

Městská část Praha 5

Zápis z 15. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 13.02.2024

Přítomni:

Ing. arch. Miloslav Abel, Mgr. Zdeněk Doležal, Ing. arch. Zuzana Hamanová, Ing. Milan Kryl, Mgr. Václav Láska, Dipl. Ing. Vladimír Sitta, Ing. arch. Barbora Tesková, Ing. arch. Tomáš Zdvihal

Omluveni:

Ing. Štěpán Rattay

Hosté:

Michal Možný, Christian Kaifer, Monika Zoulová, Martin Otépka, Klára Ullmannová, Jana Plamínková, Jan Šír, Oleg Haman, Adam Homola, Jitka Kojanová

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 15. zasedání VUR ze dne 13.02.2024	Schváleno	VUR/15/1/2024
2.	Schválení programu 15. zasedání VUR dne 13.02.2024	Schváleno	VUR/15/2/2024
3.	Schválení zápisu z 14. zasedání VUR ze dne 30.01.2024	Schváleno	VUR/15/3/2024
4.	"Zpráva o činnosti VUR za 2. pololetí roku 2023"	Schváleno	VUR/15/4/2024
5.	"Nástavba a přístavba BD Nad Kesnerkou", DUR+DSP, k. ú. Smíchov	Schváleno	VUR/15/5/2024
6.	"Okružní park Barrandov", koncepční studie, k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/15/6/2024
7.	"Bytové domy V Ostružiní", studie, k. ú. Košíře	Schváleno	VUR/15/7/2024

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/1/2024

1. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

Volba ověřovatele zápisu z 15. zasedání VUR ze dne 13.02.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Ing. Milana Kryla ověřovatelem zápisu z 15. zasedání VÚR ze dne 13.02.2024.

Poměr hlasování: 7/0/0

(Ing. arch. Tomáš Zdvihal není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/2/2024

2. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

Schválení programu 15. zasedání VUR dne 13.02.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 15. zasedání VÚR ze dne 13.02.2024.

Poměr hlasování: 7/0/0

(Ing. arch. Tomáš Zdvihal není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/3/2024

3. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

Schválení zápisu z 14. zasedání VUR ze dne 30.01.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis 14. zasedání VUR ze dne 30.01.2024.

Poměr hlasování: 7/0/0

(Ing. arch. Tomáš Zdvihal není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/4/2024

4. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

"Zpráva o činnosti VUR za 2. pololetí roku 2023"

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zprávu o činnosti Výboru pro územní rozvoj Zastupitelstva MČ Praha 5 za 2. pololetí roku 2023.

Poměr hlasování: 7/0/0

(Ing. arch. Tomáš Zdvihal není přítomen při hlasování)

Městská část Praha 5

15. zasedání Výboru pro územní rozvoj

konané dne 13.02.2024

Číslo usnesení: VUR/15/5/2024

5. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

"Nástavba a přístavba BD Nad Kesnerkou", DUR+DSP, k. ú. Smíchov

Výbor pro územní rozvoj

I. Doporučuje RMČ

1. souhlasit se záměrem stavby "Nástavba a přístavba BD Nad Kesnerkou", na pozemcích 945/4, 945/5, 945/6, 945/7 v k. ú. Smíchov, dle předložené dok. DUR, dat. 06/2023, zprac. Bc. Jaroslav Trchalík.
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: 7/0/0

(Ing. arch. Tomáš Zdvihal není přítomen při hlasování)

Diskuse:

Ing. arch. Martin Otépka (Modular studio): představení projektu, ortofotomapa, nevyhovující stav přistavované nemovitosti, návaznosti na okolí, vlastnické vztahy, katastrální mapa, popis záměru, výškové uspořádání včetně srovnání s okolní zástavbou, výkresová část, půdorysy, rozvinuté pohledy, řezy, parking
Vacek: nutné posuzovat dle Pravidel a dle Strukturálního plánu (dále SP), ve většině hledisek odpovídá (včetně výškové hladiny), SP stanovuje ekvivalent ÚP SÚ HMP koeficientu D (překročeno z hlediska zastavěné plochy i podlažní plochy), rozpor lze akceptovat, neboť realizováno na zpevněné ploše (s možností připojení pozemku MČ)

Tesková: dotaz na upřesnění ohledně plnění koeficientu (zda plnění doloženo získáním kódu z území)

