

Zápis Komise výstavby a územního rozvoje

Číslo jednání: **5/2020**
Datum konání: **23.11.2020**
Předsedající: Martin Podhorský
Přítomní: Ing. Jindřich Jukl, Ing. Miloš Vacek, Ing.arch. Kristine.K.Grigoryan, Ing. Petr Boček,
Ing. Markéta Čiperová, Josef Hampl, Ing. Eva Růžičková,
Omluveni:
Nepřítomní:
Hosté:
Zapisovatel - tajemník: Ing. Pavel Harwot

Používané zkratky:

RMČ	Rada městské části Praha 20	ZMČ	Zastupitelstvo městské části Praha 20
KVÚR	Komise výstavby a územního rozvoje RMČ	SP	stavební povolení
ÚR	územní rozhodnutí	ÚPI	územně plánovací informace
SP	stavební povolení	ÚS	územní souhlas
ÚPN	územní plán	ÚPD	územně plánovací dokumentace
OTPP	vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy	PSP	nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy	IPR	Institút plánování a rozvoje hl. m. Prahy
DSP	dokumentace pro vydání SP	DÚR	dokumentace pro vydání ÚR
MÚK	mimoúrovňová křižovatka	ČOV	čistírna odpadních vod

Zápis

1) Zahájení, úvod, schválení programu jednání (schváleno jednohlasně)

Komise proběhla v režimu nouzového stavu (vyjádření členů komise proběhla formou zaslaných připomínek elektronickou poštou).

2) Novostavba individuálního bydlení, RLW TRADE PRAGUE, ul. Libuňská

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: RLW TRADE PRAGUE

Druh žádosti: vyjádření k DUR + DSP

Druh záměru: novostavba individuálního bydlení

Umístění záměru: ul. Libuňská, pozemek parc. č 1038 v k.ú. Horní Počernice

Popis:

Jedná se o novostavbu individuálního bydlení o 3 NP. Součástí stavby jsou přípojky technické infrastruktury a retenční nádrž.

USNESENÍ KVÚR:

1. Ing. Boček

-- Poskytnutá dokumentace je pro posouzení vlivu stavby na okolí nedostatečná. Navrhují, aby komise vyjádření odložila a požádala žadatele o doplnění souhrnné technické zprávy, obsahující povinné součásti, zejm.

B.1b) údaje o souladu stavby s ÚPD / B2.1g) navrhované parametry stavby, obsahující rozpis využití ploch (zastavěná, zpevněná, ..., viz další bod),

B.1h) vliv stavby na okolní stavby a pozemky / B2.1h) základní bilance stavby / B.2.7a) technické řešení vč. detailnějšího rozpočtu likvidace srážkových vod,

B.1i) požadavky na asanace, demolice a kácení dřevin / B.6a) ochrana dřevin / B.5a) terénní úpravy,
B.1j) požadavky na trvalé nebo dočasné zábory ZPF,
B.1k) územně technické podmínky / B.4b) vč. detailního řešení vjezdu na pozemek a B.4.c) doprava v klidu vč. rozpočtu potřebných parkovacích stání,
B.1k) územně technické podmínky / B.2.7a) technické řešení / B.3 vč. záměru na odvedení splaškových vod z objektu a
B.2.2b) architektonické řešení / B.2.11d) ochrana před hlukem, především s ohledem na plánované oplocení, pokud již je součástí projektu.
-- Pozemek pč. 1038 je typu zahrada s klasifikovaným BPEJ 21300. Investor by měl pro stavební řízení doložit stav vynětí zastavovaných částí ze ZPF. Zastavěná plocha je podle dodaných dokladů přes 140m², takže na zbavení povinnosti ji vyjmout ze ZPF podle §9 odst.2, písm.a1. zákona 334/1992 Sb. se odvolávat nelze.

2. P. Hampl

Ke komentáři pana Bočka a paní Karhanové nemám další komentáře

3. Ing. Arch. Karhanová

Z přílohy PD nelze jednoznačně určit, zda je záměr v souladu s ÚPn.

Dle definice ÚP je zde požadavek na zachování polyfunkčnosti území:

SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Dle požadavků PSP je má stavba individuálního bydlení mít max. tři samostatné byty. Což je snad splněno.

