

Městská část Praha 5

Zápis z 16. zasedání Výboru pro územní rozvoj dne 05.03.2024

Přítomni:

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

Omluveni:

Ing. arch. Tomáš Zdvihal

Hosté:

Jan Klusoň, Lukáš Vacek

Program:

č.	Bod jednání	Rozhodnutí	číslo usnesení
1.	Volba ověřovatele zápisu z 16. zasedání VUR ze dne 05.03.2024	Schváleno	VUR/16/1/2024
2.	Schválení programu 16. zasedání VUR dne 05.03.2024	Schváleno	VUR/16/2/2024
3.	Schválení zápisu z 15. zasedání VUR ze dne 13.02.2024	Schváleno	VUR/16/3/2024
4.	Změna ÚP SÚ HMP č. Z 3399/23 "Pod Stadiony"	Schváleno	VUR/16/4/2024
5.	"Rezidence Šalamounka", pozemky parc. č. 1432/47 a 1432/48 v k. ú. Košíře	Schváleno	VUR/16/5/2024
6.	"Výhledy Barrandov II" – dodatek č. 1, pozemky parc. č. 1798/319, 1798/318, 1798/247, 1798/86, 1798/578, 1184/59, 1184/16, 1184/121, 1184/127, 1798/13, 1184/119, 1798/248, 1184/44, 1184/42, 1184/11, 1184/70, 1184/25, 1184/9, 1191/2 a 1191/1 vše v k. ú. Hlubočepy	Schváleno	VUR/16/6/2024
7.	"Rezidence Hlaváčkova 4, pozemky parc. č. 1151, 1152, 1153, 1154, 2017/2 (ve vlastnictví investora), 1161/1, 1168 (ve svěřené správě MČ Praha 5) vše v k. ú. Košíře"	Schváleno	VUR/16/7/2024
8.	Různé	Schváleno	VUR/16/8/2024

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/1/2024

1. bod programu

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

Volba ověřovatele zápisu z 16. zasedání VUR ze dne 05.03.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Volí

1. Dipl. Ing. Vladimíra Sittu ověřovatelem zápisu z 16. zasedání VÚR ze dne 05.03.2024.

Poměr hlasování: 7/0/1

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/2/2024

2. bod programu

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

Schválení programu 16. zasedání VUR dne 05.03.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. program 16. zasedání VÚR ze dne 05.03.2024.

Poměr hlasování: 8/0/0

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/3/2024

3. bod programu

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

Schválení zápisu z 15. zasedání VUR ze dne 13.02.2024

Výbor pro územní rozvoj

I. Schvaluje

1. zápis 15. zasedání VUR ze dne 13.02.2024.

Poměr hlasování: 8/0/0

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/4/2024

4. bod programu

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

Změna ÚP SÚ HMP č. Z 3399/23 "Pod Stadiony"

Výbor pro územní rozvoj

I. Bere na vědomí

1. souhlas s podnětem na pořízení změny ÚP SÚ HMP "Pod Stadiony", na pozemcích parc. č. 3733, 3734, 3735, 3736, 3737/1,2, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745/1,2 v k. ú. Smíchov spočívající ve změně funkční plochy z PS na OB-D s tím, že bude umožněna výstavba staveb pro individuální bydlení podél ul. Pod Stadiony č. RMČ/31/1031/2018 ze dne 30.07.20218.

II. Souhlasí

1. s podkladovou studií ke změně ÚP SÚ HMP "Podbělohorská", zprac. Studio MA, s. r. o., dat. 03/2024.

