



## KOMISE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

### Zápis z jednání č. 02/2019

Konaného dne: **6. února 2019** od 13:00 do 16:20 hodin

Přítomni: JUDr. Mgr., MBA, LL. M. M. Petrásek, Ing. J. Lála, Mgr. J. Stárek,  
Ing. arch. J. Jaroš, M. Svoboda, Ing. arch. V. Hodek,  
Ing. arch. MgA. O. Kamenický, Z. Hořánek, Ing. arch. M. Polách, J. Kabelová,  
Ing. akad. arch. J. Hák, doc. ing. arch. J. Mužík  
Ing. J. Jelínková, Ing. arch. M. Hervertová, Ing. arch. R. Mach  
Nepřítomni: Ing. arch. M. Volf  
Hosté: Mgr. O. Chrást (ZMČ)  
k bodu 2.1 Headhand – ing. arch. Šajtar, investor spol. Ungelt, zast. p. Adámek,  
k bodu 2.2 spol. Lordship – za investora p. Kohout, p. Novák, arch. Rachidi,

#### Program jednání:

#### 1. Administrativní záležitosti

- 1.1. Kontrola zápisu č. 1 ze dne 16.1.2019
- 1.2. Schválení programu
- 1.3. Určení ověřovatele
- 1.4. Seznámení členů komise s hlavními zásadami ochrany osobních údajů v prostředí MČ Praha 6
- 1.5. Termíny jednání KÚR – odsouhlasení upraveného termínu jednání v květnu 2019, návrh náhradního termínu 24. 4. 2019

#### 2. Územní záměry

- 2.1. k.ú. Vokovice - Obytný soubor Strnadovy zahrady + související změny UPn
- 2.2. k.ú. Bubeneč - Letná Office park (vily Špejchar)**
- 2.3. k.ú. Dejvice - Přestavba RD Na Míčance
- 2.4. k.ú. Ruzyně - Novostavba BD Na Jivínách

#### 3. Různé

---

#### 1. Administrativní záležitosti

- 1.1. Kontrola zápisu č. 1 ze dne 16. 1. 2019  
Ing. arch. Polách nesouhlasí se zněním usnesení bodu 4.1 a požaduje vypustit text „aby byl jednací řád upraven tak,“.  
*Hlasování pro změnu zápisu: pro 3, proti 0, zdržel se 8, změna zápisu neschválena*  
Členové se rovněž usnesli, že pokud bude mít některý z členů zájem o to, aby bylo zaznamenáno, jak hlasoval, přihlásí se osobně před vlastním hlasováním.
- 1.2. Schválení programu  
*Hlasování: pro 11, proti 0, zdržel se 0*  
(schváleno)
- 1.3. Určení ověřovatele  
Ověřovatelem zápisu byl zvolen JUDr. Petrásek. (Členové se dohodli, že v dalším zápisu již bude tento bod vypuštěn a zápis bude pouze schvalován předsedou komise.)  
*Hlasování: pro 10, proti 0, zdržel se 1*  
(schváleno)
- 1.4. Seznámení členů komise s hlavními zásadami ochrany osobních údajů v prostředí MČ Praha 6. Členové byli seznámeni s textem zásad, vzetí zásad na vědomí potvrdili svým podpisem v prezenční listině.
- 1.5. Termíny jednání KÚR – odsouhlasení upraveného termínu jednání v květnu 2019, předběžně stanoven termín 24. 4. 2019.

13:25 přišel ing. arch. Hodek

## 2. Územní záměry

### 2.1. k.ú. Vokovice - **Obytný soubor Strnadovy zahrady + související změny Z 3257/16 a 3260/16**

#### 2.1.1. **Obytný soubor Strnadovy zahrady - část lokality sever**

Předmětem studie je pouze návrh 6 rodinných domů a objektu zahradnictví včetně související infrastruktury ve stabilizovaných plochách (lokality sever). Umístění všech staveb vychází z platné územně plánovací dokumentace a širší rozvojové studie, která byla výsledkem jednání s místními sdruženími po zrušení změny UPn SÚ Z2590 a která je podkladem probíhající změny Z 3257/16.

