

ZÁPIS

Ze 7. jednání Komise výstavby a územního plánování MČ Praha 22 ze dne 3. 6. 2020

Začátek jednání 17 hod., konec jednání cca 19.50 hod.

Účastníci: Ondřej Lagner, Jiří Hejda, Martin Turnovský (odešel 18:39), Martin Langmajer (odešel 18:20), Stanislav Běhal, Rostislav Nečas, Zdeněk Herštlík, Petra Vinterová, Markéta Hugová

Program: prezentace a následné projednání stavebních záměrů:

- 1) školní areál Pitkovice (bývalý areál výrobního družstva Směr) v k.ú. Pitkovice
- 2) parkoviště v ulici Františka Diviše, pozemky parc. č. 1074/33 a 1074/37
v k.ú. Uhříněves
- 3) bytový dům ul. Morávková – přepracovaná varianta, pozemek parc. č. 702/1 a 702/2 vše
v k.ú. Uhříněves
- 4) půdní vestavba domu č. p. 192, na pozemku parc. č. 673/3, v k.ú. Uhříněves, při
ul. Přátelství v Praze – Uhříněvsi
- 5) bytový dům při ul. Bečovská – přepracovaná varianta, pozemek parc. č. 1642/7
v k.ú. Uhříněves

Program komise byl schválen všemi členy komise, zároveň byla dána možnost vznést písemné dotazy. Pan Turnovský vznesl dotaz, zda bod č. 2. bude projednán i v Komisi dopravy. Odpověděl mu pan Zmátlo, že ano, bude.

BOD Č.1

Zástupci investora (přítomni zástupci investora pan Fiala, pan Baskakov, pan architekt Ságl) představili záměr studie dostavby školního areálu Pitkovice, v k.ú. Pitkovice (bývalý areál výrobního družstva Směr) kdy po rekonstrukci dvou stávajících budov s označením A a B, je už 1 rok zařízení využíváno k ubytování a výuce celkem 42 studentů z Ukrajiny ve věku 18 až 19 let. Stávající zastavěná plocha je 3 300 m².

Záměrem vlastníka je výstavba celkem 3 nových objektů v prostoru areálu, dva objekty budou umístěny tak, aby stavebně navazovaly na stávající objekt A v místě, kde budou odstraněny skladovací a provozní přístavby k historickému objektu. Třetí objekt bude vytvářet uliční prostor směrem do ulice V Pitkovičkách a nádvoří směrem do areálu. Areál je umístěn dle platného ÚPn hl. m. Prahy v území SV – všeobecně smíšeném. Dva objekty budou mít 2.NP + podkroví pod sedlovou střechou obsahující 1.NP a 2.NP (pokoje studentů + soc. zázemí) + podkroví (učebny) a třetí objekt bude mít 3.NP + podkroví pod sedlovou střechou obsahující 1.NP (umístění obchodů) + 2.NP a 3.NP (pokoje studentů + soc. zázemí) + podkroví (učebny), celkem pro ubytování a výuku 150 studentů z Ukrajiny.

Společné stravování studentů v areálu navrženo není, studenti si budou vařit sami ve společných kuchyňkách. Obchody a sportoviště v areálu budou sloužit i pro širší veřejnost. Pro areál je navrženo parkoviště pro 31 osobních aut. Nově zastavěná plocha bude 2 400 m² (menší než původně zastavěná plocha, viz výše). Výška hřebene sedlových střech nástaveb

nebude přesahovat výšku stávajících opravených budov. Likvidace srážkových vod je navržena napojením na stávající srážkovou stoku.

Připomínky členů komise:

p. Langmajer: Není navržen chodník podél areálu, jak bude řešen? Budoucí podoba projektu by měla obsahovat chodník.

p. Nečas: Jak zapadá nově navržená plocha do stabilizovaného území. Není znám koeficient zastavěnosti a metodika, jakou byl vypočítán.

p. Nečas: Hrubá podlahová plocha bude navýšena a musí být v souladu s ÚPn

p. Nečas: Jaká je záruka využívání areálu na ubytování a výuku studentů

p. Nečas: Není řešeno využití srážkových vod jako voda užitková

p. Hejda: Nedostatečný počet parkovacích míst

Dále bylo diskutováno možné umístění prostorů pro komerci – kavárna, malý obchod

Závěr a usnesení: Komise nepřijala žádné usnesení, po dopracování bude stavební záměr dále projednán.

BOD Č. 2

Studie – oplocené parkoviště na pozemcích parc. č. 1074/33 a 1074/37 v k.ú. Uhříněves, dle platného ÚPn hl. m. Prahy, v území s označením DH (plocha a zařízení veřejné dopravy), projekt MČ Praha 22, realizace TSK hl. m. Prahy, a.s., dotace MHMP.

Rozpracováno ve dvou variantách s odlišným umístěním vjezdu a krytým stáním pro kola. Podporu získala varianta č. 1 s vjezdem v levé krajní části, dále od podchodu železnice + dlažba ze zatravněvacích dlaždic + vsak srážkových vod v okolní zeleni, zastřešené stání pro kola, parkovací plocha bude ohrazena a průchozí, pokud bude parkoviště v budoucnu rozšířeno.

Připomínky členů komise:

Doplnění světelné signalizace v místě výjezdu z parkoviště. Nutné ověřit, zda je potřeba oplocení parkoviště. Ploty vytvářejí bariéru, která je v tomto místě nežádoucí.

