

ZÁPIS č. 4/2020

z jednání komise stavební, dopravní a rozvoje města
konané dne 18. 5. 2020 (pondělí) od 18:00 na městském úřadě
v Roztokách

Jednání zahájeno v 18:00 hodin.

Přítomni: Viz prezenční listina: Hadraba, Richter, Dvořáková, Kratěna, Bártková, Flek, Trepera, Hladílek

Omluveni: Šmíd, Vítů,

Přizvani: Přeček

Hosté: P. Demuth,, M. Chládek, MAJO Architekti

Všichni členové komise byli seznámeni s následujícím programem:

1. Městské domy Nádražní (p. Chládek)
2. Rezidence Vltavín
3. Stavební úpravy RD č.p. 614, ul. Vrchlického
4. Přístavba garáže, ul. Zaorálkova 365
5. Přístřešek pro OA v ul. Na Panenské u č.p. 1835
6. Novostavba RD v ul. Pod Řivnáčem, parc.č. 2805 a 2806, k.ú. Žalov – předběžné projednání
7. Garáž v ul. Wolkerova, parc.č. 2094/2, k.ú. Žalov
8. Přístavba garáže v ul. Nad vinicemi, parc.č. 1976/1, k.ú. Roztoky u Prahy

Vlastní jednání:

Úvodem jednání p. Richter informoval SK o jednání s panem Kratochvílem, vlastníkem rodinného domu 1105 a souvisejících pozemků, ve věci rozdělení těchto pozemků, které se uskutečnilo dne 18.5.2020 přímo na místě za účasti ing. Richtera a arch. Přečka. Záměrem vlastníka je rozdělit pozemek rodinného domu č.p. 1105, sestávající z parc.č. 3416, 3417/1 a 3417/4, k.ú. Žalov, na dva s plochou 824, m² a 522,13 m². Zástupci města bylo konstatováno, že v této lokalitě je rozdělení pozemku dle návrhu možné. Majiteli bylo doporučeno společně se žádostí o rozdělení pozemku předložit na SÚ projekt na demolici garáže, kterou bude procházet nová hranice pozemku, viz příložený plánec.

Radě města bude doporučeno tento záměr schválit. Případný souhlas s rozdělením pozemku neznamena souhlas s realizací domu. Za tím účelem bude nutné, aby pan Kratochvíl předal SK žádost o souhlas s umístěním domu v jeho poslední navrhované variantě.

ad. 1) Městské domy Nádražní (p. Chládek)

Stavební komise vyslechla prezentaci autorů návrhu a investorů. SK bere na vědomí předložený záměr a doporučuje RM odložit projednání záměru do vydání stanoviska SŽDC k možnosti napojení vjezdů do garáží z prostoru přednádraží. SK doporučuje trvat na umístění parkingu v suterénu, realizaci pasáže dle návrhu ÚS veřejných prostranství Roztoky – Vstup. Pro další jednání je nutné prověřit poměr zastavěnosti pozemku a poměru komerčních a obytných ploch v jednotlivých objektech. Upozorňujeme, že přinejmenším problematický je zmiňovaný způsob využití navrhovaných bytů pro sdílené bydlení studentů, navíc ve spojení s pobytovými střešními terasami. U obou domů dále upozorňujeme na nedostatečné řešení dopravy v klidu – při stávajícím stupni automobilizace je 5 stání/6 bytů + 2 komerční prostory nedostačující, rovněž u domu se sdíleným bydlením pro min. 33 osob + 2 komerční prostory se jeví navrhovaný počet 12 stání nedostačující. Kladně hodnotíme celkový vzhled obou domů, řešení parteru ulice Nádražní a umístění provozoven s komerčním využitím směrem do ulice Nádražní.

Upozorňujeme problematiku řešení odvodu splaškových vod, neboť MČOV již nemá volnou kapacitu, stejně problematická je akumulace a následná likvidace dešťových vod, kdy není možné akceptovat přímé napojení do kanalizace. Provedení opatření dohodnutých se zástupci vedení města a zapracovaných do projektové dokumentace musí být smluvně ošetřena před vydáním územního rozhodnutí.

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

ad. 2) Rezidence Vltavín

Stavební komise doporučuje radě města nesouhlasit se záměrem Rezidence Vltavín dle předloženého návrhu. Důvodem je skutečnost, že návrh nerespektuje požadavky regulačního plánu, mimo jiné požadavky na dopravní napojení lokality.

