

Zápis z jednání Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22, č. 9, konané dne 30.11.2020

Místo konání: zasedací místnost v 3. patře radnice

Zahájení jednání: 17:00 hod.

Ukončení zasedání: 18:55 hod.

Přítomni:

Ondřej Lagner, Jiří Hejda, Martin Langmajer, Stanislav Běhal, Rostislav Nečas, Zdeněk Herštlík, Petra Vinterová, Jitka Mášová

Omluveni: Martin Turnovský

Hosté: Štěpán Zmátlo, Daniel Bradáč, Michal Sedlář

Je přítomna nadpoloviční většina členů a komise je usnášení schopná.

Zahájení jednání a schválení programu

Jednání zahájil předseda komise Mgr. Ing. Ondřej Lagner Ph.D. (dále jen předseda) přivítáním členů a hostů.

Návrh programu:

1. Dům č.p. 231 v ulici Přátelství
2. Rekonstrukce objektu č.p. 192 a přilehlých prostor
3. Spolkový dům Hájek
4. Změna ÚP mezi ulicí Bečovská a Přátelství
5. Různé

Usnesení:

Komise Výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 schválila program:

Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat.

1. Dům č.p. 231 v ulici Přátelství

Stávající stav: objekt č.p. 231 (při zastávce veřejné dopravy), je částečně podsklepený, jednopodlažní, zastřešený kombinací rovné a sedlové střechy. Objekt je napojen na řady TI (el. voda, kanalizace a plyn) v kom. Přátelství. V 1.NP je Pizzerie. Pozemek parc. č. 641 s objektem č.p. 231 není napojen sjezdem na kom. Přátelství. Investiční záměr počítá s demolicí tohoto objektu. Pozemek parc. č. 641 s objektem č.p. 231 v k.ú. Uhříněves, se dle platného ÚPn sídelního útvaru hl. m. Prahy, se nachází v ploše s využitím „SV“, všeobecně smíšené. Navrhovaná změna stavby č.p. 231 v k.ú. Uhříněves spočívá v provedení garáže v 1.PP, obytné nástavby 2.NP, 3.NP a obytného podkroví pod sedlovou střechou. V dvorní části objektu je navržena přístavba s pavlačovým přístupem do obytné nástavby a výtahem pro auta do garáže v 1.PP). Nově je navrženo nové dopravního napojení pozemku parc. č. 641 z kom. Přátelství (v místě zastřešení zastávky MHD), navazující na nový průjezd v krajní části objektu č.p. 231 v k.ú. Uhříněves. Změna (nástavba) je navržena s ohledem na výšku a vzhled přilehlé stavby č.p. 9 v k.ú. Uhříněves.

Po provedení změny bude objekt obsahovat:

1.PP: garáž parkování pro celkem 11 osobních aut

1.NP: je stávající a po provedení změny bude využíváno jako prodejna

2.NP: 3 byty

3.NP: 3 byty

Podkroví: ubytovna pro celkem 8 lidí ve dvou oddělených částech.

Dočasně je navržena čistička odpadních vod s přepadem napojeným do Říčanského potoka, umístěná v zadní části na pozemku parc. č. 641 v k.ú. Uhřetěves, do doby vybudování kanalizačního přivaděče Pobočné ČOV Uhřetěves.

Tento bod uvedl pan architekt Daniel Bradáč, který představil využití a okolních prostor. Členům komise byl celý projekt představený prostřednictvím elektronické komunikace dne 20. 10. 2020. Pro úplnost zápisu je komunikace přiložena. K dané dokumentaci se vyjádřili členové následovně.

Zdeněk Heršítk:

Zaslané podklady jsem si prošel a k projektu nemám zásadní připomínky.

Z mého pohledu projekt svým charakterem, funkcí a objemem zcela zapadá do dané lokality a struktury území. Jak víme, respektování výšky i tvaru sousední budovy, nebývá samozřejmostí. S ohledem na výše uvedené, zde ani nemám potřeba ověřování kapacity/objemu zástavby za pomoci nějaké modelace koeficientu HPP, tak jako to požadujeme u jiných projektů ve stabilizovaném území. I když např. i realizace dostatečné plochy zeleně je žádoucí a zde bohužel dost omezená.

V souvislosti s projektem mám jen 3 upřesňující dotazy:

1) Na první pohled se jeví jako dostatečný počet parkovacích stání. Přesto bych se zeptal, na výpočet dopravy v klidu? Upřímně v 49 str. zprávě jsem to nehledal.

