

ZÁPIS Z 10. ZASEDÁNÍ KOMISE PRO STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ A ÚZEMNÍ ROZVOJ KONANÉHO DNE 18.9.2019

PŘÍTOMNÍ ČLENOVÉ KOMISE:

Doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Martin Marek, Bc. Jan Růžička, Pavla Janecká

OMLUVENI:

Mgr. Martin Benkovič, Jiří Masopust, Vladimír Slíž

DALŠÍ ÚČASTNÍCI JEDNÁNÍ:

Ing. arch. Eva Rokosová (tajemnice komise), Ing. Alois Podaný (vedoucí OÚRI)

(prezenční listina je archivována u tajemníka komise)

KOMISE PROJEDNALA:

Předseda Komise na úvod přivítal účastníky jednání. K zápisu z 9. zasedání Komise pro ÚRSP nebyly vzneseny žádné připomínky, zápis byl schválen.

Následně byly projednány tyto body programu:

1) Nový BD na parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k. ú. Řepy, ul. U Boroviček, Praha – Řepy - žádost o souhlas pro společné povolení

Projednávání akce pokračovalo na základě vyjádření investora AND Rezidence U Boroviček, s.r.o. IČ 07627751, evidovaného pod čj. ÚMČ P17 014294/2019 ze dne 9.9.2019 ke stanovisku Komise pro územní rozvoj a SP ze dne 19.8.2019 a dodaných dokumentů.

Komisi byly doručeny následující stanoviska:

- stanovisko Policie ČR k projektové dokumentaci čj. KRPA-215608-2/ČJ-2019-0000DŽ ze dne 13.8.2019;
- souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování čj. MHMP 1661938/2019 ze dne 29.8.2019, vydané odborem územního rozvoje Magistrátu hl.m. Prahy;
- územně plánovací informaci vydanou odborem výstavby ÚMČ Praha 17 pod čj.003779/2017/VYS/Ur dne 8.3.2017.

Stavebník AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., žádá o stanovisko pro společné řízení k novostavbě BD. Nový BD je navržen na pozemcích parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k.ú. Řepy, které jsou vedené v KN jako orná půda a zahrada, vše ve vlastnictví stavebníka. Místo stavby se nachází na křižovatce ulic U Boroviček a U Selských baterií. Jedná se o území dle územního plánu pro SÚ HMP jednak s funkčním využitím OB – čistě obytné, kde je navrženo umístění BD, a jednak v území s funkčním využitím IZ – izolační zeleň, kde je navrženo umístění parkovacích stání pro 5 vozů, obslužná komunikace a nespecifikovaná zeleň. Pozemek je svažité směrem k jihu. V okolí se nachází na severní straně zahrádkářská osada, na jižní straně zástavba řadových RD v ul. Na Fialce. Návrh bytového domu obsahuje 23 bytů, 23 parkovacích stání v suterénu domu, obsahuje 1PP a 3 NP s plochou střechou. Podél východní hranice pozemku je navržena opěrná zeď, vjezd do parkovacích stání je umístěn na západní straně bytového domu. Vzhledem k tomu, že na pozemek nejsou přivedeny žádné přípojky inž. sítí, budováním přípojek budou dotčeny stávající okolní komunikace, zejména ul. U Boroviček, a to parc. č.

1409/6, 1409/4, 1504/1, 1409/1, vše k.ú. Řepy a ve vlastnictví Hl. města Prahy, svěřené do správy MČ Praha 17. V rámci stavby je navrženo přeložení řady inž. sítí, a to části STL plynovodu, dvou kabelů VO, vodovodu a kanalizace, které procházejí pozemky a jejichž přeložení je nezbytné pro realizaci navrhované stavby BD.

