

ZÁPIS č. 12/2011

Konaného dne	:	13.12.2011 od 16,30 do 19,15 hodin
Přítomni	:	MUDr.V.Gebouský, Ing. arch. P. Malina, Ing. P. Kubant, Ing.R.Pekárek, CSc., JUDr.E.Swider, MUDr. A. Nechvátal, Ing. arch. P. Bílek, Doc. ing. arch J. Mužík, CSc., JUDr. I. Hruza, Ing. K. Chalupová, Ing.arch. B. Beránek, Ing.P.Malotin, Ing. J. Jelínková
Nepřítomni	:	Ing. arch. E. Smutná,

PROGRAM :

- 1. Kontrola zápisu 11 ze dne 29.11.2011 a schválení programu**
- 2. Územní záměry**
 - A) Opětovné projednání záměru po úpravě či doplnění*
 - 2.1. k.ú. Bubeneč - rezidence Rooseveltova II (po doplnění)
 - 2.2. k.ú. Dejvice - Hendlův dvůr – rozpracování studie dle varianty doporučené KÚR
 - 2.3. k.ú. Dejvice , Vokovice - prezentace OAC Bořislavka
- 3. Baterie – studie regulačních zásad , k.ú. Břevnov**
- 4. Různé**
 - 4.1 Stanovení termínů jednání KÚR pro I. pololetí 2012

1. KONTROLA ZÁPISU 11 ZE DNE 29.11.2011 A SCHVÁLENÍ PROGRAMU

K zápisu nevznegli přítomní členové žádné připomínky.

Hlasování: pro 9 proti 0 zdržel se 0

Program jednání byl přítomnými členy schválen.

2. ÚZEMNÍ ZÁMĚRY

2.1. k.ú. Bubeneč- rezidence Rooseveltova II

Cílem a záměrem investora je odstranit stávající secesní vilu v nevyhovujícím stavebně technickém stavu, která má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví. Objekt má půdorysný tvar obdélníka krytého sedlovou střechou s hřebenem rovnoběžným s ulicí a vybudovat nový bytový dům, který by nabídl moderní bydlení v lokalitě Bubenče s tím, že novostavba bude soudobě reagovat na ukončení zástavby v návaznosti na park Willyho Brandta.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předmětný záměr nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím /OB/ - čistě obytné. Předložený záměr je v souladu s funkčním využitím pozemku.

V minulosti předkládané záměry zástavby byly již v komise opětovně projednány se záporným stanoviskem komise. Nový doplněný návrh předpokládá zcela odlišné urbanistické i dispoziční řešení umístění nového objektu na pozemku. Navržen je oválný objekt v osách pozemku, který je lehce pootočen západním směrem a předpokládá 3 NP + jedno ustupující.

Po prezentaci doplněné studie ze strany projektanta proběhla diskuze s těmito závěry komise:

KÚR souhlasí s upraveným předloženým projektem (12/2011).

Hlasování pro závěr: pro 10 proti 0 zdržel se 0

2.2. k.ú. Dejvice - Hendlův dvůr – rozpracování studie dle varianty doporučené KÚR

Předmětem projednání je studie rekonstrukce a dostavby areálu bývalého, šáreckého dvorce zvaného Hendlův dvůr. Jedná se o oplocený komplex stávajících budov s č.p. 23,23 a 152, které se nacházejí na pozemcích č.parc. 2092, 2094, 2088, 2091 a 2093. Řešené území je vymezené ze severní a východní strany ulicí U Matěje, ze západní strany je území ohraničené zdí hřbitova s barokním kostelem sv. Matěje a z jihu je areál ohraničen pozemkem prodejny Albert. Areál Hendlova dvora je v současné době dopravně napojen na ulici Starého.

Záměrem investora je celková rekonstrukce existujících budov Hendlova dvora, při zachování původních historicky cenných konstrukcí, odstranění nevhodné novostavby č.p. 24 a její dostavba. Využití areálu je uvažováno pro bydlení, administrativu, zařízení veřejného stravování a drobný obchod

Dle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy se předmětný záměr nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím /SV / - všeobecně smíšené území bez stanoveného kódu míry využití území. Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Předložený záměr je v souladu s funkčním využitím pozemku.