4. P. Podhorský

Ve zprávě chybí výměra pozemku, nejsou doloženy koeficienty a parkování v klidu. Projektová dokumentace nespĺňuje požadavky vyhlášek. Závěr: odsouhlasit po úpravě

5. Ing. Růžičková

Je navržena stavba s nezvyklým označením „Novostavba individuálního bydlení“, kterou Ing. Harwot do KVÚR předkládá pod označením „Novostavba RD“. Navržené konstrukční a dispoziční řešení ale umožňuje po velice malých „kosmetických“ úpravách využití i jako „bytový dům se šesti bytovými jednotkami“. Technická zpráva předložena KVÚR nebyla.

Navrhují: nesouhlasit a požadovat upravení dokumentace

(v dokumentaci - studii používat pojmy stavebního zákona a souvisejících vyhlášek a předpisů při klasifikaci stavby - pojem „novostavba individuálního bydlení“ předpisy neznají, dokumentaci doplnit o technickou zprávu)

6. Ing. Vacek

Vrátit dokumentaci k dopracování podle platných předpisů a také by měl předložit KVÚR i samostatnou PD na D2 – Technologické objekty, D1-01 – Retenční nádrž se vsakovacím tělesem včetně radonového posudku pro novostavbu RD Libuňská ke kontrole.

Závěr: Komise požaduje předložit doplněnou projektovou dokumentaci v souladu s platnou legislativou (souhrnná technická zpráva vč. údajů o souladu stavby s územně plánovací dokumentací ve smíšeném území, technická zpráva k architektonicko-stavebnímu řešení, koordinační situace, připojení pozemku na komunikaci (vjezd), řešení dopravy v klidu a návrh parkovacích míst). Dále komise požaduje předložit samostatnou projektovou dokumentaci na technologický objekt retenční nádrže se vsakovacím tělesem (značeno D2-01) včetně radonového posudku. Z hlediska účelu užívání stavby přesněji vydefinovat a sladit

nesoulad předmětu stavby „novostavba rodinného domu“ na 1. str. průvodní zprávy s žádostí a názvem stavby v popiskách „novostavba individuálního bydlení“.

3) Napojení pozemku na komunikace, Antoshkinovi, Khodlova

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Antoshkinovi

Druh žádosti: povolení připojení nemovitosti na místní komunikaci

Druh záměru: změna vjezdu na pozemek rodinného domu

Umístění záměru: pozemek mčp20 parc. č. 3765/9 v k.ú. Horní Počernice v ul. Khodlova

Popis:

Jedná se o žádost o povolení připojení rodinného domu č.p. 1995 na místní komunikaci v ul. Khodlova, přičemž stávající vjezd bude zrušen.

USNESENÍ KVÚR:

1. Ing. Boček
Naprostě marginální zásah do uličního prostoru. Navrhuji souhlas.
2. P. Hampl
Bez připomínek.
3. Ing. Arch. Karhanová
Bez připomínek.
4. P. Podhorský
Nedostatečná dokumentace, není orazítkovaná oprávněnou osobou, doporučuji stanovisko policie s následným podáním na dopravní úřad. Vzhledem k blízkosti vedení el. by mělo být souhlasné stanovisko PRE. Závěr: zmíněné nedostatky jsou na zvážení SÚ MČ.
5. Ing. Růžičková
Nevyjadřuji se k samotné žádosti.
Domnívám se, že poradním orgánem pro Radu MČ P20 u žádosti takového druhu by měla být Komise dopravy.
6. Ing. Vacek
Požadovat novou PD od autorizovaného projektanta a souhlasy dotčených organizací. Jsou pod vjezdem el. kabely nebo sítě? Nenaruší se výstavbou vjezdu chránění el. rozvodů 400 V a sítí ?

Závěr: Bez připomínek. Komise upozorňuje na existenci sítí technické infrastruktury pod vjezdem (kabely elektro, veřejného osvětlení a telekomunikací).

