

Zápis z jednání Komise výstavby a územního plánování

Rady MČ Praha 22, konané dne 14.2.2022

Místo konání: distančně přes aplikaci Webex

Zahájení: 17:35h

Ukončení zasedání: 19:11h

Přítomni:

Ing. arch. Stanislav Běhal, Ing. arch. Jiří Hejda, Ing. Zdeněk Herštlík (od bodu 2), Mgr. Ing. Ondřej Lagner PhD., Mgr. Jiří Matyášek, Ing. Rostislav Nečas, Ing. Martin Salinger, Ing. Martin Turnovský, Ing. et. Ing. Petra Vinterová

Omluveni:

Ing. arch. Markéta Hugová, Ing. Martin Langmajer MBA

Hosté:

Ing. arch. Synková, p. Tomáš Kaněra (starosta), p. Radovan Koutský (radní), p. Štěpán Zmátlo (radní), Ing. arch. Marek Janota (Vivus), Ing. arch. Petr Strakoš (Space8), p. Martin Líbal, p. Filip Musil, p. Petr Procházka, p. Radim Weiser, pí. Barbora Heřmanská, p. Ondřej Kallasch, p. Jiří Lagner, p. David Adámek, pí. Monika Kadrnožková, p. Tomáš Tintěra, pí. Tintěrová, p. Petr Mikolájek

Z důvodu nemoci tajemníka Komise byl zápis z jednání Komise vyhotoven až následně ze záznamu, který byl za tímto účelem z jednání pořízen, z distančního zasedání Komise realizovaného pomocí distanční platformy Webex.

Průběh jednání:

1. Zahájení jednání a schválení programu

Jednání zahájil předseda komise Ing. Rostislav Nečas (dále jen předseda) přivítáním členů a hostů.

Předseda potvrdil přítomnost nadpolovičního počtu členů Komise. Na jednání Komise je přítomno 8 členů tj. nadpoloviční počet všech tj. 8 členů Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 (KVaÚP) a jednání KVaÚP je usnášeníschopné.

V úvodu Ing. Nečas navrhl změnu pořadí bodů programu oproti pozvánce (při zachování bodů) tak, aby body, jejichž projednání bylo odloženo z minulého jednání KVaÚP byly projednány přednostně. Předsedající navrhl hlasovat o schválení programu v níže uvedeném znění:

Program jednání:

- 1) Představení koncepční urbanistické studie dalšího rozšíření OS Vivus (bod odložený z jednání KVaÚP 13.12.2021)
- 2) Představení záměru rozšíření parkovacích ploch v ulici Václava Trojana (bod odložený z jednání KVaÚP 13. 12. 2021)
Předkladatel: p. radní Zmátlo, prezentující Atelier SECCO s.r.o., Ing. arch. Michal Sedlář
- 3) Návrh Žádosti o projednání záměru externího žadatele (a s ní spojené postupy).
Předkladatel: Ing. Nečas
- 4) Pokračování projednávání záměru OS Uhříněveská zahrada v ulicích Bečovská /V Bytovkách. Doplnění návrhu o alternativy – kombinace spoluúčasti stavebníka veřejné infrastruktury MČ v závislosti za MČ akceptovatelnou výši KPP záměru (včetně případné akceptace MČ s možností použití podmíněné výše KPPp)
Prezentující: SPACE8 s.r.o., Ing. arch. Petr Strakoš
- 5) Návrh postupu na Stanovení míry využití území ve Stabilizovaných územích
Předkladatel: Ing. Nečas
- 6) Různé

Navržené usnesení č. U1:

Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 schvaluje návrh programu včetně změny pořadí projednávání bodů navržené ing. Nečasem.

Hlasování: PRO: 8 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat.

1) Představení koncepční urbanistické studie dalšího rozšíření OS Vivus (bod odložený z jednání KVaÚP 13.12. 2021)

Prezentující: Di5 architekti inženýři s.r.o. - Ing. arch. Marek Janota

Předkladatel Ing. arch. Marek Janota představil Koncepční urbanistickou studii dalšího rozšíření OS Vivus. Prezentace je v příloze č. 1 zápisu.

Diskuze k bodu nebyla vedena.

Členové a stálý host mohou písemně dotazy pro předkladatele zasílat do 28.2.2022 do 23:59h. Dotazy je třeba zaslat tajemníkovi KVaÚP s cc: předsedovi KVaÚP a panu radnímu pro územní rozvoj.

(chybí záznam na Webexu)

2) Představení záměru rozšíření parkovacích ploch v ulici Václava Trojana (bod odložený z jednání KVaÚP 13. 12. 2021)

Předkladatel: p. Zmátlo (radní)

Prezentující: Atelier SECCO s.r.o., Ing. arch. Michal Sedlář

Bod se nepodařilo se projednat z důvodů technických problémů s připojením záměru prezentující osoby. Bude učiněn pokus o vyřešení problému a o projednání později ještě na tomto jednání Komise.

3) Návrh Žadosti o projednání záměru externího žadatele (a s ní spojené postupy).

Předkladatel: Ing. Nečas

Návrh je přílohou č. 2 tohoto zápisu.

Diskuze:

Do diskuze se nikdo nepřihlásil.

Navržené usnesení č. U2(ing. Nečas):

KVaÚP schvaluje používání vyplněného formuláře „Žádost o projednání návrhu stavebního záměru Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22“ jako nedílnou součást žádosti o projednání každého návrhu na jednání KVaÚP externím (tj. mimo MČ Praha 22) žadatelem.

Hlasování: PRO: 7 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 2

Návrh byl přijat.

4) Pokračování projednávání záměru OS Uhřetěveská zahrada v ulicích Bečovská /V Bytovkách. Doplnění návrhu o alternativy – kombinace spoluúčasti stavebníka naveřejné infrastruktury MČ v závislosti za MČ akceptovatelnou výši KPP záměru(včetně případné akceptace MČ s možností použití podmíněné výše KPPp)

Prezentující: SPACE8 s.r.o., Ing. arch. Petr Strakoš

Ing. arch. Strakoš prezentoval doplňující prezentaci, která je v příloze č. 3 tohoto zápisu.

Diskuze::

P.Lagner: Informace je pro něj natolik nová, že teď neví, jak reagovat. Dejte mi prosím chvíli.

P.Heršík: Má trochu podobný pocit. Toto řešení je po něj úplně nové. Na první pohled to vypadá velmi lákavě. Vznese dotaz, zda varianta s MŠ pro dvě třídy by byla pro MČ Praha 22 efektivní. Zda toto řešení je pro MČ Praha 22 vítané a vhodné. Odpověď by měl dát někdo z MČ, zda toto řešení je pro ně vítané?

P. Běhal: To by spíše měla být dotaz na MČ a ne na architekta. Mě to takéaráží a připadá mi, že to také není efektivní mít jednu malou třídu mimo. A za druhé: zda se architekti zabývali tím, jak moc to ovlivní

pohodu těch lidí bydlících nad tím. Všichni víme, jaké jsou zkušenosti s MČ v Bytovkách, kde MŠ má být v pár desítkách metrů od oken, a tak řešení se školkou v parteru mu připadá velmi odvážné. Dotaz je, zda to architekti někde viděli? P. Běhal si přímo nevybavuje umístění MŠ někde v parteru, ale může se mylit.

P. Strakoš: Toto řešení je např. v Letňanech v Praze. Ale myslí si, že i mimo Prahu nebo ve světě se takových objektů najde spousta. Co je p. Strakošovi známo, tak polyfunkčnost je z hlediska urbanizmu a fungování města všeobecně žádaná. Ale rozumí dotazu p. Běhala a chápe kam míří. Ano, zamýšleli jsme se nad tím.

P. Běhal se bojí, že obyvatelé budou chodit na MČ se stížnostmi na MČ jakožto provozovateli MŠ ohledně hluku.

P. Strakoš uvedl, že na začátku jsme školku měli provozovat my (žadatel) a později MŠ měla přejít do správy MČ. Ale nakonec bylo dohodnuto, že nejlepší bude, když MŠ od začátku bude spravovat MČ.

P. Hejda: Návrh se školkou existuje ve více projektech. Není to úplně mimo. Tam je hlavně věc toho, kdo ty domy staví. Myslí si, že tam není velké riziko, protože ten hluk z provozu školky je dokonale v protikladu s bydlením. Takže oproti dalším věcem, jako jsou dětské kluby, kroužky a další, které jsou do večera, tak provoz školky funguje od nějakých 7/8 rádo do 4-5ti odpoledne a tam z toho nějaká větší obava není. Takže z mého pohledu je určitě správné, že v té monofunkci bydlení je něco dalšího, co se může zapojit do okolí a nabídnout něco těm, co bydlí vedle. Z tohoto důvodu je třeba důležitá průchodnost tím územím a další věci.

P. Nečas: Můj názor je v souladu s tím, co jsem říkal minule a připravil jsem si prezentaci v příloze č. 4.

Výše KPP záměruje navržena v rozsahu aplikace podmíněnosti. Bez ohledu na stanovisko OUR (který při posuzování opomněl provést posouzení reálného stavu kapacit veřejné infrastruktury) dle skutečného stavu podmínek v právně závazném ÚP pro aplikaci podmíněnosti nejsou splněny, protože veřejná infrastruktura MČ z důvodu vyčerpání kapacit ZŠ a MŠ a dopravy navýšení neumožňuje. V případě neplnění podmínek pro aplikaci podmíněnosti MČ tj. o neoprávněném přetěžování území nemá MČ prostor pro vyjednávání, protože na neplnění (porušování) právně závazných podmínek se nelze vzájemně dohodnout. Návrh s ohledem na neprůkaznost nemožnosti vsakovat neplní požadavky PSP na hospodaření se srážkovými vodami.

P. Nečas přítomným sdělil, že byl kontaktován zástupcem vlastníků sousedních pozemků (směrem na SV od záměru) emailem (kopii emailu obdrželi všichni členové Komise) s tím že se, záměrem, tak jak je navržen, nesouhlasí a s žádostí o předání kontaktu na jejich zástupce předkladateli.

P. Turnovský podotkl, že mu není jasné, jak spolu souvisí KPP a vsakování srážkových vod. Dále řekl, že k možnému zřízení nové MŠ by se především měla vyjádřit RMČ. Jinak návrh na zbudování MŠ vítá i z hlediska možnosti přesunutí kapacit z MŠ Za Nadýmačem, která potřebuje rozsáhlou rekonstrukci. Prostory nové MŠ by se daly v budoucnu využít i pro jiné aktivity. Z pohledu p. Turnovského návrh má smysl a p. Turnovský ho vítá. I v předchozí prezentaci u Vivusu bylo zmíněno, že má vzniknout školka v parteru. Otázka MŠ byla řešena i za předminulé rady ve Vivusu v těch prvních etapách výstavby (také to byla dvoutřídní školka), ale pak od toho bylo opuštěno z důvodu vycházkových možností. Snad dopadne VIVUS. P.

Turnovský chápe, co říká p. Nečas, ale na tento záměr je potřeba se podívat ve všech souvislostech. Dále požádal pana starostu, pokud jednání sleduje, aby se k tomu k tomuto záměru také vyjádřil.

P. Nečas odpověděl Ing. Turnovskému, že vsakování vod s KPP nesouvisí, jsou to dvě nezávislé připomínky. Zastává názor, že splnění podmínky KPP 0,8 není úplně na rozhodnutí MČ, ale je to podmínka, která je takto stanovená a měla by se plnit. Dále p. Nečas sdělil, že to není tak, že na aplikaci podmíněnosti je možné se dohodnout, protože buď ty podmínky jsou splněny anebo splněny nejsou. A při pohledu na kapacity veřejné infrastruktury dle p. Nečase ty podmínky splněny nejsou. Dále navíc není splnění podmínky P2. Takže dle názoru p. Nečase to není o dohodě. Otázkou tedy je, zda jedeme podle práva nebo když se nám to nehodí, tak jedeme nějak jinak.

