

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Rada městské části
U S N E S E N Í

č. 92

ze dne 09.02.2022

**Záměr na vybudování obecního bydlení v lokalitě "U Červeného dvora"
při ulici U Staré cihelny**

Rada městské části

I. bere na vědomí

1. předchozí doporučení z jednání Komise pro UVPaRMPZ ze dne 12.května 2021 a z jednání Výboru pro územní rozvoj ze dne 1. února 2022 dle důvodové zprávy

II. schvaluje

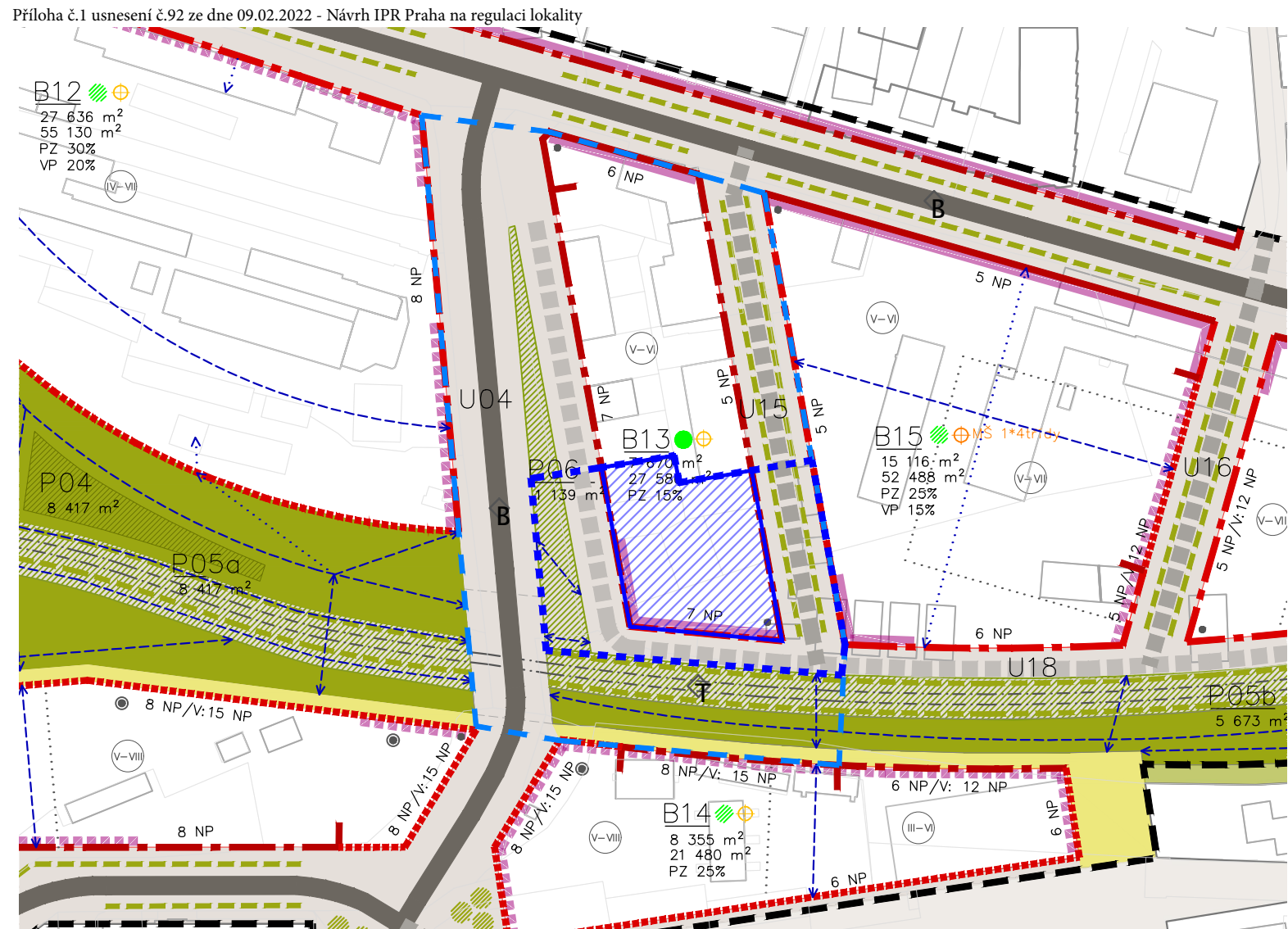
1. záměr na vybudování obecního bydlení v lokalitě "U Červeného dvora" při ulici U Staré cihelny dle důvodové zprávy
2. pořízení návrhu obecního bydlení v dané lokalitě formou architektonické soutěže podle návrhu stavebního programu v příloze č. 1 tohoto usnesení s tím, že po dalších konzultacích s odborníky a nejdůležitějšími orgány bude pro samotné soutěžní zadání stavební program ještě upraven a doplněn

