KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Zápis z jednání č. 08/2021

Konaného dne: 1.prosince 2021 od 13:00 – 17:00 formou on - line

Přítomni: JUDr. Mgr., MBA, LL. M. M. Petrásek, Mgr. J. Stárek, Ing. arch. M. Volf, M. Svoboda, Ing. arch. MgA. O. Kamenický, Z. Hořánek, Ing. arch. V. Hodek, J. Kabelová, Mgr. Ondřej Chrást, Ing. arch. M. Polách, Ing. arch. J. Jaroš, Ing. arch. P. Lálová Ing. J. Jelínková, Ing. arch. J. Derka, Ing. arch. K. Valentová, Ing. arch. D. Jakubcová,

Nepřítomni: doc. ing. arch. J. Mužík, (omluven), Ing. arch. P. Lálová – částečně (omluvena)

Hosté:

Program jednání:

1. **Administrativní záležitosti KÚR**
   - 1.1. Schválení programu jednání komise
   - 1.2. Kontrola zápisu č. 7 ze dne 3.11.2021

2. **Územní záměry**
   - 2.1. k.ú. Břevnov, BD Radimova, parc.č. 3585/1, 3585/2 a další…
   - 2.2. k.ú. Břevnov, BD Šultysova, parc. č. 1574, 1575/3
   - 2.3. k.ú. Břevnov, BD Zúžená, parc.č. 1904/1 a další…
   - 2.4. k.ú. Vokovice, BD Nad lávkou parc. č. 602/2

3. **Změny územního plánu**
   - 3.1. k.ú. Dejvice, areál Proboštského dvora, parc. č. 4048, 4045, 772 a dalších z TVO/SV-B na VV
   - 3.2. k. ú. Břevnov, pozemky související s KC Kaštan z OV a ZMK na VV
   - 3.3. k.ú. Veleslavín, parc. č. 473/277 a další… ze ZMK na OB-B
   - 3.4. k.ú. Vokovice, Tobrucká parc. č. 1276/1 návrh změny ze ZMK na SV
   - 3.5. k.ú. Břevnov, Maratónská parc. č. 2487/1 a další…. ze SO3 na OB-C
   - 3.6. k.ú. Břevnov, Ankarská, parc.č. 3484/4, 3484/9, žádost o přehodnocení upraveného návrhu z SP na OB-D s pevnou značkou VV
   - 3.7. k.ú. Vokovice, parc.č. 98 – varianty změny

4. **ZÚR – návrh připomínek a námitek**
   Prezentace Ing. arch. V. Hodka

5. **Různé**

---

chybí: p. Mužík. p. Lálová, - přítomných 11

1. ADMINISTRATIVNÍ ZÁLEŽITOSTI

1.1. Schválení programu jednání komise

Usnesení: Komise souhlasí s předloženým programem
Hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0
(schváleno)

1.2. Kontrola zápisu č. 7 ze dne 3.11.2021

Usnesení: Komise souhlasí s minulým zápisem
Hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0
(schváleno)

2. ÚZEMNÍ ZÁMĚRY

2.1. k.ú. Břevnov, BD Radimova, parc. č. 3585/1, 3585/2 a další…

Předloženým záměrem je novostavba bytového domu v ulici Radimova v blízkosti křižovatky s ulicí Stamicova. Objekt je navrhován v místě stávajících řadových garáží, které jsou určeny k odstranění, v rozvojové funkční ploše OB s kódem míry využití D (dříve B – úprava již proběhla). Pro řešenou lokalitu, která se nachází za zahradami Břevnovského kláštera, MČ zpracovala v minulosti zastavovací studii s regulačními prvky. Záměr z této studie vychází.
Stavba má 1PP, 3NP a 4. ustoupené podlaží s plochou střechou, je členěna do dvou nadzemních částí, které jsou propojeny podzemním podlažím.
V objektu je navrženo 16 bytových jednotek, 27 parkovacích míst v PP a 3 návštěvnická stání na terénu. Půdorys nadzemních částí stavby je pravoúhlý obdélný s max. rozměry cca 27 m x 17 m a 16 m x 17 m, výška atiky ustoupeného 4. NP je 365,5 m n.m. Fasády jsou pojednány s otevřenými terasami/balkony se zelení. Zastavěná plocha nadzemních částí stavby je 456 m^2 a 274 m^2, celkové HPP je 2809 m^2, výpočtem je doloženo splnění kódu D.
Dokumentace, která je nyní předkládána, se až na drobné úpravy shoduje s dokumentací, která byla v roce 2017 součástí usnesení Rady 2257/17 k podnětu změny Územního plánu.

