

ZÁPIS Z 9. ZASEDÁNÍ KOMISE PRO STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ A ÚZEMNÍ ROZVOJ KONANÉHO DNE 19.8.2019

PŘÍTOMNÍ ČLENOVÉ KOMISE:

Doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Mgr. Martin Benkovič, Martin Marek, Bc. Vladimír Slíž, Jiří Růžička

OMLUVENI:

Jiří Masopust, Pavla Janecká

DALŠÍ ÚČASTNÍCI JEDNÁNÍ:

Ing. arch. Eva Rokosová (tajemnice komise), Ing. Alois Podaný (vedoucí OÚRI), Jaroslav Bíro, místostarosta, Ing. arch. Michal Štěpař, místostarosta, Petr Ubry, OSOM, Jiří Holub, PR manažer;

k bodu ad 1: Ing. Jan Hlaváček, AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., Ing. arch. Luděk Podlipný, Ing. arch. Tomáš Gloser;

k bodu ad 2: Mgr. Petra Koudelová, Mgr. Lucie Rádlová

(prezenční listina je archivována u tajemníka komise)

KOMISE PROJEDNALA:

Předseda Komise na úvod přivítal účastníky jednání. K zápisu z 8. zasedání Komise pro ÚRSP nebyly vzneseny žádné připomínky, zápis byl schválen.

Následně byly projednány tyto body programu (body ad 1 a 2 v opačném pořadí):

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 za účasti pozvaných hostů, za investora/ stavebníka AND Rezidence U Boroviček, s.r.o. se zúčastnil Ing. Jan Hlaváček (vlastník pan Jiří Šalda se omluvil) a za projektanty Ing. arch. Luděk Podlipný a Ing. arch. Tomáš Gloser.

Komisi byly před jednáním doručeny další doplňující podklady: vizualizace navrhované budovy ve vztahu k okolí, studie oslunění a stínění, vyjádření Magistrátu hl.m. Prahy, odboru územního rozvoje čj. MHMP1445389/2018 ze dne 14.9.2018 a vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl.m. Prahy čj.6487/19 ze dne 6.8.2019. Stavebník AND Rezidence U Boroviček, s.r.o., IČ 07627751 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 svažitý 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

zed', 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.

Hosté představili navrhovaný projekt a zodpověděli početné dotazy členů komise.

V následné diskuzi (již bez účasti investora/stavebníka a projektantů) bylo konstatováno:

a) Předložený stavební záměr BD se nachází ve stabilizovaném území, což je zastavitelné území, které je tvořeno stávající souvislou zástavbou a stabilizovanou hmotnou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný rozvoj. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Jedná se o území se zvýšenou ochranou zeleně. Stavební záměr je v souladu s platným územním plánem SÚ hl. m. Prahy - viz vyjádření Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje čj. MHMP 1445389/2018 ze dne 14.9.2018.

b) navrhovaná budova BD svojí hmotou a výškou a díky umístění na vyvýšené části svažitého pozemku necitlivě dominuje okolní zástavbě, zejména řadovým domům na jižní straně pozemku;

c) zastavěná plocha pozemků se pohybuje kolem 50%, z čehož cca 35% tvoří zastavěná plocha domu, ostatní jsou obsluhné komunikace, chodníky a parkovací plocha;

d) budováním přípojek k BD a přeložek inženýrských sítí bude narušen nedávno dokončený povrch ulice U Boroviček;

e) areál kolem BD je koncipován jako uzavřený, tedy neprůchozí pro veřejnost;

f) údržba úzkého pásu zeleně na svažitém pozemku mezi pozemky stavebníka a zahradami řadových domů na jižní straně se jeví jako problematická;

g) studie oslunění a stínění neprokázala negativní vlivy navrhované stavby BD na okolní zástavbu (což je ale samozřejmé, když BD je ve svahu severně od stávající zástavby);

h) problematické se jeví pohledy od zahrad řadových domků, přičemž vizualizace nezobrazuje pohledy z jižní strany od zástavby řadových domů;

i) při návalových deštích hrozí nebezpečí zaplavení zahrad řadových domů na jižní straně;