III. Doporučuje RMČ

1. jednat s vlastníky 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" za podmínky smluvního ujednání všech vlastníků dotčených pozemků o parametrech výstavby dle podkladové studie ke změně ÚP SÚ HMP "Podbělohorská", zprac. Studio MA, s. r. o., dat. 03/2024.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Maxmilian Sup (zástupce majitelů pozemku): většina vlastníků chce spolupracovat, VUR 6.12. definoval rámec postupu, představení záměru Pod Stadiony, konstatování zanedbanosti lokality, popis lokality z hlediska historického včetně zmínky o výstupech Státní plánovací komise (cca 1928) pro lokalitu, přelom tisíciletí vyjmutu ze zastavitelnosti, kontext okolí (objekt stávajícího hotelu), změna zahrnuje 1/2 pozemků, zachovává zbytek zeleně (není udržováno, jak by mělo), nenalezena shoda mezi vlastníky

projektant: vychází z původní dohody a parcelace lokality (úzké „nudle“ pozemků procházející územím), prokázání že návrh vychází z okolní zástavby, snaha o doplnění uliční fronty, ÚP SÚ HMP změna z PS na OB, MP předpokládá souvislou zástavbu a doplnění území, komplexní popis návrhu včetně představení vizualizací a axonometrií (koncept terasovitých domů), dle pokynu MČ posunuto co nejnižší k ulici, řešení návrhu z pohledu environmentálního (retence, řešení dešťové vody, zavlažování svahu apod.),

Sup: není pravda že se odebírá kvalitní zeleň, jedná se o náletovou zeleň, popis sociopatogenních jevů v lokalitě, kritika stavu některých sousedních pozemků, lokalita má významný rekreační potenciál směrem ke Spiritce, záměrný posun navrhovaných RD k ulici posiluje zachování stávající zeleně, výstavba individuální RD pro vlastníky pozemků a nikoliv BD (včetně užití prvků zelenomodré infrastruktury, zelené fasády, lokální biosféra apod.), možnost vertikálních komunikací územím, majorita vlastníků požaduje smlouvu s MČ Praha 5, partikulizované území, téma individuálního smluvního vztahu s MČ, možnost navýšení kontribucí, ochrana veřejného zájmu a vymahatelnost a zájmy vlastníků

Vacek: RMČ souhlasila se změnou, minulé projednání ve VUR stanovilo podmínky pro případné projednání (za podmínky souhlasu všech vlastníků, zásadně nikoli jednat s jednotlivými vlastníky) smlouva na plné výši kontribuce, pokud nově deklarované jednotlivé projednání tak tím nejsou naplněny podmínky VUR a Zásad, smlouva nemá být za takových podmínek podpořena

Láška: dotaz na změny oproti poslednímu slyšení, majorita cca 51 %

Sup: majorita 60-80 % vlastníků, popis setkání s vlastníky, nedisponuje garancemi od všech vlastníků (když neznají podobu smlouvy), návrh smlouvy připravený od léta 2023 (o jejím znění zůstávají různé představy včetně jednání s MČ)

Láska: téma vzorových smluv (jsou jednoduché) není reálná dohoda s jednotlivci

Hamanová: jak se změna zakreslí a propíše do ÚP SÚ MHMP (ne jednotlivé domy, jednotlivé parcely)

Sup: deklaroval připravenost majority záměru o úhradu za minoritu (nechce nebo nedisponuje prostředky), svolání schůzky ze strany náměstka Hlaváčka a jeho týmu ohledně prezentace návrhu, požadavek diskuse o smlouvě se zástupci vlastníků, na půdě MČ možnost prezentovat záměr

Doležal: dotaz na garance, že realizované objekty zůstanou v kategorii individuálního bydlení, pokud 3 vlastníci nepodepíší znamená možnost na třech pozemcích realizovat BD (odprodej developerovi)

Sup: jednání s Janouškem, podkladová studie, fyzické osoby nejsou schopny garantovat výsledek smlouvy, předmětná formulace bude součástí smlouvy, otázka garancí, kupováno rodinami pro RD nikoliv pro BD (BD nevychází ekonomicky)

Hamanová: dotaz na představu na samotný způsob realizace záměru (představen jednotný projekt a zda řešeno individuální výstavbou)

Sup: původní studie zastavitelnosti od arch. Hodana, dnes jednotná podoba (evolucí úvah do současné podoby), v současné době není smlouva o smlouvě mezi všemi vlastníky a projekční společností (ale je snaha o její získání)