Usnesení: Komise souhlasí s předkládaným územním záměrem
Hlasování: pro 11 , proti 0, zdržel se 0
(usnesení schváleno)

2.2. k.ú. Břevnov, BD Šultysova, parc. č. 1574, 1575/3

Předloženým záměrem je novostavba bytového domu v Šultysově ulici na Břevnově, v místě původního dnes již odstraněného RD. Lokalita se vyznačuje různorodým typem staveb. Nachází se zde solitérní vily, dvojdomy, trojdomy i řadová zástavba rodinných domů, viladomů či bytových domů (původní stavby i novostavby). Stavba má 1PP, 3NP a 4. ustoupené podlaží s plochou střechou. Prostorově je členěna do dvou vůči sobě posunutých hmot, které respektují odvozené stavební čáry a jsou provázány komunikačním jádrem a ustoupeným podlažím. Celkovým uspořádáním hmoty reaguje stavba na svažitost terénu v místě. Odstup od sousedních objektů je cca 8,2 m a 9,5 m.
V objektu je navrženo 6 bytových jednotek a 15 parkovacích míst (v PP). Půdorys stavby je pravoúhlý obdélný s max. rozměry nadzemní části 36,1 m x 12,3 m, výška atiky ustoupeného 4. NP je +12,6 m (±0,0 = 1. NP). Zastavěná plocha nadzemní částí stavby je 40% pozemku, celkové HPP je 1325 m2, orientační KPP odpovídá 1,2.
Po představení projektu následovala diskuse, při které se komise zabývala výškou říms objektu, volbou ploché střechy, možností zastínění objektů na sever od navrhované zástavby a způsobu členění fasády v kontextu okolní, stabilizované zástavby.

Komise upozornila na potřebu kontribucí v případě nárůstu bytové kapacity u všech nových bytových domů.

Usnesení: Komise souhlasí s předloženým územním záměrem - studií BD Šultysova
Hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 3 (p. Kabelová, p. Chrást, p. Volf)
(usnesení schváleno)

2.3. k.ú. Břevnov, BD Zúžená, parc.č. 1904/1 a další…

Předloženým záměrem je novostavba bytového domu v dnes slepé nedokončené ulici Zúžená na Břevnově. Záměr navrhuje propojení Zúžené ul. s Kutnauerovým náměstím pro pěší i automobilovou dopravu. Na pozemku se v současné době nacházejí pouze nízkopodlažní stavby skladů. Ve druhé etapě (bez časového rámce) je navrženo umístění navazující sekce o stejné hmotě, ukončující zástavbu od západu.
Stavba má 1PP (částečně nad terénem) a 5NP s plochou střechou, prostorově navazuje na zástavbu ve východní části ulice. Z důvodu problematického napojení na stávající slepý štít sousedního BD (prověřeno předchozí variantou) je zde navržena proluka max. šířky 7,4 m.
V objektu je navrženo 15 bytových jednotek a 15 parkovacích míst (v PP) + 1 návštěvnické na pozemku. Půdorys stavby je pravoúhlý obdélný s max. rozměry nadzemní části 20,9 m x 15,4 m (první etapa), výška atiky 5. NP je +18,8 m (±0,0 = 1. PP = terén ulice). Zastavěná plocha je 372 m^2, celkové HPP je 1436 m^2.