P. Zmátlo informoval přítomné, že RMČ o tomto záměru ještě nehlasovala, jen probíhaly přípravy na jednání s investorem. RMČ je všeobecně pro respektování daného KPP bez výjimky podmíněnosti. Zodpověděl dotaz ohledně současné naplněnosti škol a školek (tento rok by nárok na umístění v MŠ mělo mít 284 dětí) a jejího budoucího vývoje. Nabídka investoru věci kontribucí – uvolnění 412m², je dle jeho názoru nadstandardní a je nutné zvážit, zda se MČ vyplatí za cenu navýšení KPP. Slíbil, že před hlasováním na RMČ o tomto záměru se důkladně seznámí se závazným stanoviskem ÚZR Odboru územního rozvoje hl.m. Prahy. K tomu stejnému vyzval i ostatní členy Komise.

P. Nečas k tomu dodal, že dle svého propočtu zástavba nad KPP = 0,8 (tj. ta plocha navíc) vygeneruje přibližně 16 (před)školáků navíc pro variantu bez školky a 12 dětí pro variantu s MŠ. Dále k zamýšlení zda provoz školky jen pro 30 dětí při příspěvků z Magistrátu hl. m. Prahy jen 3200,- Kč ročně na 1 dítě, je nákladově udržitelný?

P. Zmátlo pokračoval ve vysvětlování výhledu obsazenosti škol a školek pro příští rok, za kritické považuje zejména umístění prvňáčků. Budova V Bytovkách 803 zřejmě bude pravděpodobně sloužit pouze pro potřeby ZŠ.

P. Lagner požaduje po MČ jasné stanovisko, zda MČ Praha 22 školku potřebuje či nikoliv, nesouhlasí s tím, aby výstavba školky tento stavební záměr podmiňovala. Vzhledem ke zvýšenému KPP mu tento stavební záměr připadá tak jak tak nepřipustný.

P. Koutský se přiklání k názoru, že provoz školky pro 2x15 dětí + personál bude velmi nákladný, raději by školku pro 2x25 dětí. Líbil se mu nápad, že by MŠ po nějakou dobu provozoval investor.

P. Matyášek by upřednostnil jednotřídku pro 30 dětí, důvodem je úspora personálu. Kloní se k názoru, že navýšení KPP za „obětování“ 15 bytů ze strany investora je výhodné, ale především by se měla vyjádřit MČ Praha 22, zda školku potřebuje a měla by vystupovat s jednotným názorem, což zatím vypadá spíše opačně.

P. Lagner apeloval na to, aby si napřed MČ Praha 22 ujednotila svůj názor na potřebu školky. Oblast školství nepatří do kompetence KVaÚP, ta měla by hodnotit projekt jako takový. Navrhl odložit hlasování o tomto projektu na příští jednání.

Navržené usnesení č.U3:

Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 odkládá hlasování o usnesení o tomto záměru na příští jednání komise výstavby.

Hlasování: PRO: 8 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 1

Návrh byl přijat.

Představení záměru rozšíření parkovacích ploch v ulici Václava Trojana (bod odložený z jednání KVaÚP 13. 12. 2021) - pokračování

Technické problémy se nepodařilo odstranit. Tento bod bude navržen k projednání na příštím jednání KVaÚP.

5) Návrh postupu na Stanovení míry využití území ve Stabilizovaných územích

Předkladatel: Ing Nečas

Předkladatel navrhl přesunout projednání bodu na příští jednání KVaÚP.

Navržené usnesení č.U4(Ing. Nečas):

Projednání bodu se přesouvá na další jednání KVaÚP.

Hlasování: PRO: 9 PROTI: 0 ZDRŽEL SE: 0

Návrh byl přijat

6) Různé:

Ing. Heršík vyslovil žádost, aby byli členové KVaÚP informováni e-mailem, až bude zveřejněn zápis z Komise zveřejněn. Předseda Komise přislíbil, že členové KVaÚP budou e-mailem informováni o zveřejnění zápisů z jednání KVaÚP

Předsedající poděkoval všem přítomným za účast a v 19:11h ukončil zasedání Komise.

7. 3. 2022

Zapsala dodatečně z neúplného záznamu tajemnice Komise Jitka Kloučková

Ověřil: předseda Komise Ing. Rostislav Nečas

Nedílné přílohy tohoto zápisu:

1. Koncepční urbanistické studie dalšího rozšíření OS Vivus v.09/2021, (20 str.) - di5 architekti inženýři s.r.o.
2. Návrh - Žádost o projednání záměru externího žadatele (2 str.) – ing Nečas
3. Prezentace: Doplnění prezentace OS Uhříněveská zahrada (15 str.) - Space8 s.r.o.
4. Oponentní prezentace k záměru OS Uhříněveská zahrada (35 str.) – ing. Nečas



FRANTIŠKA DIVIŠE

KONCEPČNÍ URBANISTICKÁ STUDIE

Di5 s.r.o. 09/2021



1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název projektu: FRANTIŠKA DIVIŠE

Místo: oblast podél Františka Diviše
Uhřetěves, Praha

K.ú.: Uhřetěves

Investor: Vivus Pankrác s.r.o.
Budějovická 64/5, Praha 4
PSČ 140 00

1.2 ZPRACOVATELÉ

ARCHITEKT A GENERÁLNÍ PROJEKTANT

di5 architekti inženýři s.r.o.
Koubkova 11
120 00 Praha 2
T +420 221 590 941
E info@di5.cz
W www.di5.cz

Ing. arch. Marek Janota, ČKA 4660
Ing. arch. Matěj Mega
Ing. arch. Jan Lorenc
Daria Bezvorotnyaya



AUTORSKÁ ZPRÁVA

Zájmové územní se nachází v příznivé poloze z hlediska centra Uhříněvsi – na půli cesty mezi vlakovým nádražím a Novým náměstím. Ze severovýchodu je oblast vymezená ulicí Františka Diviše, z jihu novou či rozestavěnou pěti až šestipodlažní bytovou zástavbou a konečně ze severozápadu se k předmětným parcelám přimyká výběžek, kde bude své záměry realizovat developerská společnost Central Group. Řešené území je ve vlastnictví několika majitelů, z nichž největšími jsou společnosti Vivus Uhříněves, Krup, Filson a Bečvářova. Požadavkem MČ Praha 22 bylo komplexní posouzení celé oblasti, které by prozkoumalo možnosti rozvoje této části města.

Navržená urbanistická koncepce stojí na třech pilířích. Prvním je kompaktní seskupování zástavby, které je předpokladem pro vytváření městotvorných principů, jako jsou obchodní parter, poloveřejné dvory nebo zóny soukromých předzahrádek. Výsledkem jsou racionální otevřené bloky, které sice fungují samostatně, ale zachovávají jednotnou urbanistickou strukturu a prostorové návaznosti. Zástavbu orientujeme ortogonálně ke komunikační síti, ať už se jedná o páteřní třídu Františka Diviše nebo o ulice, které dopravu zokružňují či vytváří propoj na budoucí Horáckou stezku (plánovaný obchvat).

Druhým pilířem je logické vymezení domů i infrastruktury dle majetkoprávních vztahů. Budoucí rozvoj tak není podmíněn přesnou návazností etap, naopak: při základní koordinaci všech dotčených celků je možné postupovat (etapizovat) prakticky libovolným způsobem. Každý celek má samostatně řešené parkování i napojení na inženýrské sítě.

Poslední pilíř posiluje roli veřejného prostoru. Dům služeb i většina obchodních ploch je orientovaná do ulice Františka Diviše, v jejímž parteru je navržen široký chodník se stromořadím a podélným parkováním. Vzhledem k tomu, že Františka Diviše slouží jako výhodná spojnice s nádražím, dá se v budoucnu předpokládat, že její význam poroste, a to zejména s ohledem na pěší a cyklo dopravu. Směrem k záměru Central Goupu navrhujeme nový městský park, který by se logicky napojil na vznikající těleso zeleného valu a jeho cestní systém. Mezi parkem a ulicí Františka Diviše vznikne síť chodníků, která zajistí trvalou průchodnost územím. Cestní síť bude dle možností doplněna o veřejné plochy – zákoutí s lavičkami, dětské hřiště nebo například náměstíčko před blokem na území dnešních stavebnin.

Soulad s ÚP

Řešené území se nachází v následujících plochách s rozdílným způsobem využití: SV-E, OV-E, ZMK a IZ. Zatímco poslední tři jmenované plochy se zástavby týkají pouze okrajově, SV-E zaujímá většinu předmětné oblasti.

SV (všeobecně smíšené) je z hlediska územního plánu definována takto (OOP č. 55 z roku 2018):

Hlavní využití:

Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Přípustné využití:

Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice,

veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití:

Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Míra využití plochy při koeficientu E:

KPP: 1.1

KZ: předpoklad 0.45 – 0.5 (dle konkrétního návrhu)

Celková plocha záměru (HPP): přibližně 36.500 m²

Zástavba předmětného území je v souladu s ÚP. Vyjma převažující bytové zástavby vznikne i Dům služeb (využití není zatím přesně definováno), mateřská škola a větší množství obchodních jednotek, které budou umístěny převážně v parteru. Nadto plocha SV zahrnuje i stávající zástavbu, ve které se nacházejí podél ulice Ke Kříži obchody či jiné služby. Administrativní objekt na rohu ulic Františka Diviše a Jindřicha Bubeníčka zůstává zachován, majitel počítá pouze s částečnou rekonstrukcí. Vila na samém konci Františka Diviše projde rekonstrukcí a předpokládá se polyfunkční využití dle potřeb Městské části.

Míra využití území nebude překročena, koeficient zeleně bude dosažen kombinací zeleně na rostlém terénu a zelených střech. Důraz je kladen na prostupnost územím, kde se předpokládá propojení obytného souboru s nově navrženým parkem a skrz něj i sousední zástavbou.

Požadavky MČ Praha 22

Urbanistická studie byla předjednána se zástupci Městské části Praha 22. Požadavky vzešlé z těchto jednání byly do dokumentace zapracovány (podélná parkovací stání v ulici Františka Diviše, kolmá stání v ulicích přiléhajících na FD, umístění mateřské školy a Domu služeb, zelené střechy) nebo budou předmětem navazujících projekčních stupňů (parkovací stání nad minimem stanovené Pražskými stavebními předpisy, občanská vybavenost).

Nakládání s dešťovými vodami:

Střechy navrhovaných domů budou pokryty extenzivní zelení, která zpomalí odtok dešťových vod. Dále bude dle výsledků vsakovací zkoušky stanoven nejvhodnější způsob likvidace dešťů. Preferovanou variantou je maximální vsak (vsakovací těleso), doplněný o retence, odkud bude odváděno pouze minimálního množství vody do kanalizace.



