

Zápis z 15. jednání KOMISE PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ RMČ PRAHA 4 ze dne 30. září 2024 (od 16.00 v místnosti č. 301 na Nuselské radnici, Tábořská 500, Praha 4)

Prítomní členové: Ing. Z. Kovářík – předseda komise, Ing. O. Pukl, J. Svatá, Mgr. P. Rejchrtová, L. Sládková, Mgr. A. Rejchrtová

Omluvení členové: akad. arch. J. Eismannová, Ing. arch. Š. Bratřka, R. Králíček

komise byla usnášeníschopná

Řádné body programu:

1. Zahájení

Na úvod jednání předseda komise přivítal členy komise a přítomnou veřejnost. Byl schválen zápis z 14. jednání komise bez připomínek. Následně byl schválen program 15. jednání.

2. Studie proveditelnosti - Bytové domy Hrusická, p.p.č. 2848/58, 2848/59, 2848/60, 2848/62 k.ú. Záběhlce

Předmětem studie proveditelnosti je ověření možnosti výstavby bytových domů v areálu nízkopodlažních původních staveb občanského vybavení v centrální části sídliště Spořilov II při ul. Hrusická. Studie navrhuje výstavbu dvou deskových bytových domů s 10 NP. Objekty výškově, půdorysnými rozměry a orientací reagují na okolní zástavbu. Prostor mezi objekty zůstane průchozí a bude volně navazovat na okolní sídlištní zeleň. Stávající objekt prádelny v areálu není návrhem dotčen a bude zachován. Objekty jsou navrženy jako monofunkční s cca 120 byty, popř. s menší občanskou vybaveností v parteru. V suterénních prostorách jsou umístěny podzemní garáže s kapacitou cca 130 parkovacích míst. Ke zvážení je navýšení této kapacity pro řešení stávajícího deficitu parkovacích stání v lokalitě. Několik návštěvnických stání je umístěno na terénu mimo stávající komunikace. Objekty budou dopravně připojeny stávajícím vjezdem na slepou část ul. Hrusická, návrh počítá s rozšířením tohoto úseku komunikace na 6 m a přidáním pěší komunikace o min. šíři 2 m.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise 1) kvůli dlouhodobě neuspokojivé dopravní situaci v ul. Hrusická doporučuje zejména dopracovat řešení dopravy v klidu pro nové i stávající rezidenty – navýšení kapacit parkovacích stání a návrh řešení ke zlepšení průjezdnosti ul. Hrusická zejména pro IZS a svoz odpadu 2) doporučuje dopracovat řešení (rozsahu) podzemní části stavby a jejího výškového usazení ve vztahu k rostlému terénu 3) doporučuje zabývat se funkčním využitím 1. NP objektů (občanská vybavenost) 4) doporučuje investorovi projednat stavební záměr s místními občany, a to nejlépe přímo na místě plánované stavby.

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

3. Směna pozemků hl. m. Praha x Tempus Development a.s. za účelem výstavby bytových domů v ul. Nad Lesním divadlem na části p.p.č. 2692/76 v k.ú. Braník

MČ Praha 4 byla požádána HOM MHMP o vyjádření k zařazení části pozemku parc.č. 2692/76 v katastrálním území Braník o výměře cca 4 000 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy do navrhované směny pozemků mezi hl. m. Prahou, právníckými osobami a fyzickou osobou. Účelem je scelení majetků pro investiční záměry převážně komerčního charakteru ze strany žadatelů a uskutečnění staveb veřejného zájmu (stavby veřejné infrastruktury) ze strany hl. m. Prahy. Na pozemku parc.č. 2692/76 v k.ú. Braník se nachází místní komunikace III. třídy Nad Lesním divadlem a veřejná parkovací stání podél komunikace. Část pozemku je připlocena k sousednímu hlídanému parkovišti v soukromém vlastnictví. Záměrem žadatele je požadovanou část pozemku parc.č. 2692/76 v k.ú. Braník scelit se sousedním soukromým pozemkem a pozemky následně využít pro výstavbu bytových domů.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise doporučuje Radě MČ P4 zásadně nesouhlasit se zařazením části pozemku parc.č. 2692/76 v katastrálním území Braník o výměře cca 4 000 m² ve vlastnictví hl. m. Prahy do navrhované směny pozemků mezi hl. m. Prahou, právníckými osobami a fyzickou osobou za účelem výstavby