Po seznámení s dopracovanou variantou studie v intencích doporučení komise ze dne 26.4.2011 přijala komise tento závěr:

- a) KÚR souhlasí s předloženým řešením celkové rehabilitace areálu Hendlova dvora jako celku dle studie zpracované ateliérem A.I.P.:projektová kancelář-Praha 4, Jeremenkova 88 (11/2011).
- b) KÚR souhlasí s navrhovaným funkčním využitím areálu.
- c) Z hlediska dopravní obslužnosti areálu souhlasíme s vybudováním nové příjezdové komunikace při jihozápadním rohu zájmového území, která bude napojena na stávající slepou obslužnou komunikaci pro klienty supermarketu a pro příjezd do zásobovacího dvora prodejny.
- d) Z hlediska řešení dopravy v klidu doporučujeme odstav vozidel řešit ve variantě „B“, tj. hromadné podzemní garáže s 3 venkovními parkovacími místy, která jsou kolmo umístěna na příjezdovou komunikaci do hromadných podzemních garáží. Toto řešení zároveň umožňuje vybudovat nové zahradnické úpravy.
- e) Zásadně nesouhlasíme s řešením odstavu vozidel v počtu 4 míst při přístupové komunikaci z východu z ulice U Matěje. Zde požadujeme zachovat maximálně možnou zelenou plochu před objektem B, kde je v parteru navržena funkce pohostinství.

Hlasování pro závěr: pro 7 proti 2 zdržel se 0

2.3. k.ú. Dejvice , Vokovice - OAC Bořislavka

Společnosti ECE Projektmanagement Praha s.r.o. předkládá záměr, který vychází z původního konceptu investora IKANO. Záměrem společnosti ECE je realizovat záměr výstavby centra získáním povolení změny stavby před jejím dokončením. Počátek výstavby se odhaduje na konec roku 2012 a dokončení celého projektu na konec roku 2014 v koordinaci s prodloužením metra trasy A.

Aktuální situace:

Společnost Office and Shopping Centre Bořislavka, s.r.o. zakoupila v roce 2006 od společnosti PALEG, a.s. pozemek v lokalitě Bořislavka v Praze 6 s vydaným stavebním povolením na rezidenční projekt. Projekt byl následně přepracován na nákupní centrum s kancelářskými budovami a bylo požádáno o vydání příslušných povolení na výstavbu.

Revidovaný projekt byl povolen formou změny rozhodnutí o umístění stavby v roce 2007 a následné změny stavby před jejím dokončením v roce 2008. V důsledku změn na trhu

s nemovitostmi a nedostatkem zájmu o projekt ze strany provozovatelů komerčních zařízení společnost upustila od opakované modifikace projektu a hledala partnera pro jeho dokončení, což se doposud nepodařilo. Z tohoto důvodu byla společnosti ECE nabídnuta možnost odkoupit celou společnost včetně výše uvedeného projektu. Na základě podrobné vlastní analýzy společnost ECE navrhuje následující modifikaci programu výstavby.

Hlavní navrhované změny projektu:

Koncept projektu OSC Bořislavka byl založen na vícepodlažním nákupním centru s galeriemi, které mělo být doplněno výstavbou dvou kancelářských budov, umístěných nad nákupním centrem. V suterénu budovy byl naplánován příslušný počet parkovacích míst.

Společnost ECE zamýšlí rozvinout navrženou obchodní koncepci projektu a doplnit ji veřejnými funkcemi, službami, zařízeními pro kulturu, sport a zábavu. Podíl kancelářských ploch by se měl snížit na cca 1/3 původně navržených.

Novým prvkem bude především doplnění obchodních funkcí o zařízení služeb a zařízení pro zábavu. Garáže budou vybudovány v přibližně stejném rozsahu, který byl u předchozího projektu navržen a povolen.

Základní objemové a výškové parametry projektu zůstávají nezměněny.

Dopravní napojení objektu na okolí bude zachováno dle povolené dokumentace.

Projekt bude zahrnovat podchod pod ulicí Liberijská s přímým vstupem do obchodních prostor.

