

Soubor otázek

RD Ke Kulišce – víc než kontroverzní stavba



Ing. Petr Bratský

Senát Parlamentu ČR

Soubor otázek

RD KE KULIŠCE, PRAHA 6 – DEJVICE

Úvod

RD Ke Kulišce je stavba uprostřed přírodního parku Šárka – Lysolaje (od r. 1990). Na parcele č. 4713 vpravo od stavby začíná ochranné pásmo přírodní památky Nad Mlýnem (z r. 1968). Nad stavbou leží významný krajinný prvek Lesostep Nad Kuliškou (registrováno v r. 2006). Staveniště zasahuje rovněž do bezejmenné potoční nivy, která je rovněž registrována jako významný krajinný prvek a je součástí aktivní povodňové zóny Šáreckého – Litoveckého potoka.

Obyvatelé Šáreckého údolí jsou touto stavbou velmi znepokojeni. Bouří se proti ní také občanská sdružení **Společnost Šáreckého údolí** a občanské sdružení **Pro Hanspaulku**. Rozsah stavby a podivné okolnosti jejího průběhu zaujaly i média -mj. TV Nova, deníky Metro či Blesk.

Se stavbou vyvstaly dva okruhy otázek, které nejsou aktuální jen pro tuto stavbu, ale i pro některé v minulosti realizované projekty nebo další, jež jsou ve fázi územního řízení. A to otázky legálnosti stavby a její dopady na krajinný ráz.

A) Legálnost stavby

Stavba RD Ke Kulišce má celkem tři stavební povolení: na stavbu samotného domu, na domovní čističku a na terénní úpravy a opěrné zdi za domem.

Nejvíce pochybností je kolem opěrných zdí a terénních úprav.

1. Na vjezdu do staveniště visela ke dni 4.2.2011 oznámení pouze o stavbách RD a čističky. **Kdy bylo vydáno stavební povolení na opěrné zdi a terénní úpravy? Kdy nabylo právní moci?**
2. Dle četných svědectví a dochovaných fotografií byly práce v plném proudu již 8.11.2010 – viz obrazová příloha č.1. Dne 2.12.2010 přítom stavební úřad na staveništi prováděl ústní veřejné řízení s ohledáním na stavbě při zahájení územního rozhodnutí pro ČOV. **Pokud neměl stavebník v té době platné stavební povolení na opěrné zdi, jaktože stavební úřad nezastavil stavební práce už 2.12.2010?**
3. Dne 27.1.2011 proběhla na stavbě kontrola stavebního úřadu. **Jakou pokutu vyměřil úřad stavebníkovi, když zjistil, že dosud na stavbu opěrných zdí není platné stavební povolení? Zahájil neprodleně řízení o odstranění stavby, jak mu to ukládá stavební zákon?**
4. Mluvčí MČ Praha 6, Martin Šalek v reportáži TV Nova ve Zprávách v pondělí dne 24.1.2011 redaktora Jiřího Hynka ujišťuje, že investor má všechna potřebná povolení. **Informoval veřejnost pravdivě, nebo některé skutečnosti zatajil?**

5. Občanské sdružení Společnost Šáreckého údolí vyzvala ČIŽP, aby provedla na stavbě kontrolu. Inspekce neshledala žádné pochybení. Na staveništi jsou však přímo v aktivní povodňové zóně ukládány tisíce tun zeminy a vytěžené skály. **Je to v souladu s protipovodňovými předpisy?**
6. RD Ke Kulišce bude mít zastavěnou plochu cca 550 m². Další stovky m² zaberou komunikace, opěrné zdi v délce 326 m, molo ke kašně, schodiště atd. Současná plocha této obytné zóny je cca 10980 m². Jedná se o zónu OB –A s max. koeficientem zastavěnosti 0,2 pro jednopodlažní objekty, pro RD s nadstandardními parcelami dokonce jen 0,1. **Jaká je celková bilance zastavěnosti dnes? Jak se změní po výstavbě RD Ke Kulišce?**
7. Maximální výška staveb dle regulativů pro tuto zónu je 2NP +P,U. **Jaká je výška a jaký počet NP budoucího RD Ke Kulišce?**
8. Stavebník argumentuje, že dům zcela zakryje opěrné zdi č.6, 7 a 8, v délce 90 m. **Jak vypadá pohled na dům od silnice?**
9. Opěrné zdi č.6,7,8 jsou podle projektu pro stavební povolení umístěny zcela v zóně krajinné zeleně. **Dovolují to regulativy pro danou zónu? Nezasahuje dům částí přiléhající k těmto opěrným zdem již rovněž v zóně krajinné zeleně?**
10. Na stavbě operuje ta nejtěžší mechanizace – jak při ražbě tunelu, tak při pracích na terénních úpravách a opěrných zdech. Z ulice Ke Kulišce se na stavbu dostat nesmějí – je tam zákaz vjezdu vozidlům nad 3,5 tuny. Přitom tam prokazatelně stroje i vozy nad tuto hmotnost vjížděly ještě před výstavbou provizorního mostku z Šáreckého údolí. **Existuje na tento mostek povolení dotčených úřadů?** Při velké vodě v polovině ledna mostek svou polohou bránil průtoku vody a voda se rozlévala přes silnici. Navíc podemílá krajnici. O situaci byla spravena i STK, po jistou dobu bylo na silnici dopravní omezení. **Nevzniká tady městu škoda? Je to v pořádku z hlediska protipovodňové ochrany?**

B) Dopady této stavby na krajinu, další projekty

V Šáreckém údolí pravděpodobně za posledních 80 let neproběhla tak rozsáhlá stavba s tak masivními terénními úpravami. Dopad stavby na ráz krajiny je už dnes jasně zřetelný a jednoznačně negativní. To ještě není zřejmé, jak bude vypadat celá stavba domu. Opěrných zdí je naplánováno 326 m, nyní je vidět „pouze“ 90 m. To vše v těsné blízkosti dvou přírodních památek – Zlatnice a Nad mlýnem - a dvou významných krajinných prvků – potoční nivy a lesostepi Pod Kuliškou. Stavbou takového rozsahu dochází vždy k ruderalizaci (česky doslova „zesmetišťení“) dotčených přírodních památek. Biologové, kteří stojí u ochrany PP památky Nad mlýnem a VKP Lesostep Pod Kuliškou, jsou zděšení „co vše je možné“, tedy co vše může povolit OOP Magistrátu HMP a odbor územního rozvoje MČ Praha 6.

