

# **ZÁPIS č. 1/2016**

## z jednání komise stavební a rozvoje města konané dne 7. 1. 2016 (čtvrtek) od 18:00 na městském úřadě v Roztokách

Jednání zahájeno v 18:00 hodin.

**Přítomni:** Viz prezenční listina: Hadraba, Richter, Vítů, Flek, Kubečka, Tichá, Macák

**Omluveni:** Růžková, Ryneš

**Hosté:** Ing.arch. Šimoník, Ing.arch. Pesrová, Ing.arch. Pešková

Všichni členové komise byli seznámeni s následujícím programem:

1. Žádost o projednání dopravy v klidu a sloučení pozemků parc.č. 2736/1, 2736/3 a 2736/4. k.ú. Žalov (p. Ašková, projektant žádá o účast na jednání komise)
2. Polyfunkční dům Roztoky – Žalov (na místě stavebnin Renova)
3. Rozdělení pozemku parc.č. 3010/3, k.ú. Žalov (ul. Za Cihelnou)
4. Rozdělení pozemku parc.č. 2443/249, k.ú. Roztoky u Prahy (ul. Obránců míru)
5. Změna stavby před dokončením na parc.č. 116, k.ú. Roztoky u Prahy (p. Durdoň)
6. Podnět k vykonání státního stavebního dohledu ve věci výstavby opěrné zdi v korytě Žalovského potoka (anonym)
7. Vyjádření projektanta RP Tiché údolí k žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry k přístavbě ocelového schodiště k domu č.p. 6, ul. Tiché údolí.
8. Žádost o stanovisko k rozdělení pozemku tvořeného parc.č. 2445/1, k.ú. Roztoky a 3605/5, k.ú. Žalov (ul. V Úvoze)
9. Výstavba RD na parc.č. 3125/5, k.ú. Žalov (ul. Zahradní)
10. Žádost o vyjádření k záměru stavebních úprav a rekonstrukce domu č.p.698, ul. Riegrova
11. Žádost o vyjádření k záměru rekonstrukce chaty č.e.1473 a umístění DČOV (ul. Potoky)
12. Žádost o udělení výjimky ze stavební uzávěry pro stavební úpravy RD č.p. 63, ul. Tiché Údolí
13. Žádost o nové projednání záměru výstavby RD na parc.č. 2443/202, k.ú. Roztoky u Prahy (Solníky, ul.Čáslavského, projektant žádá o účast na jednání komise)
14. Žádost o přehodnocení stanoviska RM k rozdělení parc.č. 2443/217, k.ú. Roztoky u Prahy (Solníky)
15. Žádost o vyjádření k záměru výstavby RD na pozemku parc.č. 3027/3, k.ú. Žalov

### **Vlastní jednání:**

Členové komise stavební se dohodli na přeřazení bodu č.13 za bod č.1

**ad. 1)** Žádost o projednání dopravy v klidu a sloučení pozemků parc.č. 2736/1, 2736/3 a 2736/4. k.ú. Žalov.

SK požaduje přepracování studie tak, aby zastavěná plocha nepřesáhla 30% výměry pozemků příslušných k jednotlivým rodinným domům a byl splněn požadavek na zachování 55% zeleně na každém z nich. Pozemky obou rodinných domů musí mít zajištěny samostatné vjezdy z veřejně přístupné komunikace a umístění obou rodinných domů musí vyhovovat všem požadavkům stavebního zákona bez požadavků na udělení jakýchkoliv výjimek.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 2)** Žádost o nové projednání záměru výstavby RD na parc.č. 2443/202, k.ú. Roztoky u Prahy (Solníky, ul.Čáslavského, projektant žádá o účast na jednání komise)

SK trvá na svém předchozím stanovisku a doporučuje investorovi přepracování studie tak, aby byly bytové jednotky komunikačně propojeny (jeden vstup, jeden vjezd) a bylo jednoznačné, že se nejedná o objekt umožňující v budoucnosti rozdělení na dvě samostatné stavby na oddělených pozemcích.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 3)** Polyfunkční dům Roztoky – Žalov (na místě stavebnin Renova)

SK konstatuje, že předložený záměr se nachází v ploše nerušící výroby a služeb, která zahrnuje již realizovanou výstavbu bytových domů. Z tohoto důvodu považujeme za vhodné v nově navrhovaných stavbách uvažovat s využitím spíše pro služby a občanskou vybavenost. Budoucí výstavbu je nutné posuzovat především v kontextu staveb realizovaných v nejbližším okolí. V řešeném území je platná stavební uzávěra a MěÚ Roztoky zahájil přípravu zadání regulačního plánu pro tuto plochu. Vzhledem k tomu, že navrhovaná zástavba se nachází na velmi exponovaném místě a bude tvořit součást nového centra Žalova, považujeme za nutné pro výstavbu stanovit závazné regulativy. Objemy a výška staveb navrhovaných v předložené studii jsou dle názoru SK předimenzované. Z tohoto důvodu nelze s návrhem souhlasit. Při tvorbě regulačního plánu je jeho pořizovatel připraven spolupracovat se zástupci vlastníka těchto pozemků a projektanty.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 4)** Rozdělení pozemku parc.č. 3010/3, k.ú. Žalov (ul. Za Cihelnou)

