

Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy

Komise byla zřízena usnesením Rady hl. m. Prahy č. 527 ze dne 17. 3. 2015.

Účelem komise je posuzování jednotlivých navrhovaných změn územního plánu hl. m. Prahy z odborného architektonicky-urbanistického hlediska. Doporučení komise k jednotlivým změnám územního plánu budou podkladem pro rozhodování Rady hl. m. Prahy i Zastupitelstva hl. m. Prahy.

Složení komise:

Předseda:

- PhDr. Matěj Stropnický

Členové:

- Ing. Pavel Čihák
- Ing. Zuzana Drhová, Ph.D.
- Ing. arch. Igor Filipovič
- Ing. Milan Hájek
- Ing. Jiří Haramul
- doc. Ing. arch. Ivo Oberstein
- Ing. arch. Jan Sedlák
- Ing. Jaromír Svatoš
- Ing. arch. Kateřina Szentesiová
- Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
- Ing. Štěpán Špoula
- Ing. arch. Lukáš Vacek

Tajemník:

- Ing. arch. Jana Blažíčková

Zápis z 32. jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy

Datum: 12. února 2018

Čas: 16:10 – 18:40

Místo: Nová radnice, Mariánské náměstí 2, místnost č. 349

Přítomni: dle prezenční listiny (Příloha č. 1)

Nepřítomni: Ing. arch. Igor Filipovič, Ing. Jiří Haramul, Ing. arch. Jan Sedlák, Ing. arch. Kateřina Szentesiová, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.

Ověřovatel zápisu: Ing. Jaromír Svatoš

Program:

- 1) Přerušené podněty na změny ÚP SÚ hl. m. Prahy (na jednání KUP dne 22. 1. 2018) – vlna 14
 - č. 26/2017 – MČ Praha 9, k. ú. Hloubětín
 - č. 107/2017 – MČ Praha 7, k. ú. Holešovice
 - č. 108/2017 – MČ Praha 4, k. ú. Nusle
- 2) Další nové podněty na změny ÚP SÚ hl. m. Prahy – vlna 14
- 3) Rozhodnutí ZHMP o pořizování soudem zrušené změny č. Z 1424/07 – obytný soubor Komořany, MČ Praha 12, k. ú. Komořany
- 4) Návrh zadání změn ÚP SÚ hl. m. Prahy – vlna 10 (85 ks)

V 16:10 zahájil předseda komise PhDr. Stropnický jednání za přítomnosti 7 členů komise. V úvodu přivítal hosta komise – Ing. Martinu Buchtíkovou, zástupkyni odboru ochrany prostředí (dále OCP), která byla pozvána na jednání komise k představení záměru na revitalizaci vodního toku Rokytka v k. ú. Hloubětín a vyjádření se k podnětu č. 26/2017 (viz níže). Program komise byl jednomyslně schválen (7 pro, 0 proti, nikdo se nezdržel).

Za ověřovatele zápisu z 32. jednání navrhl předseda komise Ing. Jaromír Svatoš, který byl členy komise potvrzen (7 pro, 0 proti, nikdo se nezdržel).

1) Přerušené podněty na změny ÚP SÚ hl. m. Prahy (na jednání KUP dne 22. 1. 2018) – vlna 14

Podnět č. 26/2017 – MČ Praha 9, k. ú. Hloubětín

Jedná se o změnu funkčního využití ploch z PS a ZMK a celoměstský systém zeleně (dále CSZ) na OB z důvodu požadavku obytného území.

Pořizovatel změnu ÚP akceptuje. Změnou dojde k transformaci území a doplnění uliční sítě.

IPR změnu ÚP nedoporučuje. Lokalita zasahuje do plochy přírodního parku (ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb.). V úseku, který sousedí s podnětem na změnu, je plánována revitalizace Rokytky. Doporučujeme řešit až v Metropolitním plánu, kde bude možno systémově posoudit celý levobřežní pás PS. V případě pořizování

změny požadujeme vzhledem k charakteru území kód míry využití území "B". Bude nutné odůvodnění nových zastavitelných ploch (§ 55 SZ).

Diskuze: Ing. Čemus uvedl, že na minulém jednání komise byl podnět přerušen z důvodu neshody na doporučení/nedoporučení.

Ing. Buchtíková představila projekt na revitalizaci potoka Rokytky; uvedla, že revitalizace zahrnuje pouze pozemky hl. m. Prahy. V rámci projektu se mění trasa potoka, dojde k technickým úpravám a vzhledu koryta (opevnění pevné bude nahrazeno přírodním), budou doplněny rekreační prvky (lavičky, přístupy k potoku, ...). OCP k podnětu zaujal takový názor, že přiléhající území by nemělo být čistě obytné, měl by zůstat volný pás cca 10 – 15 m od hranice koryta Rokytky (jako rezerva) z důvodu obecného trendu zvyšování průtoků na vodotečích, za poslední 3 roky došlo k navýšení průtoku o 30 %. Ing. Buchtíková uvedla, že projekt již dostal územní rozhodnutí a v roce 2019 by mohl být realizován.

*

Diskutována dále byla vzdálenost koryta a případná územní rezerva. Ing. Buchtíková uvedla, že projekt byl koncipován tak, aby byl proveditelný – tedy na pozemcích hl. m. Prahy viz výše (s vlastníky okolních pozemků OCP nejednalo).

Předseda komise upozornil zástupkyni OCP, že mohou podat podnět na změnu ÚP, ve kterém by vyjádřili výše uvedený požadavek na rezervu. Ing. Čemus dodal, že lze podat následně připomínku k zadání změny ÚP (pokud ZHMP rozhodne o pořízení změny na základě tohoto podnětu), která musí být vypořádána. Dále uvedl, že projednání zadání se předpokládá v červnu/červenci 2018 a že OCP je vždy obesíláno.

Vzhledem k výše uvedeným informacím a k tomu, že OCP pravděpodobně podá připomínku ve věci rozsahu rezervy od koryta Rokytky v rámci projednání zadání, navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 26/2017.

* V 16:20 přišla Ing. Drhová, Ph.D. Na jednání komise bylo přítomno 8 členů.

Podnět č. 107/2017 – MČ Praha 7, k. ú. Holešovice

Jedná se o změnu funkčního využití ploch ze ZVO a VVA na OV-S z důvodu doplnění lokality o funkci bydlení.

Požizovatel změnu ÚP doporučuje. Změnou dojde k doplnění lokality.

IPR změnu ÚP akceptuje. Kód S by měl mít stanovenou hodnotu dle studie, kterou zpracovala společnost Loxia v souladu s MČ Praha 7. Dle studie je KPP = 3,7.

Diskuze: Ing. arch. Kubiš uvedl, že MČ Praha 7 je domluvena s investorem záměru. Předseda komise uvedl, že kontaktoval radnici Prahy 7, která mu vysvětlila situaci, nicméně předseda vyjádřil zarmocení nad výsledkem jednání mezi městskou částí a investorem. Členům komise byla zobrazena studie pro daný záměr. Předseda komise uvedl, že původně mělo jít o hotel, nyní je ale záměrem bydlení a smíšené využití v parteru. V této návaznosti byly diskutovány požadavky na odstup budov pro bydlení a ubytování (hotely) a požadavky na parkování pro rezidenty; Ing. Špoula uvedl, že parkování bude pravděpodobně řešeno v přiléhajícím záměru Park Stromovka. Ing. Svatoš uvedl, že v místě záměru je jáma, která je staticky nestabilní a je nutné tuto lokalitu vyřešit.

Vzhledem k dohodě MČ Praha 7 s investorem, doporučení pořizovatele a akceptaci IPR navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP s tím, že komise bere na vědomí informaci o cíli této změny a to, aby v místě nevznikla další výšková budova (stavba hotelu). Komise si je vědoma, že již není příliš prostoru pro další jednání v této věci.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 107/2017.

Podnět č. 108/2017 – MČ Praha 4, k. ú. Nusle

Jedná se o změnu funkčního využití ploch ze ZVO a SV-G na SV z důvodu výstavby polyfunkčních domů.

Pořizovatel změnu ÚP doporučuje. Změnou dojde k transformaci dané plochy, která je součástí zastavitelného území.

IPR změnu ÚP akceptuje. Změnou dojde k transformaci dané plochy, která je součástí zastavitelného území.

Diskuze: Ing. arch. Kubiš představil vyžádané studie; existují dvě – jedna soutěžní a jedna územní studie prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 PSP (příloha č. 3 zápisu). Ing. Čemus uvedl, že z hlediska výškových limitů, které byly prověřeny touto územní studií, není problém; s ohledem na limity UNESCO nedokázal odpovědět, jsou v kompetenci odboru památkové péče, který se k výše uvedené územní studii nevyjádřil negativně, stejně jako Ministerstvo kultury. Negativní připomínku k územní studii podal Národní památkový ústav a MČ Praha 4; ta v této lokalitě nepodporuje výškovou zástavbu. Doc. Ing. arch. Oberstein vyjádřil podporu současné koncepce pro Pankráckou pláň. Ing. arch. Vacek upozornil na neuvedení koeficientů v návrhu. Ing. Čemus uvedl, že kód míry využití území vyplývá z procesu projednání, nicméně existuje územní studie prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby (viz výše).

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o přerušení projednávání podnětu na změnu ÚP a zároveň o požadavku na dodání informací o koeficientech (v rámci kódu míry využití území).

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise p ř e r u š u j e projednávání podnětu č. 108/2017 na změnu ÚP a zároveň požaduje, aby UZR zajistil výše uvedené informace o záměru.

2) Další nové podněty na změny ÚP SÚ hl. m. Prahy – vlna 14

Podněty č. 110 – 136/2017

Ing. Čemus navrhl, aby se podněty Ministerstva obrany (žadatel) řešily uceleně, tedy i s podněty, které byly na minulém jednání komise projednány (č. 110/2017 a č. 111/2017). Zároveň upozornil na to, že funkce VVA není pro všechny lokality vhodná.

Ing. arch. Kubiš rozdal členům komise hodnocení IPR k podnětům Ministerstva obrany (dále MO) a informoval o jednáních mezi IPR a MO. Zástupci MO obdrželi podklad s vysvětlením metodiky územního plánu tak, aby pochopili neadekvátnost části svých podnětů na změnu ÚP (autor: IPR):

Výklad k metodice územního plánu s ohledem na plochy VVA – armáda a bezpečnost a ostatní plochy sloužící armádě.