III. ukládá




1. Pavlu Dobešovi, místostarostovi
 - 1.1. ve spolupráci s OKÚ do konce dubna 2022 vybrat administrátora architektonické soutěže
 - 1.2. s vybraným administrátorem architektonické soutěže a ve spolupráci s OTSMI, OKÚ a dalšími dotčenými pracovišti úřadu, orgány státní správy, organizacemi a správci dopracovat soutěžní zadání a do konce října 2022 vypsát architektonickou soutěž o návrh
 - 1.3. ve spolupráci s OE a OTSMI připravit financování následujících fází projektové přípravy, které budou součástí JŘBU
 - 1.4. ve spolupráci s OE a místostarostou pro investice připravit pro rozpočet roku 2023 (a následující) potřebné financování
 - 1.5. ve spolupráci s OSV a radním pro sociální záležitosti a byty připravit soutěžní zadání a stavební program architektonické soutěže
2. Janu Maternovi, členu rady MČ
 - 2.1. ve spolupráci s místostarostou pro územní rozvoj, s OMA a OKÚ připravit a realizovat získání části pozemku (chystaná smlouva o spolupráci s vlastníkem sousedících pozemků) při ulici U Staré cihelny, nezbytné pro zamýšlený rozsah obytných domů

Jiří Ptáček
starosta městské části

Margita Brychtová
místostarostka městské části

