

## **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>B.1 Popis území stavby</b>	<b>3</b>
a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území:.....	3
b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci:.....	3
c) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z obecných požadavků na využívání území: ...	4
d) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů: .....	4
e) výčet a závěry provedených průzkumů a rozborů - geologický průzkum, hydrogeologický průzkum, stavebně historický průzkum apod.: .....	4
f) ochrana území podle jiných právních předpisů) - památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, lokality soustavy Natura 2000, záplavové území, poddolované území, stávající ochranná a bezpečnostní pásma apod.: .....	4
a. PAMÁTKOVÁ REZERVACE	4
b. PAMÁTKOVÁ ZÓNA	4
c. ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ	4
d. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	4
e. OCHRANNÁ PÁSMA	4
g) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.:.....	5
h) vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí, vliv stavby na odtokové poměry v území: .....	5
i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin: .....	5
j) požadavky na maximální dočasné a trvalé zábory zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa: .....	5
k) územně technické podmínky: .....	5
l) věcné a časové vazby stavby, podmiňující, vyvolané, související investice: .....	5
m) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje a provádí: .....	5
n) seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých vznikne ochranné nebo bezpečnostní pásmo:..	5
<b>B.2 Celkový popis stavby</b>	<b>6</b>
<b>B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího okolí</b>	<b>6</b>
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
b) účel užívání stavby: .....	6
c) trvalá nebo dočasná stavba: .....	6
d) informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby: .....	6
e) informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů: .....	6
f) ochrana stavby podle jiných právních předpisů) - kulturní památka apod.: .....	6
g) navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti apod.: .....	6
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
i) základní předpoklady výstavby - časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy:.....	6
j) orientační náklady stavby:.....	7
<b>B.3 Připojení na technickou infrastrukturu</b>	<b>7</b>
a) napojovací místa technické infrastruktury:.....	7
b) připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky.....	7
<b>B.4 Dopravní řešení</b>	<b>7</b>
a) popis dopravního řešení včetně bezbariérových opatření pro přístupnost a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace: .....	7
<b>B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav</b>	<b>7</b>

## B.1 Popis území stavby

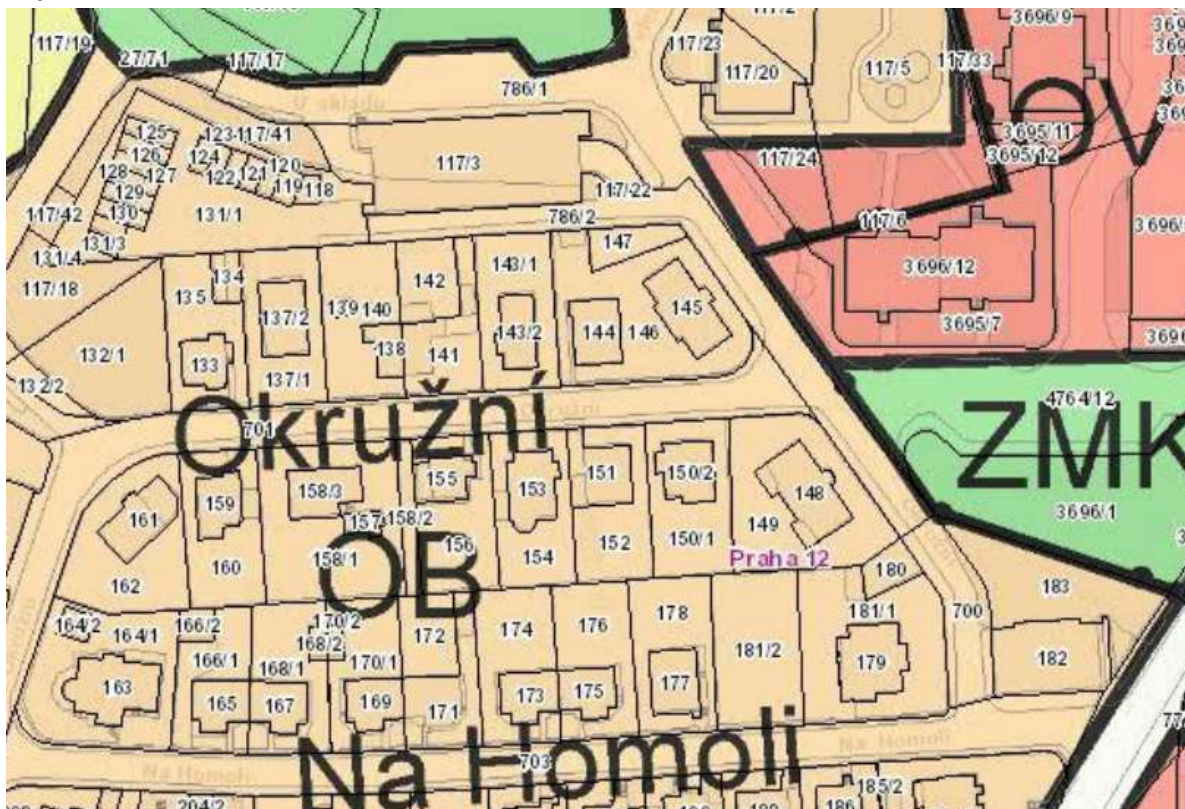
### a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území a nezastavěné území, soulad navrhované stavby s charakterem území, dosavadní využití a zastavěnost území:

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 m<sup>2</sup>.

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

### b) 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.**



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 m<sup>2</sup>, 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, sběrný 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 m<sup>2</sup>) 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.

Vyřádění 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.**

**c) 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).

**d) 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.

**e) 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

**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.:**

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

**a. PAMÁTKOVÁ REZERVACE**

Plocha záměru se nenachází v ochranném pásmu Pražské památkové rezervace.

**b. PAMÁTKOVÁ ZÓNA**

Plocha záměru se nenachází v památkové zóně.

**c. ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ**

Plocha záměru nepatří mezi zvláště chráněná území.

**d. ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ**

Plocha záměru se nenachází v záplavovém území.

**e. OCHRANNÁ PÁSMA**

Nejsou stanovena – sjezdy a přípojky stávající.

**g) poloha vzhledem k záplavovému území, poddolovanému území apod.:**

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

**h) 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.

**i) požadavky na asanace, demolice, kácení dřevin:**

Nebude nutné provádět žádné asanace, demolice ani kácení dřevin.

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

Bez požadavku

**k) 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.

**l) 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.

**m) 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
<u>způsob využití, výměra, způsob ochrany nemovitosti</u>		
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 m <sup>2</sup>
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 m <sup>2</sup>

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

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

## B.2 Celkový popis stavby

### B.2.1 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.

- 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:**

Jedná se o změnu dokončené stavby.

- b) **účel užívání stavby:**

Bytový dům.

- c) **trvalá nebo dočasná stavba:**

Všechny části stavby budou stavby trvalé.

- d) **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.

- e) **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.

- f) **ochrana stavby podle jiných právních předpisů<sup>1)</sup> - kulturní památka apod.:**

Upravovaný objekt se nenachází v památkově chráněném území.

- g) **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 m<sup>3</sup>

zastavěná plocha: 161,0 m<sup>2</sup>

užitná plocha 404,3 m<sup>2</sup>

---

#### *Počet funkčních jednotek:*

V objektu bytového domu se nachází celkem 6 bytových jednotek.

- 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.**

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

Energetická náročnost budovy: - viz PENB – dokladová část

- i) **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.

**j) orientační náklady stavby:**

Orientační náklady na výstavbu – bude vyhotoven podrobný rozpočet stavby.

**B.3 Připojení na technickou infrastrukturu****a) napojovací místa technické infrastruktury:**

Stávající – beze změny

**b) připojovací rozměry, výkonové kapacity a délky.**

Stávající – beze změny

**B.4 Dopravní řešení****a) 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.

**B.5 Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav**

Stávající -beze změny.

V Praze, 08/2024

zpracoval: Ing. Milan Matějovic  
Ing. Martin Uher