- Zásadní vlastností územního plánu je, že **způsob využití (funkční využití) nekopíruje vlastnictví pozemku**. Tedy např. stavby a pozemky patřící např. ministerstvu školství, nejsou jednotně označeny jako plochy pro školství, ale při jejich zařazení se bere v úvahu jejich skutečná funkce.
- Plochy VVA jsou určeny pro umístění zařízení a areálů pro armádu a bezpečnostní složky. Tím je míněno, že se jedná o **zařízení a areály přímo sloužící obraně státu**, obvykle pod uzavřením.
- Regulativ územního plánu zohledňuje stav velkých areálů sloužících obraně státu, které není možné umístit do jiných funkčních ploch, v rámci nichž je třeba uspokojovat různé potřeby, a proto uvádí i možnost umístění jmenovaných funkcí: služební byty, kulturní zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, administrativní zařízení a služby, to vše ale **pouze pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí – tedy obranou státu – nikoli jako samostatné hlavní využití**.
- **Pokud je hlavní využití jiné než obrana státu**, např. armádní kulturní, zdravotnické, nebo sportovní zařízení, mimo uzavřený areál, veřejně přístupné a slouží nejen armádě, ale i veřejnosti, je mu

v územním plánu přiřazeno příslušné využití, např. v případě vojenské nemocnice jde o využití VV, s určením pro zdravotnictví, nebo sportovní areál Juliska s určením pro využití ZVO – zvláštní ostatní, které umožňuje kombinaci zvláštních funkcí, jako je pro případ Julisky velké sportovní a rekreační areály, sportovní zařízení,... atd. nebo stavby a zařízení pro veřejnou správu a stavby a zařízení pro administrativu, opět bez ohledu na vlastnictví.

- **Ministerstva a další vrcholné úřady státu** jsou podle této metodiky zařazeny do plochy ZVO, jako je např. Černínský palác, Min. dopravy, předsednictvo vlády a další.
- Další metodickou zásadou ÚP je **znázorňování ploch větších než 2500 m²**. U ploch menších než je tento limit je možné zajistit ochranu požadované funkce umístěním tzv. **pevné značky** s kódem [VVA] v jiné ploše. To však není nutné, pokud se jedná o využití, které v ploše je přípustné – např. administrativní využití pro armádu v ploše SMJ (Hradební) je přípustné a vlastnickým právem je zajištěno, že nebude využito jinak, než si vlastník přeje.

Komise vedla rozsáhlou diskuzi nad předloženými podněty. Řešená území jednotlivých podnětů pak „podrozdělila“ na dílčí části (dle dělení IPR). Z důvodu zmatečného vymezení podnětů a následných zmatečných hlasování navrhl předseda komise přerušit projednávání podnětů č. 110 – 136/2017 a doporučit řešit situaci svoláním jednání náměstkyně Kolínské (ve spolupráci s panem radním Procházkou) s kompetentními zástupci MO k vysvětlení a upřesnění metodiky územního plánu a následné shodě (ne)adekvátnosti jednotlivých podnětů.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise p ř e r u š u j e projednávání podnětů na změny ÚP č. 110 – 136/2017 a d o p o r u č u j e náměstkyni Kolínské ve spolupráci s panem radním Procházkou vstoupit do politického jednání s MO o adekvátnosti jednotlivých podnětů na změny ÚP za účasti pořizovatele a IPR.

Podnět č. 137/2017 – MČ Praha 13, MČ Praha-Řeporyje, MČ Praha-Slivenec, k. ú. Třebonice, k. ú. Řeporyje, k. ú. Holyně, k. ú. Slivenec

Jedná se o změnu několika funkčních využití ploch a vymezení VPS z důvodu zkapacitnění D0 v úseku mimoúrovňové křižovatky (dále MÚK) Slivenec – MÚK Třebonice.

Pořizovatel změnu ÚP akceptuje. Změna je vyvolána potřebami území.

IPR změnu ÚP akceptuje. Je třeba upřesnit, jakým způsobem je zkapacitnění uvažováno. Zatím se nepodařilo zajistit podkladovou studii.

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
5		1		2

Vzhledem k tomu, že pro doporučení zahájení pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 137/2017 nehlasovala potřebná většina, předseda komise otevřel diskuzi.

Diskuze: Ing. Čemus uvedl, že jde o zkapacitnění komunikace (Ředitelství silnic a dálnic ČR – ŘSD – zvažuje 3 pruhy v obou směrech) a řešení dvou křižovatek. Dále uvedl, že tento podnět nemůže být v současné době pořízen ve zkráceném režimu z důvodu nepřesného zadání, neexistuje podkladová studie.

Předseda komise uvažoval nad potřebou záměru a nad doložením nedostatečných kapacit. Doc. Ing. arch. Oberstein uvedl, že tato komunikace byla účelně vystavěna pro výstavbu Jihozápadního Města. Současný dvoupruhový stav považuje za „špunt“ na trase okruhu stejně jako Ing. Drhová, Ph.D., která uvedla, že řidiči často hledají objízdné trasy přes okolní komunikace, případně centrum města. Zároveň pochybovala nad vyřešením tohoto problému zkapacitněním předmětné D0. Ing. Hájek uvedl, že 3 pruhy budou určité i v budoucnu využitelné a že je potřeba omezit transitní dopravu přes centrum Prahy. Ing. Čemus uvedl, že pouze v tomto území může hl. m. Praha podpořit výstavbu vnějšího okruhu (ostatní jsou na území

Středočeského kraje). Ing. Svatoš dodal, že tato část je ve významné poloze pro propojení se západní Evropou a zároveň podpořil názor Ing. Hájka, že pokud navigace vyhodnotí trasu přes centrum Prahy jako rychlejší, pak jí řidič preferuje pro svou jízdu. Dále uvedl, že současné trendy v dopravě spíše ukazují kulminaci automobilové dopravy a že mladší generace dávají přednost veřejné dopravě; hl. m. Praha má skvělý systém MHD. Nicméně podpořil vznik 3. pruhu, proti 4. pruhu by se už vyhradil.

Diskutována byla také možnost územní rezervy, která by ale v současné situaci nic neřešila, a následně by muselo dojít ke změně územního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování na změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
7		0		1

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 137/2017.

Podnět č. 138/2017 – MČ Praha 20 a MČ Praha-Satalice, k. ú. Horní Počernice a k. ú. Satalice

Jedná se o změnu několika funkčních využití ploch a vymezení VPS z důvodu zkapacitnění D10 v úseku MÚK Satalice – MÚK Brandýs n/L.

Požizovatel změnu ÚP doporučuje. Změna je vyvolána potřebami území.

IPR změnu ÚP akceptuje. Je třeba upřesnit, jakým způsobem je zkapacitnění uvažováno. Zatím se nepodařilo zajistit podkladovou studii.

Diskuze: Předseda komise uvedl, že diskuze na obdobné téma již proběhla u předchozího podnětu (viz výše, podnět č. 137/2017).

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
7		0		1

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 138/2017.

Podnět č. 139/2017 – MČ Praha-Kolovraty, k. ú. Kolovraty

Jedná se o změnu několika funkčních využití ploch a vymezení VPS z důvodu připojení Střediska správy a údržby ŘSD a dopravního odboru Policie ČR na Silniční okruh kolem Prahy (dále SOKP).

Požizovatel změnu ÚP doporučuje. Změna je vyvolána potřebami území.

IPR změnu ÚP nedoporučuje. Podnět není v souladu s politikou města. Na základě Usnesení Rady HMP č. 1839 ze dne 15. 8. 2017 připravil IPR studii „Krajinářské úpravy v okolí stavby 511 silničního okruhu kolem Prahy, včetně navazující stavby přeložky silnice I/12“, podle níž by převážná část řešeného území, jak je vymezeno v podnětu pro změnu ÚP, měla být součástí tzv. zelených pásů. Tyto pásy by měly přispět k lepšímu začlenění stavby okruhu do krajiny a ke zmírnění negativních dopadů z provozu okruhu, a proto mají plnou podporu samospráv dotčených městských částí (tedy včetně MČ Praha-Kolovraty). Vedle městské části byl záměr na vytvoření zelených pásů v rozpracovanosti konzultován také s pracovníky ŘSD ČR, přičemž ti k němu nevznesli výhrady.

Vzhledem k nesouladu s připravovanou krajinářskou koncepcí navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
7		0		1

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 139/2017.

Podnět č. 140/2017 – MČ Praha-Zbraslav, k. ú. Zbraslav

Jedná se o změnu několika funkčních využití ploch a vymezení VPS z důvodu D4 SOKP – Řitka.

Pořizovatel změnu ÚP doporučuje. Změna je vyvolána potřebami území.

IPR se změnou ÚP souhlasí. Zkapacitnění dálnice D4 v její předmětné části je žádoucí úpravou v kontextu stávající a zejména předpokládané intenzity dopravy. Je třeba upřesnit rozsah řešeného území změny.

Diskuze: Ing. Čemus uvedl, že změna funkčního využití je předpokládaná v oblasti mimoúrovňových křižovatek. Ing. arch. Kubiš uvedl, že jde o „překvalifikaci“ komunikace a její doplnění o další stavební prvky. Diskutován byl současný stav komunikace a stavební úpravy, ke kterým by mělo dojít (zrušení přechodů, vytvoření nových pěších propojení, ...).

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 140/2017.

Podnět č. 141/2017 – MČ Praha-Benice, k. ú. Benice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy z OP/OB-B na OB-B z důvodu výstavby rodinných domů.

Městská část souhlasí s podmínkou, kterou by následně uplatnila v procesu projednání.

Pořizovatel změnu ÚP akceptuje. Změnou dojde k dotvoření lokality. V lokalitě jsou však nevyčerpané zastavitelné plochy. V minulosti zde byly neschváleny změny č. Z 321/03 a č. Z 1712/07.

IPR změnu ÚP nedoporučuje. Jde o nežádoucí rozšiřování zastavitelných ploch ve vnějším pásmu města. Bude nutné odůvodnění nových zastavitelných ploch (§ 55 SZ).

Vzhledem k názoru IPR a neschváleným změnám v minulosti navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 141/2017.

Podnět č. 142/2017 – MČ Praha 5, k. ú. Smíchov

Jedná se o změnu funkčního využití ploch z OV a OB-D a zeleň vyžadující zvláštní ochranu na OB, OB-D, ZP a VV z důvodu revitalizace lokality Na Pláni.

Městská část se podnětem na změnu souhlasí.

Pořizovatel změnu ÚP akceptuje. Změnou dojde k vhodnějšímu uspořádání ploch a tím i účelnějšímu využití lokality.

IPR změnu ÚP akceptuje. Praha 5 zadala podkladovou studii na změnu.

Diskuze: Ing. Špoula uvedl, že na danou lokalitu proběhla architektonická soutěž a že podnět na změnu ÚP na tento výsledek reaguje; existuje tedy shoda nad územím. Komise bohužel neměla výsledky soutěže k dispozici, nicméně v další fázi (u příští diskuzi nad zadáním změny ÚP) by je uvítala k nahlédnutí.

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 142/2017.

Podnět č. 143/2017 – MČ Praha-Přední Kopanina, k. ú. Přední Kopanina

Jedná se o změnu funkčního využití plochy z OP na OB-B z důvodu výstavby rodinného domu.