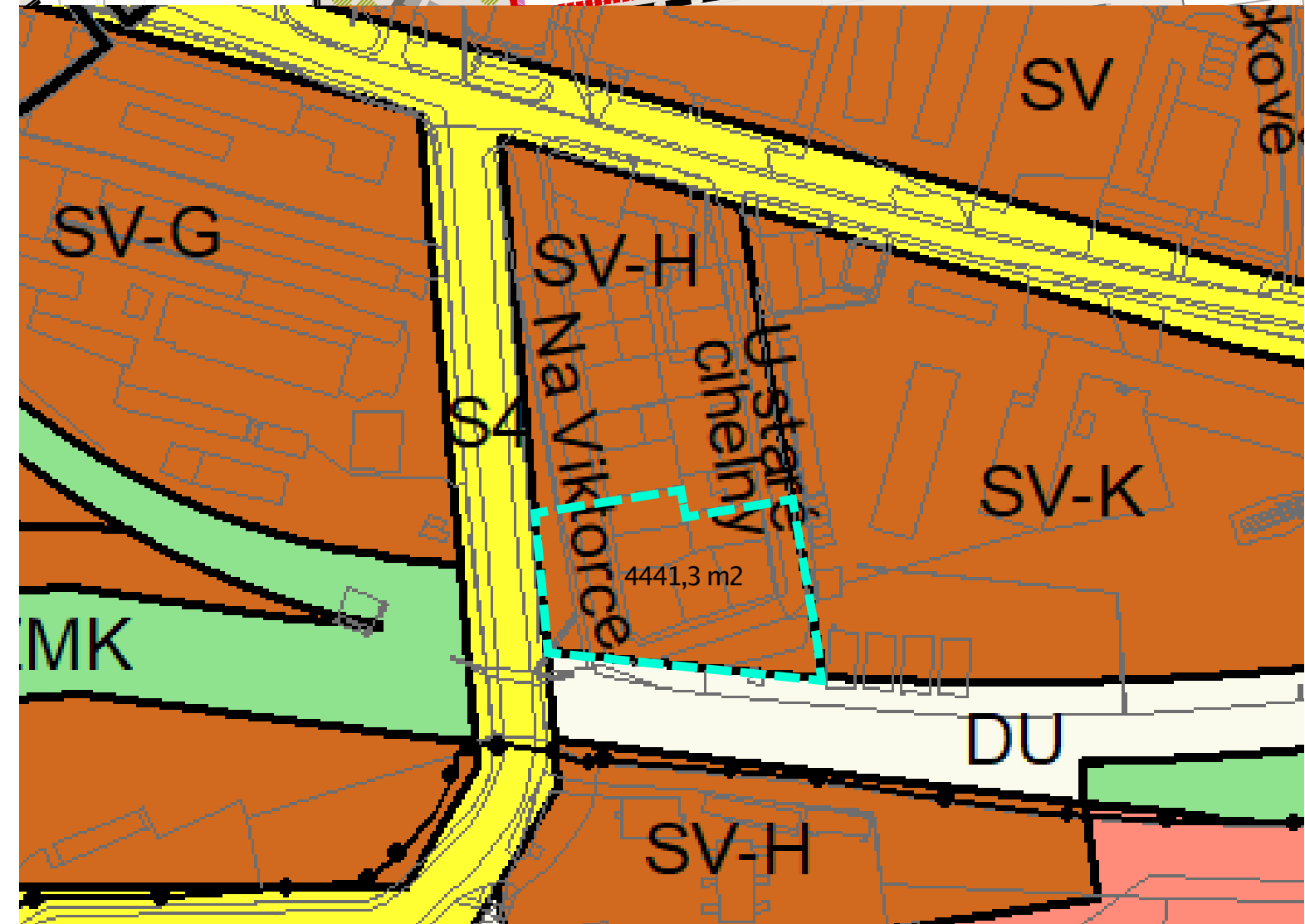


VÝKRES REGULACE

-  část stavebního bloku ve vlastnictví hl. m. Prahy a správě MČ = 2 619 m²
řešené území návrhu = 6 015 m²
-  z toho 4 441,3 m² v ploše SV-H dle změny ÚP Z 2600 (společně řešený celek)
-  navazující území k řešení v rámci koncepce (širší vztahy návrhu)

Popis bloku B13 dle Urbanistické studie s prvky regulačního plánu NNŽ:

Při ulici Na Viktorce je navrženo doplnění dnes nedokončeného bloku tak, aby jeho zástavba dotvářela nové prostranství s tramvajovou tratí. Studie počítá s vybaveností v parteru podél Malešické ulice a ve vazbě na budoucí zastávku tramvaje resp. zastávku autobusu v ulici K Červenému dvoru. Pro tento blok platí rovněž doporučení vystavět bloky z více samostatných domů či sekcí s vlastními vstupy, které více rozčlení navrhované uliční fronty. Z hlediska funkčního využití je v tomto bloku požadována realizace resp. rezerva pro ostatní občanskou vybavenost. Potenciálně by v rámci bloku (ideálně v jeho jižní části) mohlo vzniknout menší zařízení sociální péče či komunitní centrum s kapacitou přibližně 500 -1000 m² HPP. V rámci bloku by v jeho jižní části měly vzniknout domy s městskými (dostupnými) byty.

