



název	VILADOMY NA BOHDALCI
pozemky	parc. č. 2723/1, 2722/1 a 2733/1, 2723/24 v k.ú. Michle
investor	Avesolvent s.r.o.
žadatel	
email	
č.j.	P10-180026/2023
věc	Předběžné vyjádření ke studii

Předmětem předložené studie je záměr výstavby čtyř totožných viladomů v rezidenční vilové čtvrti Na Bohdalcí v ochranném pásmu památkové rezervace. Záměr je řešen na pozemcích parc. č. 2723/1, 2722/1 a 2733/1 a 2723/24 v k.ú. Michle. Ve vlastnictví žadatele jsou pozemky parc. č. 2723/1 a 2733/1. Zástavba v řešené lokalitě je stabilizovaná, velký podíl mají rodinné domy a viladomy doplněné nízkopodlažními bytovými domy. Pozemky jsou situovány na nároží ulic Pod Sychrovem II., Na Pahorku a Na Bohdalcí. Oproti úrovni komunikace mají zvýšenou niveletu, jelikož jsou nejvyšším místem vrchu Bohdalec. V současné době jsou pozemky nezastavěné, po obvodu jsou zarostlé náletovou zelení. Plocha situovaná uprostřed pozemků je rovinatá, převážně travnatá, přístupná pěšinou. Mezi pozemkem parc. č. 2722/1 a pozemkem pod komunikací parc. č. 3389, je pozemek parc. č. 2722/2, který je rovněž zarostlý náletovou zelení a tvoří strmý „břeh“ podél komunikace. Viz přílohu č. 1.

Dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) se pozemky parc. č. 2722/1, 2723/1 a 2733/1 v k.ú. Michle nachází ve funkční ploše OB - C (hlavní využití: Plochy pro bydlení, kód míry využití plochy C). Dle návrhu Metropolitního plánu (MP) jsou součástí stabilizované obytné lokality 368 / Na Bohdalcí se strukturou zahradního města a součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Cílem navržených regulativů lokality 368 / Na Bohdalcí je *zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulici Osnické, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a posílení prostupnosti do parkové lokality Bohdalec*. Urbanistická studie Bohdalec – Slatiny brownfield Strašnice nestanovuje pro tyto pozemky žádné podmínky. Generel veřejných prostranství Prahy 10 vymezuje uliční prostranství a stavební blok uliční čarou s formou hrany Plot o maximální výšce 2m s možností neprůhledné části max. do výšky 1,2m.

Hmotové řešení zástavby viladomy je patrné z předloženého záměru. Každý viladům má tři nadzemní podlaží. Poslední nadzemní podlaží je ustoupené. Viladomy mají společné podzemní podlaží, v němž je umístěna garáž. V každém objektu je 7 bytových jednotek. Půdorysně jsou objekty obdélníkového tvaru o rozměrech 20,23 x 11,5m, přičemž předsazené balkony zvětšují půdorysný rozměr na 21,73 x 13m. Výška viladomů není v záměru uvedena. Pro každý viladům je navrženo 8 podzemních parkovacích stání, celkem tedy 32 stání. Vjezd do garáží je umístěn v ul. Na Pahorku. Vstupy do objektů jsou z ulic Pod Sychrovem a Na Bohdalcí. Z ul. Pod Sychrovem II jsou umístěny do 1. podzemního podlaží objektů pod vykonzolované markýzy. Z ul. Na Bohdalcí jsou vstupy řešeny obdobně, avšak z důvodu morfologie terénu se vstupuje do 1. nadzemního podlaží. V návaznosti na vstupy jsou řešena stání na popelnice. Oplocení záměrem řešeného území je navrženo živým plotem.

V textové části záměru je zmíněno, že návrh počítá s vybudováním přístupových cest v terénu k objektům. Schematicky je přístup naznačen i ve výkresové dokumentaci. Po stránce majetkoprávní však záměr polohu přístupových cest v rámci uličního prostoru do viladomů neřeší.



