

Zápis ze schůze č. 2 pracovní skupiny k zadání urbanisticko-krajinářské studie Na Pláni

Termín: 10.3.2017, 14:00 – 16:30

Členové skupiny:

Za MČ Praha 5

Ing. arch. Zuzana Hamanová *předsedkyně výboru územního rozvoje*
Ing. Pavel Richter *radní Prahy 5*
Ing. arch. Petr Mareš *pověřený vedoucí odboru územního rozvoje*

Za porotu

Ing. Vojtěch Novotný
Ing. arch. Klára Kolovratová

Za občany Spolek Přátelé Malvazinek

RNDr. Martin Lepšík
Ing. Martin Šváb

Hosté:

Ing. arch. Petr Klápště (facilitátor participace v průběhu architektonické soutěže)
Petr Smažík (občan z lokality)

Schůzi zahájila Hamanová. Cílem setkání je zadání studie vycházející z vítězného návrhu, vzešlého ze soutěže (od atelieru BREAK POINT).

Stanoviska občanů:

Lepšík:

Z participace s občany vyznělo, že je pro ně v území cenná především zeleň a výhledy. Zástavbu si občané nepřejí.

1. kolo – 2 návrhy „zelené“, 1 se stavbami - vyvážené

2. kolo - vítězný návrh Break Pointu problematický, část občanů nevyslyšena

Lepšík předal vyjádření jednotlivých občanů k návrhu Breakpointu, která si přejí zohlednit ve studii (Novotný a Kolovratová přislíbili, že na jednotlivé připomínky zareagují a zveřejní odpovědi na webu soutěže naplani.praha5.cz).

Občané mají strach z budoucí realizace. Je třeba území dostatečně právně ošetřit, aby byla zajištěna regulace případné zástavby (velikost, podlažnost, fasády...) a aby byli chráněni před případnými dalšími budoucími zájmovými skupinami v území. MČ by měla podat podnět ke změně územního plánu tak, aby byly definovány oblasti veřejné vybavenosti (MŠ a hřiště), zeleně a garantována maximální míra zástavby daná vítězným návrhem Break Pointu.

Šváb:

V souhlasu s postoji Přátel Malvazinek a místních občanů se zasazuje o redukci zástavby ze tří důvodů:

1. V posledním zápisu je uveden návrh občanů, že by se městská část měla pokusit odkoupit pozemek parc. č. 1592/3, který má ve vlastnictví Geosan. Tento pozemek by mohl být využit přednostně jako park, dále jako hřiště MŠ a až na posledním místě jako zastavitelná plocha

2. Pokud by byla varianta prodeje pozemku vedle pana Macho (parc. č. 1593/2) reálná, odpadá možnost využít plochu pro hřiště MŠ. Plocha pro hřiště mateřské školy by se posunula tam, kde jsou navrženy řadové rodinné domy „A v návrhu Break pointu. Kdyby se v budoucnu z MŠ stal objekt ZŠ (dvoutřídky), bylo by ev. možno využít hřiště v odpoledních hodinách pro veřejnost. Pokud by se v místě udělalo i hřiště ZŠ (místo řadových domů „B“), mohly by se jejich pozemky propojit a využívat společně. Řadové domky na ploše B jsou nejméně konfliktní.

3. Případná výstavba v zatáčce v ulici K Vodojemu (objekty E a F) by zkomplikovala dopravní situaci a zastínila stávající zástavbu východním a jižním směrem. Řešením by byla redukce na jeden objekt, jenž by se odsunul dál od domů a zároveň západně od schodiště, které bylo v roce 2016 nově zrekonstruované TSK nákladem 638 tisíc Kč vč. DPH a jež by bylo neekonomické přesouvat. Navíc zde hrozí značné poškození zástavby při případné havárii vodovodního řádu DN800L, který je zde ve svahu.

Šváb dále uvedl:

V ulici Na Pláni připomíná rozšíření vozovky o parkovací pruh a chodník, k (viz bod 3.6 zápisu z 1. schůze pracovní skupiny).

Klubovna s kavárnou pro občany: spolek Přátelé Malvazinek nemůže garantovat provoz zařízení. Bude lepší postavit zatím pouze altán se skladem, jenž bude sloužit k posezení, úkrytu před deštěm nebo odložení věcí pro sportující.

