V ostatních podlažích je umístěno cca 6 bytových jednotek a ubytovací zařízení o kapacitě 10 lůžek. V podzemním podlaží polyfunkčního domu je umístěno 20 parkovacích stání, na terénu je navrženo

1 parkovací stání. Areál bude dopravně napojen dvěma stávajícími sjezdy do ulice Jeremenkova. **Komise** požaduje doplnění stromořadí při ul. Jeremenkova a předložení příčného řezu objektem, včetně výškového uspořádání s ohledem na stávající zástavbu sousedících RD. Komise upozorňuje, že záměr není v souladu s návrhem limitů ve výstavbě přijatých Zastupitelstvem MČ Praha 4 usnesením č. 11Z-38/2012 ze dne 06.12.2012 pro dotčenou lokalitu.

Hlasování komise k předloženému záměru: *přítomni 4*; – 3 nesouhlasí se záměrem, – 1 se záměrem souhlasí

9. Metroprojekt - Studie zástavby kolem stanic metra D, komise přerušuje a doporučuje pozvat zástupce projektové organizace k prezentaci na zasedání komise územního rozvoje a výstavby RMČP4

10. Návrh změny UPn č. Z – 2832/00

Komise doporučuje RMČP4 nesouhlasné stanovisko k návrhu změny Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Rozsáhlá změna Z 2832/00 zásadním způsobem mění textovou část platného územního plánu, uvolňuje regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, a tím i způsob územního plánování s vlivem zejména na urbanistickou koncepci rozvoje území hl. m. Prahy.

11. Věcná novela Pražských stavebních předpisů, opět pouze 15 dní lhůta na vyjádření

Komise doporučuje RMČP4 nesouhlasné stanovisko a uplatnit níže uvedené připomínky:

Pojmy § 2

- MČ Praha 4 **nesouhlasí** s definicí pojmu **proluka** dle § 2 odst. q) 2 ... *nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku, nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, určená k zastavění, zpravidla vymezená stavebními čarami a hranicemi sousedních pozemků zastavěných nebo k zastavění určených.* Toto ustanovení je problematické v kombinaci s § 22 - umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru. Investor si tak podle těchto ustanovení může sám stanovit, co je proluka.

Krajina § 10

- MČ Praha 4 **nesouhlasí** se zněním odst. 1) a 2) §10 a **požaduje** je přepracovat následovně:
(1) V nezastavitelném území se s přihlédnutím ke krajinnému charakteru a vegetačnímu krytu vymezují zpravidla plochy lesní, nelesní přírodní a přírodě blízké plochy, *přírodní parky, parky, historické zahrady, izolační zeleň*, extenzivně využívané zemědělské plochy, intenzivně využívané zemědělské plochy a plochy zdevastované.
(2) V zastavitelném území se s přihlédnutím ke krajinnému charakteru a vegetačnímu krytu vymezují parkově upravené části dalších veřejných prostranství, speciální rekreační plochy *a mezibloková zeleň*.

Odůvodnění:

1. V §10 odst. 1 a 2 převádí předpis část pražské zeleně (parky) z nezastavitelného území do zastavitelného. Přeražením parků do zastavitelného území tak zpracovatel umožňuje budoucí zástavbu parků a dalších částí pražské veřejné zeleně. Předpis v odst. 1 § 10 – nezastavitelné území - opomíjí kromě parků i historické zahrady a izolační zeleň, čímž umožňuje likvidaci velké části veřejné zeleně v Praze.
2. § 10 předpisu je v přímém rozporu se stávajícím ÚPn hl.m. Prahy. Schválením předpisu s účinností od 1.1.2016 by došlo k situaci, kdy podle předpisu by parky byly zařazeny do zastavitelného území a dle stále platného ÚPn hl.m. Prahy do nezastavitelného území.
3. Nový územní plán hl.m. Prahy tzv. Metropolitní plán neexistuje, platí metodika ke stávajícímu ÚPn hl.m. Prahy a v předpise není uvedeno kdo a jak zabráni zastavění parků pokud budou součástí zastavitelného území. Není jasné, kdo parky vymezí jako nezastavitelnou veřejnou zeleň pokud budou součástí zastavitelného území.

Obecné požadavky na umístování staveb § 20

- v odst. 1) § 20 má být obsažena odpovědnost investora za stav území. MČ Praha 4 proto **požaduje** doplnit toto ustanovení o větu: „ *Umístování souboru staveb lze podmínit vybudováním odpovídající občanské vybavenosti.*“

Umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru § 22

- MČ Praha 4 **nesouhlasí** a **požaduje** přepracovat znění odst. 1 a), b) a odst. 3 a), b) §

22. Chybí zde ustanovení, který orgán bude stanovovat uliční a stavební čáru a podle jakých pravidel tak bude činit. Tato ustanovení obsahují velkou právní nejistotu. Dále je nepřipustné, aby si podle těchto ustanovení v území, kde nejsou založena uliční prostranství, resp. v transformačním a rozvojovém území, určoval uliční a stavební čáru v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí sám žadatel, který žádá o umístění stavby, neboť tak není chráněn veřejný zájem. V kombinaci s pojmem proluka dle §2 odst. q) tak může být stavba umístěna prakticky kdekoli, což je nebezpečné zejména v sídlištní zástavbě.

Umísťování staveb s ohledem na výškovou regulaci § 26

- MČ Praha 4 **nesouhlasí** a požaduje přepracovat znění odst. a) a b) § 22. Chybí zde ustanovení, který orgán bude stanovovat výškovou hladinu a podle jakých pravidel tak bude činit ve složitějších případech (sídliště). Tato ustanovení obsahují velkou právní nejistotu. Dále je nepřipustné, aby si podle ustanovení v odst. b) § 22 v transformačním a rozvojovém území určoval výškovou regulaci v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí sám žadatel, který žádá o umístění stavby, neboť tak není chráněn veřejný zájem.
- Do doby schválení nové územně plánovací dokumentace je vhodnější ve výškové regulaci navázat na informativní část platného ÚPn hl.m. Prahy (podlažnost).

Regulace reklamy § 77, 78

- MČ Praha 4 **nesouhlasí** se změnou systému regulace oproti původní verzi Pražských stavebních předpisů. Návrh zpřísňuje regulaci reklamy v památkových rezervacích a památkových zónách (max. 4 m² plochy panelu) naopak na ostatním území (zastavitelném i nezastavitelném) je reklama regulována pouze vzájemnou vzdáleností reklamních zařízení nikoli velikostí jejich reklamní plochy. MČ Praha 4 **požaduje** regulaci reklamy na základě maximální povolené plochy reklamního panelu i mimo památkové rezervace a památkové zóny.

Schválila: Akad. arch. Jaromíra Eismannová - předsedkyně komise

Zapsala : Ing. arch. B. Adamová – tajemnice komise, vedoucí odd. PUP – OKAS ÚMČP4
Dne 29.7.2015