



STOPRO spol. s r.o.
Radlická 37/901 | 150 00 Praha 5 | Česká republika
www.stopro.cz

Městská část Praha 6
Úřad městské části Praha 6
Odbor výstavby
Ing. Stanislava Kotásková
Československé armády 23
160 52 Praha 6

Značka dopisu: 35/R/02/2010

Vyřizuje: Růžena Kloudová
za projekt Ing. Jiří Beran
(+420) 251081442, 602326379
(+420) 251081441, 724418395

Datum: 22.2.2010

Akce: Villa Matějská 24 na Babě“

Věc: Vyjádření navrhovatele k podanému odvolání

Výzva ze dne 16.2.2010, č.j.MCP6 011639/2010, spis. Zn.SZ MCP6 009768/2010/OV/Kot

K odvolání, které podali společně Ing. Jaroslava Hůlová a Pavel Hůla proti rozhodnutí vydané odborem výstavby ÚMČ Praha 6 dne 8.1.2010 pod spis. Zn. SZ MCP6 058241/2009/OV/Kot, uvádíme následující:

Bod 1.

V části II. vydaného rozhodnutí o umístění stavby, kterou se stanovují podmínky pro umístění stavby pod bodem 1. je popis umísťované stavby. Návrh stavby byl projednán v územním řízení na základě předložené dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby (DUR). Obsah a rozsah DUR je určen přílohou č.4, vyhlášky č.503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního řízení. Všechna citovaná čísla pozemků, názvy ulic, a kóty odstupových vzdáleností jsou uvedeny v situacích, které jsou součástí DUR a tato dokumentace byla po dobu podání návrhu do doby ústního projednávání k nahlédnutí každému účastníkovi řízení. Návrh je řádně označen rozpiskami a projekt jako takový je citován v odůvodnění rozhodnutí.

Píše-li se v tomto bodě o ověřené dokumentaci, rozumí se DUR projednaná v územním řízení, kterou úřad ověří po nabytí právní moci rozhodnutí.

Bod 2.

Po detailním prostudování odstupových vzdáleností, definovaných vyhláškou č. 26/1999, čl. 8 a na základě konzultace s ing. arch. Cachem, pracovníkem Stavebního odboru MHMP, akceptujeme výhradu uváděnou v tomto bodě odvolání a navrhuje následně popisovanou úpravu:

- a) drobné úpravy půdorysu 4.NP, jak je patrné z příložených grafických příloh. Tím došlo k částečnému zapuštění SV rohu v úrovni 4.NP o délku 3,0 m od vnějšího líce objektu
- b) malou úpravu terénu při severovýchodním pohledu.

Tímto bylo dosaženo dle vyhl. č. 26/1999, čl. 8 odst. 2, nižší výšky protilehlé stěny navrhované stavby a odstupové vzdálenosti jsou tímto důsledně dodrženy. Dle čl. 8 odst. 9 vyhlášky č.26/1999 je odstupová vzdálenost měřena od líce balkónu objektu č.p. 2699 k nejbližší protilehlé stěně navrhované stavby. Tato vzdálenost je 12,71m. Navrhovaný objekt po úpravě dosahuje max. výšku 12,7m.

Podrobnosti – viz grafická příloha /uliční pohled – odstupové vzdálenosti, situace, upravený půdorys 4.NP, upravený pohled SV a vizualizace/.

Pro posouzení vlivu navrhované stavby na stávající sousední obytnou zástavbu byla vypracována Studie proslunění a denního osvětlení - posouzení vlivu navrhované stavby na sousední bytový dům č.p. 2699,

který leží na východ od novostavby (Mgr. Dana Klepalová, Růžickova 32, 250 13 Radonice). Studie prokazuje, že vlivem navrhované stavby nedojde v sousedním bytovém domě ke snížení kvality denního osvětlení pod normové hodnoty, a bude dostatečně osluněn.

Bod 3.

Navrhované umístění je v souladu s platným územním plánem sídelního útvaru hlavního města Prahy, pro předmětný pozemek není určena míra využití.

