

Zápis

z 1. jednání komise výstavby a územního plánu ze dne 07.01.2019, začátek: 17:00 hod., konec: 20:45 hod.

Účastníci: viz prezenční listina, omluvená: p. Ing. arch. Renata Synková

Předseda komise Mgr. Ing. Ondřej Lagner přivítal členy komise, proběhlo seznámení členů a následně byl odsouhlasen následující program:

- 1) úvodní představení členů komise
- 2) představení developerských projektů firmy Ekospol na území MČ – účast přislíbili zástupci firmy Ekospol
- 3) představení návrhu změny územního plánu – Pitkovice "Dům pěti elementů"
- 4) Návrh dělení pozemku v Jezerách
- 5) Představení Návrhu kompenzací developerské činnosti
- 6) Různé

Proti předloženému programu nebyly vzneseny žádné připomínky.

Hlasování o programu: pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

K jednotlivým bodům jednání:

Bod1)

Předseda komise vyzval členy komise, aby se představili.

Bod 2)

Zástupci společnosti Ekospol a.s. představili 2 projekty obytných souborů v ul. Františka Diviše v Uhříněvsi.

První projekt „Obytný soubor EKOCITY UHŘÍNĚVES II“ se nachází na neudržovaném, zarostlém a podmáčeném místě. Projekt obsahuje jeden bytový dům (4 NP) a čtyři bytové domy (1+3NP), výstavbou by vzniklo 220 bytových jednotek velikosti 1kk-4kk. Na základě rozvržení zástavby by vznikl otevřený prostor, který by sloužil na zástavbu rodinných domů. Společnost informovala o výškovém rozdíle stávajících objektů a zdůraznila výstavbu retenčních nádrží. K řešení dopravy bylo sděleno, že vznikne 224 parkovacích stání (178 vázaných: 138 v podzemních garážích, 40 polouzavřených) + 46 návštěvnických.

Na základě představení projektu komise konstatovala:

1. Otevřený prostor, který by vznikl na základě zástavby je definován pro účel zástavby rodinných domů, vzniká obava, že tam vyroste bytový dům.
(Investor sdělil informaci, že je v jeho zájmu prostor pro rodinnou zástavbu zachovat a následně jeho pozemky předat do majetku MČ Praha 22.)
2. Komise upozorňuje, že zájmové území kopíruje záplavové území. Je možné do projektu zahrnout vsakovací objekty?
(Investor sdělil, že na základě spodní vody není možné vsakovací objekty vybudovat. Projekt danou problematiku řeší násypem a retenč. objektem.)
3. Komise upozorňuje na počet parkovacích stání.
(Investor navrhl parkovací stání na základě koeficientu, který vyhovuje.)
4. Komise upozorňuje na komplikovaný přechod územím, zdůrazňuje, že je potřeba vytvoření cestní sítě směrem na MHD-BUS zastávku.
5. Komise žádá investora o bližší nahlédnutí do PD projektu.
(Investor na základě požadavek komise zašle PD.)

Druhý projekt „EKOBYTY U OBORY“ navazuje na zástavbu bytových domů podél ul. Františka Diviše. Nachází se na pozemku, na kterém je stávající nevyužívaná asfaltová plocha. Výstavbou projektu by

vzniklo 79 bytových jednotek (5NP – 2 ustoupená podlaží) velikosti 1kk – 4kk, 66 vázaných parkovacích stání (28 venkovních polouzavřených, 38 v podzemním podlaží) a 8 návštěvnických.

Na základě představení projektu komise konstatovala:

1. Komise upozorňuje, že navrhovaný projekt převyšuje zástavbu stávajících rodinných domů. (Investor informoval, že navrhovaný projekt je navržen na základě zástavby stávajících bytových objektů. V rámci řešení projektů je možné jednat o snížení jednoho patra.)
2. Komise sdělila předsedovi komise variantu – Vykoupit pozemek řešeného území a využít ho na veřejné vybavení/ školské účely.
3. Na základě výstavby, zvýšení počtu obyvatelstva je řešená nová ulice? (Investor sdělil, že nová ulice není řešená, předpokládá se její nutnost.
4. Bylo projednáno stanovisko vlastníka sousedního pozemku? (Investor informoval, že vzhledem k hranici výstavby 3m od sousedního pozemku nebylo projednáno stanovisko sousedního pozemku.)
5. Komise upozorňuje investora na zastínění sousedního pozemku.
6. Jak je v projektu řešená rekreace? Komise upozorňuje investora, že na základě předloženého návrhu projektu chybí klidová zóna.