Závěr a usnesení: Komise souhlasí s variantou č. 1. dopracovanou s důrazem na maximalizaci zasakování dešťové vody, rozmístění vegetace a maximalizaci počtu parkovacích míst. Dále komise žádá a doporučuje prověřit možnost zrušení oplocení.

Hlasování: Pro 9; Proti 0; Zdržel se: 0 – usnesení bylo přijato

BOD Č. 3

Studie bytového domu v ul. Morávková – přepracovaná varianta, pozemek parc. č. 702/1 v k.ú. Uhříněves, dle platného ÚPn hl. m. Prahy v území s označením OV – všeobecně obytném v zástavbě rodinných domů. Nový návrh je přepracovaný na základě předchozích připomínek vlastníků sousedních pozemků a připomínek členů komise. Dům je půdorysně i výškově menší, větší prosklení bytů směrem na sever – do Obory, u BD je navrženo celkem 5 bytů + 8 parkovacích míst (4x garážové parkovací místo a 4x parkovací místo na zpevněné ploše u BD), pozemek bude bez ul. oplocení.

Nově má BD o zastavěné ploše 257,2 m² částečně zapuštěné 1.NP v úrovni ul. Morávková (garáž 4x parkovací místo) a 2.NP (1x byt), 3.NP (2x byt), výška hrany terasy +7m - směrem k ul. Morávková a ustupující 3. NP (2x byt). Výška zelené ploché střechy +9,40 m. Názor městského architekta – urbanisticky je návrh BD vhodný.

Připomínky:

Požadavek na vypracování studie osvětlení

p. Nečas: Své stanovisko představil v prezentaci. Velikost pozemku je 754 m², neodpovídá koeficient HPP, původní garáž pro 2 auta byla odstraněna, s jejich náhradou není v návrhu počítáno BD je navržen v území OV a obsahuje pouze byty. Prostor garáže v BD není započítán do HPP a musí být součástí výpočtu Chybí místo na komunální odpad a pro kola.

Zástupci vlastníků sousedních zastavěných pozemků: návrh BD v zástavbě výhradně RD je nepřijatelný a nevhodný, vůči okolí nepřijatelný ve vztahu k zachování soukromí a klidu vlastníků sousedních zastavěných pozemků. S upraveným návrhem zásadně nesouhlasí.

p. Kosař: ve stabilizovaném území s RD lze dát souhlas pouze ke stavbě RD.

p. Zmátlo: Problém je ten, že ten dům je veliký, vytěžuje maximálně území a s jako takovým s ním nelze souhlasit.

Dále bylo diskutováno, co lze ve stabilizovaném území postavit a zda rovná střecha zapadá mezi ostatní domy.

Přítomní sousedé z dotčených pozemků se záměrem a projektem vyjádřili nesouhlas. Dále byli členové komise seznámeni s problémy spojenými s životem v dané lokalitě.

Závěr a usnesení: Komise nesouhlasí se záměrem výstavby nového bytového domu na parc. č. 702/1 a 702/2 v k.ú. Uhříněves

Hlasování: Pro 5; Proti 0; Zdržel se: 2 – usnesení nebylo přijato

BOD Č. 4

Studii představil Mgr. Pavel Kosař. Studie na půdní vestavbu domu č. p. 192, na pozemku parc. č. 673/3, v k. ú. Uhříněves, při ul. Přátelství v Praze – Uhříněvsi, dle platného ÚPn hl. m. Prahy v území s označením SV – všeobecně smíšeném. Návrh 10 bytů pro občany MČ Praha 22 s podporou MHMP z fondů pro bydlení. Výška hřebene a tvar střechy zůstane zachován, budou vybudovány prosklené střešní vikýře a osazena střešní okna + zateplení, vnitřní dispoziční členění a napojení na stávající rozvody TI objektu. Parkování k bytům je navrženo ve vnitrobloku.

Závěr a usnesení: Komise souhlasí s představenou studií a doporučuje pokračovat v projektové dokumentaci

Hlasování: Pro 7; Proti 0; Zdržel se: 0 – usnesení bylo přijato

BOD Č. 5

Studie bytový dům při ul. Bečovská – přepracovaná varianta, pozemky parc. č. 1642/7 v k.ú. Uhřetěves, dle platného ÚPn hl. m. Prahy v území s označením OV – D všeobecně obytné s mírou využití D. Návrh celkem 18 bytů v objektu se 3.NP se zelenou plochou střechou, 18 krytých parkovacích míst, zatravnovací dlažba, živý plot a akumulace srážkových vod k zalévání.

Připomínky:

p. Nečas – představil své námitky v prezentaci

Nebyl doložen situační výkres. Není splněn požadavek MČ ÚMČ Praha 22 na polyfunkčnost objektu. Do HPP nebyla započítána střední část – zastřešená pavlač, byl vznesen požadavek na její započítání. Parkovacích míst je nedostatek + chybí volně přístupná návštěvnická stání za oplocením. Chybí společný venkovní prostor a chodník. Zelená střecha není vsakem.

Závěr a usnesení: Komise výstavby souhlasí s monofunkčním využitím území za předpokladu navýšení počtu parkovacích míst a souladu objektu s PSP. Komise dále žádá další návštěvu komise v další fázi rozpracování dokumentace

Hlasování: Pro 6; Proti 1; Zdržel se: 0 – usnesení bylo přijato

Přílohy zápisu:

Reakce pana Nečase k bytovému domu Morávková

Reakce pana Nečase k bytovému domu Bečovská

Zapsala: Ing. Jitka Mášová

Kontroloval: Mgr. Ing. Ondřej Lagner, Ph.D.