

Klient / Client	LARIO s.r.o. Václavské náměstí 773/4, 110 00 Praha 1, Nové Město
--------------------	---

Akce / Project	NOVÉ CENTRUM DOLNÍ MĚCHOLUPY Kutnohorská 371/51, 111 01 Dolní Měcholupy
Část / Part	B- SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA
Název / Title	Posouzení souladu záměru s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy)

Generální projektant / MainArchitect	Ian Bryan Architects s.r.o. Štefánikova 75/48 150 00 Praha 5 		
Hlavní projektant Vypracoval/ Elab.	Dipl. Arch. Ian M. Bryan Ing. arch. Peter Hričovec	Inženýr projektu / project engineer Kontroloval	Dipl. Arch. Ian M. Bryan Ing. arch.wEduard Trembulak
Stupeň / Purpose	Dokumentace pro společné řízení	Datum/ Date	11/2020
Archivní číslo / Ref. No	21904-SP-B-STZ _P2		Revize / Rev.

Posouzení souladu záměru s obecnými požadavky na využívání území, stanovenými nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy (pražské stavební předpisy)

§ 13: Urbanistické typy ulic

Z urbanistického hlediska je ulice Kutnohorská ulicí lokálního významu v systému veřejných prostranství města, která má proměnlivý charakter městské třídy a významné ulice. Nově vznikající ulice mezi navrhovanou zástavbou jsou lokálními a přístupovými ulicemi.

Požadavky ustanovení § 13 návrh splňuje.

Navrhovaný záměr lze začlenit do urbanistického typu Lokálních ulic, které doplňují systém významných ulic a městských tříd. Tímto záměr naplňuje začlenění do urbanistické sítě ulic města.

§ 14: Šířky uličních prostranství

Předmětný záměr se nachází v místě stávající stavby situované při ulici Kutnohorská. V rámci záměru bude vytvořen nový prostor, který se stane součástí veřejného prostranství až k hraně ulice Kutnohorská. Jeho šířka bude cca 60 m. Záměr zároveň respektuje stávající uliční prostranství ulice Kutnohorská a podél severní fasády navržené stavby vytváří nové uliční prostranství jako přístupovou ulici, přičemž šířka uličního prostranství je v tomto místě cca 22 m. Prostor je navržen tak, aby bylo umožněno jeho propojení s případnou budoucí výstavbou na pozemcích situovaných východním směrem a zástavbou situovanou severním směrem.

V rámci záměru bude stávající prostor humanizován a rozšířen o nový veřejný prostor, který se tak stane součástí veřejného prostranství až k hraně ulice Kutnohorská. Nová šířka prostoru bude cca 60 m. Záměr zároveň respektuje stávající uliční prostranství ulice Kutnohorská a podél severní fasády navržené stavby vytváří nové uliční prostranství jako přístupovou ulici, přičemž šířka uličního prostranství je v tomto místě navrhována na cca 22 m. Prostor je navržen tak, aby vznik rozvojový potenciál propojení možné budoucí výstavby na pozemcích situovaných východním směrem a zástavbou situovanou severním směrem.

Požadavky ustanovení § 14 návrh splňuje.

§ 15: pozemky určené k zastavění

Pozemky předmětného záměru, které jsou navrženy k zastavění, jsou přístupné novou komunikací, která navazuje na hlavní komunikaci Kutnohorská připojením křižovatkou typu „T“. Navrhovaný objekty jsou přístupny navrženou komunikací. Objekt B1 je přístupný napojením z obslužné komunikace rampou v severním průčelí. Zároveň je zajištěn přístup pro pěší, a to nejen z nové komunikace, ale i z komunikace Kutnohorská. Parametry přístupu odpovídají navrženému využití pozemku stavby.

Požadavky ustanovení § 15 návrh splňuje.