SK doporučuje žadateli upravit navrhované rozdělení pozemku tak, aby každá z nově vzniklých parcel měly výměru minimálně 500m<sup>2</sup>. S rozdělením pozemku dle předloženého návrhu doporučujeme RM nesouhlasit.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 5)** Rozdělení pozemku parc.č. 2443/249, k.ú. Roztoky u Prahy (ul. Obránců míru)

Vzhledem k tomu, že stávající pozemek neumožňuje vytvoření dvou samostatných pozemků o výměře minimálně 500m<sup>2</sup>, SK nedoporučuje RM souhlasit s navrhovaným rozdělením.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 6)** Změna stavby před dokončením na parc.č. 116, k.ú. Roztoky u Prahy (p. Durdoň)

SK nedoporučuje RM souhlasit s navrhovaným záměrem a trvá na redukci okenních otvorů směrem k pozemku ve vlastnictví města tak, aby odpovídaly schválené projektové dokumentaci. V souladu s platnou zákonnou úpravou by schválení tohoto záměru výrazně omezilo vlastnická práva Města Roztoky a možnost dalšího využití přilehlého pozemku parc.č. 117, k.ú. Roztoky u Prahy pro připravovaný záměr umístění mateřské školy.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 7)** Podnět k vykonání státního stavebního dohledu ve věci výstavby opěrné zdi v korytě Žalovského potoka (anonym)

SK doporučuje RM předat tento podnět k dořešení stavebnímu úřadu.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 8)** Vyjádření projektanta RP Tiché údolí k žádosti o udělení výjimky ze stavební uzávěry k přístavbě ocelového schodiště k domu č.p. 6, ul. Tiché údolí.

V souladu s doporučením projektanta regulačního plánu SK doporučuje RM rozhodnout o udělení výjimky z platné stavební uzávěry pro přístavbu schodiště a související stavební úpravy RD č.p. 6. Dále doporučujeme uvést, že se jedná o nápravu stávajícího stavu, který není v rozporu s filozofií připravovaného regulačního plánu.

**Pro: 7 Proti: - Zdržel se: -**

**ad. 9)** Žádost o stanovisko k rozdělení pozemku tvořeného parc.č. 2445/1, k.ú. Roztoky a 3605/5, k.ú. Žalov (ul. V Úvoze)

SK doporučuje RM souhlasit s navrhovaným rozdělením pozemku, upozorňujeme však, že dle platného územního plánu se jedná o plochu zeleně a rozdělení pozemku nic nemění na faktu, že zachování tohoto stavu bude prosazováno i v rámci tvorby územního plánu nového.

**Pro: 7 Proti: - Zdržel se: -**

**ad. 10)** Výstavba RD na parc.č. 3125/5, k.ú. Žalov (ul. Zahradní)

SK doporučuje RM se záměrem souhlasit s tím, že na pozemku rodinného domu budou umístěna minimálně dvě stání pro OA .

**Pro: 7 Proti: - Zdržel se: -**

**ad. 11)** Žádost o vyjádření k záměru stavebních úprav a rekonstrukce domu č.p.698, ul. Riegrova

SK konstatuje, že RD č.p. 698 se nachází v území s platnou stavební uzávěrou a proto s navrhovanými stavebními úpravami nelze souhlasit. Studie bude předána k projednání v rámci řízení o návrhu regulačního plánu.

**Pro: 7 Proti: - Zdržel se: -**

**ad. 12)** Žádost o vyjádření k záměru rekonstrukce chaty č.e.1473 a umístění DČOV (ul. Potoky)

SK doporučuje RM souhlasit s předloženým záměrem rekonstrukce chaty č.e. 1473 a umístěním DČOV (ul. Potoky), za předpokladu, že zastavěná plocha nového objektu nepřesáhne zastavěnou plochu stávající a objekt nebude užíván k trvalému bydlení.

**Pro: 6 Proti: - Zdržel se: 1**

**ad. 13)** Žádost o udělení výjimky ze stavební uzávěry pro stavební úpravy RD č.p. 63, ul. Tiché Údolí

SK nedoporučuje RM souhlasit s udělením výjimky ze stavební uzávěry. Předložená studie navrhuje zásadní hmotové změny objektu a považujeme za nutné jejich projednání v rámci řízení o návrhu regulačního plánu.

**Pro: 7 Proti: - Zdržel se: -**

**ad. 14)** Žádost o přehodnocení stanoviska RM k rozdělení parc.č. 2443/217, k.ú. Roztoky u Prahy (Solníky)

SK nedoporučuje RM revokovat usnesení 478-15/14, neboť se jedná o formální změnu v užívání již realizovaného objektu. SK doporučuje pořizovateli řešit tuto problematiku v připravované územně plánovací dokumentaci tak, aby se tento případ nemohl v budoucnosti opakovat.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

**ad. 15)** Žádost o vyjádření k záměru výstavby RD na pozemku parc.č. 3027/3, k.ú. Žalov

SK konstatuje, že udělení výjimky není možné, vzhledem k tomu, že stavební uzávěra zatím nenabyla účinnosti.

**Pro:** 7      **Proti:** -      **Zdržel se:** -

Jednání ukončeno v 21:45 hod.

Za korekturu přítomných a omluvených dle prezenční listiny odpovídá Hana Záhorská.

Příloha: Prezenční listina