

Domov seniorů Fantův mlýn, Praha-Křeslice, k.ú Křeslice

Společnost Sinpps s.r.o. požádala 7.8. 2024 MČ Křeslice o vydání vyjádření a souhlasu vlastníka dotčených pozemků parc.č. 418/1 a 418/2 dotčených v rámci stavby

Domov seniorů Fantův mlýn, Praha-Křeslice, k.ú Křeslice
pro projednání v územním řízení.

Předmětem záměru je novostavba Domova pro seniory, přípojka NN, přípojka kanalizace, prodloužení vodovodního řadu a přípojka vodovodu, retenční jímka dešťovou vodu, zpevnění plochy a příjezdová komunikace.

Pozemky parc.č. 418/ a 418/2 v k.ú.Křeslice ve vlastnictví hl.m.Prahy (svěřená správa nemovitostí MČ Křeslice) jsou v rámci stavby dotčeny zřízením nového vodovodního řadu a kanalizační přípojky splaškové kanalizace pro Domov seniorů.

K záměru stavby Domova seniorů MČ obdržela tyto dokumenty

- a. Průvodní zpráva
- b. Souhrnná technická zpráva
- c. Situace stavby

Jde o dokumentaci potřebnou pro vydání územního rozhodnutí.

Podle Průvodní zprávy bude stavba probíhat na pozemcích parc. č. 418/1, 418/2, 430, 431/1, 432/1, 433, 435, 436, 437 k.ú. Křeslice. S výjimkou pozemků 418/1 a 418/2 (Hl. m. Praha) jde vesměs o pozemky ve vlastnictví investora.

parc. č. 418/1, 418/2 – HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

parc. č. 430 - jiná stavba, Ishola Suzann Dr. Mgr., Nad hradním vodojemem 387/6, Střešovice, 16200 Praha 6

Stavebník:

parc. č. 435 - vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené

parc. č. 436 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště

parc. č. 437 – zahrada, BPEJ 2.56.00, tř. ochrany I.

parc. č. 433 - ostatní plocha, manipulační plocha

parc. č. 432/1 - ostatní plocha, jiná plocha

parc. č. 431/1 - trvalý travní porost, BPEJ 2.56.00, tř. ochrany I.

parc. č. 433 - ostatní plocha, manipulační plocha

Ze seznamu pozemků uvedených v předložené dokumentaci jsou dva ve vlastnictví HMP a jeden patří jinému soukromému majiteli!

U dvou pozemků se jedná o ZPF, ze kterého MČ zásadně odmítá vyjímat další pozemky - dle katastru se jedná o chráněnou půdu I. třídy (nejcennější půdy) s vysokou retenční vodní kapacitou (nad 320l/m²) viz obojí údaje v katastru nemovitostí.

Celkově mají pozemky rozlohu cca 1,9 ha, z níž 0,193 ha zabírá plocha SV, na které by vznikl stavěný objekt o celkové ploše 0,1142 ha.

Zast. plocha 1142 m², v . cca 12 m (výška odpovídá objektu 4NP), suterén

Kapacita: 32 garsonier 38 m², 2 apartmány 76 m², společenské prostory 232 + 102 m²

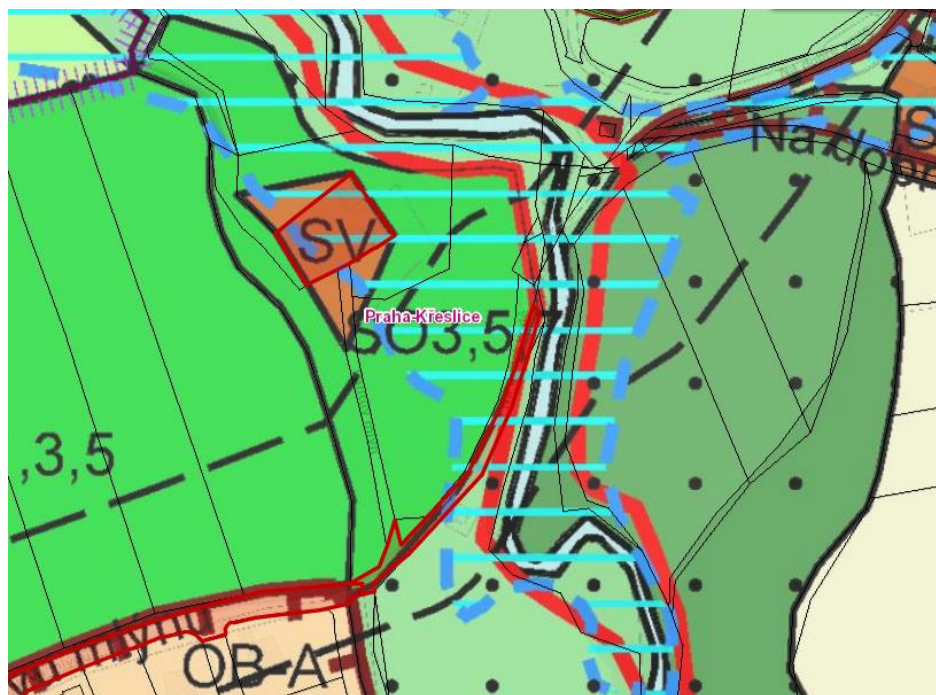
V pozemním podlaží parkování návštěv 8 míst, technické zázemí!!! Výpočet 9, jedno invalidé