Městská část se podnětem na změnu nesouhlasí.

Požizovatel změnu ÚP nedoporučuje. Jde o nekoncepční rozrůstání sídla. V lokalitě jsou nevyčerpané zastavitelné plochy. Rozvoj sídla by měl být případně prověřen Metropolitním plánem.

IPR se změnou ÚP nesouhlasí. Navazuje na podnět č. 148/2015 – neschválen ZHMP 2. 11. 2017. Jde o nežádoucí rozšiřování zastavitelných ploch na okraji Prahy v lokalitě se špatnou obsluhou veřejnou dopravou bez návaznosti na obytnou zástavbu a v oblasti zasažené hlukem z letiště. V oblasti je nedostatečná kapacita stávající ČOV Přední Kopanina. Bude nutné odůvodnění nových zastavitelných ploch (§ 55 SZ).

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 143/2017.

Podnět č. 144/2017 – MČ Praha-Kunratice, k. ú. Kunratice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy ze ZMK a CSZ a hranice území se zákazem výškových staveb na OV (případně OB) z důvodu požadavku na obytné území.

Městská část s podnětem na změnu nesouhlasí.

Požizovatel změnu ÚP doporučuje. Změnou dojde k doplnění uliční sítě. Změnou nedojde k přerušení souvislého pásu zeleně.

IPR změnu ÚP akceptuje v případě dohody o parcelaci s podmínkou prostupnosti územím stromořadím. Jinak nedoporučuje. Nutno řešit s podněty č. 145 – 147/2017.

Diskuze (sloučena s navazujícími podněty č. 145/2017, č. 146/2017 a č. 147/2017): Každý podnět byl jednotlivě zvážěn (i zobrazen viz obr. č. 1) vzhledem ke stávajícím podmínkám, limitům lokality a aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu. Na pozemku podnětu č. 144 již existuje stávající dům. Podněty č. 145/2017 a č. 146/2017 jsou v aktuálním návrhu Metropolitního plánu navrženy jako krajinné rozhraní.

Obr. č. 1: Zobrazení jednotlivých podnětů č. 144 – 147/2017 v lokalitě.



Vzhledem ke stávajícím podmínkám v území (stavba navazující na stávající zástavbu), názoru pořizovatele a IPR navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 144/2017.

Podnět č. 145/2017 – MČ Praha-Kunratice, k. ú. Kunratice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy ze ZMK a CSZ a hranice území se zákazem výškových staveb na OV (případně OB) z důvodu požadavku na obytné území.

Městská část s podnětem na změnu nesouhlasí.

Požizovatel změnu ÚP akceptuje. Změnou dojde k přerušení pásu zeleně. Jedná se o nepřístupné pozemky. Nutno řešit s podnětem č. 146/2017 a č. 147/2017.

IPR změnu ÚP akceptuje v případě dohody o parcelaci s podmínkou prostupnosti územím stromořadím. Jinak nedoporučuje. Nutno řešit s podněty č. 144/2017, č. 146/2017 a č. 147/2017.

Diskuze viz výše, sloučena s navazujícími podněty č. 144/2017, č. 146/2017 a č. 147/2017.

Vzhledem k možnému narušení celoměstského systému zeleně a aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 145/2017.

Podnět č. 146/2017 – MČ Praha-Kunratice, k. ú. Kunratice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy ze ZMK a CSZ na OV-B z důvodu výstavby rodinných domů.

Městská část s podnětem na změnu nesouhlasí.

Požizovatel změnu ÚP nedoporučuje. Změnou dojde k přerušení pásu zeleně. Jedná se o nepřístupné pozemky. Nutno řešit s podnětem č. 145/2017 a č. 147/2017.

IPR změnu ÚP akceptuje v případě dohody o parcelaci s podmínkou prostupnosti území stromořadím. Jinak nedoporučuje. Nutno řešit s podněty č. 144/2017, č. 145/2017 a č. 147/2017.

Diskuze viz výše, sloučena s navazujícími podněty č. 144, č. 145 a č. 147.

Vzhledem k možnému narušení celoměstského systému zeleně a aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 146/2017.

Podnět č. 147/2017 – MČ Praha-Kunratice, k. ú. Kunratice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy ze ZMK a CSZ na OV (případně OB) z důvodu požadavku na obytné území.

Městská část s podnětem na změnu nesouhlasí.

Požizovatel změnu ÚP nedoporučuje. Změnou dojde k přerušení pásu zeleně. Jedná se o nepřístupné pozemky. Nutno řešit s podnětem č. 145/2017 a č. 146/2017.

IPR změnu ÚP akceptuje v případě dohody o parcelaci s podmínkou prostupnosti území stromořadím. Jinak nedoporučuje. Nutno řešit s podněty č. 144/2017, č. 145/2017 a č. 146/2017.

Diskuze viz výše, sloučena s navazujícím podněty č. 144 – 146/2017.

Vzhledem k nesouhlasu městské části a pořizovatele navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise n e d o p o r u č u j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 147/2017.

Podnět č. 148/2017 – MČ Praha-Kunratice, k. ú. Kunratice

Jedná se o změnu funkčního využití plochy ze ZMK a záplavové území na SV z důvodu výstavby obchodně administrativního objektu.

Městská část s podnětem na změnu souhlasí.

Požizovatel změnu ÚP akceptuje. Jde o nevyužívané plochy při ulici Vídeňská. Změnou nedojde k přerušení pásu zeleně.

IPR změnu ÚP akceptuje za podmínky, pokud výstavba bude mimo záplavové území. Jinak nedoporučuje.

Diskuze: Ing. Čemus uvedl, že pokud projde změna č. Z 2832/00, pak rozhodování v záplavových územích malých vodních toků bude plně v kompetenci vodoprávního úřadu. Diskutován byl stav lokality – přítomnost vodního toku, podmáčené území, navážka, ... Ing. Špoula uvedl, že jde o smíšené území bydlení a rekreace a je třeba zajistit prostupnost krajiny. Dále uvedl, že je potřeba zachovat krajinný koridor kolem vodoteče, který může mít víceúčelové využití. Ing. Čihák uvedl, že nesouhlasí se záměrem žadatele, který již postavil obdobný záměr na sousední parcele.

Vzhledem k výše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o doporučení zahájit pořizování změny ÚP s upozorněním na potřebu vymezení krajinného koridoru (viz výše).

pro	/	proti	/	zdržel se
7		1		0

Komise d o p o r u č j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 148/2017.

Podnět č. 149/2017 – MČ Praha 3, k. ú. Žižkov

Jedná se o změnu funkčního využití plochy z VN a záplavové území na OV (případně SV) z důvodu výstavby obytné čtvrti Jarov.

Městská část s podnětem na změnu souhlasí s podmínkou.

Pořizovatel změnu ÚP doporučuje. Jde o transformaci plochy. Změna reaguje na historický vývoj a umožní dotvoření lokality.

IPR změnu ÚP akceptuje. Stejný podnět č. 549 neschválen ZHMP 20. 10. 2016. Požaduje kód míry využití území max. E a podkladovou studii.

Diskuze: Diskutována byla ochrana funkčního využití VN, kterých je v územním plánu málo a měla by být zachována, a současný stav lokality – zachovalé funkční areály drobných nerušících dílen. Ing. Svatoš uvedl, že v roce 1975 to býval moderní areál a uvítal by, aby nyní v rámci dohody s žadatelem vzniklo smíšené území. Předseda komise uvedl, že jako zastupitel nikdy nezaznamenal stížnosti (typu hluk, ...) na předmětný areál. Současný stav byl porovnán s aktuálním návrhem Metropolitního plánu – transformační plocha, zastavitelné, obytné využití, modernistická struktura.

Vzhledem k výše uvedenému a převládajícímu názoru komise o zachování stávajícího stavu navrhl předseda komise hlasovat o nedoporučení zahájit pořizování změny ÚP.

pro	/	proti	/	zdržel se
7		0		1

Komise n e d o p o r u č j e zahájit pořizování změny ÚP na základě podnětu č. 149/2017.

Předseda komise přerušil tento bod jednání vzhledem k vysokému počtu dalších podnětů a navrhl přejít k bodu č. 3 programu.

3) Rozhodnutí ZHMP o pořizování soudem zrušené změny č. Z 1424/07 – obytný soubor Komořany, MČ Praha 12, k. ú. Komořany

Jedná se o změnu funkčního využití ploch NL a LR na OB z důvodu výstavby obytných domů.

1. Změna byla vydána opatřením obecné povahy č. 9/2010. Městský soud v Praze však změnu zrušil z důvodu navýšení kódu míry využití území z C na E, ke kterému došlo na základě připomínky žadatele o změnu v rámci veřejného projednání návrhu změny. Soud konstatoval, že se jednalo o podstatnou úpravu návrhu změny, a tak mělo dojít k opakovanému veřejnému projednání. Po zrušení změny požádal žadatel o nové projednání změny. Vzhledem k vyjádřením, která byla uplatněna v rámci opakovaného veřejného projednání, informoval žadatel pořizovatele, že stahuje připomínku navyšující kód míry využití území z C na E. Tímto pominuly důvody, pro které soud změnu zrušil, a proto bylo opakované veřejné projednání ukončeno.

2. Změna byla vydána opatřením obecné povahy č. 46/2016 (jako OB-C). Městský soud v Praze změnu zrušil. Byla podána kasační stížnost, která byla zamítnuta z důvodů: a) změna ÚP zasahuje do veřejné zeleně při nedostatečném odůvodnění rozporu tohoto zásahu od pravidel stanovených v ZÚR; b) vymezení nových zastavitelných ploch je nepřezkoumatelné pro nedostatečné odůvodnění, nebyla prokázána nemožnost využití již vymezených zastavitelných ploch. (Pozn.: od novely SZ 2018 už není toto požadováno, ale zůstává nutnost prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch - viz § 55 odst. 4 SZ).

Další postup: Koncem r. 2014 se Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vyjádřilo k případům soudem zrušených změn ÚP. Z jeho vyjádření vyplývá, že zrušení změn ÚP představuje zásah do platného ÚP, který je třeba považovat za zrušení části územního plánu ve smyslu § 55 odst. 3 stavebního zákona.

Z tohoto důvodu musí být situace jednotlivých zrušených změn vyhodnocena z hlediska koncepčního řešení územního plánu, dalšího rozhodování v území a vyhodnocena s ohledem na charakter vad ve vztahu k možnostem jejich řešení.

O tomto vyhodnocení a obsahu změny náleží rozhodnout zastupitelstvu obce. Soudem zrušené změny jsou proto předkládány ZHMP k rozhodnutí, zda jejich pořizování bude dále pokračovat nebo bude ukončeno, včetně přijetí zdůvodnění.

