



# MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - ŠEBEROV

K Hrnčířům 160, Praha 4 – Šeberov, PSČ 149 00

---

Věc: **Zápis z jednání stavební komise Rady MČ Praha – Šeberov** číslo jednání: **46**

Datum: **30.10. 2020**

Místo: jednání proběhlo korespondenčně

Přítomni:

Ing. arch. Petr Rajtora	ano
Ing. Jan Škůrek	ano
Ing. Petr Štěpánek	ano
Ing. Radim Staněk	ano
Dr. Ing. Milan Urban	ano

Hosté: Ing. Petra Venturová

Zapsal: Ing. Pavlína Kollárová

---

- 1. bod jednání – OS ÚMČ Praha 4 – rozhodnutí o umístění stavby „Revitalizace Vesteckého potoka“**  
na pozemcích parc. č. 1537 (ostatní plocha), parc. č. 1542/1 (ostatní plocha), parc. č. 1542/2 (orná půda), parc. č. 1542/5 (ostatní plocha), parc. č. 2356/1 (orná půda), parc. č. 2356/5 (trvalý travní porost), parc. č. 2356/13 (vodní plocha), parc. č. 2356/14 (vodní plocha), parc. č. 2356/15 (trvalý travní porost), parc. č. 2356/95 (trvalý travní porost), parc. č. 2356/96 (vodní plocha), parc. č. 2356/97 (trvalý travní porost), parc. č. 2356/146 (orná půda), parc. č. 2356/149 (orná půda), parc. č. 2356/152 (vodní plocha), parc. č. 2356/154 (trvalý travní porost), parc. č. 2357/12 (orná půda), parc. č. 2389/1 (ostatní plocha), parc. č. 2517 (vodní plocha) v katastrálním území Kunratice, v Praze - Kunraticích.
- Stavba obsahuje:
- úpravy a zřízení koryta Vesteckého potoka
  - opevnění břehů koryta a paty svahu kamennou rovnaninou, Ř. km, 0,000-0,38 73
  - opevnění břehů koryta a paty svahu kamennou rovnaninou, Ř. km, 0,089 32 -0,121 17
  - opevnění břehů koryta a paty svahu kamennou rovnaninou, Ř. km, 0,295 04 -0,300 54
  - propustek Ř. km, 0,328 42
  - opevnění břehů koryta a paty svahu kamennou rovnaninou nad a před propustkem, Ř. km, 0,319 92 -0,332 84
- SK bere na vědomí.
- 2. bod jednání – OV ÚMČ Praha 11 – rozhodnutí – povolení odstranění stavby "Odstranění staveb rodinného domu s přístavkem garáže a garáže se skladem" v ul. Za Šmatlíkem č.p. 554, Praha - Šeberov** na pozemku st. p. 1349, parc. č. 1350/1, 1350/2 v katastrálním území Šeberov.
- Účel stavby:
- samostatně stojící objekt částečně podsklepeného dvoupodlažního rodinného domu s max. půdorysnými rozměry 11,6 x 9,15 m s přistavěnou jednopodlažní garáží s max. půdorysnými rozměry 11,46 x 3,17 m, o celk. zastavěné ploše max. 135 m<sup>2</sup>, zastřešený poloalbovou střechou na přístavku garáže potom střechou pultovou, max. výška hřebene objektu + 7,35 m, použitá střešní krytina s výskytem azbestu
  - samostatně stojící objekt garáže se skladovacími prostory s max. půdorysnými rozměry 6,9 x 5,6 + 5,56 x 2,8 m, o celk. zastavěné ploše max. 55 m<sup>2</sup>, zastřešený pultovou střechou s max. výška + 4,3 m, použitá střešní krytina s výskytem azbestu
  - před zahájením demolice bude stavba odborně odpojená od inženýrských sítí
- SK bere na vědomí.