V diskuzi nad doručenými dokumenty bylo konstatováno:

- a) Komise bere na vědomí doručené dokumenty;
- b) Předložená projektová dokumentace nového BD není v souladu s územně plánovací informací odboru výstavby ÚMČ P17 pod čj.003779/2017/VYS/Ur ze dne 8.3.2017. Tato ÚPI byla vydána k záměru výstavby BD o půdorysu 40x19m, výšce 9,5m a kapacitě 18 bytových jednotek, avšak v nyní předkládané PD je půdorys budovy zvětšen na rozměry 48x19 m, výška +9,9m + výška přízemí +-0,00 od terénu, kapacita 23 byt. jednotek, takže hmota objektu byla výrazně zvětšena a podíl zeleně na pozemcích zmenšen;
- c) z vyjádření investora AND Rezidence U Boroviček, s.r.o. plyne, že nehodlá respektovat stanovisko IPR Praha čj. 6487/19 ze dne 6.8.2019 a považuje je za překonané vydáním závazného souhlasného stanoviska Magistrátu HMP;
- d) budováním přípojek k BD a přeložek inženýrských sítí bude narušen nedávno dokončený nový povrch ulice U Boroviček;
- e) při návalových deštích hrozí nebezpečí zaplavení zahrad řadových domů na jižní straně, kapacita navržené vsakovací jímky není zdůvodněná;

Komise po prostudování podkladů a po podrobné diskuzi přijala následující **závěr**:

1. Komise **souhlasí** s výstavbou nového BD na pozemcích na parc. č. 1142/333, 1142/954 a 921/2, k. ú. Řepy **za následujících podmínek**:
 - a) investor upraví PD do souladu s rámcovými parametry obsaženými v územně plánovací informaci čj. 003779/2017/VYS/Ur dne 8.3.2017, tj. půdorys budovy nepřesáhne 40x19 m, výška budovy nepřesáhne 9,9m, kapacita bude 18 byt. jednotek;
 - b) investor doloží výpočtem dostatečnou kapacitu vsakovací jímky pro povrchovou vodu zejména pro návalové deště;
 - c) přeložky a přípojky inž. sítí budou budované protlakem a v případě narušení povrchu vozovky ul. U Boroviček v souvislosti s výstavbou BD zajistí investor celkovou obnovu povrchu v celém úseku nového povrchu.

2) Návrh na pořízení změny ÚP na pozemky parc. č. 1508/5, 1509 a 1510/4, k. ú. Řepy, celková výměra 7.133 m², při ul. U Boroviček, Praha – Řepy – doplnění

Manželé Filipovi jako vlastníci předmětných pozemků navrhuji změnu územního plánu ze současné kategorie SP – sport (plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu) na OV-D všeobecně obytné (plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel).

Toto jednání navazuje na 6. jednání Komise pro územní rozvoj a SP konané dne 7.5.2019, a to na základě **upravené architektonické studie** doručené dne 10.9.2019 a evidované pod čj. ÚMČ P17 014104/2019.

Komise se seznámila s předloženou architektonickou studií uvažované bytové zástavby a konstatovala, že došlo k výrazné změně oproti architektonické studii projednávané dne 7.5.2019.

Architektonická studie navrhuje dva bytové domy o 2NP + 3.NP ustupující, takže parter v ulici U Boroviček působí přívětivě a je v souladu se stávající zástavbou a výrazným podílem zeleně. Jižním směrem se navyšuje podlažní plocha díky svažitému pozemku o 1 obytné podlaží. Studie počítá s výstavbou 49 bytových jednotek, což znamená podstatné snížení dopravní zátěže pro okolní komunikace Čistovická, U Boroviček a Na Bělohorské pláni. Oba domy mají navržené vjezdy do podzemních garáží. Před obytnými domy jsou navržena podélná parkovací stání. Pro příjezd od Karlovarské ulice je uvažována nová světelná křižovatka u ul. Na Bělohorské pláni.

Závěr:

Se změnou ÚP pro dané území lze souhlasit pro kategorii využití území OB-B nebo OB-C, tj. do 3NP s tím, že budou dodrženy i další záměry obsažené v předložené studii, jako podíl zeleně a parkovací stání podél ul. U Boroviček.

3) Informace z Magistrátu HMP

Komise se seznámila s doporučením Magistrátu HMP. Ing. arch. Rokosová zašle požadované podklady.

4) Příští zasedání Komise

Příští zasedání komise se bude po opravě konat v pondělí od 17h **ve dnech 7.10. a 11.11.2019**, pokud nebude s předsedou dohodnuto jinak.

Závěrem předseda komise poděkoval všem přítomným za aktivní účast a ukončil jednání.

Vyhotovila: Ing. arch. Eva Rokosová, tajemnice komise
Schválil: doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., předseda komise