Diskuze: Předseda komise uvedl, že se jedná o neopodstatněnou změnu; pozitivní na této změně byla dohoda investora a městské části – byl poskytnut finanční dar na odkup náměstí v Komořanech (viz zápis z 12. jednání komise dne 7. 12. 2015). Dále uvedl, že proti této změně bylo velké množství lidí, zároveň je přílehlá komunikace přetížena a podél branického nábřeží dochází k transformaci rozsáhlých území, jde o značné rozšíření zástavby do volné krajiny na okraji města. Předseda komise navrhl, že hl. m. Praha by mělo nabídnout MČ Praha 12 finanční dar na odkup pozemků pro náměstí samo. Ing. Čemus upozornil, že v tomto případě mohou hrozit potenciální škody (náhrady vlastníkovi).

Vzhledem kvýše uvedenému navrhl předseda komise hlasovat o vzetí na vědomí dané skutečnosti a nedoporučení znovupořizování změny.

pro	/	proti	/	zdržel se
8		0		0

Komise bere na vědomí výše uvedené informace a nedoporučuje znovu pořizovat změnu ÚP č. Z 1424/07.

Předseda komise PhDr. Stropnický v 18:40 ukončil 32. jednání komise. Další jednání komise bude za 14 dní.

Komise za 2,5 hod. projednala 16 podnětů na zahájení pořizování změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, z nichž 1 přerušila, dále přerušila projednávání 27 podnětů na zahájení pořizování změn ÚP SÚ hl. m. Prahy, a projednala 1 informaci ke znovupořizení změny.

Ověřil: Ing. Jaromír Svatoš

PhDr. Matěj Stropnický
předseda komise

Přílohy:

1. Prezenční listina z 32. jednání Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy
2. Seznam projednaných podnětů na zahájení pořizování změn ÚP SÚ hl. m. Prahy s výsledky hlasování Komise Rady hl. m. Prahy pro změny územního plánu hl. m. Prahy
3. Územní studie „REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY – OBJEKTY A1, B1, B2“ prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 PSP

Prezenční listina z 32. jednání komise konaného dne 12. 2. 2018

Členové komise:

Jméno	telefon	e-mail	podpis
PhDr. Matěj Stropnický <i>předseda</i>			
Ing. Pavel Čihák			
Ing. Zuzana Drhová, Ph.D.	7		
Ing. arch. Igor Filipovič			OMLUVEN
Ing. Milan Hájek			
Ing. Jiří Haramul			OMLUVEN
doc. Ing. arch. Ivo Oberstein			
Ing. arch. Jan Sedlák			OMLUVEN
Ing. Jaromír Svatoš	7		
Ing. arch. Kateřina Szentesiová			OMLUVEN
Ing. arch. Veronika Šindlerová			OMLUVEN
Ing. Štěpán Špoula			
Ing. arch. Lukáš Vacek			
Ing. arch. Jana Blažíčková <i>tajemnice</i>	7		OMLUVEN

Hosté:

Jméno / organizace	telefon	e-mail	podpis
Čemus UZP	23600/4366		
KVEČVIALOVA / UZP	/4213		
SVATEK OLGA / UZP	/5828		
KUBIS KAMIL IPR.			
BUCHTIKOVÁ MARTINA OCP PÍHOUP	/5810		

Seznam projednaných podnětů na zahájení pořizování změn Územního plánu SÚ hl. m. Prahy s výsledky hlasování KUP

1. ZMĚNY (přerušené podněty)

č.	městská část	katastrální území	předmět změny	změna z	změna na	hlasování komise (pro / proti / zdržel se)
26/2017	Praha 9	Hloubětín	obytné území	PS a ZMK a CSZ	OB	ANO 8 / 0 / 0
107/2017	Praha 7	Holešovice	doplnění lokality o funkci bydlení	ZVO a VVA	OV-S	ANO 8 / 0 / 0
108/2017	Praha 4	Nusle	výstavba polyfunkčních domů	ZVO a SV-G	SV	přerušuje 8 / 0 / 0

2. ZMĚNY (další nové podněty)

č.	městská část	katastrální území	předmět změny	změna z	změna na	hlasování komise (pro / proti / zdržel se)
110 – 136/2017	několik	několik	změna funkčního využití ploch, vojenské areály	dle platného ÚP	VVA	přerušuje 8 / 0 / 0
137/2017	Praha 13, Praha-Řeporyje, Praha-Slivenec	Třebonice, Řeporyje, Holyně a Slivenec	vymezení VPS, zkapacitnění D0 v úseku mimoúrovňové křižovatky (dále MÚK) Slivenec – MÚK Třebonice	dle platného ÚP	dle podkladové studie	ANO 7 / 0 / 1
138/2017	Praha 20 a Praha-Satalice	Horní Počernice a Satalice	vymezení VPS, zkapacitnění D10 v úseku MÚK Satalice – MÚK Brandýs n/L	dle platného ÚP	dle podkladové studie	ANO 7 / 0 / 1
139/2017	Praha-Kolovraty	Kolovraty	vymezení VPS, připojení Střediska správy a údržby ŘSD a dopravního odboru Policie ČR na Silniční okruh kolem Prahy (dále SOKP)	dle platného ÚP	dle podkladové studie	NE 7 / 0 / 1
140/2017	Praha-Zbraslav	Zbraslav	vymezení VPS, D4 SOKP – Řitka	dle platného ÚP	dle podkladové studie	ANO 8 / 0 / 0
141/2017	Praha-Benice	Benice	výstavba rodinných domů	OP/OB-B	OB-B	NE 8 / 0 / 0

č.	městská část	katastrální území	předmět změny	změna z	změna na	hlasování komise (pro / proti / zdržel se)
142/2017	Praha 5	Smíchov	revitalizace lokality Na Pláni	OV a OB-D a zeleň vyžadující zvláštní ochranu	OB, OB-D, ZP a VV	ANO 8 / 0 / 0
143/2017	Praha-Přední Kopanina	Přední Kopanina	výstavba rodinného domu	OP	OB-B	NE 8 / 0 / 0
144/2017	Praha-Kunratice	Kunratice	požadavek na obytné území	ZMK a CSZ a hranice území se zákazem výškových staveb	OV (případně OB)	ANO 8 / 0 / 0
145/2017	Praha-Kunratice	Kunratice	požadavek na obytné území	ZMK a CSZ a hranice území se zákazem výškových staveb	OV (případně OB)	NE 8 / 0 / 0
146/2017	Praha-Kunratice	Kunratice	výstavba rodinných domů	ZMK a CSZ	OV-B	NE 8 / 0 / 0
147/2017	Praha-Kunratice	Kunratice	požadavek na obytné území	ZMK a CSZ	OV (případně OB)	NE 8 / 0 / 0
148/2017	Praha-Kunratice	Kunratice	výstavba obchodně administrativního objektu	ZMK a záplavové území	SV	ANO 7 / 1 / 0
149/2017	Praha 3	Žižkov	výstavba obytné čtvrti Jarov	VN a záplavové území	OV (případně SV)	NE 7 / 0 / 1

Rozhodnutí ZHMP o pořizování soudem zrušené změny č. Z 1424/07 s výsledkem hlasování KUP

č.	městská část	katastrální území	předmět změny	změna z	změna na	hlasování komise (pro / proti / zdržel se)
Z 1424/07	Praha 12	Komořany	výstavba bytových domů	NL a LR	OB	NE 8 / 0 / 0

Územní studie „REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY – OBJEKTY A1, B1, B2“ prověření hmoty objektu v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 PSP

(přiloženo níže)

ÚZEMNÍ STUDIE

„REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY - OBJEKTY A1, B1, B2“
-prověření hmot objektů v kontextu okolní zástavby ve smyslu § 26 PSP



ATELIER

AP ATELIER

Ing.arch. Josef Pleskot

Komunardů 5/1529

170 00, Praha 7

A
01.

IDENTIFIKAČNÍ UDAJE

Název stavby:	„REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY MČ Praha 4 - Nusle - objekt A1, B1 a B2“ - územní studie, Nusle, Praha 4
Místo stavby:	území vnitroměstského brownfieldu na pankrácké pláni vymezené z východu ul. Pujmanové, z jihu okrajem parku Na Pankráci / Družby, ze severu administrativním komplexem ICZ a západní strany funkční plochou ZVO při areálu České televize, Nusle, Praha 4
Požizovatel:	MHMP – odbor územního rozvoje, Ing. Martin Čemus, ředitel odboru sídlo: Mariánské nám. 2, 110 00, Praha 1 pracoviště: Jungmannova 35/ 29, 110 00, Praha 1
Zpracovatel návrhu:	AP ATELIER Ing. arch. Josef Pleskot Komunardů 5/1529 170 00, Praha 7 IČO: 14908352 + 420 220 876 201 Ing. arch. Jiří Trčka Ing. arch. David Ambros
Stupeň:	ÚZEMNÍ STUDIE
Datum zpracování:	ZÁŘÍ 2017

02.

CÍLE A ÚČEL ÚZEMNÍ STUDIE

Z ustanovení § 26 Pražských stavebních předpisů, vydaných Nařízením č.10/2016 Sb. hl. m. Prahy, vyplývá, že není-li výšková regulace v území stanovena územním nebo regulačním plánem, zpracovává se pro umístění staveb převyšujících výškovou hladinu 40 m územní studie.

Tato studie bude ve smyslu § 25 stavebního zákona sloužit jako podklad pro rozhodování v území, bude tedy zpracována v souladu s Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Je pořizována z podnětu subjektu, který hodlá na předmětných pozemcích realizovat svůj stavební záměr. Rozsah požadovaných příloh je minimální, obsahově se studie zaměří výhradně na hmotové působení objektů A1, B1 a B2 souboru REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY v kontextu okolní zástavby. Nebude tedy podkladem pro komplexní posouzení důsledků stavby v daném území, k němuž je ze zákona příslušný stavební úřad v územním řízení.

03.

ROZSAH ÚZEMÍ

Jako „řešené území“ se označuje plocha záměru na Pankrácké pláni mezi administrativním centrem ICZ ze severu a parkem Na Pankráci z jihu, předmětem posouzení však bude výhradně působení hmot objektů A1, B1 a B2 v širším urbanistickém kontextu. Jedná se o tři z osmi samostatných sekcí bytového domu „pospolitého městského bloku“ se společnou jednopodlažní podnoží – podloubím, které definuje obrys bloku. Pouze obytné věže A1, B1 a B2 vstupují do výškové hladiny nad 40 m a jsou předmětem prověření v této územní studii. Řešené území zasahuje do pozemků parc. č.: 2910/199, 2910/306, 2910/311, 2910/312, 2915/5, 2915/6, 2915/7, 2915/8, 2915/9, 2915/13, 2915/14, 2915/15, 2915/16, 2915/27, 2915/28, 2915/29, 2915/32, 2915/42, 2915/43, 2915/44, 2915/45, 2915/46, 2915/47, 2915/48, 2915/49, 2915/51, 2915/52, 2915/53, 2915/61, 2915/62, 2915/63, 2915/64, 2910/109, 2910/154, 2910/163, 2910/263, katastrální území Nusle Praha 4.

