

**Komentář k záměru
VILADŮM OBORA UHŘÍNĚVES
pozemek parcelní číslo 702/1 a
702/2, k.ú. Uhříněves
(druhý pokus z 30.4.2020)
na
Komisi výstavby a územního plánování
Rady MČ Praha 22
dne 3.6.2020**

ing. Rostislav Nečas

Základní informace o záměru:

Název záměru:

VILADŮM OBORA UHŘÍNĚVES pozemek parcelní číslo 702/1 a 702/2, k.ú. Uhříněves

Pozemky přímo dotčené záměrem:

parcely č. 702/1 a 702/2, k.ú. Uhříněves v ulici Morávková (u Obory)

Datum vyhotovení dokumentace: 30.4.2020

Zpracovatel dokumentace: neznámý (asi Ing.arch. Radek Lizna)

Předkladatel dokumentace Komisi (investor): neznámý (neuveden)

Plocha záměrem přímo dotčených pozemků: 754 m²

Hrubá podlahová plocha: uvedeno 603 m², ale informace je patrně nesprávná, protože objekt má mít 3 NP (nadzemní podlaží) při rozměrech 3 x 18,4 x 14 m = 3 x 257 m = 721 m² – kde je rozdíl (patně není započtena plocha garáží, i když jsou umístěné v nadzemním podlaží)?

Koeficient podlahových ploch: uvedeno 0,79997, ale informace je patrně nesprávná, ve skutečnosti je okolo = 0,96

Stávající stav

Informace o stávajícím stavu v dokumentaci bohužel chybí.

Nicméně stav je patrně takový, pozemek č. 702/1 je využíván jako zahrada a na pozemku 702/2 **stojí dvojgaráž se dvěma parkovacími místy.** Zahrada i garáž je dnes patrně využívána obyvateli domu na parcele č. 701, který vlastní stejný vlastník jako parcely 702/1 a 702/2 (p. Vodrážka).

Charakter existující zástavby



Charakter existující zástavby



Charakter existující zástavby



Umístění záměru – funkční využití území:

Záměr se nachází ve Stabilizovaném území typu OV
(Všeobecně smíšené)

Záměr: 100% byty

OV - všeobecně obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení s možností umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

OV – vyhovuje.

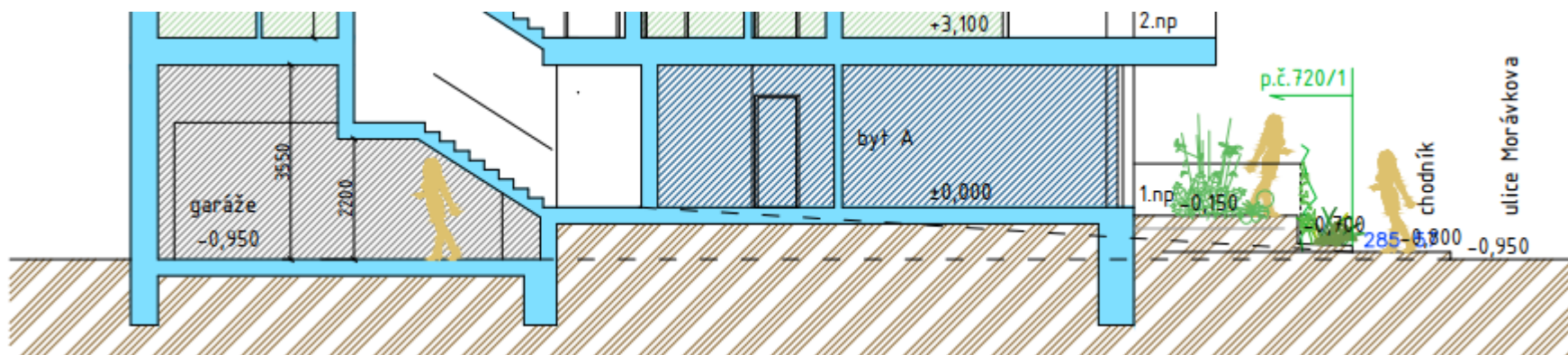
Hrubá podlahová plocha:

Informace uvedená v dokumentaci:

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA BYDLENÍ 603m²

Skutečnost:

Podlaha (kóta: -0,95) v garážích je v úrovni komunikace Morávková.