1. **Jaká je vize Prahy 6 pro rozvoj přírodního parku Šárka – Lysolaje?**

2. **Bude dál dávat MČ Praha 6 „zelenou“ zvětšování pozemků tím, že se vytěží skalnaté svahy za stávajícími domy?**

3. **Dovolí MČ Praha 6, aby každý nový dům byl zase o 1-2 patra větší, než současné stavby?**

4. Ze sedmi domů, které v ulici Pod Meliškou postavila firma Váhostav v letech 2002-2003, stojí tři zcela mimo obytnou zónu, dva částečně. Některé stavby jsou tak i po devíti letech vedeny jako rozestavěné. Osmý dům, ve kterém bydlí investor tohoto projektu, byl zkolaudován jako „stavba pro

rodinnou rekreaci“, i když je užíván a trvale obydlen jako běžný rodinný dům. **Kdo je zodpovědný v MČ Praha 6 za takovou divokou výstavbu mimo obytnou zónu?**

5. Další stavby v Šáreckém údolí měly, mají či budou mít podobný průběh:

- **Heřmanův dvůr** – je už tři roky bez kolaudačního rozhodnutí , protože bylo postaveno jedno patro navíc oproti stavebnímu povolení. **Jaktože úřad nerozhodnul o odstranění stavby?**

- Bytový dům V Podbabě (ve výstavbě) – **pozemek zvětšen masivním vytěžením skály na zadní části pozemku**

- RD Pod Mlýnkem 5 (ve fázi územního řízení) – **plánuje se zvětšení pozemku vytěžením skály na jeho zadní části**

- RD V Šáreckém údolí 216/8 (ve fázi územního řízení) – budoucí dům namísto současných 8 m délky má mít 16 m, na úkor skály těsně za současným domem

-Bytový dům Natanaelka (ve fázi územního řízení) – plánuje se zastavit 55% plochy a navíc výška o 1-2 patra nad současným domem – **celé horní patro by vyčuhovalo z lesa a úplně by změnilo pohledový horizont na národní kulturní památku kostel sv. Matěje od Šáreckého údolí**

Jak dlouho bude úřad MČ Praha 6 ve shodě s magistrátem tolerovat takové stavby, které nevratně poškodí přírodně nejzachovalejší část Prahy?

6. Kdy začne stavební úřad dodržovat dikci stavebního zákona a neprodleně zahájí řízení o odstranění stavby, kdykoliv zjistí, že stavebník staví bez potřebného povolení nebo v rozporu s ním? Respektive, jak bude Šárecké údolí vypadat za 5-10 let, budou-li v něm přibývat stavby, které nebylo možné pro porušení právních předpisů kolaudovat?

Přílohy: územní plány, fotografie ze stavby apod.

Příloha 1: Citace ze stavebního zákona

§ 129 Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby, popřípadě s jeho souhlasem jiné osobě, odstranění stavby

- a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu³²⁾,
- b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo
- c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 176 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

(2) Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- a) není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,
- b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

(3) U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 111 až 115. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

(4) Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

(5) Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Pokud vlastník stavby požádá o prodloužení doby trvání stavby nebo o změnu v jejím užívání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení § 127. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(6) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo sdělení stavebního úřadu k ohlášení anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavce 3.

(7) U terénních úprav, staveb, které podléhají pouze územnímu rozhodnutí, a u zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

Příloha 2: Platný regulativ pro obytnou zónu, na které stojí stavba RD Ke Kulišce

http://wgp.urm.cz/registry/wgp/fvu_regulativy_z1000c/index.php?frame&vyk=04_a&client_type=gis_h - Windows Internet Explorer

http://wgp.urm.cz/registry/wgp/fvu_regulativy_z1000c/index.php?frame&vyk=04_a&client_type=gis_h&win&MAP=TMS_URM_PRAHA_VER&hotlink=1&PVP_PLOCHY_ID=2305

Soubor Upravy Zobrazit Oblíbené položky Nástroje Nápověda

Obíbené položky Speedtest.net - Speedtest... Merchant Login Facebook Navrhované weby Získat více doplňků

http://wgp.urm.cz/registry/wgp/fvu_regulativy_z1000c/index.php?frame&vyk=04_a&client_type=gis_h&win&MAP=TMS_URM_PRAHA_VER&hotlink=1&PVP_PLOCHY_ID=2305

Plocha [ha]	Návrh
1.0867	OB-A

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KZ	PODLAŽNOST	KZP	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST			INFORMATIVNÍ ČÁST		
A	0,2	0,65	1	0,2	izolovaná rodinná zástavba
		0,80	2+P.U	0,1	rodinné domy s nadstandardními parcelami

OB - čisté obytné
Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).
Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.
Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV).
Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:
Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativní a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu¹.
Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).
Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstičské činnosti, sběrný surovin.

¹ jako nerušící služby a provozy nelze v tomto případě povolit autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny, betonárky a další provozy vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území a dále čerpací stanice pohonných hmot

Příloha 3: Platný regulativ pro zónu krajinné zeleně , ve které jsou umístěny opěrné zdi č.6, 7, 8 RD Ke Kulišce

http://wgp.urm.cz/registry/wgp/fvu_regulativy/index...

