

Zápis z 5. jednání Stavební komise Rady městské části Praha-Lipence dne 4. 6. 2023

Účastníci (online): Martin Vanko (předseda), Karin Tvrdá, Jan Kadlec, Michal Zahradník, Marek Janka
Omluven: Karel Krůta

Komise je schopna usnášet se, protože je přítomno 5 ze 6 členů. Závěry a doporučení komise jsou platné, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů komise, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy komise.

Program

1. Studie domu pro seniory na pozemcích 633/4, 635/7

1. Studie domu pro seniory na pozemcích 633/4, 635/7

Komise projednala studii pořizenou architektonickým ateliérem KARLÍNBLK, s.r.o. datovanou 16. 5. 2023. Podle studie mají být na části pozemku 633/4 zónované jako VV postaveny tři budovy a v nich 65 bytů 1+kk a 25 bytů 2+kk. V přízemí jednoho objektu by mělo být 93 m² nebytového prostoru. Dva objekty jsou třípodlažní, třetí je de facto čtyřpodlažní z pohledu ze Štemberovy. Na části pozemku zónované ZMK by měla být postavena „zahradní restaurace“ s 283 m² nebytové plochy. Celková výměra HPP je 6301 m². Odpovídající výše kontribuce je 6301 x 700 = 4,4 mil. Kč.

Podle sdělení investora je jejich záměrem vytvořit bytové družstvo, kde by si družstevníci kupovali podíl. Ve stanovách družstva by bylo uvedeno, že vlastníkem podílu / uživatelem bytu může být jen osoba starší 55 let. Tím by měla být naplněna funkce veřejné vybavenosti – seniorského bydlení. V 93 m² občanské vybavenosti by měla mít zázemí pečovatelská služba.

Zároveň se studií komise obdržela od starostky e-mail vedoucího Odboru územního rozvoje MHMP Ing. Jana Žižky z 29. 5. 2023 s informací, že na ploše VV musí být zařízení sociálních služeb ve smyslu §34 zákona č. 108/2006 Sb. a objekty veřejné vybavenosti v principu mohou být větší než okolní zástavba.

Podle názoru komise se jedná o obytnou zástavbu s menším nebytovým prostorem. Aby záměr vyhověl diktum územního plánu, je třeba projekt upravit především tak, aby vyhovoval zákonu č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, konkrétně §49 „Domovy pro seniory“. Měl by zde být menší podíl bydlení a větší podíl veřejné vybavenosti. Hmoty budov jsou v kontextu okolní zástavby předimenzované. Na ploše VV o výměře 3743 m² je navrženo celkem 4522 m² HPP. Koeficient míry využití území činí 1,2 (VV-F!). Objemy by měly být sníženy o 1/3. Objekt 04 (tj. objekt zahradní restaurace) je umístěn v části pozemku zónované ZMK, která je navíc součástí celoměstského systému zeleně. Podle názoru komise zde stavbu nelze realizovat. Navržený družstevní způsob vlastnictví nezaručuje dlouhodobě kontinuitu péče pro seniory. Družstevní podíl lze dědit a stanovy změnit.

Usnesení 10/2023

Stavební komise konstatuje, že podle předložené studie se jedná o obytnou zástavbu, která je naddimenzovaná s koeficientem zastavěnosti 1,2 (odpovídá kódu VV-F). Záměr neodpovídá

§49 zákona č. 108/ 2006 Sb., o sociálních službách. Objekt navržený v ZMK v této podobě nelze realizovat. Navrhovaná družstevní forma správy nezaručuje dlouhodobě péči o seniory. Preferovaná forma seniorské péče je nájemní ubytování se zázemím pro poskytovatele služeb. Stavební komise doporučuje Radě MČ s navrženou studií nesouhlasit. K dalšímu jednání s investorem navrhujeme snížit objem zástavby o 1/3, upravit projekt dle zákona č. 108/ 2006 Sb., o sociálních službách, snížit podíl bydlení a zvýšil podíl veřejné vybavenosti.

Pro: Kadlec, Vanko, Janka, Tvrdá, Zahradník

Proti: -

Zdržel/a se: -

Kontakt: Martin Vanko, martin.vanko@mclipence.cz