Vacek: jedná se o dostavbu a přístavbu, upozornění na změnu pravidel a definic ze SP (vztah k D), problematika vymezení záměru investora společně s jednáním o pozemku MČ (dodržení uliční čáry a výšky záměru), celý pozemek zpevněná plocha, nekontroverzní obyčejný dům

Tesková: 90 % zastavěnost pozemku, problematika precedentu

Hamanová: jedná se o specifický případ, nepasuje na prověřování dle pravidel MČ, rekonstrukce nevyhovujícího objektu, návrh dodává území novou kvalitu, není nutné aplikovat pravidla, na takový případ nebyla pravidla psaná (především o aplikování ve vilových čtvrtích)

Kryl: promítnutí situace, téma pozemku z hlediska parkování, dotaz na vlastnické poměry

veřejnost: dotaz ze strany občana žijícího v lokalitě na počet bytových jednotek a garáží záměru, případně za jakých okolností se sousedé dozví další podrobnější informace o stavbě

Otépka: informace jsou jednak poskytovány na aktuální prezentaci ve VÚR, další na základě výzvy SÚ MČ v průběhu řízení

Vacek: 20 bytů, 2+1, 3+1, 2+kk 3+kk, 1270 m², 12 garážových stání (s výtahem)

Janoušek: není povinností stavebníka informovat předem o záměru, poskytl vysvětlení na základě dotazů sousedů ohledně účastenství v řízení včetně role MČ, poukázání na úřední desku, lepší je situace, pokud probíhá dobrá komunikace mezi stavebníkem a sousedy, VUR dobře slouží jako prostor k informování veřejnosti, dotaz na téma pozemků v bezprostředním okolí

Otépka: poskytl informace ohledně podané žádosti o navazující pozemky z důvodu úprav v parteru (nyní projednání na Odboru dopravy MČ)

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/6/2024

6. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

"Okružní park Barrandov", koncepční studie, k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Přerušuje

1. projednání studie "Okružní park Barrandov", na pozemcích mezi Barrandovem, Holyní, komunikací K Barrandovu a lesem nad Klukovicemi v k. ú. Hlubočepy, dat. 12/2023, zprac. TERRA FLORIDA – krajinářští architekti.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Tomáš Šedina (FINEP): největší developer v lokalitě, ujali se studie, oslovili společnost TF

Ing. arch. Radka Šimková (TERRA FLORIDA, v.o.s.): představení základních premis koncepční studie vycházející z územní studie Nový Barrandov od A69, popis a vymezení zadaného území, podrobný výklad stávající struktury území, představený soutisk se zástavbou, resp. aktuálně řešeného území včetně navrhované okružní cesty (cesta nově umístěna více do středu parku), konkrétní vazby k navržené i stávající zástavbě, situování retenčních nádrží, popisy změn oproti projednané studii Nový Barrandov, téma vztahu parku k připravované ZŠ, resp. školnímu hřišti, zkrácený atletický ovál situován v ploše parku (skutečnou podobu nutné navrhnout následně), soutisk s navrhovanou změnou ÚP SÚ HMP, prvky izolační zeleně a cesty, vizualizace, niveleta parku a vztah k zástavbě, nakládání s přívalovými srážkami, popis cest, resp. přechody, prostupnost zastavěného území ve směru z okružního parku, chodníky, materiálové řešení, vztah k tramvajové zastávce, vztah k ekoduktu, cesty k dalejskému a prokopskému údolí, návaznost na turistické trasy, zásobování území a přístupy řezy, popis vodního hospodářství ve vztahu k trase Holyňského potoka (jižní nádrž), severní nádrž a její napojení, téma mobiliáře osvětlení a další vybavenosti (kavárna toalety), situování hřiště na skate, kategorizace hřišť, povrchová voda do potoka neumožňuje legislativa (dešťová), pumptrack, ekodukt, dokladování realizací potoků v okolí Prahy

Vacek: procesní rámec dohody mezi společností FINEP a MČ, výkup pozemků dle plnění dohod, ujištění se že představený záměr je koncept, generel, veřejná prostranství, udržitelnost, považuje představený návrh za veřejný výkop k další diskusi

