

Zápis z 4. jednání v roce 2019 Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí zastupitelstva MČ Praha – Vinoř pro období 2018-2022; 13. března 2019 (Na Rychtě - Vinoř)

Přítomni: Michal Biskup – starosta MČ; Jana Zacharová - předsedkyně výboru; David Smoljak a Martin Horský – členové Rady zastupitelstva MČ, Johana Benešová, Markéta Imramovská, Nicole Lebedová, Marco Stella, Mária Smoljaková, Václava Šauliová

1. Prezentace studentských prací - analýza GIS v rámci předmětu na PŘFUK.

Studenti řešili pod vedením Mgr. Davida Stelly témata:

- 1) Pasportizace a případná analýza dostupnosti kontejnerů s tříděným odpadem.
- 2) Zmapování pěších tras ve Vinořské oboře.
- 3) Krajinná konektivita biologicky významným areálů ve Vinoři a okolí.

Práce studentů byly zajímavé, pro Vinoř mohu být jejich závěry užitečné, podobné aktivity bude výbor nadále podporovat. MGR. Stella zašle prezentace studentů mailem.

2. Výstavba na pozemku parc. č. 273,274 a 275 Přítomni: zástupce developera pan M. W. a paní A. H. Zástupce developera představil přítomným vizualizace 2 variant plánované výstavby.

Jedná se o typové stavby firmy Canaba.

Varianta 1: Čtyři rodinné dvojdomy Canaba UNO (parkování na vlastním pozemku, možná přístavba garáže ke každému domku).

Varianta 2: Tři bytové domy Canaba Willa (v každém bytovém domě 8 menších bytů (4x 1+1, 2x 2+1, 2x 3+1, parkování na terénu podél vjezdové komunikace, 1 parkovací stání/byt)

Diskuze:

- Předložená vizualizace není osazena do reálného terénu. Ulice Mladoboleslavská je oproti parcele cca o 1,2 m výše, z vizualizace nejsou patrné odstupy od okolních budov, byla vyjádřena pochybnost, zda je správné měřítko staveb ve variantě s rodinnými domy – oproti stávající zástavbě rodinných domů jsou nové stavby při stejném počtu podlaží výrazně nižší.

- Vjezd na parcelu je možný pouze z ulice Mladoboleslavské, ve vizualizaci je napojení parcely úzkou uličkou do ulice Semtínské (vjezd nelze pouze varianta pro pěší) a další napojení podél stávajících bytových domů přes parcelu č. 1572/164 (nelze - soukromý pozemek). Investor si je těchto skutečností vědom – jen chyba vizualizace.

- Varianta s bytovými domy znamená pro MČ velkou zátěž – nedostatek míst pro děti ve škole a školce, nedostatečná kapacita služeb, větší dopravní zátěž; po dostavbě domů jsou obvykle veřejné prostory převedeny do správy MČ a z toho MČ vyplývající náklady na úklid, péči o zeleň apod., u bytových domů MČ bude požadovat kompenzace.

- Starosta Michal Biskup informoval developera o požadavcích, které MČ uplatňuje na stavby bytových domů ve Vinoři – podzemní parkování, min. 1,8 parkovacích stání na byt, MČ preferuje v bytových domech realizaci menšího počtu větších bytů. Menší byty mohou přinášet problematickou skladbu obyvatel, byty jsou často jen pronajímány apod..

- Rozdělení parcely na pozemky jednotlivých rodinných domů více odpovídá okolní zástavbě, u vjezdu nevzniká velká zpevněná plocha pro parkování.

Členové výboru se shodli, že v dotčené lokalitě budou podporovat variantu rodinných dvojdomů více odpovídající charakteru stávající zástavby, která z perspektivy exponovaného pohledu z hlavní třídy představuje rozvolněné RD.

Pro další jednání s MČ je třeba předložit studii, ze které bude jasně patrné umístění staveb na pozemku (odstupy od hranic parcely a od sousedních objektů), výšky budov a jejich výškové osazení vzhledem ke stávajícímu rostlému terénu, případně výraznější terénní úpravy, dopravní napojení na ulici Mladoboleslavskou a vyřešena doprava v klidu.

3. prezentace projektu Zámecký dvůr Vinoř

Zástupce developera a autor návrhu představil projekt výstavby na pozemku bývalého zámeckého dvora.