S argumentem Praha 5, jenž zní, že „je lepší postavit v území něco menšího, co území „ochrání“, než něco většího“ se v souladu s názory Přátel Malvazinek a místních občanů neztotožňuje. Plochy by se daly ošetřit územním plánem a nemuselo by se na nich stavět vůbec. Pokud by se též povedl odkup řadových garáží občané by si přáli rozšířit o toto území park.

Smažík:

Sepsal petici, která disponuje dvěma sty podpisy proti jakékoli zástavbě v parku Na pláni na Malvazinkách. Podle jeho informací se občané cítí být podvedeni a mají strach z toho, jak se bude chovat MČ Praha 5 společně se stavebním odborem. Nevěří, že developer se neodchýlí od návrhu i za cenu pokuty.

Hamanová:

Parcela v tomto místě má ohromnou hodnotu. Je to stavební parcela s jižní orientací, ve vilové lokalitě, s výhledem na Prahu, nepřilíživě vzdálená od centra. Pokud by MČ přistoupila na požadavky občanů, vytvořila na celém území park a zakotvila celé území jako zeleň v UP, hodnota pozemku by klesla z cca 120 mil. Kč (nebo více) na cca 10 mil. korun. Tento krok by MČ těžko mohla dostatečně zdůvodnit a mohl by být zpochybněn její způsob hospodaření s péčí řádného hospodáře. MČ se snaží v území Na Pláni zachovat příjemné prostředí, odpovídající lokalitě Malvazinek, které drobná zástavba rozhodně nenaruší, ba naopak ochrání území před jinými zájmovými skupinami. Park vznikne na části území, kde si jej občané přejí. Vítězný návrh Breakpointu území nenarušuje, ale stabilizuje.

Lepšík:

Občané však mohou vnímat postup předchozích vedení MČ a i současný vítězný návrh jako krádež zeleně občanům. V původním územním plánu byla plovoucí značka pro zeleň, která zajišťovala určitou výměru zeleně. V současném plánu je tato značka změněna pouze do bodu vyjadřujícího významnou zeleň v místě, bez udání plochy.

Novotný:

Pokud jde o nápravu křivd, je relevantní prověřit, zda Geosan uzavřel s MČ smlouvu o smlouvě budoucí kupní na pozemky už s plovoucí značkou zeleně. Pokud by se zjistilo, že ano, je na místě, aby byl plánovaný park navržen v rozsahu původní značky.

Šváb:

Včetně parcely Geosanu má park od školky po schodiště, vč. hřiště a ploch E, F, bez garáží, plochu cca 7000m².

Hamanová:

Co se týče pozemku, který chce odkoupit pan Macho (parc. č. 1593/2), neexistuje záruka, že na něm budoucí majitel nevybuduje developerský projekt, který by mu vrátil prostředky vložené do pozemku a přinesl další zisky. V takto atraktivním a cenném prostředí lze podobný postup očekávat. Dle stávajícího územního plánu na pozemku velikosti 1080 m² lze vybudovat projekt s 860 m² hrubých podlažních ploch, při dodržení koeficientu míry využití D. Mohl by vzniknout objekt podstatně větší, než hmoty v území navržené BREAK POINTEM.

MČ ani nemůže takto velký pozemek přímo prodat jednomu zájemci, musela by vypsát záměr a pozemek prodat zájemci, který nabídne nejvyšší cenu.

MČ má v úmyslu prodat majiteli objektu na pozemku parc. č. 1593/3, k.ú. Smíchov, pozemek 1593/3 pod objektem a dále z pozemku 1593/2 oddělit a prodat část, která umožní přístup k domu z ulice K vodojemu. Dle PSP bude hranice vedena 3,5m od stěny domu (3m + rezerva 0,5m).

Informaci vzali všichni přítomní na vědomí.

Klápště:

Podle zkušeností je v praxi běžné při prodeji pozemku s hotovým ÚR, že si budoucí vlastník zařídí na koupi pozemku externí firmu, jež pozemek prodá okamžitě dál bez závazku plnit ÚR. Vlastník pak nemá povinnost řídit se pravidly územního rozhodnutí. Je třeba tuto skutečnost dostatečně právně ošetřit a ohlídat.

Hamanová:

MČ si je této hrozby vědoma, prodej by musel být smluvně zajištěn tak, aby projekt musel být dodržen.

Hamanová uvedla další okolnosti, které vyplynuly po ukončení soutěže.