Z hlediska platného UPn SÚ se jedná o stabilizované území ve funkčních plochách OB – čistě obytné, ZMK – zeleň městská krajinná a PZA – zahradnictví.

Rodinné domy jsou navrhovány ve stabilizovaném, v současné době nezastavěném území v ploše OB – čistě obytné. RD jsou navrženy jako identické, s jednotnou uliční čarou při nově navrhované obytné ulici a s jednotnou stavební čarou směrem do zahrad. Podlažnost rodinných domů je 1PP, 2NP a obytné podkroví, v každém z RD je uvažována jedna, resp. dvě bytové jednotky. Zastavěná plocha pro každý z RD je 123m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 362m<sup>2</sup>. Pro každý z RD je předpokládána doprava v klidu v počtu 3PM na zpevněné ploše na vlastním pozemku. Navrhovaná plocha jednotlivých pozemků je 463m<sup>2</sup> – 558 m<sup>2</sup>. Míra využití území pro předložený návrh 6 rodinných domů ve funkční ploše OB bude dle projektanta odpovídat pro toho území kódu „C“. Pozemky rodinných domů budou vymezeny pouze v ploše funkčního využití OB, v ploše ZMK je navrhován park, oplocení parcel rodinných domů bude umístěno na hranici mezi OB a ZMK.

Objekt zahradnictví je navržen jako jednopodlažní s využitým podkrovím, o zastavěné ploše 198m<sup>2</sup>, s celkovou HPP 270m<sup>2</sup> na pozemku o výměře 3447m<sup>2</sup>.

Přístupová komunikace se napojuje na ulici Nad Bořislavkou a V Předním Veleslavíně pro zajištění průjezdu územím a je uvažována jako zklidněná obousměrná komunikace. V místě nástupu do území z ulice V Předním Veleslavíně komunikace respektuje stávající alej a vzrostlé ořešáky. Revitalizace parkové plochy podél koryta potoka v ploše ZMK bude předmětem vzájemné dohody mezi MČP6 a investorem.

Komise po diskuzi dospěla k následujícímu usnesení o záměru a k podmínkám a doporučení, o kterých bylo samostatně hlasováno:

#### Usnesení Obytný soubor Strnadovy zahrady - část lokality sever:

KUR souhlasí s předloženým záměrem za níže uvedených schválených podmínek:

*Hlasování pro usnesení: pro 11, proti 0, zdržel se 1*

*(usnesení **schváleno**)*

Podmínka 1: požadavek obousměrné komunikace

*Hlasování: +12,-0, z0, podmínka schválena*

Podmínka 2: požadavek na soudobou architekturu

*Hlasování: +4,-0, z8 podmínka neschválena*

Podmínka 3: různorodost zástavby a architektonického výrazu

*Hlasování: +12,-0, z0 podmínka schválena*

Podmínka 4: veřejná přístupnost komunikací

*Hlasování: +12,-0,z0, podmínka schválena*

Podmínka 5: zajistit veřejnou přístupnost v ose S-J

*Hlasování: +12,-0, z0 podmínka schválena*

Doporučení RMČ: zahájit jednání MČP6 s investorem ohledně revitalizace parku

*Hlasování: +9,-0, z3 doporučení schváleno*

**Závěr: KÚR souhlasí s předloženým řešením při splnění podmínek 1,3,4 a 5.**

#### 2.1.2. **Změna ÚPn HMP 3257/16 - k.ú. Vokovice, č.parc. 1002/2 a další – Strnadovy zahrady sever**

Místo: Praha 6 – Vokovice

Vymezení území: z východu ulic Nad Bořislavkou, z jihu železniční tratí č. 120 Praha - Kladno, ze západu ulic Nad Trať, ze severu pásem zeleně podél Dejvického potoka

