**STAVEBNÍ ÚPRAVY BD KOMOŘANY**

**Okružní 2030/4a**

č. parc. 145, katastrální území: Komořany [728519], LV 389, obec Praha

Adresa nemovitosti: Okružní 2030/4a, 143 00 Praha 4, Komořany

**PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE**

v rozsahu podle Přílohy č. 8, Vyhlášky číslo 499/2006 Sb. v platném znění

SRPEN 2024

**b – souhrnná technická zpráva**

OBSAH:

[B.1 Popis území stavby 3](#_Toc176730825)

[a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území: 3](#_Toc176730826)

[b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci: 3](#_Toc176730827)

[c) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území: 4](#_Toc176730828)

[d) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů: 4](#_Toc176730829)

[e) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.: 4](#_Toc176730830)

[f) ochrana území podle jiných právních předpisů1) - památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, lokality soustavy Natura 2000, záplavové území, poddolované území, stávající ochranná a bezpečnostní pásma apod.: 4](#_Toc176730831)

[a. PAMÁTKOVÁ REZERVACE 4](#_Toc176730832)

[b. PAMÁTKOVÁ ZÓNA 4](#_Toc176730833)

[c. ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ 4](#_Toc176730834)

[d. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ 4](#_Toc176730835)

[e. OCHRANNÁ PÁSMA 4](#_Toc176730836)

[g) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.: 5](#_Toc176730837)

[h) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území: 5](#_Toc176730838)

[i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin: 5](#_Toc176730839)

[j) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa: 5](#_Toc176730840)

[k) územně technické podmínky: 5](#_Toc176730841)

[l) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice: 5](#_Toc176730842)

[m) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje a provádí: 5](#_Toc176730843)

[n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo: 5](#_Toc176730844)

[B.2 Celkový popis stavby 6](#_Toc176730845)

[B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího okolí 6](#_Toc176730846)

[a) nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí: 6](#_Toc176730847)

[b) účel užívání stavby: 6](#_Toc176730848)

[c) trvalá nebo dočasná stavba: 6](#_Toc176730849)

[d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby: 6](#_Toc176730850)

[e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů: 6](#_Toc176730851)

[f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů1) - kulturní památka apod.: 6](#_Toc176730852)

[g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.: 6](#_Toc176730853)

[h) základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod. 6](#_Toc176730854)

[i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy: 6](#_Toc176730855)

[j) orientační náklady stavby: 7](#_Toc176730856)

[B.3 Připojení na technickou infrastrukturu 7](#_Toc176730857)

[a) napojovací místa technické infrastruktury: 7](#_Toc176730858)

[b) připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky. 7](#_Toc176730859)

[B.4 Dopravní řešení 7](#_Toc176730860)

[a) popis dopravního řešení včetně bezbariérových opatření pro přístupnost a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace: 7](#_Toc176730861)

[B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav 7](#_Toc176730862)

## **Popis území stavby**

#### **charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území:**

Předmětem projektové dokumentace je snížení spotřeby energie stávajícího objektu bytového domu nacházejícího se v intravilánu města Prahy na parcele číslo 145 s číslem popisným 2030/4a v katastrálním území Komořany 728519 o celkové výměře 161 m2.

Dle KN je řešené území vedeno jako zastavěná plocha a nádvoří.

#### **údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci:**

Dotčené parcely 145 a 146 se nacházejí dle platného územního plánu obce Praha v lokalitě: **OB – čistě obytné.**

Obsah obrázku mapa, text, Plán, diagram

Popis byl vytvořen automaticky

Využití pozemků musí být v souladu s obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 32/1999 Sb. HMP, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze dne 26. 10. 1999, ve znění všech pozdějších předpisů, tj. s přílohou č. 1 (Regulativy plošného a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy) dle opatření obecné povahy č. 55/2018, pro které platí:

**Plochy OB - čistě obytné**

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily.

Dále lze umístit:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrny surovin.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Využití záměru pro bydlení je posuzováno jako hlavní využití plochy OB – čistě obytné.

**Vyjádření projektanta:**

**Záměr je v souladu s funkčním využitím dle ÚP.**

**Z dokumentace vyplývá, že realizace stavebního záměru v území OB je tak v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

#### **informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území:**

V současné době nejsou řešeny ani vydány žádné výjimky, ani rozhodnutí z obecných požadavků na využití území. Regulačním plánem nejsou vymezena nová ochranná pásma (výstupní limity).

#### **informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů:**

Veškeré požadavky a podmínky z vydaných závazných stanovisek budou zapracovány do jednotlivých částí projektové dokumentace a kopie jednotlivých závazných stanovisek budou v samostatné příloze projektové dokumentace v části Dokladová část.

#### **výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.:**

Podkladem pro zpracování projektové dokumentace byly níže uvedené průzkumy:

- Stavební program investora

- Zaměření objektu

- Nahlížení do katastru nemovitostí

- Archivní projektová dokumentace

- Energetické hodnocení pro dotaci NZU

#### **ochrana území podle jiných právních předpisů1) - památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, lokality soustavy Natura 2000, záplavové území, poddolované území, stávající ochranná a bezpečnostní pásma apod.:**

V blízkosti navrhovaných staveb se nenachází žádná významná lokalita území Natura 2000.

### **PAMÁTKOVÁ REZERVACE**

Plocha záměru se nenachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.

### **PAMÁTKOVÁ ZÓNA**

Plocha záměru se nenachází v památkové zóně.

### **ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ**

Plocha záměru nepatří mezi zvláště chráněná území.