Ačkoli záměr výstavby viladomů vhodně doplňuje stávající urbanistickou strukturu a není v rozporu s charakterem stávající zástavby, má k němu Kancelář hlavního architekta MČ Praha 10 následující zásadní připomínky:

- Ve výkresu „Situace – zakres do katastrální mapy“ je na severní straně umístěn přístup do viladomů na pozemku č. parc. 2723/24, který je ve vlastnictví společnosti Avesolvent s.r.o., tento pozemek však není zahrnut do pozemků dotčených záměrem. Náhledová perspektiva z ul. Na Bohdalci neodpovídá skutečnosti, jelikož pozemek č. parc. 2723/24 je na rozhraní s pozemkem č. parc. 2723/1 svažité, tudíž není zřejmé, zda dojde k úpravě terénní modelace a vstupy do objektů budou s téměř nulovým sklonem nebo zda bude respektována stávající modelace terénu a vstup bude ve sklonu.
- Požadujeme respektovat průběh stávající uliční čáry v ul. Na Bohdalci, která je definována polohou oplocení stávajících nemovitostí, a navázat oplocením viladomů na oplocení pozemku č. parc. 2725/9.
- Ve výkresu „Situace – zakres do katastrální mapy“ není řešen vjezd na podélná parkovací stání v ul. Na Pahorku. Na pozemku parc. č. 2723/8, který je ve vlastnictví hl. města Prahy se svěřenou správou nemovitosti Městské části Praha 10, je umístěn chodník, za kterým jsou navržena parkovací stání. Viz přílohu č. 2.
- S ohledem na masivní podobu opěrné stěny podél vjezdu do garáží z ul. Na Pahorku požadujeme tuto snížit na nezbytně nutnou výšku a z důvodu zachování bezpečnosti pohybu na pozemku mezi viladomy na opěrnou zeď umístit průhledné zábradlí plnicí rovněž i charakter oplocení (popř. v kombinaci se živým plotem).
- Uliční čára na severní hraně ul. Pod Sychrovem II je definována průběhem oplocení stávajících nemovitostí. Požadujeme tuto uliční čáru respektovat a oplocením viladomů navázat na stávající oplocení pozemku č. parc. 2733/3, které není umístěno na hraně pozemku.
- Z důvodu zajištění přístupu do viladomů z ul. Pod Sychrovem II je nezbytné realizovat chodník o minimální šíři 120 cm, nebude-li DOSS požadovat v průběhu projednávání větší šířku. Jižní hrana budoucího chodníku je dána stávajícími obrubami podél komunikace. Náhledová perspektiva s chodníkem a vstupy z ul. Pod Sychrovem II neodpovídá skutečnosti – mezi pozemky parc. č. 2722/2 a 2722/1 je značný výškový rozdíl, který záměr nezohledňuje.
- V souvislosti s úpravami záměru týkajícími se realizace chodníku požadujeme rovněž přepracovat návrh opěrné stěny v ul. Pod Sychrovem II, která zároveň plní funkci podezdívky oplocení, s cílem minimalizovat její výšku, zajistit dostatečné rozhledové poměry v křižovatce a respektovat stávající svažitost terénu. Vhodným řešením je např. průhledné oplocení s nízkou podezdívkou, k němuž bude svažován terén pozemku.
- Požadujeme prověřit návrh místa pro odpadové hospodářství (viz norma ČSN 73 4301 Obytné budovy) a místa pro umístění zahradní techniky nutné pro údržbu zeleně. Totéž platí pro návrh sklepních kójí pro každý byt, kterých je v záměru nedostatek.
- Parametry markýz navržených u vstupů do viladomů podléhají požadavkům stanovenými v PSP §24 Prvky před stavební čarou.



Abychom mohli zodpovědně posoudit záměr, požadujeme nejen zpracování výše uvedených připomínek, ale rovněž doplnění výkresové dokumentace o:

- okótované výkresy situace, půdorysů, řezů – vč. základních výškových kót,
- rozvinuté pohledy,
- nadhledové vizualizace a zákresy do fotografií zohledňující existenci stávající zástavby v ul. Pod Sychrovem II. a v ul. Na Pahorku.

Zmíněný koncepční dokument (GVP) je k dispozici ke stažení na adrese:

<https://verejneprostory.cz/uzemni-planovani/strategicke-dokumenty/generel-verejnych-prostranstvi>

S pozdravem

Jiří

Zákostelný

Digitálně podepsal

Jiří Zákostelný

Datum: 2023.05.31

08:44:08 +02'00'

Ing. arch. Jiří Zákostelný

vedoucí odboru

Kancelář hlavního architekta

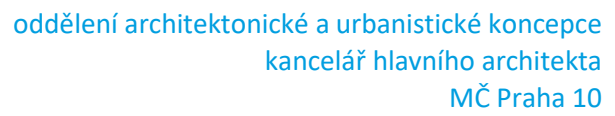
Za oddělení architektonické a urbanistické koncepce:

Ing. arch. Alice Štěpánková

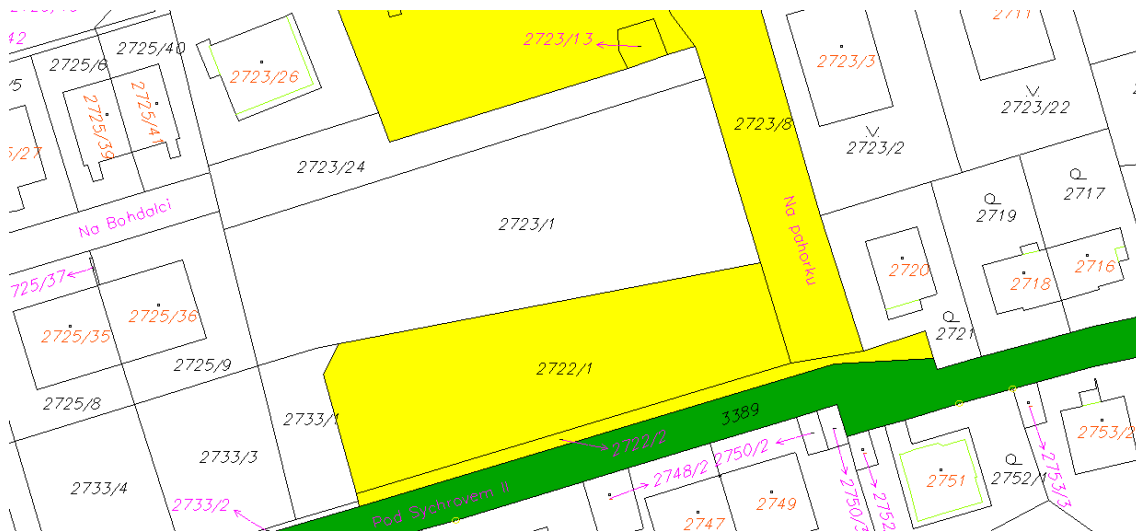
Přílohy:

Příloha č. 1 – majetkoprávní vztahy, fotodokumentace - ul. Pod Sychrovem II

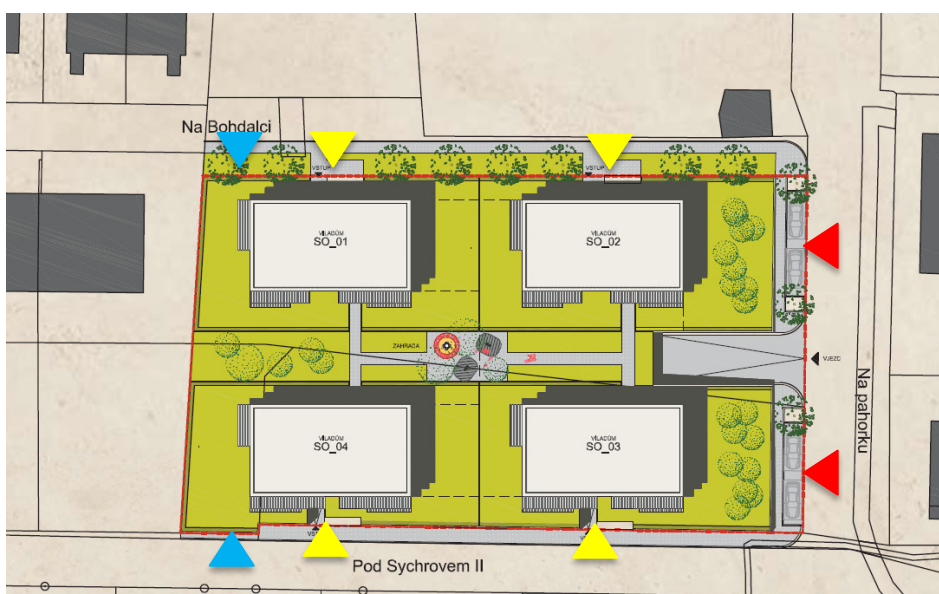
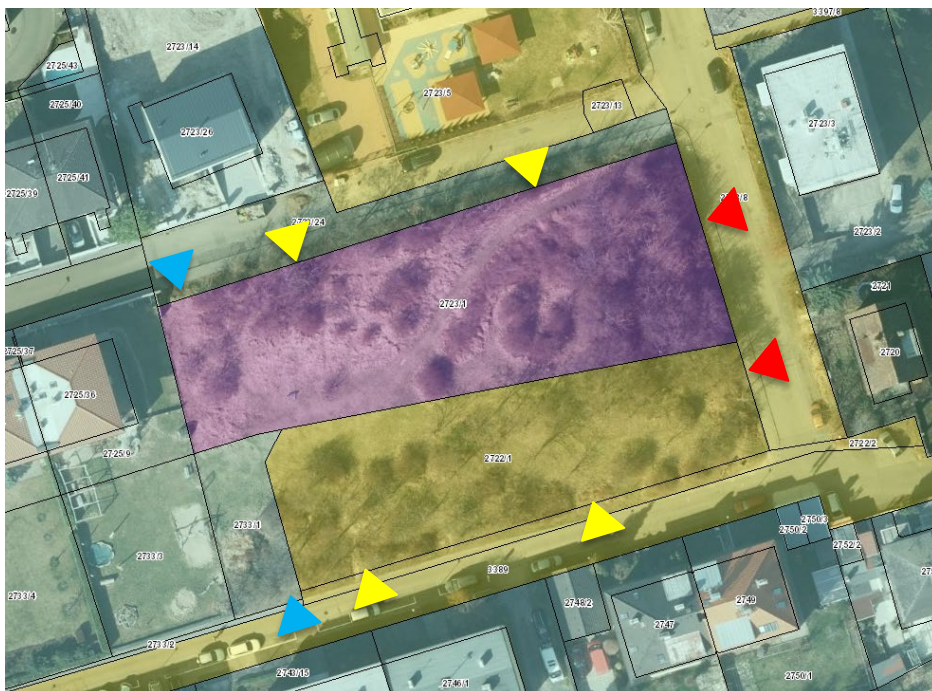
Příloha č. 2 – kolizní místa záměru