§ 16: Standard veřejných prostranství

Součástí záměru je nejen stavba budov, ale i vytvoření veřejných prostranství, a to před novým polyfunkčním objektem a při jeho severní fasádě, kdy bude vytvořeno nové uliční prostranství. Navrhované veřejné prostranství bude navazovat na pěší komunikaci podél ulice Kutnohorská. Chodník lemuje celé řešené území v jeho západní části. Je veden za hranicí řešeného území ve své stávající stopě. Přivádí pěší do vznikajícího otevřeného náměstí. Následně pokračuje po hranici komunikace Kutnohorská. Jeho nová větev bude vedena po obou stranách nové komunikace vedené do řešeného území. Veškerá veřejná prostranství v řešeném území budou bezbariérově přístupná. Vznikající prostranství před polyfunkčním objektem v ulici Kutnohorská bude koncipováno jako otevřený prostor se zelení a městským mobiliářem. Bude lemováno podloubím pro vstupy do parteru.

Veřejné prostranství bude osázeno zelení, zejména stromy středního vzrůstu, tak aby byl podpořen charakter náměstí, tudíž otevřeného prostranství. Podzemní stavba pro parkování bude umístěna v maximální míře pod objektem. Část podzemní stavby zasahuje do otevřeného prostoru náměstí. To nebrání vytvoření plnohodnotného prostoru náměstí se zelení, která bude situována mimo stopu podzemní stavby a nezamezí tak vysazení stromů. V nových uličních prostranstvích bude zřízeno veřejné osvětlení.

Požadavky ustanovení § 16 návrh splňuje.

§ 17: Požadavky na dopravní infrastrukturu a dopravní vybavenost

Pěší doprava vyvolaná navrhovaným objektem bude vedena po chodníku v ulici Kutnohorská a po novém náměstí s převládajícím směrem k autobusovým zastávkám MHD. V navrhovaném území dochází ke křížení pěší trasy a vjezdu do garáží a toto křížení bude řešeno chodníkovým přejezdem. V prostoru napojení obslužné komunikace na Kutnohorskou ulici bude situován přechod pro chodce. Součástí stavby nejsou svodidla, ani protihlukové stěny nebo zemní valy.

Požadavky ustanovení § 17 návrh splňuje.

§ 18: Požadavky na technickou infrastrukturu a technickou vybavenost

Veškeré sítě technické infrastruktury jsou vedeny v zastavitelném území pod zemí v uličním prostranství. V maximální míře jsou sdružovány do společných tras a vedeny pod komunikacemi nebo pod zatravněnou plochou. Vedení nových sítí bude maximálně sdruženo do společných tras v uličním prostranství. Objekt nové trafostanice je umístěn jako nadzemní objekt, a je umístěn na hranici uličního prostranství ve střední části obslužné komunikace. Zděný objekt stávající trafostanice bude zdemolován. Přemístěním trafostanice dochází k redukci objemu z původní stavby 10,5 x 9 m na přibližně 2,4 x 3,0 m nové kompaktní trafostanice.

Požadavky ustanovení § 18 návrh splňuje.

§ 19: Požadavky na prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury

Veškeré sítě technické infrastruktury budou splňovat minimální krytí a minimální vzdálenosti při křížení dle normy. Podél navrhované obslužné komunikace v řešeném území je v prostoru parkovacích stání umístěno několik stromů. Jsou dodrženy předepsané vzdálenosti sítí od paty kmene stromu.

Požadavky ustanovení § 19 návrh splňuje.

§ 20: Obecné požadavky na umístování staveb

Při umístění stavby bylo přihlédnuto k charakteru území, do kterého se stavba umísťuje. Stavba je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy umísťována do stabilizovaného území. Z hlediska souladu stavby se zastavěností a charakterem území vychází návrh z vazeb na okolí. Navrhovaný objekt navazuje na okolní zástavbu a ve své členitosti se snaží maximálně reflektovat stávající okolní zástavbu.