Janoušek: za MČ smluvně zakotvené pozemky (aby nevznikly BD namísto RD), smluvní zakotvenost podepsáním smlouvy, pokud dojde k odmítnutí nebude se měnit ÚP SÚ HMP

Sup: odkaz na nelegální stavbu v území, ne všichni vlastníci na východní straně se ztotožňují se záměrem

veřejnost (vlastník pozemku): kontribuce, někteří nemají zájem (někteří nedisponují prostředky)

Hamanová: dotaz, zda změna dle výkresu nezasahuje celé území

Láska: konstatování že jde o nalezení cesty, jak připravit smlouvu se všemi vlastníky v lokalitě (co se bude realizovat), téma osobních a společných závazků (jeden vlastník systematicky odmítá komplexní dohodu)

veřejnost (sousedé): přihlásili se k moderování dialogu s vlastníkem, který se odmítá účastnit záměru

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/5/2024

5. bod programu

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

"Rezidence Šalamounka", pozemky parc. č. 1432/47 a 1432/48 v k. ú. Košíře

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Rezidence Šalamounka", na pozemku parc. č. 1432/47 v k. ú. Košíře dle studie, zprac. majo architekti, s. r. o, dat. 12/2022.

II. Doporučuje RMČ

1. nesouhlasit s navrženým nefinančním plněním v rámci příspěvku investora na veřejnou infrastrukturu v oblasti Prahy 5.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Ing. arch. Štěpán Jablonský (projektant): projekt BD U Teplárny schválen ve VUR, dále konstatoval neodsouhlasení předběžně dojednané dohody s MČ o 50 % finančního a 50 % nefinančního plnění, nová podoba dohody 70 % finanční a 30 % nefinanční plnění spočívající v realizaci sadových úprav na veřejně přístupném pozemku investora, resp. parku (a předložení nové verze PD, dendrologický průzkum, návrh dřevin, kultivary)

Láska: jedná se o posouzení, zda jsou předkládané úpravy ve veřejném zájmu

Hamanová: otázka kudy se veřejnost na předmětné pozemky bude dostávat (z projektu není zřejmé), kdo se o pozemky užívané i veřejností bude starat

Jablonský: podél severní hrany pozemku u garáží cestička ponechaná pro prostupnost územím (od U Teplárny do Košířského parku)

Sitta: dotaz na výši kontribucí

Jablonský: celá výše kontribuce přes 1,1 mil., - Kč (část fin. 360 tis. Kč), plocha sadových úprav cca 800 m²

Tesková: dotaz na kvalitu pěší přístupové komunikace včetně formy dostupnosti pozemku (zda bez oplocení)

Jablonský: popsal stav i navrženou podobu pozemku pěšiny (ZMK), dle dostupných informací odpovědnost za zprávu pozemků se SVJ není povinné starat, ale není problém přidat do smlouvy (a vnímají, že bude žádoucí se starat)

Doležal: zahrada příslušící k BD bez zamezení přístupu, v budoucnu hrozí zamezení přístupu veřejnosti na pozemek což je nežádoucí

Láska: jedná se o relativně nízkou částku, nicméně podstatou je precedenční jednání ve vztahu ke stavebníkovi, přimlouvá se k nesouhlasu s nefinančním plněním

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/6/2024

6. bod programu

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

"Výhledy Barrandov II" – dodatek č. 1, pozemky parc. č. 1798/319, 1798/318, 1798/247, 1798/86, 1798/578, 1184/59, 1184/16, 1184/121, 1184/127, 1798/13, 1184/119, 1798/248, 1184/44, 1184/42, 1184/11, 1184/70, 1184/25, 1184/9, 1191/2 a 1191/1 vše v k. ú. Hlubočepy

Výbor pro územní rozvoj

I. Trvá

1. na realizaci křižovatky ulic Wassermannova x Werichova v souladu s řešením v územní studii "Nový Barrandov", zprac. A69 – architekti, s. r. o.