Usnesení:

Komise ukládá radnímu MČ vypracovat připomínky k jednotlivým projektům a dále žádá investora, aby rozeslal členům komise potřebné dokumenty.

pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

Bod 3)

Společnost INOFEOS a.s. představila návrh změny územního plánu – Pitkovice "Dům pěti elementů". V současnosti je pozemek nevyužívaný, v zanedbaném stavu, na kterém stojí rozvodna elektro, která sloužila pro přívod el. energie do sousední budovy.

Stavba „Dům pěti elementů“ představuje takzvanou domácí farmu s rekvalifikačním střediskem pro tělesně postižené. Na řešeném místě by měla vzniknout hlavní budova s parkovištěm, jedná se o zahradní restauraci s kapacitou 50 míst v přízemí a učebnami pro cca 10 žáků v patře. Restaurace je uzpůsobena tak, aby poskytla možnost zaměstnat handicapované. Je doplněna o předzahrádku s malou vodní nádrží, opatřenou chovem ryb. V rámci stavby se počítá s částečným obnovením původního vodního díla. Jednou z částí stavby jsou skleníky, i zde se předpokládá s vytvořením několika pracovních míst.

Řešený prostor je dle regulativ označen jako ZMK – zeleň městská a krajinná, tj. neumožňuje budovy s těmito funkcemi postavit, na základě toho společnost INOFEOS a.s. žádá o změnu na území SV – všeobecné smíšené území.

Na základě představení projektu komise konstatovala:

1. Komise doporučuje řešit projekt z hlediska urbanizmu.
2. Je potřeba v projektu zpracovat porovnání ZMK se změnou ZMK.
3. Komise navrhuje myšlenku spolupracovat se školstvím – konkrétně při části skleníky.
4. Předseda komise upozorňuje na výstavbu silnice, dle metropolitního plánu.

Usnesení:

Komise neschvaluje změnu územního plánu v předložené verzi a navrhuje investorovi předložit přepracovaný návrh, který vychází z připomínek komise.

pro: 8, proti: 0, zdržel se: 1

Bod 4)

p. Kaplan obeznámil členy komise s danou situací a představil Návrh dělení pozemku v Jezerách. Návrh řeší novou přístupovou komunikaci na pozemku parc. č. 1920/141 mezi ul. Soumarská parc. č. 1920/13 a ul. Vlárská 1920/212 k.ú. Uhřetěves.

Varianta č.1 navrhovala silnici, která se napojí na ul. Soumarská (přes pozemky parc. č. 1920/476 a parc. č. 1920/477 k.ú. Uhřetěves)

Varianta č. 2 navrhovala chodník, který se napojí na ul. Soumarská (přes pozemky parc. č. 1920/476 a parc. č. 1920/477 k.ú. Uhřetěves)

Usnesení:

Komise souhlasí s dělením pozemku za předpokladu respektování hranic pozemků tak, aby bylo možné budoucí napojení do ulice Soumarská viz. příloha. Dále komise žádá o zachování průchodnosti na ulici Vyderská o minimální šířce 3 m.

pro: 9, proti: 0, zdržel se: 0

Bod 5)

Starosta MČ Praha 22 představil – Návrh kompenzací developerských činností.

Na základě vzrůstu obyvatelstva za posledních 10 let současná kapacita občanské vybavenosti není optimalizovaná. Navyšování ploch pro bydlení, administrativu a výrobu vyvolává náklady na MČ v oblastech školství, zdravotnictví, kultury a sociálních služeb, vytváří tlak na budování nových objektů, které svou funkcí pokryjí tyto nároky. Z uvedených důvodů se MČ Praha 22 rozhodla pro vytvoření dokumentu „Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22.“

Vyplývající: Za účelem nástavby, dostavby, nové stavby, či jiné stavební činnosti vč. změn užívání staveb na území MČ Praha 22, při které dochází ke vzniku 250 a více m² nových hrubých podlahových ploch určených pro obytnou či administrativní funkci, je investor žádán o finanční příspěvek. Výše finančního příspěvku se stanovuje na částku 1500,00 Kč/m² hrubé podlahové plochy.

