



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: **61**

Datum: **11.06. 2021**

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 – OŽP ÚMČ Praha 11 – závazné stanovisko, vyjádření a sdělení k PD “Stavba rodinného domu”, místo stavby parc. č. 1349, 1350/1, 1350/2 v k. ú. Šeberov, pro účely územního souhlasu a ohlášení stavby.

SK bere na vědomí.

2. bod jednání – OV ÚMČ Praha 11 – souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nazvaného "Výstavba rodinného domu" v ul. Pod Vsí, Praha - Šeberov na pozemku parc. č. 536/145, 536/148 v katastrálním území Šeberov.

Popis druhu a účelu stavebního záměru:

- Nepodsklepený dvoupodlažní rodinný dům s výstupem na pochozí střechu o jedné bytové jednotce s max. půdorysnými rozměry 11,0 x 10,0 m a maximální zastavěnou plochou 110,0 m², zastřešený plochou střechem s maximální výškou atiky +7,4 m. Výšková úroveň ± 0,000 = 295,50 m.n.m Bpv, odpovídá úrovni podlahy 1.NP rodinného domu.

o 1NP – zádveří, hala, schodiště, obývací pokoj, kuchyň, koupelna + WC, garáž

o 2NP – hala, schodiště, 3 x ložnice, 2 x koupelna + WC

- venkovní části vnitřních rozvodů plynu, vodovodu, kanalizace a elektro – vše napojeno na v předstihu povolené přípojky a dešťové kanalizace

- dešťové vody budou likvidovány přes akumulární nádrž o objemu 4,5 m³ s přepadem do podzemní vsakovací galerie s celk. retenčním objemem 3,6 m³ umístěné na pozemku stavby

- zdrojem pro potřebu vytápění a ohřevu TV je tepelné čerpadlo vzduch/voda 12kW, kondenzační plynový kotel o výkonu 14,2 kW a závěsný elektrokotel s příkonem 12 kW

- zajištění dopravy v klidu: jedno parkovací stání v garáži a jedno parkovací stání na pozemku stavby

SK bere na vědomí.

3. bod jednání – OV ÚMČ Praha 11 – rozhodnutí - schválení stavebního záměru na stavbu "Rodinný dům Hrnčíře, U Školky" vč. oplocení a datové přípojky na pozemku parc. č. 1276/1 (zahrada), parc. č. 1407/17 (trvalý travní porost), parc. č. 1268/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Šeberov.

Stavba obsahuje:

- nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s max. opsanými půdorysnými rozměry 8,7 x 25,72 m o zastavěné ploše 239,2 m², zastřešený plochou střechem s max. výškou atiky na kótě + 3,45 m v severozápadní části objektu opatřenou pultovým světlíkem přes celou šířku objektu s max. výškou na

kótě + 4,65 m a o jedné bytové jednotce s vestavěnou dvougaráží; zdroj vytápění tepelné čerpadlo – vzduch/vzduch; 18 ks fotovoltaických střešních panelů;
- venkovní domovní rozvody inženýrských sítí včetně jímky na dešťovou vodu;
- oplocení při hranici s veřejně přístupným prostranstvím na pozemku č. parc. 1268/1 v k.ú. Šeberov (ul. U Školky) a oplocení vyšší než 2,0 m nehraničící s veřejným prostranstvím.
SK bere na vědomí.

4. bod jednání – OV ÚMČ Praha 11 – rozhodnutí – dodatečné povolení stavby „Rodinný dům na pozemku parc. č. 1470/153 v k. ú. Šeberov Praha 4 – Šeberov“ na pozemku parc. č. 1470/153 v katastrálním území Šeberov (orná půda), kterým stavbu dodatečně povoluje.

