

Městská část Praha 5

Zápis z 52. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 29.03.2022

Přítomni:

Ing. arch. Zuzana Hamanová, Bc. Lukáš Herold, JUDr. Tomáš Homola, Ing. arch. Barbora Jobová, Ing. Milan Kryl, Ing. Zdeněk Laciga, RNDr. Radomír Palovský, CSc., Ing. Pavel Richter, Bc. Martin Slabý

Omluveni:

Bc. Tomáš Hron, Kateřina Poláková

Odborník:

Ing. arch. Pavel Šmelhaus

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Schválení programu z 52. zasedání VUR ze dne 29.03.2022	Schváleno	VÚR/52/1/2022
2.	Schválení zápisu z 51. zasedání VUR ze dne 01.03.2022	Schváleno	VÚR/52/2/2022
3.	Volba ověřovatele zápisu z 52. zasedání VUR ze dne 15.03.2022	Schváleno	VÚR/52/3/2022
4.	"Řadové domy Ke Smíchovu", studie, pozemky parc. č. 2034, 2035, 2036, 2037, 2038/1 a 2039/1 v k. ú. Hlubočepy	Neschváleno	
5.	"Residence V2", studie, pozemky parc. č. 1197, 1198 a 1199 v k. ú. Košíře	Schváleno	VÚR/52/4/2022
6.	"Areál Doblecon, Smíchov", studie, pozemky parc. č. 682/1 a 677 v k. ú. Smíchov	Schváleno	VÚR/52/5/2022

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Číslo usnesení: VÚR/52/1/2022

1. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Schválení programu z 52. zasedání VUR ze dne 29.03.2022

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program z 52. zasedání VÚR ze dne 29.03.2022.

Poměr hlasování: 7/0/0

(Bc. Lukáš Herold a JUDr. Tomáš Homola nejsou přítomni při hlasování)

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Číslo usnesení: VÚR/52/2/2022

2. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Schválení zápisu z 51. zasedání VUR ze dne 01.03.2022

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis z 51. zasedání VÚR ze dne 01.03.2022.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Bc. Lukáš Herold není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Číslo usnesení: VÚR/52/3/2022

3. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

Volba ověřovatele zápisu z 52. zasedání VUR ze dne 15.03.2022

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Ing. Pavla Richtera ověřovatelem zápisu z 52. zasedání VÚR ze dne 15.03.2022.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Bc. Lukáš Herold není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Neschváleno

4. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

"Řadové domy Ke Smíchovu", studie, pozemky parc. č. 2034, 2035, 2036, 2037, 203811 a 2039/1 v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Doporučuje RMČ

1. souhlasit se záměrem "Řadové domy Ke Smíchovu", na pozemcích parc. č. 2034, 2035, 2036, 2037, 203811 a 2039/1 v k. ú. Hlubočepy dle studie, PRINS spol. s r. o., dat. 01/2022.
2. jednat s investorem o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury městské části Praha 5 dle "Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5".

Poměr hlasování: 5/3/1 - usnesení nebylo přijato.

Diskuse:

Ing. arch. Martin Pácha (Prins, s. r. o.): představení záměru dvou čtveřic řadových rodinných domů, urbanistický kontext, návrh a vnitřní uspořádání, porovnání koeficientů, návaznost záměru na stávající chodníky.

T. Homola: dotaz ve věci majetkoprávního, zda investor řeší pozemky ve správě MČ Praha 5.

M. Pácha: potvrdil, stran investora je zažádáno o odkup pozemků.

Z. Doležal: poukaz na dodržení časové souslednosti, nejdříve projednání záměru, následně řešení otázek ohledně majetkoprávního uspořádání.

Z. Hamanová: dotaz na investora, zda počítá s odkupem předmětných pozemků.

M. Pácha: souhlasné potvrzení.

Z. Laciga: záměr neodpovídá přijatým pravidlům a zásadám MČ Praha 5 pro posuzování investorských záměrů a neodpovídá platnému ÚPn (z hlediska limitů rozvoje je ve stabilizovaných území možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti), což předložený návrh nerespektuje, požadavek dotvořit území obdobným typem zástavby v okolí tj. izolované jednotlivé RD.

Z. Doležal: v letech 2018-2019 byl na předmětných pozemcích projednáván typologicky odlišný záměr (hmotný bytový dům) s negativním výsledkem, nově předkládaný návrh byl doporučen odborem územního rozvoje, respektuje pravidla pro posuzování záměrů ve stabilizovaných území a nabízí do území přijatelné řešení, v uvedené souvislosti poznámka k předvídatelnosti rozhodování MČ Praha 5 směrem k záměrům investorů.

Z. Hamanová: potvrzení situování stávajícího chodníku, který nebude projektem dotčen (z projektu není úplně zřejmé), předmětný záměr nevnímá jako přechod mezi bytovou zástavbou a vilovou čtvrtí, ale spíše v orientaci J-S jako záměr oddělující zatěžující komunikaci K Barrandovu a stávající obytnou zástavbu.

