

PROJEKT V ULICI MORÁVKOVA

Ondřej Lagner

Hodnocení:

Osobně moc hezký dům ne v úplně vhodné lokalitě. Koeficient zastavěnosti zvedají domy, které jsou při ulici Přátelství. Domy do ulice Morávka nedosahují takových objemů. Zde se mi jeví dvě možnosti: snížit koeficient zastavěnosti o jeden stupeň, nebo absolutně zapustit suterén tak, aby přízemí bylo zároveň s terénem (snížila se výška) a ubrat jeden byt (kvůli kapacitě parkování). Projekt působí dojmem, kdy budoucí majitelé bytů budou mít více než jedno auto. Poté je kapacita parkovacích míst v současné podobě nedostačující, ačkoli nejspíše vychází dle PSP. Pokud dům nezasakuje na pozemku, nutnost zelené střechy.

Připomínky:

- 1) Snížit koeficient zastavěnosti o jeden stupeň, nebo absolutně zapustit suterén tak, aby přízemí bylo zároveň s terénem a ubrat jeden byt.
- 2) Vyřešit zasakování nebo zelenou střechu.

Jiří Hejda

Jedná se poměrně velkou parcelu naproti oboře. V této uliční frontě se vyskytují 2 typy objektů – „venkovský domek“ stojící přímo v uliční čáře a „vilový dům“ v zahradě odsazený od uliční čáry. Mix obou těchto stavebních typů tvoří charakter zdejší zástavby a má svoje nesporné kvality.

Z tohoto pohledu navržená vila v zahradě (o podlažnosti 2 + 1 ustupující patro) na toto místo rozhodně patří. Velmi kladně lze hodnotit i její architektonický styl a jistou noblesu a velkorysost řešení, které současným projektům v Uhřetěvsi často chybí (a které naopak nechybí mnohým 100 let starým vilám v okolí ...). Urbanistický kontext je myslím dobře doložen zakreslením odstupů, stavební čáry a výšek okolních objektů v situacích a řezech.

Během zpracování studie autor ustoupil z původně navrhovaného koeficientu F na E, čímž se přiblížil míře využití okolních pozemků a objem stavby se stal přiměřeným místu.

Doporučení -

Jako sporné se jeví řešení části parkování ve stávající garáži s příjezdem přes sousední parcelu pč. 701. Toto řešení by si zasloužilo posouzení záměru na obou parcelách (701 a 702/1, 702/2) jako celku vč. všech výpočtů.

Druhou možností je řešení parkování výhradně vjezdem z ulice Morávky a omezit záměr na pč. 702/1 a 702/2.

Stanislav Běhal

hmotově a tvarově dle mého vůbec nezapadá do okolní zástavby, ale to není ani tak problém architekta, jako současných stavebních předpisů. I koeficient E mi pro tuto lokalitu přijde příliš, přece jen se jedná o lokalitu s převažující strukturou individuálního bydlení a nikoliv BD. Odstupy jsou od hranic pozemku pocitově malé. Souhlasím s názorem pana Nečase, že by se neměly do počtu PS neměly započítávat stání pro novostavbu. Plochá střecha je dle mého v rozporu UAP, byť architektonický návrh je pěkný.

- kvůli velké hmotě, nesouhlasím se záměrem ve stávajícím objemu

Zdeněk Herštík

Z mého pohledu atraktivní a menší projekt, který rád v Uhříněvsi uvidím. Diskutabilní je asi jeho soulad s charakterem lokality. Z pohledu bezprostředního sousedství v ulici Morávková se objekt jeví jako vyšší, z pohledu širšího okolí (tj. i domů podél ulice Přátelství) lze již jeho objem akceptovat. Výška atiky okolo 9 m a 3 NP jsou dle mého názoru akceptovatelné, bohužel 1.NP je ale navíc skoro 2 metry na úrovni terénu, raději bych v této lokalitě viděl celý suterén pod terénem a dům tak celkově nižší. Daný typ domu by určitě snesl vyšší počet park. stání (bude tam asi více jak 1 auto na byt), ale chápu že to je na daném pozemku těžko řešitelné.

Závěr: souhlas, doporučuji snížit výšku domu (nikoli počet podlaží a úroveň ± 0 , tj. úroveň atiky max 10 m nad úroveň terénu) s ohledem na charakter okolí.

Petra Vinterová

- pěkné byty v pěkném domě; myslím, že takové město chceme
- vypadá to trochu velké; otázka je, jestli držet za každou cenu stávající objemy, města prostě rostou
- pokud investor dokáže udržet ekonomiku projektu při nějaké redukci stavby, tak ať to tedy zmenší, pokud ne, tak já bych se s tím asi smířila

Martin Turnovský

Dům je zajímavý svou kompozicí a skutečně i přes odlišnost k sousedním stavbám (či spíše právě proto) si mou pozornost získal.

