

Název: Nový bytový dům na pozemcích č. 1642/1, 1642/3, 1642/4, ... 1642/20 v k.ú Uhříněves

1. Dokumentace přeložená pro posouzení záměru:

1.1.

Ověřovací studie bytového domu do Uhříněvsi

ul. Bečovská, katastrální území Uhříněves (773 425), č.p. 2265/1, 2266/1 a 2267/1

OVĚŘOVACÍ STUDIE

30.10. 2019

Datum vyhotovení: 30.10.2019

Počet stran: 17

Autor studie:

Zpracovatel:



Ing. Arch. Marek Falcník
Střelnická 1978
182 00 Praha 8 Libeň
falcnik@atelierf.cz

Investor:

Objednatel:

TP Development s.r.o.
Bucharova 1314/8
158 00 Praha Stodůlky

1.2.

Ověřovací studie bytového domu do Uhříněvsi

ul. Bečovská, katastrální území Uhříněves (773 425), č.p. 2265/1, 2266/1 a 2267/1

OVĚŘOVACÍ STUDIE

02.10. 2020

Datum vyhotovení: neznámý (protože 2.10.2020 ještě nebylo)

Odpověď: Správné datum zpracování je 10.2.2020.

Počet stran: 20

Autor studie:

Zpracovatel:



Ing. Arch. Marek Falcník
Střelnická 1978
182 00 Praha 8 Libeň
falcnik@atelierf.cz

Investor:

Objednatel:

TP Development s.r.o.
Bucharova 1314/8
158 00 Praha Stodůlky

2. Seznam pozemků přímo dotčených záměrem:

Pozemky č. 2265/1, 2266/1, 2267/1 v k. ú Uhříněves

3. Plocha pozemků přímo dotčených záměrem:

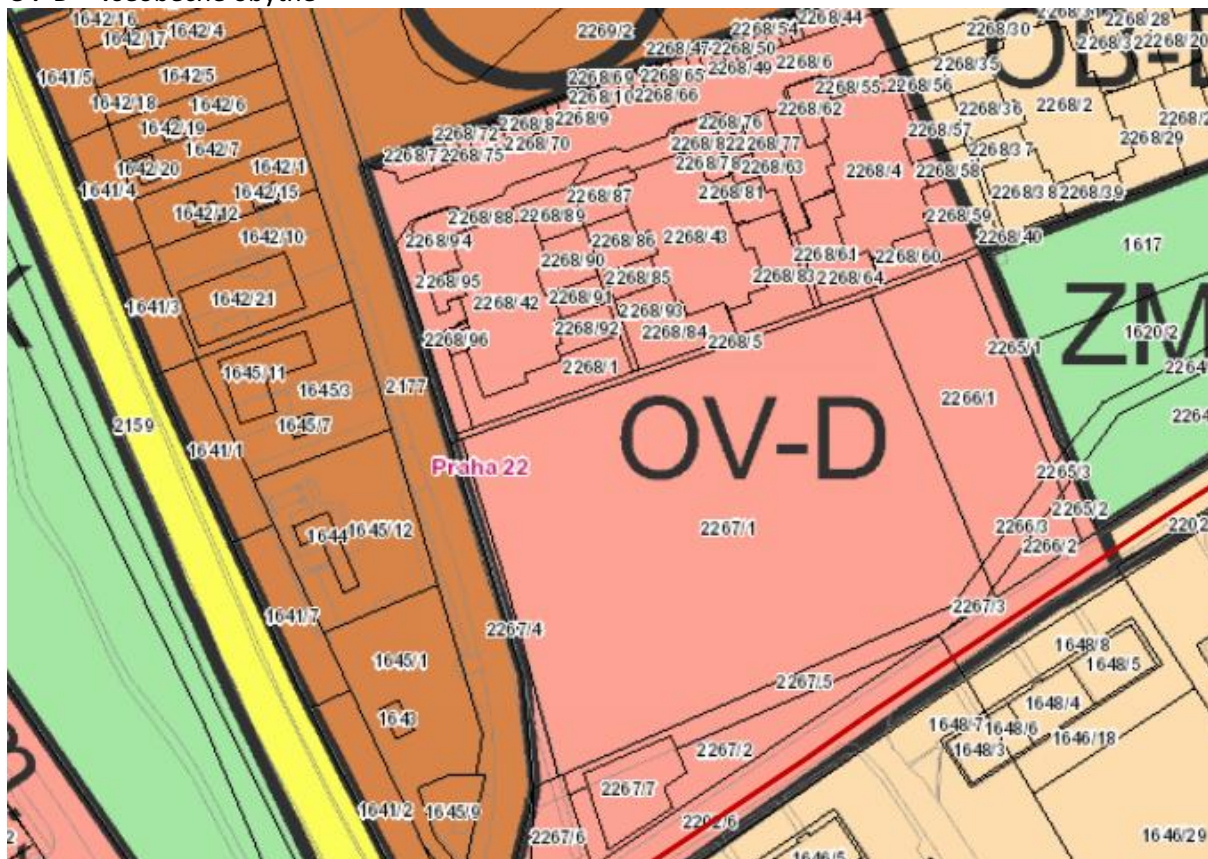
VYMEZENÁ PLOCHA ZÁMĚRU		
parcels	plocha jednotky	poznámka
2265/1	184,0 m ²	
2266/1	1093,0 m ²	
2267/1	6245,0 m ²	
plocha parcel	7522,0 m²	