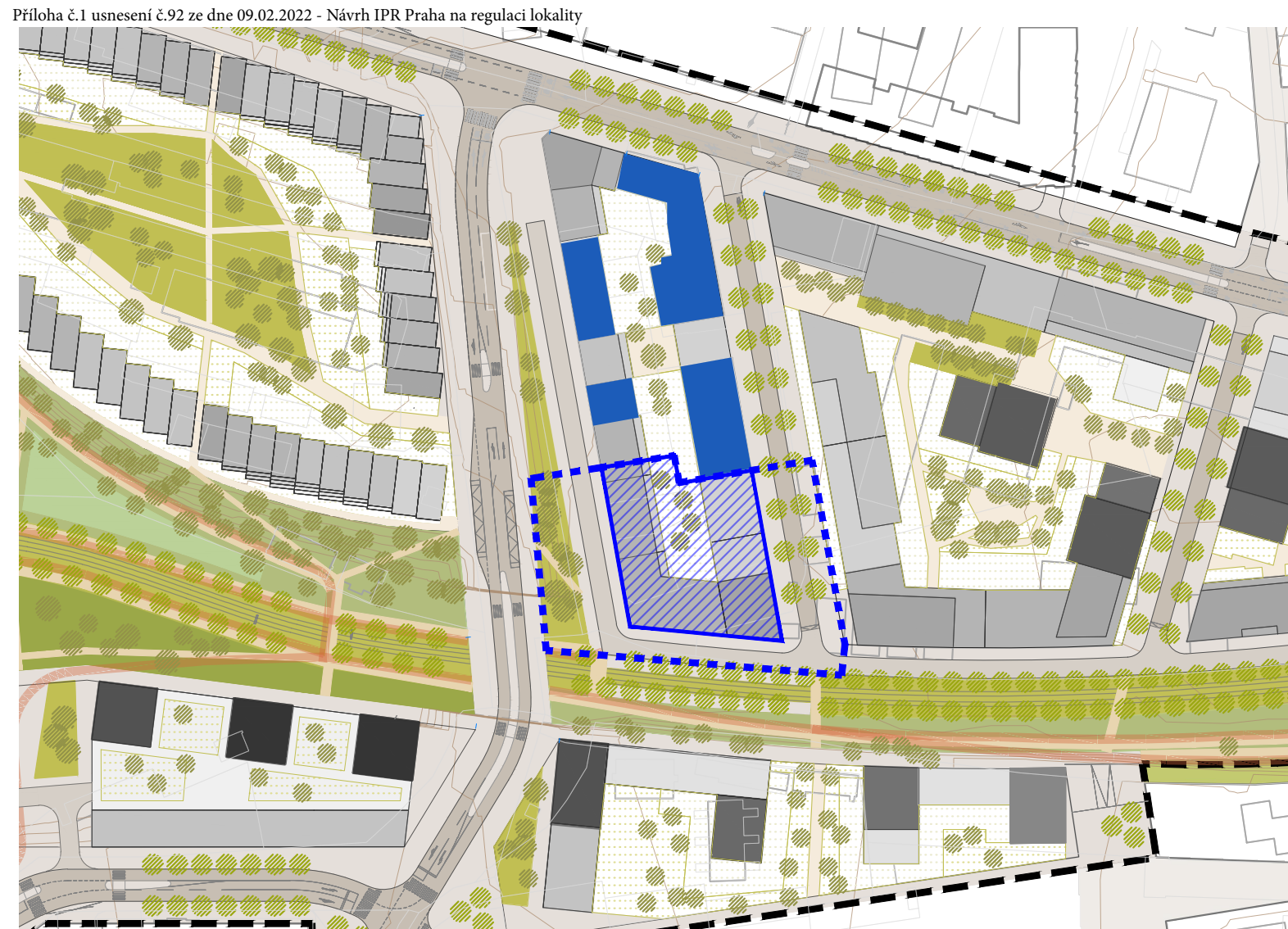


VÝKRES NÁVRHU ZMĚNY ÚP Z2600






míra využití SV-H	výměra (m ²)	max. HPP (m ²)
KPP = 2,2	4 441,3	9 770
KPPp = 2,6*	4 441,3	11 547