Stavba obsahuje:

- Dvoupodlažní nepodsklepený rodinný dům ABSOLUT o zastavěné ploše 221,79 m² s vestavěnou garáží, o půdorysu členitého tvaru. Výška hřebene střechy činí 8,585 m. Úroveň podlahy 1. NP bude na kótě ± 0,000 = 275,550 m.n.m. Bpv

- Jihovýchodní roh stavby je umístěn cca 6,0 m od hranice s pozemkem parc. č. 1470/156 (komunikace Pouchova) a cca 12,5 m od hranice s pozemkem parc. č. 1470/127 v k. ú. Šeberov, jižní fasáda má délku cca 14,48 m. Jihozápadní okraj stavby je ve vzdálenosti cca 15,3 m od hranice s pozemkem parc. č. 1470/127 v k. ú. Šeberov a cca 10 m od hranice s pozemkem parc. č. 1470/136 v k. ú. Šeberov. Západní fasáda po cca 7 m od jihozápadního okraje ustupuje o cca 1,5 m východně a pokračuje délkou cca 8,75 m, kde se láme pod úhlem 90° a pokračuje délkou cca 6,73 m. V nejsevernějším bodě je stavba vzdálena cca 4,1 m od severní hranice pozemku stavebníka s pozemkem parc. č. 1470/156 v k. ú. Šeberov. Část předsazené severní fasády má délku cca 6,25 m. Východní fasáda objektu má délku cca 18,25 m, kde po cca 7,0 m je ustoupena o cca 2,0 m a po cca 4,3 m se vrací do původní vzdálenosti od východní hranice pozemku, tak jak je zakresleno ve výkresu koordinační situace č. C.1.1 z 01/2015 v měřítku 1:200, který zpracoval Ing. Luboš Káně, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby ČKAIT 0008506. Akumulační jímka o objemu 10 m³ má obdélníkový půdorys cca 1,68 x 2,00 m, kde delší strana je vzdálena 2,00 m od hranice pozemku parc. č. 1470/153 s pozemkem parc. č. 1470/155 oba v k. ú. Šeberov a je s touhou hranicí rovnoběžná, strana dlouhá cca 1,68 m je vzdálena cca 4,00 m od hranice pozemku parc. č. 1470/153 s pozemkem parc. č. 1470/136 v k. ú. Šeberov.

- Zasadovací objekt obdélníkového půdorysu o ploše 18 m², kde severozápadní okraj zasadovacího objektu je vzdálen 4,19 m od hranice pozemku stavby s pozemkem parc. č. 1470/136 v k. ú. Šeberov a 3,68 m od hranice pozemku stavby s pozemkem parc. č. 1470/156 v k. ú. Šeberov. Západní strana zasadovacího objektu má délku 9,00 m a je rovnoběžná s hranicí pozemků parc. č. 1470/136 v k. ú. Šeberov a 1470/153 v k. ú. Šeberov.

SK bere na vědomí.

5. bod jednání – IPR Praha – koncepční vyjádření k záměru na veřejném prostranství: „KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ PRO BUDOUCÍ RODINNÉ DOMY V UL. ŽÁBOVA, MČ PRAHA ŠEBEROV“. IPR Praha vydává toto koncepční vyjádření:

PŘI SPLNĚNÍ NÍŽE UVEDENÉ PODMÍNKY S PŘEDLOŽENÝM ZÁMĚREM SOUHLASÍME.

Popis záměru:

Předmětná stavba se stává z řídicího stavebního objektu SO 100 - Komunikace, který řeší rozšíření ul. Žábava na požadované parametry. Součástí předmětné stavby je nová splašková kanalizace (SO 310), vodovodní řad (SO 320) a plynovodní řad (SO 500) včetně domovních přípojek pro budoucí rodinné domy na konci ul. Žábava. V rámci rozšíření stávající komunikace obytné zóny je řešeno odvodnění komunikace (SO 330) do nově navržené vsakovací galerie. V řešené lokalitě bude prodlouženo veřejné osvětlení (SO 400). Stavba trubních sítí, vsakovací galerie i veřejného osvětlení bude předcházet finálním úpravám na SO 100 - Komunikace.