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

1. Komise **nesouhlasí** s výstavbou nového BD podle přeložené PD;

2. Komise **doporučuje** stavebníkovi upravit PD:

a) do souladu se stanoviskem, resp. podmínkami IPR Praha čj. 6487/19 ze dne 6.8.2019, a to ve všech bodech stanoviska včetně doporučení.

b) snížit BD o jedno nadzemní podlaží;

c) upravit zastavěnou plochu pozemku včetně komunikací a zpevněných ploch tak, aby nepřevýšila 40% celkové plochy pozemků;

d) přeložky a přípojky inž. sítí zbudovat protlakem nebo navrhnout a zajistit po jejich dokončení celkovou obnovu povrchu ulice U Boroviček, narušeného navrhovanou stavbou BD;

e) vyřešit odvodnění pozemku tak, aby bylo zabráněno svodu vody na jižní sousedící pozemky;

f) předložit stanovisko Policie ČR k dopravnímu řešení.

2) HUP – Opuková č. 168/26, Praha – Řepy, přemístění do chodníku parc.č. 1392/1, k.ú. Řepy – žádost o souhlas s realizací

Projednávání akce pokračovalo za účasti hostů - vlastníků RD Mgr. Petry Koudelové a Mgr. Lucie Rádlové a vedoucího OSOM Petra Ubryho. Vlastník RD požádal o souhlas s přemístěním HUP, který je nyní v oplocení pozemku, do chodníku parc. č. 1392/1, k.ú. Řepy, který je ve správě ÚMČ Praha 17. Důvodem je nemožnost vjezdu automobilu na pozemek vlastníka. Není ani vhodný posun HUP na opačnou stranu, tj. na pozemek vlastníka, jelikož posun oplocení min. o 60 cm k budově by možnost parkování opět neumožnil (vzdálenost 5m). Spolu se žádostí o souhlas byla předložena smlouva s PPD, a.s. stanovující podmínky pro přeložení HUP do chodníku. Komise obdržela před jednáním dokumentaci a fotografie technického řešení HUP v chodníku. OSOM nemá s údržbou těchto zařízení v chodníku problém. Na dotaz bylo sděleno, že plynoměr bude umístěn v malé skříňce v oplocení.

Závěr: Komise se seznámila s předloženými podklady a z hlediska územního rozvoje **souhlasí** s přemístěním HUP do chodníku parc.č. 1392/1, k.ú. Řepy před domem čp. 168/26, Opuková ul. Praha – Řepy.

3) Žádost o stanovisko k prodeji pozemku parc.č. 1297/2 a 1465/13, k. ú. Řepy při ul. Slánská

OSOM požádal o vyjádření k žádosti kupujícího Ing. Moniky Kavanové k prodeji pozemků parc.č. 1297/2 o výměře 125 m² a parc. č. 1465/13 o výměře 38 m², k. ú. Řepy při ul. Slánská v Praze – Řepích. Žadatelka Ing. Monika Kavanová vlastní sousední nemovitosti pozemek parc. č. 1296, 1297/1 a RD parc.č. 1298, k.ú. Řepy, které hodlá zvětšit o sousední pozemky a které již díky chybně umístěnému oplocení užívá. Pan Ubry informoval komisi, že OSOM má k dispozici ocenění pozemků stanovené znaleckým posudkem.

Závěr: Komise se seznámila s předanými podklady a z hlediska územního rozvoje **souhlasí** s prodejem pozemků parc.č. 1297/2 o výměře 125 m² a parc. č. 1465/13 o výměře 38 m², k.ú. Řepy žadatelce Ing. Monice Kavanové.

4) Informace

Ing. Podaný informoval členy komise, že podněty na změnu ÚP projednávané na minulém zasedání komise tj. podnět na změnu ÚP – parc.č. 1337/11, k.ú. Řepy – Lisborough Invest, s.r.o. pro výstavbu vila-domů a podnět na změnu ÚP – parc. č. 1337/80 a 1435, k.ú. Řepy – VÚZT, v.v.i. pro výstavbu administrativních budov byly staženy z programu jednání Rady MČ P-17 dne 14.8.2019.

5) Příští zasedání Komise

V současné době není žádná další agenda k projednání.

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