Pozemek pro rekonstrukci školky (již hotový projekt) je na západní straně větší, než s jakým počítá BREAK POINT.

Vedoucí odboru dopravy Růžička požaduje pro provoz školky jeden parkovací záliv přístupný z ulice Na Pláni, umístěný vlevo nebo vpravo vedle pozemku školky pro parkování u školky.

MČ jednala o koupi pozemku 1592/3 a o koupi garáží s firmou GEOSAN. K dohodě však zatím nedošlo, protože developer podmiňuje prodej podmínkami, které pro MČ nejsou akceptovatelné.

Hamanová shrnula návrh zadání za MČ (všechny pozemky jsou v k.ú.Smíchov):

V území na západ od školky na pozemku 1594/1 zachovat návrh BREAKPOINT na výstavbu řadových domů drobného měřítka, které tvarově vycházejí z blízkých realizací v ulici Xaveriova na Malvazinkách. Vzhledem ke zmenšení pozemku o pás území využitý školkou dojde patrně k redukci počtu domků objektu B ze 4 na 3.

Rodině pana Macha odprodat pozemek pod domem 1593/3 a redukováný okolní 1593/2, který zajistí užívání jeho domu (viz výše).

Zbytek pozemku 1593/2 věnovat hřišti MŠ. Jedná se o vhodné místo na jih od školky, s výhledem na místo z oken školky. Zároveň bude zajištěno, že školku z jihu nikdo nezastíní. Terénní rozdíl na hřišti lze využít např. pro skluzavky na terénu.

Pozemek na východ od školky 1592/2 při ulici Na Pláni věnovat zálivu parkoviště pro školku. (Na tomto využití pozemku 1592/2 byla všeobecná shoda.) Z tohoto parkoviště by směrem na jih měla vést propojovací pěší stezka do ulice K Vodojemu.

Pozemek vedlejší směrem na východ 1592/3 zatím zůstane ve vlastnictví GEOSANU. Pozemek má plochu 382 m², umožňuje stavbu např. rodinného domu.

Garáže, které leží na pozemcích ve správě MČ, zůstanou zatím ve vlastnictví GEOSANU.

Pozemky 1592/2 a 1592/3 leží na mohutném násypu a vyznačují se proto složitými podmínkami pro založení eventuálních objektů (založení na pilotech). MČ navrhuje tuto část řešeného území včetně západní části pozemku 1592/1 a pozemků s garážemi ponechat jako 3. - poslední etapu rozvoje oblasti.

Na pozemcích 1592/1 a části 1591 by měl vzniknout park s „komunitním pláckem“ – s přírodním hřištěm na míčové hry, ohništěm a altánem. Je možná i horní vyhlídka. Území parku by následně mělo být změnou UP zakotveno jako nezastavitelná zeleň. Pokud by si místní komunita v budoucnu chtěla vybudovat klubovnu, měla by zůstat taková možnost, např. na místě garáží.

Na pozemcích 1592/1 a 1591 podél ulice Na Pláni zřídit podélná parkovací stání a vybudovat chodník.

Ve východní části území na pozemku 1591 postavit dva terasové domy o třech bytových jednotkách dle projektu BREAK POINT.

Šváb:

podpořil by parkoviště pro MŠ na místě domu C. Parkoviště v této části by bylo velice užitečné a výhledy by byly zachovány, pokud by na sousedním soukromém pozemku nebyl postaven dům.

Novotný:

Objekty, které případně vzniknou na pozemku Geosanu, a případná vedlejší stavba by měly vznikat současně, aby si vzájemně nenarušovaly statiku.

Smažík:

vznesl námitku proti hřišti pro MŠ. Podle něho je problém nerovnost terénu, překonávat takovou překážku s dětmi může být problém.

Lepšík:

Co se týče domů v zatáčce, může být problém s dopravou, ulice je dvousměrná, ale není tu místo a zaparkovaná auta blokují provoz.

Smažík:

Domy v této lokalitě by měly být nutně odsunuty dál od ulice. Možná by bylo vhodné doplnit i podélné stání vedle ulice. Navrhl zvážit, zda udělat ulici K Vodojemu v tomto úseku nahoru jednosměrnou.

Účastníci jednání se shodli, že je třeba prověřit možnost vybagrování svahu, posunout domy vzad a tím udělat místo pro podélné parkovací stání na rozšířeném pruhu silnice.