Tesková: ráda za představený a kvalitně zpracovaný materiál, návrh se posunul, resp. chybí ji nosná myšlenka (koncept) co se parkem řeší např. promítající se do vztahu k Prokopskému údolí, dotaz primárně na zástupce MČ ohledně možnosti uspořádání architektonické soutěže předloženého území, dotazy: ohledně průběhu Holyňského potoka (zda opustí své koryto) skrze navrhované retenční nádrže, ohledně aktuální šířky hlavního chodníku okružního parku dříve navrženého v šířce 8 m (dnes 2 m), ohledně možnosti rozdělit na pěší a cyklo (5+2 m), ohledně výškového uspořádání terénních úprav k Holyni od 3-4,5 m snížit jen pro optické clonění cca do 1,5 m (úprava vyšší hrozí kumulováním asociálních jevů včetně dotazu na údržbu), dále absentují drobné plochy pro shromažďování (např. plácky s mobiliářem v křížení ulic) a dotaz na propojení se Slivencem ekoduktem (způsob prostupnosti k ekoduktu resp. řešení) Šimková: koncepce, resp. myšlenka je vtělena do parku jako prostoru pro relaxaci (hřiště) na jihu, na jihozápadě plynule přechází do volné terénně tvarované přírodní krajiny Dalejského údolí (naráží na majetkoprávní uspořádání), popis grafického rozdělení typů relaxačních ploch, popis nárožního náměstí, zadání bez cyklostezek spíše pro chodce

Tesková: cyklostezku považuje za nutnou již s ohledem na stávající vysoký provoz cyklo v lokalitě, komplexně řešený park jako úleva Prokopskému údolí, přechod do krajiny vesnická krajina sady, koncept městského parku není zcela nosný pro tuto část území, dotaz, kde se bude brát voda

Šimková: retenční nádrž na jihu vymezeného území, popis trasy vody, pro park počítáno s vodou z dešťových svodů ze zástavby včetně výhledového propojení (jednat s MHMP neumožňuje legislativa)

Sitta: účastník v mezinárodních soutěžích, CHKO, dotaz procesní na požadavek získání nejlepšího možného výsledku, resp. alternativy řešení parku získané formou veřejné architektonické soutěže

Láska: ztotožňuje se s námitkou

Janoušek: vyjádřil obecný souhlas s myšlenkou pořádání soutěže, upozornil na možnou komplikaci celého procesu, problematika majetkoprávních vztahů, upozornil že FINEP vykupuje a následně zceluje pozemky pro park od soukromých vlastníků, realizace terénních úprav a úprav vodního hospodářství (retence, průběh toku potoka), z vyjmenovaných daností plyne otázka, co všechno by mělo být předmětem architektonické soutěže, upozornění na zakotvenost dohod s FINEP a s MHMP (budoucí správce území)

Tesková: dotaz na podobu ekoduktu a připravované protihlukové valy v okolí blízkých RD (obavy z kumulace asociálních společenských jevů)

Šimková: popis výškového uspořádání násypů, resp. valů, okolí ekoduktu (potvrzení disponibilitou PD), zajišťování bezbariérovosti, popis průběhu toku potoka parkem, bezdomovectví v lokalitě nehrozí

RNDr. Jana Plamínková (starostka MČ Praha-Slivenec): vyjádřila podporu realizace ekoduktu do Slivence (dohadování s Křižovníky, zběžný popis díla schodiště, rampa), popis a realizace chodníkového tělesa TSK směrem k Aquaparku, YIT, Holyňský potok je aktivní (historický pramen), kladné hodnocení podnětu na soutěž, ale ze stejného důvodu i možné pozdržení akce (pokud bude soutěž), z pozice Slivence je doporučeno urychlení realizace, celý záměr doposud hrazen společností FINEP, problematika výškového uspořádání ochranných valů (4 m nežádoucí) včetně problému s odvodněním z pohledu SÚ (proč jsou tak vysoké valy)

Šimková: průběh výškového uspořádání ochranného valu je přerušovaný a proměnlivý (cca od 1-4 m), má za úkol odhlučnění i zlepšit výhledy-přerušované muldy, rozčlenění (návrh, resp. sklon umožňuje i snadnou údržbu)

Plamínková: Holyně téma přílišné blízkosti pumptracku zástavby

Šimková: pumptrack se na základě připomínky Slivence přesouvá za TT včetně realizace terénních úprav (zvukové odclonění), téma parku a otevřené krajiny