Retenční nádrž 4,5 x 10 m! Není uvedeno umístění.

Podle Metropolitního plánu hl.m. Prahy se dotčené pozemky nacházejí uvnitř oblasti „950/Pitkovický potok u Křeslic“, která je klasifikována jako N(18)K[S], tj. jde o **NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ**. V této oblasti je vyznačen bývalý Fantův mlýn na již dříve zastavěné ploše, viz bílý obdélníček uvnitř zeleně šrafované plochy (převzato z Metropolitního plánu , vrstva Z03)



V Územním plánu je pak zastavěná plocha bývalého Fantova mlýnu rozšířena na plochu SV, na které má být objekt Domova seniorů postaven. Plocha SV umožňuje takovou stavbu realizovat.



Z obrázku je též patrné, že plocha SV se nachází v záplavovém území Botiče, jehož hranice jsou vyznačeny modrou přerušovanou čarou. V Souhrnné technické zprávě je sice uvedeno, že „oficiální plocha záplavového území neodpovídá skutečnosti“, avšak domnělá skutečná plocha záplavového území není vyznačena a není stanovena metodika vymezení „skutečné hranice“ záplavového území. Historický Fantův mlýn zanikl právě z důvodu častého zaplavení v minulosti.

Jedná se o velmi rozsáhlý projekt, který nepřírozeně zasáhne do údolní nivy Botiče

Předložené materiály neumožňují posoudit, zda zamýšlená stavba bude skutečně uvnitř plochy SV, tj. zda nedojde k rozšíření zastavěného území i mimo tuto plochu. Zároveň dojde k dopravnímu zatížení celého okolí. Rozšíření by totiž bylo v přímém rozporu s „cílem zachovat strukturu krajiny úzkých zaříznutých údolí v plošině představující krajinu kontrastu mezi plochým povrchem zpravidla s malým zastoupením trvalé vegetace a zaříznutým potočným údolím a zachovat a posílit bohatou biodiverzitu v polohách vázaných na údolí s jeho svahy, při doplnění trvalé vegetace v ploché části zemědělské krajiny formou krajinných prvků v podobě zejména stromořadí a mezí a při doplnění prostupnosti krajiny pro člověka zejména v trasách podél vodních toků“, který je stanoven v Metropolitním plánu.

Shrnutí:

Stavba bude zasahovat do záplavového území a současně stavba povede k dalšímu narušení nezastavitelného území Pitkovického potoka u Křeslic včetně dopravního zatížení. Záměr je vzhledem k umístění značně předimenzovaný. Proto VŽP doporučuje zastupitelstvo MČ, aby vyjádřilo zamítavé stanovisko ke stavbě Domova seniorů Fantův mlýn.

Zároveň navrhuje, aby se investor ve spolupráci s MČ obrátil se na HMP s tím, že Křeslice domov seniorů podporují, ale záplavový pozemek není vhodný pro tento záměr.

Zastupitelstvo MČ Praha Křeslice již jednou uvedený záměr zamítla:

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA—KŘESLICE, zápis z 23. zasedání dne 19.10.2017 USNESENÍ č. 2017/23/2:

Zastupitelstvo Městské části Praha-Křeslice nesouhlasí s výstavbou bytového domu s podílem bydlení pro seniory na pozemcích parc. č. 436, 437, 431/1, 432/1, 433, 431/3, 435, 445, 442, 446/2, 446/1, 422/6, 443/2 a 443/1 v k.ú. Křeslice. **Jedná se o velmi rozsáhlý projekt, který nepřírozeně zasáhne do údolní nivy Botiče a většina výše uvedených pozemků je v záplavovém území.** MČ Praha-Křeslice společně s investorem tohoto projektu bude dále jednat s MHMP o možnosti umístění tohoto objektu na jiný pozemek v k.ú. Křeslice. Hlasování: pro 7 proti 0