KAPACITY ZÁMĚRU

Etapu Vivus Uhříněves

Plocha zastavitelných pozemků: 9 118 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 10 030 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 138 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 166 PS

Etapu Bečvářova

Plocha zastavitelných pozemků: 6 918 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 7 610 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 105
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 126 PS

Etapu Filson

Plocha zastavitelných pozemků: 7 088 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 7 797 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 107 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 118 PS

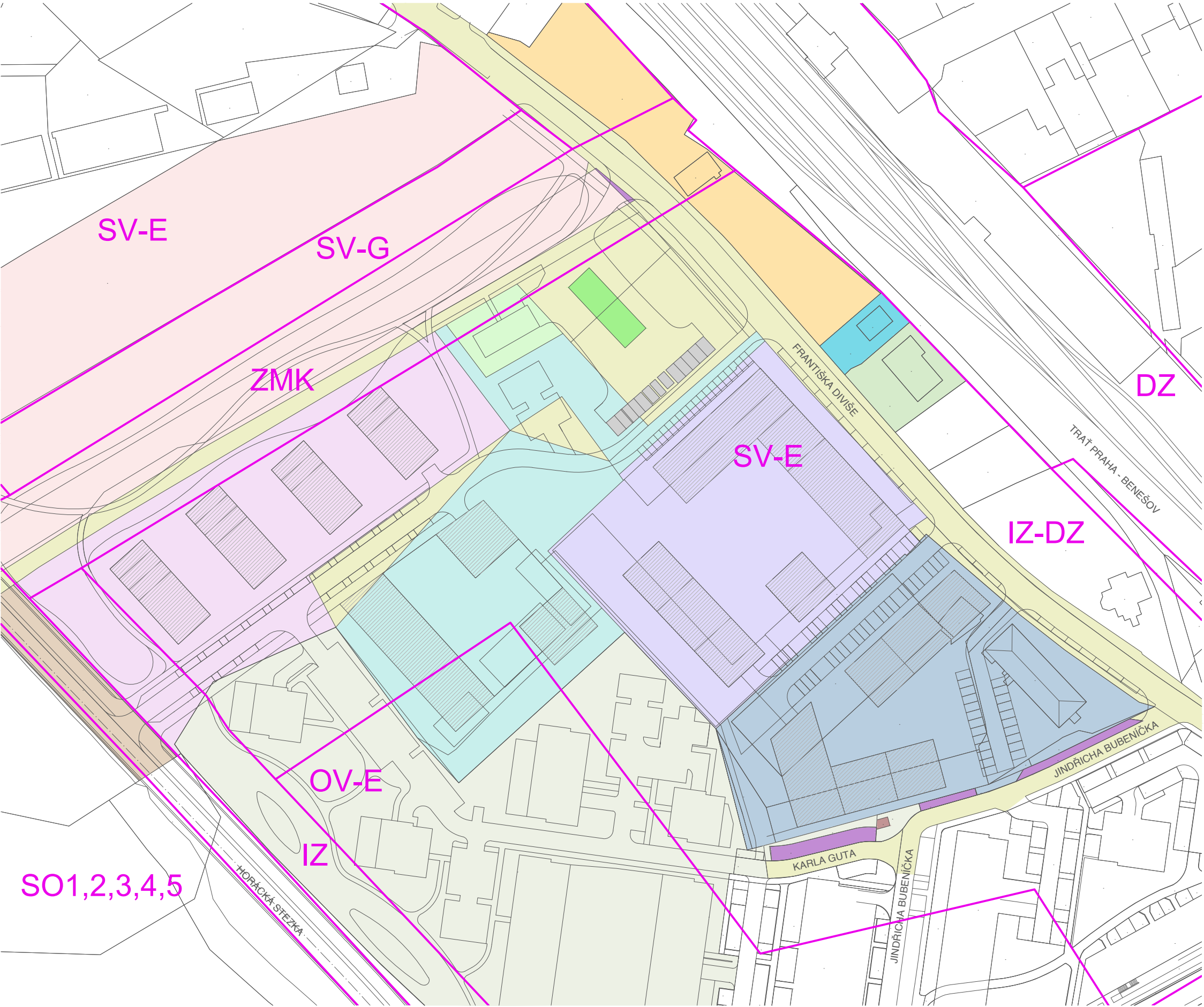
Etapu Krup

Plocha zastavitelných pozemků: 8 797 m²
Koeficient E: 1.1
Max HPP: 9 677 m²
Koeficient zeleně (předpoklad): 0.45 – 0.5 dle
konkrétního návrhu
Počet parkovacích stání dle PSP: 132 PS
Ideální počet parkovacích stání dle MČ 22: 158 PS









VLASTNÍCI POZEMKŮ

- Vivus Uhřetěves s.r.o.
- KRUP s.r.o.
- Hlavní Město Praha
- BEČVÁŘOVA, a. s.
- BD ZLATÝ DOMOV
- BD Fr.Diviše 740 a 741
- CENTRAL GROUP
- Různí majitelé
- FILSON
- B&K Nemovitostní investice a.s.
- Krutý Peter
- Škarabela Hana, Škarabela Josef
- Garáže - různí majitelé
- Česká republika
- PRE distribuce

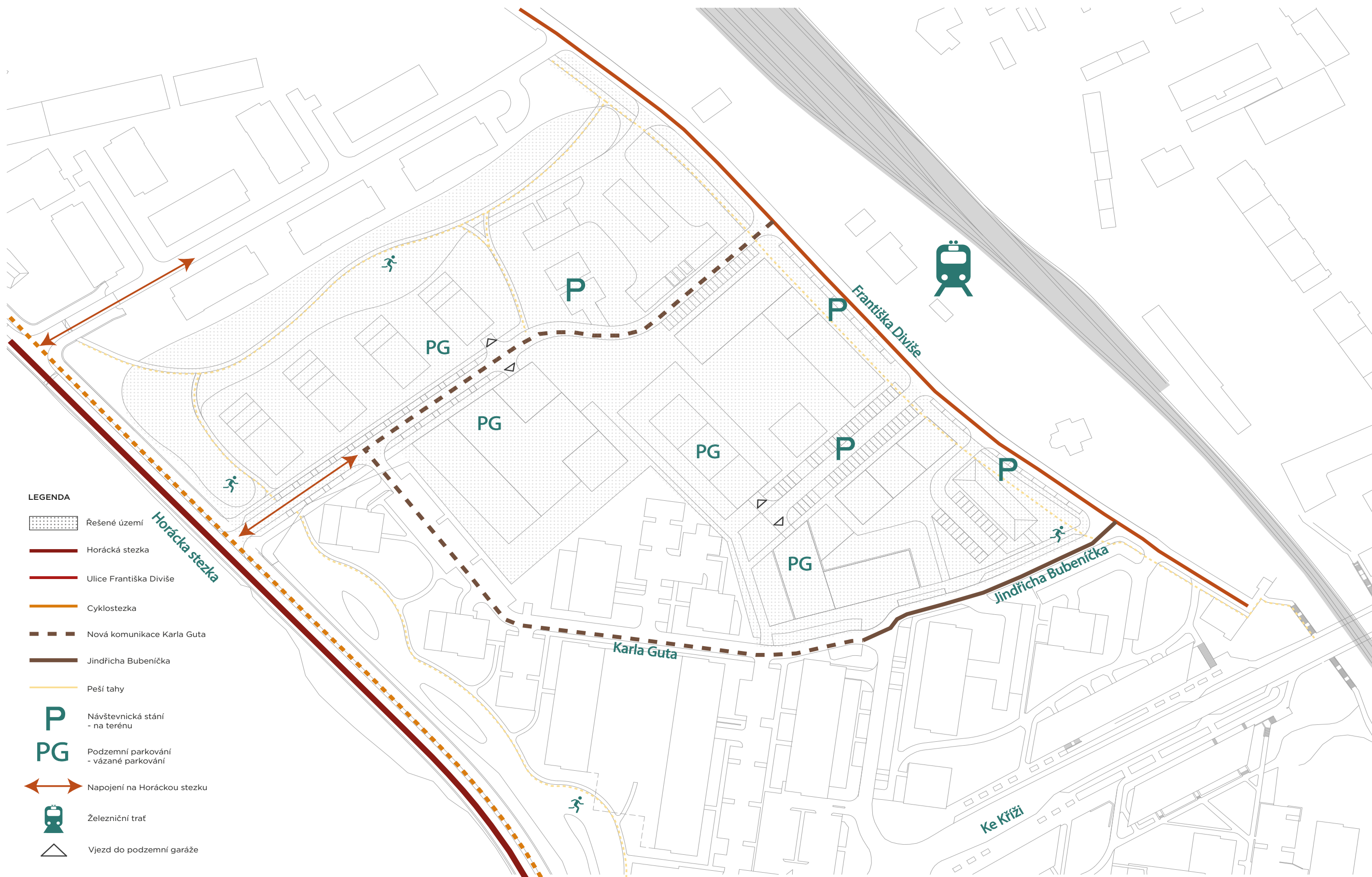


URBANISTICKÝ NÁVRH





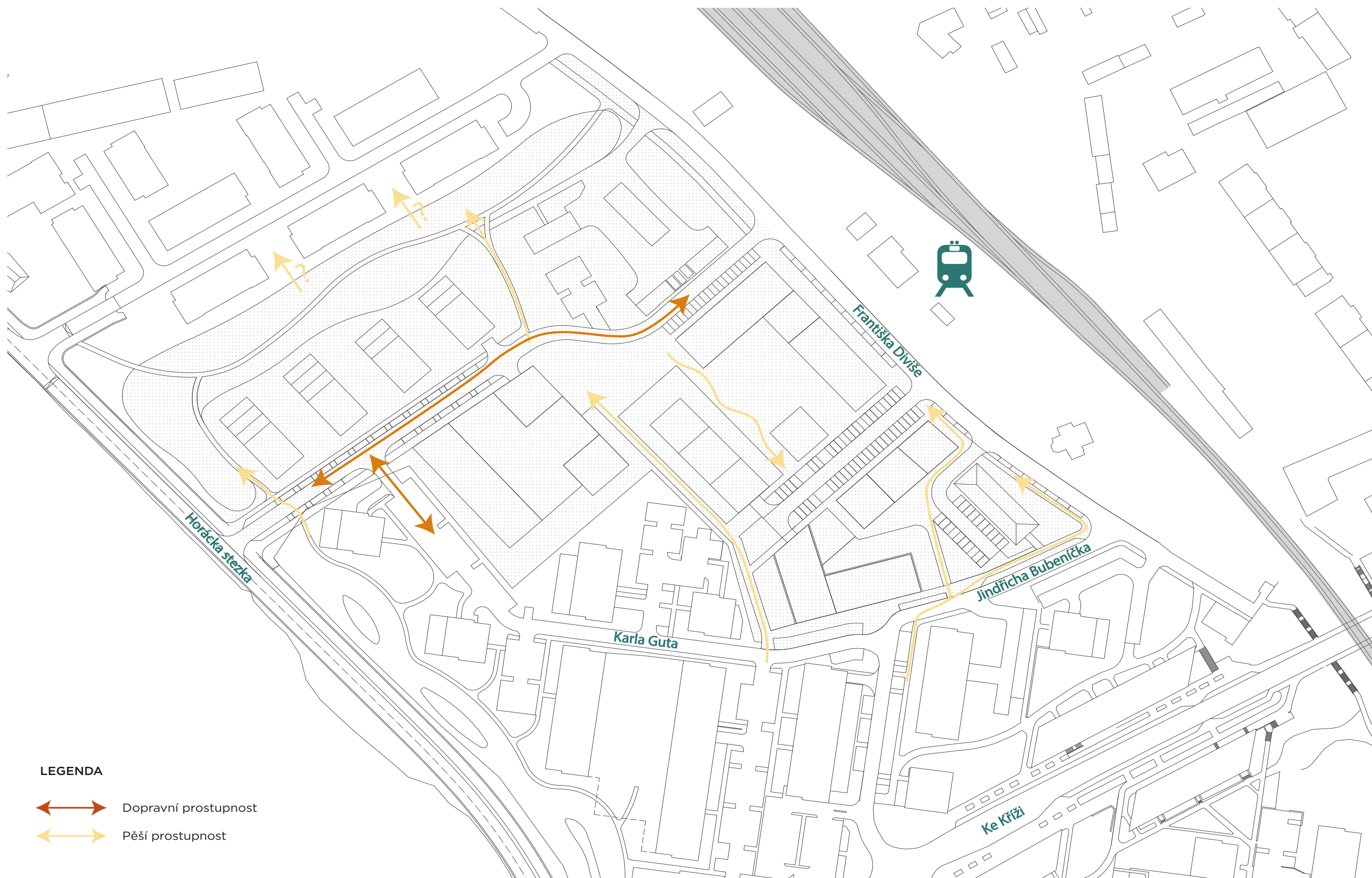




LEGENDA

- Rešené území
- Horácká stezka
- Ulice Františka Diviše
- Cyklostezka
- Nová komunikace Karla Guta
- Jindřicha Bubeníčka
- Peší tahy
- Návštěvnícká stání - na terénu
- Podzemní parkování - vázané parkování
- Napojení na Horáckou stezku
- Železniční trať
- Vjezd do podzemní garáže