Plocha [ha]	Návrh do roku 2010
6.0882	ZN

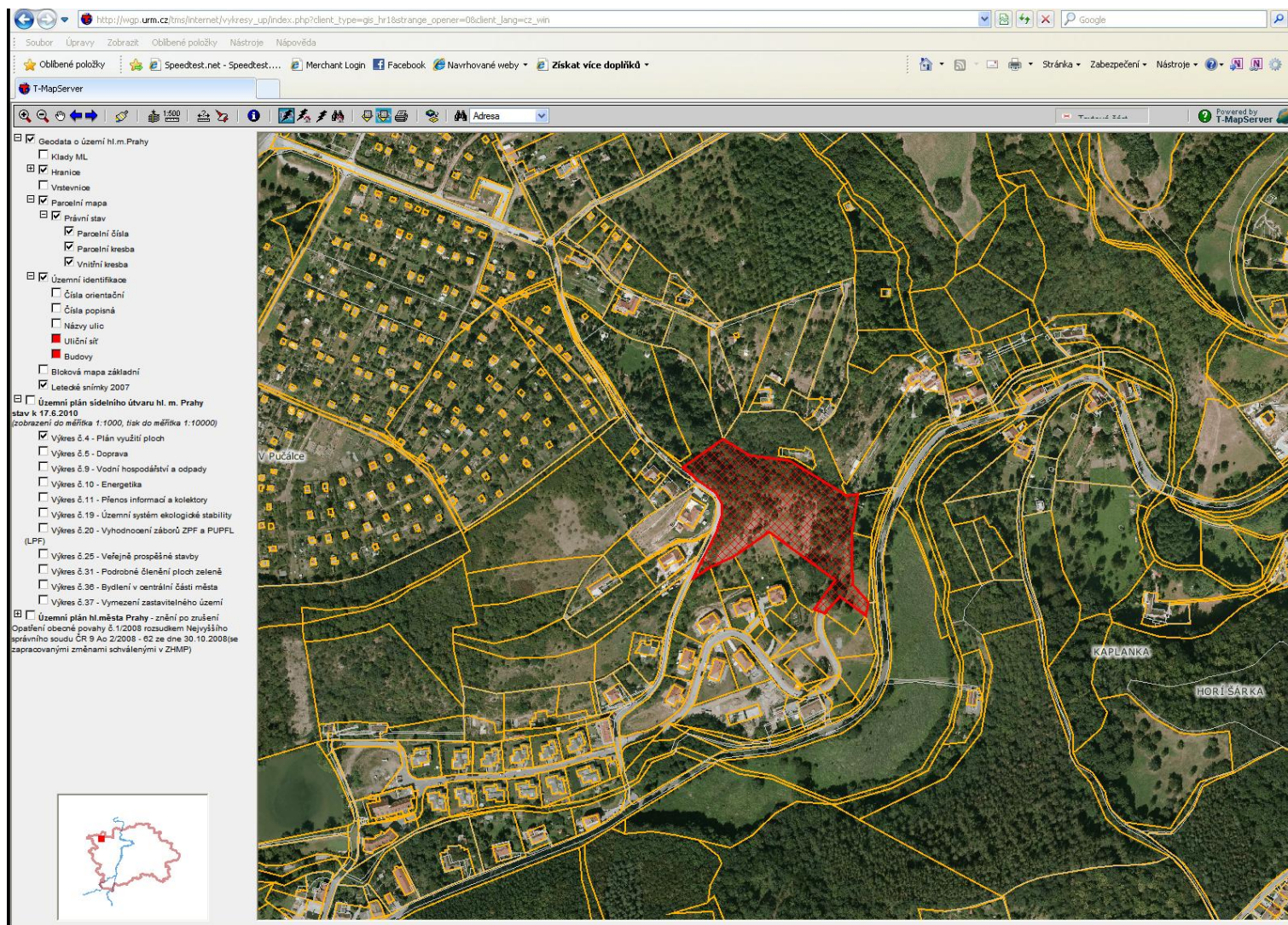
ZN - PŘÍRODNÍ NELESNÍ PLOCHY

Funkční využití: trvalé travní porosty, rozptýlené liniové porosty dřevin a bylin.

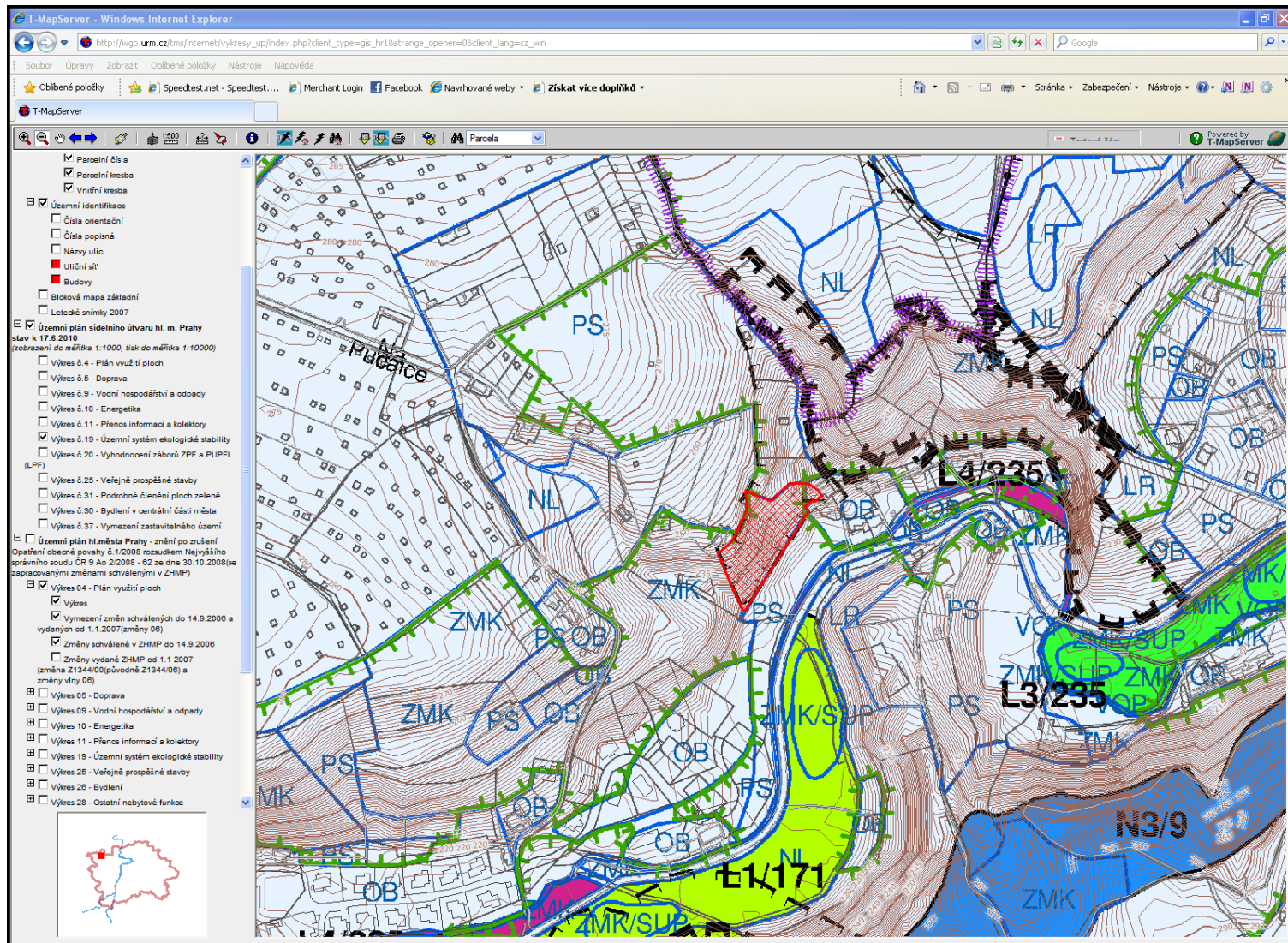
Doplňkové funkční využití:
Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití:
Drobná zařízení sloužící pro obsluhu vodních ploch, komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV.
Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

