

Zápis z 2. jednání Stavební komise Rady městské části Praha-Lipence dne 14. 2. 2023

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

Neomluven: Petr Šindelář

Komise je schopna usnášet se, protože je přítomno 6 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.

Program

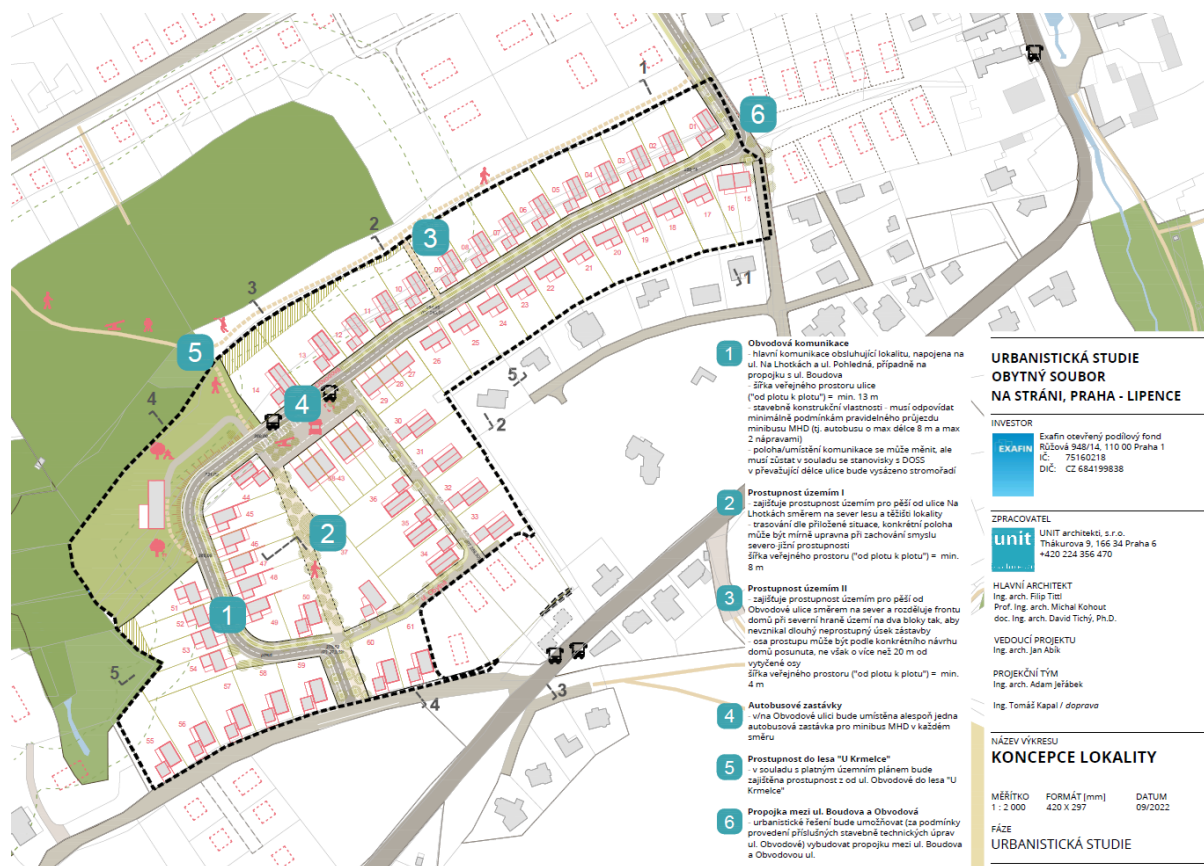
1. Návrh smlouvy se společností Exafin

1. Návrh smlouvy se společností Exafin

Společnost Exafin získala pozemek 2234/37 o výměře 48 tisíc m² v roce 2021 spolu s platným územním rozhodnutím na výstavbu 37 RD. Exafin původně chtěl realizovat toto staré územní rozhodnutí:



Újmmem MČ bylo realizovat v tomto území úsek Obvodové komunikace, která po dokončení otevře druhou přístupovou trasu do intravilánu obce. Podle názoru MČ by realizace původního územního rozhodnutí výstavbu Obvodové prakticky znemožnila. Navrhli jsme proto developerovi, aby se pokusil odkoupit sousední pozemky, a to zejména parcely 2234/44 (8077 m²) a 2234/40 (14 056 m²) a další menší pozemky, a jako součást rozšířeného záměru vybudoval novou obslužnou komunikaci s parametry Obvodové. To se podařilo a nový záměr představuje oboustranně výhodné řešení: developer postaví 61 RD a obec získá komfortní Obvodovou komunikaci:



Exafin přistoupil také na další požadavky MČ na propustnost území a autobusové zastávky a v území umístil posezení a dětské hřiště. Ve smlouvě souhlasí s kontribucí vypočtenou podle metodiky MHMP. Část nebo celá kontribuce může být využita na inženýring, projekt a/nebo realizaci tzv. Propojky, tj. dalšího úseku Obvodové až k současné ulici Boudova. Jakmile dojde k propojení s Boudovou, bude zbývat vyřešit průjezd mezi starou a novou Boudovou, který je nyní zablokovaný, a celý úsek Obvodové komunikace se stane funkční.

Usnesení 2/2023

Stavební komise projednala návrh Smlouvy o spolupráci se společností Exafin developerská. Komise doporučuje:

1. ve smlouvě sjednat jako základní parametr záměru (odst. 3.1) konkrétní maximální limit HPP podle ÚP bez využití výjimek a z toho vyplývající maximální konkrétní částku kontribuce,
2. zpřesnit specifikaci nefinančního plnění – rozšíření Obvodové komunikace,
3. zpřesnit bod 4.5.5 tak, že se opět jedná o náklady v místě a čase obvyklé,
4. změnit dobu převodu finančního plnění tak, aby odpovídala Metodice kontribuce, která doporučuje buď vše platit po pravomocném ÚR, nebo část po ÚR, část po SP a část ke kolaudaci (nikoliv až po prodeji poloviny všech RD),
5. zrušit odstavec 9.2 v a případně doplnit podmínky odstoupení MČ od smlouvy, upravit lhůty z 15 na 30 dnů,
6. doplnit sankci za nedodržení základních parametrů záměru ze strany investora,
7. prodloužit dobu na zpracování projektové dokumentace ze 3 na 5 let (čl. 9.2. iv),
8. upravit čl. 4.2 tak, že nárok na finanční plnění by měl vznikat průběžně v návaznosti na vydaná SP,
9. upravit čl. 4.3 tak, aby finanční plnění bylo valorizováno o inflaci,

- 10. v čl. 6.2 viii změnit “Obloukovou” na “Obvodovou”,**
11. změnit specifikaci Obvodové komunikace tak, aby umožňovala průjezd standardního autobusu MHD, (čl 3.1 ii, bod 1. b)

Pro: Kadlec, Vanko, Janka, Tvrdá, Zahradník, Krůta

Proti: -

Zdržel/a se: -

Další dotazy k projednání s investorem:

1. Pozemky s komunikací investor převede na MČ až po kolaudaci posledního RD, což může být i za x let – v jakém stavu budou komunikace?
2. Jsou součástí převodu na MČ i „prostupy“ a další realizované komunikace (nejsou uvedeny v městském mobiliáři)?
3. Musí být zřízení věcných břemen pro uložení sítí nebo poskytnutí pozemků pro stavební zábor bezplatné?
4. Rozšíření Obvodové komunikace oproti platnému ÚR není ze 6 na 13 m, ale spíše ze 7,5—8 na 13 m.