

Rostislav Necas

From: Rostislav Necas [necasr01@email.cz]
Sent: 30. dubna 2020 16:39
To: 'RAD Lagner Ondřej Mgr. Ing. Ph.D. (MČ Praha 22)'
Cc: 'Hejda Jiří Ing. arch.'; 'Markéta Hugová'; 'Martin Langmajer'; 'Martin Salinger'; 'ZAS Turnovský Martin Ing. (MČ Praha 22)'; 'Petra Vinterová'; 'Standa Běhal'; 'Zdeněk Herštlík'
Subject: RE: +Reakce na připomínky bytového domu v Bečovské ulici [PDT:20200421170243] [SndDT:20200430 16:31]
Attachments: 20200422_003_Becovská_hodnoceni_PŘIPOMÍNKY_KOMISE_P22.pdf

Važení členové komise,

Konečně jsem se dnes byl schopen podívat na „hodnocení“ předkladatele našich připomínek.

Rozhodl jsem se reagovat hlavně proto, že bych byl nerad, aby si případně mlčení někdo mohl vykládat jako můj souhlas se záměrem nebo s odpověďmi v obdrženém „hodnocení“.

Z „hodnocení“ jsem se bohužel ani nebyl schopen dozvědět, kdo že naše připomínky vlastně hodnotil. V tom hodnocení totiž není uvedeno jméno „hodnotícího“. Škoda. Když jsem si ty odpovědi přečetl, tak se možná ani tolik nedivím. Některé odpovědi totiž považuji slušně řečeno za zavádějící a některé jsou podle me dokonce zcela nesprávné nebo v rozporu s tím co bylo uvedeno v původně předložené dokumentaci k záměru.

Nechci se paprat ve všem, ale některé určitě stojí za to být v rychlosti zmínit:

1. Monofunkce

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

S ohledem na sousední bytový dům 1642/21 byla zvolena totožná monofunkce – bydlení. Investor nechce jít cestou falešné polyfunkce (ateliéry).

S hodnotitelem co se týká přístupu k plnění požadavku PSP ani co se týká zdůvodnění nemohu souhlasit. Posuzování stavby na sousedním pozemku č. 1642/1 není předmětem tohoto procesu. Jaká stavba stojí na pozemku 1642/1 ve vztahu k posuzovanému záměru považuji za nerelevantní a to co bylo postaveno na sousedním pozemku (i když to třeba bylo špatně) nic nemění na tom, že záměr tak jak byl představen v předložené dokumentaci vyžaduje z důvodu monofunkčního využití území z hlediska platného regulativu ÚP pro území typu SV výjimku a jak k tomuto faktu předkladatel přistoupí na tom nic nemění.

Považoval bych za slušné, kdyby předkladatel, pokud ví, že nějakou výjimku nebo úlevové řešení ze závazných stavebních předpisů bude pro záměr požadovat, tak aby to v předložené dokumentaci na rovinu sám rovnou uvedl.

2. HPP:

Co se týká HPP tak v odpovědi je uvedena nová HPP 1435.30 m²

1 435,30 m ²

V původní dokumentaci je uvedeno 1455 m²:

DLE ÚP VŠE PLOCHA SV-D
KPP 0,8 (MAX HPP 1488 m²)
nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch
1455 m² = SPLŇUJE

Pozn. Někde jsem v původní dokumentaci na „schodiště-chodbo-pavlačích“ viděl nějaké kóje. Jestli ty kóje tvoří ten chybějící rozdíl 20 m² nevím, ale podle me není mým úkolem to zjišťovat. Naopak podle mě je povinností předkladatele předložit Komisi dokumentaci takovém stavu, aby členům Komise bylo zřejmé, kde a kolik má vznikat nová HPP (to není z původně předložené dokumentace a ani z předkladatelem vypracovaného dokumentu „hodnocení“).

To, že se „schodiště-chodbo-pavlač“ nezapočítá do HPP je názorem (jménem bohužel neznámého) předkladatele. Můj názor na to je odlišný už jen proto, že k uzavření „schodiště-chodbo-pavlač“ podle mě dojde později, kdy se zjistí

provozní problémy s jejich provozem a užíváním a kdy už se nikdo nebude ptát na vznik nové HPP v důsledku této změny. Otázkou také je, zda takto navržená otevřená chodba a schodiště neporušuje nějaké předpisy pro hlavní schodiště a chodby (budou tudy chodit všichni uživatelé bytů v patrech). Do těch prostor totiž bude padat nebo zafoukávat sníh a může se tam i tvořit náledí (třeba i na schodišti do vrchního patra).