Otázka hromady zeminy na pozemku plácku:

Lepšík:

Místní budou spokojeni, pokud hromada zmizí.

Šváb:

Odhadovaný objem hromady je řádově 500 kubíků. Je třeba prověřit terén, obnažený skrývkou zeminy a kvalitu zeminy v deponii. Navrhuje deponii strojně prosít a rozvést zpět na rovinné plochy parku (cca 1200 m²). Geodeticky zaměřit hřiště a část zeminy použít na jeho vyrovnání. Na úpravy zpracovat jednoduchý projekt.

Richter:

MČ nechá zpracovat na terénní úpravy jednoduchý projekt. Je nutno, aby projekt zpracoval odborník na sadové úpravy. MČ zjistí, zda BREAKPOINT spolupracuje s nějakým specialistou, který by se již nyní mohl podílet na projektu terénních úprav.

Úprava území před hřbitovem:

Hamanová:

Jedná se o pozemky MHMP. MČ považuje návrh BREAK POINT za přínosný (zklidnění dopravy, vytvoření veřejného prostoru před hřbitovem, bezpečnější vstup do hřbitova). Cesta s alejí v ose hlavní cesty hřbitova s průhledem na kostel bude urbanisticky zajímavým prvkem. MČ chce řešení nabídnout magistrátu. Projekt rekonstrukce komunikace Na pláni a místní infrastruktury financovaný TSK a správci sítí byl v prostoru před hřbitovem zatím pozastaven. Ke zvážení je konkrétní vybavení veřejného prostoru, např. vodní prvek.

Šváb:

Zpomalení kvůli silnici ve tvaru S naopak způsobí větší hlučnost, protože auta budou nucena zpomalovat a pak zase zrychlovat. Řešení navíc ubírá parkovací místa a zelené plochy. Navrhuje ponechat trojúhelníkové řešení se zpomalovacími prahy. Přítomní namítají hlučnost prahů.

Smažík:

Jako žert: Majitel restaurace U krbu prý záměr hodnotí kladně, protože se ocitne „na hlavní silnici“:

Lepšík:

Na ploše u hřbitova by se nemuselo realizovat všechno, co je navrženo. Navrhuje, aby zůstal zachovaný zelený trojúhelník. MČ by pouze investovala do revitalizace a netratila.

Hamanová:

Prostor před hřbitovem patří MHMP, MČ by úpravy neplatila.

Šváb:

kritizuje schodiště a novou šikmou pěšinu od parkoviště Štorkánova k hřbitovní zdi, která má podle jeho názoru moc velký sklon. Návrh BP znamená kácení a odtěžení části svahu pro parkování. Přemístění květinářství – není dořešeno. Viz též bod 3.2 zápisu z 1. schůze PS.

Hamanová:

Jedná se o řešení ve svahu, svah je vždy nutno nějak překonat. MČ považuje návrh šikmého chodníku a vedlejších stupňů za dobrý.

Klápště:

navrhuje prověřit sklon plochy kvůli stánkařům.

Závěrem:

Hamanová:

MČ navrhuje tři etapy rozvoje území, které je ve správě MČ:

V první rekonstrukce školky, hřiště pro školku a park s komunitním pláckem, parkovací stání a chodník podél ulice Na Pláni. Následně parkovací záliv u školky.

Ve druhé řadové domky na západě a terasové domy na východě území.

Ve třetí území s majetkem Geosanu, pokud se jej podaří vykoupit.

Nezávisle na těchto třech etapách nabídnout MHMP k realizaci řešení prostoru před hřbitovem.

Klápště:

Stěžejní je územní plán, který se musí stabilizovat. Některé pozemky si MČ zatím může nechat.

Hamanová:

MČ podá podnět na pořízení změny územního plánu v intencích návrhu, resp. dle zpracované urbanistické studie.

V závěru schůze byl předložen koncept zadání urbanisticko-krajinářské studie. Jednotliví členové pracovní skupiny doplňovali k jednotlivým bodům připomínky. Změny byly dopsány do zadání. Průběžný elaborát v pracovní verzi bude k dalším připomínkám následně rozeslán členům pracovní skupiny. Finální podoba bude dopracována na 3. schůzi pracovní skupiny.

Pozn. Domluvené věci z 1. schůzky pracovní skupiny zůstávají v platnosti, pokud nebyly změněny na této 2. schůzce.