B. Jobová: předmětný pás území v lokalitě považuje za nárazníkovou zónu a klade otázku, zda lze akceptovat navržený, koncentrovanější typ zástavby, když původní zástavba představovala izolované RD v zahradách.

M. Pácha: investor se ztotožnil s doporučením odstoupit od realizace konceptu BD ve prospěch odlehčenějšího typu zástavby v daném území, diskuse nad typologií návrhu.

Z. Hamanová: poukázání na ne zcela homogenní typ zástavby v lokalitě, resp. různorodost zástavby v území, které nemá plošnou ochranu, není zde památková zóna

Z. Laciga: připomínka změny pravidel pro posuzování investorských záměrů spočívající ve vyjmutí kategorie kvalita architektonického návrhu jako umožňující navýšení KPP o jeden stupeň, dále zopakovaná teze o nerespektování charakteru stávající urbanistické struktury a požadavek dotvořit území obdobným typem zástavby v okolí, rozhodující stanovisko ÚZR MHMP.

Z. Hamanová: je třeba vzít v úvahu, že příprava projektu a konzultace s OUR MČ se odehrála před změnou Pravidel.

Šmelhaus: zlepšení oproti původně předloženému návrhu BD, přesto se neztotožňuje s novým návrhem.

Z. Laciga: požadavek hlasovat o protinávru, resp. o požadavku realizovat koncept dvou RD

- Hlasování o protinávru Z. Lacigy:

„VUR doporučuje radě nesouhlasit s předloženým návrhem a doporučuje řešit v území dva samostatné rodinné domy.“

Hlasování 3 – 0 – 6

Návrh nebyl přijat.

- Dále bylo hlasováno o návrhu usnesení – dle úvodu.

Hlasování 5 – 3 – 1

Návrh nebyl přijat.

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Číslo usnesení: VÚR/52/4/2022

5. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

"Residence V2", studie, pozemky parc. č. 1197, 1198 a 1199 v k. ú. Košíře

Výbor pro územní rozvoj

I. Odkládá

1. projednání záměru "Residence V2", na pozemcích parc. č. 197, 1198 a 1199 v k. ú. Košíře dle studie, zprac. RS real estate, s. r. o., dat. 01/2022.

II. Požaduje

1. - snížit záměr "Residence V2" o 1 NP,
 - prověřit počet parkovacích stání dle Pražských stavebních předpisů,
 - doplnit rozvinutý pohled z ulice Vrchlického a východním směrem.

Poměr hlasování: 9/0/0

Diskuse:

Ing. arch. František Troják (RS real estate, s. r. o.) prezentace záměru, urbanistický kontext, vývoj záměru (včetně tématu kupních smluv), navazující projekty v okolí, problematika sousedních parcel.

Z. Hamanová: kladné hodnocení umístěného retailu v přízemí, pozitivní změny v návrhu uliční fasády (její pohledové odlehčení), problematická podlažnost 7+1 NP, nutno navázat na studii A69 (v předmětné lokalitě 5+1 NP), úprava projektu (snížení podlažnosti) by znamenala příznivý dopad na řešení dopravy v klidu. Dále dotaz na stanovisko Odboru dopravy MČ Praha 5.

F. Troják: doprava v klidu řešena v souladu se stávající legislativou včetně dohody s Odborem dopravy MČ Praha 5 o variantním řešení dopravního režimu ulice Hlaváčkova a řešení předprostoru navrhovaného objektu.

P. Šmelhaus: půdorysné uspořádání návrhu nepříznivě ovlivní možnosti realizace záměru na sousední parcele.

F. Troják: řešitelem záměru na sousední parcele je přítomný zástupce ateliéru PRINS.

T. Homola: výškové uspořádání záměru neodpovídá podlažnosti okolní zástavby, vydařené řešení parteru před navrhovaným objektem, pokud záměr snížen o podlaží, bude doprava v klidu řešena dle PSP a parkovací stání není nutné nakupovat mimo řešený objekt, dotaz ohledně postupu přípravy veřejných prostranství a veřejného prostoru okolí ul. Hlaváčkova v souvislosti s dalšími připravovanými záměry investora.

F. Troják: poukaz na urbánní strukturu a výškové uspořádání již realizovaného záměru Rezidence Prácheňská v sousedství (7+1 NP), v případě řešení dopravy v klidu dle PSP nutno návrh upravit na 4 PP, provázanost realizace záměrů developera s realizací veřejných prostranství.

P. Richter: snížení záměru o jedno podlaží pomůže pozitivně vyřešit bilanci dopravy v klidu dle PSP.

B. Jobová: snížení návrhu o jedno podlaží je ve veřejném zájmu z důvodu získání příznivějších světelných podmínek náměstí v ulici Pod Radnicí, resp. připravovaného pobytového prostoru.

T. Homola: projednání Rezidence Prácheňská nebyla předmětem studie Motolského údolí.

L. Herold: realizaci veřejných prostranství nelze podmiňovat úspěšným projednáním dílčích projektů stavebníka, neboť se jedná o silného developera se společenskou odpovědností.