### **ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Plocha záměru se nenachází v záplavovém území.

### **OCHRANNÁ PÁSMA**

Nejsou stanovena – sjezdy a přípojky stávající.

#### **poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.:**

Řešené území se nenachází v žádném záplavovém ani poddolovaném území ani lokalitě.

#### **vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území:**

V průběhu stavby dojde k dočasnému zvýšení hluku a prašnosti. Zhotovitel je povinen zajistit mytí techniky vyjíždějící ze stavby na komunikaci, aby nedocházelo k jejímu znečišťování. V případě znečištění je zhotovitel povinen komunikaci umýt.

Dešťové vody ze střechy objektu budou odváděny do jednotné kanalizace – střecha je stávající beze změny. Odtokové poměry nebudou stavbou ovlivněny.

#### **požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin:**

Nebude nutné provádět žádné asanace, demolice ani kácení dřevin.

#### **požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa:**

Bez požadavku

#### **územně technické podmínky:**

**Napojení na dopravní infrastrukturu:**

Stavba je přístupná z místní komunikace na severovýchodní straně pozemku.

**Napojení na technickou infrastrukturu:**

Veškeré přípojky pro stavbu budou využity ze stávajícího BD.

#### **věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice:**

Celková lhůta realizace se předpokládá v délce 3 měsíců v roce 2024.

Určení přesnějších termínů realizace stavby je závislé na projednání dokumentace ke stavebnímu řízení v rámci časových možností, které jsou dané zákonem a způsobem vlastního řízení.

Stavba bude zahájena po obdržení pravomocného stavebního povolení a vybrání dodavatelské firmy.

#### **seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje a provádí:**

**Majetkoprávní vztahy - seznam a adresy vlastníků dotčených a sousedních pozemků:**

katastrální území Komořany [728519], Praha 4

*Dotčené pozemky:*

p. č. vlastník druh pozemku

způsob využití, výměra, způsob ochrany nemovitosti

145 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřenecká zpráva nemovitosti - Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4

druh pozemku dle KN

zastavěná plocha a nádvoří, 161 m2

146 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřenecká zpráva nemovitosti - Městská část Praha 12, Generála Šišky 2375/6, Modřany, 14300 Praha 4

druh pozemku dle KN

zahrada, 603 m2

#### **seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo:**

Na žádném ze sousedních pozemků nebude vlivem stavby vznikat ochranné pásmo.

## **Celkový popis stavby**

## **Základní charakteristika stavby a jejího okolí**

Jedná se o rekonstrukci dokončené stavby. V rámci rekonstrukce dojde ke kompletnímu zateplení ochlazovaných konstrukcí stavby bytového domu včetně výměny výplní otvorů a střešních oken. Pro zateplení fasád byl zvolen kontaktní zateplovací systém na bázi kombinaci grafitového EPS a minerálních vláken.

#### **nová stavba nebo změna dokončené stavby; u změny stavby údaje o jejich současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí:**

Jedná se o změnu dokončené stavby.

#### **účel užívání stavby:**

Bytový dům.

#### **trvalá nebo dočasná stavba:**

Všechny části stavby budou stavby trvalé.

#### **informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby:**

Ve vztahu ke změně dokončené stavby BD nejsou a nebyly řešeny žádné výjimky ani úlevy.

#### **informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů:**

Projektová dokumentace je zpracována podle obecně závazných platných právních předpisů, technických norem a požadavků dotčených orgánů známých v době zpracování PD. Veškeré požadavky a podmínky z vydaných závazných stanovisek jsou zapracovány do projektové dokumentace a kopie jednotlivých závazných stanovisek jsou v samostatné příloze projektové dokumentace v dokladové části.

#### **ochrana stavby podle jiných právních předpisů1) - kulturní památka apod.:**

Upravovaný objekt se nenachází v památkově chráněném území.

#### **navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.:**

**počet podzemních podlaží: 1**

**počet nadzemních podlaží: 3**

**Plochy a obestavěné prostory novostavby:**

**obestavěný prostor: 2125,2 m3**

**zastavěná plocha: 161,0 m2**

**užitná plocha 404,3 m2**

-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Počet funkčních jednotek:*

V objektu bytového domu se nachází celkem 6 bytových jednotek.

#### **základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.**

Základní bilance stavby, hospodaření s dešťovou vodou je stávající beze změny.

Energetická náročnost budovy: - viz PENB – dokladová část

#### **základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy:**

Celková lhůta realizace se předpokládá v délce cca 3 měsíců v r. 2024.

Určení přesnějších termínů realizace stavby je závislé na projednání dokumentace ke stavebnímu řízení v rámci časových možností, které jsou dané zákonem a způsobem vlastního řízení. Stavba bude zahájena po obdržení pravomocného stavebního povolení. Vzhledem k jednoduchosti stavby se nepřistupuje k dalšímu členění na etapy a provozní soubory.

#### **orientační náklady stavby:**

Orientační náklady na výstavbu – bude vyhotoven podrobný rozpočet stavby.

## **Připojení na technickou infrastrukturu**

#### **napojovací místa technické infrastruktury:**

Stávající – beze změny

#### **připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky.**

Stávající – beze změny

## **Dopravní řešení**

#### **popis dopravního řešení včetně bezbariérových opatření pro přístupnost a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace:**

Přístup k objektu pro pěší i automobily bude z místní komunikace na severovýchodní straně – stávající

beze změny.

## **Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav**

Stávající -beze změny.

V Praze, 08/2024 zpracoval: Ing. Milan Matějovic

Ing. Martin Uher