Po představení projektu bylo konstatováno, že předložené řešení a architektonický výraz dostatečně neprokázaly vhodnost záměru. Za účelem zpracování nového řešení, prokazující vhodnost zástavby, v komisi zazněly tyto požadavky a připomínky:

1. Výška římsy objektu by měla končit maximálně ve výšce římsy objektů, na které navazuje.
2. Jasně definovat ukončení případného prodloužení ulice Zúžená, tj. návrh dopracovat do finální podoby s ukončením uliční fronty.
3. Komise preferuje plynulou návaznost nově navrhovaného objektu případně zvolit zakončení zástavby jedním solitérním domem v zahradě.
4. Komise požaduje přepracování návrhu z hlediska kvalitního architektonického pojetí.

Komise kladně hodnotila zprůchodnění daného území.

Usnesení: Komise přerušuje jednání do doby zapracování připomínek KÚR
Hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0
(usnesení schváleno)

2.4. k.ú. Vokovice, BD Nad lávkou parc. č. 602/2

Jedná se o návrh zástavby v současné době nezastavěného pozemku při ulici Nad lávkou v bezprostřední blízkosti původní zástavby vokovických dvorů ze západní strany, zástavby rodinnými domy z jižní a východní strany a oddělené pásem zeleně od bytových domů ze severní strany. Bytový dům je navržen v hloubi zahrady jako dvě prolínající se a vzájemně posunuté hmoty o 3 NP a 1PP. Před objektem z východní strany nad prostorem garáží jsou navrženy terasovitě odstupňované zahrady až do výšky 2NP. Prostor podzemního podlaží je navržen až k hranici sousedního pozemku z jižní strany a zasahuje do poloviny vzdálenosti mezi objektem a vstupní branou. Celková plocha pozemku činí 772m^2, zastavěná plocha nadzemní částí objektu je 228m^2, celková zastavěná plocha je 372m^2, hrubá podlažní plocha je navržena 659m^2, zeleň na rostlém terénu je 302m^2, zeleň na konstrukcích je 446,3m^2.

Po představení projektu následovala diskuse, do jaké míry je pozemek zastavitelný s tím, že se komise shodla, že pozemek zastavitelný je. Někteří členové se pozastavovali nad morfologií terénu a délce objektu při severní hranici a s tím souvisejícím možným zastíněním objektů na sever od navrhované zástavby, dále nad celkovým objemem a výškou stavby.
Vedoucí OUR uvedla, že k předkládanému záměru bylo vydáno nesouhlasné stanovisko OUR 0726/21 ze dne 27.10.2021.

Usnesení: Komise souhlasí s předloženým územním záměrem – studií BD Nad lávkou
Připojena: p. Lálová, - přítomných 12

Hlasování: pro 7, proti 0, zdržel se 5 (p. Kabelová, p. Chrást, p. Kamenický, p. Hodek, p. Volf)
(usnesení schváleno)

3. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

3.1. k.ú. Dejvice , areál Proboštského dvora parc. č. 4048, 4045, 772 a dalších z TVO/SV-B na VV

Jedná se o změnu územního plánu iniciovanou městskou částí Praha 6. V současné době se ve funkční ploše TVO/SV-B (odpadové hospodářství s územní rezervou všeobecně smíšenou s kódem míry využití území B) nachází sběrný dvůr. MČP6 dlouhodobě usiluje o vymístění sběrného dvora, viz usnesení RMČ č. 824/19 ze dne 17.9.2019. Za tímto účelem nyní požádala MČ o podání podnětu na změnu ÚP z TVO/SV-B na VV z důvodu rehabilitace území a umístění nové funkce, zejména školství.
Komise vyjádřila podporu záměru, dále se zajímala o výhledové přemístění sběrného dvora.