Půdorysnými rozměry nová budova B1 de facto kopíruje stávající objekt, který bude odstraněn, a vytváří objekt půdorysného tvaru L, který svým tvarem vymezuje prostor náměstí a uzavírá tak prostranství návsí. Půdorysně navržený záměr navazuje na stávající stav a vytváří objekt objemově obdobný jako protilehlé objekty v ulici Kutnohorská, a to objekt tělocvičny a školy.

Výškově navržený záměr koresponduje se stávající okolní zástavbou, která byla posuzována v kontextu plochy SV – všeobecně smíšené, ve které je navrhována, ale částečně byla také

posouzena ve vztahu k protilehlým objektům a ve vztahu k nově vznikajícímu náměstí. Navržený objekt B1 bude mít celkem 4 nadzemní podlaží, z toho poslední podlaží bude ustupující. Výška římsy 3. nadzemního podlaží v kontextu výškových hladin dle § 25 pražských stavebních předpisů bude 273,92 m n.m., tj. 10,12 m od přilehlého terénu. Výška hřebene střechy posledního, ustoupeného, podlaží bude 277,06 m n.m., tj. 13,26 m od přilehlého terénu, přičemž ustoupené podlaží bude splňovat požadavky § 27 odst. 2 písm. b) pražských stavebních předpisů, ale i požadavky ustanovení § 27 odst. 4 pražských stavebních předpisů, který se týká lokální dominanty. V části objektu B1 bude vystavěno čtvrté podlaží o výšce max. 3,5 m a bude o ploše max. 1/3 posledního plnohodnotného podlaží. Lze v tomto případě konstatovat, že se jedná o vytvoření lokální dominanty, neboť ulice Kutnohorská se v této části mírně stáčí, čímž „uhýbá“ prostoru náměstí a objektu B1, který je zde navržen. Objekt je svou polohou v lokalitě a ve vztahu k urbanistickému významu a členění okolní struktury považován za centrální. Objekt je ve vztahu k okolní zástavbě navržen takto:

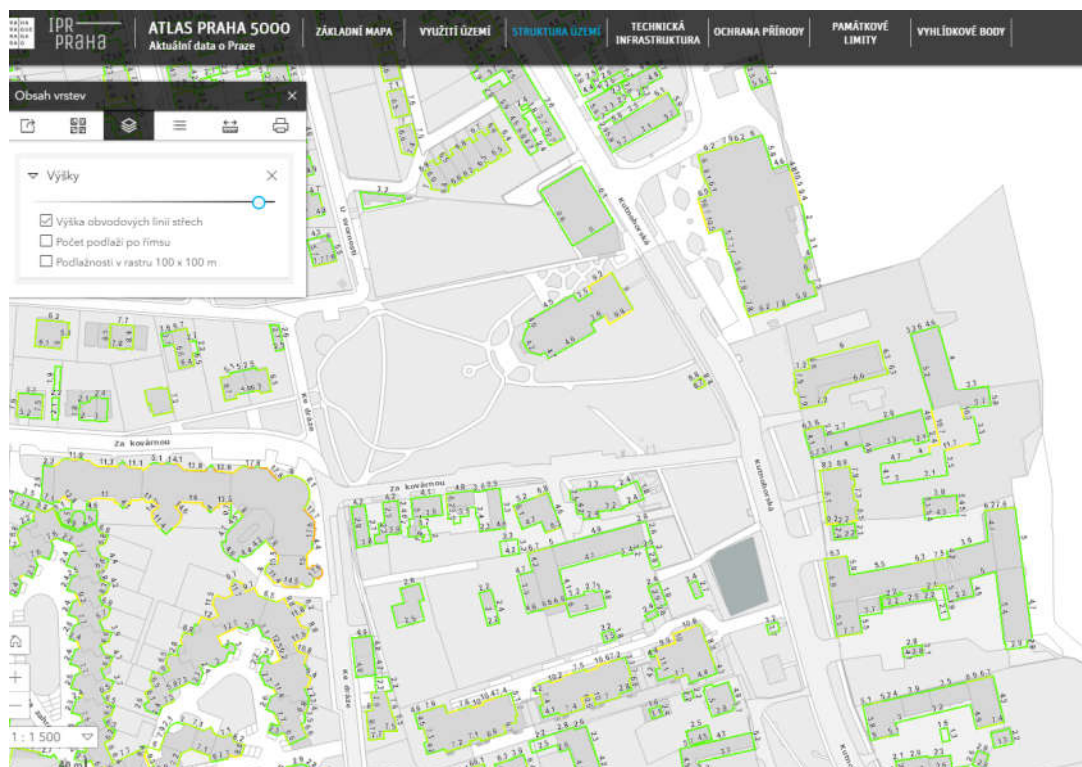
- Stavba školy na pozemku parc.č. 284 v k.ú. Dolní Měcholupy, která je protilehlá navrženému záměru, má výšku římsy 9,79 m a výšku hřebene střechy 12,65 m (276,45 m. n. m.). Navržený objekt je tedy přibližně stejně vysoký jak stávající objekt školy.
- Stavba tělocvičny protilehlé k navržené stavby má výšku střechy 9,62 m (272,48 m. n. m.) a navržený objekt ji přesahuje svým posledním plnohodnotným podlažím o cca 0,5 m. Výšku tělocvičny je nutné porovnávat právě s výškou posledního plnohodnotného, nikoliv ustoupeného, podlaží, aby byly zajištěny stejné podmínky při porovnávání dvou hodnot, přičemž vycházíme z definice regulované výšky budovy obsažené v ustanovení § 27 pražských stavebních předpisů.
- Objekt v ulici Za kovárnou na pozemku parc.č. 672/90 , 672/137 k.ú. Dolní Měcholupy v ploše OB-C, který se nachází na protilehlé straně ulice jako navržený objekt, má výšku římsy 16,05 m a výšku hřebene střechy 19,05 m. Navržený objekt je tedy o cca 6 m nižší.
- Objekt v ulici Kutnohorská na pozemku parc.č. 36/4 v k.ú. Dolní Měcholupy v ploše SV, který se nachází na stejné straně ulice jako navržený objekt, má výšku římsy 6,75 m a výšku hřebene střechy 12,5 m. Navržený objekt je tedy o cca 1,7 m vyšší.

Součástí dokumentace jsou vzájemná porovnání těchto objektů, z nichž vyplývá, že záměr na okolní zástavbu navazuje a nepůsobí rušivým dojmem. Navržená hmota půdorysně ani výškově nepřesahuje stávající objekt, který bude demolován, což také vyplývá ze zákresů, které jsou součástí dokumentace záměru.

Při posuzování zástavby bylo přihlédnuto také k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy 2016 (dále jen ÚAP) a byly vyhodnoceny následující parametry:

Výšková hladina:

Podle metodiky odboru stavebního řádu MHMP uvedené na stránce https://www.praha.eu/public/57/c1/79/3032757_1028517_Umistovani_staveb_s_ohledem_na_vyskovo_u_regulaci.pdf se výšková hladina odvozuje následovně: „je nutné vyhledat nejmenší a největší regulovanou výšku stávajících budov (tj. výšku římsy nebo atiky stávajících budov) a tyto hodnoty začlenit do příslušné výškové hladiny uvedené v § 25 odst. 2 PSP.“. Z výkresu Atlas Praha 5000 (výřez níže) lze odvodit, že v území SV, v němž je stavba navrhována, se nachází stavby s minimální výškou atiky kolem 2 m a s maximální výškou atiky 10,5 až 11, 7. Z těchto údajů jasně vyplývá, že se v ploše SV nachází výšková hladina III (0 až 12 m).





