

# ZÁPIS Z JEDNÁNÍ STAVEBNÍ KOMISE č. 13

Datum a místo konání: 27.03.2013 ve 18.30 hod. na ÚMČ Praha - Zbraslav.

Přítomni: Aleš Háněl  
Martin Beránek  
Petr Hensel  
Luboš Táborský  
Pavel Jindra

Hosté: Miloslav Kovařík, Ing. Arch. Vlastislav Rubek – Panská zahrada

## 2013.13.1 Panská zahrada

SK projednala poslední předložený návrh výstavby v lokalitě Panské zahrady. SK diskutovala s architekty a zástupcem investora některé konkrétní prvky navržených staveb a případný postup výstavby.

- 11.1.2011 SK doporučuje důsledně monitorovat a situaci a případné návrhy řádně posoudit.
- 21.2.2011 SK požaduje, aby investor doplnil následující podklady pro posouzení záměru:  
*Stanoviska dotčených firem spravující technickou infrastrukturu z hlediska možnosti napojení a kapacity sítí (voda, plyn, kanalizace, odpady ...)*  
*Jakým způsobem vyřeší připomínky OMH k zamýšlené realizaci komunikace (napojení sítí, odvodnění dešťových vod, parkovací místa, úprava stávající komunikace viz. Příloha stanovisko OMH)*
- 11.4.2011 SK projednala s investorem doplněné podklady k projektu. SK. SK pověřila Ing. Táborského jednáním se stavebním úřadem a vyjasnění některých požadavků.
- 21.5.2012 SK požaduje, aby území bylo komplexně řešeno jako ucelený urbanistický soubor. SK preferuje použít měštější charakter zástavby na začátku území od vstupu od ul. U Národní galerie. Vytvořit kompaktnější objekt, který hmotově uzavře lokalitu ze severní strany. SK obecně chápe koncept řešení území jako přechod od rostlé kompaktní původní historické zástavby k solitérní zástavbě vilového typu k ul. O. Konráda. SK navrhuje zpestřit území i nebytovou funkcí.
- 9.7.2012 SK nemá námitek k PD ve stádiu DSP k „Prodloužení komunikace Panská zahrada – Cisterciácká“
- 9.7.2012 SK konstatuje, že předložená nová varianta výstavby vůbec nesplnila připomínky z předchozího jednání a jedná se pouze o kosmetické úpravy tím pádem s ní nemůže souhlasit. SK doporučila zástupci investora oslovit více architektů pro vypracování hmotové studie řešení daného území.
- 17.9.2012 SK považuje předloženou novou variantu výstavby za vykročení správným směrem. SK vítá úzkou spolupráci s investorem na návrhu výstavby a požaduje, aby tomu tak bylo i nadále a veškeré postupné kroky byly s SK konzultovány a projednány.
- 31.10.2012 SK považuje předloženou novou variantu výstavby za vhodnou pro výstavbu v dané lokalitě. SK vítá úzkou spolupráci s investorem na návrhu výstavby a požaduje, aby tomu tak bylo i nadále a veškeré postupné kroky byly s SK konzultovány a projednány.
- 27.03.2013 SK považuje předloženou novou variantu výstavby za vhodnou pro výstavbu v dané lokalitě. SK požaduje dodání zákresu do fotografie z pohledu od Altánu na vrchu Závist. SK vítá úzkou spolupráci s investorem na návrhu výstavby a požaduje, aby tomu tak bylo i nadále a veškeré postupné kroky byly s SK konzultovány a projednány. SK požaduje, aby byl dopravní režim v rámci jednotlivých etap výstavby nastaven tak, aby docházelo k minimálnímu narušení okolí. SK doporučuje ještě více se věnovat tvarům střech. V současném návrhu nepůsobí přesvědčivě (míněno pokus o šikmé střechy) Střešní krajina Zbraslavi je v této části velmi rozmanitá a inspirující, jakési polovičaté řešení záměr hodně degraduje. SK nepovažuje výlučně bytový/rezidenční komplex v tomto místě Zbraslavi za úplně optimální. Z hlediska obce doporučuje umístit drobné provozovny/obchody.

## 2013.13.2 Památková zóna

SK prostudovala návrh Ministerstva kultury na vyhlášení památkové zóny v oblasti Zbraslavi

- 27.03.2013 SK považuje za důležitou památkovou ochranu Zbraslavi v území okolí náměstí, vrch Havlín a Štěpnice. Navržený rozsah památkové zóny bez podrobnějšího plánu ochrany považuje za příliš široký z hlediska dopadů na občany z oproti minimálnímu přínosu k ochraně památek.

### **2013.13.3 Stavební dvůr SUBTERRA – změna ÚP**

SK prostudovala podklady týkající se námitek ke konceptu územního plánu, kde společnost Metrostav Development plánuje developerský projekt (pozemky 1314/171, 2884/36). V námítce se požaduje změna z VV a ZMK na OB.