Hrubá podlahová plocha:

Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu

Podzemní a nadzemní podlaží

Podzemní a nadzemní podlaží se určuje podle definice ve vyhlášce č. 26/1999 hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, č. 3 Pojmy (j) :

Podzemní podlaží je podlaží, které má úroveň podlahy nebo její větší části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Vztah k rostlému terénu se v tomto případě neuvažuje.

- Zdroj: web IPR
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke_navody.pdf

Hrubá podlahová plocha:

Metodické návody a výklady k platnému územnímu plánu

Výpočet hrubých podlažních ploch

Hrubá podlažní plocha se vypočte součtem

- hrubých podlažních ploch (HPP) ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započitatelné části podkrovní
- části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží sloužících hlavní funkci, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém podzemním podlaží.

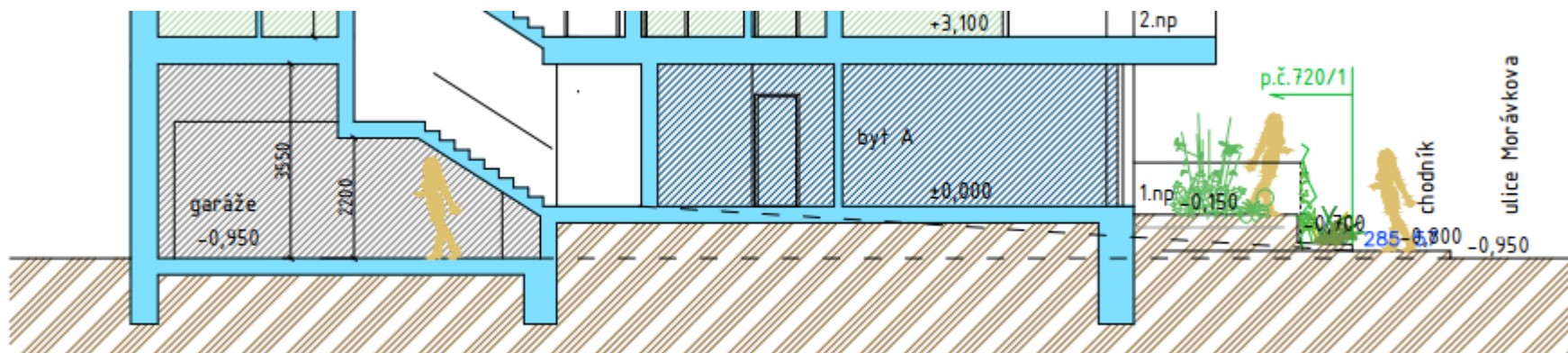
Do hrubých podlažních ploch se započítávají:

- plocha každého nadzemního podlaží vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy
- plocha ustupujících pater vypočtená na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží
- započitatelná část podkrovní (tj. část podkrovní se světlou výškou rovnou nebo větší než 1,2 m. Do plochy se započítávají i konstrukce a otvory (např. komíny) uvnitř této plochy ohraničené pomyslnou rovinou světél výšky 1,2 m. Pokud je podkrovní nevyužitelným prostorem pro danou funkci, který ani nedosahuje parametry vhodné pro využití, nezapočítává se; pokud má ale parametry, které ho činí potenciálně využitelným, je třeba ho započítat)¹
- lodžie (zasklené i otevřené)
- zastřešená atria (vícepodlažní atria se započítávají pouze v nejnižším podlaží)
- vnitřní haly a sály přes více podlaží se započítávají plochou tvořenou zpravidla podlažní plochou v nejnižším podlaží a plochou balkónů, galerií apod. ve všech dalších podlažích
- plocha každého podzemního podlaží (na základě vnějších rozměrů budovy v daném podlaží), od které se odečte plocha podzemních garáží a technického zázemí a přístupových komunikací sloužících výhradně pro přístup k nim
- ateliéry, kanceláře, pracovny, studia, prodejní plochy, bazény, tělocvičny a podobné prostory v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové a související prostory
- sály a shromažďovací prostory kulturních a společenských center v podzemních podlažích a k nim příslušející konstrukce a přístupové prostory včetně šaten, hygienického a dalšího veřejného zázemí
- garážové domy (započítávají se nadzemní i podzemní hrubé podlažní plochy)
- garáže a stěnami uzavřena krytá parkovací stání v nadzemních podlažích