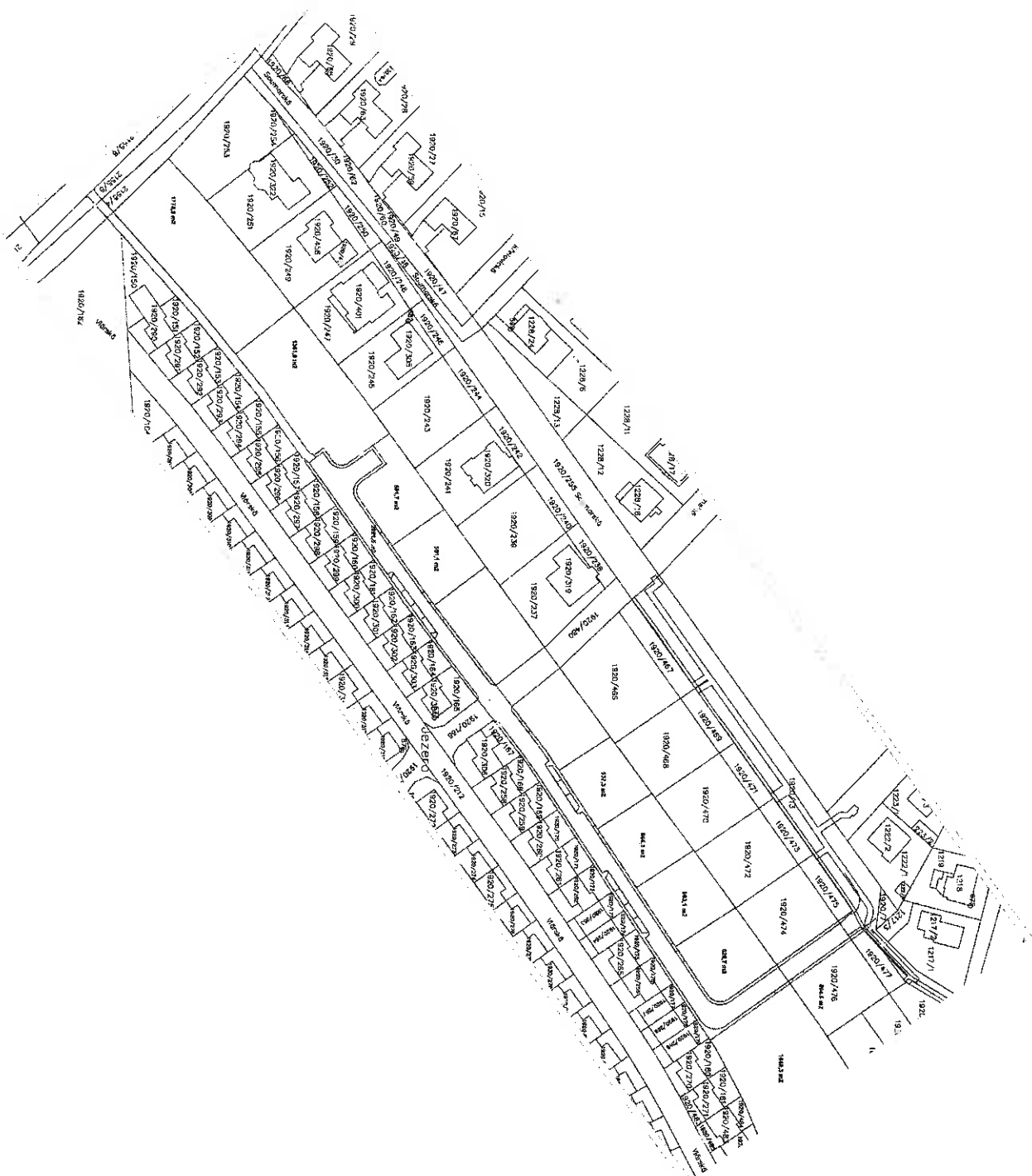
Vytvoření takových podmínek je žádoucí i pro investory. Sekundárním cílem dokumentu je nastavení jasných, neměnných a transparentních pravidel mezi obcí a všemi investory.

Usnesení:

Komise bere na vědomí dokument "Pravidla pro finanční kompenzace investora vůči MČ Praha 22". RMČ doporučuje starostovi MČ, aby kontaktoval jiné MČ za účelem zjištění výše finanční kompenzace za 1 m² hrubé podlahové plochy. Dále RMČ doporučuje zajistit právní analýzu výše uvedeného dokumentu.

Zapsala: Stanislava Smreková

Kontroloval: Mgr. Ing. Ondřej Lagner



1 : 1 500

→ S