II. Souhlasí

1. s převodem předmětných pozemků do správy MČ Praha 5 s ohledem na zajištění možnosti budoucího rozvoje dle územní studie "Nový Barrandov", zprac. A69 – architekti, s. r. o., čímž bude zajištěna prostupnost územím.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Ing. Ondřej Chalupa (Ekospol): jednání o textaci dodatku č. 1 ke smlouvě o spolupráci, popis smlouvy, poskytnutí pozemku Finep, narovnání přístupové trasy do lokality dle studie, bude dodržen závazek, že ulice budou průběžné bez kličky

Mgr. Vladislav Dykast (Finep): téma pozemku Finep u 1. smlouvy (nebyli účastníky), došlo k úpravám následné předání MČ Praha 5 (křižovatka, dopravní uzel), pokud budou takto upravené pozemky lze realizovat podepsání dohody (dodatku) mezi Prahou 5, Ekospolem a Finepem

Chalupa: připravení podepsat dohodu, nově požadavky DPP (požadavek na průjezd BUS délky 18 m)

Vacek: je rád, že je ochota všech naplnit smlouvu, tématem smlouvy jsou kontribuce při uskutečňování studie Nový Barrandov

Chalupa: prolongování lhůty podpisu dodatku

Láska: usnesení, zda trváme na realizaci studie

veřejnost Olga Burianová (Spolek za lepší Barrandov): dotaz na snahu zrušení „hadí smyčky“, kladné hodnocení že nebude nepřehledná dopravní situace, naopak nespokojenost se smlouvou z důvodu absence nebytových prostorů (řešeny jako byty)

Doležal: požadavek do usnesení nezmiňovat dodatek 1

Láska: relevantní připomínka

Burianová: zda se VUR bude zabývat pozemky Ekospolu v blízkosti Holyně pro výstavbu školy a zda je pro tyto potřeby uvolní

Chalupa: pozemky ve VV (projednáváno, otázky směn, Ekospol se nebrání dohodám o předmětných pozemcích, ale nemá konkrétní podobu)

Vacek: pokud platí stávající ÚP SÚ HMP je zde určena veřejně prospěšná stavba

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/7/2024

7. bod programu

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

"Rezidence Hlaváčkova 4, pozemky parc. č. 1151, 1152, 1153, 1154, 2017/2 (ve vlastnictví investora), 1161/1, 1168 (ve svěřené správě MČ Praha 5) vše v k. ú. Košíře"

Výbor pro územní rozvoj

I. Souhlasí

1. se záměrem "Rezidence Hlaváčkova 4", na pozemcích parc. č. 1151, 1152, 1153, 1154, 2017/2 v k. ú. Košíře (ve vlastnictví investora), 1161/1, 1168 v k. ú. Košíře (ve svěřené správě MČ Praha 5) dle studie, zprac. RS REAL ESTATE, s. r. o., dat. 02/2024.

II. Doporučuje

1. investorovi zvážit širší profil Hlaváčkovy ulice dle studie "Motolské údolí", zprac. A69 – architekti, s. r. o. (jako přínos pro veřejný prostor a případný předprostor školy).

III. Doporučuje RMČ

1. usilovat o zpětné získání zasmluvněných pozemků k dispozici MČ Praha 5 pro účely rozvoje veřejné vybavenosti v oblasti školství.

Poměr hlasování: 8/0/0

Diskuse:

Ing. arch. František Troják (RS Real Estate): představení další studie v lokalitě Hlaváčkova, dlouhodobě uvažovaný a projednávaný záměr mezi MČ a RS Real Estate, různé pohledy na lokalitu, mezikrokem je možnost realizace BD v západní části řešeného území (v SV, VV), problematika nároží (dům s pečovatelskou službou), sousední parcely, popis projektu včetně vymezení veřejného prostoru ulice Hlaváčkova včetně možnosti realizace stromořadí (obtížně), návrat k původnímu záměru BD s nebytovou funkcí v přízemí, nájemní bydlení s recepcí, lokalita není zcela komfortní pro prodej bytů (problematika majetkoprávního uspořádání), podzemní část parking uvažováno i pro potřeby ZŠ, dotaz na názor VUR (nutno na základě kontribucí)