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě): dotaz ohledně proč řeší park společnost FINEP, dotaz ohledně procentuálního vlastnictví v lokalitě

Šedina (FINEP): není součástí kontribuční dohody, hradí připravovanou studii, vykupuje pozemky pro park

Láska: park je určený pro obyvatele, 80 % vlastnictví

Vacek: FINEP byl první v území, žadatel historicky se jednalo o jednu z prvních kontribučních dohod s MČ, studie vypracovaná pro potřeby změny ÚP SÚ HMP hrazená MČ ve prospěch území, resp. uživatelů v území, nutná změna koeficientů

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě): trasování nově umísťované kanalizace v lokalitě (detaily ohledně výkupu nebo realizace věcného břemene)

Šedina (FINEP): podrobný popis průběhu trasování, realizace a otázky majetkoprávní řeší MHMP

Láska: ubezpečení vlastníků o nemožnosti konání na cizích pozemcích bez souhlasu vlastníka

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě): zastupuje vlastníky pozemků 33, 35, 63 v k. ú. Hlubočepy, MČ Praha 5, dotaz ohledně správnosti postupu, pokud MČ zadá studii území a nevede dialog se všemi vlastníky, jichž se dotčená studie týká, informování o postoji zastupovaných vlastníků ohledně nesouhlasu s připravovanou změnou ÚP SÚ HMP (chtějí řešit území jako celek), téma nesouhlasu se situováním severní retenční nádrže (malý odstup)

Janoušek: popis historie projednání studie, území bylo vždy řešené jako celek, pravidelné zveřejňování, atelier A69 od r. 2018-2020, vztah pozemků vlastníka k ÚP SÚ HMP (dnes nezastavitelné a není veřejný zájem, aby se staly zastavitelné)

Šedina (FINEP): provádí retenci každého objektu, shodný přístup a systém aplikovaný i u dalšího projektu na Západním Městě příp. dalších záměrů, generel PVS od roku 2005

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě): nesouhlasí a rozporuje tvrzení shodném přístupu ke všem vlastníků v území (odkaz na různě vypořádané vlastníky ze shodné funkční plochy NL)

Láska: připomínka držet se projednávaného bodu, otázka, zda do diskuse zahrnout i celou studii Barrandov

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě)
Doležal: 2016 došlo k dohodě na zadání studie na snížení koeficientu v území z důvodu možné realizace okružního parku ve prospěch obyvatel, čistopis a participace s občany-diskuse o pozemcích a rekreačních zónách, projednáváno na MČ, vše zveřejněno a publikováno i na Barrandově, smlouva s FINEP (pokouší se vykoupit pozemky pro realizaci okružního parku)

Láska: návrh na přerušení na projednávání

veřejnost (vlastník pozemku v lokalitě): zda budou také ještě projednávány změny v území

Vacek: vše je řízeno a probíhá na základě Stavebního zákona (propisuje se do správního řádu, práva nemohou být opominuta, opravné prostředky, přezkumy, veřejný zájem, ohledně MČ změny schváleny ZMČ Prahy 5 včetně podkladové studie)

Městská část Praha 5
15. zasedání Výboru pro územní rozvoj

konané dne 13.02.2024
Číslo usnesení: VUR/15/7/2024

7. bod programu

Předkladatel: Mgr. Václav Láska (předseda Výboru pro územní rozvoj)

"Bytové domy V Ostružiní", studie, k. ú. Košíře

Výbor pro územní rozvoj

I. Doporučuje RMČ

1. nesouhlasit se záměrem stavby "Bytové domy V Ostružiní", na pozemku 955/27 v k. ú. Košíře, dle předložené studie, dat. 02/2024, zprac. CASUA, spol. s r. o.