- Projektant doložil výpočet míry využití, ze kterého vyplývá, že míra využití navrhované stavby je srovnatelná s okolní zástavbou, která je ve směru od SZ hrany ulice Matějská různorodější.
- Stavba se umísťuje v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, vyhlášeném rozhodnutím býv. odboru kultury NVP č.j.: Kul/5-932/81 ze dne 19.5.1981 o určení ochranného pásma památkové rezervace v hl. m. Praze a jeho doplňkem ze dne 9.7.1981, kterými se určuje toto ochranné pásmo a podmínky pro činnost v něm. Dle vyjádření OKP MHMP č.j. MHMP 377995/2009/Kou ze dne 13.7.2009 je navrhovaná stavba v ochranném pásmu památkové rezervace přípustná bez podmínek.
- Předložená architektonická studie navrhované stavby byla schválena Odborem územního rozvoje a definována v dopise ze dne 13.2.2009 (vyřizovala Ing. arch. Hervertová, OÚR/1356/08opravall/Her), arch. studii schválila Komise územního rozvoje při Radě městské části Prahy 6, na svém jednání konaném dne 15. 12. 2008, a to za předpokladu splnění podmínek, které byly v rámci DÚR zohledněny.
viz. koordinované závazné stanovisko ze dne 4.8.2009, č.j. OÚR/413/09/Her.
- Umístění stavby, její půdorysná stopa, hmota a návaznost na okolní zástavbu odpovídají urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí, jejímu nesourodému charakteru, výškové hladině a hmotového členění stávající zástavby. Na základě předložených panoramatických snímků a vizualizací posuzující území v širším kontextu je patrné, že navrhovaná stavba je z urbanistického a architektonického hlediska akceptovatelná. Doložené uliční řezy stavbou a okolím se zákresem sousedních staveb prokazují přijatelnost navrhovaného umístění i výšky stavby.
- Urbanisticko – architektonické řešení navržené stavby vhodně reaguje na strukturu a charakter okolní zástavby různorodé struktury (převážně SZ směrem), která se vymezuje ulicí Matějskou od stávající památkově chráněné „Osady Baba“ – zástavby rodinných domů a vil, tudíž se pohledově vůči této stávající vilové zástavbě neuplatní. Estetická hodnota krajinného rázu zejména při vnímání z míst panoramatických pohledů nebude dotčena.
- Navrhovaná stavba efektivně využívá konfiguraci profilu daného pozemku a z pohledu od ul. Matějské navrhovaná stavba nepřevyšuje výškovou hladinu okolní vícepodlažní zástavby.

Bod 4.

Porovnání s okolní zástavbou:

- sousední řadová zástavba – „utopené“ 1.NP + 2 NP, 4. podlaží ustupující, celkem 4.NP, sousední bytový dům č.p. 2699, z uliční „fronty“ - částečně zapuštěné 1.PP, 3. NP, z bočního pohledu 4.NP, celkem 3 rozsáhlé byt.jednotky + 1 ateliér, celkem 10 park. stání.
- Navrhovaná stavba nepřevyšuje řadovou zástavbu, je nižší o 6 cm, sousední bytový dům č.p. 2699 je nižší o 1,03m (měřeno v úrovni atik), zábradlí domu na kótě 283,77m je dokonce vyšší o 27 cm. Terén má klesající spád od řadové zástavby k byt. domu č.p. 2699.
- Zastavěná plocha byt. domu č.p. 2699 dle katastru nemovitostí: **35,8%**,
- Navrhovaná stavba - zastavěná plocha pozemku : **26,5%**.

Bod 5.