Usnesení: Komise souhlasí se změnou územního plánu v k.ú. Dejvice, areál Proboštského dvora z funkční plochy TVO/SV-B na funkční plochu VV.
Hlasování: pro 12, proti 0, zdržel se 0
(usnesení schváleno)

3.2. k.ú. Břevnov, pozemky související s KC Kaštan z OV a ZMK na VV

Kulturní centrum Kaštan tvoří budova bývalého zájezdního hostince U kaštanu, která je kulturní památkou včetně parku a schodišť na západní i východní straně. Stavba dokládá původní zástavbu v těsné blízkosti Břevnovského kláštera. Původní budova byla z důvodu výstavby Bělohorské a Patočkovy ulice výrazně ubourána. Stávající Územní plán neumožňuje ve funkční ploše ZMK rozvoj kulturního centra. Z toho

důvodu v současné době MČ předkládá návrh změny ÚP z funkční plochy ZMK a části OV na funkční plochy ve dvou variantách:

- VV + ZMK
- VV + prodloužení plochy ZP

V komisi byl položen dotaz, jestli by podnětu na změnu neměla předcházet studie možného využití tohoto území. Bylo vysvětleno, že z hlediska ekonomického by MČP6 zadávala studii až v okamžiku, kdy bude návrh na změnu ÚP podpořen alespoň Radou MČ. Dále je možné též uvažovat o vypsání architektonické soutěže na toto území po změně územního plánu. Odborná, veřejná i politická diskuze může dále pokračovat souběžně s procesem pořizování změny ÚP.

Odpojena: p. Lálová, - přítomných 11

Usnesení: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy ZMK a OV na VV a prodloužení plochy ZP. Zároveň KÚR žádá Radu MČ, aby při budoucím umísťování objektu, který rozšíří KC Kaštan, tento záměr předem projednala s veřejností.

Hlasování: pro 9, proti 0, zdržel se 2 (p. Kabelová, p. Chrást)
(usnesení schváleno)

3.3. k.ú. Veleslavín, parc. č. 473/277 a další… ze ZMK na OB-B

MČP6 podává podnět na změnu ÚP v lokalitě Pod Petřinami. Návrh zahrnuje jižní a severní část, kde jižní část představuje především pozemek ve vlastnictví HMP p.č. 473/296 s pozemky 52 garáží (v rozsahu 2663m^2). Severní část zahrnuje pozemky ve vlastnictví Mgr. J. Matouškové - p.č. 473/275, 473/276, 473/277, 473/297, 473/406 (v rozsahu 1590m^2) a části tří pozemků při ulici Pod Petřinami p.č.347/2, 630/1 ve vlastnictví HMP a 465/8 v soukromém vlastnictví (v rozsahu 878m^2). Všechny pozemky se v současné době nachází ve funkční ploše ZMK.

Podnět na změnu územního plánu v rozsahu pozemků paní Matouškové byl na KÚR předkládán opakovaně na KÚR 7/19 dne 4.9.2019 a 8/19 dne 2.10.2019, kde komise nesouhlasila a konstatovala nutnost řešení daného území v širších souvislostech i s přilehlými pozemky. Na základě konzultací s MČ a v souvislosti s morfologií území a přilehlého vymezeného biokoridoru ÚSES navrhovaný podnět nyní zahrnuje též související pozemky převážně ve vlastnictví HMP a zároveň ponechává odstup od vymezeného biokoridoru.

Usnesení: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy ZMK na OB-B v upraveném rozsahu, funkční plocha ZMK bude zarovnána s koncem funkční plochy LR, tedy změna na pozemku soukromého investora bude o toto zarovnání zmenšena.

Hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 3 (p. Kabelová, p. Chrást, p. Polách)
(usnesení schváleno)

3.4. k.ú. Vokovice, Tobrucká parc. č. 1276/1 návrh změny ze ZMK na SV

V minulosti byl na výše uvedeném pozemku projednáván podnět na změnu z funkční plochy ZMK na funkční plochu SV – D za účelem výstavby bydlení a mateřské školky. V této podobě nebyl záměr v KÚR 9/19 dne 6.11.2019 schválen a následně i nebyl podpořen usnesením Rady MČ č. 1109/19. Dále byl na KÚR 4/20 dne 24.6.2020 předložen podnět na pořízení změny územního plánu z funkční plochy ZMK na plochu VV, kde komise podnět odsouhlasila za podmínky, že pozemek bude využit pro předškolní péči a bude uzavřena smlouva s vlastníkem ohledně budoucího využití pozemku pro předškolní péči. Toto stanovisko bylo podpořeno usnesením Rady MČ č. 1720/20 a usnesením č. 2102/20 o uzavření Memoranda mezi MČP6 a majitelkou předmětného pozemku paní Hlasovou.
S ohledem na požadavky Výboru územního rozvoje ZHMP (VURM) je nyní předkládán podnět z plochy ZMK na plochu SV s tím, že by v rámci této plochy byla zřízena například dětská skupina.

Usnesení 1: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy ZMK na SV-D dle žádosti investora

Hlasování: pro 0, proti 4 (p. Kabelová, p. Kamenický, p. Hodek, p. Volf), zdržel se 7
(usnesení neschváleno)

Usnesení 2: Komise potvrzuje svoje původní rozhodnutí a žádá o projednání změny ÚP v daném rozsahu ve funkční ploše VV ve vazbě na uzavřené memorandum.

Hlasování: pro 11, proti 0. zdržel se 0
(usnesení schváleno)

3.5. k.ú. Břevnov, Maratónská parc. č. 2487/1 a další… z SO3 na OB-C

Návrh změny územního plánu byl v minulosti projednáván v KÚR 9/17 dne 31.10.2017 a v KÚR 7/19 dne 4.9.2019, kde nebyl odsouhlasen, neboť jak KÚR, tak i Rada městské části měla za to, že změna územního plánu pro území Strahova má být projednávána jako celek se vzájemnými vazbami.
V návaznosti na vývoj jednání ohledně pozemků Velkého strahovského stadionu investor požádal o znovuprojednání svého záměru s tím, že by v rámci veřejného zájmu pozemky parku (ve funkční ploše ZP) na sever od ulice Maratónská předal do vlastnictví HMP.

Usnesení: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy SO3 na OB-C v předkládaném rozsahu za podmínky, že součástí příspěvku investora podle „Metodiky spolupodílu investorů do území" projednávaném HMP. budou veškeré pozemky parku (ve vlastnictví investora) na sever od Maratónské

Hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0
(usnesení schváleno)

3.6. k.ú. Břevnov, Ankarská, parc.č. 3484/4, 3484/9, žádost o přehodnocení upraveného návrhu z SP na OB-D s pevnou značkou VV

Jedná se o žádost přehodnocení podnětu na změnu územního plánu nově z funkční plochy SP na OB-D s pevnou značkou VV (poslední předkládaný návrh byl na změnu funkční plochy SP na OB-D/SO/VV). Původní podnět byl v KÚR představen již dne 31.10.2017, 5.9. 2017, 3.4.2019 a 5.6.2019, 29.1.2020, 4.11.2020 a naposledy 16.12.2020, kdy byla změna opakovaně neschválena.
Nyní zpracovatel upravil návrh dle připomínek MHMP, který podporuje změnu a zhodnocení svých pozemků v jižní části záměru, při současném řešení zástavby ve spolupráci s HMP. Pozemky pro MŠ by byly darovány MČP6 a v jednání je i výstavba MŠ v rámci příspěvku investora.