LEGENDA



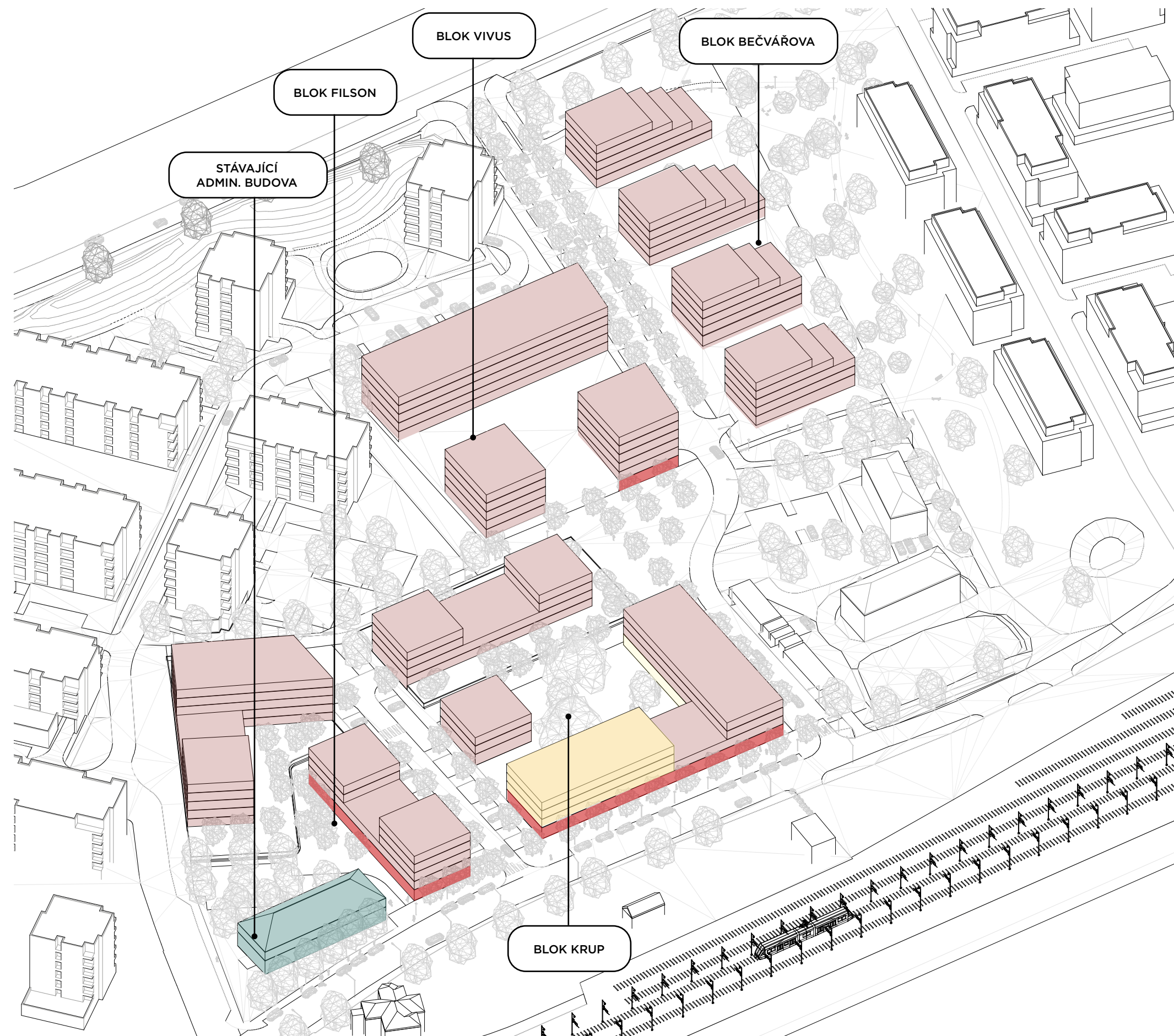
Dopravní prostupnost

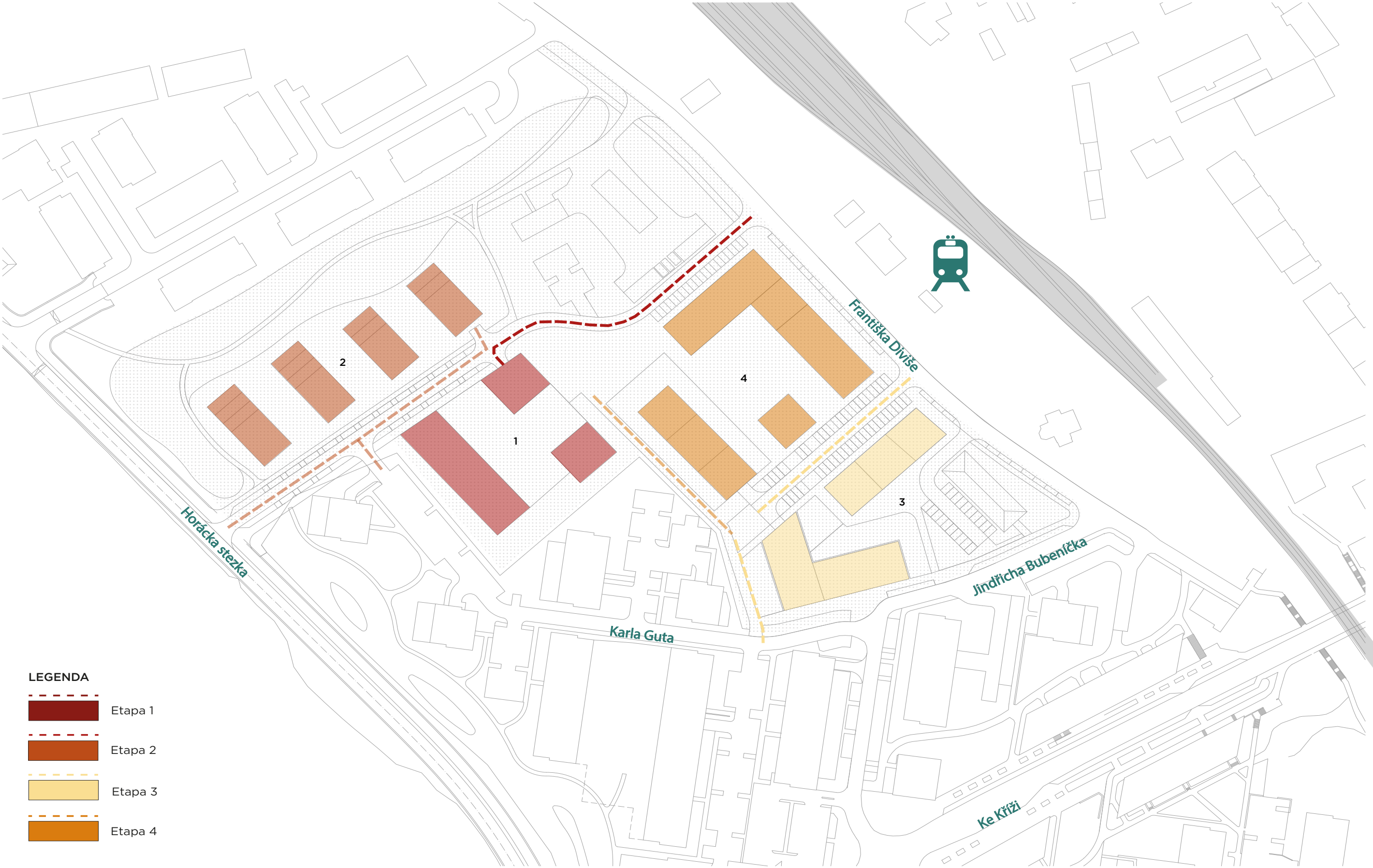
Pěší prostupnost





- BYDLNÍ
- KOMERCE
- DŮM SLUŽEB
- STÁVAJÍCÍ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA
- ŠKOLKA V PARTERU















Návrh k projednání Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22

Předkladatel návrhu: ing. Rostislav Nečas, člen Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 (KVáÚP RMČ P22)

Datum: 6. 2. 2022

Název bodu: Návrh Žádosti o projednání záměru Komise externího žadatele (a postup projednání)

Důvodová zpráva:

Na Komisi výstavby a územního plánování jsou také projednávány významné záměry výstavby, které v případě jejich realizace budou ovlivňovat životy občanů MČ na mnoho dalších desetiletí a jejichž hodnota je někdy i v řádech miliard Kč.

I přesto, že Komise nemá žádnou přímou exekutivní rozhodovací pravomoc, tak její vyjádření je často později používáno jako základní argumentační podklad pro další rozhodování exekutivy, která již výkonnými pravomocemi disponuje.

V průběhu projednávání jsou poskytovány předkladatelem informace o představovaném záměru, které členové používají při svém rozhodování a o kterých členové Komise předpokládají, že jsou správné a úplné. V určitých případech jsou předkladatelem na jednání Komise také představovány různé přísliby (např. přísliby spoluúčasti na veřejné infrastruktuře) i v řádech milionu Kč, u kterých by mělo být jasné, kdo konkrétně tyto přísliby představuje a kdo se jimi cítí vázán.

Zatím co identifikační pozice MČ jako jedné strany je celkem jasná, identifikace na straně předkladatele již vždy takto jasná není a někdy jednoznačná identifikace nebývá ani součástí předané dokumentace (např. logo pro identifikaci nestačí).

Návrh žádosti také obsahuje upozornění na možné zveřejnění MČ žadatelem předaných informací z důvodu veřejného zájmu.

Žádost obsahuje základní informace o záměru a také informaci, zda již stejný záměr byl na KVaÚP projednáván (např. v případě postupného projednávání záměru od koncepce až po detailnější stav).

Dále vždy dostatečně není určitý rozsah vyjádření, který předkladatel záměru očekává od Komise získat. Rozsah žadatelem očekávaného vyjádření je důležitý i proto, aby členové Komise při projednávání záměru byli schopni posoudit, zda informací a rozsah dokumentace předané žadatelem k záměru, která bude distribuována členům Komise, obsahuje dostatečně relevantní informace pro posouzení.

Pro minimalizaci nedorozumění navrhuji, aby v případě žádosti o projednání Komise, byla nedílnou součástí předané dokumentace byla vyplněná Žádost o projednání návrhu záměru Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22 v příloze tohoto návrhu.

Dokumentace předávaná žadatelem by měla být předávána v elektronické verzi ve formátu pdf.

Žádosti o projednání budou přijímány průběžně zasláním tajemníkovi KVaÚP a s ohledem na čas potřebný na přípravu jednání Komise budou zpracovány přibližně 14 dní před předpokládaným jednáním Komise.

Příloha:

Žádost o projednání návrhu záměru Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22

S ohledem na výše uvedené navrhuji KVaÚP přijmou níže uvedená usnesení:

Návrhy usnesení:

KVaÚP schvaluje používání vyplněného formuláře „Žádost o projednání návrhu stavebního záměru Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22“ jako nedílnou součást žádosti o projednání každého návrhu na jednání KVaÚP externím (tj. mimo MČ Praha 22) žadatelem.