- 27.03.2013 SK nemá námitek ke změně části pozemků nyní VV na OB. SK nesouhlasí se změnou části pozemků nyní ZMK na OB a požaduje zachování zeleně.  
SK vítá pokud dojde k ukončení průmyslového prostoru a ke kultivaci lokality.  
SK požaduje úzkou spolupráci s investorem na návrhu výstavby a požaduje, aby veškeré postupné kroky byly s SK konzultovány a projednány.

### **2013.13.4 PD přístavba a úprava čínžovní vily (Peluněk)**

SK prostudovala PD na stavební úpravy a přístavbu čínžovní vily (parc.č. 872/2, 872/3).

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD. SK doporučuje zachovat historické prvky a charakter objektu.

### **2013.13.5 Nový RD – Žitavského 503**

SK přijala žádost stavebního úřadu o vyjádření k PD pro vydání ÚPI, SK prostudovala PD na výstavbu nového RD a rekonstrukci stávajícího RD.

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD na rekonstrukci stávajícího objektu Žitavského 503.  
SK nesouhlasí s výstavbou nového objektu RD na pozemku 1781/1

### **2013.13.6 PD K Mlíčnicku 245 – změna stavby před dokončením**

SK prostudovala PD na změna stavby před dokončením K Mlíčnicku 245

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD

### **2013.13.7 Stavební úpravy RD Meliorační 175**

SK prostudovala PD na stavební úpravy RD Meliorační 175

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD

### **2013.13.8 Sádky, K Sádkám 160 – výjimečně přípustné využití území**

SK prostudovala PD na změnu objektu bývalé čerpací stanice na prodejnu ryb (parc. č. 369/111, 369/91 k.ú. Lahovice)

- 27.03.2013 SK nemá námitek ke změně výjimečného přípustného využití území na prodejnu a parkoviště pro zákazníky.

### **2013.13.9 Změna dokončené stavby RD na „Denní stacionář JULIA“ E. Přemyslovny 445**

SK prostudovala PD změna dokončené stavby RD na „Denní stacionář JULIA“ E. Přemyslovny 445.

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD

### **2013.13.10 Stavební úpravy E.Přemyslovny 443 – vestavba kavárny**

SK prostudovala PD na Stavební úpravy E.Přemyslovny 443 – vestavba kavárny

- 27.03.2013 SK nemá námitek k PD

### **2013.13.11 Dělení pozemků – ZŠ Nad Parkem**

SK se seznámila s problematikou majetkových vztahů pod budovou v okolí ZŠ Nad Parkem. SK projednala možnost dělení pozemků pro účely dostavby areálu školy.

- 27.03.2013 SK doporučuje provést oddělení části pozemku 1315/1 ve směru od roku budovy A směrem k hranici pozemku MŠ Nad Parkem. SK doporučuje si pro tyto účely nechat vyhotovit odborný právní posudek či stanovisko stavebního úřadu.

### **2013.13.12 Metropolitní územní plán**

SK se seznámila s návrhem zadání MÚP.

- 27.03.2013 SK vyjadřuje své stanovisko k návrhu zadání MÚP viz. příloha 1

Zapsal: Ing. Aleš Háněl

## Příloha 1

### Připomínky k zadání MÚP:

SK považuje návrh zadání za návrh, který ideově zahrnuje veškeré aspekty, na které je potřeba se při tvorbě územního plánu zaměřit a zohlednit je. Nicméně však SK považuje návrh za příliš obecný a v mnoha ohledech nejasný jak v pojmech tak v tom, jak se bude v konkrétních případech postupovat a kdo jaký orgán o tom bude rozhodovat?

SK specifikuje tyto připomínky k návrhu zadání MÚP:

- Základní zásady MÚP platí pro horní úroveň MÚP, co bude platit pro úroveň dolní? Specifikovat základní zásady pro dolní úroveň nebo další úrovně již v zadání.
- Zadání doplnit o definice pojmů, které nejsou definovány stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami. (např. občanská a produkční vybavenost apod.)
- Bude možné v území („druhé a třetí úrovně“), kde bude podrobnější ÚPD nezbytná, možné stavět před jejím vydáním? Bude řešeno stavební uzávěrou do doby vydání podrobnější ÚPD? Kdo bude určovat nezbytnost zpracování podrobnější ÚPD? Bude stanoven nějaký časový horizont pro vypracování podrobnějších ÚPD?
- Kdo bude podrobnější ÚPD („druhé a třetí úrovně“) financovat a kdo je bude pořizovat? Nebudou tak přeneseny finanční náklady na městské části?
- Chybí informace o předpokládaném návrhovém horizontu MÚP (předpokládaná platnost MÚP).
- Zadání je potřeba definovat, tak aby bylo jednoznačné
- Rozhodně chybí popis provázanosti jednotlivých stupňů územně plánovací dokumentace. Definice nadřazenosti a podřazenosti jednotlivých stupňů územního plánu. Chybí popis časových vazeb a lhůt do kdy má být jaká úroveň pořízena. Zpracování rámcového vstupního harmonogramu s předpokládaným horizontem dokončení by bylo určitě přínosem.