Odpojen: p. Volf, připojena: p. Lálová, - přítomných 11

Usnesení: Komise souhlasí se žádostí o přehodnocení upraveného návrhu podnětu na změnu ÚP z SP na OB-D s pevnou značkou VV

Hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 3 (p. Kamenický, p. Hodek, p. Jaroš)
(usnesení schváleno)

3.7. k.ú. Vokovice, parc. č. 98 – varianty změny

Jedná se o území v ulici Nad Jenerálkou v místech, kde ulice již přiléhá k přírodnímu parku Šárka - Lysolaje a kde je zástavba pouze jednostranná. Návrh podnětu na změnu ÚP je podán variantně:

1. Pozemek p.č. 98 ve vlastnictví investora spolu s částí pozemku p.č. 95/3 ve vlastnictví HMP. by byly nově využity pro funkci VV. Tato funkce umožní výstavbu MŠ, dětského centra nebo objektu pro seniory, denního stacionáře a pod.
2. změna pozemku ve vlastnictví investora č. 98 ze ZMK na OB. Zároveň by investor revitalizoval navazující pozemky ve vlastnictví HMP. p.č. 95/3 a 95/4.

Komise zvažovala kvality a přínosy daného místa, které je v současnosti využíváno pro volnočasové dětské aktivity, k pořádání různých akcí ať už soukromých (grilování) nebo společenských (čarodějnice), a které v území tvoří předprostor a zároveň i součást přírodního parku s kvalitami, jakých je v území málo. Zároveň částečné využití dané plochy pro veřejnou vybavenost, která by se již prolínala s veřejným parkem, by byla pro MČ též přínosem.

Odpojena: p. Lálová, připojen p. Volf - přítomných 11

Usnesení 1: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy ZMK na VV v předkládaném rozsahu za podmínky, že bude do dubna r. 2022 předložena a odsouhlasena studie na tento záměr KÚR. Pokud studie nebude odsouhlasena, dá KÚR podnět RMČ, aby byl podnět na Změnu územního plánu stažen z projednávání.

Hlasování: pro 6, proti 2 (p. Kamenický, p. Hodek), zdržel se 3 (p. Kabelová, p. Chrást, p. Volf)
(usnesení neschváleno)

Usnesení 2: Komise souhlasí se změnou Územního plánu z funkční plochy ZMK na funkční plochu OB na pozemku č.98 dle předkládaného návrhu.

Hlasování: pro 6, proti 1 (p. Volf), zdržel se 4 (p. Kabelová, p. Chrást, p. Hodek, p. Jaroš)
(usnesení neschváleno)

4. ZÚR – NÁVRH PŘIPOMÍNEK A NÁMITEK

Ing. arch. V. Hodek prezentoval připomínky k Zásadám územního rozvoje Hl.m.Prahy.
Klíčové rozvojové plány Prahy a Středočeského kraje nejsou vzájemně porovnatelné. Výkres ZÚR Středočeského kraje řeší život v území a jeho rozvoj, výkres ZÚR Hl.m.Prahy řeší strukturu území a jeho rozvoj. Po obvodě Prahy z vesnic vznikají města, která ale nekoordinují svůj rozvoj. Oblast s 30 000 občany a více představuje kapacitu okresního města a s tím souvisí i poptávka po odpovídajících službách. Obce mají v územních plánech vymezeny plochy pro rozsáhlou bytovou výstavbu, plochy pro občanskou vybavenost jsou však nedostatečné. Z toho plyne narůstající potřeba mobility, která, tak jak vyplývá ze současných dat, je na více úrovních zatěžující.
Aby bylo možné vytvářet funkční regiony je potřeba mít srovnatelné dokumentace, které bude možné mezi sebou koordinovat. Bylo by potřeba doplnit do Metropolitního plánu také vrstvu spádových oblastí v měřítku 1:2000, v kterém je reálné plánovat konkrétní problematiku.
Diskuse a další připomínky k Zásadám územního rozvoje Hl.m.Prahy budou probrány na některé z příštích komisí.

5. RŮZNÉ

Termín dalšího konání KÚR bude upřesněn v lednu roku 2022.

Zápis sestavila: Ing. arch. D. Jakubcová, zapisovatelka komise, OÚR
Zápis odsouhlasil: JUDr. Mgr., MBA, LL. M. M. Petrásek, předseda komise