Ing. Rostislav Nečas

Žádost o projednání návrhu záměru Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22

1. <u>Název záměru:</u>	
2. <u>Seznam záměrem dotčených pozemků:</u>	
3. <u>Název/jméno předkladatele žádosti o projednání:</u>	
4. <u>IČ předkladatele:</u>	
5. <u>Jméno zástupce předkladatele:</u>	
6. <u>Kontaktní adresa na předkladatele:</u>	
7. <u>Kontaktní telefon na zástupce předkladatele:</u>	
8. <u>Kontaktní email na zástupce předkladatele:</u>	
9. <u>Jméno prezentující strany:</u>	
10. <u>IČ prezentující strany:</u>	
11. <u>Jména prezentujících osob:</u>	
12. <u>Seznam KVaÚP předložených dokumentů k záměru včetně jejich verze nebo datumu vzniku:</u>	
13. <u>Je záměr nebo jeho část umístěn ve Stabilizovaném území?</u>	Ano - Ne (nehodící se škrtněte)
14. <u>Předpokládá záměr využití nějaké podmíněnosti ve vztahu k planému Územnímu plánu?</u>	Ano - Ne (nehodící se škrtněte)
15. <u>Předpokládá záměr využití nějaké výjimky ze závazných stavebních předpisů?</u>	Ano - Ne (nehodící se škrtněte)
16. <u>Bylo již k záměru zahájeno řízení vedené podle Stavebního zákona (= byla podána již podána žádost na Stavební úřad)?</u>	Ano – Ne (nehodící se škrtněte)
17. <u>Předkladatelem návrhovaný závěr (např. návrh usnesení nebo další postup) k přijetí Komise VaÚP:</u>	
18. <u>Datum předcházejícího projednávání návrhu KVaÚP nebo „Nový záměr“:</u>	
<u>Upozornění pro předkladatele:</u> Jednání KVaÚP je standardně přístupné občanům MČ Praha 22. Aby se přítomní občané mohli na jednání KVaÚP zapojit do diskuze, budou předané materiály včetně dalších následně zasílaných dokumentů a informací zveřejněny s ohledem na veřejný zájem na webu MČ Praha 22.	
19. <u>Datum žádosti:</u>	
20. <u>Podpis zástupce žadatele:</u>	

V případě nedostačující velikosti pole informací s odkazem na bod žádosti uveďte v příloze žádosti a do pole uveďte text „v příloze“.

Dokumentace by měla být předána v elektronické formě (nejlépe ve formátu pdf). Velikost souboru dokumentace by neměla přesahovat 20 MB.

Příloha č. 3 k zápisu KVaÚP dne 14.2.2022

Obytný soubor Uhříněvská zahrada

prezentace pro stavební komisi ÚMČ Praha 22



OBSAH:

- Rekapitulace projektu
- Změna v projektu
- Návrh spoluúčasti



REKAPITULACE





NÁVRH

- 3 bytové domy (A, B a C) – celkem 85 bytů
- Umístění: na rozhraní ulic Bečovská a V Bytovkách
- Společné podzemní podlaží pro parkování (102 stání celkem)
- Přívětivá architektura

NÁVRH

- Dopravní připojení z ulice Bečovská
- Vjezd do podzemních garáží ze severu
- Prostupnost územím
- Tříděný odpad na pozemku investora
- Velká plocha veřejné zeleně





NÁVRH

- $K_{pp\text{ návrhu}} = 0,99$ (dle ÚP $K_{pp} = 0,8$, $K_{pp_p} = 1,1$)
- Vegetační střechy
- Likvidace a dešťové vody na pozemku, užívání při splachování WC
- Platná souhlasná stanoviska, vyjádření, souhlasy a jiné pro ÚŘ

ZMĚNA



1.NP
HPP 417 m²
Bydlení



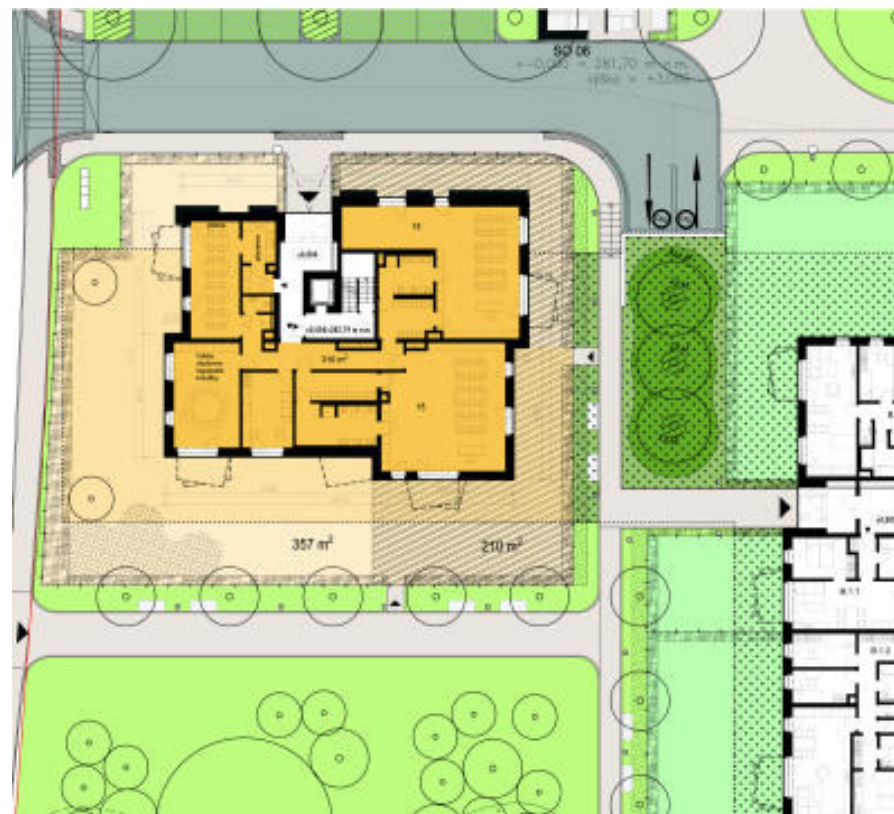
MŠ



NÁVRH



ZMĚNA

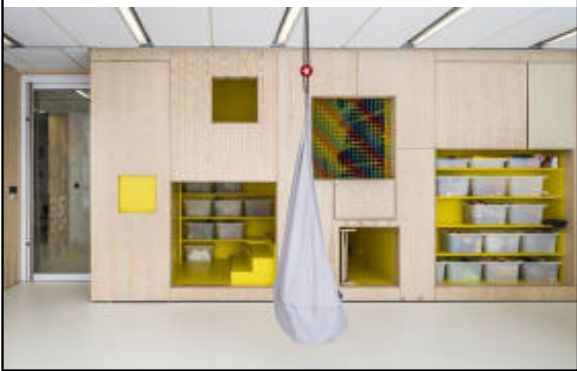
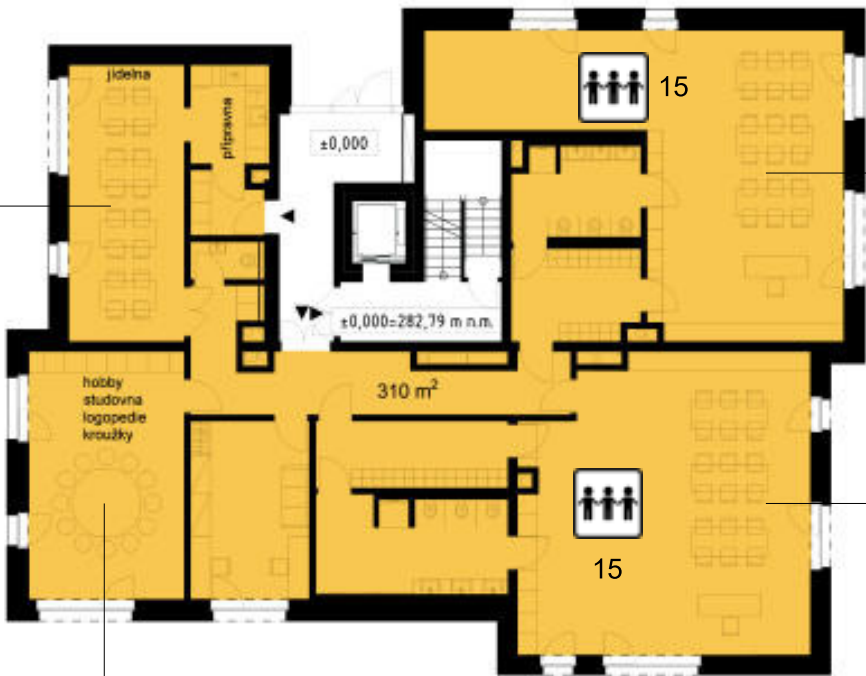


1.NP HPP 417 m² Bydlení



MŠ 2 x 15 dětí

Reference – inspirační obrázky



NÁVRH SPOLUÚČASTI



Návrh na řešení spoluúčasti stavebníka na veřejné infrastrukturu MČ Prahy 22

• **VARIANTA PROJEKTU BEZ MATEŘSKÉ ŠKOLY**

Plocha pozemku ve funkční ploše Všeobecně obytné OV-D je 7.522 m²

KPP = max. 0,8 koeficient podlažních ploch

KPP_P = max. 1,1 podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch

Celková hrubá nadzemní podlažní plocha HPP = 7.438 m²

Navržený KPP = 0,99 (již schválený MHMP UZR + IPR pro ÚŘ)

Dobrovolný příspěvek - kontribuce (K) pro městskou část na infrastrukturu města činí 1000,-Kč/ m² HPP postavených bytů:

Pro navržený objem stavby celkem

K_{0,99} = 7.433.000,-Kč

Pro objem stavby s KPP= 0,8

K_{0,8} = 0,-Kč

Návrh na řešení spoluúčasti stavebníka na veřejné infrastrukturu MČ Prahy 22

• **VARIANTA PROJEKTU S MATEŘSKOU ŠKOLOU**

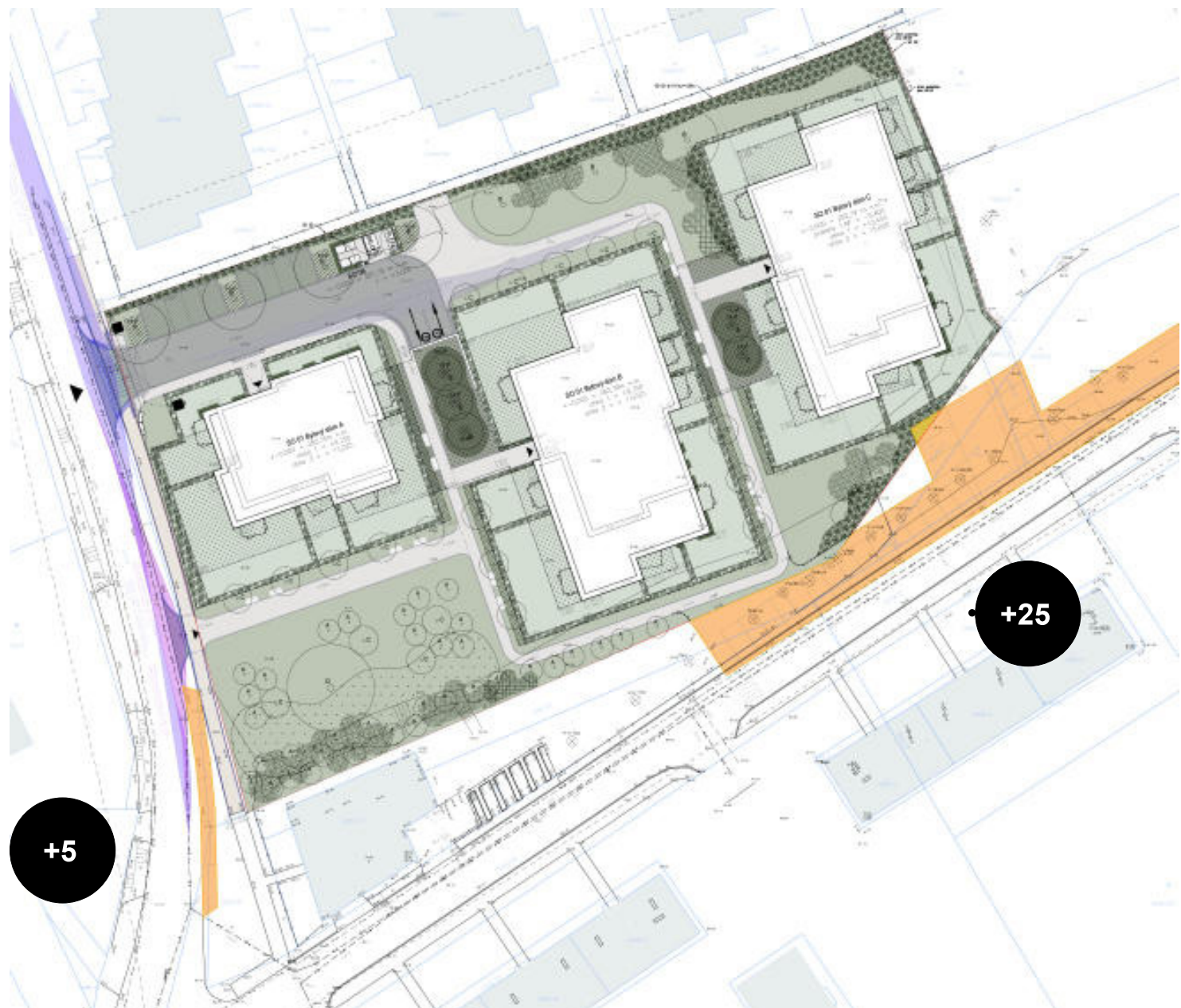
Plocha školky HPP = 417 m², dvě třídy po 15 dětech (= 30 dětí) + zahrada kolem domu v dostatečné ploše.

