

Jednání Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí zastupitelstva MČ Praha – Vinoř pro období 2018-2022; 11. dubna 2022 (kancelář starosty)

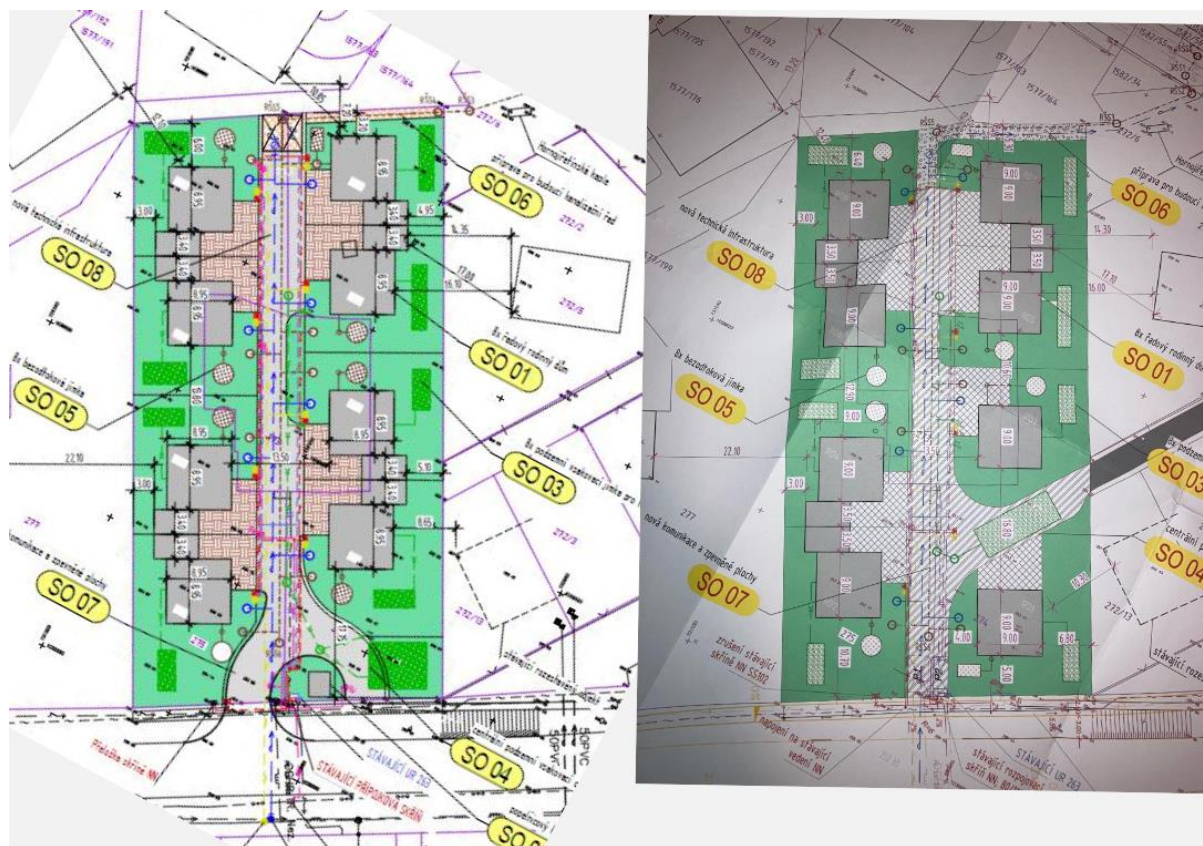
Přítomni: Jana Zacharová - předsedkyně výboru; David Smoljak - člen rady zastupitelstva, Johana Benešová, Markéta Imramovská, Nicole Lebedová, Mária Smoljaková, Marco Stella, Václava Šauliová

Bod 1. Vyjádření k projektu rodinných domů na par. č. 274/14, 274/15, 274/16, 274/17, 274/18, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14 (původně 273, 274 a 275) v katastrálním území Vnoř

Projekt byl již dříve výborem několikrát projednáván. Jana Zacharová informovala o tom, že proběhlo místní šetření, na kterém byla zjištěna kolize s připravovaným projektem a realizací chodníku podél ulice Mladoboleslavské směrem ven z Vnoře. Výjezd od rodinných domků je potřeba realizovat v jiné výšce, než je plánován chodník. Na místě se účastníci dohodli na prověření varianty napojení projektu z ulice Semtínské. Tato varianta byla Výboru pro místní rozvoj předložena a výborem v **březnu 2021** odsouhlasena s následujícími připomínkami:

- MČ Praha Vnoř požaduje komunikační propojení ulice Mladoboleslavské s navrženou vnitroareálovou komunikací chodníkem pro pěší (případně schůdky). Optimální umístění chodníku v blízkosti navržených 2 parkovacích stání pro veřejnost, nebo namísto jednoho z nich.
- areál **nebude** oplocen jako celek, oploceny budou jen jednotlivé parcely rodinných domů
- chodník na severní straně pozemku, pod kterým je navrženo připojení na kanalizační řad, požadujeme mírně posunout tak, aby procházel před stávající kapličkou z její čelní, nikoli zadní strany

Původní verze s napojením na ul. Mladoboleslavskou + změna s napojením z ulice Semtínské:



Situace v dubnu 2022:

1/ Stavebník zahájil koncem roku 2021 navážení zeminy na pozemky určené ke stavbě bez příslušných povolení stavebního úřadu. Přitom došlo k poškození bezejmenné místní komunikace ústící do ulice Semtínské (obrubníky chodníků, sloupek elektro). Navážka na pozemku stavby dosahuje v některých místech mocnosti až 1,5 m. Jedná se tedy o značné navýšení terénu, zejména oproti sousedním pozemkům a rodinným domům (272/2 (zahrada), 272/5 (Semtínská č.p. 598), 272/13 a 272/3 (rozestavěný dvojdům)). Situaci aktuálně řeší stavební úřad Praha 9 Kbely.

2/ Stavebník předložil MČ Praha Vinoř k posouzení finální verzi projektu a navrhuje uzavření smlouvy o spolupráci s MČ Praha Vinoř. Z této dokumentace je patrné, že projekt počítá se značným navýšením stávajícího terénu v mocnosti 0 - cca 1,5m, jedná se fakticky o srovnání pozemku, který je teď ve sklonu. Mocnost již navezené zeminy se nyní jeví jako větší než je uvedeno v projektu, nejedná se ale o finální stav. Navýšení terénu bylo zdůvodněno získáním potřebného převýšení k vybudování spádové kanalizace.

3/ Výbor projednal předložený projekt na své schůzi dne 4. dubna 2022 a shledal, že projekt nezohledňuje připomínky, které byly výborem uplatněny v březnu 2021 (viz výše).

Členové výboru se dále shodli, že výrazné navýšení terénu, které z původně předkládané dokumentace (studie 2021) nebylo patrné, je především vzhledem k okolním domům necitlivé a může dojít k jejich částečnému znehodnocení. Týká se to především rodinných domů čp. (272/2 (zahrada), 272/5 (Semtínská č.p. 598), 272/13 a 272/3 (rozestavěný dvojdům) a dále bytového domu na parcele 1577/104 s okolním pozemkem parc.č. 1577/1261.

Závěr:

Na základě výše zmíněného Výbor pro místní rozvoj a životní prostředí doporučuje zastupitelstvu MČ Vinoř schválit uzavření smlouvy mezi stavebníkem projektu a MČ Praha Vinoř za těchto podmínek:

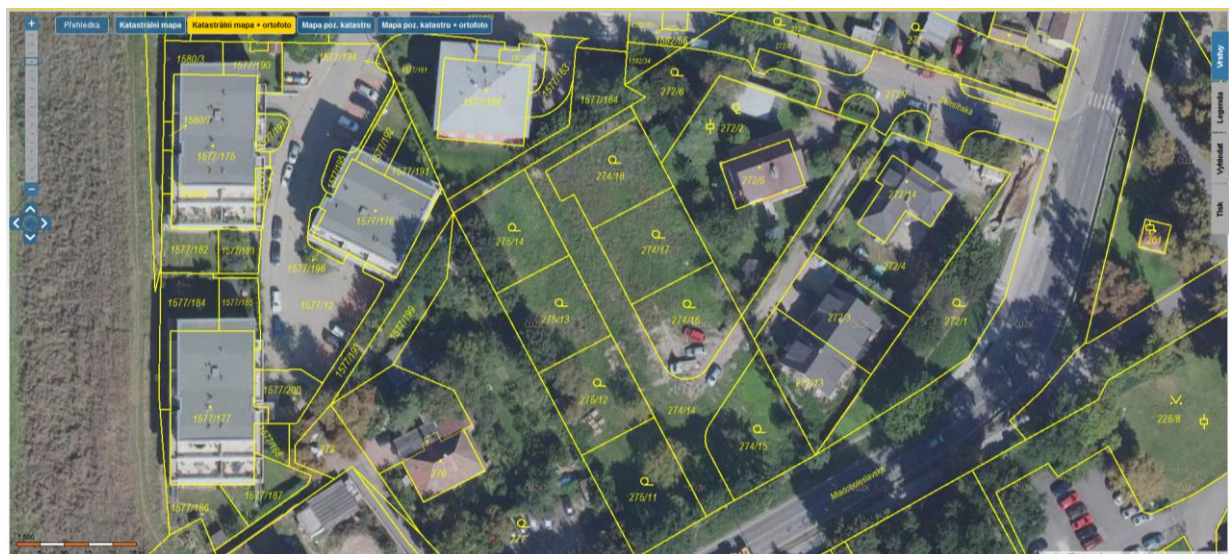
- 1. Stavebník doloží souhlasné vyjádření sousedů s navýšením terénu, dle finální projektové dokumentace a toto navýšení nebude překročeno. V případě nedoložení těchto souhlasů bude MČ požadovat snížení terénu parcely stavby na původní výšku a odkanalizování lokality jiným způsobem (kanalizace s přečerpáváním).**
- 2. MČ Praha Vinoř požaduje komunikační propojení chodníku podél ulice Mladoboleslavské s navrženou vnitroareálovou komunikací chodníkem pro pěší, případně schůdky. Optimální umístění chodníku v blízkosti navržených 2 parkovacích stání pro veřejnost, nebo namísto jednoho z nich. Stávající návštěvnická stání přímému průchodu na chodník podél Mladoboleslavské ulice brání a nelze připustit řešení, kdy by chodník nebo schůdky ústily do parkovacího stání.**
- 3. Na severovýchodní straně pozemku požadujeme realizovat chodník před stávající kapličkou, aby došlo k pěšimu napojení ulice Semtínské a byla tak zajištěna průchodnost nově vzniklého areálu rodinných domků. Chodník musí procházet před kapličkou a nikoli z její zadní strany.**
- 4. Areál jako celek nebude oplocen, oploceny budou jen jednotlivé parcely rodinných domů.**
- 5. MČ Praha Vinoř požaduje, aby investor po dokončení stavby komplexu rodinných domů zajistil rekonstrukci příjezdové komunikace (část pozemku 272/1 mezi komunikací Semtínská a místní komunikace na pozemku parc. č. 274/14).**