Podmínka:

Na pozemku parc. č. 530/20 v kat. ú. Šeberov probíhá stávající cyklistická stezka. Tento pozemek je součástí navrhované stavby, je na něm umístěn RD č.4 a vymezena zahrada z katastrální mapy. V

koordinanční situaci je nutné doplnit způsob řešení rodinného domu a jeho pozemku ve vztahu ke zmíněné cyklostezce.

SK na základě stanoviska IPRu doporučuje upravit napojení cyklostezky.

Po jednání s projektantem RD 4 bylo dohodnuto, že oplocení RD 4 bude respektovat průběh stávající cyklostezky.

- 6. bod jednání – OV ÚMČ Praha 11 – zahájení řízení o vydání stavebního povolení na stavbu vodního díla „Stavba č. 0106 - TV Šeberov, etapa 0022 - K Hrnčířům - vodovodní řady pro veřejnou potřebu, stoky splaškové kanalizace a čerpací stanice splaškových odpadních vod Praha, Šeberov, K Hrnčířům “** na pozemcích parc. č. 122/4, 122/16, 122/17, 122/22, 146/1, 564/3, 564/9, 564/19, 566/1, 1448 v katastrálním území Šeberov.

Stavební objekty:

SO 300 stoka splaškové kanalizace S1 - výtlač PE100 d180 délky 856,6 m

SO 301 stoka splaškové kanalizace S2 - gravitace KT300 délky 195,1 m

SO 303 přeložka (povolení nové) stoky splaškové kanalizace - výtlaču PE100 d110 délky 256,6 m

SO 304 vodovodní řad V1 PE100 d315 délky 948,9 m včetně výpusti TLT80 délky 10,6 m

SO 305 vodovodní řad V2 TLT150 délky 17,0 m

SO 306 vodovodní řad V3 TLT 150 délky 31,3 m

SO 307 vodovodní řad V4 TLT 150 délky 333,0 m

SO 700 čerpací stanice včetně napojení ČS na přeložku stoky splaškové kanalizace - výtlaču (SO 303) PE 100, SDR 11, 110x10,0 délky 8,5 m a bezpečnostního přepadu do strouhy z KT DN300 délky 19,6 m.

SK bere na vědomí.

- 7. bod jednání – Návrh na vypořádání spoluvlastnictví pozemku parc.č. 1407/29, k.ú. Šeberov.** Jedná se o pozemek za mateřskou školou Hrnčíře, o který několik let probíhal soudní spor. V posledním rozsudku se Hl.m. Praha (svěřeno MČ Praha – Šeberov) stala vlastníkem ½ tohoto pozemku. Návrh majetkového vypořádání odděluje ideální ½ pozemku o velikosti 2073 m², který bude připojen ke stávajícímu pozemku parc.č. 1286 zahrady MŠ. V dalším kroku dojde ke směně části odděleného pozemku o velikosti 351m² za část o velikosti 246m² + pozemek parc.č. 1268/2, který je již řadu let využíván jako parkoviště pro MŠ. (viz. grafická příloha). Dojde tak k úpravě tvaru pozemku kolem MŠ. SK souhlasí s návrhem vypořádání a dělení pozemku dle předloženého návrhu od společnosti SATPO.

- 8. bod jednání – Žádost o projednání navrhované směny pozemků parc.č. 541/1, 541/10, 541/12, 541/13, 539/3, 539/8 (Kovářský rybník) za pozemek parc.č. 536/2 a studie návrhu zástavby rodinných domů na pozemku parc.č. 536/2 (viz. grafická příloha).**

K žádosti o směnu pozemků parc. č. 541/1, 541/10, 541/12, 541/13, 539/3, 539/8, k. ú. Šeberov ve vlastnictví BM&V s.r.o. za pozemek parc. č. 536/2 k. ú. Šeberov, ve vlastnictví hl. m. Prahy a ke studii výstavby rodinných domů na pozemku parc. č. 536/2 k.ú. Šeberov, s řešením dopravní a technické obslužnosti dotčeného území, které vychází z původní koncepce návrhu předchozích etap rozvoje území při ulicích Pod Vsí a K Újezdu.