04.

URBANISTICKÁ A ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ KONCEPCE, ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Předmětné území návrhu na hraně Pankrácké pláně je nevyužívaná rozvojová plocha, která nikdy nebyla zastavěna trvalou zástavbou a lze ji označit pojmem vnitroměstský brownfield. Urbanistické rozvahy o rozvoji Pankrácké pláně se důsledněji zpracovávají od vytvoření tzv. Velké Prahy (1920). Již od 40. let 20. století se objevují úvahy a studie výškových objektů. Od 60. let 20. století vznikají návrhy výškových staveb na pohledově exponovaných polohách uprostřed pankrácké pláně, které jsou od 70. let následně realizovány.

Od počátku 90.let 20. století byly vypisovány z iniciativy městské části Praha 4 a Útvaru rozvoje hl. města Prahy soutěže na řešení lokality, které v mnohém navazují na rozvahy z 60.let 20.století a obecně se vytváří urbanistický konsenzus na tvorbě vizuálních výškových dominant a prostorové skladby v prostoru Pankráce a v siluetě Prahy v určení urbánního charakteru území ve formě takzvané kupy.

Návrh vyšel jako jasný vítěz z regulérní architektonické soutěže, která se uskutečnila ve spolupráci investora s Institutem plánování a rozvoje hl.m.Prahy a České komory architektů v roce 2014. Po následném zapracování dalších připomínek oficiálních politických představitelů městské části Praha 4 byly jeho parametry použity v návrhu Metropolitního plánu.

REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY je jakýmsi „POSPOLITÝM VELKOMĚSTSKÝM BLOKEM“, u něhož je jasně rozpoznatelné, kde je uvnitř a kde je vně, přičemž vysoce kvalitní vnitřek je poskytnut veřejnosti k užívání. Toto uspořádání představuje základní premisu soudobého názoru na utváření veřejného prostoru. Obrys bloku je definován jednopodlažní podnoží – podloubím, na němž je umístěno osm samostatných bytových domů – tři z nich mají výškový charakter.

Celý takto utvořený soubor zaujímá v platném územním plánu funkční plochu SV s koeficientem G a kapacitně je s ní zcela v souladu.

Z širšího pohledu

Doplnění pestré urbanistické struktury pankrácké pláně od nízkých domů až po velmi vysoké. K severu se svažující pláň na hraně parku umožňuje pokrytí rozmanitou zástavbou o rozměrech domů, tak jak je generovala stavební kultura od doby první republiky přes sídliště socialismu až po pestrost a měřítko současnosti. V dálkových pohledech „pospolitý blok“ reflektuje všechny druhy zástavby a je přitom charakteristický, zapamatovatelný a uživatelsky příjemný.

Mentálně

Myšlenka Vogézského náměstí v Paříži s parkem uvnitř, který se na noc zavírá. S parkem, kde je možné najít stín i slunce, kde je možné hrát si, sportovat, bavit se, válet se... Velmi obytný a vlídný vnitřní park, který není izolovaný, má těsné interaktivní vazby k vnějšímu prostředí centrálního parku, doplňuje jej.

Pobytový parter všech

Parter vybízející k aktivitě, k podnikání „v rámci bloku“. Měly by v něm být kavárny, kluby, rozmanitá občanská vybavenost, služby, „dvorní“ sporty a hry, ale také např. mateřská školka, ekologické centrum, policejní služebna apod. V rámci podloubí je možné (řízeně) vestavovat i drobné živnosti zakládající pospolitě sousedské vztahy, a tím přirozenou sociální kontrolu prostředí.

Uvnitř a vně

Lomená podnož – podloubí tvoří mentální i skutečný předěl mezi veřejným prostorem vně a poloveřejným prostorem uvnitř. V rozsahu podloubí se nachází předělovací elementy – asi jako oplocení např. Vojanových sadů nebo Lucemburské zahrady v Paříži. Uzavřeno pouze v noci, důležité městské vazby jsou otevřeny stále!

Ještě jednou z širšího pohledu

Myšlenka urbanistů šedesátých let o zástavbě pankrácké pláně ve formě tzv. kupy by měla být podle předpokladů návrhu Metropolitního plánu uskutečněna. Žádná z jednotlivých věží kupy by neměla být hlavní a dominantní. Dominanci by měl dělat ladný celek - kupa - shluk mnoha věžových domů. „Pospolitý blok“ je obytná struktura, která pankrácké kupě vytváří klidnou podnož.

Často skloňovaným pojmem a nejdůležitějším cílem při hledání architektonického výrazu těchto staveb pro bydlení bylo slovo „OBYTNOST“. Věříme, že se tento cíl podařilo naplnit zejména kombinací průběžných pobytových ochozů a rohových teras, volbou přírodních materiálů a spolupůsobením rozmanitých forem zeleně.

Bydlení s výhledy a s přírodou

Výškové a prostorové uspořádání celé obytné struktury poskytuje jednak kvalitní dálkové výhledy z bytů umístěných ve věžích, ale i velmi kvalitní bydlení v podnožích věží a v nízkých domech s vazbou na okolní parkové plochy.

Poměření domů člověkem a vegetací

Domy obklopené parkem. V patrech trav a keřů žijí lidé na povrchu parku, v patrech košatých stromů žijí lidé do šestého podlaží. V patrech štíhlých vysokých stromů žijí lidé do jedenáctého podlaží, ve věžích žijí lidé nad zemskou vegetací s krásnými výhledy. Štíhlé věže vyčnívají jako majáky z moře.

Solidní domy

Solidní neznamená drahé! Domy jsou dobře zateplené s kvalitními okny, s přírodními obkladovými materiály (dřevo, kámen), s obytnými ochozy a s polozapuštěnými lodžiami se závětrnými kouty. Každý byt má dobrou dispozici, parkování a sklepní kóji v podzemní garážové ulici.

Architektura čtyř vrstev

Dominantní architektonické členění obytného souboru má podobu čtyř horizontálních vrstev. První vrstvou je bohatě členěný parter, formalizovaný do obvodové podnože či podloubí se vstupy do domů, s průchody do vnitřního parku, s občanskou vybaveností a komerčními plochami. Druhou vrstvu tvoří domy s šesti obytnými podlažími. Třetí vrstva je tvořena dominantní obytnou podnoží s výrazně horizontálními ochozy. Čtvrtá vrstva vyrůstá z podnože v podobě štíhlých věží – luceren, které charakterizuje subtilní odlehčená architektura s ocelovými prvky. Čtyři různorodé architektonické vrstvy se spolu jeví jako příjemná skrumáž mnoha drobnějších domů.

Garážová ulice

Obvod zástavby obepíná ve dvou úrovních podzemní garážová ulice s kolmými parkovacími stáními a garážemi v počtu 488 míst. Z garážové ulice je možné přímo vstoupit do jednotlivých domů, ale i do zahrady. Na povrchu je umístěno dalších 20 parkovacích stání navázaných na pojižděné chodníky po obvodě zástavby.

Dispoziční a provozní řešení, technologie výroby

Obytný soubor zahrnuje celkem 8 bytových domů se samostatnými vstupy a vstupními halami v 1NP, ze kterých je přístupné vertikální komunikační jádro a také společná místnost kolárny a kočárkárny. Vstupní haly jsou napojené u většiny domů jak na vnější ochoz (hlavní vstup, zvonkové tablo, poštovní schránky) tak do vnitřního „dvorní“ zahrady (vedlejší vstup).

Dva typy bytových domů

Obytné domy jsou rámcově dvojí velikosti. Domy prvního typu (C1-C5) jsou menší, jen do výšky 6NP (5 bytových podlaží + parter), obsahují každý 18 bytů (max. 4 byty na podlaží) a vertikální dopravu zajišťuje schodiště a jeden výtah. Byty v 6NP jsou větší a s většími terasami (pouze dva na podlaží). Domy druhého typu (A1, B1-B2) jsou mnohem větší, výškou dosahují až 22NP (21 bytových podlaží + parter), každý obsahuje 90-93 byt./nebyt. jednotek (2-7 jednotek na podlaží; 18 nebytových jednotek) a vertikální dopravu zajišťuje kromě schodiště trojice výtahů.

Zvláštní funkce v parteru

Bytové domy jsou v parteru propojené střechou tvarovanou po obvodě areálu do jakési kolonády nebo krytého ochozu, pod kterým jsou umístěny kromě vstupů do bytových domů také samostatné provozovny občanské vybavenosti (v tuto chvíli je jejich skladba ještě otevřená, ale bude se pravděpodobně jednat o 3-4 restaurace nebo kavárny a 7-10 menších provozoven obchodu nebo služeb, uvažuje se také o mateřské školce). Malá část občanské vybavenosti se nachází také v částech polozapuštěného 1PP (v místech, kde vystupuje na terén).

Provozní a technické vybavení v suterenech

Dvě podzemní podlaží opět propojují i v podzemí všech 8 bytových domů a obsahují zejména parkovací stání vázaná na funkce obytného souboru. Parkovací stání jsou organizována zejména jako oboustranná kolmá stání kolem objízdne podzemní ulice, která propojuje všechny bytové domy (jejich vertikální komunikační jádra) a každé podlaží je přímo přístupné rampou na společnou venkovní komunikaci. V obou suterénech jsou také bytové sklepy s přímou vazbou na vertikální jádra a veškeré technické zázemí objektů (strojovny, předávací stanice, apod.)

Účel užívání stavby, základní kapacity funkčních jednotek

Projekt obytného souboru Residence PARK KAVČÍ HORY je projekt rezidenční s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti v parteru a vázaného podzemního parkingu.

Návrh obsahuje v 2-22NP a v ploše cca 38,5 tis. m² HPP

bytové a nebytové jednotky o velikostech 1+kk až 5+kk (o užitné ploše od cca 35 m² do cca 150 m²). Plochu cca 2,9 tis.m²

HPP zaujímá občanská vybavenost v 1NP (a částečně v 1PP) a plochu cca 23 tis.m² v 1-2PP podzemní parking a technické a funkční zázemí bytových domů.

