

Ondřej Šlocar
člen Zastupitelstva MČ Praha-Zbraslav
ondrej.slocar@mc-zbraslav.cz

Odpověď na interpelaci zastupitele ze dne 26.4.2023

Vážený pane Šlocare,

odpovídám na Vaší interpelaci ze zasedání Zastupitelstva MČ Praha-Zbraslav dne 26.4.2023 „Novostavba bytového domu E.Přemyslovny č.p. 437- v čem konkrétně spočívá úprava původní studie“, a to k následujícím pod dotazům, zda byla změněna:

1. zastavená plocha objektu, celkový objem stavby, počet a dispozice plánovaných bytů/komerčních prostor, výměra zpevněných ploch souvisejících s novostavbou, koncept parkování. Došlo ke změně těchto parametrů v upravené studii, z jakých důvodů a jakým způsobem?

Ke změně studie došlo primárně z důvodu hledání investičních i provozních úspor a zajištění jeho realizovatelnosti po stránce technické i ekonomické. Původní záměr projektu uvažoval z celkovými stavebními náklady ve výši 65 mil. Kč vč. DPH. Bezprostředně po nabytí účinnosti smlouvy z vybraným dodavatelem v rámci smluvního vztahu na principu „Vyprojektuj a postav“ v celkové smluvní ceně ve výši 90 176 388,51 Kč vč. DPH byla vedena jednání k přípravě změny projektu tak, aby došlo k úspoře stavebních i provozních nákladů a zároveň prověření realizovatelnosti stavby v původní dispozici.

Do smlouvy byla podepsaným Dodatkem č.1 vložena nová etapa, která spočívala ve zpracování ověřovací studie. V rámci této se prokázalo, že některé součásti návrhu je nutné či vhodné změnit:

- nerealizovatelnost podzemních garážových stání,
- způsob založení stavby,
- efektivita využití prostor v interiéru,
- prověření možností využití ekologických forem vytápění.

Změnová studie dále zohlednila změnu předpisů na dostupnost objektu pro zajištění přístupu požární techniky i dalších závazných předpisů a i tím došlo k lepší optimalizaci dispozic i počtu navržených bytů v souladu na požadavky stavby, a to především denního osvětlení.

Studie byla upravena, schválena Komisí pro udržitelný rozvoj i Radou MČ. Aktuálně se zpracovávají navazující stupně projektové dokumentace v následujících parametrech (pro srovnání s původní studií):

Srovnání údajů:

			Původní studie	Změna studie
Zastavěná plocha			450,23 m2	413,23 m2
Celkový objem stavby			ve studii neuvedeno	BD – 6.425,70 m3 přístřešky – 950 m3
Počet bytů			13 bytů	15 bytů
Dispozice bytů	1.NP	1x 1 + KK		2x 1 + KK
		4x 2 + KK		3x 2 + KK
	2.NP	1x 1 + KK		2x 1 + KK
		2x 2 + KK		3x 2 + KK
		1x 3 + KK		
		1x 4 + KK – mezonetový byt		
	3.NP	2x 2 + KK		2x 2 + KK – mezonetový byt
		1x 3 + KK		3x 3 + KK – mezonetový byt
	CELKEM	1+KK	2	4
		2+KK	8	8
		3+KK	2	3
		4+KK	1	0
Dispozice komerčních prostor		2 komerční prostory s možností rozdělení na 3 komerční prostory	2 komerční prostory	
Výměra zpevněných ploch		183,4 m2	483,16 m2 (z toho zatravnovací dlažba 352,10 m2)	
Koncepce parkování		podzemní garáže	parkování na pozemku v přístřešcích se zelenou střechou	

2. Došlo ke změně koncepce parkování, prosím o informaci, z jakých důvodů byla opuštěna při stavbě bytových domů dnes již standartní a k okolní zeleni nejšetrnější koncepce podzemního parkování pod objektem? Jakým způsobem je řešeno parkování v upravené studii?

V rámci změny studie došlo ke změně koncepce parkování, a to z podzemního parkování pod objektem na parkování na pozemku par.č. 307 v k.ú. Zbraslav. Tato změna znamená především úsporu finančních nákladů na realizaci díla, která nyní činí 95 mil. Kč (včetně smluvního zajištění externího Správce stavby). Je potřeba také vnímat, že původně navržené podzemní parkoviště bylo přístupné z výtahu umístěného v průjezdu objektem. Vyjma výše zmíněného konfliktu s přístupem požární techniky bylo původní řešení nevhodné i s ohledem na praktičnost užívání nájemníky, konflikty se zásobováním komerčních prostor a zejména vysoké provozní a údržbové náklady tohoto řešení. Jiné formy podzemního řešení parkování by znamenaly další růst nákladů stavby.