Pozemky: 1002/2, 1053/2, 1109/1, 1109/5, 1109/6, 1109/7, 1109/8, k. ú. Vokovice.  
Dle platného územního plánu se nachází větší část pozemků ve funkční ploše zahradnictví (PZA), menší část pozemků na východě území ve funkční ploše čistě obytné (OB). Záměrem navrhovatele je změna funkčního využití území ze stávajících funkcí na funkční plochu OV-C - všeobecně obytné s kódem míry využití území C a IZ - izolační zeleň. Pro řešené území byla již změna funkčního využití schválena Z 2590/00. Rozsudkem Městského soudu v Praze, č.j. 6A 99/2015, ze dne 18.8.2015 byla zrušena změna Z 2590/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy, vydaná opatřením obecné povahy č. 23/2012. Nejvyšším správním soudem, č.j. 4 As 217/2015, byl dne 24.5.2016 uvedený rozsudek zrušen a věc byla vrácena k dalšímu řízení. Změna Z 2590/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy byla Městským soudem v Praze, č.j. 6A 99/2015, znovu zrušena dne 22.9.2016.  
Původní podnět změny územního plánu podaný v roce 2017 sleduje již jednou schválenou změnu funkčního využití Z2590/00, týká se ale pouze severní částí rozsahu původní změny. Záměr byl opakovaně projednáván v komisi územního rozvoje. Na svém jednání KÚR odsouhlasila koncepci obytného souboru nízkopodlažní zástavby individuálního bydlení v severní části území s podmínkou průchodu územím v ose sever - jih.  
Z výše uvedených důvodů KÚR v roce 2017 doporučila Radě MČ Praha 6 schválení navrhované změny územního plánu s těmito podmínkami:

- a) Požadujeme prostorové zvýraznění průchodu územím v ose sever – jih a vytvoření adekvátního veřejného prostoru navazujícího na uvažovaný veřejný prostor v rámci parku.
- b) Na východní straně řešeného území požadujeme ponechat prostorovou rezervu pro případný podjezd či úrovnový přejezd v rámci modernizace Buštěhradské dráhy za účelem realizace propojovacího koridoru.
- c) KÚR doporučuje smluvní zajištění veřejných zájmů, souvisejících s tímto záměrem, řešit před vydáním územního rozhodnutí

Podnět byl schválen RMČ P6 usnesením č. 2594/17 ze dne 26.7.2017.

V současné době je změna pod číslem Z 3257/16 projednávána ve zkráceném řízení.

#### **Usnesení pro Z 3257/16:**

Komise souhlasí s pořízením změny ve zkráceném řízení.

*Hlasování pro usnesení: pro 11 , proti 1, zdržel se 0  
(usnesení **schváleno**)*

**Závěr: KÚR souhlasí s pořízením změny ve zkráceném řízení.**

#### **2.1.3. Změna ÚPn HMP 3260/16 - k.ú. Vokovice, č.parc. 1002/2 a další – Strnadovy zahrady sever**

Podnět na změnu územního plánu na poz. parc.č. 570/20, 571, 572, 573 a další, k.ú. Velešlavín - Strnadovy zahrady jih byl předložen v roce 2017 ohledně změny funkčního využití z PZA na OV – C.

Na jednání dne 28.3.2017 byla KÚR seznámena se záměry pro toto území a konstatovala, že tato část území jižně od železničního tělesa je problematická z hlediska dopravní obslužnosti. Bylo požadováno prověření dopravního napojení a možnosti prostupnosti územím. Komise územního rozvoje v diskuzi konstatovala, že předložená studie není dopravní studií a že navržená dopravní obslužnost nebyla schválena odborem dopravy.

Komise územního rozvoje doporučila RMČ P6 nesouhlasit s předmětným podnětem na pořízení změny ÚPn.

S podnětem na změnu ÚPn RMČ P6 usnesením č. 2838/17 ze dne 18. 10. 2017 nesouhlasila.

