

Zápis č. 3/2020

z jednání komise výstavby,
která proběhla on-line prostřednictvím e-mailové komunikace,
a to ve dnech **15. – 20. 10. 2020**

Do e-mailové komunikace se zapojili a svoje vyjádření zaslali:

Ing. Radek Lhotka, předseda
Ing. Martin Veselý, místopředseda
Ing. arch. MgA. Alena Korandová, člen
Ing. Jiří Patera, člen
Mgr. Martin Onderka, člen

Ing. arch. Dana Vilhelmová, vedoucí odboru ÚPRR – jako host

K projednávanému bodu se prostřednictvím e-mailu nevyjádřili:

Ing. Václav Havlíček, člen
Pavel Vališ, člen

Zapisovatel: Tomáš Kolowrat

Ověřovatel zápisu: Ing. Martin Veselý

Program jednání:

Na programu on-line jednání byl jediný bod:

Ověřovací studie na objekt administrativní budovy Na Dražkách (mezi sjezdem z dálnice D5 Beroun–centrum a novou komunikací navazující na okružní křižovatku).

Předseda komise avizoval, že pokud by bylo potřeba, svolá následně osobní jednání na místo stavby.

Členům komise byla dne 15. 10. 2020 předsedou komise Ing. Radkem Lhotkou zaslána ověřovací studie na stavbu administrativní budovy.

Na stejném pozemku bylo v roce 2013 vydáno územní rozhodnutí také na stavbu administrativní budovy. Následně pozemek změnil majitele, nový investor návrh přepracoval a bude žádat o nové (změnu) územní rozhodnutí.

Součástí ověřovací studie je srovnání původního a nového návrhu.

Vyjádření jednotlivých členů komise:

Ing. Martin Veselý

Návrh je to pěkný. Oblast by ji jistě povznesl.

Od kdy lze aplikovat pražské předpisy, které zohledňují zeleň na stavebních konstrukcích, pro výpočet zeleně v rámci Územního plánu v Berouně?

Viz strana 61, kapitola f, odstavec b, podmínky prostorového uspořádání, textové části územního plánu, kde je definice zeleně uvedena.

Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla prostorového uspořádání pozemků pro novou zástavbu - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku (stavební parcely). Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují stávající vzrostlou zeleň. Případné vodní plochy musí být přírodního charakteru. Zatravněovací dlažba se při výpočtu KZ uplatní jako zpevněná plocha. KZ je součástí příslušného regulativu a udává

minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku. Pokud koeficient zeleně pro chystaný záměr dosáhne hodnotu 0,40 nebo nižší, musí investor prokázat způsob zpomalení odtoku vod přívalového deště. V případě, kdy je pro lokalitu vypracován regulační plán, bude hodnota KZ uplatněna z jím stanovených a zpřesněných podmínek pro zástavbu. Individuální stanovení KZ může úřad územního plánování a architekt města provést pouze v případě ploch v zastavěném území a v přestavbových plochách, pro ojedinělé extrémně malé zbytkové pozemky; nelze je však aplikovat při opakovaném dělení pozemků, které by mohlo vyvolat porušení kontextu, struktury a charakteru zástavby. Při stanovení KZ budou respektovány podmínky stanovené v §20, odst. 5 a §21, odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v aktuálně platném znění.

Navrhování zelených střech je jednoznačně skvělé řešení, ale dosud nám v tom brání vlastní legislativa. Zahrnutí ploch zeleně na konstrukcích je i součástí změn územního plánu podaných po výzvě před plánovanou nadcházející změnou. Mohla být zařazena do změny č. III projednané na posledním zastupitelstvu. Leč nestalo se tak, takže se musíme držet stávající úpravy a musíme projektantům vrátit projekt k přepracování a uvedení do souladu s územním plánem města Berouna s ohledem na požadovaný koeficient zeleně v dané lokalitě.

Stále platí zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) novelizovaný v roce 2012 změnou č. 350/2012.

Jednou ze změn je vložení odstavce V § 2 se doplňuje odstavce 7, který zní:

„(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Aplikováno na předloženou studii:

Celková plocha pozemku 2382 m²

Zastavěná plocha objektu dle zákona se rovná ploše 2. PP = 1234m²

Zpevněné plochy: 22m²

požadovaný KZ = 0,5

Plocha zeleně $2382 - 1234 - 22 = 1126 < 2382 \cdot 0,5 = 1191$ - nevyhovuje o 65m²

Jelikož je ve studii navržena zelená střecha a přesahy 2. PP mimo nadzemní část jsou taktéž pod zelení, šla by aplikovat přiložená tabulka ve studii z pražských stavebních předpisů a koeficient zeleně upravit. Bohužel tabulka není součástí územního plánu města Berouna, tak to nelze aplikovat.

Původní nižší koeficient, dle kterého bylo schváleno DUR, zase naráží na fakt, že DUR definuje vnější rozměry a kapacity stavby. Jestliže vlivem změny DUR dojde k jejich překročení, pak se mění DUR a v tu chvíli do toho vstupuje nový KZ. Jestliže je měna v původní mezích DUR nic bychom neřešili.

Ing. Jiří Patera

Pokud zákon nedokáže popsat všechny možné případy, tak bych zůstal u "zdravého selského rozumu". Přeci kdyby tam chtěl investor postavit 4 podlažní bungr, který bude z devadesáti procent pod zemí, tak mu na zelené louce taky nevyjde koeficient zeleně?

Pokud je plocha skutečně "travnaté plochy" větší než 50%, tak bych v tom nehledal problém a nenutil investora k zmenšení objektu. Spíš bych trval na zachování "zelené střechy". Určitě je to lepší řešení, než zmenšit dům o 65 m² a třeba v tom případě pak realizovat "klasickou" skladbu střechy místo "zelené".

Takže za mne bych zůstal u hodnocení: Návrh je to pěkný. Oblast by ji jistě povznesl.

Ing. arch. Alena Korandová

Pokud jde o KZ, souhlasím s Jiřím Paterou a ve výpočtu bych počítala skutečné travnaté plochy na terénu.

Návrh se mi líbí a k předložené studii nemám připomínky.

Mgr. Martin Onderka

Dobrý den, asi nejsem patřičně fundovaný a zběhlý ve výpočtech, ale k předložené studii v dané lokalitě nemám námitek.

Ing. Radek Lhotka (vyjádření přímo do zápisu)

K předložené studii nemám námitek, je však třeba dořešit, resp. uvést koeficient zeleně do souladu s platnou legislativou.

Závěr:

Členové komise se shodli na tom, že předložený návrh administrativní budovy je kvalitní a na dané místo vhodný.

Dále upozornili na nesoulad koeficientu zeleně s platným územním plánem Beroun. Odbor územního plánování a regionálního rozvoje by měl tuto skutečnost zohlednit ve svém vyjádření k ověřovací studii, případně v závazném stanovisku, které bude vydávat v procesu nového územního řízení.

Příští jednání komise výstavby bude oznámeno v dostatečném předstihu.

Zapsal: Tomáš Kolowrat.....

Ověřil: Ing. Martin Veselý

Předseda komise: Ing. Radek Lhotka