Jako požadavky pro další přípravu záměru doporučujeme stanovit následující podmínky:

- Záměr musí být v souladu s platným RP
- Před povolením záměru musí být uzavřena trojstranná plánovací smlouva mezi městem Roztoky a oběma investory v dotčené lokalitě Horní Žalov. Souhlas města bude vydán až po uzavření této plánovací smlouvy.
- Před zahájením jakékoli výstavby musí být (viz platný RP) vystavěna příjezdová komunikace z ulice Přílepská a kompletní dopravní infrastruktura dle požadavků RP. Není možné zřídit jako hlavní komunikaci pro lokalitu jiný příjezd, a to ani dočasně.
- Napojení na inženýrské sítě připravované v rámci výstavby ZŠ na sousedním pozemku je třeba zasmluvnit s městem Roztoky formou plánovací smlouvy, a to úplatně, podílem na nákladech.
- Je třeba se investičně podílet na intenzifikaci stávající nekapacitní ČSOV Žalov. Nutné též zakotvit do plánovací smlouvy.
- V současné době není možný záměr napojit na MČOV (majitel město Roztoky), její současná kapacita je nevyhovující. Způsob řešení bude též zakotven v plánovací smlouvě.
- Odvod dešťových vod je nutné řešit retenční nádrží
- Součástí záměru musí být i projekt veřejné zeleně v potřebném rozsahu, zakotvit do plánovací smlouvy.
- Všechny inženýrské sítě pro celou lokalitu je nutné řešit komplexně (tedy pro obě části současně) a zakotvit do plánovací smlouvy
- Součástí plánovací smlouvy bude též řešení ochrany stávajících obyvatel před škodlivými vlivy při výstavbě (prach, hluk, atd.)

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

ad. 3) Stavební úpravy RD č.p. 614, ul. Vrchlického

SK doporučuje RM souhlasit se změnou stavby před dokončením RD č.p. 614, ul. Vrchlického dle návrhu Ing. arch. Z. Johanidesové.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: 1

ad. 4) Přístavba garáže ul. Zaorálkova 365

Jako podklad pro projednání záměru přístavby garáže u RD č.p. 365, ul. Zaorálkova, žádá stavební komise investora o doplnění informací ke zjištěným rozdílům evidence katastru nemovitostí a skutečné zastavěnosti pozemku. Dále žádá doplnění skutečných výměr všech ploch zastavěných stavbou hlavní, tak doplňkovými stavbami

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

ad. 5) Přístřešek pro OA v ul. Na Panenské u č.p. 1835

SK souhlasí s záměrem výstavby ocelového přístřešku pro osobní automobil u RD č.p. 1835 dle předloženého návrhu.

Pro: 7 Proti: 2 Zdržel se: -

ad. 6) Novostavba RD v ul. Pod Řivnáčem, parc.č. 2805 a 2806, k.ú. Žalov – předběžné projednání

SK doporučuje RM souhlasit se záměrem novostavby rodinného dvojdomu na pozemcích parc.č. 2805 a 2806, k.ú. Žalov s požadavkem na zastavěnost pozemku max. 30% a ponechání 55% výměry pozemků pro zeleň. Finální návrh bude předložen k opětovnému projednání. Pro finální návrh stavby požadujeme zastřešení sedlovou střechou, umístění dvojdomku v souladu s požadavky na odstupové vzdálenosti staveb, likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku, umístění dvou stání pro osobní automobily na vlastním pozemku.

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

ad. 7) Garáž v ul. Wolkerova, parc.č. 2094/2, k.ú. Žalov

SK doporučuje RM souhlasit s novostavbou garáže v ul. Wolkerova, parc.č. 2094/2, k.ú. Žalov, upozorňujeme na přinejmenším problematické otevírání sekčních vrat.

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

ad. 8) Přístavba garáže v ul. Nad vinicemi, parc.č. 1976/1, k.ú. Rostoky u Prahy

SK doporučuje RM souhlasit se záměrem přístavby garáže v ul. Nad vinicemi, parc.č. 1976/1, k.ú. Rostoky u Prahy, za podmínky, že hřeben střechy bude orientován souběžně s komunikací. Důvodem je požadavek na snížení celkové výšky stavby.

Pro: 9 Proti: - Zdržel se: -

Jednání ukončeno v 21:20 hod.

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

Příloha: Prezenční listina