V současné době je JV část území změna pod číslem Z 3260/16 projednávána ve zkráceném řízení.

#### **Usnesení Z 3260/16:**

KUR souhlasí se změnou UPn na OB – C.

*Hlasování pro usnesení: pro 0, proti 10, zdržel se 2  
(usnesení **neschváleno**)*

**Závěr: KÚR nesouhlasí s pořízením změny.**

## 2.2. k.ú. Bubeneč - Letná Office park (vily Špejchar)

Jedná se o návrh 4 administrativních objektů na místě stávajících vil. Hmoty objektů je navrhována jako 5NP s ustupujícím nejvyšším podlažím. V úrovni 1PP – 3PP je zřejmě navrhováno parkování, nicméně v předložené prezentaci stejně jako v tištěné formě podání chybí půdorysy 2. a 3. podzemního podlaží. Úrovně vstupů do objektů jsou navrhovány z hlediska nivelety ulice jako vyvýšená a přístupná pouze po schodištích, není zřejmé, jak by byl řešen přístup do objektů z hlediska bezbariérovosti. Běžná podlaží objektů jsou vykonzolována nad prostor chodníku, uliční čára rozšířená hmoty 2.-5.NP je tak navrhována ve veřejném prostoru až za hranou chodníku s komunikací.

Z hlediska platného UPn se jedná o stabilizované území, kde je možné pouze doplnění stávající urbanistické struktury.

Předložený záměr neobsahuje textovou část. Z doložených výkresů lze dovodit celkový HPP 1PP, 1NP – 5NP cca 25 500 m<sup>2</sup>. Z příloženého řezu nelze dovodit skutečnou výšku navržených objektů, přesah do veřejného prostoru, uliční čáru a další.

V rámci diskuze KÚR konstatovala, že investor předloženým návrhem vstupuje do okrajové části Dejvic, vilové zástavby, která pohledově tvoří podnož Pražskému hradu a další blokové zástavbě. Zde se nachází pouze izolovaná forma staveb na jednotlivých pozemcích, nikoliv bloková zástavba. Výšku ani hmotu záměru nelze odvozovat od vzdálené hmoty Molochova, ani od blokové zástavby Letné, ale je nutné reflektovat měřítko okolní zástavby. Komise považuje za vhodné majitele vyzvat, aby se chovali ke svému majetku zodpovědně a jako řádný hospodář.

Dále komise konstatovala, že předložený záměr neřeší tyto základní vstupy:

- a) US Hradčanská Špejchar – zapsaná pod registračním listě pod číslem 37429446 v podrobné bilanci definuje předmětné území jako stávající využití beze změn (objekty S2 – S6) s dvěma a třemi nadzemními podlažími.
- b) Z hlediska míry využití území se jedná o stabilizované území - ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP). Záměr není v souladu s touto definicí.
- c) Předchozí činnost investora neprokázala možnost demolice stávajících objektů – nebylo dosaženo vydání souhlasu (rozhodnutí) k odstranění stávajících staveb v území.

### Usnesení k záměru Letná Park Office (Lordship):

KUR souhlasí s předloženým záměrem

**Hlasování pro usnesení: pro 0, proti 11, zdržel se 1**  
(usnesení **neschváleno**)

**Závěr: KÚR s předloženým záměrem nesouhlasí.**

odešel doc. ing. arch. J. Mužík

odešel ing. arch. Polách

## 2.3. k.ú. Dejvice - Přestavba RD Na Míčánce

Jedná se o záměr přestavby a nástavby bytového domu o 1 PP, 3 NP, o 1 bytové jednotce a 3 parkovacích místech. Jedná se o zásadní přestavbu původně rodinného domu o 3 NP. Z hlediska hmotového řešení bude odstraněna problematická průčelní terasa, nově je navrhována zejména přístavba zimní zahrady a bazénu při zahradní fasádě.