Celkem HPP (cca) 64,5 tis.m² (z toho 41,4 tis.m² pro výpočet KPP)

Celkem počet byt./nebyt. jednotek 366 (z toho 54 nebytových – ateliérů)

Celkem počet parkovacích stání 508 (z toho 488 v podzemním parkingu)

Celkem užitná plocha

občan. vybavenosti v parteru 2,8 tis. m² (z toho 380 m² v 1PP)

(obchody a služby)

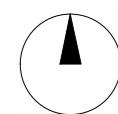
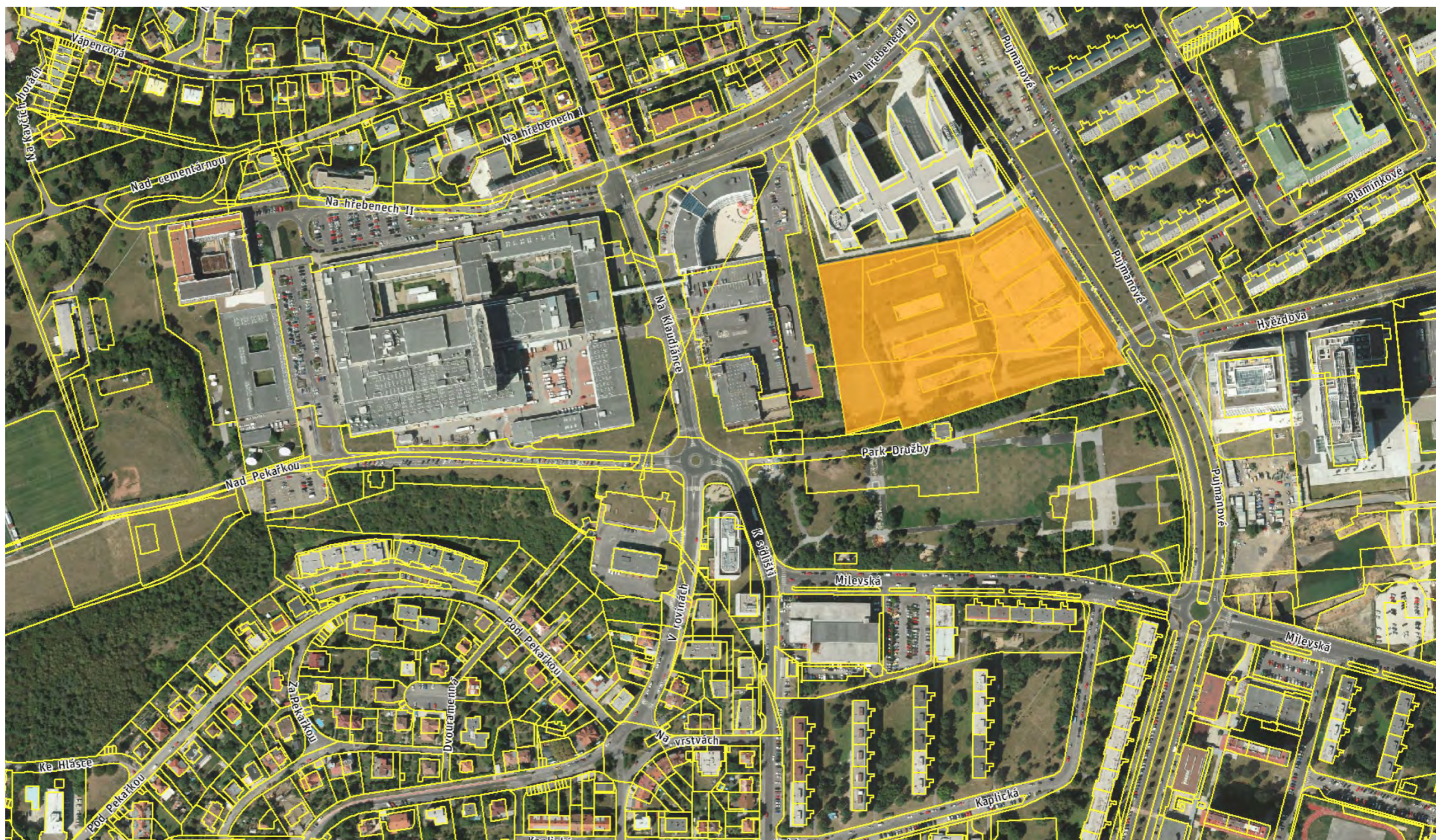
Cca počet obyvatel / uživatelů 850 (dle průměrné obsazenosti jednotek)

Přibližný počet provozoven v parteru 10 – 15 (z toho předp. 3-4 restaurace)

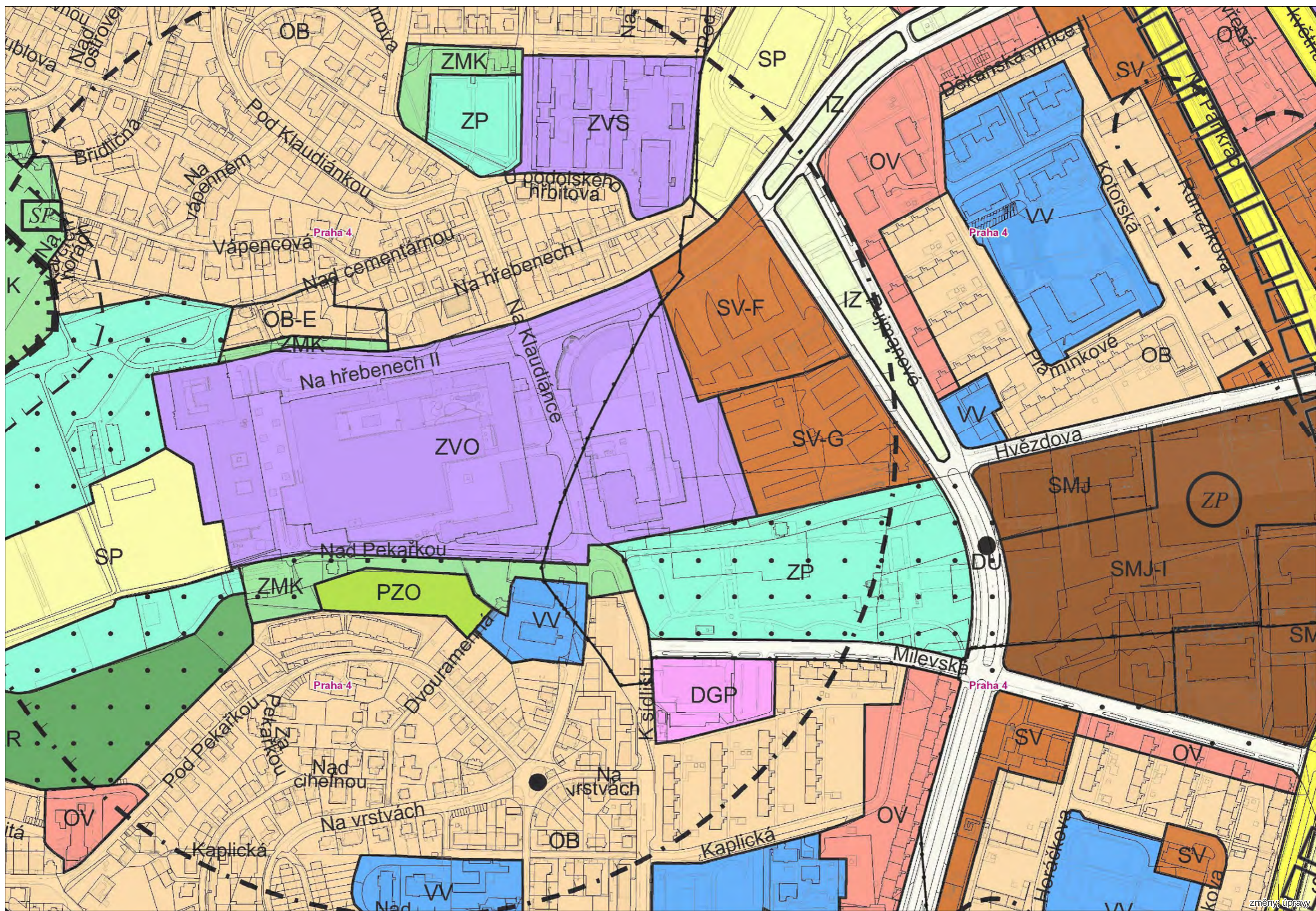
Na návrh byla vypracována studie posouzení vlivu navrhovaného záměru na krajinný ráz (doc. Ing.arch. I.Vorel, CSc, březen 2017), která konstatuje, že :“ ... záměr REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY nepředstavuje významný zásah do znaků a hodnot jednotlivých krajinného rázu dotčené krajiny ... „.



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / situace - ortofotomapa s vyznačením řešeného území



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / situace - ortofotomapa s vyznačením řešeného území



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / funkční využití území dle Územního Plánu



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / celková architektonická situace / 1:1500



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / architektonická situace / 1:1000



pohledový bod pro panoramatický zákres - 3D model



pohledový bod pro panoramatický zákres - fotopanorama



pohledový bod dle UAP 2016



pohledový bod

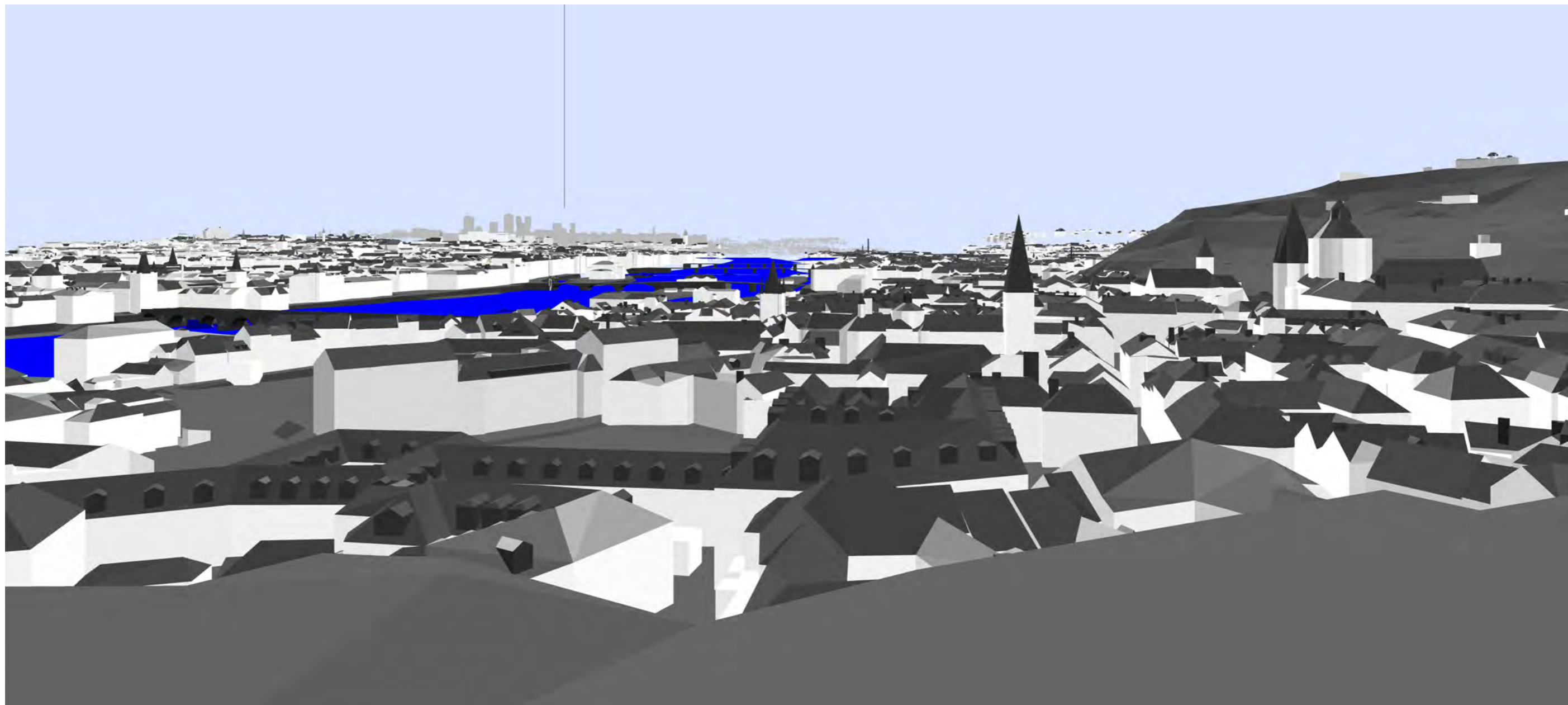


řešené území

REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / schéma pohledových pozic v soutisku s UAP (2016)