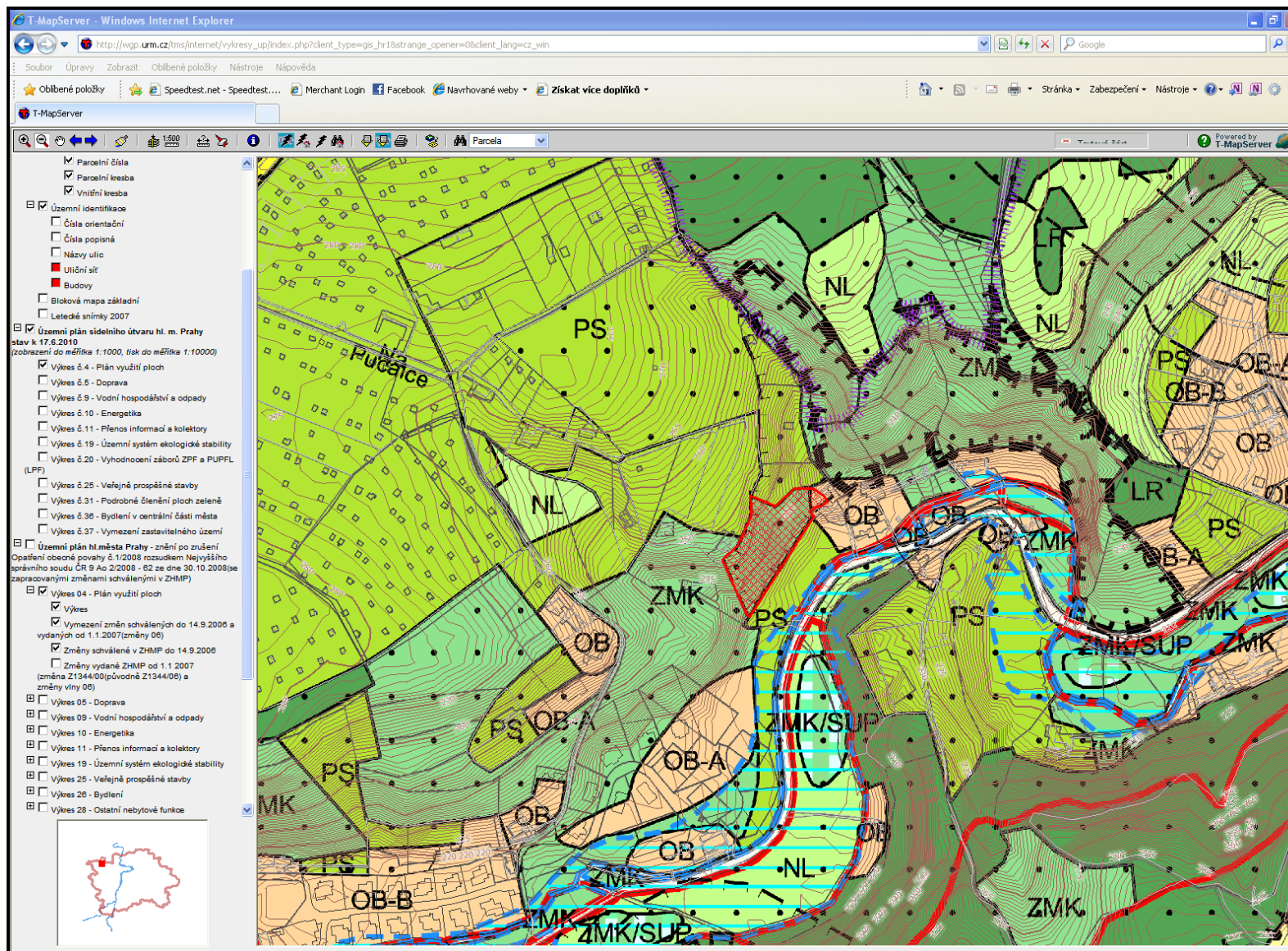
Příloha 4: Ortofotomapa s vyznačením hlavní parcely č. 4702/7, na které je umístěna stavba RD Ke Kulišce



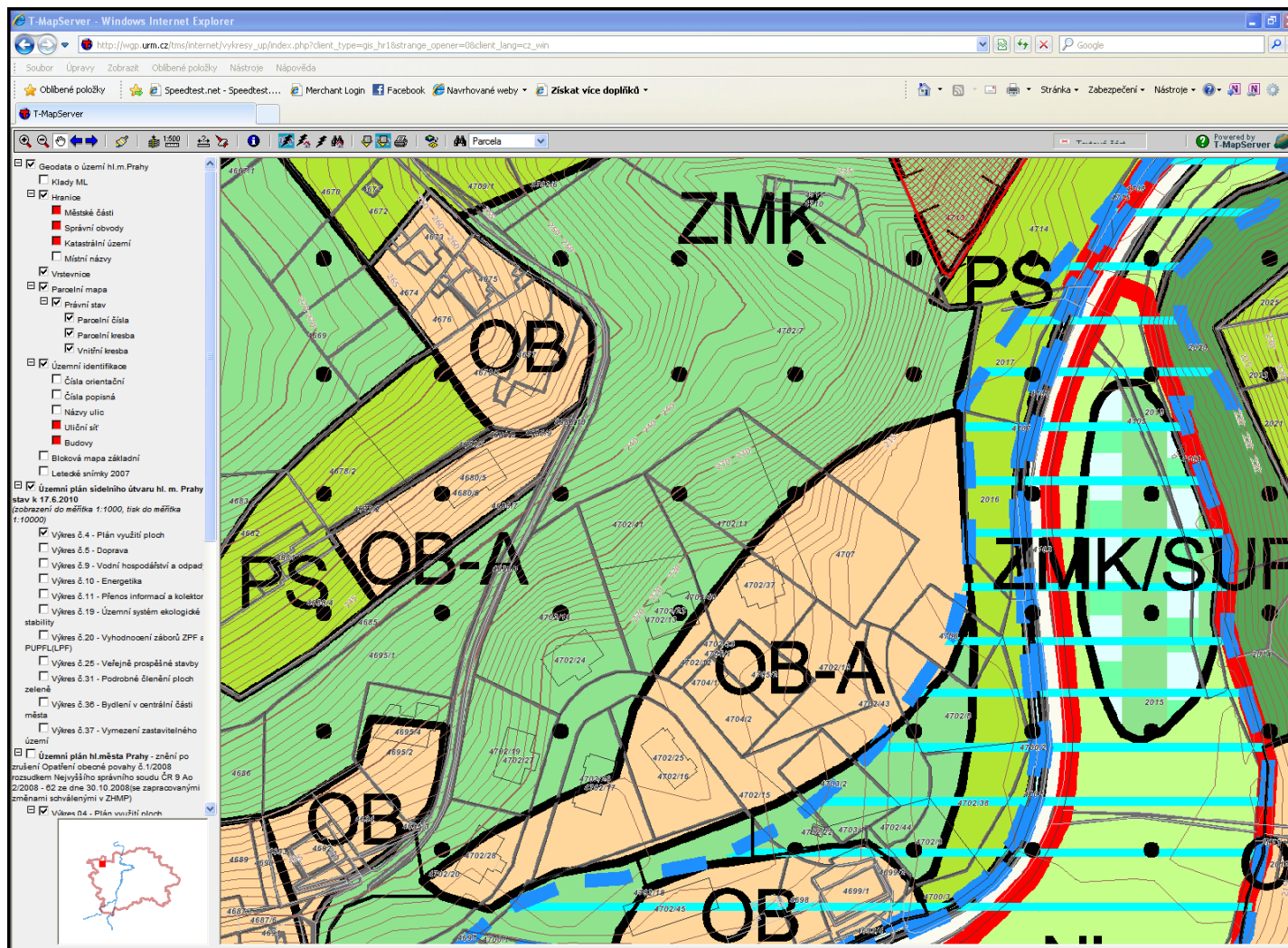
Příloha 5: ÚPM – vyznačení chráněných území v ÚSES