2) Druhým dotazem, nebo spíše doporučením, je maximalizovat plochu zeleně, ideálně dodat nějaký strom (zeleně může být i na stropu IPP). Jakákoli zelená plocha zlepšuje kvalitu prostředí (nejen vzhledově ale i stran teploty, vlhkosti atd.).

3) Řeší navržená retenční jímka dešťové vody z celého projektu (pozemku)?

PS: Na závěr si nedopustím poznámku, že pokud je komisi přeložena PD ve fázi ÚR/SP, tak předložení komisi vnímám jako jen symbolické, neb investor asi nepředpokládá, že by od komise dostal nějakou připomínku k úpravě. Nicméně vzhledem k tomu co uvádím na začátku, je mi to v tomto případě jedno.

Odpověď pana Daniela Bradáče

1) uložil jsem odděleně dopravní část B4, která popisuje i výpočet

2) na zbytkovém prostoru je umístěná alespoň zatravnovací dlažba. Jak ukazuje situace dopravní, která je již schválená od Policie, je využita každá část plochy. V textu mám uvedeno, že zeleň bude umístěna do mobilních truhlíků, možné pozice ukáže až praxe manévrování na stíněném prostranství

3) ano, umístěná akumulací jímka je pro zadržování vod dešťových a přečištěných z DČOV

Děkuji za vaše stanovisko.

Martin Langmajer

Za mě OK

Stanislav Běhal

S projektem nemám v zásadě žádný problém. Současná stavba, která tam stojí, nemá hodnotu, která by stála za zachování. Návrh nijak zvlášť hmotově ani vzhledově nevybočuje z rázu zástavby.

Markéta Hugová

jak už psali kolegové přede mnou, z hlediska hmoty a měřítka zástavby nevidím žádný problém. Jediné doporučení je použít na přístřešek zastávky jednotný design zastávek pražské MHD (viz příloha). Předpokládám, že nejvhodnější bude typ 7 nebo 8.

Martin Turnovský

Poměrně pečlivě jsem prošel celý projekt včetně vyjadřovaček, protože mě zajímala zejména kolize se zálivem autobusové zastávky.

Ropid i PČR dávají souhlas bez dalších podmínek, takže asi není třeba mít obavy. Doufám, že skutečně nedojde ke zdržení při čekání na výtah a nebude zatarasen bus MHD nebo chodník. Je to jediný významnější bytový dům v Uhříněvsi, který je napojen parkováním přímo z ulice Přátelství. Takže snad OK, ale i tak mám poněkud obavy, když auta přejíždí přes záliv autobusové zastávky a velmi frekventovaný chodník, mimo jiné mezi školou a cestou do školní jídelny.

Nejvíce mě zaujala nemožnost připojení objektu na splaškovou kanalizaci do doby vybudování stoky G. Zde vidím riziko v aplikaci domovní ČOV, jejíž funkce je v budoucnu obtížně kontrolovatelná a nelze se spolehnout na to, že její provozovatel ji bude řádně udržovat. Zde bych apeloval na přehodnocení stanoviska

správce kanalizace, je nesmyslné nepřipojit dům, který stojí v historickém jádru obce, který i má vlastní kanalizační přípojku a místo ní bude muset využívat jakousi domovní ČOV, která časem může úplně ztratit schopnost řádně čistit odpadní vody. Chápu, že nelze donekonečna navyšovat nátok do ČOV Uhříněves-Dubeč, ale u proluk v centru Uhříněvsi by měla být výjimka udělena.

Je ovšem nutné, aby vedení MČ Prahy 22 důsledně tlačilo MHMP na realizaci stoky G, bez níž nám hrozí, že skutečně budou nové stavby nuceny využívat lokální domovní ČOV se všemi riziky s tím spojenými. Její realizace je však takřka utopie.

Dle mého, by neměla být povolena domovní ČOV, ale chápu, že investor je do této situace tlačěn a nic jiného mu nezbyvá.

Dům po stránce hmoty i výrazu doplňuje stávající zástavbu bez emocí. Prostě normální dům, který dle mého laického názoru nikoho neurazí a ani nenadchne.

Proti stávajícímu objektu se však, jedná o výrazný posun k lepšímu.

Po představení projektu panem architektem si vzal slovo pan Rostislav Nečas. V prezentaci představil svá pro a proti záměru. Následující diskuze nad projektem reflektovala již dříve přednesené skutečnosti. Diskuze mezi členy komise trvala velmi dlouho.