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 01 - pohled z rampy Pražského hradu - fotopanorama



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 01 - pohled z rampy Pražského hradu



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 02 - pohled z Chotkových sadů - ftopanorama



AKTUALIZOVANÁ FOTOGRAFIE

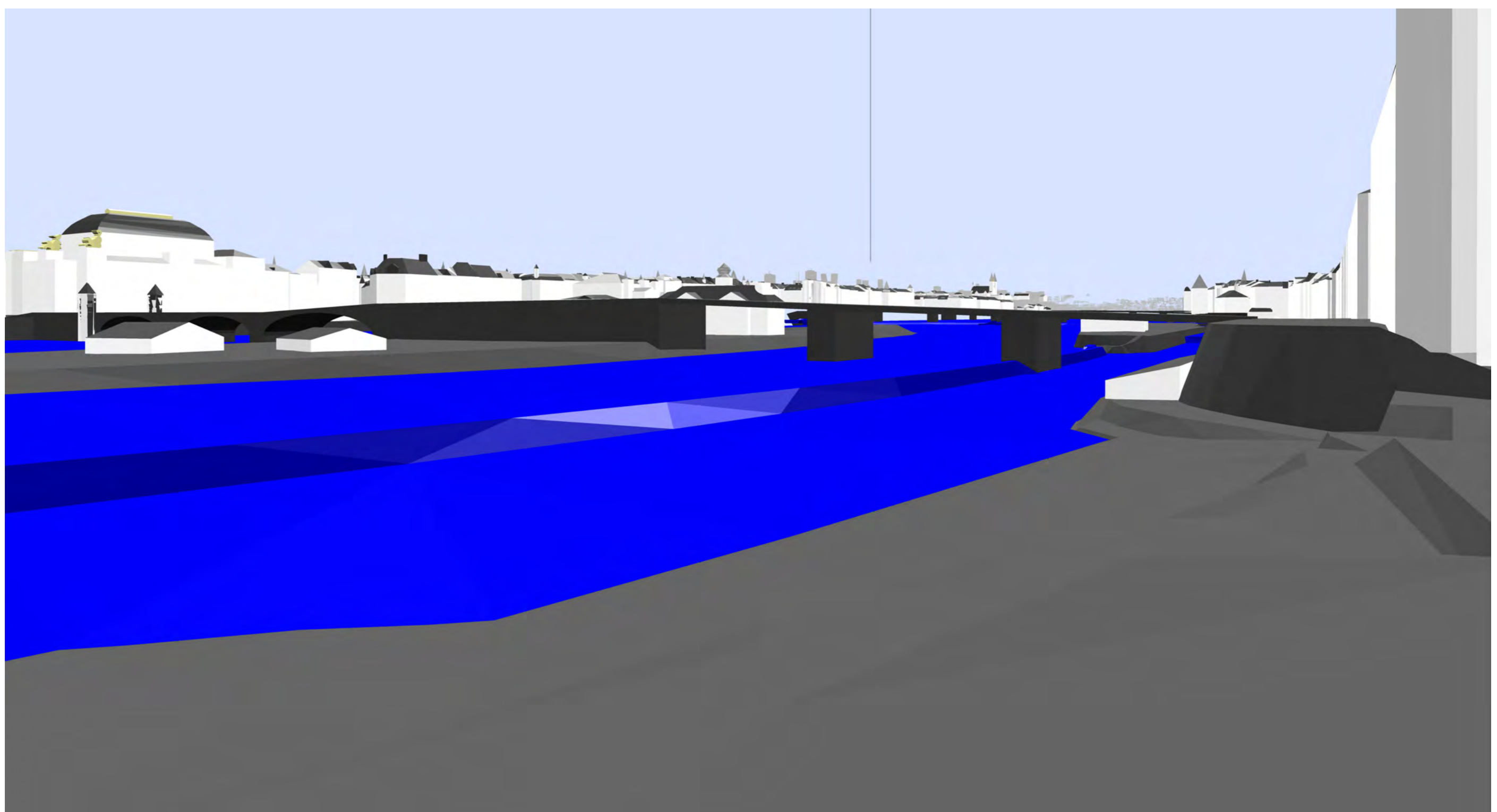
REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 04 - pohled z Dívčích hradů - fotopanorama



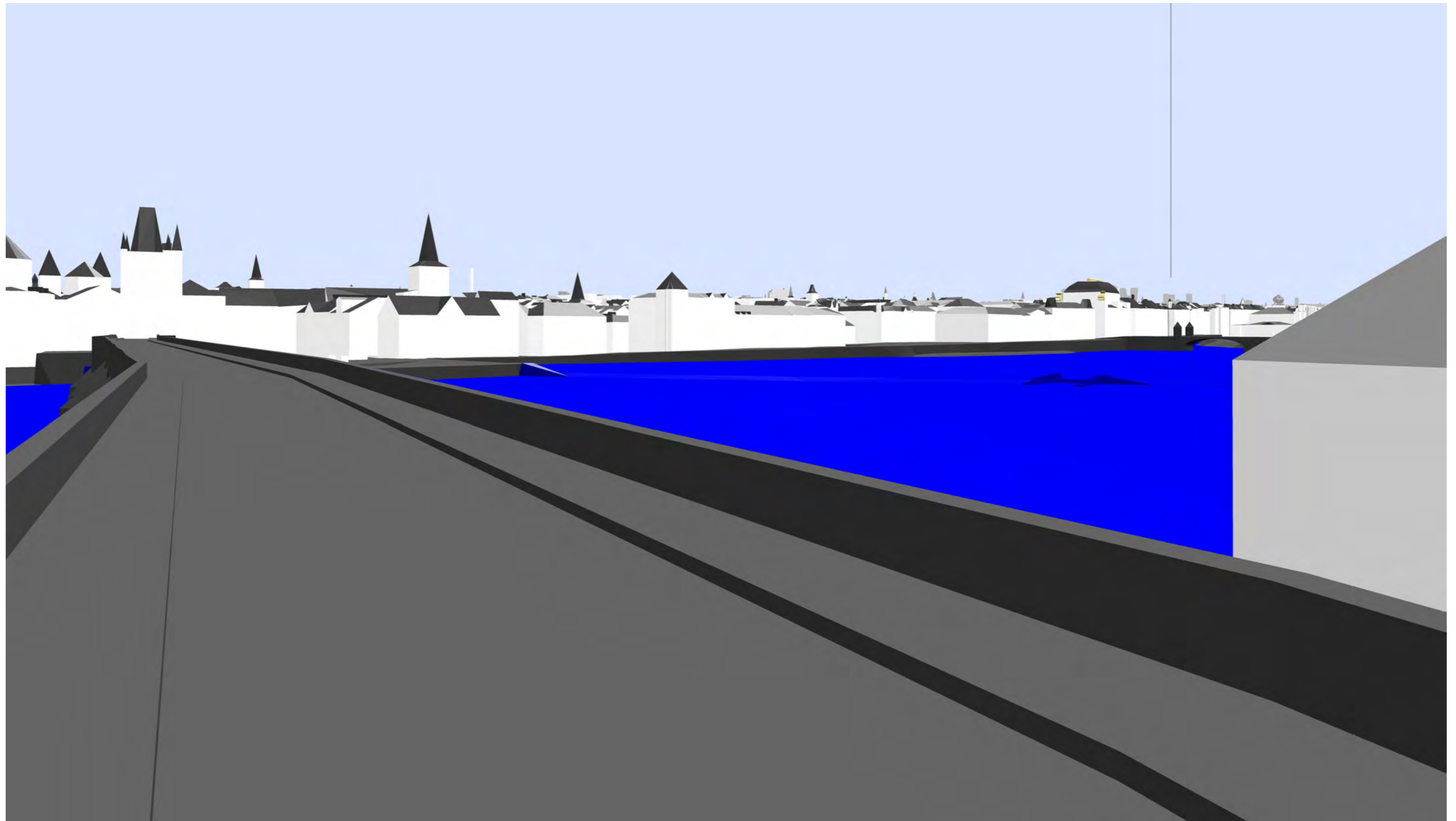
REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 03 - pohled ze Strahova - fotopanorama