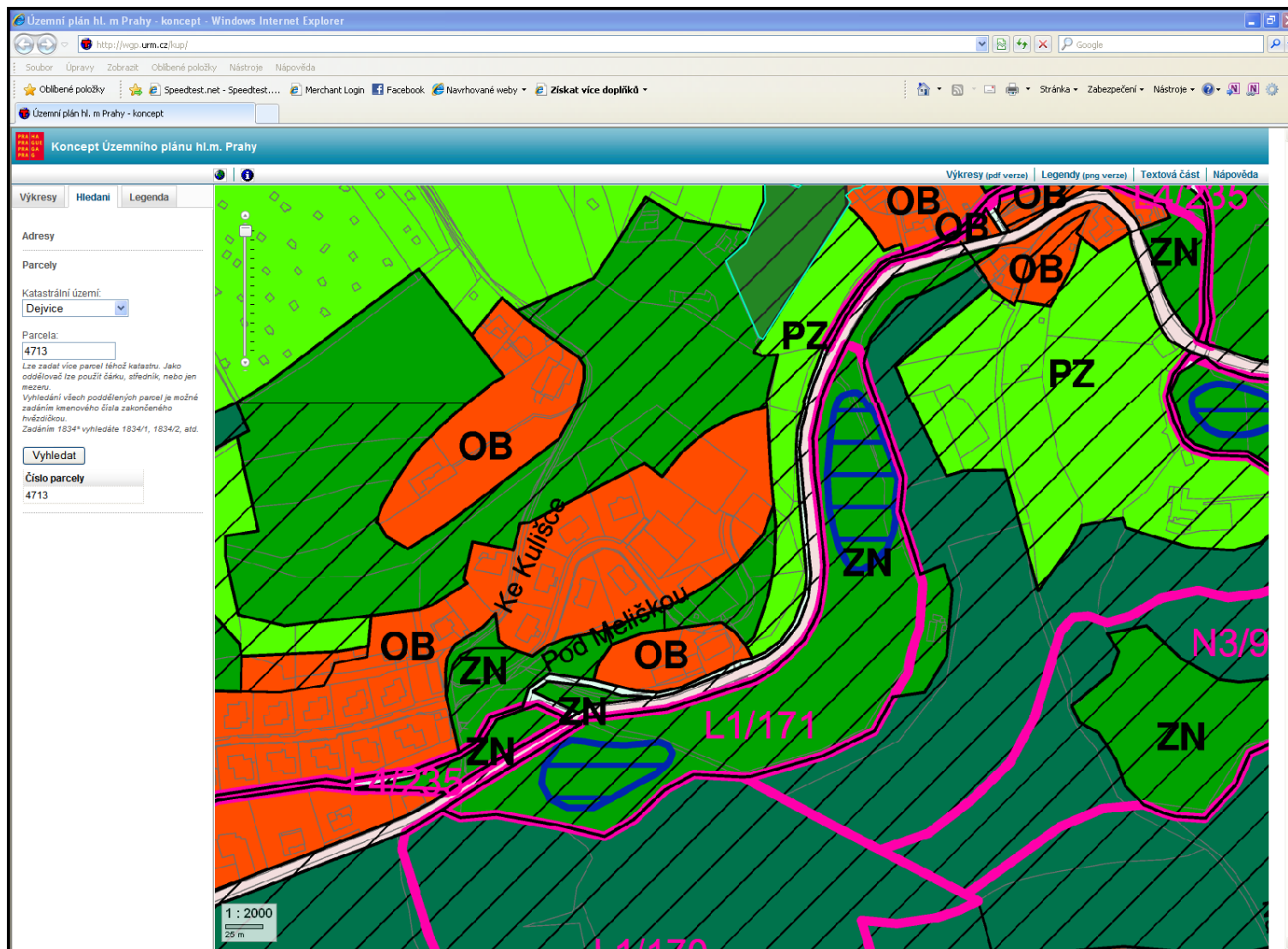
Príloha 6: Plán využití ploch



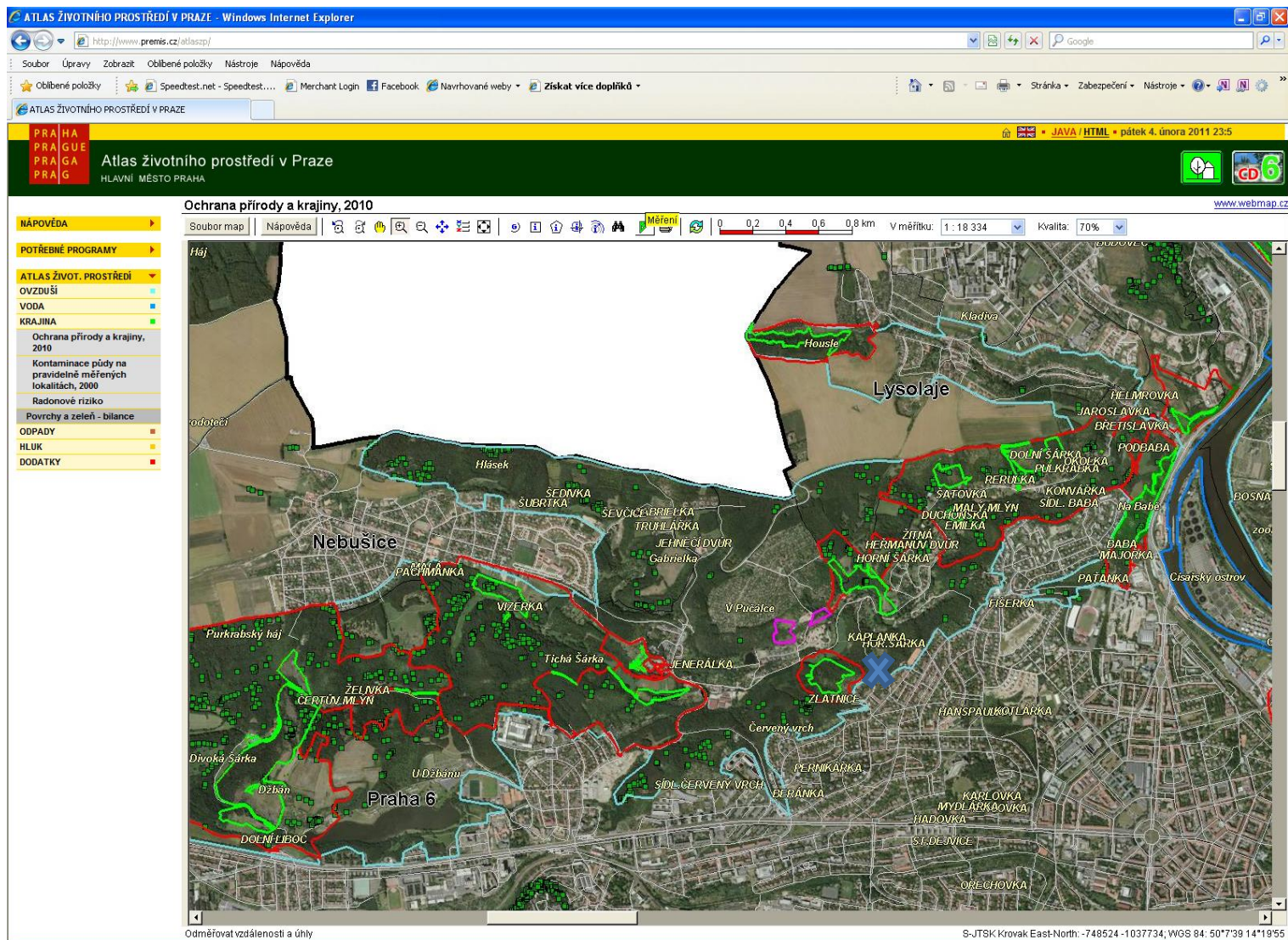
Příloha 7: Plán využití ploch - detail



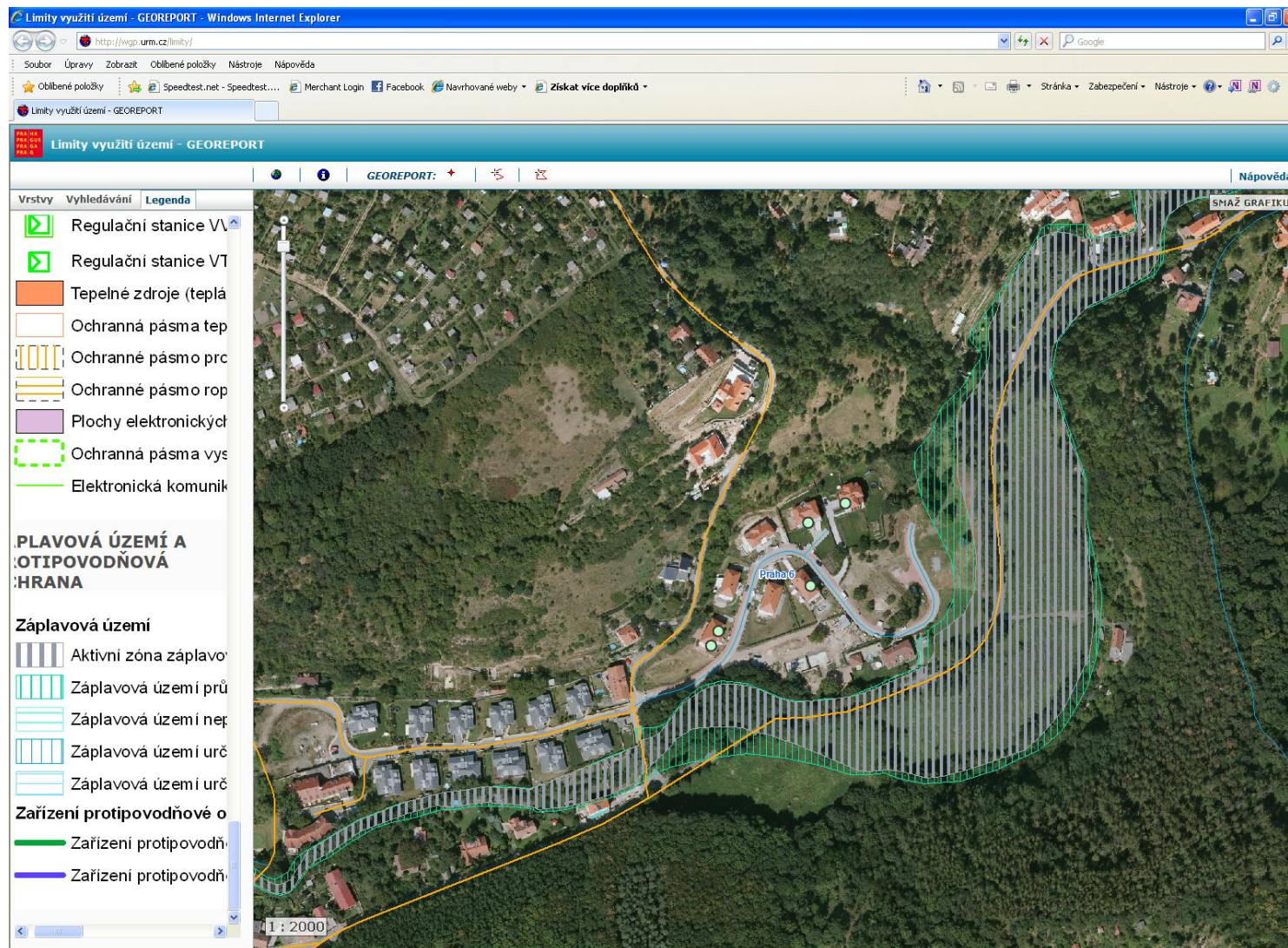