Stavební komise doporučuje MČ **vydat souhlas** s navrhovanou směnou **za následujících podmínek:**

- 1) MČ podá žádost o svěření části pozemku parc. č. 536/2 k. ú. Šeberov o ploše cca 2.450m² ve tvaru lichoběžníku, přilehlého ke komunikaci K Rozkoši a Pod Vsí a to v délce cca 155 m a maximální šířce 24 m a minimální šířce 13 m. Na kterém je dle Rozhodnutí č.j. 26958/02-32/O-674/01 ze dne 28. ledna 2002 o umístění stavby pěti bytových domů včetně komunikací, zpevněných a parkovacích ploch a terénních a sadových úprav, vydaném Ministerstvem pro místní rozvoj, které mění rozhodnutí odboru územního rozhodování Magistrátu hl. m. Prahy č.j. MHMP/12596001/OUR/J/Hol z 8.10.2001 **umístěn pás veřejné zeleně – park** o stejném tvaru a ploše. Viz grafická příloha, Situace areálu – Šeberov III. Areál bytových domů v měřítku 1:500 - potvrzená dokumentace k územního rozhodnutí.

- 2) MČ vydá souhlas se směnou části pozemku parc. č. 536/2 navazující na část pozemku pásu veřejné zeleně (viz bod 1.), na které bude realizovaný záměr podle studie předložené BM&V s.r.o., která je přílohou a to za podmínky, že žadatel BM&V s.r.o. od MHMP získá ideálního podílu ve **výši 5/6** a MČ od MHMP získá ideální podíl ve **výši 1/6** předmětného pozemku. Náklady na realizaci veškerých částí záměru ponese pouze BM&V s.r.o. O tom bude sepsána plánovací smlouva mezi spolumajiteli. Výše ideálního spoluvlastnického podílu MČ na části pozemku parc. č. 536/2 bude přibližně odpovídat ploše pozemků, na kterých budou umístěné veřejné komunikace, sítě a zeleň. Po dokončení výstavby veřejných komunikací, sítí a zeleně dojde ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tak, že ve prospěch MČ budou bezúplatně převedeny pozemky a stavby veřejné komunikace, sítě a zeleň. Ostatní části pozemku případnou BM&V s.r.o.

Odůvodnění:

- Ad 1) Stavební družstvo Šeberov II, se sídlem Rumunská 12, Praha 2, IČ: 26119471 nyní po fúzi družstev SICOM stavební družstvo, se sídlem K Újezdu 278, Praha 4 – Šeberov, IČ: 26490587 získalo rozhodnutí o umístění stavby č.j. MHMP/12596001/OUR/J/Hol z 8.10.2001 na pozemku 536/2 mimo jiné i k umístění pásu veřejné zeleně. Pás veřejné zeleně byl umístěn v souladu s naplněním koeficientu využití území tak, že plocha veřejné zeleně – parku, byla zahrnutá do výpočtu koeficientů zastavitelnosti řešeného území. Realizace úpravy veřejné zeleně a parku byla částečně provedená výsadbou stromů podél ulice Pod Vsí. Tato část pozemku je tak jednoznačně určená a její využití pro další výstavbu se nepředpokládá. Z uvedeného důvodu stavební komise doporučuje MČ požádat MHMP o svěřeni této části pozemku do správy za účelem dokončení parkových úprav a provozování veřejného parku.
- Ad 2) BM&V s.r.o. předložila studii výstavby rodinných domů na pozemku parc. č. 536/2 k.ú. Šeberov, s řešením dopravní a technické obslužnosti dotčeného území, které vychází z původní koncepce návrhu předchozích etap rozvoje území při ulicích Pod Vsí a K Újezdu. Tento původní záměr chrání zájmy stávajících obyvatel. Předpokládá se, že BM&V s.r.o. s MČ uzavře Smlouvu o spolupráci, Plánovací smlouvu a Smlouvu o budoucí smlouvě o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. MČ bude po celou dobu přípravy realizace spoluvlastníkem strategicky významných pozemků a bude přímo ovlivňovat veškeré povolená řízení. MČ bude mít právo účinně blokovat případný převod pozemku na jiný subjekt. Po realizaci záměru v souladu s Plánovací smlouvou, dojde ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví tak, že na MČ budou bezúplatně převedeny pozemky a stavby veřejné komunikace, sítě a zeleň. Účast na projektu MČ nijak nezatíží. Naopak výhody z podílu na rozhodování o majetku spoluvlastníků jsou zřejmé.