Do hrubých podlažních ploch se započítávají:

- Zdroj: web IPR
http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/pup/metodicke_navody.pdf

Hrubá podlahová plocha:



Podlahová plocha v garážích (odhadem 100 m^2), když se garáže nacházejí v 1. nadzemním podlaží (podlaha není $0,8 \text{ m}$ pod okolním povrchem), NESPRÁVNĚ není započtena v bilanci HPP.

Správně by HPP mělo být přibližně více než 700 m^2 . NESPRÁVNÝM výpočtem HPP jsou nesprávně vypočteny i další významné parametry záměru např. výpočet parkovacích stání, Koeficient podlažních ploch (KPP) atd. -> Předložená Dokumentace má vážné vady

Koeficient podlažních ploch a Kód míry využití plochy:

Důvodu nesprávného určení HPP není KPP = 0,799 ale je
okolo $700/754 = 0,93$.

Takže Kód míry využití plochy záměru není „D“, ale je „E“.

E	1,1	1,4	0,55
			0,15
			0,35
			0,45
			0,5
			0,25

Stabilizované území

Kód míry využití plochy

Stabilizovaná území

- Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech.

zdroj: web IPR

<https://www.iprpraha.cz/clanek/58/prostorova-regulace>

Stabilizované území

Kód míry využití plochy

Mýtus:

Stabilizované území nemá stanoven maximální Koefficient podlažních ploch a tak si ho investor může sám dle své libovůle zvolit!

Realita podle platného právního stavu:

Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Předkladatel by měl prokázat, že záměr plní požadavky na zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti.

Stabilizované území

Kód míry využití plochy

Závěr: v předložené dokumentaci předkladatel nijak neprokázal, že realizací záměru by mělo dojít pouze k zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Namísto toho si předkladatel sám zvolil jako Kód míry využití území „E“ (podle dokumentace „D“).

Z důvodu výše uvedeného je tedy předložený návrh považovat za Záměr, který nesplňuje závazné požadavky stanovené **REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ**, protože informace v dokumentaci záměru neprokazují oprávněnost užití Kódu míry využití území „D“ (navíc je nesprávně určena HPP).

Stabilizované území

Kód míry využití plochy

Nějaký pokus určit průměrný Kód míry využití území byl učiněn, ale postup je zcela nesprávný, protože při výpočtu byly patrně přeskočeny dosud nezastavěné parcely (např. parcely 701, se stavbou domu , prázdná parcela 702/1 a garáž na parcele 702/2 tvoří funkční dnes celek a Koeficient míry využití plochy „H“ na parcele 701 H byl kalkulován jen s aplikací plochy pozemku c. 701. Pokud by byla do výpočtu zahrnuta i plocha nezastavěného pozemku 702/1, pak by průměrný KMVP vyšel mnohem nižší než uváděné „H“.



Stabilizované území

Kód míry využití plochy

Příklad výpočtu KMVP ve Stabilizovaném území:

<https://www.praha22.cz/projekty-eu/eu-strategie-komunikace/brozury-z-kulatych-stolu/brozura-c-4-doprava-2636cs.html>

2. Prezentace Konceptuální studie v okolí Normy

(území mezi ul. Přátelství, Křešínská, Lidického a železniční drahou)

Ing. arch. Starčevič

Stabilizované území

Charakteristika území

Při pohledu do ulice Morávková ze strany od centra Uhříněvsi mají všechny domy

- šikmou střechu
- úroveň 1. NP v úrovni ulice Morávková
- žádný dům nemá plochou střechu
- žádný dům nemá „předzahrádku“ ve výši 0,95 m nad úrovní ulice Morávková.

Co by do území bylo vhodné?