F. Troják: v souvislosti s majetkoprávním uspořádáním poukázání na požadavek Odboru správy majetku MČ Praha 5 - soulad s původní studií z r. 2008 (převyšující současný návrh).

Z. Hamanová: Ke studii z roku 2008, vzniklé za tehdejšího vedení radnice, se dnešní samospráva neodkazuje. Odkazuje se ke studii Motolského údolí, která v místě předpokládá podlažnost 5+1 NP. Akceptovatelné uspořádání by bylo 6+1 NP.

L. Herold: doporučení výškového uspořádání 6+1 NP.

Z. Laciga: poznámka k nedokonalosti stávajícího ÚPn (mělo by se jednat o transformační území), nekonsistence postojů MČ Praha 5 z důvodu délky projednávání záměru, u aktuálně předloženého návrhu se přiklání ke snížení o jedno podlaží.

Městská část Praha 5
52. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 29.03.2022
Číslo usnesení: VÚR/52/5/2022

6. bod programu

Předkladatel: Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně Výboru pro územní rozvoj

"Areál Doblecon, Smíchov", studie, pozemky parc. č. 682/1 a 677 v k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Doporučuje RMČ

1. souhlasit se záměrem "Areál Doblecon, Smíchov", na pozemcích parc. č. 682/1 a 677 v k. ú. Smíchov dle studie, zprac. CHMELÁŘ ARCHITEKTI, dat. 02/2022.
2. jednat s investorem o spolupráci na rozvoji veřejné infrastruktury městské části Praha 5 dle "Zásad pro spolupráci s investory za účelem rozvoje veřejné infrastruktury městské části Praha 5".

II. Doporučuje

1. - vytvořit podélnou prostupnost záměru "Areál Doblecon, Smíchov" směrem k záměru "Zlatý lihovar, rezidenční komplex",
- koordinovat záměr "Areál Doblecon, Smíchov" se záměrem "Zlatý lihovar, rezidenční komplex" (sportovní hřiště),
- uvnitř bloku navrhnout umístění sportovišť a dětských hřišť,
- umožnit vznik větších bytů pro rodinné bydlení.

Poměr hlasování: 8/0/0

(Ing. Zdeněk Laciga není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Karel Schuster (J&T real estate CZ, a. s.): představení návrhu, koncept a návaznosti na okolní záměry (Zlatý lihovar, CWI, ICOM), trasování infrastruktury na pozemku investora rozděluje záměr na dvě části, akcent na architekturu a užití zeleně (střechy a fasády).

Z. Hamanová: odlišné hmotové uspořádání u projektu Zlatý lihovar, pokrok ve vývoji architektonického návrhu, poznámka k malé obsazenosti byty 3+KK.

K. Schuster: jsme ve fázi studie, souhlasí s připomínkou, v rámci vyšších stupňů PD dojde ke slučování malometrážních bytů.

T. Homola: na základě zkušeností s probíhající výstavbou Smíchov City je poptávka po větších bytech, realizace Radlické radiály bude mít pozitivní vliv na snížení dopravy a v souvislosti s blízkým nábřežím nabude lokalita více rekreačního charakteru, požadavek na užší spolupráci na úrovni projektantů mezi připravovaným záměrem Zlatý lihovar a Doblecon v souvislosti s kontroverzně navrženým parterem předzahrádek do komunikace Strakonická. Dotaz na umístění tramvajové zastávky v Nádražní ulici.

P. Richter: dotaz na realizaci sportoviště uvnitř bloku.

K. Schuster: uvnitř vnitrobloku budou realizovány hřiště i mateřská škola.

T. Homola: provozovatelem mateřské školy bude MČ Praha 5.

B. Jobová: poznámka ke grafickému zpracování studie, z něhož není patrné rozsah ani kde budou sportoviště a MŠ situovány, dotaz na zapojení a dostupnost cyklistické infrastruktury.

M. Kryl: chápe koncept a situování záměru v lokalitě jako samostatnou „oázu“ s omezeným přístupem na okolí (limitovaný Nádražní a Strakonickou), z toho plyne požadavek na dovybavení areálu rozsáhlejší občanskou vybaveností, včetně řešení jeho prostupnosti ve směru S-J.

Z. Hamanová: případnou prostupnost areálu ve směru S-J koordinovat s projektanty okolních záměrů.

M. Slabý: v souvislosti s ochranou vodního díla dotaz, zda byly provedeny geologické průzkumy.

K. Schuster: investor si uvědomuje, že se jedná o komplikované území a v souvislosti s vodním dílem podniká veškerá nutná opatření, ohledně struktury bytů záměru bude stran investora řešeno větším počtem bytových jednotek s vyšším prostorovým standardem, ohledně pozice umístění tramvajové zastávky v Nádražní ulici je stávající jediná možná – řešeno s DP.

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

17:30

Ověřovatel:

Ing. Pavel Richter

Ing. arch. Zuzana Hamanová, předsedkyně

Zapsala:

Bc. Eva Stoklasová, tajemnice