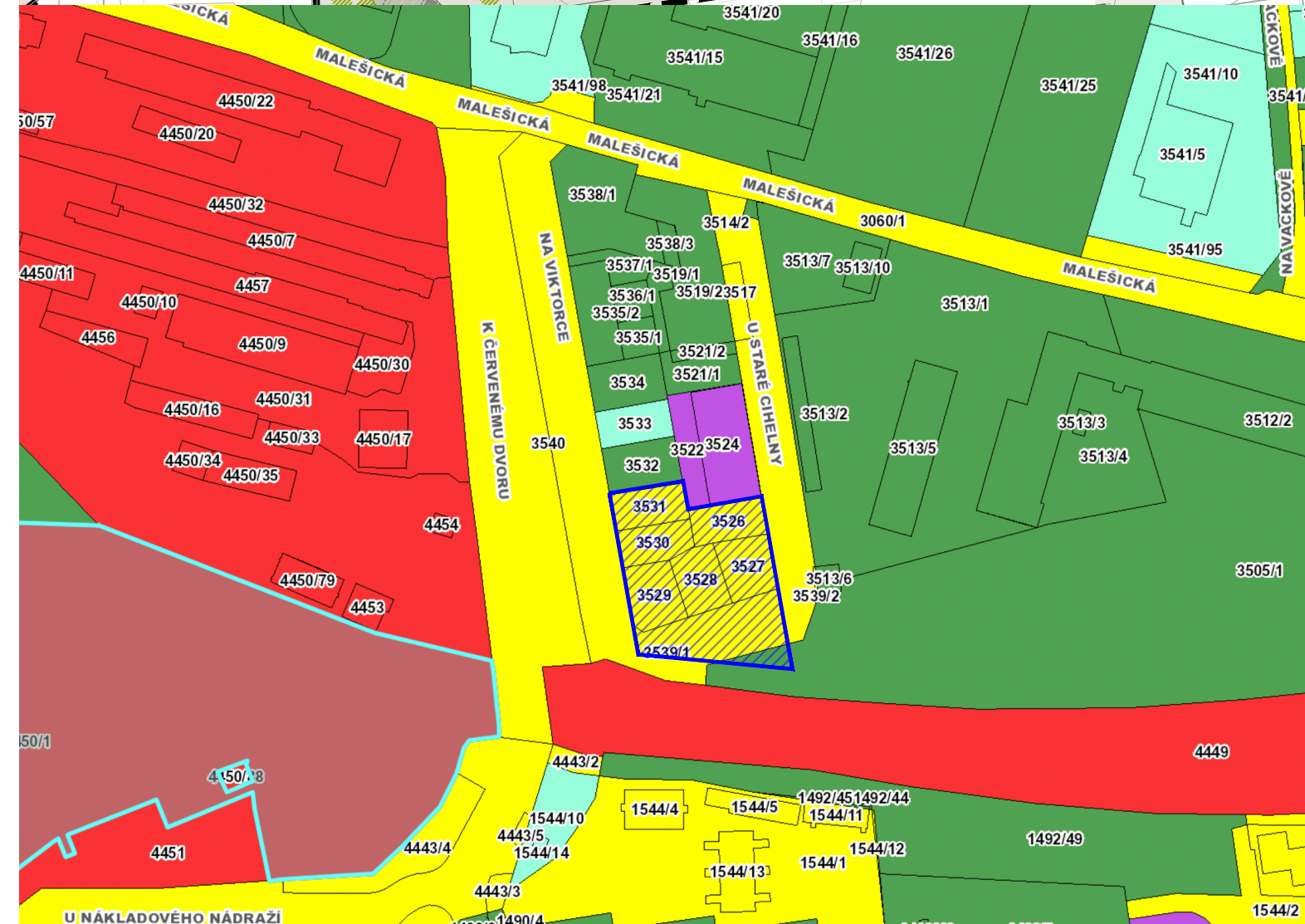
*nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch, jehož využití je možné při splnění podmínek dle Regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, oddíl 7a) Míra využití ploch, odst. 14

B13 K ČERVENÉMU DVORU





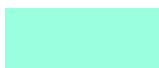


VÝKRES POTENCIÁLU

-  zastavitelná plocha bloku ve prospěch MČ, z toho:
-  zastavěná plocha
-  plocha vnitrobloku
-  řešené území návrhu
-  stávající objekty v bloku B 13



VÝŘEZ Z MAJETKOVÉ MAPY

-  zastavitelná plocha bloku
-  pozemky ve lastnictví hl. m. Prahy
-  pozemek 3505/1 ve vlastnictví právnické osoby Vackov a.s.
-  pozemky 3524 a 3522 ve vlastnictví fyzických osob SVJ
-  pozemek 3533 ve vlastnictví fyzických osob

B13 K ČERVENÉMU DVORU

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor kancelář úřadu

Samospráva již delší čas počítala s budoucím využitím několika nezastavěných pozemků ve stavebně nedokončeném bloku mezi ulicemi Na Viktorce a U Staré cihelny. Bytové, zdravotní a sociální potřeby se v průběhu času proměňují.

