



Městská část Praha-Zbraslav
Zbraslavské náměstí 464
156 00 Praha-Zbraslav

tel/fax:
e- mail:
http:

+420 257 111 888
info@mc-zbraslav.cz
www.mc-zbraslav.cz

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-ZBRASLAV

Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. Z 10 64 20
ze dne 18.05.2020

Obytná lokalita Zbraslav - Závist

Zastupitelstvo městské části

I. bere na vědomí

1. "Informaci pro Zastupitelstvo městské části Praha-Zbraslav k situaci v lokalitě Závist, týkající se stavebních záměrů v lokalitě Závist", která je přílohou tohoto usnesení;

II. nesouhlasí


1. v souladu s usnesením Z 24 218 18 s umístěním a povolením novostaveb pro individuální bydlení na jednotlivých pozemcích v nově vzniklé zastavitelné lokalitě na Závisti;

III. ukládá

1. Radě MČ Praha – Zbraslav
postupovat v souladu s tímto usnesením;
2. tajemníkovi ÚMČ Praha-Zbraslav
informovat OVDŽP ÚMČ Praha 16 o tomto usnesení.

Stav usnesení: Schváleno

Hlasování poměrem: 9-1-5


Ing. Zuzana Vejvodová
starostka MČ Praha-Zbraslav





Informace pro Zastupitelstvo městské části Praha-Zbraslav k situaci v lokalitě Závist, týkající se stavebních záměrů v lokalitě Závist

O stavebních záměrech v lokalitě Závist stavebníků společnosti OZRIM a.s., APERTURA a.s, Bc. Zdeňka Žáka bylo Zastupitelstvo městské části Praha-Zbraslav podrobně informováno na zasedání konaného dne 13.11.2018.

Na základě usnesení č. Z 2 12 18 a stížností obyvatel byl dne 20. 11. 2018 zaslán na OVDŽP ÚMČ Praha 16 podnět na prošetření stavební činnosti v lokalitě Závist. I přes výslovnou žádost o informaci, jak bylo s podnětem naloženo, jsme neobdrželi ze strany stavebního úřadu žádnou odpověď.

V současné době mají investoři/stavebníci vydaná platná povolení stavby pro komunikace a sítě ve dvou etapách a na dvě další související stavby u komunikace Komořanská. Stavební činnost postupuje nekoordinovaně, izolovaně, a ne vždy v souladu s platnými rozhodnutími stavebního úřadu.

Na MČ se opět obrací obyvatelé lokality Závist. Stavební činnost nadměrně zatěžuje okolí, nerespektuje stávající stavby, dochází k destrukci funkčních staveb technické vybavenosti. Např. byl zlikvidována část dešťové kanalizace v majetku hl. m. Prahy, i když stavební povolení na základě námítky majitelů stávající nemovitosti výslovně předepisuje tuto stavbu zachovat.

Stavební činností se významně změnily poměry pro vsakování dešťových vod a destrukce stavebních prvků pro usměrnění dešťové vody znamená zásadní ohrožení stávajících nemovitostí. MČ Praha-Zbraslav požadovala řešit zachycování dešťových vod v oblasti v rámci stavebního řízení. Stavební úřad na toto nebral zřetel.

MČ Praha-Zbraslav požadovala ve stavebním řízení, aby nově budované stavby respektovaly stávající objekty a zajistily obslužnost stávajících nemovitostí. Na tuto námítku nebral stavební úřad zřetel.

Ve čtvrtek 14. 5. 2020 se na základě stížností obyvatel Závisti uskutečnilo jednání stavebníků, stavební firmy a obyvatel, kterého se zúčastnili zástupci MČ.

MČ Praha-Zbraslav požádala o součinnost OHM MHMP, protože stavby zasahují pozemky i stavby v majetku hlavního města. Jednání bylo z důvodu nouzového stavu odloženo a proběhne ve středu 20. 5. 2020.

Vzhledem k postupu stavebního úřadu a stavebníků není lokalita na Závisti řešena jako celek, ale jako dílčí stavby. Jednotlivé stavební záměry jsou na sobě fakticky vzájemně závislé, ale rozhodnutí o povolení staveb požaduje pouze jejich koordinaci. Vlastní stavební činnost je značně nepřehledná a chaotická. MČ jako budoucí správce není zvána na kontrolní dny stavby.

V současné době dochází k prodeji jednotlivých pozemků pro individuální bydlení. Městská část v současné době eviduje žádosti nových vlastníků pozemků o vyjádření k povolení novostaveb rodinných domů. Noví vlastníci se dle údajů v katastru nemovitostí stávají také spoluvlastníky pozemků pod budovanými komunikacemi.

Městská část Praha-Zbraslav se jako účastník řízení dostala do situace, kdy je nucena vyjadřovat se izolovaně k jednotlivým dílčím záměrům konkrétního stavebníka. MČ hájí v této věci veřejný zájem obce, kterým je zejména podmínka provázanosti stavebních záměrů, realizace všech staveb, tedy i těch, které bezprostředně nesouvisí s výstavbou rodinných domů (např. úpravy komunikace Komořanská), realizace staveb v plném rozsahu a požadované kvalitě, realizace návazností na stávající veřejné stavby a stávající stavby soukromých vlastníků, minimalizace negativního dopadu stavební činnosti na okolí.