Příloha 8: Koncept nového ÚPM – dodatečná legalizace staveb mimo obytnou zónu jejím podstatným zvětšením



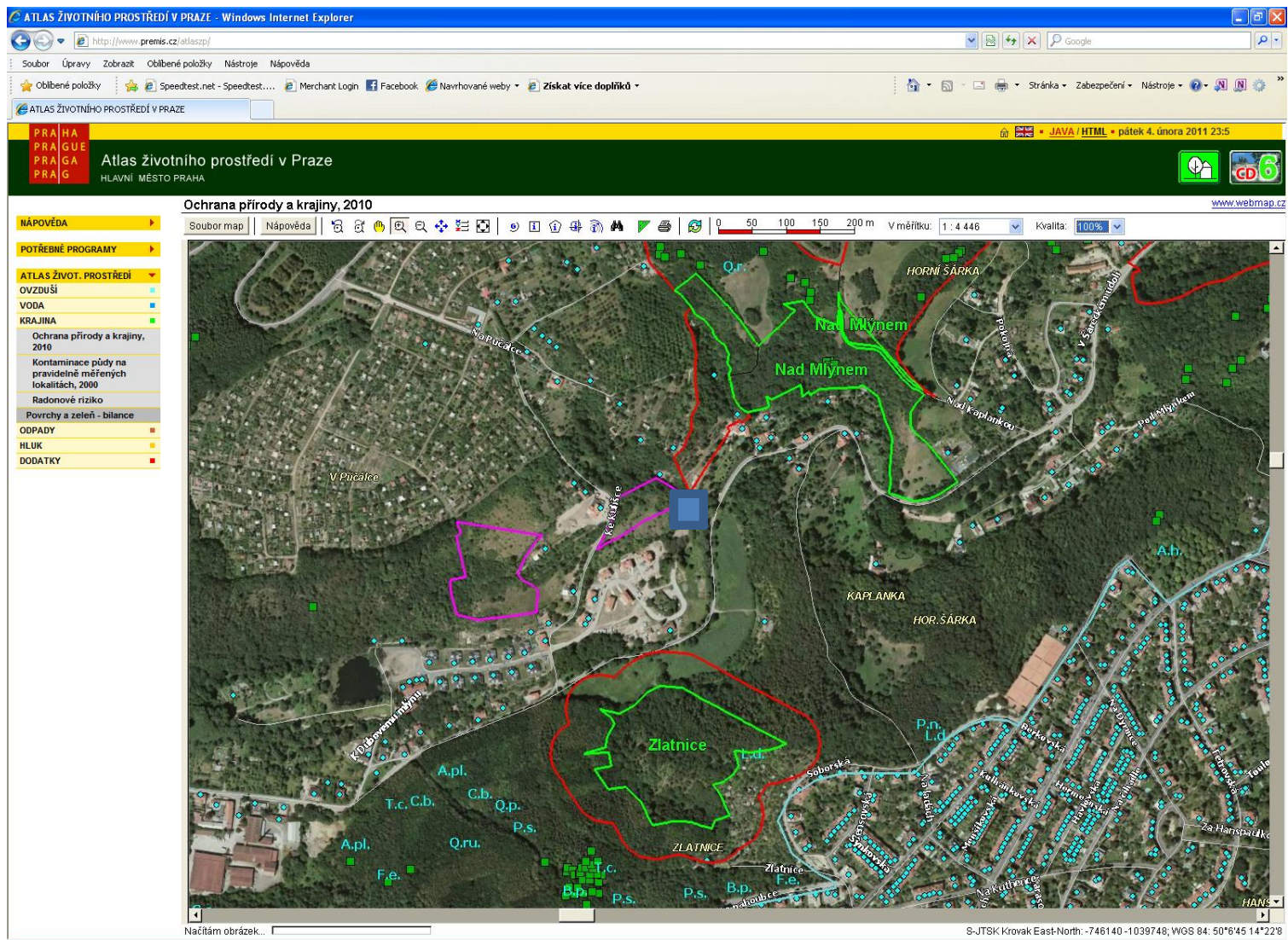
Příloha 9: Celkový pohled na Přírodní park Šárka Lysolaje – místo stavby označeno X