4) Připomínky ke Způsobu projednání stavebních záměrů samosprávou MC Praha 20

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: MČ Praha 20

Druh žádosti: připomínky k návrhu pravidel

Druh záměru: návrh způsobu projednání stavebních záměrů samosprávou MC Praha 20

Popis:

Jedná se o návrh způsobu projednání stavebních záměrů samosprávou MC Praha 20

USNESENÍ KVÚR:

1. Ing. Boček

-- Navrhuji vyslovit nesouhlas KVUR s návrhem. Prakticky omezuje působnost KVUR i architekta MČ na velké / developerské záměry a stavby s účastí MČ (jako investora, nebo správce pozemku), případně na strategické záměry, a to ještě za předpokladu, že RMČ komisi projednáním pověří, což podle odst.II.2, čl. II a čl. III ani nemusí. Přitom:

-- Stavební záměry podle odst.I.1 písm. a), c), f i g) jsou i podle mé velice krátké zkušenosti z práce KVUR obvykle nedostatečně zdokumentované, nedořešené nebo v rozporu s předpisy a místními úpravami zejm. ohledně napojení na pozemní komunikace, kanalizační infrastrukturu, řešení dopravy v klidu a využití půdního fondu na soukromých pozemcích. OHSaI nemůže mít lidskou kapacitu všechny tyto vazby bez externí pomoci komise během zákonných lhůt zohlednit.

-- Neexistuje konsensus v rámci MČ, co jsou "exponovaná nebo významná místa MČ" a co je "negativní ovlivnění charakteru území", kterými návrh na konci čl.I podmiňuje projednání v RMČ. Faktickým posuzovatelem toho se zde stává sám OHSaI.

-- Komisi podle závěrečného odstavce čl.I nezbytvá, než vyslovovat souhlasy, všechna ostatní rozhodnutí mohou být OHSaI se souhlasem příslušného radního MČ anulována.

2. P. Hampl

Předpokládám, že tato pravidla máme asi jen vzít na vědomí.

V zásadě souhlas s připomínkami pana Bočka a paní Karhanové. Zejména s tím, že některá ustanovení jsou nekonkrétní a vágní a mohou být tedy v některých případech aplikována svévolně a účelově.

Nicméně komise je pouze poradní orgán rady a podle jednacího řádu komisí a jednacího řádu rady (příznávám, že neznám jiné dokumenty, které by určovaly postavení komise) se rada nemusí závěry komise řídit a ani je brát na vědomí. Dle jednacích řádů a předložených pravidel jsou závěry komise pouze podkladem pro další jednání rady. Záleží tedy jen na radě, jakou váhu přikládá svému poradnímu orgánu a jak moc ho chce do procesu zapojit a jak se chce jeho závěry řídit.

3. Ing. Arch. Karhanová

Dle příloženého dokumentu byl záměr již schválen Radou MČ 11.9.2020. Jedná se tedy pouze o informační charakter?

Připomínky k bodům:

I. 1. a+g) Stavby dle popisu v těchto odstavcích často bývají navrženy na hranicích pozemku s veřejným prostranstvím a mohou tak negativně ovlivnit charakter veřejného prostranství.

I. 1. c) Oplocení je významnou součástí veřejného prostoru, projednání v komisích či architektem MČ je více než žádoucí (pokud se nejedná o běžné oplocení staveb RD).

I. 1. f) Jednotlivé stavby pro ind. bydlení: Tyto stavby se v minulosti nesčetněkrát ukázaly jako problematické – např. míra zastavěnosti, nedostatečně řešené parkování, napojení na komunikaci a řešení navazujícího uličního profilu ve spolupráci s MČ...

Jsou někde specifikována, která místa MČ jsou exponovaná nebo významná?

Negativní ovlivnění charakteru území by mělo být posouzeno spíše architektem MČ.

V případě, že záměry nesplní výše uvedené body, bude na gesčním radním, zda záměr postoupí dál komisí či ne.

Pokud komise projedná bod s nesouhlasem či bude požadovat doplnění materiálu, bude o dalších krocích rozhodovat gesční radní. Záměr se nemusí znova v komisi objevit a členové komise nebudou informováni o dalším postupu. Na názor komise nebude brán zřetel a stanovisko komise ztrácí svůj původní význam.