MČ Praha-Zbraslav je přesvědčena, že pouze koncepční přístup k lokalitě a plánovaným stavebním záměrům jako celku vede k veřejně prospěšnému řešení. Naopak izolované posuzování jednotlivých stavebních záměrů (Zbraslav, Závist etapa I – 16 rodinných domů, Obytná lokalita Zbraslav-Závist, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc. č. 3101/1, k.ú. Zbraslav, lokalita Závist) bez ohledu na jejich nepopiratelnou faktickou provázanost je v rozporu s veřejným zájmem na všestranný rozvoj území městské části a potřebami jejích občanů.

Ve veřejném zájmu není převádět do správy městské části komunikace, které svými technickými parametry jsou odlišné od navazující komunikace jiného stavebníka, nebo není na těchto komunikacích dořešeno převzetí technické infrastruktury včetně budoucího majetkoprávní vypořádání této infrastruktury, popřípadě není dořešen závazek na napojení stávajících nebo nových nemovitostí na vybudovanou technickou infrastrukturu a jiné závažné důvody.

Pro docílení této skutečnosti MČ použila a bude používat veškeré možné prostředky dané správním řádem.

Stávající situace zásadně ovlivňuje život obyvatel lokality Závist. MČ Praha-Zbraslav, i když problémy spojené s výstavbou nezpůsobila, naopak se snažila jim předejít, bude postupovat tak, aby se minimalizovaly negativní dopady výstavby na život a majetek stávajících obyvatel. Jedná se zejména o bezpečnost dopravy, úklid komunikací a řešení likvidace dešťových vod.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a v souladu s předchozím projednáváním stavební činnosti v lokalitě Závist navrhuje zastupitelstvu MČ zaujmout jednotné nesouhlasné stanovisko k umístění a povolení novostaveb pro individuální bydlení na jednotlivých pozemcích nově vzniklé zastavitelné lokality na Závisti.

Na zasedání ZMČ Praha-Zbraslav konaného dne 17. 9. 2018 byla projednávána informace o výstavbě v lokalitě Závist, ke kterému své ústní vyjádření přednesli také obyvatelé Závisti. ZMČ svým usnesením č. Z 24 218 18 vzala toto vyjádření na vědomí, souhlasilo s postupem Rady MČ Praha-Zbraslav ve věci výstavby v lokalitě Závist a požadovala řešit výstavbu v lokalitě Závist jako celek s tím, že nejprve budou vyřešeny otázky komunikací a sítí a následně stavby pro bydlení na jednotlivých pozemcích.

Nezbytnou podmínkou pro změnu tohoto stanoviska na souhlasné pro umístění a povolení staveb pro individuální bydlení v nově vzniklé zastavitelné lokalitě na Závisti je:

- a) vydání kolaudačního souhlasu či kolaudačního rozhodnutí stavby veřejné technické infrastruktury. Jedná se
 - o stavbu nazvanou „Chodník, provedený jako část záměru Pozemní komunikace a dešťová kanalizace“, na kterou bylo vydáno Dodatečné povolení stavby č.j. 018452/18/OVDŽP ze dne 2.10.2018

- o stavbu nazvanou „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace pozemku parc.č. 3101/1, v k.ú. Zbraslav“, na které bylo vydáno stavební povolení č.j. 000391/14/OVDŽP/Lb ze dne 16.06.2014
- o stavbu nazvanou „Obytná lokalita Závist,I.Etapa-16 RD, Komunikace a dešťová kanalizace“ na kterou bylo vydáno stavební povolení č.j. 022798/18/OVDŽP ze dne 21.12.2018 a o stavbu nazvanou „INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A KOMUNIKACE k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav- Závist, ÚPRAVA V ULICI KOMOŘANSKÉ“
- o stavbu nazvanou „Stavba oplocení – Zbraslav Závist“ na kterou byl vydán územní souhlas č.j.: 017329/13/OVDŽP/Dh ze dne 30.12.2013,

včetně všech navazujících změn a dodatečných povolení uvedených staveb;

- b) dodržení podmínky č. 16 a podmínky č. 2 územního rozhodnutí č.j. 020729/15/OVDŽP ze dne 14.12.2015 a to po vydání rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu o zařazení pozemní komunikace do kategorie a uzavření smlouvy uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemní komunikaci;
- c) vyřešení majetkoprávních vztahů k pozemkům pod komunikacemi ve prospěch hl. m. Prahy, svěřená správa MČ Praha-Zbraslav.