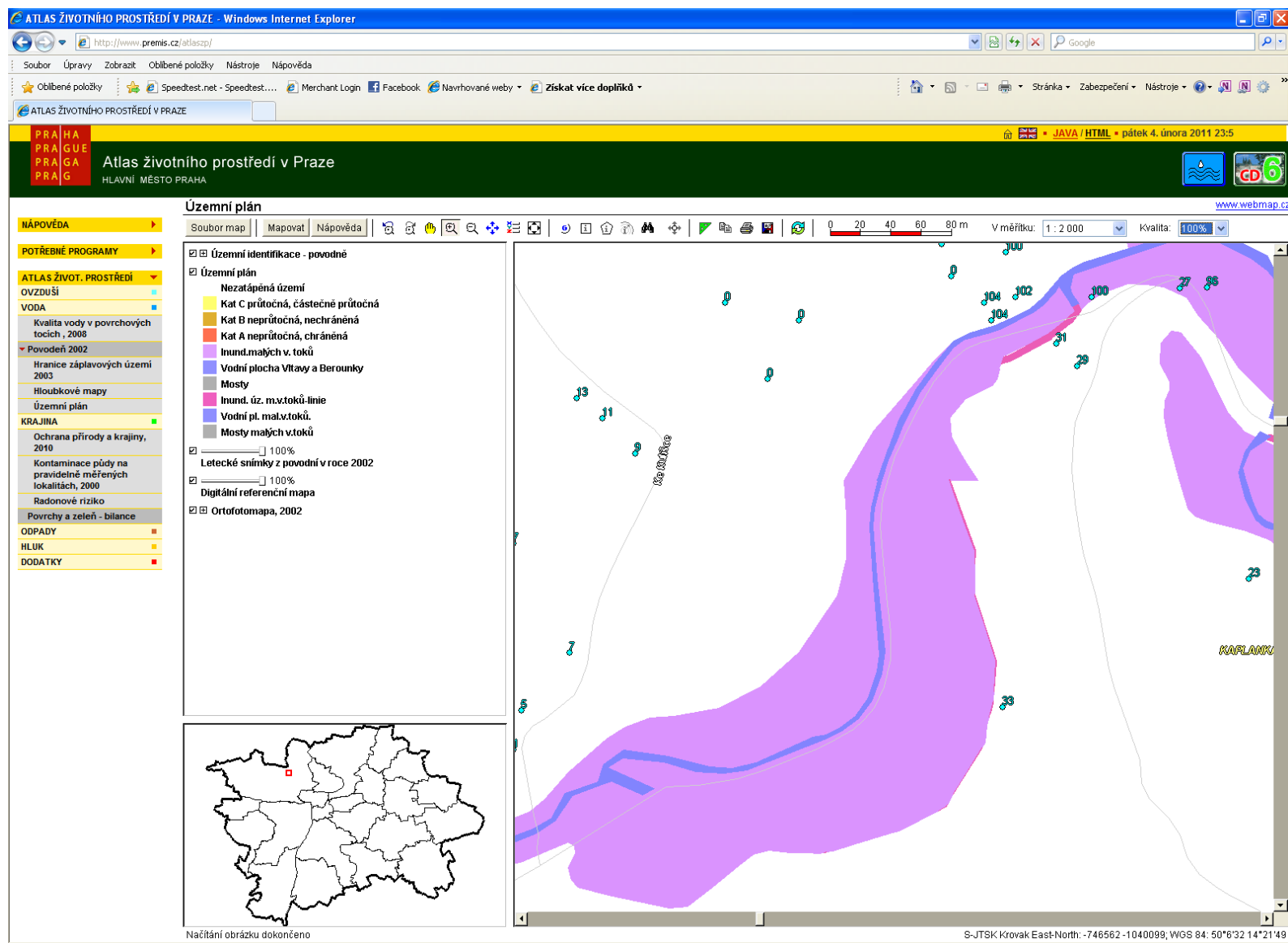
Příloha 10: Aktivní povodňová zóna (Záplavová průtočná, zelené svislé šrafování) je zavezená zeminou



Příloha 11: Detail map chráněných území v bezprostředním okolí stavby



Příloha 12: Indundace Šárecko-litoveckého potoka na staveništi podle povodně v r.2002