bytových domů na tomto pozemku. Uvažovaná výstavba v místě stávajících parkovacích ploch na požadovaném a přilehlém pozemku by byla nepřijatelným zásahem do dopravy v klidu na sídlišti Novodvorská a do prostorového a kompozičního uspořádání sídliště.
6 – pro; 0 - proti; 0 - se zdržel: usnesení bylo přijato

4. Polyfunkční budova TIDE, areál hotelu Panorama, ul. Milevská

Záměr spočívá ve výstavbě polyfunkčního objektu v ul. Milevská na místě, kde se momentálně nachází parkovací dům hotelu Panorama. Jedná se o budovu s 22 nadzemními podlažími (+ 69,700 m) a 5 podzemními. Objekt navazuje na hmotu sousedního objektu Element jak půdorysně, tak výškově, nižší hmota (8 NP) půdorysu ve tvaru písmene F je ukončená ve výšce atiky objektu Element. Vyšší hmota s 22 NP je koncipovaná do jednoduchého hranolu se severo-jihní orientací. Z funkčního hlediska je objekt určen především pro rezidenční bydlení a dlouhodobé ubytování/nájemní bydlení. V objektu je navrženo 242 bytů. Přízemí je částečně určeno pro drobné služby a drobné provozovny. V podzemních podlažích se nacházejí prostory parkování s 249 místy, kolárny, TZB, sklady a sklepy. V předprostoru objektu u ulice Milevská bude umístěn samostatný objekt vjezdu na rampu do podzemních podlaží. Atrium mezi objekty TIDE a Element a předprostor objektu z jižní a západní strany budou řešeny jako plochy s vegetací, trávnikem a menšími stromy.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise souhlasí s předloženým záměrem s podmínkami 1) byty ve vyšší hmotě budou ve vyšším/středním standardu, v nižší hmotě budou nájemní byty 2) revitalizace průchodu od budovy Trimaran k ul. Milevská podél navrhovaného objektu 3) zachování volného prostoru/plochy zeleně v SZ kvadrantu křižovatky Milevská x Na Strži 4) uzavření smlouvy o spolupráci - preferovaná kontribuce ve formě převedení bytů do vlastnictví MČ a seznámení komise s návrhem smlouvy

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

5. Novostavba bytového domu Braník, ul. Pod Svahem, p.p.č. 1556, 1554/2 k.ú. Braník

Předmětem záměru je novostavba bytového domu ve svažitém pozemku při ul. Pod Svahem. Bytový dům má nepravidelný obdélníkový půdorys, 3 podzemní a 5 nadzemních podlaží, přičemž poslední podlaží je řešeno jako částečně ustoupené. Bytový dům je zastřešen plochou střechou. Ve 3. a 2. PP bude umístěna garáž s kapacitou 20 parkovacích stání, která jsou přístupná pomocí autovýtahu s vjezdem z ul. Pod Svahem. Při ulici Pod Svahem budou umístěny 2 další parkovací stání.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise nesouhlasí se záměrem, který svými parametry (půdorysné rozměry, zastavěná plocha, výška) vhodně nereaguje na charakter okolní stabilizované zástavby. Předsazení hmoty objektu před linií stávající zástavby směrem k úzkému jednosměrnému úseku ul. Pod Svahem bude mít negativní vliv na průhled touto ulicí a šířkové parametry uličního prostoru.

