

Komentář k záměru

„Umístění

stavby polyfunkčního objektu – přístavba a
nástavba současného objektu

občanské vybavenosti, č.parc. 641, v k.ú.

Uhřetěves“

Komisi výstavby a územního plánování

Rady MČ Praha 22

dne 30.11.2020

ing. Rostislav Nečas

Základní informace o záměru:

Název záměru:

„Umístění stavby polyfunkčního objektu – přístavba a nástavba současného objektu občanské vybavenosti, č.parc. 641, v k.ú. Uhříněves“

Pozemky přímo dotčené záměrem:

parcela č. 641/1 , k.ú. Uhříněves (ulice Přátelství) ve vlastnictví investora Evis 28, s.r.o.

Pozemky nepřímo dotčené záměrem:

parcela č. 2057, k.ú. Uhříněves (ulice Přátelství) ve vlastnictví MHMP – přesun/změna přístřešku zastávky MHD
parcely č. 642 nebo 643 (jiný soukromý vlastník) a 2061 (ve správě MČ Praha 22)

Datum vyhotovení dokumentace: neuveden

Zpracovatel dokumentace: Mgr. A. Daniel Bradáč, č.aut. 02912, autorizovaný architekt se všeobecnou specializací

Předkladatel dokumentace Komisi (investor): Mgr. A. Daniel Bradáč, č.aut. 02912, autorizovaný architekt se všeobecnou specializací za investora Evis 28, s.r.o., Vodičkova 699/28, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 63073706

Plocha záměrem přímo dotčených pozemků: 426 m²

Zastavěná plocha: 277 m²

Hrubá podlahová plocha: bilance HPP pro výpočet KPP jsem v předložené dokumentaci nebyl schopen nalézt. HPP pro výpočet parkovacích stání nemusí být identická s HPP pro výpočet KPP

Odhad: $3 * 277 + 0,8 * 277 (4.NP) = 1052 \text{ m}^2$

Typ území umístění záměru: Stabilizované území

Lokalita:

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

SV – vyhovuje.

Celková 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 započítatelné 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
- započítatelná 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

Koeficient podlažních ploch a Kód míry využití plochy:

Odhadovaná celková HPP = 1057 m² a
KPP = ale je okolo $1052/427 = 2,46$.

Kód míry využití území je „I“ (max. 2,6)

I	2,6	0,4	8 a více	0,28	rozvolněná zástavba městského typu ²
		0,1	do 4	0,65	velmi kompaktní zástavba městského typu ⁵
		0,25	5	0,52	kompaktní zástavba městského typu ⁴
		0,3	6	0,43	
		0,3	7	0,37	zástavba městského typu ³
		0,35	8 a více	0,33	
		0,2	1 - 6	0,22	

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

PŘÍLOHA L ODŮVODNĚNÍ

Z 2832 / 00

REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

Výsledný text

Závazná část ÚP SÚ hl. m. Prahy uvedená v příloze č.1 obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, ve znění změny Z1000/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy na podkladu Přílohy č.1 OOP č.6/2009, ve znění později vydaných opatření zní takto:

Oddíl 7

Podmínky prostorového uspořádání

7a) Míra využití ploch

(1) V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy

- (15) Změna stanovené míry využití ploch větší, než je uvedeno v odst. (5), stanovení koeficientu S podle odst. (13), **resp. odchylka od stávající míry využití ploch ve stabilizovaném území**, vyjádřené charakterem území s přihlédnutím k územně analytickým podkladům hl. m. Prahy, je možná pouze změnou územního plánu vydanou formou opatření obecné povahy.

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 „I“

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 „I“ (navíc je nesprávně určena HPP).

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

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).

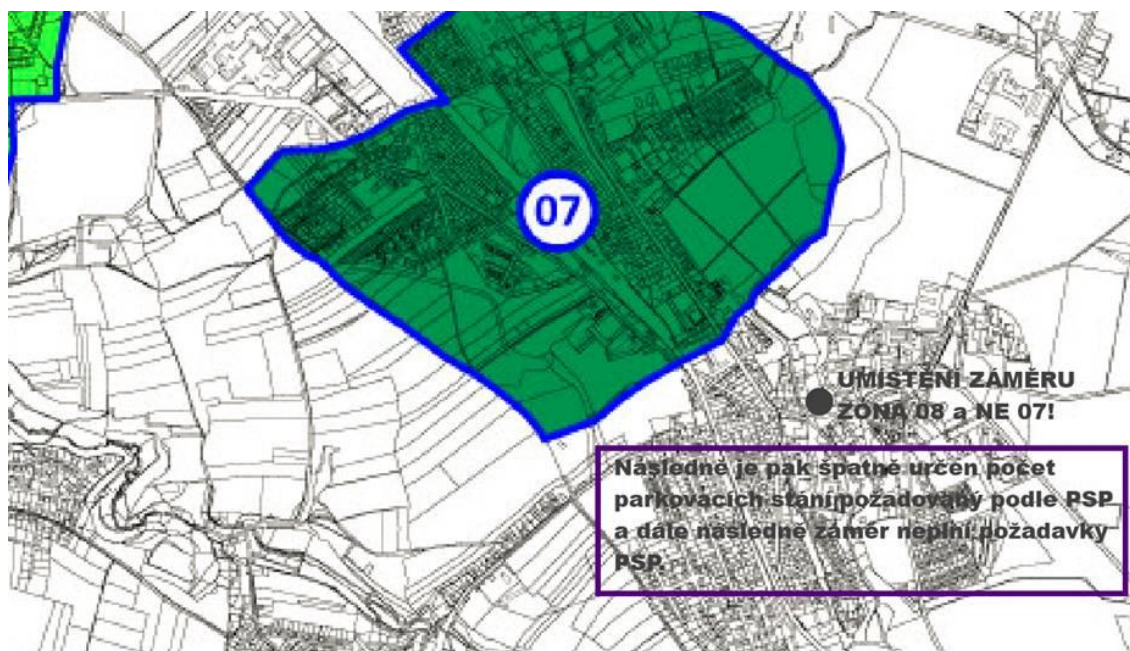
DČOV – čistička

Nevhodné místo použití v centru MČ
(může zapáchat, manipulace s extkrementy)
Návrh nesplňuje požadavky PSP na odvod
odpadní vody do vodního toku k tomu
určeným samostatným podtrubím