Rodinný dům (až 3 BJ) se šikmou střechou do koeficientu míry využití území „C“ (odhad stávajícího průměrného stavu KPP), případně postavený na hranici pozemku s ulicí Morávková tak, aby byla udržována uliční čára. Pokud by dům nerespektoval uliční čáru ulice Morávková, pak by záměr neměl obsahovat žádné vyvýšené předzahrádky.

Závěr: BD s rovnou střechou a „předzahrádkami“ ve výši 0,9 m nad úrovní ulice Morávková není v souladu s charakterem dotčeného území ulice Morávková.

Požadavek na zachování charakteru není záměrem plněn.

Stabilizované území

Charakteristika území

Ve Stabilizovaném území mají být stavěny stavby zachovávající ráz/charakter území, protože právě zachování rázu nebo charakteru staveb ve stabilizovaném území bylo cílem jeho vzniku.

Cílem vzniku Stabilizovaných území naopak není umožnění realizace staveb dle libovůle investora (včetně libovolného výběru objemu stavby t.j. koeficientu míry využití území).

Stabilizované území

Charakteristika území

Mají vznikat architektonicky zajímavé stavby i ve Stabilizovaných územích?

Ne, protože ve Stabilizovaných územích má být zachováván charakter území a i architektonicky zajímavé stavby obvykle charakter Stabilizovaného území nebudou respektovat (právě nerespekt k okolí mnohdy vytváří jejich zajímavost)

Kde tedy mají vznikat architektonicky zajímavé stavby?

Tyto stavby mají být umísťovány do území, které v Územním plánu nejsou definovány jako Stabilizované území. I těchto území máme v naší MČ dostatek (tam kde je v ÚP stanoven Kód míry využití území) a starší části MČ nechť si zachovají svůj charakter.

Stabilizované území

Uliční čára



S ohledem na umístění staveb na parcelách č. 699 a 705/2 bych považoval za vhodné respektovat uliční čáru

Stabilizované území

Výšková hladina

Stabilizovaná území

- Ve stabilizovaném území není stanovena míra využití území. Z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v [Územně analytických podkladech](#).

Závěr: Dokumentace neobsahuje informaci o stávajících výškových hladinách uvedených v ÚAP.

Při pohledu do ulice Morávková přepokládám, že zde již existující domy odpovídají výškové hladině II 0 – 9 m. Stavba o výšce římsy 9,4 m, by pak nesplňovala požadavek par. 25 Výšková regulace PSP.

Parkovací stání

Momentálně existující počet parkovacích stání, které mají zaniknout: 2 (v garáži na pozemku č. 702/2, které patrně slouží obyvatelům domu na pozemku 701)

Počet parkovacích stání dle dokumentace:

ZÁKADNÍ POČET STÁNÍ

$603/85=7$ stání = 7.09 a ne 7,00

z toho 6 vázaných a 1 návštěvnické

UHŘÍNĚVES zóna 07

návštěvnická 90% 90% vázaných =
10% návštěvnických

vázaná 120%

VÝPOČET

návštěvnická $1 \cdot 0,9 = 0,9$, tj. 1 stání

vázaná $6 \cdot 1,2 = 7,2$, tj. 7 stání $7,09 \cdot 0,9 \cdot 1,2 = 7,65$

V rámci objektu 1.np budou v garážích umístěna 4 stání a 4 stání v jižní části u příjezdu ke garážím. tj. 8 a ne 7

Parkovací stání

S ohledem na špatně určenou HPP je výpočet parkovacích stání nesprávný a počet parkovacích míst (základní počet stání má být ne 7,09 , ale 8,24 je nedostatečný) je nedostatečný.

Navíc zaokrouhlování je zapotřebí provádět až na konci výpočtu a neprovádět ho již na úrovni základního počtu stání – základní počet stání neměl být 7, ale $603/85 = 7,09$).

Následně pak počet vázaných stání by měl být, kdyby byla HPP spočtena dobře, $7,09 * 0,9 * 1,2 = 7,65$ -> PSP vyžadují 8 vázaných stání a ne 7 jak je v dokumentaci NESPRÁVNĚ uvedeno.