Příloha 13: Stráň pod Kuliškou před zahájením stavby – r.2002– obr.a



Příloha 14: Stráň pod Kuliškou před zahájením stavby – r.2002 – obr.b



Příloha 15: Stráž pod Kuliškou zahájení stavby opěrných zdí – 8.11.2010



Příloha 16: Stráž pod Kuliškou – stav prací 13.1.2011



Příloha 17-20: Další fotografie ze stavby – leden 2011







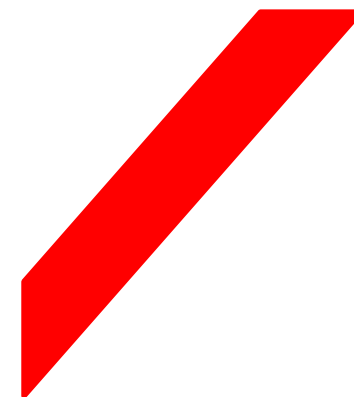
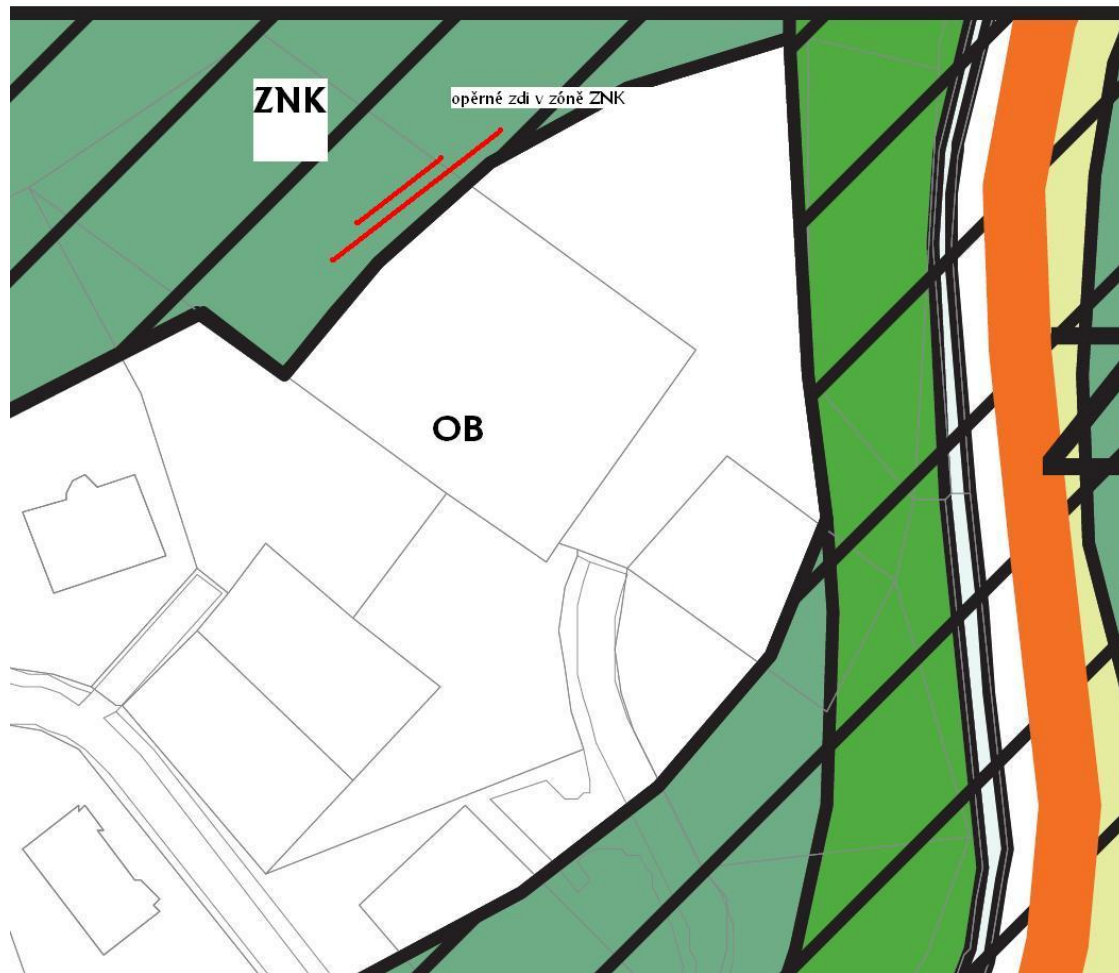
Příloha 21: Zavážení potoční nivy zeminou



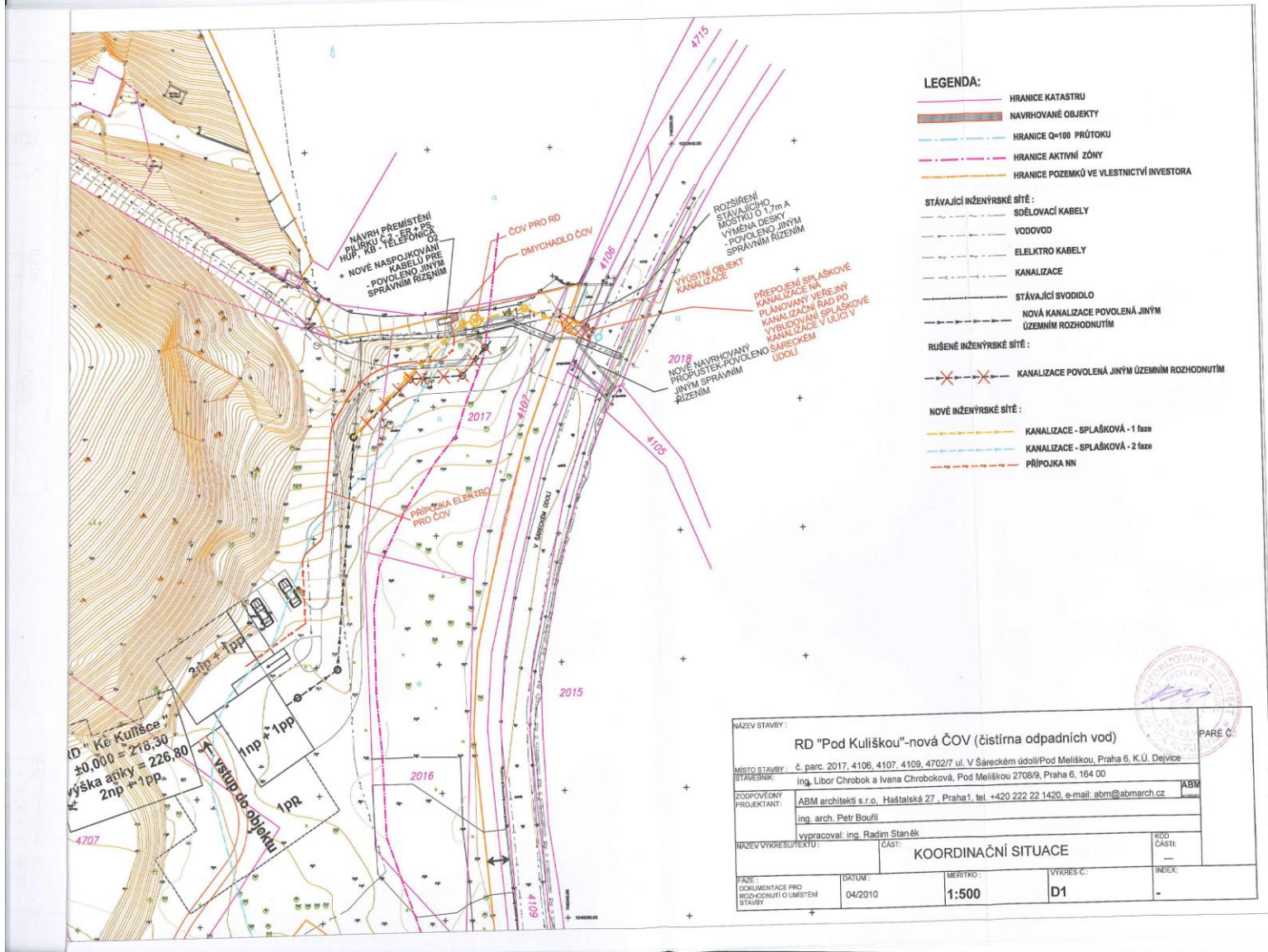
Příloha 22: Zpevněné parkoviště stavební firmy v místě VKP bezejmenná potoční niva



Příloha 23: Schéma vyznačení opěrných zdí v zóně krajinné zeleně podle projektu pro stavební povolení



Příloha 24: Koordinační výkres ČOV



Příloha 25: Mostek na stavbu – brání průtoku při zvýšené hladině potoka, voda se rozlévá do vozovky