Odůvodnění umístění vjezdové rampy navrhovaného objektu:

- Odůvodnění umístění vjezdové rampy navrhovaného objektu bylo uvedeno již v územním rozhodnutí o umístění stavby. Stavební úřad posoudil jednotlivé činitele i ve vzájemných souvislostech a na základě předložené dokumentace v součinnosti s dotčenými orgány dospěl k názoru, že umístěním navrhované stavby nebudou překročeny limitní hodnoty negativních účinků stanovené právními předpisy, zejména hluku, množství škodlivin v ovzduší, intenzita osvětlení, resp. zastínění, oslunění, a proto námitky zamítl
- Niveleta rampy a její situování ve východní části pozemku je navrženo tak, aby nemělo negativní dopad na pohodu bydlení a zdravé životní prostředí sousedního objektu a dle vyhl. č. 26/1999, čl. 4 odst. 1 jejím „provozem nebylo nad přípustnou míru obtěžováno okolí, zejména v obytném prostředí a ohrožována bezpečnost a plynulost provozu na přilehlých pozemních komunikacích“. (byt. dům č.p. 2699 má v utopené části objektu - 1.PP ateliér, žádné bytové jednotky).
- Umístění rampy na druhé straně pozemku není vhodné z těchto důvodů: vyšší rozdíl výšek stáv. terénu z ulice, tzn. další zvýšení spádu vjezdové rampy, poloha vzrostlých stromů v místě uvažované rampy a poloha oken obytných místností na koncové části řadové zástavby podobně jako u byt. domu č.p. 2699.
- V horní „povrchové části“ je rampa dostatečně vzdálena od sousedního pozemku a odstíněna plotem na zdi z gabionu (lomový kámen vkládaný do ocelové sítě). Spodní část rampy (více jak 60%) je umístěna v zářezu, tj. pod úroveň terénu sousedního pozemku. Dále je rampa částečně zakrytá a také „odstíněná“ železobetonovou monolitickou stěnou, doplněnou gabionovou konstrukcí.

Bod 6.

Parametry navržené „nájezdové rampy“:

- ČSN 73 6058 uvádí u vnějších ramp sklon 10% (ostatní rampy), 17% (vyrovnávací rampy)
- Vjezdová rampa navrhovaného objektu má sklon 17%, dle stanoviska příslušného orgánu státní správy splňuje podmínky provozu s jedinou podmínkou, aby byl povrch rampy v zimním období vyhřívaný, což je v projektu zohledněno.
- Návštěvnická veřejná parkovací stání jsou dle čl.10 odst. 3 vyhl. č.26/1999 navržena. Je navrženo 23 parkovacích stání umístěných v garážích ve 2.PP. Garáže jsou napojeny venkovní vyrovnávací rampou do ulice Matějská (celkem navrženo 21 rezidenčních stání a 2 veřejná návštěvnická stání).

Děkujeme za spolupráci a jsme s pozdravem

Ing. Vladimíra Štíchová
jednatelka společnosti

Přílohy:

- Upravený půdorys 4.NP
- Situace – odstupové vzdálenosti
- Uliční pohled – odstupové vzdálenosti
- Upravený pohled SV
- Vizualizace
- Tabulka výpočtu míry využití území (viz níže)

VÝPOČET MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Objekt	č.p.	2544	-	6
Číslo parcely	Zástavba, nádvoří	2517/7	2519/2 2519/5	2517/2 2517/3 2517/4
	Zahrada, jiná	2517/5		
Výměra pozemků	Zástavba, nádvoří (m ²)	104	788	1295
	Zahrada, jiná (m ²)	283		
Zastavěná	plocha 1m nad terénem (m ²)	113,5	256,6	384,1
Podlažní	plocha Σ (m ²)	454	753,64	1830,4
KPP		1,2	1,0	1,4
KZ		0,73	0,63	0,70
Podlažnost		4,0	2,9	4,8
KZP		0,29	0,33	0,30

Výpočet proveden dle metodického pokynu k územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (1.11. 2002), jednotlivé výměry parcel převzaty z katastru nemovitostí

KPP - Koeficient podlažních ploch

Max.kapacita fční plochy= KPPxRozloha fční plochy

KPP = Max.kapacita fční plochy/Rozloha fční plochy

KZ - Koeficient zeleně

Min.podíl započitatelných ploch zeleně = KZxRozloha fční plochy

KZ = Min.podíl započitatelných ploch zeleně/Rozloha fční plochy

Podlažnost

Podlažnost = celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha

KZP - koeficient zastavěné plochy

KZP = KPP / Podlažnost