Ale v současnosti v souvislosti s akcelerujícím projednáváním přípravy přestavby celého území Nákladového nádraží Žižkov a jeho okolí, očekávanou masivní soukromou bytovou výstavbou a potřebou její dopravní obsluhy, požadavky na kvalitativní a funkční dostatečnosti budoucí zástavby, ještě naléhavěji narůstá na významu několik málo ploch ve vlastnictví města a ve správě samosprávy.

Na dané pozemky před rokem 2018 upozornil jeden z vlastníků sousedních pozemků s tím, že by je rád odkoupil, nebo zde formou PPP vybudoval obytný objekt. Takto se MČ P3 seznámila s architektonickou studií na obytné 4podlažní domy (vhodné sem podle platného územního plánu).

V dalším vývoji projednávání změn územního plánu v této oblasti bylo zjištěno, že by bylo možné prověřit i zástavbu o nepatrně vyšším počtu podlaží, možným rozšířením zastavitelné plochy (podle Urbanistické studie s prvky regulačního plánu viz příloha č. 1.

Zadání bude formulovat požadavky na kvalitu urbanistického, architektonického a konstrukčního řešení, řešení dispozičního a provozního, ale také požadavky na ekonomická a udržitelná hlediska a na kvalitní úroveň veřejných a poloveřejných prostranství. Cílem bude maximální využití pozemků pro požadovaný účel.

Při přípravě zadání bude dohodnut požadovaný mix velikosti a standardu bytů a požadavky na využití parteru pro domu pro sociální služby, například denní stacionář pro seniory. Prostor vnitrobloku bude využit jako sdílený poloveřejný prostor zahrady pro obě funkce. Bytový dům bude řešit i nezbytnou dopravu v klidu. Při přípravě stavebního programu bude využita metodika HMP Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl.m. Prahy

Komise pro UVPaRMPZ ze dne 12. května 2021:

Představení zadání stavebního programu záměru bytového domu Na Viktorce a U Staré cihelny „Komise pro urbanismus, veřejný prostor a regeneraci městské památkové zóny se seznámila s návrhem zadání stavebního programu pro zpracování studie a členové **doporučili** zpracovat následující připomínky a doplnění:

- Komise pochválila samosprávu za zahájení kroků k přípravě výstavby městských bytů;
- Návrh by měl zohlednit pro každé z křídel úlohu jeho parteru a charakter ulice, do které bude obráceno fasádou; u jižní fasády například její budoucí celoměstskou významnost;
- V maximální možné míře navrhnout ekologicky udržitelné parametry budovy i bezbariérovou přístupnost jak pro dům, tak u bytů;
- Komise zároveň připustila vyhledání architekta formou výběrového řízení se zohledněním doložených realizací a doložených referencí;
- Je nutné prověřit a jasně formulovat jižní hranici. V předložených podkladech je dosti jiná (katastr), než na několikrát diskutované regulaci zástavby okolí nákladového nádraží. Podle nové regulace by byl objem minimálně o polovinu větší.“

Výbor pro územní rozvoj ze dne 2. února 2022:

„Výbor pro územní rozvoj ZMČ Praha 3 se seznámil s předchozí přípravou, která byla mimo jiné projednána v Komisi pro urbanismus, veřejný prostor a regeneraci památkové zóny.

Výbor pro územní rozvoj městské části Praha 3 souhlasí s přípravou záměru na výstavbu obecního bydlení a doprovodných služeb na pozemcích městské části v lokalitě „U Červeného dvora“ (část bloku B13 Podkladové studie ke změně územního plánu Z2600; pozemek vedle ulice U Staré cihelny). Výběr architekta projektu bude formou architektonické soutěže.“

„Hlasování: 7 pro, 0 proti, 0 se zdrželo - schváleno.“