

**Stavebník:** Žaneta Janovská, nar. 18.4.1979, bytem Na Maninách 1092/20, Praha 7

**Zastoupena:** Ing. Arch. Jan Kasl, Best Development Prague s.r.o., IČ 27660044, se sídlem Praha 6 - Bubeneč, Terronská 727/7, PSČ 16000

**Účastník řízení:** Městská část Praha Nebušice, Nebušická 128, Praha Nebušice, zastoupena Ing. Markétou Kohoutovou, místostarostkou

**VĚC:** Vyjádření k oznámení o pokračování řízení č.j. MCP6 063720/2014/OV/H k novostavbě rodinného domu nazvaného hospodářský objekt na parcele č. 274/1, k.ú. Nebušice, ul. K Cíli, Praha-Nebušice.

Toto oznámení obsahuje matoucí popis domu a parcelní číslo, žádáme o vyjasnění.

**Městská část Praha Nebušice nesouhlasí se záměrem novostavby budovy na pozemku parc. č. 274/1, k.ú. Nebušice, dle dokumentace k žádosti o vydání stavebního povolení, o níž je vedeno řízení vedeném ÚMČ Prahy 6 Stavebním úřadem v řízení vedeném pod sp.zn. MCP6 063720/2014/OV/H B.**

#### **Odůvodnění:**

V územním řízení vedeným úřadem Městské části Praha 6 sp.zn. MCP6 010315/2013/OV/Ko bylo dne 18. 11. 2013 vydáno územní rozhodnutí č.j. MCP6 076362/2013 na novostavbu hospodářského objektu v ulici K cíli, Praha Nebušice, na pozemcích parcelní číslo 284/1, 1029/1, 1270, v k.ú. Nebušice (dále jen "**Územní rozhodnutí**"). Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 20. 12. 2013.

Dle Územního rozhodnutí bylo účelem umístované stavby **zřízení jednopodlažního nepodsklepeného hospodářského objektu pro skladování a zpracování ovoce.** Účastník řízení vydal dne 23. 10. 2013 stanovisko k předmětnému záměru, dle kterého se záměrem souhlasí za splnění podmínek daných zastupitelstvem dle usnesení č.j. 589/12 ze dne 29. 5. 2012. Tyto podmínky (snížení podlahové plochy) byly v Územním rozhodnutí zohledněny.

Z předložené DUR, jakož i ze samotného Územního rozhodnutí vyplývalo, že záměrem žadatele je vystavět na předmětných pozemcích sklad jablek s administrativním zázeminím. O tomto záměru bylo vydáno také Územní rozhodnutí, podle něhož je záměr výstavby umístován ve funkční ploše PS - sady zahrady vinice, kde je umístování staveb souvisejících s vymezeným funkčním využitím posuzováno **jako výjimečně přípustná stavba.**

Dle stanoviska URM č.j. 28 53/13 ze dne 16. 5. 2013 je konstatován souhlas s výjimečně přípustnou stavbou za podmínky, že tato stavba bude sloužit pro skladování a zpracování ovoce. Pouze za těchto předpokladů je předložený záměr jako výjimeční přípustný a v souladu se Územním plánem města Prahy.

Stavební výbor MČ Praha Nebušice po seznámení se s projektovou dokumentací k zamýšlené novostavbě došel k závěru, že předložená dokumentace ke stavebnímu řízení vykazuje zásadní **odchylky oproti dokumentaci pro Územní rozhodnutí a je s ní v rozporu.**

#### **Rozpory dokumentace ke stavebnímu řízení s Územním rozhodnutím spočívají v následujícím:**

- oproti DUR je v dokumentaci ke stavebnímu povolení navrženo obytné podkroví (2. NP není v Územním rozhodnutí povoleno);
- ve skladu ve 2 NP byla oproti projektu pro územní řízení doplněna střešní okna.
- na základě podmínky účastníka byla zastavěná plocha sice částečně snížena, ale návrhem na 2. NP dochází naopak k nárůstu podlahové plochy, přičemž v části 2 NP je deklarováno umístění skladu ovoce;
  - velikost tzv. skladového prostoru o ploše 346 m<sup>2</sup> není úměrná velikosti budoucího sadu s 55 stromy, který má být vysazen ke kolaudci objektu. Skladování jiného ovoce než z dotčeného pozemku je ve smyslu územního plánu nepřípustné.