**3. bod jednání – žádost o vyjádření k návrhu zastavovací studie pozemků parc.č. 571/216, 571/2, 571/41, 571/32 a 571/257, vše k.ú. Šeberov.**

**Jedná se o návrh zástavby rozdělený do dvou etap. (grafická příloha)**

**Etapa I – výstavba 3 třípodlažních řadových domů velikosti 3x 91m<sup>2</sup>, výstavba 1 dvoupodlažního RD velikosti 356m<sup>2</sup> o 2NP včetně příjezdové komunikace napojené na pozemní komunikaci Hybšmanova.**

**Etapa II – výstavba třípodlažního bytového domu velikosti 308m<sup>2</sup> o 6 byt. jednotkách, dále výstavba 4 dvoupodlažních RD o velikosti 162m<sup>2</sup>, 233m<sup>2</sup>, 2x153m<sup>2</sup>, příjezdová komunikace šířky 6,0m zakončená obratištěm na pozemku parc.č. 570/1, 19 parkovacích stání, plocha pro tříděný odpad, dětské hřiště 475m<sup>2</sup>.**

SK předkládá ke studii tyto připomínky:

- Návrh není vypracován v souladu s platným územním plánem, podle současného ÚP je kód míry využití území B. Návrh počítá s koeficientem podlažních ploch v hodnotě 0,5, což odpovídá koeficientu podlažních ploch C. Podle změny Z 2832 je koeficient podlažních ploch KPP možné navýšit na podmíněčně přípustný KPPp, který odpovídá hodnotě vyššího koeficientu o jeden stupeň, tedy v tomto případě C. Na podmíněčně přípustnou hodnotu vyššího koeficientu nevzniká automaticky nárok.
- II.etapa musí splňovat náležitosti ÚP, tedy KPP B a do podlažních ploch KPP je možné započítat pouze plochy pozemku určené k zástavbě OB nebo SV , tedy nelze započítat plochu zeleně dle ÚP . V návrhu není doložen žádný prokazatelný podklad, ze kterého lze odvodit, že návrh tyto parametry splňuje. Bez tohoto se nelze k uvažované zástavbě II.etapy vyjadřovat.
- funkční plocha ZMK (pozemky parc.č. 571/32 a 571/257) neumožňuje výstavbu oplocení
- Pokud nebudou prokazatelně realizovány obě etapy najednou, musí každá z etap samostatně splňovat parametry dané platnými předpisy (návštěvnická stání, dopravní řešení při umístění nádob na odpad do zástavby atd. )
- Pražské stavební předpisy definují v §§ 21 a 22 umístování staveb s ohledem na stavební a uliční čáru. Ulice Hypšmanova má definovanou tzv. otevřenou uliční čáru, která má v celé šíři ulice Hypšmanova urbanisticky stejný charakter zástavby izolovaných rodinných domů s fasádou do ulice. V návrhu je do ulice Hypšmanova obrácena „slepá“ boční fasáda řadového domu. Návrh neodpovídá platným PSP.
- V návrhu je na pozemku parc.č. 570/1 zakresleno obratiště v ploše celoměstské zeleně, což je podle platného ÚP nepřípustné.
- Z návrhu nejsou patrné urbanistické návaznosti celého území, určeného platným ÚP k zástavbě, komunikace v S-J směru vede „nikam“ a chybí návaznost na ppč.571/328.
- v návrhu není řešen dopravní systém napojení etapy I. na komunikaci ul. Hybšmanova, nyní je komunikace Hybšmanova jednosměrná
- Celou zástavbu této lokality od staveb podél ulice K Šeberovu tvoří jeden typ staveb, což jsou izolované rodinné domy. Řadové domky s fasádou bokem k uliční čáře a bytový dům jsou v této lokalitě cizorodým prvkem.
- SK upozorňuje na skutečnost, že systém podtlakové kanalizace v této lokalitě je přetížený a pro připojení další zástavby nedostatečný
- V těsné blízkosti navrhované zástavby je plánovaná výstavba Vestecké spojky.

Výstavba je možná dle platné legislativy na ploše vymezené územním plánem a s dodržáním koeficientů dle platného ÚP, po technické stránce je nutné vypracovat zastavovací studii v souladu s platným ÚP a s platnými PSP, je nutné ověřit po technické stránce proveditelnost napojení na stávající podtlakovou kanalizaci a dále obec preferuje vypracovat návrh v souladu se stávající urbanistickou strukturou rozvolněnou zástavbou rodinnými domy.

Další jednání SK proběhne 13.11. 2020 od 8:00 hod.