4. Seznam pozemků nepřímo dotčených záměrem:

Nejsou

5. Typ území dle platného územního plánu:

OV-D – všeobecně obytné



100% byty - Záměr odpovídá požadavkům regulativu ÚP pro OV – Hlavní využití.

6. Nově vzniklá HPP:

Varianta 2 domy:

HRUBÉ PODLAŽNÍ PLOCHY - HPP		
objekt BD	plocha jednotky	poznámka
1.PP	0,0 m ²	Do HPP se nezapočítávají podzemní podlaží, pokud jsou nezbytným doplňkem hlavní funkce.
1.NP	1567,4 m ²	Podlaží se vstupní chodbou a předzahrádkami.
2.NP	1591,7 m ²	Podlaží s lodžemi a balkóny.
3.NP	1591,7 m ²	Podlaží s lodžemi a balkóny.
4.NP	1236,4 m ²	Ustupující podlaží se střešními terasami a balkóny.
HPP celkové	5987,2 m²	

HPP celkové	5987,2	0,0	5987,2 m ²	
SKUTEČNÝ KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH: HPP/plocha parcel				
5987,2 / 7522,0 = 0,796				
KÓD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY: D			0,8	
NEJVYŠŠÍ PŘÍPUSTNÝ KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH: 0,8 > 0,796				

Koeficient podlažních ploch: $5987,2/7522 = 0,796 < 0,8$ – odpovídá požadavkům regulativu ÚP pro „D“

7. Počet parkovacích stání:

V dokumentaci chybí kalkulace bilance dopravy v klidu.

V návrhu (pokud jsem dobře počítal podle výkresů v dokumentaci):

Garáž pod objekty: 65 vázaných stání + 2 vázaná stání pro tělesně postižené

Na povrchu: 26 (návštěvnických nebo vázaných) stání + 2 (návštěvnická nebo vázaná) stání pro tělesně postižené

Předpokládám, že lokalita je v zóně 07

Můj výpočet minimálního počtu parkovacích stání pro záměr dle PSP:

HPP	M2 na 1 stání	Základní počet stání	Koef zona 07	Koef účelu			Celkem	
5987	85	70,43529	0,9	0,1		6,339176	6	návštěvnických
			1,2	0,9		76,07012	76	vázaných stání

Na 6 ks návštěvnických stání by dle mého názoru mělo být navíc k dispozici 1 ks návštěvnických parkovacích stání pro tělesně postižené (dle vyhlášky MMR č. 398/2009 Sb., par. 4 odst. 2).

Z dokumentace není možné přesně určit účel (vázané/návštěvnické) stání pro stání na povrchu. Vázaná stání na povrchu by měly být dle PSP uzavřená nebo polootevřená. Pro vázaná stání na povrchu není splněno (neměl by být zásadní problém splnit).

Návštěvnická stání mají být veřejně přístupná. Splněno

Závěr: Celkový navrhovaný počet parkovacích stání (97 stání) převyšuje požadavky stanovené v PSP (76 vázaných + 6 návštěvnických + 1 návštěvnické pro tělesně postižené). Zjištěný nesoulad, co se týká požadavku na polootevřená nebo uzavřená vázaná parkovací stání na povrchu, by měl tento nesoulad být relativně jednoduše řešitelný v dalším stupni přípravy dokumentace.