(3) Malé čistírny lze zřídit pouze tam, kde je možnost vypouštění vyčištěných odpadních vod samostatným odpadním potrubím do vodního toku, případně vypouštění přes půdní vrstvy do vod podzemních při splnění požadavků jiného právního předpisu¹⁵⁾. Odpadní voda nesmí negativně ovlivnit sousední stavby. Za malou čistírnu je považována čistírna odpadních vod do ekvivalentu 50 obyvatel.

Parkovací stání

Je špatně vypočteno z důvodu nesprávného určení Zóny (je 08 a nikoliv 07)



Parkovací stání

Je špatně vypočteno z důvodu nesprávného
určení Zóny (je 08 a nikoliv 07)

			V	N								
bydleni	484	85	5,694118	90%	10%	5,124706	0,569412	140%	100%	7,174588	0,569412	
obchod	186	70	2,657143	10%	90%	0,265714	2,391429	100%	100%	0,265714	2,391429	
ubytovna	189	120	1,575	80%	20%	1,26	0,315	100%	100%	1,26	0,315	
										8,700303	3,27584	
										9	3	12
										v zameru		10
										vysledek		-2

Návštěvnická parkovací stání

Nejsou všechna veřejně přístupná (požadavek PSP)

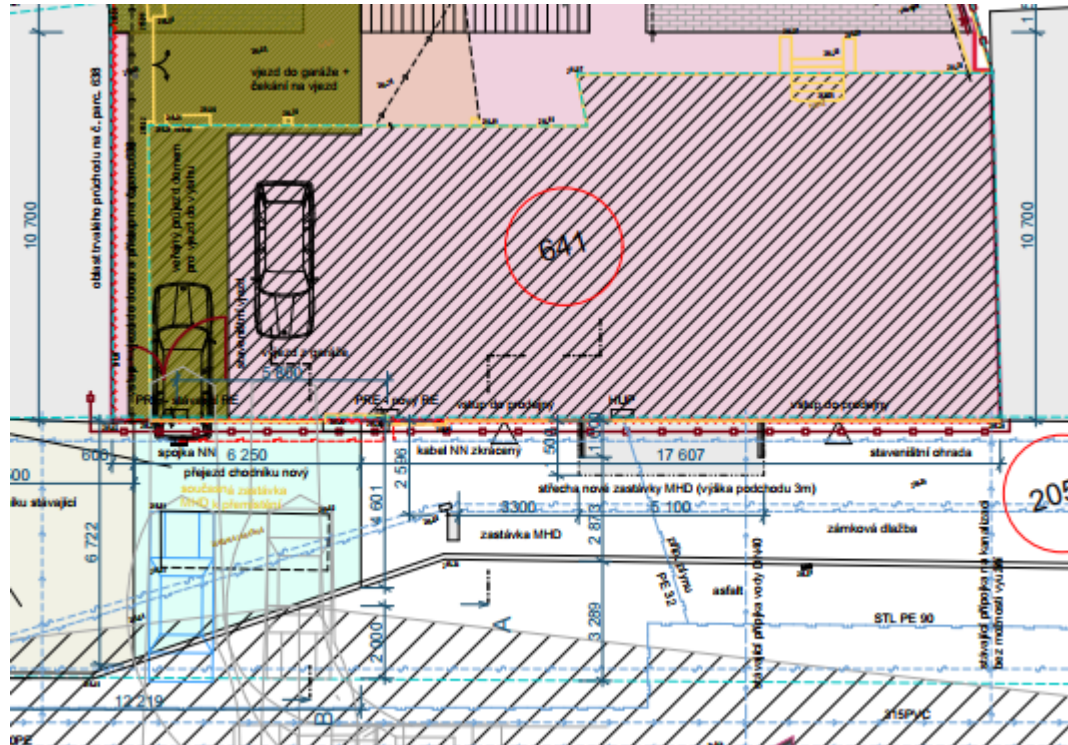
- přístup přes autovýtah je neakceptovatelný, protože návštěvník by se musel nejdříve seznámit s provozním řádem výtahu.

Situace s počtem parkovacích míst v centru MČ je již kritická.

přesun přístřešku MHD

Souhlas ROPIDu jsem nenašel.

Krok zpět – zúžení průchozího profilu



Vsakování srážkových vod

Na pozemku není z plošných důvodů možné jakékoliv vsakování.

Neplní PSP:

Jední se o novostavbu.

Jako důvod nevsakování PSP neznají
„nedostatek místa“.

Koeficient zeleně

Informace v dokumentaci:

b) použité vegetační prvky: s plošnou výsadbou rostlin se nepočítá. Okrasnou zeleň je možné umístit v rámci mobilních truhlíků ve zpevněné dvorní části.

Mobilní truhlíky?

**Závěr: Záměr patrně nesplňuje požadavky
Regulativu na Koeficient zeleně.**

Závěr

Návrh usnesení:

Komise KVuP žádá předkladatele, aby návrh přepracoval do podoby, aby byl bez chyb, aby obsahoval relevantní údaje pro posouzení záměru a aby splňoval požadavky závazných stavebních předpisů (protože evidentně např. PSP a regulativ ÚP nejsou plněny).