Janoušek: téma majetkoprávních vztahů pozemky pod smlouvou (RS), které jsou přímo ve vlastnictví (RS), funkce dle ÚP SÚ HMP, dlouhá jednání klíčové z pohledu MČ, poslední disponibilní pozemek ve správě MČ, problematika nároží pro školní účely (definování dle A69), možnost rozvoje ZŠ a SŠ (není prostor pro odborné učebny a tělocvičnu), lépe pro SŠ, apel na kontinuitu rozhodování, zaujmout konkrétní postoj k developerovi a projednat návrh BD (včetně stanovení podmínek), téma řešení pozemku nad parkingem pro účely školy ve variantách

Troják: kladné hodnocení aktuálně probíhajících jednání, posun po 11 letech (chápu požadavek na pozemky pro školství), tak aby byl výsledek výhodný pro obě zúčastněné strany

Láska: zajímá ho podoba vzhledu projektu a zajímá ho průběh, resp. výsledek směny pozemků

Kryl: dotaz na počty podzemních parkovacích stání a zda se počítá i s místy pro školu

Troják: 15 parkovacích stání pro školu (při 1 PP)

Hamanová: žádoucí scelení školského areálu (umožňuje následný rozvoj), dotaz ohledně nově stanovené hranice uliční čáry v Hlaváčkově ulici (nastavená regulace A69 ulice Hlaváčkova je 6 m), škoda zužovat ulici, zda bude návaznost na podloubí sousedního návrhu

Troják: přízemí nebytové prostory, ulice ze 6 m na 4 m

Sitta: analýza zastínění vnitřního prostoru a jaké zatížení plyne pro pozemky ZŠ nad parkingem

Troják: mají analýzu, ne učebny, v létě je slunce, příp. venkovní sportoviště (problematické), školní zahrada, učebna

Tesková: jaké je výškové propojení záměru

Troják: podrobný popis záměru včetně výškového uspořádání návrhu (vychází), nutná diskuse

Rattay: téma majetkoprávních vztahů (i ve vztahu k MČ, možnost tělocvičny)

Hamanová: na představené situaci je příznivější profil ulice, škoda obětovat kvůli rohovému domu, polidštění úzké škvíry, mural příp. zelená stěna

Tesková: téma rozšíření ulice jako přívětivější moment pro ZŠ (důraz na kvalitu ulice)
Doležal: důležitý je posun objektů, objekt B disponuje možností dostavby
Láska: rozšíření ulice posunem do vnitrobloku (je lepší varianta)
Troják: bere jako podnět k pracovní variantě (příslib úpravy návrhu)
Rattay: dostavba na pozemcích s vlivem na naše pozemky, pokud se bude ustupovat
Hamanová: původní studie byla uskočena (dle studie A69), aktuálně představovaná studie se oproti A69 posouvá do ulice

Městská část Praha 5
16. zasedání Výboru pro územní rozvoj
konané dne 05.03.2024
Číslo usnesení: VUR/16/8/2024

8. bod programu

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

Různé

Výbor pro územní rozvoj

I. Navrhuje

1. společný termín VUR, VŽP a VP a VŠK dne 02.04.2024 od 16:00 v zasedací místnosti Zastupitelstva MČ Praha 5 č. 603 pro projednání projektů k výstavě "Kde začíná hřiště" pořádána v Ateliéru plánování a rozvoje MČ Praha 5.

II. Bere na vědomí

1. předloženou vizualizaci řešení záměru "Rezidence Hansafalkovský dvůr" a prostoru zastávky autobusu "Nádraží Hlubočepy", dle čl. 3, bodu (xiv) smlouvy o spolupráci č. 2/0/OUR/24 ze dne 25.01.2024.

Poměr hlasování: 8/0/0

Začátek zasedání:

15:00

Konec zasedání:

17:30

Ověřovatel:

Dipl. Ing. Vladimír Sitta

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

Zapsala:

Bc. Eva Stoklasová