

PROJEKT V ULICI BEČOVSKÁ

Ondřej Lagner

Hodnocení

Bytový projekt o 18 bytech si může dovolit vyřešit parkování elegantnějším způsobem než otevřeným parkovacím stáním. Pokud umím počítat tak na 18 bytů je pouze 19 parkovacích míst. Nutno vyřešit další parkovací místa. V okolí projektu není možné parkovat na ulici (ačkoli se jedná stejně o krajně nevhodnou možnost) a projekt nemůže svojí nízkou parkovací kapacitou zatěžovat okolí. Dále, proč je část domu řešena úkošem? Jak je řešeno zasakování? Proč není zelená střecha. Místo jedné zahrádky doporučuji umístit hrací prvky pro děti.

Jiří Hejda

Jedná se o koncovou parcelu v řadě zastavitelných parcel v Bečovské. Celá tato řada parcel je svým koeficientem D, a již realizovanou výstavbou, předurčena k výstavbě vilových obytných domů v zahradách. Tato studie uvedenému charakteru zástavby přesně odpovídá.

Navržený objem drží výšku sousedního objektu (3 np) i stavební čáru. Zároveň počítá s budoucí realizací chodníku a je tak dobrým předpokladem kvalitního dokončení ulice Bečovské.

Jako u předchozí studie, i zde kladně hodnotím architektonickou a materiálovou kvalitu stavby – ve srovnání s některými Uhřetěveskými studiemi značně nadstandardní.

Investor se rozhodl řešit parkování na terénu v rámci vlastního pozemku. Vzhledem k nízké podlažnosti objektu (do 3 np) je toto však v souladu s PSP. S ohledem na malou velikost pozemku je to pravděpodobně i nejlepší řešení. Kladně lze v této souvislosti hodnotit plné oplocení do Bečovské, takže auta nebudou z ulice vidět.

Doporučení

Zvýšit maximálně počet parkovacích míst (např. na úkor předzahrádek i na severní straně). Není zde šance parkovat na ulici.

Bylo by vhodné na parkovacích místech navrhnout i např. pergoly se zelení, aby plocha co nejméně připomínala parkoviště, řešilo by se tak i letní přehřívání této plochy. Nutné je i dodržet výdbu stromů podle PSP (1 strom na 8 parkovacích stání)

Stanislav Běhal

hmotově mi to přijde v pořádku. Nepočítal jsem počet PS, ale určitě jich bude reálně nedostatek (18 bytů a 19 PS v době, kdy hodně rodin má dvě auta (soukromé a služební) a jezdí za nimi návštěvy), což povede k divokému parkování na Bečovské a pokutám. Pavlač by měla být započtena do HPP - v tomto případě je její charakter více jako lodžie než jako balkón či terasa, takže by měla být započtena. Tím, že PS jsou na povrchu, určitě zde bude problém se vsakováním, proto bych doporučil maximální opatření na zpomalení odtoku dešťové vody (zelená střecha) –

Prosím objasnit vsakování a navýšení PS

Zdeněk Herštlík

Tento projekt podobně jako BD 1) z mého pohledu odpovídá charakteru území a pozitivně hodnotím i samotný vzhled (architekturu). Otázkou je hluk z blízké ulice Přátelství vs. bytová funkce, ale to se bude určitě řešit při následném projednání.

Rozhodně negativně ale hodnotím řešení venkovních ploch a parkování (dopravy v klidu).

- Předně navržené řešení parkování na povrchu myslím neodpovídá Praž.stav.předpisům, které požadují vázaná stání v uzavřených nebo polouzavřených garážích (pro budovy s 3 podlažími a více). Obecně nemám parkování na povrchu u BD rád (zásadně to snižuje kvalitu venkovního prostoru) a nevidím důvod k nějaké výjimce. Park.stání je vhodné doplňovat stromy!

- Z mého pohledu jsou nedostatečně řešeny i venkovní plochy tohoto BD. Dům sice na první pohled nabízí velké plochy zeleně a řadu stromů, tato zeleň je ale pouze na soukromých plochách předzahrádek bytů v 1.NP, pro obyvatele ostatních 2 pater projekt nabízí pouze vydlážděnou parkovací plochu. Tato výtka asi nemá oporu v tech.předpisech, ale pro takový návrh určitě nechci hlasovat. Toto řešení není vhodné pro limity daného pozemku (mezi 2 ulicemi) a ani lokalitu s omezeným množstvím veřejných/zelených ploch. Prostě tento projekt nic této lokalitě nedává, a naopak pouze přidává nové obyvatele, kteří mohou čas mimo byt trávit jen na plochách mimo svůj dům a pozemek.

Závěr: doporučuji umístit parkování do suterénu a doplnit polosoukromou plochu zeleně na pozemku přístupnou ze všech bytů.

Petra Vinterová

- vidím budovu na hranici pozemku, což se určitě nemá, výjimku ale teď neumím vyhodnotit

Martin Turnovský

Toto úzké území mezi páteří Přátelství a dosti frekventovanou ulicí Bečovská je z mého pohledu naprosto nevhodné pro čistě obytnou funkci. I proto je území dle platného územního plánu ve funkční kategorii smíšené.

Nelze se hněvat na investora, že se pokouší získat v tuto chvíli asi nejjednodušší výtěžnost z prodeje bytů, nicméně lokalita odpovídá spíše stavbě ubytovny než seriózního rezidenčního projektu.