4. P. Podhorský

Pravidla pro projednávání stavebních záměrů, by měla být koncipována v souladu se stavebním zákonem. Po pročetí materiálu mi není zcela jasné, jaké akce půjdou do KVÚR, když dle manuálu projednávání

jsou defakto všechny řešené stavby v gesci rady MČ. Závěr: přepracovat celý manuál projednávání, aby byl v souladu se stavebním zákonem a žádosti šly do komise jako doposud

5. Ing. Růžičková

Předložený dokument „Pravidla“ s datem návrhu na schválení RMČ 11.9.2020 zavádí do stavební problematiky pojmy, které stávající stavební předpisy buď vůbec neznají, nebo je v trochu jiném znění používají pro jiné záměry než stavby (např. pojem „stavba pro individuální bydlení“ ve stavebních předpisech neexistuje stejně jako „stavebně jednoduchý záměr“.

- pojem „individuální bydlení“ se používá např. v *Zákoně o sociálních službách v §51, kde se jím popisuje že, „Chráněné bydlení má formu skupinového, popřípadě individuálního bydlení“*
- pojem „stavebně jednoduchý záměr“ stavební zákon nezná, jen v §105, v kterém je řešeno „Ohlášení“ se v odstavci 7d) používá pojem „technicky jednoduchý záměr“ u terénních úprav na ohlášení.

Navrhují: Nesouhlasit s předloženým návrhem „Pravidel“ a přepracovat je v souladu s pojmy stavebního zákona a souvisejících předpisů (i pražských). Pravidla musí být přepracována tak, aby byla použitelná pro praxi, tzn., aby nikdo nemusel dělat tlumočnicka mezi pojmy stavebních předpisů a pojmy zavedenými Radou MČ Praha 20.

A praxe je už toho příkladem, viz dokumentace předložená k bodu 02). Dokumentace – studie novostavby v bodě 02) je zpracována tak nějak „obojetně“, může to být jak rodinný dům s 3 bytovými jednotkami, ale také bytový dům se šesti bytovými jednotkami. Zajímavé je na tom ale i to, že aniž by byla „Pravidla“ Radou MČ schválena, tak je pojem „stavba individuálního bydlení“ žadatelem v dokumentaci, která byla zpracovaná v 09/2020, již používán.

6. Ing. Vacek

Nesouhlasím s návrhem, protože v bodě 2. Ostatní stavební záměry se obchází projednávání v odborné KVÚR .

Závěr: Bere na vědomí.

5) Žádost o souhlas s napojením novostavby RD na sítě a pozemku na komunikaci, Štastní, ul. Semonická - doplnění

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: Štastní

Druh žádosti: souhlas s napojením na veřejnou komunikaci a s umístěním přípojek

Druh záměru: napojení pozemku na komunikaci a umístění přípojek

Umístění záměru: pozemky mčp20 parc. č. 4262/3 a 4254/1 v k.ú. Horní Počernice ul. Semonická

Popis:

Jedná se o žádost o souhlas k povolení napojení pozemku na veřejnou komunikaci a k umístění přípojek za účelem novostavby dvoupodlažního RD na pozemku parc. č. 4262/4 v k.ú. Horní Počernice.

Předchozí USNESENÍ KVÚR 4/2020:

Komise požaduje doplnit žádost o návrh budovy budoucí podoby rodinného domu.

USNESENÍ KVÚR:

1. Ing. Boček

-- Poskytnutá dodatečná dokumentace neřeší minulé připomínky komise - pochybnost o začlenění sjezdu zasahujícího výškově do veřejné komunikace s budoucím uspořádáním uličního prostoru (tady bohužel chybí záměr MČ) a nedořešený odvod splaškových vod, pro které v lokalitě aktuálně není kapacita ČOV. Dodané pohledy v tom nic neřeší, spíše vyvolávají další otázky, protože nezohledňují existující sousední zástavbu na pozemcích pč. 4261/1, 4260/19 a 4260/8. Navrhují, aby:

- komise, resp. OHSaI vyzvala stavebníka k úpravě projektu tak, aby niveleta sjezdu ve veřejném prostoru nešla pod stávajících 264,25m n.m.,
- trvala na doplnění dokumentace o vyjádření PVK k záměru napojení splaškové kanalizace.

2. P. Hampl

-

3. Ing. Arch. Karhanová

V zájmu MČ je potřeba v ul. Sémonická určit budoucí podobu ul. profilu.