Parkování je tak aktuálně řešeno na pozemku, přičemž stále pracujeme na jeho maximální optimalizaci z pohledu jeho kapacity i co nejvhodnějšího technického řešení (zelená střecha, minimum zpevněných/nepropustných ploch apod.). Z výše uvedeného srovnání je zřejmé, že celkový objem nepropustných ploch (zastavěná a zpevněná plocha) byl oproti původní studii snížen z 634 m² na 544 m², tedy o cca 90 m².

3. Předpokládá nově navržené řešení likvidaci stávající zeleně (zejm. vzrostlá lípa ve dvoře) a vytvoření nových zpevněných ploch na úkor stávající zeleně?

Původní studie předpokládala zastavění pozemku parc.č. 306 v k.ú. Zbraslav, a to i včetně zpevněných ploch, na kterém jsou umístěny 3 vzrostlé stromy (jedním ze stromů je vzrostlá lípa). Původní studie tedy předpokládala kácení těchto 3 stromů, což se ani v upravené koncepci nepodaří změnit.

Zpevněné plochy na úkor stávající zeleně vznikají v minimální nezbytné míře, přičemž kde to technické předpisy umožňují, je navržena zatravnovací dlažba. Konkrétní výměry dle aktuálního stavu rozpracovanosti PD jsou uvedeny v tabulce výše.

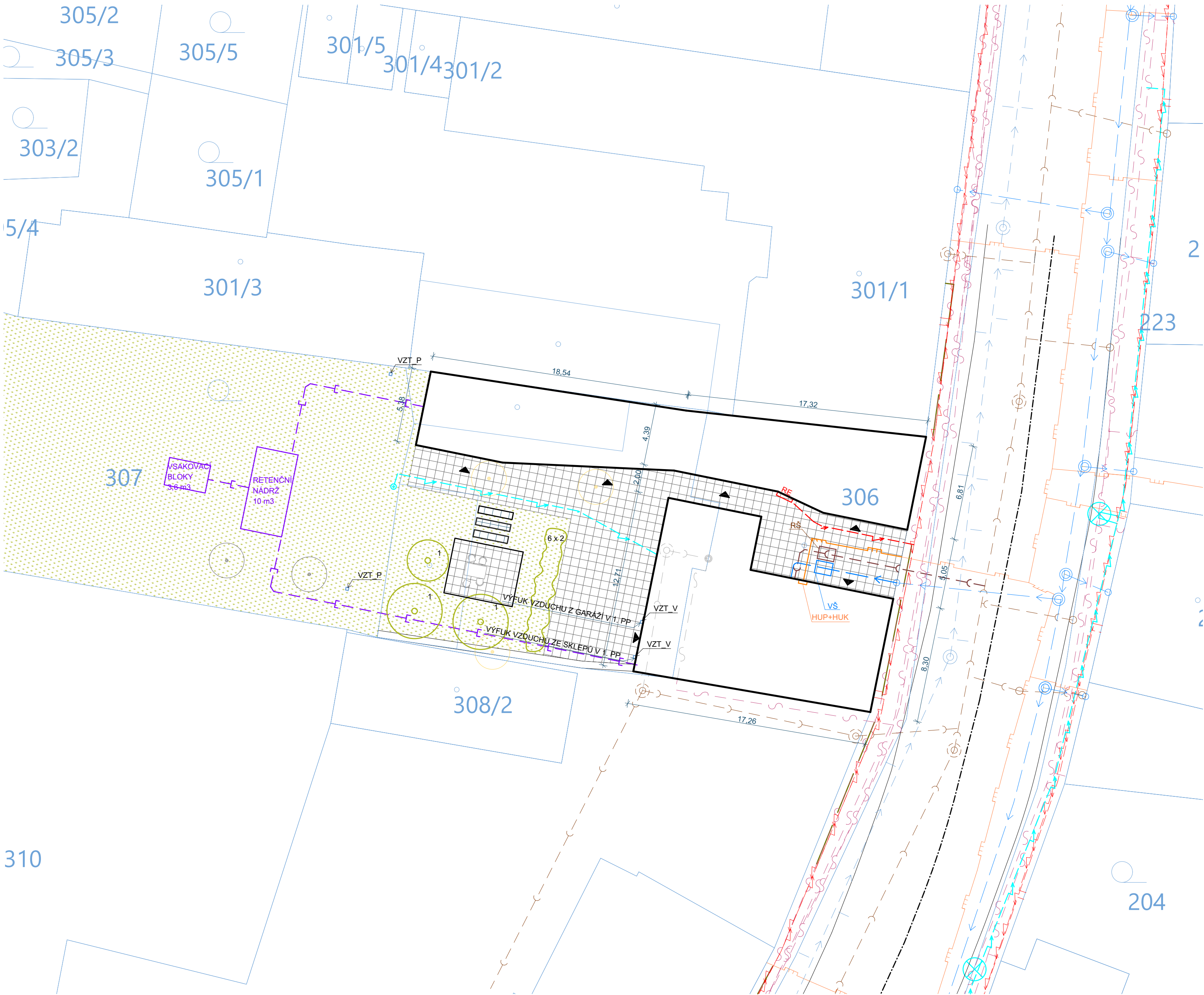
Děkuji.