6. Pokud při stavbě dojde ke kácení, popř. zásadnímu poškození vzrostlých stromů (navýšením terénu, výkopy kanalizace apod.) na pozemcích MČ VINOŘ, nebo pozemcích jí svěřených do péče, stavebník na vlastní náklady provede náhradní výsadby odpovídající hodnoty, na místech MČ určených.

Faktická poznámka: V dokumentaci jsou zmiňovány pozemky s parcelními čísly: 273-5, které už nyní neexistují, pozemek byl nově rozparcelován, pro podpis smlouvy je toto nutné aktualizovat

Výstavba: 274/14, 274/15, 274/16, 274/17, 274/18, 275/11, 275/12, 275/13, 275/14

Změnou výšky terénu dotčení sousedé: 1577/104 (1577/161 parcela), 272/2 (zahrada), 272/5 (Semtínská č.p. 598), 272/3 a 272/13 (rozestavěný dvojdům)



Bod 2. Zahrádkářská kolonie „Kamenný stůl“ předběžné projednání bez znaleckého posudku na cenu pozemků

Jana Zacharová informovala členy Výboru o průběhu projednání Návrhu na pořízení změny územního plánu v lokalitě „Kamenný stůl“ zkráceným postupem na 21. zasedání zastupitelstva MČ Praha – Vinoř, které se uskutečnilo dne 17. 02. 2022 (bod Z 21/92/2022)

Vzhledem k průběhu diskuze na zasedání zastupitelstva a nesouhlasu většiny přítomných zastupitelů byl návrh odložen. Starosta MČ byl pověřen zadáním znaleckého posudku na současnou cenu předmětných pozemků, jejich potenciální cenu po případné změně územního plánu a posudku na cenu pozemků, které má MČ dostat jako kompenzaci za podporu změny územního plánu, jako podklad ke kompetentnímu posouzení celé transakce. Viz zápis z jednání zastupitelstva MČ. Na základě tohoto posudku byly výbory (pro územní plánování a dopravní) pověřeny tento záměr znovu projednat.

Vzhledem k tomu, že znalecký posudek k datu jednání výboru nebyl k dispozici, byl návrh jen předběžně projednán a bylo konstatováno že:

- návrh na změnu ÚP a související kompenzace pro MČ byl na jednání dne 17.2.2022 přeložen v jiné podobě, než byl výborem naposledy projednán

- ve variantě, kterou výbor naposledy projednával bylo navrženo, že by součástí kompenzací byl prodej velkého pozemku mezi zahrádkami a Vinořským parkem (1539/1) a pozemky potřebné pro vybudování cesty od silnice k výběžku lesa (1539/13, 1539/28). Magistrát by pozemky svěřil do správy MČ, která by vybuodovala cestu k lesu (aleji) a plocha by byla využívána jako rekreační zeleň pro obyvatele MČ, dále by plnila funkci „náravníkové zóny“ pro CHÚ Vinořský park, nachází se v jeho ochranném pásmu.