I návrh v usnesení Zastupitelstva MČ Praha 22 pro navazující území směrem ke kruhovému objezdu předpokládá změnu územního plánu ze ZMK na SV s tím, že by vlastníci realizovali stavbu odpovídající prodejní, kancelářské a servisní funkci.

Samotný dům je navržen kvalitně a i vzhledem k velikosti pozemku, ale znovu opakuji – v pocitově nevhodném místě, kde více by slušela existence služeb než pouze monofunkčního bydlení. Tím myslím celý ten pruh mezi ulicemi Přátelství a Bečovská.

Nemám v tuto chvíli jednoznačný názor – stavba jako samotná se mi líbí, ale bydlet bych zde nedoporučoval.

Rostislav Nečas

- 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

Záměr je 100% monofunkční -> vyžaduje schválení výjimky. Nesouhlas

- Detailní kalkulace nově vzniklé HPP není v dokumentaci uvedena. Je přitom jasné, že některé plochy v objemu vymezeném vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží nebyly do nově vzniklé HPP zahrnuty (pokud by byly zahrnuty všechny plochy HPP by byla přibližně $3 \times 23,5 \times 24 \text{ m} = 1692 \text{ m}^2$). Z předložené dokumentace není jasné, které plochy nebyly zahrnuty do HPP ani proč tyto plochy do HPP nebyly zahrnuty. Pokud HPP je v dokumentaci uvedeno správně (což není jisté), pak Koeficient podlažních ploch záměru je pod limitem 0,8 tj. je v pořádku (max. HPP pro „D“ je 1488,8 m²).
- Parkování: v návrhu vidím 19 parkovacích stání. 2 parkovací stání v návrhu tedy chybí (1 ks návštěvnického parkovacího stání + minimálně 1 ks pro tělesně postižené). Návrh tedy neplní PSP co do počtu stání a návštěvnická stání nejsou plánována jako veřejně přístupná.
- 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. Kam budou nádoby na odpad umísťovány při svozu odpadu (nemělo by být plánováno jejich umísťování na komunikaci Bečovská, pokud tam není plánován vznik chodníku)? Plnění PSP vytváří požadavky na prostor, a tak umístění těchto prostor by mělo být plánováno již v počáteční fázi přípravy záměru (aby se předešlo situaci, že na umístění prostor nezbude místo).
- Koeficient zeleně. Předpokládaná zelená střecha, popínavé rostliny a 13 stromů. Na pozemku je plánováno vsakování. V další dokumentaci k záměru by mělo být uvedeno, jakým způsobem bude o tuto zeleň dlouhodobě pečováno a kdo dlouhodobě za péči o tuto zeleň bude dlouhodobě zodpovědný (aby nezanikla). Vypadá to, že podle návrhu je plánováno stromy vysazovat méně než 3 m od hranice sousedních pozemků. Pokud tomu tak je, pak by k tomuto měl realizátor záměru mít souhlas vlastníka sousedního pozemku. občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Předpokládané umístění vsakovacích nádrží podle mě někde koliduje s umístěním stromů. S ohledem na to, že záměr plánuje maximální možné využití plochy pozemku, je zapotřebí přesně určit lokality stromů a vsakovacích objektů, aby se později nezjistilo, že pro řádné umístění obou není na pozemku místo.
- Vsakování. V dokumentaci je předpokládána instalace 2 ks vsakovacích polí o rozměru 4x 2x 1.5 m. Součástí dokumentace není žádná informace o vsakovacích parametrech v lokalitě, takže není možné ověřit, zda navržená kapacita vsakovacích objektů je dostatečná. Aby nedošlo k situaci, kdy se vsakovací objekty o dostatečné kapacitě se na pozemek již později nevejdou (důsledkem toho by investorem později mohlo být požádáno o umožnění vypouštění veškerých srážkových vod po jejich 30 min. retenci do komunální srážkové kanalizace) a to z důvodu přílišného zastavění nadzemními stavbami, navrhuji Komisi, aby požadovala stanovení velikosti potřebných vsakovacích objektů včetně jejich umístění na pozemku již v počáteční fázi přípravy záměru (a to s respektováním ochranných pásem).
- Odstup stavby od okolního pozemku (viz PSP par. 29 (2)). Stavba nedodržuje požadavek na 3 m odstup od hranice pozemků č. 1641/4 a 1641/5, který vyžadují PSP. Tyto pozemky má ve správě MČ Praha 22. Navrhuji MČ Praha 22, aby požadovala, aby stavby dodržovala odstup 3 m s ohledem na PSP par. 29 (2).
- Vzhled: Umístění záměru není ve Stabilizovaném území, a tak rozhodnutí týkající se konkrétního vzhledu je plně v rukách investora. Podle mě vzhled stavby je podle mého názoru v pořádku a pokud stavba bude realizována ve stylu uvedeném v dokumentaci, pak objekt bude zapadat do dnešního i plánovaného charakteru lokality. Vzhled neporovnávám

se stavbou BD na č. pozemku č. 1642/21, protože tento objekt považuji za příklad toho, jak by výstavba v lokalitě neměla vypadat.

Martin Langmajer

Souhlasí bez připomínek

Markéta Hugová

Nevyřádila se

Martin Salinger

Nevyřádil se