Podrobné informace k jednotlivým stavebním záměrům v lokalitě Závist, které mají v současné době vydáno pravomocné povolení stavby:

V současné době v severozápadní části lokality Závist dochází ke kolizi dvou, resp. tří, na sobě zcela závislých staveb. Jedná se o stavby:

1. stavebníků společnosti APERTURA, a.s. a pana Bc. Zdeňka Žáka, kteří mají vydané platné stavební povolení
 - a) ze dne 16.6.2014 na stavbu nazvanou „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav“, která bezprostředně souvisí se stavbou povolenou stavebním povolením ze dne 24.09.2014 stavebníka pana Bc. Zdeňka Žáka nazvanou „Novostavba RD Zbraslav“. Součástí stavby „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav“ je:
 - vybudování nové komunikace na pozemcích p. č. 3101/1, 3101/2, 3101/3, 3101/4 a 3107/4 vše v k.ú. Zbraslav, která je napojená na stávající příjezdovou asfaltovou komunikaci do lokality Závist.
 - oprava a rozšíření stávající příjezdové komunikace do lokality Závist
 - vybudování dešťové kanalizace včetně vsakovacích objektů
 - vybudování vodovodního řadu včetně vodovodních přípojek
 - gravitační stoku splaškové kanalizace včetně přípojek
 - elektrosít' NN včetně přípojek
 - veřejné osvětlení
 - síť elektronických komunikací

Pro stavby Komunikace větev A, dešťová kanalizace stoka DA vč. vsakovacího objektu a veřejné osvětlení větev A jako součást stavebního záměru nazvaného „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku

parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav“ má stavebník vydané předčasné užívání těchto staveb vydané dne 31.10.2017

- b) ze dne 4.2.2019 na změnu stavby před jejím dokončením pro stavbu Pozemní komunikace a dešťová kanalizace jako součást stavebního záměru nazvaného „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav,
 - c) ze dne 2.10.2018 vydáno dodatečné stavební povolení stavby Chodník jako součást stavebního záměru nazvaného „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav
 - d) o stavbu nazvanou „Obytná lokalita Závist,I.Etapa-16 RD, Komunikace a dešťová kanalizace“ na kterou bylo vydáno stavební povolení č.j. 022798/18/OVDŽP ze dne 21.12.2018 a o stavbu nazvanou „INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A KOMUNIKACE k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav- Závist, ÚPRAVA V ULICI KOMOŘANSKÉ“.
Součástí úpravy v ulici Komořanské je provedení nového zálivu BUS, nástupiště a chodníku.
 - e) o stavbu nazvanou „Stavba oplocení – Zbraslav Závist“ na kterou byl vydán územní souhlas č.j.: 017329/13/OVDŽP/Dh ze dne 30.12.2013,
2. stavebník společnost OZRIM a.s. má vydané
- a) územní rozhodnutí ze dne 14.12.2015 pro stavbu nazvanou „Obytná lokalita Zbraslav-Závist, etapa I. Praha5-Zbraslav, lokalita Závist“ jejíž součástí je
 - vybudování nové pozemní komunikace v délce cca 439 m
 - vodovodní řad včetně vodovodních přípojek
 - stoka splašková včetně kanalizačních přípojek
 - stoka dešťové kanalizace (v komunikaci) se vsakovacími objekty
 - veřejné osvětlení
 - síť elektronických komunikací
 - b) stavební povolení ze dne 21.12.2018 pro stavbu Obytná lokalita Zbraslav-Závist, etapa I.- 16 RD, Komunikace a dešťová kanalizace, jejíž součástí je
 - vybudování pozemní komunikace v délce 444 m
 - dešťová kanalizace v délce 445,1 m vč. vsakovacích objektů

Vzhledem k tomu, že vydáním územního rozhodnutí stavebníka společnosti OZRIM a.s. došlo ke kolizi s parkovacími místy a se vsakovacími objekty z již vydaným územním a stavebním povolením stavebníků společnosti APERTURA, a.s. a pana Bc. Zdeňka Žáka, vydal dne 14.12.2015 místě příslušný stavební úřad stavebníků společnosti APERTURA, a.s. a pana Bc. Zdeňka Žáka rozhodnutí o změně územního rozhodnutí na tyto dvě stavby.

Části staveb jsou postupně uváděny do užívání bez vyřešení majetkoprávních vztahů a záležitostí správy komunikací a sítí. Vzhledem ke skutečnosti, že stavební úřad vydal pro stavebník APERTUR a.s. a pana Žáka rozhodnutí o předčasném užívání na část stavby, bez jakékoliv provázanosti navazujících stavebních záměrů, dokonce i v kolizi, je zde obava, že užívání povolených staveb může probíhat účelově tzv. salámovou metodou, kdy dojde ke schválení užívání pouze části staveb a bez dokončení navazujících staveb, které bezprostředně

nesouvisejí se zájmem stavebníků na prodej pozemků či výstavbu rodinných domů, např. úprava ulice Komořanská.

Příkladem je vydání předčasného užívání na část stavebního záměru nazvaného „Obytná lokalita ZBRASLAV-ZÁVIST, inženýrské sítě a komunikace k pozemku parc.č. 3101/1, k.ú. Zbraslav“, kdy se do předčasného užívání povolila pouze stavba komunikace větev A, dešťová kanalizace stoka DA vč. vsakovacího objektu a veřejné osvětlení větev A, a to jen proto, aby stavebník pan Bc. Zdeněk Žák mohl získat kolaudační souhlas.