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

6. Bytové domy Braník, ul. Branická, p.p.č. 18, 25, 26, 27, 30 k.ú. Braník

Předmětem záměru je dostavba bloku při křižovatce ul. Branická a Jiskrova v historické části Braníku. Záměr doplňuje uliční frontu o jeden bytový dům s 5 NP a sedlovou střechou v proluce naproti nárožní věži Dominikánského dvora a druhý bytový dům taktéž max. s 5 NP a sedlovou střechou, který navazuje na severní slepý štít stávajícího objektu č. p. 473. Hmota tohoto bytového domu je tvarována tak, aby vhodně propojovala vyšší zástavbu domů z počátku 20 st. s rostlou historickou nízkopodlažní zástavbou starého Braníku. V části přiléhající k nižší zástavbě v ul. Ve Dvoře je tak bytový dům pouze dvoupodlažní. Na tento dům pak směrem do dvorního traktu navazují dva objekty řadových rodinných domů opět se sedlovou střechou. Součástí záměru je i rekonstrukce stávajícího objektu č. p. 473. V celém souboru je navrženo celkem 42 bytů a 41 parkovacích stání. V parteru budov směrem do ul. Branická jsou navrženy obchodní prostory.

Komise přerušila projednání do doby dořešení adekvátní náhradní výsadby za kácené vzrostlé stromy na pozemcích stavby s OŽP a samosprávou MČ P4 a do doby projednání záměru s místními občany.

7. Ověřovací objemová studie „Viladům U kapličky“, ul. Nad Ryšánkou, p.p.č. 528 k.ú. Krč
Předmětem studie je prověření hmotového řešení případné novostavby na pozemku parc.č. 528 v k.ú. Krč před plánovaným prodejem tohoto pozemku. Studie umísťuje na pozemek viladům s 9 bytovými jednotkami. Objekt má 4 nadzemní podlaží, přičemž poslední podlaží je ustoupené z jižní a východní strany. V podzemní garáži je navrženo 9 parkovacích stání. Max. výška objektu (střecha ustupujícího podlaží) je 12 m. Vzdálenost stavby od hranice sousedních pozemků je 3 m.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise zásadně nesouhlasí s ověřovací studií. Důvodem jsou zejména půdorysné rozměry, zastavěná plocha pozemku a kapacita objektu neodpovídající parametrům sousední zástavby.

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

8. Zrušení služebnosti zakazující stavbu vyšší než 2 NP, max. 10 m na pozemku parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč

Městská část Praha 4 uzavřela dne 25. 2. 2019 s panem I. K. kupní smlouvu k pozemku parc.č. 1241/3 o výměře 73 m² v k.ú. Krč. V kupní smlouvě bylo sjednáno zřízení služebnosti zakazující stavbu vyšší než 2 NP, max. 10 m na pozemku parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč. Žádost vydání rozhodnutí o umístění stavby „Multifunkční dům Za Zelenou liškou, Praha 4“ (2 NP s výškou atiky +8,25 m) na pozemku parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč byla zamítnuta OST ÚMČ P4, mj. z důvodu rozporu s požadavky ust. § 25 – 27 PSP (výšková regulace). Rozhodnutí OST ÚMČ P4 bylo následně potvrzeno nadřízeným orgánem MHMP STR, podle kterého záměr nerespektuje ani jednu ze dvou existujících výškových hladin v území (hladina I: 0 – 6 m a hladina V: 12 – 21 m). Podle právního názoru MHMP STR lze dle veřejného práva zastavět pozemek parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč stavbou, která bude výškově odpovídat výškové hladině V: 12 – 21 m. Pan I. K. s odkazem na právní názor vyjádřený v rozhodnutí MHMP STR požaduje zrušení uvedené služebnosti.

Po představení záměru a následné diskusi bylo navrženo následující usnesení:

Komise bere na vědomí závěry rozhodnutí MHMP STR ve věci možnosti zastavění pozemku parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč. Komise nadále neshledává důvody ke zrušení služebnosti zakazující stavbu vyšší než 2 NP, max. 10 m na pozemku parc.č. 1241/3 v k.ú. Krč sjednané v kupní smlouvě uzavřené dne 25. 2. 2019.

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

Jednání komise bylo ukončeno v 18:15 hod.

Zapsal: Bc. Martin Syrový – tajemník komise

Schválil: Ing. Zdeněk Kovářík – předseda komise

dne 10. října 2024