Odpověď: Veškerá požadovaná vázaná parkovací stání na terénu budou polootevřená (budou zastřešená lehkou kovovou konstrukcí). Ostatní parkovací stání na terénu (vázaná i návštěvnická) nebudou zastřešená.

8. 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.

Mělo by být zapracováno do další fáze přípravy dokumentace.

Odpověď: Odkládání jízdních kol návštěvníků bude řešeno před jednotlivými vstupy do domů. Odkládání jízdních kol trvalých uživatelů domu je realizováno za vstupem v Kolárně. Prostor pro ukládání odpadů bude řešen před jednotlivými vstupy do domů. Viz aktualizovaná situace.

9. Výšková regulace:

S ohledem na bytové domy v sousedství (např. parcela 2268/43) je požadavek PSP splněn.

10. Koeficient zeleně

PLOCHY ZELENĚ			
plocha parcel	7522 m ²		
podlažnost	4		
KZ (4)	0,55		
plocha zeleně	4137,1 m ²	Na pozemku je nutné umístit	4137,1 m ² započitatelné zeleně.
Skutečná plocha započitatelné zeleně je: 4.165m ²			
Požadovaná plocha zeleně < skutečná plocha zeleně			
4137,1 m ² < 4165,0 m ²			

Dle tabulky v předložené dokumentaci je požadavek regulativu na zeleň plněn.

11. Vsakování:

Návrh bohužel nesplňuje požadavky PSP na likvidaci srážkových vod vsakem na pozemku (protože nebyl předložen průkazný dokument, že na pozemku není vsakování možné, dovozují, že vsakování na pozemku možné je). V dokumentaci jsou zakreslené dvě retenční nádrže na dešťové srážky, ale retence je něco zcela jiného než vsakování (po zadržení vody v retenci obvykle na 30 min je realizován odtok srážek do srážkové kanalizace (tj. zcela pryč z MČ). Možnost vsakovat potvrzuje i předpokl realizace vsakování v nedalekém záměru v ulici Bečovská.

Chtěl bych tedy požádat, aby MČ i v tomto záměru požadovala v rámci záměru likvidace srážkových vod pomocí vsakování na záměrem dotčených pozemcích a investora bych chtěl poprosit, aby tento požadavek akceptoval (i když to může něco navíc než retenční nádrže stát) . Prostor na vsakovací objekty na dotčených pozemcích dle mého názoru existuje (např. okolo místa, kde jsou nakresleny retenční nádrže) a vsakování by tedy mělo být realizovatelné celkem bez větších problémů.

Dle mého názoru je zcela nežádoucí (a nejen pro tento záměr), aby dešťové srážky, které u nás naprší a kterých patrně navíc bude dlouhodobě ubývat, namísto vsakování (tak jak to vyžadují PSP) na pozemku byly odváděny po jejich retenci od nás pryč s pomocí veřejné srážkové kanalizace a aby nám tady namísto srážkové vláhy zůstal jen beton a sucho.

Odpoověď: Ve studii byl nepřesně použit termín "retenční nádrže". Správné označení pro tyto objekty je "vsakovací bloky" (viz aktualizovaná situace). Likvidace dešťových vod je uvažována pomocí plastových vsakovacích bloků nebo tunelů v parkové části pozemků. V případě zhoršených podmínek vsakování vody do podloží, které by byly zjištěny na základě hydrogeologického průzkumu, by bylo řešeno zasakování kombinací vsakovacích bloků a extenzivních střech.

12. Vzhled:

Preferuji záměr prezentovaný v dokumentaci datované 2. 10. 2020. Navržený vzhled je v souladu s již existujícími stavbami v sousedícím obytném souboru od Ekospolu. Navrhovaný vzhled také odpovídá mým představám na objekty v území OV – Všeobecně obytné.

Nicméně s ohledem na skutečnost, že záměr nemá být umístěn ve „Stabilizovaném území“ (ve kterém by mělo být pečováno o zachování charakteru lokality) respektuji, že rozhodnutí o vzhledu objektů v záměru je plně v rukou investora záměru.

13. Závěr:

Až na pár podle mého názoru v další fázi přípravy relativně jednoduše řešitelných nesouladů s PSP považuji návrh ve variantě dvou objektů za zdařilý.

V Praze dne 31.3.2020

ing. Rostislav Nečas

člen Komise výstavby a územního plánování Rady MČ Praha 22