Usnesení:

Komise VaÚP nesouhlasí s předloženým návrhem do doby splnění následujících podmínek

- a. Objekt bude připojený na stávající kanalizační řad a nebude toto nahrazeno čističkou odpadních vod**
- b. Objekt bude splňovat parkovací kapacity dle Pražských stavebních předpisů, včetně umístění budovy v zóně č. 8.**
- c. Všechna parkovací stání vázaná i návštěvnická budou řešena na řešeném území investora. Dopravou v klidu nebudou zatížené okolní plochy.**
- d. Objekt bude mít řešeno vsakování na pozemku, případně navrhne jiné řešení nakládání se srážkovými vodami v souladu s Pražskými stavebními předpisy.**

Hlasování: PRO: 5 PROTI: 1 ZDRŽEL SE: 1
Návrh nebyl přijat.

2. Rekonstrukce objektu č.p. 192 a přilehlých prostor

Bod byl uveden panem architektem Michalem Sedlářem

Důvodem ke vzniku dispoziční studie přízemní objektu č.p. 192 je návrh dispozičního schématu volnočasového centra dětí a mládeže se synergiemi v centru obce a s dobrou dopravní dostupností. Záměr je ve shodě s organizací Dům dětí a mládeže, která na Praze 22 pořádá téměř sto kroužků a zájmových kurzů pro bezmála tisíc dětí. Studie vznikla ve spolupráci s DDM a je v předkládané podobě DDM odsouhlasena. Prostorová studie atria před Uhřetíněveským museem a okolí domu č.p. 192 si dává za cíl začlenit do stávajícího území nově vzniklé funkce vycházející ze vzniku volnočasového centra. A to včetně řešení pěších a dopravních vazeb a zatraktivnění multifunkčního prostoru, který již v současnosti slouží k pořádání některých kulturních akcí. Úbytek parkovacích míst v místě by byl kompenzován v navazující ulici za radnicí, která by však jako nyní sloužila pouze pro stávající obyvatele a nutnou dopravní obsluhu. Ne tak pro návštěvníky volnočasových aktivit a jejich rodiče.

V diskuzi pan Langmajer upozornil na rentabilitu finanční investice do tak starého objektu, doporučil zvážit možnost zbourat stavbu a postavit novou. Dále byly členy komise diskutovány parkovací místa, vnitřní průchod budovou a dispozice místností.

Pan Langmajer odešel v průběhu projednávání bodu.

Usnesení:

- 1) Komise souhlasí s představenou studií na objekt č. p. 192 a přilehlého prostoru a doporučuje pokračovat v projektové dokumentaci**

Hlasování: PRO: 6 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat.

3. Spolkový dům Hájek

MČ Praha 22 předpokládá vybudovat v Hájkě spolkový dům, který této lokalitě chybí. Z toho důvodu oslovila architektonické kanceláře, které měli za úkol dodat studii spolkového domu. Přihlásila se trojice kanceláří a odborná komise vybrala vítěznou studii společnosti BOD architekti.

Průběh soutěže a výsledný návrh objasnil pan městský architekt Hejda. K bodu se krátce diskutovalo. Řešila se parkovací místa, umístění a dispozice objektu a předpokládaný časový harmonogram.

Usnesení:

- 1) Komise VaÚP souhlasí s představenou studií a doporučuje pokračovat v projektové dokumentaci.**

Hlasování: PRO: 6 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat.

4. Změna ÚP mezi ulicí Bečovská a Přátelství

Dne 3.11.2020 byla doručen podnět na pořízení změny územního plánu. Žadatel fyzická osoba žádá o změnu na parc. č. 1638/3 v k. ú. Uhříněves. Rozloha pozemku je 373 m². Současná funkční plocha je ZMK – zeleň městská krajinná, která je součástí celoměstského systému zeleně. Navrhovaná změna je odstavná a parkovací automobilová místa.

K bodu se krátce diskutovalo. Řešila se současná podoba plochy a estetika současného parkování automobilů, které je v rozporu se současným funkčním využitím.

Usnesení:

- 1) Komise VaÚP nesouhlasí s podnětem na změnu ÚP.

Hlasování: PRO: 6 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat.

5. Různé

Nikdo z členů neměl návrh k bodu různé

Předseda poděkoval všem přítomným za účast a v 18:55 hodin ukončil zasedání komise.

Zapsala:

tajemnice komise Ing. Jitka Mášová

Ověřil:

předseda komise Mgr. Ing. Ondřej Lagner, Ph.D.