Ekvivalent nerealizovaných tržeb v daném objemu stavby činí 304 m² prodejní plochy bytu x 90 tis. Kč/m² bez DPH = 27.360.000,-Kč bez DPH

Celková částka pro město tak odpovídá cca 27.36 milionů Kč.

Forma převodu - koupě za symbolickou částku 10.000,- Kč, uzavření smlouvy o spolupráci.

DALŠÍ MOŽNOSTI
PARKOVÁNÍ V
LOKALITĚ



Děkujeme za pozornost



Oponentní pohled k návrhu záměru OS Uhříněveská zahrada

Pokračování projednávání návrhu záměru na KVaÚP RMČ
Praha 22 dne 14.2.2022

Autor je členem KVaÚP RMČ Praha 22, který prezentaci
připravil ve svém volném čase bez podpory MČ s
koncentrací na obsah (není graficky ani gramatiucký
upraveno).

Postup projednávání záměru na KVaÚP

13.12.2021

Investor představil návrh záměru

R. Nečas – vyjádřil nesouhlas s představenou podobou záměru kvůli:

- plánovanému využití podmíněného $KPP=0,99$ v území, kde standardní KPP nemá být $> 0,8$ i když veřejná infrastruktura v MČ (ZŠ, MŠ, doprava) je vyčerpána
- plánovanému nevsakování srážkových vod i když nebylo relevantně prokázáno, že vsakování není možné

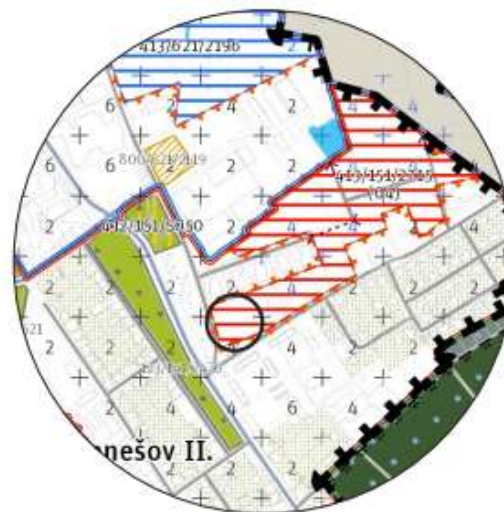
9.1.2022 – termín pro podání písemných dotazů členů

17.1.2022 – přeposlány odpovědi předkladatele členům

14.2.2022 – pokračování projednávání na KVaÚP

Varianta představená na KVaÚP dne 13.12.2021

Zastavěná plocha dle 183/2006Sb – včetně 1.PP:	3044 m ² = 40,5% plochy pozemku
Zastavěná plocha nadzemních hmot – bez 1.PP:	1822 m ² = 24,2% plochy pozemku
Plocha zeleně (výpočet dle Z2832):	4214 m ² = 56,0%
Koeficient zeleně (KZ):	0,56
Obestavěný prostor nadzemní:	23 072 m ³
Obestavěný prostor podzemní:	10 575 m ³
Obestavěný prostor celkem:	33 647 m ³
Hrubá podlažní plocha (HPP):	7433 m ²
Plocha pozemku (PP):	7522 m ²
KPP = (HPP / PP):	0,99
Počet bytů celkem:	85
Typ bytů:	1kk – 10 ks 2kk – 22 ks 3kk – 32 ks 4kk – 21 ks
Počet parkovacích míst vázaných:	94
Počet parkovacích míst na terénu, návštěvnické:	8
Předpokládaný maximální počet obyvatel:	250 osob



metropolitní plán - výřez

Lokalita: Praha 22, ul. Bečovská a v Bytovkách

Témata:

1) Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Hrubá podlažní plocha (HPP) přepočtená do Koeficientu podlažních ploch (KPP) záměru (KPPz) a možnost aplikace KPP přesahujícího standardní limit KPP ve výši 0,80 určený územním plánem v lokalitě (tj. záměr přepokládal aplikaci podmíněnosti, KPPp v lokalitě je 1,10).

2) Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

3) Další možnosti parkování v lokalitě

(témata vychází z jednání 13.12.2021 a z doplnění ze 4.2.2022 tj. žádným dalším parametrům záměru a jejich souladu s požadavky závazných stavebních předpisů jsem se nevěnoval, jsem občanem MČ věnujícím se práci v KVaÚP ve svém volném čase).

Dle informace na jednání KVaÚP dne 13.12.2021 žádost na Stavební úřad (SÚ) již byla podána a řízení tedy již probíhá. Informaci, zda žádost byla stažena nemám k dispozici a tak pracuji se stavem, že řízení stále na SÚ probíhá).

Téma č. 1:

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Hrubá podlažní plocha (HPP) přepočtená do Koeficientu podlažních ploch (KPP) záměru (KPPz) a možnost aplikace KPP přesahujícího standardní limit KPP ve výši 0,80 určený územním plánem v lokalitě (tj. záměr přepokládal aplikaci podmíněnosti, KPPp v lokalitě je 1,10).

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Jednotlivé varianty výstavby - HPP

Plocha pozemků celkem [m2]

7522

Číslo varianty	Popis	kontribuce [Kč]	HPP_Byty [m2]	HPP_Skolka [m2]	HPP_Celk [m2]	KPP Byty	KPP Školka	KPPz Celkem
Var0_20211213	Pouze byty + neurčitá kompenzace	0	7433	0	7433	0,99	0,00	0,99
Var0+A_20220214	Pouze byty + žádná kontribuce(nepodmíněné KPP)	0	6018	0	0	0,80	0,00	0,80
Var0+B_20220214	Pouze byty + Finanční kompenzace	7433000	7433	0	7433	0,99	0,00	0,99
Var0+C_20220214	Byty + kontribuce školka	27360000	7016	417	7433	0,93	0,06	0,99

Poznámky:

Předpoklad je, že Varianta Var0+B_20220214 je rozpracováním Varianty Var0_20211213. Variantu Var0_20211213 tedy není potřeba dále posuzovat.

Předpokladem porovnání je, že parametry s výjimkou HPP záměru Var0+? 20220214 a Var0_20211213, zůstávají beze změny (např. počty park. stání).

Výše Kompemzace ve Var0+C_20220214 byla investorem stanovena odhadem. Hodnota je bez DPH. Realizováno by mělo být odkupem za 10000 Kč + DPH.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Situace v lokalitě záměru

- Území záměru je dle platného územního plánu typu OV-D tj. všeobecně obytné s Kódem míry využití plochy (KMVÚ) „D“
- KPP pro KMVÚ „D“ je stanoveno 0,80 = standard
- Podmíněný KPPp pro KMVÚ „D“ je stanoveno 1,10

$KPP_z (=KPP \text{ záměru}) \leq KPP (= 0,80)$ – standard bez podmínek

$KPP (=0,80) < KPP_z \leq KPP_p (=1,10)$ – je třeba splnit podmínky využití podmíněnosti

$KPP_p (=1,10) < KPP_z$ – je nepřípustné

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti

Předpis:

Uzemní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, v platném znění po změně Z 2832/00 vydané opatřením obecné povahy č. 55 z roku 2018 (=Regulativy ÚP)

Oddíl 7 článek 7a – Míra využití ploch

(14) Podmíněně přípustné je umístění stavby s mírou využití vyšší, než je uvedeno v plánu (uplatní se maximum KPPp dle výše uvedené tabulky a KZ příslušející hodnotě plánem stanovené míry využití), při splnění následujících podmínek:

- P1 a) stavba se nachází mimo území plošné památkové ochrany (památkové rezervace a zóny);
- P2 b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie
- P3 apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládají navýšení zátěže v území umožňují;
- P4 c) řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy (DMZZ) ve formě zákresu ¹⁵.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti

Předpis:

Uzemní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, v platném znění po změně Z 2832/00 vydané opatřením obecné povahy č. 55 z roku 2018 (=Regulativy ÚP)

Oddíl 7 článek 7a – Míra využití ploch

Aby aplikace KKPz v rozdahu $KPP (=0,80) < KPPz \leq KPPp (=1,10)$ byla oprávněná, pak je nutné splnit VŠECHNY (tj. P1, P2, P3 i P4) podmínky pro její možnou aplikaci.

Pokud není plněna byť i jediná z uvedených podmínek P1-P4, pak aplikace podmíněnosti je neoprávněná.

Proto se stačí věnovat pouze podmínce P3:

P3

apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Co je součástí veřejné infrastruktury pro posouzení plnění podmínky P3 a kde je pojem definován?

Stavební zákon – zákon 283/2006 Sb. článek 2:

m) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. **dopravní infrastruktura**, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. **technická infrastruktura**, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu;

3. **občanské vybavení**, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. **veřejné prostranství**,

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Popis stávající situace ohledně kapacit veřejné infrastruktury v MČ:

- Kapacity školských zařízení (MŠ a ZŠ) v MČ jsou na hranici (nebo již za hranicí) úplného vyčerpání kapacit.
- Závazný termín otevření tj. zahájení užívání plánované nové ZŠ není znám.
- Dopravní silniční infrastruktura MČ (hlavně komunikace Přátelství včetně nápojujících se místních komunikací např. Ke kříži, ale třeba i komunikace Lnářská) je v dopravních špičkách přetížena a to nejen tranzitní dopravou.
- Kapacita vlakového spokojení do centra Prahy je v dopravních špičkách na hranici svých kapacit (a není již možné ji jednoduchým způsobem posilovat).
- Většina služeb v MČ je koncentrována okolo Nového nám, ul. Přátelství a Ke Kříži a při dalším nárůstu obyvatel nebude stačit, pokud nebudou vznikat další prostory.
- Kapacity pro parkování v oblastech s převažující zástavbou BD jsou v centru MČ a v některých obytných souborech na okrajích MČ již vyčerpány.

a další.

Věřím, že se naprosto většinou se členy KVaÚP shodneme na tom, že

Stávající kapacita veřejné infrastruktury MČ je v mnoha ohledech NEDOSTATEČNÁ.

A tak existující situace další navýšení zátěže v území NEUMOŽŇUJE.

Podmínka P3 pro umožnění aplikace podmíněnosti tedy není plněna.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Popis stávající a budoucí situace ohledně kapacit veřejné infrastruktury v MČ:

Přitom pro posouzení nadbytečných kapacit veřejné infrastruktury je potřeba vzít v úvahu i další připravované záměry výstavby bytových domů, které budou plnit standardní předpisy (viz článek Uhříněveský zpravodaj únor 2022).

radnice

CO MŮŽEME ČEKAT V BUDOUCNĚ? PROJEKTY PRO PRAHU 22

MČ PRAHA 22 MÁ OFICIÁLNĚ 11 186 OBYVATEL. NEOFICIÁLNĚ SE ALE JEJICH POČET BLÍŽÍ 15 500 OBYVATEL A STÁLE STOUPÁ. KDE BUDOU NOVÍ SOUŠEDÉ BYDLET?

Starousedlíci se netváří moc nadšeně, když kolem vznikají další a další obytné čtvrti. Ale vzhledem k rychle rostoucí populaci v naší MČ byla většina starousedlíků před pár lety taky jen taková „náplava“, která rozčítávala ty ještě starší, co tu bydleli o pár let dříve. MČ Praha 22 je bohužel jedna z mála okrajových pražských částí, u níž jsou stále k dispozici volné plochy ke stavbě. Podívejme se proto společně na to, co nás může v budoucnu čekat...