9. bod jednání – Žádost o stanovisko k upravené PD na výstavbu RD na pozemku parc.č. 1349, 1350/1 a 1350/2, vše k.ú. Šeberov.

Dne 3.2.2021 stavebníci požádali ÚMČ Praha – Šeberov o stanovisko pro územní souhlas a ohlášení stavby na stavbu rodinného domu, vnitřní sítě a připojení na kanalizaci, zpevněné plochy a vsakovací těleso v ulici Za Šmatlíkem, parc.č.1349, 1350/1 a 3150/2 k. ú. Šeberov. Jelikož se jednalo o stavbu, která překračuje 250 m² HPP, vztahují se na tuto stavbu zásady pro výstavbu na území Městské části Praha – Šeberov. Majitelé byli na tuto skutečnost upozorněni 17.2.2021, 18.2.2021 podali žádost o stanovisko v souladu se zásadami k projednání RMČ. Záměr obsahuje RD o rozměrech cca 31,95 x 12,7m, zastavěné ploše 343,62m², o třech bytových jednotkách - 6+kk, 3+kk, 3+kk a dvou jednotkách pro krátkodobé ubytování typu hostel -2 x ubytovací jednotka 2+1, na pozemku parc.č. 1349, 1350/1 a 1350/2 v katastrálním území Šeberov. První, hlavní část má tři nadzemní podlaží, z toho je třetí podlaží navržené jako podkrovní podlaží s valbovou střechou, s výškou hřebene 11,25m. Druhá část má dvě nadzemní podlaží s plochou střechou s výškou hřebene 7,0m. V uliční části na hlavní část navazuje přízemní garáž pro dva automobily s pochozí střešní terasou o výšce hřebene 4,6m a vstupní přízemní rizalit s valbovou střechou, s hřebenem na kótě +5,050.

Vjezdy na pozemek jsou dva stávající, přípojky na inženýrské sítě jsou taktéž stávající. Parkování – 2x garážové stání, 5x stání na pozemku stavebníka. Zasakování řešeno na pozemku stavebníka.

RMČ vzhledem k rozloze RD stavebníka vyzvala svým usnesením č. 2/55/2021/RMČ k doložení souladu stavby s obvyklou zástavbou v místě, s ohledem na výšku okolní zástavby a objem okolních staveb a požadovala doložit souhlasné stanovisko PVK s napojením na podtlakovou kanalizaci.

Dne 21.5. 2021 proběhla schůzka s projektantem, kde bylo domluveno zmenšení objemu stavby. Dne 27.5. 2021 byla předložena upravená PD. Byly provedeny tyto úpravy :

- valbová střecha nad uliční částí snížena o 750mm
- dvorní část zrušená v 2.np, tedy výška atiky +3,80 (místo původně +7,00)
- sníženo ze třech bytových jednotek na dvě bytové jednotky
- zrušena 2x ubytovací jednotka typu hostel
- zrušena stavba garáže
- upraveno parkování na pozemku investora

SK souhlasí s upraveným návrhem projektové dokumentace a doporučuje RMČ uzavřít smlouvu dle „Pravidel pro jednání s investory – stavebníky“.

SK upozorňuje investora, že dle projektové dokumentace u místností 1.06, 1.13 obojí ložnice a 1.11 koupelna není patrná funkce navržených protipožárních oken EW 30, není doloženo, jakým způsobem budou řešeny hygienické podmínky (větrání), nebylo předloženo požárně bezpečnostní řešení stavby.

Další jednání SK proběhne 25.6. 2021 od 8:00 hod.