Úpravy dispozic vedou ke zjednodušení půdorysné členitosti a především zvýšení nevyhovující konstrukční výšky jednotlivých podlaží, při zachování původní podlažnosti domu. Zastavěná plocha je 288 m<sup>2</sup> (původní 214 m<sup>2</sup>), celková HPP je 835 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor je 3205 m<sup>3</sup>. Výška domu se zvyšuje z původní výšky 9.95 m na 10.54 m, celková navrhovaná výška domu při ulici Na Míčánce je 14,12m.

### **Usnesení k záměru Přestavba RD Na Míčance:**

KUR souhlasí se změnou objemu za podmínky, že bude dodržena stavební čára od ulice Na Fišerce, návrh bude výškou horní hrany atiky respektovat výšku říms v okolí, ustupující patro bude splňovat požadavky dle PSP ze strany obou uličních fasád.

*Hlasování pro usnesení: pro 9, proti 0, zdržel se 0  
(usnesení **schváleno**)*

**Závěr: KÚR s předloženým záměrem souhlasí za výše uvedených podmínek.**

přišel ing. arch. Polách  
odešel Mgr. J. Stárek

### **2.4. k.ú. Ruzyně - Novostavba BD Na Jivínách**

Jedná se o návrh bytového domu v lokalitě rodinných domů v Ruzyni. Objekt o 3NP a 1PP se sedlovou střechou obsahuje celkem 6 bytových jednotek 3+kk, v podzemí je umístěno 6 parkovacích míst. Zastavěná plocha je 166,6m<sup>2</sup> z celkové plochy pozemku 377m<sup>2</sup>. Konstrukce je navrhována jako montovaná, z tenkostěnné ocelové konstrukce, se sendvičovým systémem.

**Závěr:** Komise v rámci diskuzi konstatovala, že bytový dům navrhovanou kapacitou výrazně překračuje možnosti pozemku v daném stabilizovaném území, kde je možné pouze doplnění stávající urbanistické struktury a je nutno zejména respektovat charakter zástavby v ulici Na Jivínách a míru zástavby u bezprostředně sousedních staveb (ulicetvorný princip). Objekt nereflektuje na výškovou hladinu, která je definována výškou sousedních staveb v dané uliční frontě v závislosti na průběhu terénu a je i takto definována v UAP, v ulici na Jivínách je výšková hladina obvodových linií střecha 6,1 – 9m. Objekt navrhovaným charakterem s nízkou valbovou střechou neodpovídá zjevnému charakteru zástavby v dané lokalitě s jednopodlažní až dvoupodlažní zástavbou rodinných domů s obytným podkrovím. Umístění navrhovaného bytového domu rovněž nerespektuje stavební čáru a zejména hloubku zástavby směrem do zahrady. Navrhovaný malý odstup objektu 1,2m od hranice se sousedním pozemkem, na kterém je možné v budoucnosti předpokládat výstavbu, by doplnění urbanistické struktury na tomto pozemku znemožnil.

### **Usnesení k záměru Novostavba BD Na Jivínách:**

KUR souhlasí s předloženým záměrem.

*Hlasování pro usnesení: pro 0, proti 10, zdržel se 0  
(usnesení **neschváleno**)*

**Závěr: KÚR s předloženým záměrem nesouhlasí.**

### **3. Různé**

- V rámci bodu 3. byli členové informováni o aktuálním stavu Bubenečského nádraží a jednání ohledně UVN.
- Dále bylo diskutováno pokračování projednávání metropolitního plánu.
- Ing. arch. Hodek navrhl, aby bylo iniciováno ustavení pracovní skupiny, která by dále zhodnotila výsledky metropolitního plánu a dále usilovala do dalšího zpracování připomínek MČ a občanů do další fáze metropolitního plánu.

Zápis sestavila:

Zápis ověřil a odsouhlasil:

Ing. arch. M. Hervertová, zapisovatelka komise, OÚR

JUDr. Mgr., MBA, LL. M. M. Petrásek, předseda komise