3. Doprava v klidu

3.1. Nesprávně stanovený počet Parkovacích stání

Informace v „hodnocení“:

Počet PS je dán výpočtem dle PSP. $1435/85=17$ PS

Závěr předkladatele, že PSP vyžadují pouze celkový počet PS jen 17 je bohužel zcela nesprávný, protože předkladatel z neznámého důvodu opoměl při výpočtu požadovaného počtu parkovacích stání podle PSP provést přepočet podle zóny (zde zóna 007) - viz PSP „příloha č. 3 — systém přepočtu v území mapa zón města pro účely stanovení počtu parkovacích stání.“

Podle mé kalkulace (kalkulaci by ale měl v dokumentaci předložit předkladatel) při předpokladu nové HPP o rozloze 1455 m² vychází 18 vázaných stání + 2 návštěvnická stání + 1 návštěvnické stání pro tělesně postižené.

Argumentace, že žádné hřiště v záměru nemůže být, protože jsou tam nějaká parkovací místa navíc je nepravdivá tj zavádějící.

3.2. Návštěvnická parkovací stání nejsou veřejně přístupná

Povede to k tomu, že tyto stání trvale zaberou obyvatelé BD a návštěvníci ať zaparkují své vozidlo na veřejně přístupném návštěvnickém stání, které zřídil někdo jiný a nestačil si ho oplotit.

Navrh tedy co se týká návštěvnických stání tedy nesplňuje PSP par. 33 (7).

3.3. Falešný pocit:

Podle „hodnocení“ byly přidány parkovací stání, ale chybí aktualizovaný situační výkres, ze kterého by bylo patrné kam a na úkor čeho bylo navýšení počtu parkovacích stání provedeno. Žádná parkovací stání nad rámec počtu požadovaného závaznými předpisy nevznikla. A už vůbec nevznikla nad rámec požadovaný závaznými předpisy a nebo na úkor dětského hřiště. Naopak pravda je taková, že v původní dokumentaci detailní výpočet počtu parkovacích míst zcela chybí a výpočet požadovaného počtu parkovacích míst v „hodnocení“, tj. že stačí když vznikne jen 17 parkovacích míst je nesprávná.

4. Prostor pro odkládání kol

Informace v „hodnocení“:

Úschovna kočárků a kol je v 1.NP v jižním křídle hned za vstupem do BD. Každá BJ má svoji sklepní kóji, kde je možné kolo uschovat.

4.1. Není jasné kde v BD se mají nacházet nějaké sklepní kóje (když tam jsou je nadzemní patra) a kočárkárna, když podle informace v „hodnocení“ má nová HPP vzniknout jen v rámci bytů?

4.2. V domě není podle mě plánován sklep ani výtah. Kudy budou ta kola dopravovat obyvatelé do sklepních kójí?

4.3. S ohledem na PSP par. 34 (2) místo pro odkládání kol má sloužit i návštěvníků. Takové místo podle mě v návrhu stále chybí tj. PSP par. 34 není plněn (i s ohledem na to že MČ Praha 22 je okrajovou MČ, kde používání kol k návštěvám je možné předpokládat).

5. Vsakování:

Informace v „hodnocení“:

Srážkové vody budou svedeny do jímky (využití na zálivku zahrady) s přepadem do vsakovacího pole na pozemku investora. Projekt počítá se souvrstvím pro extenzivní zelenou střechu BD. Nad PS je nově navržena ocelová pergola, která počítá s porostem popínavé zeleně. Plocha PS bude zpevněna pomocí zatravnovacích tvarovek. Výpočet vsaku srážkových vod bude součástí PD pro společné řízení.

Jímka nemá svou funkci se vsakováním srážkových vod nic společného, protože funkcí jímky je pouhá retence srážkových vod (při naplnění jímky dojde k jejímu odtoku) a nikoliv vsakování. Zelená střecha je pozitivem pro plnění požadavku na množství zeleně, ale vsakování také není. Stejně je to i se ocelovou pergolou s porostem popínavé zeleně.

Protože vsakovací pole vytváří prostorové požadavky, je zapotřebí jeho velikost stanovit již v počáteční fázi projektování záměru, aby nešlo k tomu, že se vsakovací pole o potřebné velikosti na pozemek z důvodu přílišné

zastavěnosti již nevejde. Jímka na dešťovou vodu pochopitelně být zřízena může, ale musí to být nad rámec plnění požadavků PSP na vsakování dešťových srážek přímo na záměrem dotčených pozemcích.

Aby byly požadavky PSP par. 38 (1)a plněny vsakovací objekt musí splňovat požadavky ČSN 75 9010.