Mezi Magistrátem a majiteli nedošlo k dohodě o odprodeji velkého pozemku 1539/1, který byl vnímán jako hlavní kompenzace schválení změny a pro vinořské občany by jeho získání bylo největším přínosem.

Aktuálně předložený návrh předpokládá převedení části plochy do kategorie „zahrádky“, jako kompenzaci za souhlas s touto změnou by majitel převedl do vlastnictví MČ pozemky potřebné pro obnovu cesty (1539/13, 1539/28) a dva úzké pozemky na okraji lesa (lesní pozemky 1550/2, 1550/3).

Je pravda, že MČ má velký zájem o obnovení cesty, ale směna se jeví pro MČ nevýhodná, původní dohoda byla jiná. Po změně ÚP už nikdo neovlivní další nakládání s pozemky. Další pozemky, které má MČ získat - lesní pás na okraji CHÚ jsou už nyní lesním porostem a nelze je využívat jinak. Původní dohoda byla ve prospěch MČ, prostřednictvím MHMP měla MČ dostat k užívání velký pozemek o výměře 37.216 m².

Závěr: Výbor nesouhlasí s poslední podobou návrhu, považuje ho za nevýhodný pro MČ a v rozporu s předchozí dohodou. Finálně se vyslovíme až po obdržení finančního odhadu.

Bod 3. Centrum Vnoře

Jana Zacharová rekapitulovala průběh druhého veřejného setkání k výstavbě ve Vnoři, jež proběhlo 6.4.2022 v rámci sérií setkání s veřejností k přípravě nového strategického plánu MČ

Na setkání byla kromě jiného diskutována skutečnost, že Vnoř nemá funkční centrum a možnosti jeho řešení. Ideální se jeví pozemek vedle Mariapoli, zde původně jednala MČ se zástupci církve o možnosti dlouhodobé zápůjčky části pozemku (jako je tomu u centra Mariapoli). K dohodě nedošlo, protože se zástupci církve rozhodli pozemek prodat a MČ nemá prostředky na jeho koupi.

Později se ukázalo, že část koeficientu zastavitelnosti pro tuto plochu již byla vyčerpána objektem Mariapoli, proto není koeficient zastavitelnosti pro zbytek pozemku D, ale pouze B, jeho tržní cena tedy bude nižší, než se předpokládalo. Nicméně MČ ani tyto prostředky nemá. Arch. J.S. při této diskuzi apeloval na přítomné zástupce MČ, aby dohodu nevzdávali a navrhl využít jiných kompenzací, nebo kombinovaných řešení, např. směnou pozemku za jiný pozemek v majetku MČ. Nabízí se pozemek v Chaltické kolem „plynu“, který je zastavitelný, pozemek V Podskalí (později bylo zjištěno, že tento pozemek má dle platného ÚP omezené možnosti využití). Uvědomujeme si, že pozemek vedle Mariapoli je unikátní a pro rozvoj Vnoře může mít zásadní význam. Výbor se bude snažit iniciovat další jednání MČ se zástupci církve. Problémem je, že není příliš jasné, kdo s kým by měl nejlépe vyjednávat, příp. kdo by mohl plnit roli prostředníka.

Bod 4. Různé, diskuze

Markéta Imramovská upozornila, že billboardy na Mladoboleslavské jsou v rozporu se stavebními předpisy. Bude ověřeno a příp. budou upozorněni zástupci církve.

Stánky u kruhového objezdu (langoš + zmrzlina), neestetické, každý stánek je jiný, bylo by možné před zahájením prodeje zmrzliny oslovit provozovatele stánků, nebo majitele pozemku (církve), zda by mohly být buňky alespoň stejné? Blíží se finalizace provedení kruhového objezdu – vhodná chvíle pro jednání o podobě okolí (stánky). Existuje možnost jejich přesunu k Normě na místo bývalého vstupu do Normy, kde je teď prázdná plocha? Výhody - blízkost autobusové zastávky, možnost parkování, blízkost školy a školní družiny. Prodej zmrzliny / konkurence Normy, možná kolize s Normou.

Diskuze, různé vnímání – parkující auta, co komu vadí...

J. Benešová navrhl využít probíhajících aktivit v rámci přípravy strategického plánu – dotazník – co lidem vadí ve veřejném prostoru? Např. hluk o víkendu, v neděli, apod. (sekání trávy, řezání dřeva) místní vyhláška není možná, jen doporučení... nutná ohleduplnost, ale možná by si to lidé aspoň uvědomili...

J. Benešová – téma zeleně – výbor má v kompetenci ŽP, na úřadě MČ je nyní pracovník na zeleň – má/může/chce se výbor vyjadřovat k tématům zeleně a ŽP? Vzhledem k pokročilé hodině bylo téma odloženo na příští setkání.

Zapsala:

Johana Benešová