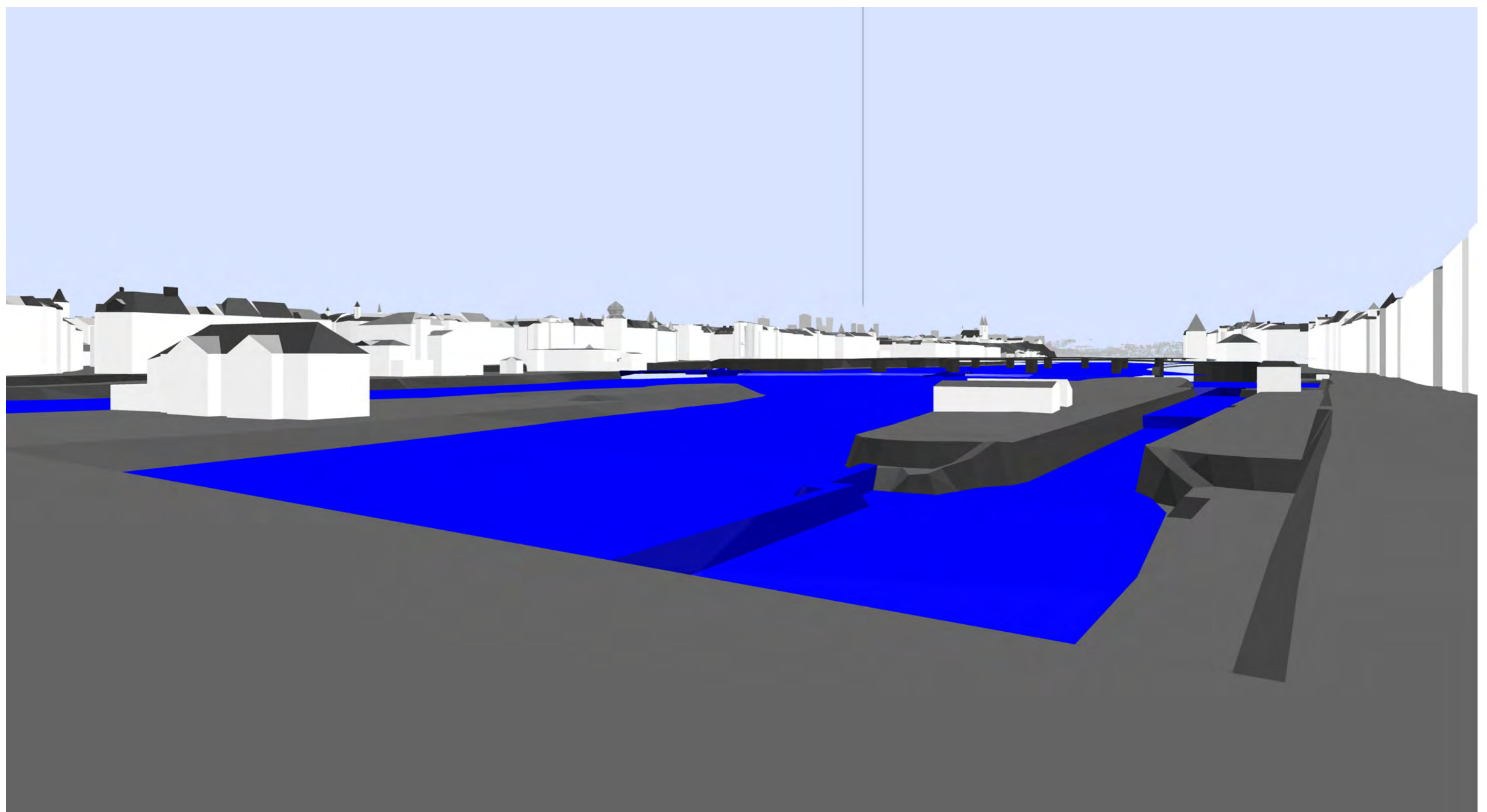
REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 05 - pohled z Palackého mostu - fotopanorama



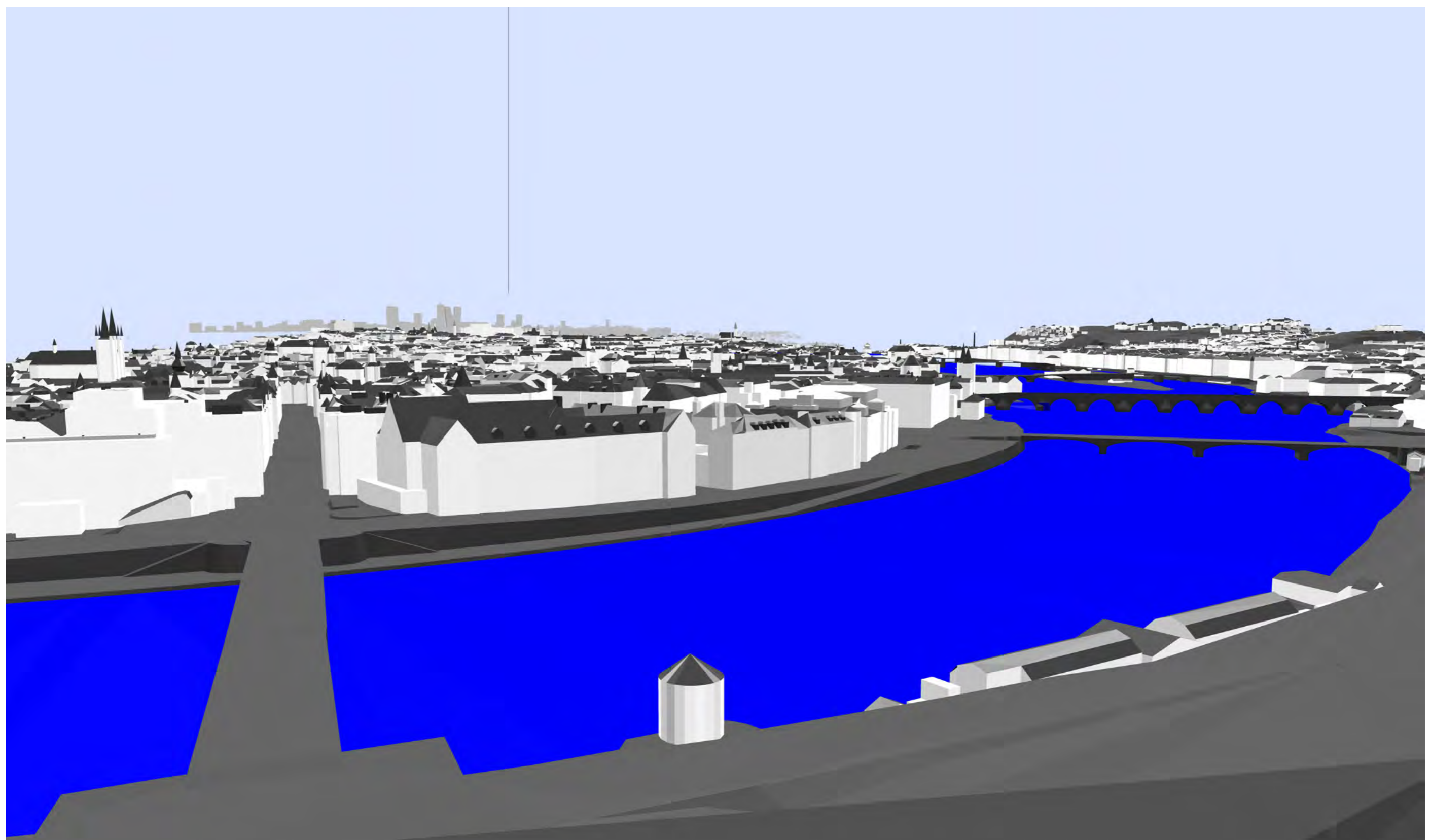
REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 06 - pohled z parku Kampa u Sovových mlýnů



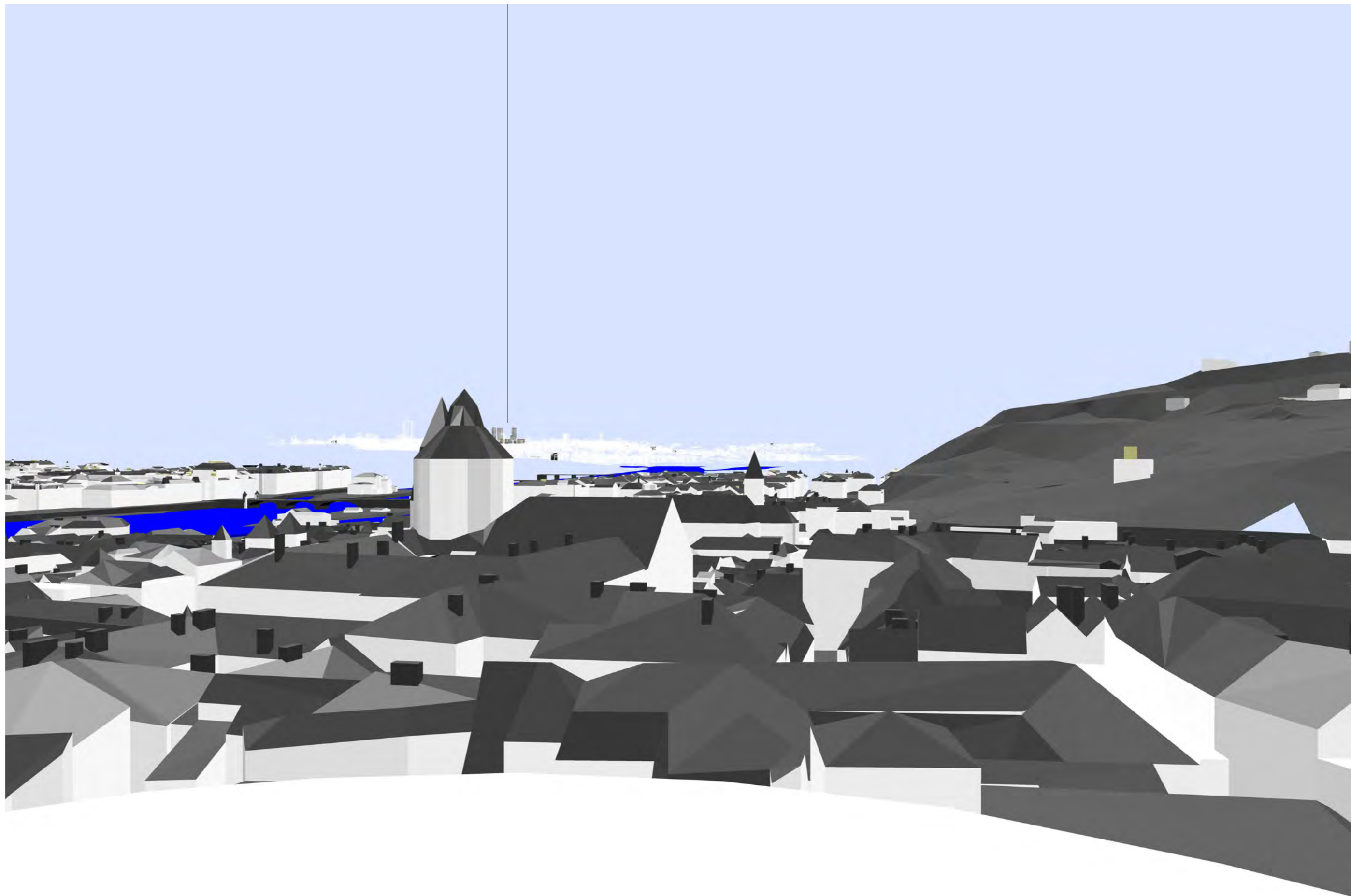
REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 07 - pohled z Karlova mostu



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 08 - pohled z mostu Legií



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 09 - pohled z vyhlídky z Letné



REZIDENCE PARK KAVČÍ HORY / US / AP atelier / pohledová pozice 10 - pohled z vyhlídky zahrady Na Valech