An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows several houses with different roof colors (red, grey, blue) and several cars parked on the streets. Black lines are overlaid on the image to delineate property boundaries. Various parcel numbers are visible, including 00000, 00001, 00002, 00003, 00004, 00005, 00006, 00007, 00008, 00009, 00010, 00011, 00012, 00013, 00014, 00015, 00016, 00017, 00018, 00019, 00020, 00021, 00022, 00023, 00024, 00025, 00026, 00027, 00028, 00029, 00030, 00031, 00032, 00033, 00034, 00035, 00036, 00037, 00038, 00039, 00040, 00041, 00042, 00043, 00044, 00045, 00046, 00047, 00048, 00049, 00050, 00051, 00052, 00053, 00054, 00055, 00056, 00057, 00058, 00059, 00060, 00061, 00062, 00063, 00064, 00065, 00066, 00067, 00068, 00069, 00070, 00071, 00072, 00073, 00074, 00075, 00076, 00077, 00078, 00079, 00080, 00081, 00082, 00083, 00084, 00085, 00086, 00087, 00088, 00089, 00090, 00091, 00092, 00093, 00094, 00095, 00096, 00097, 00098, 00099, 00100. The image is oriented horizontally, with the top of the image showing the residential area and the bottom showing a large, open, grassy field.



Příloha č. 2 – kolizní místa záměru



-  vstupy do objektů, přístupová cesta – neodpovídá skutečné morfologii terénu
-  kolize stávajícího chodníku a vjezdu na parkovací stání
-  uliční čára - kolize

STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10
č. KÚR/23/2/2024
ze dne 11. 12. 2024
záměr Viladomy na Bohdalci

Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

se záměrem Viladomy Na Bohdalci.

I. POŽADUJE

vybudovat na pozemku parc. č. 2722/2 v k. ú. Michle ve svěřené správě MČ chodník dle návrhu předložené studie a požaduje konzultovat s KHA v rozpracovanosti další stupně projektové dokumentace. Pozornost bude zaměřena zejména na následující:

- Řešení výšky oplocení tak, aby v souladu s GVP byla maximální výška oplocení 2m, přičemž její neprůhledná část bude vysoká max. 1,2m.

I nadále budou s investorem komunikovány úkony ve věci potřebných investic, stanovených na základě zpracovaného dokumentu „Metodika spoluúčasti privátního sektoru na veřejných výdajích“ Městskou částí Praha 10.

Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	-	-	-

JUDr. Pavel Šutka
předseda
Komise územního rozvoje RMČ P10



STANOVISKO Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

č. KÚR/23/3/2024

ze dne 11. 12. 2024

odkup pozemku parc. č. 2722/1 v k.ú. Michle, spol. Avesolvent, s.r.o.



Komise územního rozvoje Rady MČ Praha 10

I. SOUHLASÍ

s prodejem pozemku parc. č. 2722/1 v k. ú. Michle žadateli,
společnosti spol. Avesolvent, s.r.o.



Průběh hlasování:

PŘÍTOMNO	PRO	PROTI	ZDRŽEL SE	NEHLASOVAL
5	5	-	-	-

JUDr. Pavel Šutka

předseda

Komise územního rozvoje RMČ P10