Porovnání navrhovaných kapacit:

Celková hrubá výměra jednotlivých funkcí je následující:

	Návrh ECE	Původní projekt OSCB
Maloobchodní prostory	15 000 m ²	15 000 m ²
Pasáže, zázemí obchodů	10 000 m ²	6 000 m ²
Služby, zábava, sport	9 000 m ²	0
Kancelářské prostory	8 500 m ²	21 500 m ²
Celkem	cca 42 500 m²	42 500 m²
Podzemní garáže	cca 750 míst	787 míst

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a platné úpravou směrné části ÚPn č. U 0536/2007 se předmětný záměr nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím /SV/ - všeobecně smíšené území se stanovaným kódem míry využití území „I“ pro část plochy SV (15.826 m²). Ostatní plocha zůstává bez kódu míry využití území. Území SV slouží pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Předložený záměr je v souladu s funkčním využitím pozemku

Popis řešení:

Navrhovaný polyfunkční objekt je v nadzemní části rozdělen do dvou objektů při ulici Evropská. Hmotu objektu do ulice Kladenská je tvořena podzemními podlažími. Od hrany 1.NP jednotlivá podlaží pravidelně ustupují od ulice Kladenská a v nejvyšším bodě při křižovatce Evropská, Horoměřická a Liberijská dosahuje výšky 5 nadzemních podlaží. Objekt je zapuštěný do svažitého terénu směrem na jihovýchod a v nejnižší části pozemku při náměstí Bořislavka má budova výšku 4 podlaží.

Navrhovaný objekt je řešen jako polyfunkční dům s převládající komerční funkcí. Administrativní funkce jsou umístěny do třech nejvyšších podlaží objektu, které v pravidelném rytmu ustupují směrem k ul. Evropská. Kancelářské plochy jsou orientovány podél vnějších fasád objektu. Komerční část bude umístěna od 3. podzemního podlaží, kde je umístěn vstup z Kladenské ulice do 2. nadzemního podlaží. Jednotlivá obchodní podlaží budou propojena vnitřním atriem s ochozy. Vnitřní komunikace bude zajištěna pomocí eskalátorů v atriu s horním osvětlením, které bude procházet celým objektem.

Další vstup je umístěn na úrovni 1.PP a bude přímo napojen na stanici metra, která je v současnosti ve výstavbě.

Součástí projektu jsou i venkovní úpravy. V prostoru mezi konečnou autobusů a východní fasádou objektu bude umístěno schodiště jako propojení mezi Evropskou ulicí a náměstím Bořislavka. Střechy ustupujících podlaží budou řešeny jako pobytové terasy a zelené střechy.

KÚR se seznámila s navrženým řešením společnosti ECE, kdy dochází zejména k výraznému snížení ploch určených pro administrativu a k rozvinutí obchodní koncepce projektu a její doplnění veřejnými funkcemi, službami, zařízeními pro kulturu, sport a zábavu.

Hlasování pro předložené řešení (12/2012): pro 8 proti 1 (MUDr. Nechvátal) zdržel se 0

Závěr:

KÚR souhlasí se záměrem dle předložené dokumentace od ADNS Architekti s.r.o. 12/2011 zpracovaným pro firmu ECE.

3. BATERIE – STUDIE REGULAČNÍCH ZÁSAD , K.Ú. BŘEVNOV

Předložená studie byla zadána pro lokalitu „Baterie“ mezi ulicemi Na Bateriích, U Vojenské nemocnice, U Čtvrté baterie a Na Dělostřelnách a řeší území ve vztahu k případnému možnému využití volných ploch a jejich zastavitelnosti. Studie by měla sloužit jako výchozí podkladní materiál k určení zásad vymezujících možnosti dalšího využití a restrukturalizace území.

Na základě požadavku komise, z důvodu vhodnosti seznámení se s prostorovými možnostmi území je tento bod přesunut na příští řádné jednání komise tj. 31 ledna 2012.

4. RŮZNÉ

4.2 Stanovení termínů jednání KÚR pro I. pololetí 2012

Mimořádné jednání

16. ledna 2012 (pondělí) v 16,00 hod

Řádná jednání

31. ledna 2012 (úterý) v 16,30 hod

28. února 2012 (úterý) v 16,30 hod

27. března 2012 (úterý) v 16,30 hod

24. dubna 2012(úterý) v 16,30 hod

29. května 2012 (úterý) v 16,30 hod

26. června 2012 (úterý) v 16,30 hod

a to vždy v místnosti č. 322, 3. patro, zasedací místnost OÚR

Příští mimořádné jednání KÚR se uskuteční

v pondělí 16.ledna 2012 v 16,00 hodin

v zasedací místnosti OÚR - 3.patro, ÚMČ P6, Čs. Armády 23.

Sestavila: Ing. Jana Jelínková, OÚR

Ověřil: MUDr. Věroslav Gebouský