Poměr hlasování: 6/0/1

(Ing. arch. Zuzana Hamanová není přítomna při hlasování – možný střet zájmů)

Diskuse: Ing. arch. Oleg Haman (CASUA): představil zpracovatelský tým a investora, záměr poprvé představen přede 2 lety, nyní přerušené řízení, popis vymezeného území v lokalitě ulice V Ostružiní, na základě požadavku VUR objekt zmenšen, snížena výška, zkrácení záměru a zmenšen objem, návrh vyvolával kontroverze, zmenšené HPP, navrhovaná struktura není měřítkově jiná než stávající zástavba, nový návrh lépe přizpůsoben charakteru, provedené další objemové úpravy, poskytnutí srovnávacích vizualizací a videoprojekce (detailnější popis podkladů, řezy pohledy, tabulky podlaží)Vacek: původní projekt projednán v roce 2020, nebyl doporučen a schválen, investor podal žádost o ÚR, námítky MČ, stav řízení odpovídá požadavkům MČ, které je dnes přerušeno (MČ názor neobhájila), na základě námitek byly provedené úpravy stran investora, MČ nepovažuje za žádoucí vstup zástavby do vnitrobloku, vstřícný přístup investora včetně akceptování kontribučních dohod ve prospěch obce (připomínka kontroverznosti vstupu do vnitrobloků obecně)

Kryl: pamětník, sousedé, privatizace, odkupy, průjezdy, dotaz, zda byly vypořádány spory se sousedy a odkup garáží, pozemky pro příjezdy

Haman: Casua pomáhá při projednávání, neřeší inženýring

Investor: dnes disponují 100 % pozemků (vykoupené), umožňují provoz záměru, oproti minulosti se nyní jednalo se všemi vlastníky, s několika se jedná nebo nereagují

Kryl: problematika vstupu z ulice Kvapilova

Investor: pozemky disponibilní v plné šíři a jednáno s MHMP

Láska: dotaz ohledně nového projednání (jaká je motivace proč se znovu vyjadřovat)

Investor: považuje za nutné řešit záměr s MČ, umožnit VUR vyjádřit se (k upravené verzi)

Tesková: chválí snahu a postup investora záměr projednávat ve VUR (měřítko), ale zástavbu uvnitř vnitrobloku považuje za problematickou (včetně podoby návrhu, doporučení přímých komunikací)

Ábel: připojuje s k názoru paní architektky Teskové a zmiňuje problematiku dopravního řešení (precedent projektu v ulici Destinové), nemůže s projektem souhlasit

Zdvihal: podobný názor, oceňuje zmenšení, na základě nadhledového zákresu váhá, k čemu se vyjadřovat (kolize vizualizace s realitou), nezastavovat vnitroblok

Láska: jedná se o citlivou precedentní záležitost (zástavba vnitrobloku), rovněž oceňuje zmenšení návrhu, veřejnost: návrh se nepohybuje v transformačním ani rozvojovém území, chybí infrastruktura v lokalitě (bez další nové MŠ a ZŠ), další zatíženost území, znehodnocování okolních nemovitostí

Haman: analýza záměru, poskytl vysvětlení k otázkám včetně skutečnosti, že ÚP SÚ HMP umožňuje v dané lokalitě výstavbu, MČ v minulosti odmítla nabídku realizace MŠ v lokalitě

veřejnost: děkuje členům VUR za zachovávání názorové kontinuity při rozhodování, MHMP zamítl a vrátil k novému projednání, odůvodněno na 5 - ti stranách s přetrvávajícími důvody

Láska: poskytl veřejnosti vysvětlení ohledně typů řízení a jejich vliv na rozhodování

veřejnost: žádost o ověření porovnání stávajícího BD (kde žije ve 2. NP) se sousedním navrhovaným, představovaným objektem (vizualizace neodpovídá, rozporuje kácení vzrostlých stromů)

Kryl: obcí deklarované zahušťování zástavby ne vždy znamená přínos do organismu města (připomínka dopoledních dopravních zátěží na Plzeňské) nezlepšuje podmínky pro bydlení v oblasti (nedostatečná MHD generuje automobilovou dopravu)

Různé:

Tesková: dotaz, zda OUR disponuje architektem se zaměřením na krajinnou architekturu (krajinný architekt) a dotaz na MČ, zda by takový na OUR neměl být

Vacek: potvrdil, že OUR nedisponuje, i kdybychom uplatnili a chtěli krajinářského architekta, není možné ho pořídit z důvodu podstavu stávajících zaměstnanců

Sitta: mnohem menší města krajinářským architektem disponují

Láska: podnět k zamyšlení

Tesková: pozice krajinářského architekta v současnosti je, že bývá lídrem týmu (následuje urbanista a architekt)

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

17:30

Ověřovatel:

Ing. Milan Kryl

Mgr. Václav Láska, předseda Výboru pro územní rozvoj ZMČ Praha 5

Zapsala:

Bc. Eva Stoklasová