S pozdravem

Ing. Petr Košan
místostarosta MČ Praha-Zbraslav

Příloha:

- č. 1 _ Situace z původní studie
- č. 2 _ Koordinační situace změnové studie



LEGENDA

- OBRYŠ NAVRŽENÉHO BYTOVÉHO DOMU
- HRANICE PARCELE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- ČÍSLA PARCELE DLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- HLAVNÍ VSTUPY DO OBJEKTU
- ZAMĚŘENÉ STROMY - STAV
BĚHEM VÝSTAVBY BUDOU CHRÁNĚNY
- ZAMĚŘENÉ STROMY - KE KÁCENÍ
- KEŘE - NÁVRH
- STŮL S ŽIDLEMI - NÁVRH
- PARKOVÁ LAVIČKA - NÁVRH 2 KS
- ODPADKOVÝ KOŠ - NÁVRH 1 KS

PLOCHY

- TRÁVNÍK
- BETONOVÁ DLAŽBA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

VODOVOD A KANALIZACE:

- VODOVODNÍ ŘÁD (PRAŽSKÉ VODOVODY A KANALIZACE) - STAV
- PITNÁ VODA (VODODOVNÍ KOHOUT)
- VODOMĚRNÁ ŠACHTA 1200/900/1500 mm - NÁVRH
- VODOMĚRNÁ SESTAVA KE 83T - 50 (VENTIL PŘÍMÝ), VODOMĚR, ZV - 50 (ZPĚTNÝ VENTIL), K 125T - 50 (VENTIL PŘÍMÝ S VYPOUŠTĚNÍM), FILTR JEMNÝCH ČÁSTIC
- VODOVODNÍ ŘÁD (PRAŽSKÉ VODOVODY A KANALIZACE) - STAV
- PRŮMYSLOVÁ VODA (VODOVODNÍ ŠACHTA)
- JEDNOTNÁ KANALIZACE (PRAŽSKÉ VODOVODY A KANALIZACE) - STAV (KANALIZAČNÍ ŠACHTA)
- REVIZNÍ ŠACHTA 1200/900/1500 mm - NÁVRH
- ČISTIČÍ KUS DN200, ZPĚTNÁ KLAPKA
- JEDNOTNÁ KANALIZACE (PRAŽSKÉ VODOVODY A KANALIZACE) - ZRUŠENÁ
- SPLAŠKOVÁ KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - NÁVRH PVC DN 200
- VODOVODNÍ PŘÍPOJKA - STAV
- VODOVODNÍ PŘÍPOJKA - NÁVRH LDPE DN50
- DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH
- PLYNOVOD:
- PLYNOVOD STL (PRAŽSKÁ PLYNÁRENSKÁ DISTRIBUCE) - STAV
- PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKA STL - STAV
- PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKA STL - NÁVRH LPE40
- HLAVNÍ UZÁVĚR + HLAVNÍ UZÁVĚR TECHNICKÉ MÍSTNOSTI - NÁVRH KULOVÝ KOHOUT DN40

ELEKTRICKÉ ROZVODY:

- VEDENÍ NN PODZEMNÍ (PRE) - STAV
- ELEKTRO PŘÍPOJKA - NÁVRH
- ELEKTROMĚROVÝ ROZVADĚČ - NÁVRH

OSVĚTLENÍ:

- STÁVAJÍCÍ ROZVODY VEŘEJNÉHO OSVĚTLENÍ (TECHNOLOGIE HL. MĚSTA PRAHY)
- VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ - NÁVRH
- LAMPY PARKOVÉ - NÁVRH

VZDUCHOTECHNIKA:

- VÝFUK VZDUCHU Z 1. PP - NÁVRH
- PŘÍVOD VZDUCHU DO GARÁŽÍ V 1. PP - NÁVRH

ZELEŇ		
POZICE	DRUH	POČET
1	AMELANCHIER OVALIS	3
2	SALIX LANATA	6