6. Odstup stavby od pozemků č. 1641/4 a 1641/5 menší než 3 m

Informace v „hodnocení“:

Odpověď: V pražských stavebních předpisech jsou definovány tři základní atributy: uliční čára, stavební čára a

regulovaná výška budovy.

Umístění domu dle PSP §29:

2a/ tam, kde z vedení stavební čáry nebo z územního či regulačního plánu vyplývá povinnost umístit stavbu s nižším odstupem než 3 m nebo na hranici pozemku,

2b/ je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace

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. Navrhují MČ Praha 22, aby požadovala, aby stavby dodržovala odstup 3 m s ohledem na PSP par. 29 (2).

V odpovědi bohužel není uveden začátek par. 29 PSP, který říká:

(2) Nestanoví-li územní nebo regulační plán v souladu s § 83 odst. 2 jinak, musí být odstup stavby od hranice sousedního pozemku minimálně 3 m.

Požadavek se neuplatní:

Stavební čára ani uliční v tom území na straně pozemku k pozemkům c. 1641/4 a 1641/5 k dle mého názoru není určena (pozemky č. 1641/4 a 1641/5 nejsou komunikací, ale jsou také zastavitelné pozemky v území SV. Takže výjimka 2a není relevantní.

A výjimka 2b také není relevantní, protože mluvit o tom, že v území je obvyklé, když v tom území jsou postaveny vlastně jen dva objekty (takže těžko je možné mluvit o něčem jako o obvyklém), z nichž žádný z nich navíc nestojí od hranice pozemku tak blízko jako stavba v záměru (objekt na sousedním pozemku stojí podle odhadu od hranice pozemku ve vzdálenosti okolo 1 m).

Chápu, že předkladatel by rád maximálně zúročil plochu svého pozemku bez potřeby navýšování počtu podlaží (které vytváří další požadavky např. na styl parkování) na úkor vlastníka sousedního pozemku, kterým je MČ Praha 22, ale dle mého názoru by s cílem žadatele měla MČ vyjádřit svůj nesouhlas podáním námítky v rámci územního řízení.

Za negativní také беру to, že nebyl v rámci odpovědi předkladatelem předložen aktualizovaný situační výkres, když evidentně mělo dojít k jeho významné změně.

Mě tedy odpovědi nepřevědci a můj postoj k tomuto záměru je negativní, protože pro posouzení některých věcí jsme od předkladatele neobdrželi správné a kompletní informace pro posouzení záměru a záměru a záměr neplní požadavky PSP a regulativ ÚP bez použití výjimek nebo úlevových řešení.

Za zásadní také považuji nerespektování požadavků PSP na odstup stavby od sousedních pozemků ve vlastnictví MČ (čímž de facto výrazně snižuje možnost jejich jakékoliv budoucí využití pro nějakou výstavbu na úkor MČ (na co nevím, ale to není podle mě součástí tohoto procesu), stavbou na samé hranici pozemku dojde vlastně ke znehodnocení těchto pozemků ve vlastnictví MČ).

Vizualizace jsou pěkné, ale pro mě nemají význam, protože jednání Komise nepovažuji za marketingové setkání. Zde se nejedná se o Stabilizované území a tak vzhled a charakter stavby má v rukách plně investor.

Věřím, že obdržení „hodnocení“ není považováno za poslední kolo (natož aby to bylo chápáno jako nějaký tichý souhlas Komise) a že Komise se tímto záměrem bude zabývat (např. pozváním předkladatele na jednání Komise).

S pozdravem

From: RAD Lagner Ondřej Mgr. Ing. Ph.D. (MČ Praha 22) [mailto:Ondrej.Lagner@praha22.cz]

Sent: Tuesday, April 21, 2020 3:22 PM

To: Hejda Jiří Ing. arch.; Markéta Hugová; Martin Langmajer; Martin Salinger; ZAS Turnovský Martin Ing. (MČ Praha 22); Petra Vinterová; Rost'a Nečas; Standa Běhal; Zdeněk Herštík

Subject: +Reakce na připomínky bytového domu v Bečovské ulici [PDT:20200421170243]

Vážení členové komise,

zasílám Vám reakci na zaslané připomínky bytového domu v Bečovské ulici.

Prosím o případné komentáře.

Děkuji Vám

S pozdravem

Mgr. Ing. Ondřej Lagner, Ph.D.

radní

e-mail: ondrej.lagner@praha22.cz

tel.: +420 271 071 802



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 22, Úřad městské části

Nové náměstí 1250/10

104 00 Praha 114

www.praha22.cz