Ne všechny starší mají už starší bydlení, a tak se vlní i je vedení radnice spokojeno. „Studíme se ale zkrát z ne-



Okres 2022 / Urbanizace a rozvoj

Informace v článku umožňují odhadnout, jaký vývoj v MČ, co se týká nároků na veřejnou infrastrukturu, nás do několika let čeká.

Za informace v článku děkuji autorovi.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti
Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití
podmíněnosti – podmínka P3

Závazné stanovisko orgánu územního plánování:

Váš dopis zn./ze dne:

Č.j.:

MHMP 1674039/2021

Sp. zn.:

S-MHMP 1547589/2021

Vyřizuje/tel.:

Ing. arch. Dagmar Koišová

236 004 361

Počet listů/příloh: **6/0**

Datum:

27.10.2021

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

orgánu územního plánování

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Závazné stanovisko orgánu územního plánování:

b) vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických vazeb na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury (zejména dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.) a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují;

- Vyšší míra využití je nezbytná pro zachování prokazatelných logických staveb na prostorové prvky okolní zástavby a místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují.

Záměr se nachází v jižní části plochy OV – D, která je ohraničená ulicemi ulici Bečovská, U Uhříněvské Obory a V bytovkách, na dotčených pozemcích parc. č. 2265/1, 2266/1, 2267/1, k.ú. Uhříněves. Navržený záměr doplňuje zástavbu již realizovaných bytových domů situovaných podél ulice U Uhříněvské Obory, na severní části téže plochy a tvoří přechod mezi zástavbou bytových domů a zástavbou tvořící směs rodinných domů s bytovou výstavbou. Hmotově, zastavěností a výškovou hladinou se jim dorovnává a drží stavební čáru v ulici Bečovská. Předmětný záměr je členěn do tří hmot propojených podzemním podlažím. Bytové domy A a B jsou čtyřpodlažní a bytový dům c je pětipodlažní, zastřešeny vegetační plochou střechou. Hlavní římsa objektů A a B je totožná ve výšce + 9,75 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP a atika střechy ustoupeného podlaží je ve výšce + 13,020 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP. Objekt C má hlavní římsu ve výšce + 9,75 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP a atiku střechy ustoupeného podlaží ve výšce + 15,72 m od ± 0,00, kde ± 0,00 = 1. NP. Vzhledem k umístění záměru v části plochy OV-D a v návaznosti na již realizovanou zástavbu bytových domů, které mají obdobnou podlažnost (4 – 5. NP), výšky hlavních říms se pohybují v rozmezí 9,85 m – 13,11 m a výšky atik plochých střech ustoupených podlaží jsou v rozmezí 10,89 – 16,09 m, lze vyšší míru využití plochy akceptovat. Dopravně je záměr napojen na ulici Bečovská. Dle předložené dokumentace návrh zachovává logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury.

c) Řešení bylo kladně prověřeno na základě pohledových vztahů zpracovaných s využitím Digitálního modelu zástavby a zeleně hl. m. Prahy ve formě zákresu.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Závazné stanovisko orgánu územního plánování:

(4 – 5. NP), výšky hlavních tísí se pohybují v rozmezí 9,89 m – 15,11 m a výšky atik plochých střech ustoupených podlaží jsou v rozmezí 10,89 – 16,09 m, lze vyšší míru využití plochy akceptovat. Dopravně je záměr napojen na ulici Bečovská. Dle předložené dokumentace návrh zachovává logické vazby na prostorové prvky okolní zástavby, určující pro podobu veřejných prostranství, v zájmu dotvoření stávající urbanistické struktury.

Podmínku P3 „pokud místní podmínky veřejné infrastruktury předpokládané navýšení zátěže v území umožňují“ orgán územního plánování při vydávání stanoviska patrně vůbec neposuzoval (posuzoval pouze plnění podmínek P1, P2 a P4).

Postup posuzování plnění podmínek pro aplikaci KPP přesahující standardní hodnotu 0,8 stanovený v Regulativech ÚP byl neúplný a

vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování k záměru tedy trpí zásadní právní vadou.

Pozn: návrh varianty Var0+A_20220214 tj. pouze byty při $KPP \leq 0,80$ ukazuje, že použití KPPz v oblasti podmíněnosti $KPPz > 0,80$ není nezbytné.

Orgán územního plánování dle odůvodnění tedy pochybil i při posuzování podmínky P2 a to tím, že neposuzoval nezbytnost užití vyšší míry využití, ale to že vyšší míru využití „lze akceptovat“, což je něco zcela jiného.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Jsou vždy informace osvědčené ve veřejných listinách tj. minimálně v dokumentaci k záměru a v závazných stanoviscích správné (tj. vyhodnocené správným procesním postupem a odpovídající skutečnosti)?

Měly by být, ale praxe ukazuje že tomu tak vždy bohužel není.

Musí účastníci řízení akceptovat informace osvědčené ve Veřejných listinách?

Nemusí. Kdyby museli, pak by institut účastníka řízení postrádal zcela smysl.

Jak účastníci mají postupovat, pokud nějakou skutečnost osvědčenou ve Veřejné listině v rámci řízení vedeného podle Stavebního zákona považují za nesprávnou nebo neúplnou?

Mohou podat námitku z pozice účastníka řízení.

Co se stane, když účastník řízení při zjištění nedostků nepodá námitku?

Nepodání námítky = tichý souhlas účastníka s obsahem Veřejné listiny. V návaznosti na tichý souhlas Stavební úřad předpokládající, že Veřejná listina obsahuje pravdivé a úplné informace (včetně závěru, že záměr splňuje závazné předpisy) logicky vydá k žádosti souhlasné rozhodnutí.

Tichý souhlas je také souhlas a pokud je souhlasem s neplněním závazných předpisů včetně v nich stanovených podmínek dle skutečnosti (nikoliv jen podle „papírů“) není správně a to bez ohledu na výši nebo způsob nabízené kontribuce.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Zákon 131/2000 Sb. - speciální pozice MČ v řízeních vedených podle Stavebního zákona

§ 18

(1) Do samostatné působnosti městské části náleží

- a) schvalování strategie rozvoje městské části,
- b) oprávnění městských částí zakládat, zřizovat a rušit právnické osoby a organizační složky potřebné pro jejich rozvoj a pro uspokojování potřeb občanů městských částí, a to pro odvoz a likvidaci tuhých komunálních odpadů, údržbu veřejné zeleně, sociální služby, kulturní činnost, sport, rekreaci a cestovní ruch, správu bytového fondu, základní školy, zařízení jim sloužící a předškolní zařízení, zřízení jednotky dobrovolných hasičů, jakož i úkoly vyplývající z funkce jejich zakladatele a zřizovatele,
- c) rozhodování o vyhlášení místního referenda na území městské části,
- d) navrhování změny katastrálních území uvnitř městské části,
- e) poskytování věcných a peněžních darů fyzickým nebo právnickým osobám,
- f) rozhodování o veřejných zakázkách, jejichž předmět plnění se vztahuje k území městské části,
- g) schvalování rozpočtu městské části a hospodaření podle něj,
- h) oprávnění vystupovat jako účastník v těch řízeních, v nichž se vydává územní rozhodnutí, společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo dodatečné povolení stavby územní rozhodnutí nahrazující podle zvláštního právního předpisu^{6b)} v území městské části.

(2) Městská část se při výkonu samostatné působnosti městské části řídí zákony a jinými právními předpisy.

^{6b)} Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon 131/2000 Sb. MČ dává SPECIÁLNÍ pravomoc být ve VEŘEJNÉM ZÁJMU tj. v zájmu občanů MČ účastníkem v některých řízeních vedených podle Stavebního zákona!

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3

Plocha pozemků celkem [m2]

7522

Číslo varianty	Popis	kontribuce [Kč]	HPP_Byty [m2]	HPP_Skolka [m2]	HPP_Celk [m2]	KPP_Byty	KPP_Skolka	KPP_Celkem	Max. nepodmíněný KPP	Splňuje Max. nepodmíněný KPP
Var0_20211213	Pouze byty + neurčitá kompenzace	0	7433	0	7433	0,99	0,00	0,99	0,80	NE
Var0+A_20220214	Pouze byty (nepodmíněné KPP)	0	6018	0	0	0,80	0,00	0,80	0,80	ANO
Var0+B_20220214	Pouze byty + Finanční kompenzace	7433000	7433	0	7433	0,99	0,00	0,99	0,80	NE
Var0+C_20220214	Byty + kontribuce školka	27360000	7016	417	7433	0,93	0,06	0,99	0,80	NE

Poznámky:

Předpokladem je, že parametry s výjimkou HPP záměru Var0+?_20220214 a Var0_20211213, zůstávají beze změny (např. počty park. stání).

Výše Kompemzace ve Var0+C_20220214 byla investorem stanovena odhadem. Hodnota je bez DPH. Realizováno by mělo být odkupem za 10000 Kč + DPH.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

1. Návrh spoluúčasti stavebníka na veřejné infrastrukturu MČ Prahy 22 tj. „kontribucí“ nebo „kompenzací“.

Návrh na kontribuce (ze ohledu na její formu) neřeší neplnění návrhu podmínky P3 a asi i P2 na využití podmíněné KPPp jako maxima. Podmínky jsou přitom stanoveny závazným předpisem a na jejich plnění či neplnění se účastníci řízení by se při respektu k právu nemohou dohodnout.

S ohledem na výše uvedené jedinou akceptovatelnou alternativou by měla být Varianta Var0+A_20220214, tj. snížení KPPz na 0,80 a to i když tato varianta neobsahuje žádné kontribuce pro MČ.

2. MČ by žádné kompenzace, které by kompenzovaly neoprávněné přetěžování území nebo by umožňovali neplnění závazných předpisů, přijímat neměla (a neměla by o nich ani jednat).

Pokud MČ investoři nabídnou nějaký dar, který zvýší kvalitu života obyvatel MČ, budu za to rád. Mělo by se ale skutečně jednat o dar tj. o něco, u čeho není předpokládáno nějaké aktivní nebo naopak pasivní (viz mlčení=souhlas) protiplnění MČ.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

POUZE zcela hypoteticky: Postoj , že správně je pouze Varianta Var0+A_20220214, trvá Porovnání: Var0+A_20220214 s KPPz=0,8 s „kompenzacemi“ 0 Kč s variantami s KPPz = 0,99 (odhad)

Navíc přibližně 1400 m² HPP navíc.

Prodejní hodnota: okolo 126 mil. Kč

Odhadované navýšení ziskovosti (patro navíc je možná i více ziskové s ohledem nákladu na základ a střechu): 30%

Odhadované navýšení ziskovosti investora aplikace KPP=0,99: 37,8 mil. Kč

Odhad HPP na jeden byt: $7433/85 = 87$ m²

Lze přitom přepokládat, že obyvatelem každého nového bytu bude buď skoro hned po nastěhování nebo do několika let po nastěhování minimálně jeden žák MŠ nebo ZŠ.

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

POUZE zcela hypoteticky: Postoj , že správně je pouze Varianta Var0+A_20220214, trvá

Porovnání: Var0+A 20220214 s KPPz=0,8 s variantami s KPPz = 0,99 (odhad)

Var0+B 20220214 tj. s navrhovanou finanční kompenzací pro MČ 7,4 mil. Kč:

Odhad minimálního počtu žáků generováno přetížením tj. navíc: $1433/87 = 16$

Var0+C 20220214 tj. s kompenzací se školkou (snížení obratu o odhadovaných 27, 4 mil. Kč:

Odhad minimálního počtu žáků generováno přetížením tj. navíc: $(1433-415) / 87 = 12$

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

POUZE zcela hypoteticky: Postoj , že správně je pouze Varianta Var0+A_20220214, trvá

Porovnání: Var0+A_20220214 s KPPz=0,8 s variantami s KPPz = 0,99 (odhad)

HPP tj. byty postavené navíc při KPPz=0,99 tj. Var0+B_20220214 s finanční kompenzací, tak i Var0+C_20220214 se školkovou kompenzací, by přetěžovali dnes již nedostatečnou veřejnou infrastrukturu MČ dalších mnoho let 50 let.