Dále Městská část Praha Nebušice namítá, že z předložené dokumentace ke stavebnímu povolení se jeví jako možné, že skutečným **záměrem stavebníka je na předmětných pozemcích vystavět rodinný dům, což ostatně potvrzuje i vydané oznámení o pokračování řízení vydané MČ Praha 6 ze dne 20.4.2015.**

#### **Skutečnost, že se jedná spíše o rodinný dům než o hospodářský objekt účastník řízení dovozuje z následujícího:**

- deklarovanému účelu novostavby hospodářského objektu pro skladování jablek neodpovídá navrhovaný objekt z hlediska dispozičního řešení, větrání, osvětlení, vytápění/chlazení;
- v zamýšlené stavbě dle předložení dokumentace absentuje jakákoliv technologie keskladování jablek nutná pro zajištění optimálních podmínek (v UR byl stanoven požadavek na temno a chlad, sklady jablek jsou obvykle vybaveny regulací koncentrace CO<sub>2</sub> a stálého chladu, teplota vhodná pro šetrné skladování jablek je dle

- VŠCHT, Ústav konzervace potravin, 0 - 4 C, atd. , )
- vnitřní středová teplota je navržena na 20 °C; což je teplota která odpovídá požadavkům na bydlení a nikoliv na skladování ovoce
  - v objektu je navržen systém vytápění, který odpovídá potřebám rodinného domu (například citace z technické zprávy: vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo, které se při nižších teplotách se automaticky připojí elektrický přímotopný kotel)
  - v navrženém objektu je umístěno podlahové topení v 1 i 2 NP
  - z celkového obestavěného prostoru 1896 m<sup>3</sup> je dle projektu vytápěna na 20 °C a více větší část objektu – konkrétně 1234,7 m<sup>3</sup>
  - v požární zprávě je přitom deklarováno, že plocha zázemí je jen 85 m<sup>2</sup> a plocha skladu je 346 m<sup>2</sup> – tento poměr je v přímém rozporu s navrženým systémem vytápění
  - sklad ve 2NP je navržen se střešními okny, ale bez výtahu, který by umožňoval obsluhu skladu ovoce
  - nosné svislé konstrukce budovy jsou železobetonové sloupy, plně prosklené stěny orientované na východ, jih i západ jsou sice nahrazeny oproti územnímu řízení sendvičovými stěnami s dřevěným prkenným obložím, ale tato změna je snadno reverzibilní
  - z hlediska návratnosti investice do údajné hospodářské budovy je deklarovaný záměr zcela nepravděpodobný; celkové předpokládané náklady na výstavbu zamýšlené stavby jsou 11 mil. Kč, při celkovém počtu 55 stromů tvoří investiční náklady na uskladnění jablek z 1 stromu 200 tis. Kč.
  - z hlediska ekonomické výnosnosti zamýšleného podniku, pro jehož činnost má hospodářská stavba sloužit, je rovněž nepravděpodobné, že by sad byl obsluhován celoročně jedním pracovníkem, pro kterého je plánována garsonka v objektu, a to k celoročnímu bydlení;
  - v zamýšlené stavbě jsou plánovány 4 garáže. Tento počet je zcela předimenzovaný z hlediska deklarovaného účelu novostavby.

Zpředložené dokumentace vyplývá, že není zajištěna ochrana přilehlého lesa v případě požáru této novostavby, která je umístěna pouze 10 m od okraje lesa.

Z předložené dokumentace nevyplývá, že stavba je konstrukčně dostatečně chráněna proti případnému pádu stromu z přilehlého lesa.

Předložená dokumentace neobsahuje vhodné dopravní řešení, a to ani staveništní, ani běžného dopravního provozu po dokončení stavby. Navrhovaná stavba je přístupná pouze ulicí K cíli. Tato komunikace tvoří jedinou přístupovou cestu z centra obce pro obsluhu hřbitova. Je součástí turistických tras a je hojně využívána občany. Je zcela nevhodné tuto komunikaci zatěžovat nadbytečnou automobilovou dopravou. Kromě toho křižovatka ulice K Cíli a Nebušické ulice je velmi nepřehledná a nebezpečná.

Pokud jde o formální nedostatky předložené dokumentace, Městská část konstatuje, že předložená dokumentace vykazuje zásadní nedostatky pro posouzení, jakými jsou absence přesného označení zodpovědného projektanta dané části, razítko autorizované osoby a podpis.

Tyto nedostatky mohou být zásadního charakteru s ohledem na výše uvedené problémy a možné rozpory nejen s ÚPn, ale také se zákonnými normami a z toho vyplývající osobní zodpovědností konkrétních osob ve smyslu vnitřních předpisů členů ČKA a ČKAIT jakož i obecných zákonů. Městská část jako účastník řízení nemůže dovozovat, zda se jedná o technické opomenutí anebo záměr s ohledem na výše uvedené problémy návrhu.

**ZÁVĚR: Vzhledem k tomu, že předložená dokumentace pro stavební řízení nevykazuje jen drobné formální nedostatky, ale celkově neodpovídá typologicky v územním rozhodnutí povolenému hospodářskému objektu jako výjimečně přípustné stavbě, navrhuje Městská část Praha Nebuše, aby stavební úřad žádost o vydání stavebního povolení ZAMÍTNUL.**

Ing. Markéta Kohoutová  
předseda stavebního výboru  
a  
místostarosta