Navrhovaný objekt B1 vymezuje svou hmotou veřejné prostranství náměstí. Hrana objektu tvoří přirozenou vodící linii pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Hrana je podpořena sloupovým řádkem v parteru. Pohyb je směřován z Kutnohorské ulice podél fasády objektu a následně naváděn směrem zpátky do Kutnohorské ulice, nebo průchodem v objektu směrem do severní části území. Objekt tak vymezuje linii pohybu v prostoru, který je tímto srozumitelný pro osoby s omezenou schopností orientace.

Požadavky ustanovení § 20 pražských stavebních předpisů návrh splňuje, respektuje charakter okolní zástavby, s přihlédnutím k výškám a půdorysným rozměrům stávajících staveb, a vhodně na něj navazuje. Zároveň vytváří plochu náměstí a tím dotváří i charakter založeného území.

§ 21 - § 23: Uliční a stavební čára

Předmětný záměr se nachází ve stabilizovaném území, kde se uliční i stavební čára odvozují od založených uličních prostranství a od stávajících staveb, které tvoří stavební čáru.

Uliční čára navazuje na uliční čáru v ulici Kutnohorská. Ta je dána hranou linie pěší komunikace, která běží podél dopravní komunikace oddělená zatravněným pásem. Před navrženým záměrem tato uliční čára rovněž kopíruje hranu pěší komunikace podél Kutnohorské ulice. V této části je navrženo otevření prostoru mezi stavební a uliční čarou a vytvoření veřejného prostranství ve vazbě na nově vzniklý parter v objektu. Zároveň záměr nově definuje uliční čáru tvořenou novým uličním prostranstvím podél severní fasády navrženého objektu a uliční čára je zde tvořena rozhraním pěších komunikací a zatravněné plochy nebo zpevněného povrchu v předpolí objektů.

Na hraně uličního prostranství řešeného území je u obslužné komunikace situován objekt trafostanice. Tento objekt nebrání plynulé komunikaci pěšího pohybu a bude citlivě architektonicky zakomponován do prostoru.

Co se týče odvozené stavební čáry ze stávající zástavby, včetně stávajícího objektu, který bude odstraněn, je zde stavební čára volná, neboť stávající objekty od čáry různě ustupují a jsou mezi nimi volné prostory. Vedení stavební čáry je zakresleno v situaci nazvané „nové centrum Dolní Měcholupy – výkres analýzy území“. Stavební čára, tedy hrana navržené stavby, navazuje na volnou stavební čáru, respektuje stavební čáru založeným objektem, pouze v severozápadní části vytváří objekt tvar písmene L tak, aby vznikl kvalitní prostor náměstí. Stavební čára v této části podporuje tvorbu nároží v otevřeném prostoru návsi, čím podporuje význam centra, které je zde tvořeno. Stavební čára tak reaguje na stávající objekty, ale zároveň také na vznik nového náměstí. Stavební čára nikde nepřekračuje stávající uliční čáru a naopak v místě zlomu písmene L dokonce stávající stavební čáru nový objekt vytváří tak, že ustupuje od uličního prostranství právě z důvodu tvorby nového veřejného prostoru.

Požadavky ustanovení § 21 až § 23 pražských stavebních předpisů návrh splňuje.

§ 25 - § 27: Výšková regulace

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy výškovou regulaci ve smyslu pražských stavebních předpisů nestanovuje, v posuzovaném území je výšková hladina odvozena od stávající zástavby. Výška je stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě, jak je podrobně popsáno v posouzení souladu záměru s ustanovením § 20 pražských stavebních předpisů.

Z podrobného popisu souladu záměru s charakterem území pak vyplývá, že požadavky ustanovení § 25 až § 27 pražských stavebních předpisů návrh splňuje.

Závěr:

Záměr naplňuje požadavky pražských stavebních předpisů, a to ve vazbě na okolní zástavbu, na stávající uliční, stavební čáry, ve vazbě na výškové uspořádání i řešení hmot jednotlivých objektů. Záměr respektuje charakter území, nahrazuje stávající zcela nevhodný objekt, a vytváří nové veřejné prostranství, včetně retailu.