Výpočet nesprávně nezohledňuje zánik 2 parkovacích stání, které patrně slouží obyvatelům domu na pozemku č. 701, jejich vozidla po demolici garáže na pozemku 702/2 začnou parkovat ve veřejném prostoru. Výsledkem tohoto postupu je vytvoření „perpetum mobile“ na parkovací místa (postavíme garáž s parkovacími místy pro záměr 1, při výstavbě záměru 2 garáž postavenou pro parkování vozidel ze záměru 1 zbouráme a postavíme novou s parkovacími místy pro záměr 2; výsledek vozidla obyvatel ze záměru 1 po výstavbě záměru 2 budou parkovat ve veřejném prostoru). Výsledek: o zajištění parkování vozidel obyvatel ze záměru č. 1, nechť se stará obec.

Zaniklá parkovací místa je zapotřebí je zapotřebí nově vytvořit nad rámec počtu parkovacích míst požadovaných dle PSP.

Návštěvnícká parkovací místa musí být dle PSP veřejně přístupná!!

Návrh neplní závazné požadavky vyhlášky MMR č. 398/2009 Sb. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (vůbec se jimi nezabývá).

Závěr: Záměr nesplňuje par. 33 PSP na počty parkovacích míst.

Stanoviště pro nádoby na komunální odpad a stanoviště na odkládání kol

Není v návrhu řešeno, byť to požadují PSP.

S ohledem na „vyvýšené předzahrádky“ (kdo by se s nimi tahal) by jejich pozdější umístění mohl být výrazný problém a nádoby na komunální odpad by mohly skončit permanentně umístěné ve veřejném prostoru.

Vsakování srážkových vod

Informace v dokumentaci:

MIN. PLOCHA PRO ZASAKOVÁNÍ

$0,3 * 754 = 226 \text{ m}^2$

Informace v dokumentaci nedává smysl. Dokumentace neobsahuje žádný výpočet kapacity vsakovacích objektů.

Závěr: Aby byl plněn závazný požadavek par. 38 PSP tak, kapacita vsakování musí splňovat požadavky ČSN 75 9010. Dostatečná kapacita vsakovacích objektů není v dokumentaci prokázána a tedy záměr je potřeba považovat za neplnící požadavky par. 38 PSP.

Ověření kapacit vsakovacích objektů musí být provedeno již v počátku návrhu záměru, aby nedošlo k situaci, že na vsakovací objekty z důvodu přílišného zastavění pozemními stavbami nezbude na pozemku již místo a že srážkové vody po jejich retenci bude namísto vsakování zapotřebí vypouštět do veřejné srážkové kanalizace.

Koeficient zeleně

Informace v dokumentaci:

ZATRAVNĚNÉ PLOCHY

2 6 1 m²

Informace v dokumentaci je zcela nedostatečná.

Závěr: Záměr patrně nespňuje požadavky
Regulativu na Koeficient zeleně.

Závěr

Předložená dokumentace neobsahuje veškeré relevantní informace potřebné pro posouzení záměru z hlediska plnění závazných stavebních předpisů.

Dokumentace má vážné vady - obsahuje nesprávný výpočet Hrubé podlahové plochy a následně i počtu parkovacích míst. U výpočtu parkovacích míst nezohledňuje zánik dvou již existujících parkovacích míst.

Navržený počet parkovacích míst nesplňuje závazné požadavky PSP na počty.

Charakter objektu neodpovídá charakteru okolních objektů (plochá střecha, vyvýšené 1. NP). Předkladatel neprokázal plní požadavky na dotvoření. Objemově je objekt příliš velký.

(Navíc se jedná již o přepracovaný návrh t. j. o druhý pokus, takže předkladatel patrně zkouší, zda jím předkládané dokumenty PLNÉ ZÁSADNÍCHJ CHYB někdo vůbec čte. Objevování chyb předkladatele, ale není úkolem členů Komise a předkladatel tímto postupem marní čas členů Komise).

Navrhuji usnesení Komise VÚP: Komise nesouhlasí se záměrem výstavby nového bytového domu na poz. 702/1 a 702/2 v k.u. Uhříněves dle dokumentace z 30.4.2020 z důvodu prezentovaných v prezentaci ing. Nečase.