- původní budovy dvora budou demolovány, až na památkově chráněné objekty špýcharu a kovárny a řady původních rodinných domků v severovýchodní části parcely, které už neleží na parcele developera

- projekt počítá s výstavbou 9 bytových domů, 5 je situováno podél východní a západní hranice dvora (A-E), 4 jsou umístěny jako solitéry do centrálního prostoru dvora (F-I)

- budovy po obvodu (A-E) mají sedlové střechy o mírném sklonu a jsou obložené dřevem, jsou dvoupodlažní s využitým podkrovím, budovy v centrální části dvora (F-I) mají ploché střechy, jsou omítané a výrazně se od odlišují, mají 3 nadzemní podlaží, vzhledem ke svažitosti pozemky místně až 4.n.p. (vystupující podzemní garáž)

- projektant vysvětlil, že architektonický záměr je postavený na kontrastu starého a nového

- prostory mezi domy jsou navrženy jako parky volně přístupné pro občany Vinoře, pouze místně jsou plochy odděleny plůtky a připojeny k přízemním bytům, v jihovýchodní části pozemku je nezastavitelná parcela, která bude využita jako park, pro sportovní aktivity apod.

- Budova kovárny bude památkově chráněná, bude opravena a nabídnuta k využití MČ v rámci kompenzací např. jako volnočasové centrum. Využití špýcharu je problematické, počítá se s jeho zakonzervováním a nebude využit. Jiné nebytové prostory v návrhu nejsou.

Diskuze:

- Dotaz na počet bytů, kapacity využití území, zastavěné plochy.... projekt obsahuje cca 180 bytů, developer předá MČ studii s vyčíslením ploch, počtů bytů, parkovacích míst apod., jaké je složení velikostní bytů

- Dotaz proč objekty po obvodu dvora nejsou postavené v původní stopě historických budov – jsou odsunuty od hranice – je to z důvodu údržby fasád, navržené domy mají jinou proporci budou do prostoru dvora více zasahovat, prostor za domy bude využit jako předzahrádka bytů

- Mária S. – budovy po obvodu netvoří souvislou linii, v jižní části nejsou – vytrácí se pocit dvora, sklon sedlových střech je příliš malý + předstupující arkýře – z horizontu člověka objekty A-E působí, jak by také měli plochou střechu;

- Jana Z. - záměr kontrastu starého a nového je diskutabilní, staré budovy převážně zbourány a všechny nové působí současně jen mají odlišnou podobu

- Jana Z. budovy s plochou střechou nejsou 3-podlažní, pozemek se svažuje směrem k východu, na této straně vystupují podzemní garáže – objekt má 4. podlaží, architekt – je možné nechat zed' porůst, nebo jí zakrýt svahem

- Markéta M., starosta Michal B. – problémy s dopravou, jak bude vyřešené parkování, kolik parkovacích míst pod zemí a hlavně kudy bude doprava ze dvora odváděna – jediný výjezd je nyní na ulici Živanickou, ve špičce už teď velké dopravní zácpy, s průjezdem předzámčím MČ nesouhlasí – záměr realizace veřejného parku

- Jana Z. – v územním plánu je funkční plocha SV-D, jedná se o plochu smíšenou, kromě kovárny projekt počítá jen s byty, měla by být zastoupena ve větší míře občanská vybavenost

- velká zátěž pro Vnoř – kapacity školy, školky, obchodů, služeb...

Výbor požaduje zaslání studie, aby se s ní členové mohli blíže seznámit, projekt se jeví jako značně předimenzovaný, dopravní napojení je složité, musí řešit také dopravní výbor. Budou domluvené další schůzku nad dokumentací.

4. informace o 3. schůzce výboru zaměřené na zeleň – výbor se sešel v užším kruhu, účastnice informovaly ostatní členy o probíraných tématech a závěrech, výbor doporučil jednat ve smyslu zápisu z této schůzky konané 5.3.

5. informace o schůzce – téma rondel - Jana Z zprostředkovala schůzku projektanta nové výstavby společnosti Atlantis B. Lukeše, s archeologem z Vinoře panem J.Ř., který se dlouhodobě zabývá otázkou neolitických rondelů. Na schůzce byla projednána možnost zařadit připomínku této významné archeologické památky v rámci návrhu projektu výstavby. Arch. Lukeš se začleněním památky do návrhu souhlasí, dále byla probírána skutečnost, že celá lokalita je archeologickým nalezištěm a před zahájením stavebních prací bude nutné provést archeologický průzkum.

Zapsala: Jana Zacharová