

Zápis z 9. jednání Stavební komise Rady městské části Praha-Lipence dne 17. 1. 2024

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

Komise je schopna usnášet se, protože je přítomno 5 ze 7 členů. Závěry a doporučení komise jsou platné, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina přítomných členů komise, v případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy komise.

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

Program

1. Žádost pana Krále o započtení části výměry obecního pozemku 2251/2 do výpočtu koeficientu podlažních ploch u pozemku 2251/6
2. Záměr vytvořit pozici městského architekta pro Lipence
3. Diskuse k možným záměrům společnosti Spolumajitelé v Lipencích

1. Žádost pana Krále o započtení části výměry obecního pozemku 2251/2 do výpočtu koeficientu podlažních ploch u pozemku 2251/6

Projednávání tohoto bodu se zúčastnil žadatel František Král. Stavební komise se věcí zabývala již v dubnu 2023 a s návrhem nesouhlasila z těchto důvodů:

1. Ve chvíli, kdy žadatel využije HPP na svou stavbu, nebude již možné, aby tyto HPP využila kdykoliv poté ke svým potřebám městská část (a to ani pro vybudování např. parkovacích stání nebo otočky).
2. Pro využití HPP z pozemků městské části nemají Lipence stanovena žádná pravidla, umožnění využití HPP jednomu stavebníkovi vytvoří precedens pro další zájemce.
3. Absence evidence: není nastaven žádný způsob, jak evidovat „těžbu“ HPP. Na exponovaných místech by bylo prakticky nemožné zajistit evidenci využití HPP pozemku, a to jak z pohledu duplicit využití, tak z důvodu vytěženosti či nevytěženosti pozemku, ale i z hlediska argumentace v případě více zájemců na jednom místě.
4. K využití HPP by bylo třeba znaleckého posudku, na jehož základě je využití HPP zpoplatněno (jedná se v podstatě o vyčíslení znehodnocení pozemku, tj. cena pozemku stavebního minus cena pozemku nezastavitelného).

Pan Král prošel všechny obecní pozemky na LV 1655 a uvádí, že s podobnou žádostí by mohli teoreticky přijít vlastníci pouze dvou až pěti dalších parcel, a že tedy precedens nehrozí. Pokud bude moci využít obecní pozemek k navýšení podlažní plochy, slibuje, že parkovací stání na obecním pozemku na tomto místě vybuduje na vlastní náklady, a to včetně patřičně dimenzované opěrné zdi. Zamýšlená stavba již nyní využívá podmíněně přípustného koeficientu HPP 0,3 stejně jako stavby na sousedních pozemcích.

Stavební komise věc projednala bez usnesení a obrací se na radu městské části, aby rozhodla o budoucím využití parcely 2251/2. Pokud rada rozhodne, že by zde mohlo být parkoviště, pak lze dále

jednat o případném "odprodeji" části výměry na zápočet HPP na pozemku 2251/6 po provedení znaleckého posudku. Protihodnotou by pak mohlo být vybudování parkovacích míst podle návrhu žadatele. Pokud obec pro tuto plochu žádné využití nenajde, lze jednat o odprodeji části parcely žadateli.

2. Záměr vytvořit pozici městského architekta pro Lipence

Rada zvažuje vytvořit pro Lipence roli městského architekta. Byl*a by to externista/externistka na podobném smluvním principu, jako je právní poradce pan Mulač. Specifikace role by byla stanovena ve spolupráci s Českou komorou architektů, rovněž tak i rozsah předpokládané spolupráce. Městský architekt by byl vybrán ve veřejném konkurzu, s jehož organizací by nám pomohla ČKA.

Usnesení 1/2024

Stavební komise vítá záměr zřídit roli městského architekta pro městskou část Prahu-Lipence ve spolupráci s Českou komorou architektů.

Pro: Janka, Tvrdá, Vanko, Zahradník, Heřman

Proti: -

Zdržel/a se: -

3. Diskuse k možným záměrům společnosti Spolumajitelé v Lipencích

Společnost Spolumajitelé získala v rámci vypořádání spoluvlastnictví zbraslavského panství rozsáhlé pozemky přímo navazující na zastavěné území centrální části Praha-Lipence, viz mapa v příloze. 14. prosince proběhlo seznamovací setkání lipeneckých zastupitelů a členů stavební komise se zástupci Spolumajitelů.

Komise tuto věc projednala bez usnesení. Shodli jsme se, že lze předpokládat záměr nového vlastníka zastavět pozemky 2265/6 (14 ha, nezastavitelná plocha), 2265/8 (7 ha, nezastavitelná plocha), 2259/8 (4,1 ha, nezastavitelná plocha), 2257/1 (5,4 ha, cca 1/2 nezastavitelná plocha, 1/2 OB-B), 2249/1 (5,9 ha, OB-B), dále 2181/4 (5,9 ha, nezastavitelná plocha), 2179/1 (2,5 ha, nezastavitelná plocha) a dalších menších parcel v celkové výměře přesahující 45 ha, z toho asi 36 ha by vyžadovalo změnu územního plánu. Do tak velkého území lze vměstnat bytové jednotky pro několik tisíc lidí.

Takový záměr, který by zcela změnil charakter naší obce a který by vyžadoval souhlas městské části se změnami územního plánu, bude třeba důkladně projednat s veřejností. Pokud by se měl realizovat, obec by měla trvat na tom, aby součástí developmentu byla škola, školka a další občanská vybavenost, veřejná prostranství a aby byla zajištěna prostupnost a dopravní obslužnost.

Příloha

Mapa pozemků Spolumajitelů

SPM-Lipence-mapa-A2-0823-b-2_02.pdf