4. P. Podhorský

Chybí spočítané koeficienty. Závěr: po dopracování schválit.

5. Ing. Růžičková

Oproti podkladům předloženým na minulou KVÚR byla doplněna Architektonická studie, která upřesňuje navržené umístění RD situačně.

Navrhují: trvat na doporučení Radě MČ, že by měla za MČ P20 iniciovat u SÚ stanovení zastavovací a uliční čáry v ulici Sémonická a případně i výškové úrovně budoucího chodníku či komunikace.

6. Ing. Vacek

Asi ano.

Závěr: Komise souhlasí za podmínky dořešení stavební a uliční čáry v ul. Sémonická a učení budoucí podoby uličního profilu s ohledem na výškovou úroveň budoucího chodníku či komunikace. Komise trvá na to tom, aby niveleta sjezdu ve veřejném prostoru neklesla pod stávajících 264,25 m n.m., tj. aby bylo možno svahování pouze na vlastním pozemku. Komise upozorňuje na to, že při východní straně ulice Sémonická umístěvaný teprve druhý rodinný dům na pozemku parc. č. 4262/4 v k.ú. Horní Počernice založí a významně spoluurčí celé uliční prostranství.

6) Žádost o změnu územního plánu HMP, EKIS, ul. Náchodská

Předkladatel: předsedající

Žadatel/investor: EKIS, spol. s r.o.,

Druh žádosti: podnět na změnu UPn

Druh záměru: změna UPn

Umístění záměru: pozemek parc. č. 62/1 v k.ú. Horní Počernice

Popis:

Jedná se o podnět na změnu UPn spočívající ve změně nezastavitelného území ZMK - zeleň městská a krajinná na zastavitelné SV - všeobecně smíšené o celkové ploše cca 1622 m². Důvodem je rozšíření areálů o objekty skladů, administrativy atd.

Předchozí USNESENÍ KVÚR 6/2017:

Nesouhlasí.

USNESENÍ KVÚR:

1. Ing. Boček

-- Pozemek od stávajícího areálu EKIS pč. 59/1 a další dělí koryto vodního toku pč. 59/7 a 59/13 ve vlastnictví HMP. Rozšíření areálu na pč.62/1 bude těžko možné bez jeho souhlasu nebo změny vlastníka. Zdůvodnění žádosti je takto zatím bezpředmětné.

-- ZMK je součástí souvislé skupiny ZP/ZMK, tvořící přítokovou oblast Podsuchovského rybníka a

následně Jirenského potoka. Plánované zrušení ZMK a využití pozemku pč. 62/1 žadatelem s vysokou pravděpodobností povede ke zhoršení průtokových poměrů v uvedených vodotečích, a tím i již tak kritických podmínek rozptylu výstupních vod z ČOV Čertousy.

-- Navrhuji k Žádosti vydat nesouhlasné stanovisko komise a postoupit ho KŽP k následnému vyžádání stanovisek orgánů ochrany přírody a Vodoprávního úřadu.

2. P. Hampl
Jestli si dobře vybavuji, již při dřívějším projednání stejného záměru byl vyjádřen nesouhlas. Bývalo zvykem u témat, které byly již v minulosti projednávány, dát k podkladům (do programu/zápisu) předchozí stanoviska. Tady jsem si toho nějak nevšiml.
3. Ing. Arch. Karhanová
Záměr na změnu ÚPn byl již v komisy projednán.
Dotčený pás ZMK je součástí celoměstského systému zeleně. Propojuje plochy ZMK a ZP. Odstranění tohoto propojujícího pásu bez náhrady je z tohoto důvodu problematické.
4. P. Podhorský
Možnost podání změn k územnímu plánu byla ukončena. Závěr: zamítnutí žádosti
5. Ing. Růžičková
Nevyjadřuji se z důvodu, že jsem zaměstnancem žadatele - společnosti EKIS, spol. s r.o.
6. Ing. Vacek
Je po termínu na předložení změny územního plánu HMP pro EKIS.

Závěr: Komise s navrhovanou změnou územního plánu nesouhlasí.

Příští jednání KVÚR bude svoláno na 18.1.2021 v 17:00.

Zapsal: Ing. Pavel Harwot
(tajemník)

Ověřil: Martin Podhorský
(předseda komise)