Kontribuce v uvedeném rozsahu není schopna zajistit plnění podmínky P3 (kapacitní problémy veřejné infrastruktury v MČ nemáme jen v oblasti MŠ).

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

POUZE zcela hypoteticky: Postoj , že správně je pouze Varianta Var0+A_20220214, trvá

Porovnání: Var0+A_20220214 s KPPz=0,8 s variantami s KPPz = 0,99 (odhad)

Dobrovolný příspěvek - kontribuce (K) pro městskou část na infrastrukturu města činí 1000.-Kč/ m² HPP postavených bytů:

Pro navržený objem stavby celkem	K _{0,99} =	7.433.000,-Kč
Pro objem stavby s KPP= 0,8	K _{0,8} =	0,-Kč

Navrhované kontribuce nejsou darem MČ bez protiplnění nebo dobrovolným příspěvkem MČ (když pro KPP=0,80 je nabízena kontribuce = 0 Kč, tj. kontribuce není uváděných 1000 Kč/m², ale je 0 Kč/na m² HPP), ale protiplněním za „dobrovolný“, příspěvek má být tichý souhlas MČ s trvalým přetížením území.

MČ by měla jednat pouze o darech bez požadavku na nějaké protiplnění a dobrovolných příspěvcích tj. „spoluúčasti stavebníka na veřejné infrastrukturu MČ Prahy 22“, které jsou skutečně dobrovolné (a nejen jsou jako dobrovolné tak nazývány).

Hrubá podlahová plocha záměru – aplikace podmíněnosti

Podmínky stanovené závazným předpisem pro využití podmíněnosti – podmínka P3 (P2)

Závěr:

Stanovisko orgánu územního plánu je právně vadné, protože je souhlasné i když nebyla splněna podmínka P3 tj. kapacita veřejně infrastruktury je ve více ohledech přetížena.

1. Skutečnost má prioritu před informacemi osvědčenými ve Veřejných listinách. Pokud informace ve veřejné listině neodpovídá skutečnosti nestačí mlčet, ale je potřebné se oficiálně proti nesrovnalostem oficiálně ozvat .
2. Byť nabídky na Kontribuce mohou s ohledem na existující nedostatečnost kapacit veřejné infrastruktury (hlavně MŠ) může vypadat logicky s ohledem na to, že protislužbou by měl být tichý souhlas s neoprávněným přetěžováním území, tak jejich přijetí není správné. (Navíc skoro polovina kapacity MŠ by byla spotřebována přetížením)

S ohledem na to, že pro $KPP_z=0,8$ tj. při $HPP= 6018 \text{ m}^2$ navrhovaná kontribuce není 6,18 mil. Kč, ale je 0 Kč. Nejedná se tedy o dobrovolnou všeobecnou kontribuci 1000 Kč/m² nové HPP, ale jedná se motivační návrh na rozdělení budoucího zisku vytvořeného neoprávněným (podmínka P3 pro aplikaci podmíněnosti není splněna) přetížením území.

Téma č. 2:

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem
dotčených pozemcích

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Proč?

Narůstá riziko dlouhodobého vysychání půdy a snižování úrovně hladiny podzemních vod v důsledku klimatických změn.

A to nejen v MČ Praha 22



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

1. ZADÁNÍ

Předmětem zadání je zpracování metodického pokynu k problematice vsakování zejména srážkových vod ve vazbě na § 20 odst. 5 písm. c) a § 21 odst. 3 vyhl. č. 501/2006 Sb. a § 6 odst. 4 vyhl. č. 268/2009 Sb.

Metodická pomůcka byla zpracována v návaznosti na Národní akční plán adaptace na změnu klimatu. Úkol číslo 10_2.8 tohoto akčního plánu ukládá Ministerstvu pro místní rozvoj prověřit potřebu a možnost závaznosti vybraných ustanovení z norem ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami zákonem nebo podzákonným právním předpisem pro výstavbu a terénní úpravy.



Dotace pro vlastníky či stavebníky rodinných a bytových domů na využití srážkové a odpadní vody v domácnosti i na zahradě.

 Příjem žádostí v programu Dešťovka byl ukončen. Novou žádost na upravení typu „Dešťovka“ si můžete podat v nové etapě programu Nová zelená úsporám. Všechny informace o pokračování programu naleznete na webových stránkách www.novazelenausporam.cz.
Pro podání žádosti přejděte na nový web AÚS SFŽP: <https://zadosti.sfzp.cz/>

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v zákoně o vodách

Způsob likvidace srážkových vod
určuje

1) Zákon č 254/2001 Sb. o vodách:

§ 5

(1) Každý, kdo nakládá s povrchovými nebo podzemními vodami, je povinen dbát o jejich ochranu a zabezpečovat jejich hospodárné a účelné užívání podle podmínek tohoto zákona a dále dbát o to, aby nedocházelo k znehodnocování jejich energetického potenciálu a k porušování jiných veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy.³⁾

(2) Každý, kdo nakládá s povrchovými nebo podzemními vodami k výrobním účelům, je povinen za účelem splnění povinností podle odstavce 1 provádět ve výrobě účinné úpravy vedoucí k hospodárnému využívání vodních zdrojů a zohledňující nejlepší dostupné technologie.

(3) Při provádění staveb⁴⁾ nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě)⁴⁾ s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v zákoně o vodách

Odbor výstavby Úřadu MČ Praha 22, jako vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 32 odst.2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn a doplňků, vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl.m.Prahy, kterou se vydává Statut hl.m.Prahy, ve znění pozdějších předpisů, § 106 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), a dle § 136 odst. 1 písm. a) správního řádu, z hlediska ochrany vod dle ustanovení § 104 odst. 9 vodního zákona

v y d á v á

ve věci umístění stavby nazvané „Obytný soubor Uhříněveská zahrada“ na pozemcích č.parc. 2177, 2265/1, 2266/1, 2267/1, k.ú. Uhříněves, při ul. Bečovská a V Bytovkách, Praha - Uhříněves, toto

z á v a z n é s t a n o v i s k o

a TAKÉ (vždy platí tvrdší požadavek)

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v Pražských stavebních předpisech

2) Pražské stavební předpisy

Co se týká likvidace srážkových vod požadavky v PSP jsou náročnější než jsou

§ 38

Hospodaření se srážkovými vodami

- (1) Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami:
 - a) přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby a pozemky,
 - b) pokud **prokazatelně není možné vsakování**, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním oddílným systémem k odvádění srážkových vod do vod povrchových. nebo
 - c) **pokud prokazatelně není možné vsakování ani odvádění do vod povrchových**, tak jejich zadržováním a regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

Primárním cílem požadavku v PSP je omezení odtoku srážkových vod z území s cílem minimalizovat vysychání území.

Souhlasné stanovisko vydané podle zákona o vodách Vodoprávním úřadem nepotvrzuje plnění požadavků PSP §38.

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Dokumentace pro územní řízení

B. Dodatek k Souhrnné technické zprávě

-

Posouzení souladu dokumentace s nařízením

č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy

§38 HOSPODAŘENÍ SE SRÁŽKOVÝMI VODAMI

- (1) Novostavba Obytný soubor Uhřetěvská zahrada hospodaří se srážkovými vodami na svém pozemku. S ohledem na zjištěný koeficient vsakování při inženýrskogeologickém průzkumu není na pozemku vhodné a možné dešťové vody zasakovat.

V blízkosti řešeného pozemku se nenachází žádný recipient pro odvádění dešťových vod.

Z výše uvedených důvodů bude srážková voda na pozemku zadržována a následně využita pro splachování WC v objektu A, v případě naplnění akumulární nádrže bude přebytečná srážková voda rozstřikována po zatravněných plochách řešeného pozemku.

- (2) Žádnému odtoku srážkových vod do kanalizace nedochází.
- (3) Vsakování srážkových vod není na pozemku možné. Akumulační opatření jsou umístěna nad hladinu záplav.

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v Pražských stavebních předpisech

„Složité“, „nevhodné“ nebo „značně nepříznivé vsakovací podmínky neznamenaají, že vsakování není možné. I ve složitých vsakovacích podmínkách je vsakování možné, ale může být zapotřebí aplikovat náročnější technická řešení nebo vsakovací objekty budou větších rozměrů.

Vsakování, pokud je možné, není dobrovolnou volbou žadatele, ale s ohledem na PSP par. 38 odst. 1 písm. b) a c) je právně závaznou povinností.

Při aplikaci řešení likvidace srážkových vod je pro použití řešení dle §38 odst. 1 písm. b) a c) případnou neschopnost vsakovat je nutné prokázat Hydrogeologickým posudkem v rozsahu stanoveným v ČSN 75 9010 (včetně počtů vrtů uvedených v normativní přílohy F) pro Podrobný průzkum.

PSP par. 38 likvidaci srážkových vod retencí a následným užíváním ke splachování neumožňuje.

Návrh řešení rozstříkem přebytečné vody je nejasný (např. kam by voda tekla?).

Nevsakování má vliv na úroveň podzemních vod a odtok vody z území může způsobovat nežádoucí .

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v Pražských stavebních předpisech

ČSN 75 9010

Příloha F (normativní)

Minimální počty vrtů, sond a zkoušek geologického průzkumu pro vsakování

Tabulka F.1 – Minimální počty vrtů, sond a zkoušek (vzorků)

	Jednotka na 500 m ² odvodňované plochy ^{a)}	Orientační průzkum	Podrobný průzkum	Doplňkový průzkum	Analýza rizika
Počet vrtů (sond) ukončených nad hladinou podzemní vody	ks	–	2	1	b)
Počet vrtů ukončených pod hladinou podzemní vody	ks	–	1	1	b)
Laboratorní klasifikační zkoušky	ks	–	2	1	b)
Laboratorní zkoušky vzorků	ks	–	–	–	b)

Verze hydrogeologických posudků rozsahem nesplňující požadavky ČSN 75 9010 (včetně počtů vrtů uvedených v normativní přílohy F) pro Podrobný průzkum nemohou být považovány za průkazné tak jak to vyžaduje §38 odst. 1 písm. b) a c).

Hydrogeologický posudek z května 2021 vyhotovený K+K průzkum s.r.o. je, co se týká rozsahu požadovaným normou ČSN 75 9010 a nejen co se týká požadovaného počtů vrtů uvedených v normativní přílohy F pro Podrobný průzkum, z hlediska prokazatelnosti nemožnosti vsakovat pro PSP §38 zcela nedostatečný. Navíc posudek mnohdy namísto naměřených obsahuje jen odhadované hodnoty.

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem dotčených pozemcích

Požadavky stanovené v Pražských stavebních předpisech

Aby byla zajištěna funkčnost a tím splněn účel výstavby vsakovacího systému, návrh by měl splňovat požadavky norem

ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a
TVN 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami.

Umístění vsakovacích objektů je potřeba u nových záměrů řešit již v rámci územního řízení a to nejpozději současně s umísťováním nadzemních staveb tak, aby se vsakovací objekty o potřebné velikosti na pozemek také „vešly“ a aby nebyly ohroženy budoucí stavby.

Průkaznost zaručuje nikoliv autor Hydrogeologického posudku, ale projektant, který osvědčuje otiskem autorizačního razítka správnost a kompletnost Dokumentace k záměru pro žádost o vydání územního rozhodnutí, která je Veřejnou listinou.

Zasakování srážkových vod přímo na pozemcích záměru z důvodu potřeby minimalizovat vysychání půdy a rizika snižování hladiny podzemních vod je třeba vnímat jako veřejný zájem.

Téma č. 3:

Nevsakování srážkových vod přímo na záměrem
dotčených pozemcích

Z prezentace mi není jasné, co předkladatel
navrhuje.

Poděkování

Bez ohledu na určitý názorový nesoulad děkuji
Ing. arch. Strakošovi za zaslání odpovědí a
dalších materiálů.