Je to moc pěkný dům a na rozdíl od té splácaniny na rohu ulice Morávková a Lidického má svoji duši.

Určitě se z mého pohledu do lokality jako moderní a mírně odvážná stavba hodí. (Osobně bych si tam byt pořídil)

Problémy s parkováním jsou sice evidentní, ale na druhou stranu nejsou fatální.

Doporučuji podpořit

Rostislav Nečas

- Jedná se o stabilizované území. V důsledku umístění záměru ve Stabilizovaném území není v ÚP určen koeficient podlažních ploch. To by však nemělo být vykládáno tak, že by tento koeficient pro novou výstavbu v tomto území si investor mohl sám volně zvolit. Momentální koeficient podlažních ploch je zapotřebí vypočítat dle existující stavu pro celou plochu OV. Příklad výpočtu momentálního koeficientu podlažních ploch je možné získat na https://www.praha22.cz/evt_file.php?file=10233&original=4KS_Doprava_brozura_final.pdf od strany 86. Bez prezentace výpočtu průměrného koeficientu podlažních ploch pro stávající zástavbu v celém území OPV je užití koeficientu E pro záměr nutné považovat jako neoprávněný.
- Za zcela neakceptovatelné považuji započítání do bilance parkování již existujících parkovacích míst v existující garáži na pozemku č. 702/2, které patrně dnes slouží k parkování vozidel

domu na pozemku č.701, který dnes patří stejnému vlastníkovi jako pozemky č. 702/1 a 702/2. Z uvedeného důvodu v záměru chybí minimálně 2 ks vázaných parkovacích stání.

- Vázaná stání mají dle PSP být uzavřená nebo polo otevřená. Jedno ze dvou exteriérových stání má být vázané. Ani jedno těchto dvou stání není ale uzavřené nebo polootevřené.
- V návrhu chybí návštěvnické parkovací stání pro tělesně postižené dle vyhlášky MMR PSP par. 33 (7) - Návštěvnická stání musí být veřejně přístupná.: Kde má být umístěno návštěvnické stání a je veřejně přístupné? Patrně nikoliv – navíc některá parkovací stání mají být přístupné před dnes veřejně nepřístupný pozemek č. 701. Pokud by měla jako nově vznikající parkovací stání (což je špatně) měly být započteny již existující parkovací stání v garáži na pozemku č. 702/2, pak by tato plocha garáží měla být započtena do HPP (jedná se o garáž na nadzemním podlaží). HPP by pak měla být navýšena o 45 m².
- Prostor pro odkládání kol (PSP par. 34) a pro umístění nádob na odpad (PSP par. 51 (1))
V dokumentaci jsem žádnou informaci o umístění těchto prostor nenašel.
- Uliční čára: Respektování uliční čáry by bylo žádoucí s ohledem na PSP par. 12 (1) a par. 22 (1) písmeno a).
- Výšková regulace. S ohledem na výšku okolních stávajících staveb v ulici Morávka je linie stavby (římsa ve výšce 9,1 – 9,6 m) příliš vysoká. Okolní stavby v ulici Morávka mají výšku linie stavby do 9 m.
- Odstup stavby od okolního pozemku (viz PSP par. 29 (2)).
S ohledem na skutečnosti, že má být hloubena příjezdová cesta do garáže (která je součástí stavby ve vzdálenosti méně než 3 m) lze dovodit, že návrh není v souladu s požadavky viz PSP par. 29 (2).
- Jak je řešeno zasakování? Nenašel jsem informaci o předpokládaném umístění vsakovacích nádrží. Aby nedošlo k situaci, kdy se vsakovací objekty na pozemek již nevejdou (v čehož důsledku by investorem bylo požádáno o umožnění vypouštění veškerých srážkových vod po jejich 30 min. retenci do komunální srážkové kanalizace) z důvodu přílišného zastavění nadzemními stavbami, navrhuji Komisi MČ aby požadovala provedení určení velikosti potřebných vsakovacích objektů a jejich umístění již v počáteční fázi přípravy záměru (a to s respektováním ochranných pásem).
- Použití ploché střechy je v rozporu s existujícím charakterem území a to proto, že žádná ze staveb v okolí záměru nemá plochou střechu (alespoň já ji tam neviděl). Záměr v tomto území by měl mít střechu sedlovou nebo valbovou.
- Vyvýšení úrovně 0.0 t.j. podlahy 1. NP (účel chápu: mít garáže minimálně 0,8 m pod okolním terénem, aby byly považovány za podzemní podlaží) o 1,6 m nad úroveň okolního terénu je v rozporu s charakterem existující zástavby v dotčeném stabilizovaném území. S ohledem na stavby v okolí záměru by úroveň 0.0 měla být přibližně v úrovni okolního terénu.

Martin Langmajer

Souhlasí bez připomínek

Markéta Hugová

Nevyjádřila se

Martin Salinger

Nevyjádřil se