



## UMÍSTĚNÍ V RÁMCI ČR



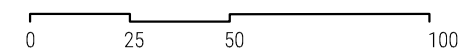
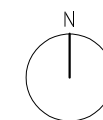
## INFO

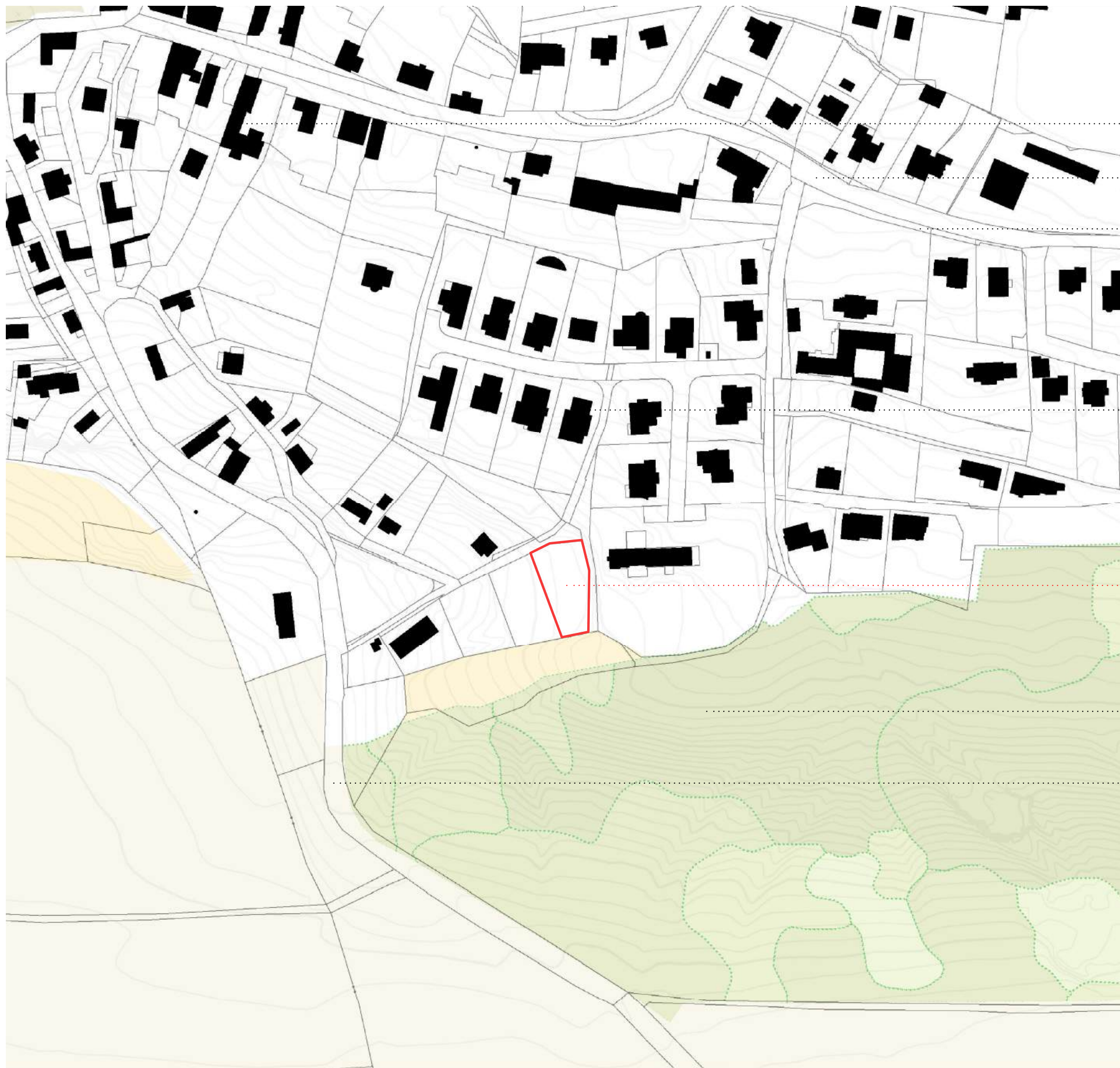
Řešené území se nachází v obci Tuchoměřice. Jedná se o zatravněný pozemek, který je výrazně svažité směrem na východ. Pozemek je v současnosti nezastavěný. Přístup k pozemku je příjezdovou cestou ze severu a západu.

### OBEC INFO:

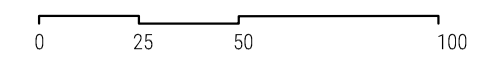
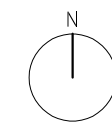
Obec Tuchoměřice se nachází v okrese Praha-západ v Středočeském kraji, v mělkém údolí horního toku Únětického potoka zhruba 11 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Na jihovýchodě sousedí s pražskou městskou částí Přední Kopanina. Žije zde přibližně 1 700 obyvatel.

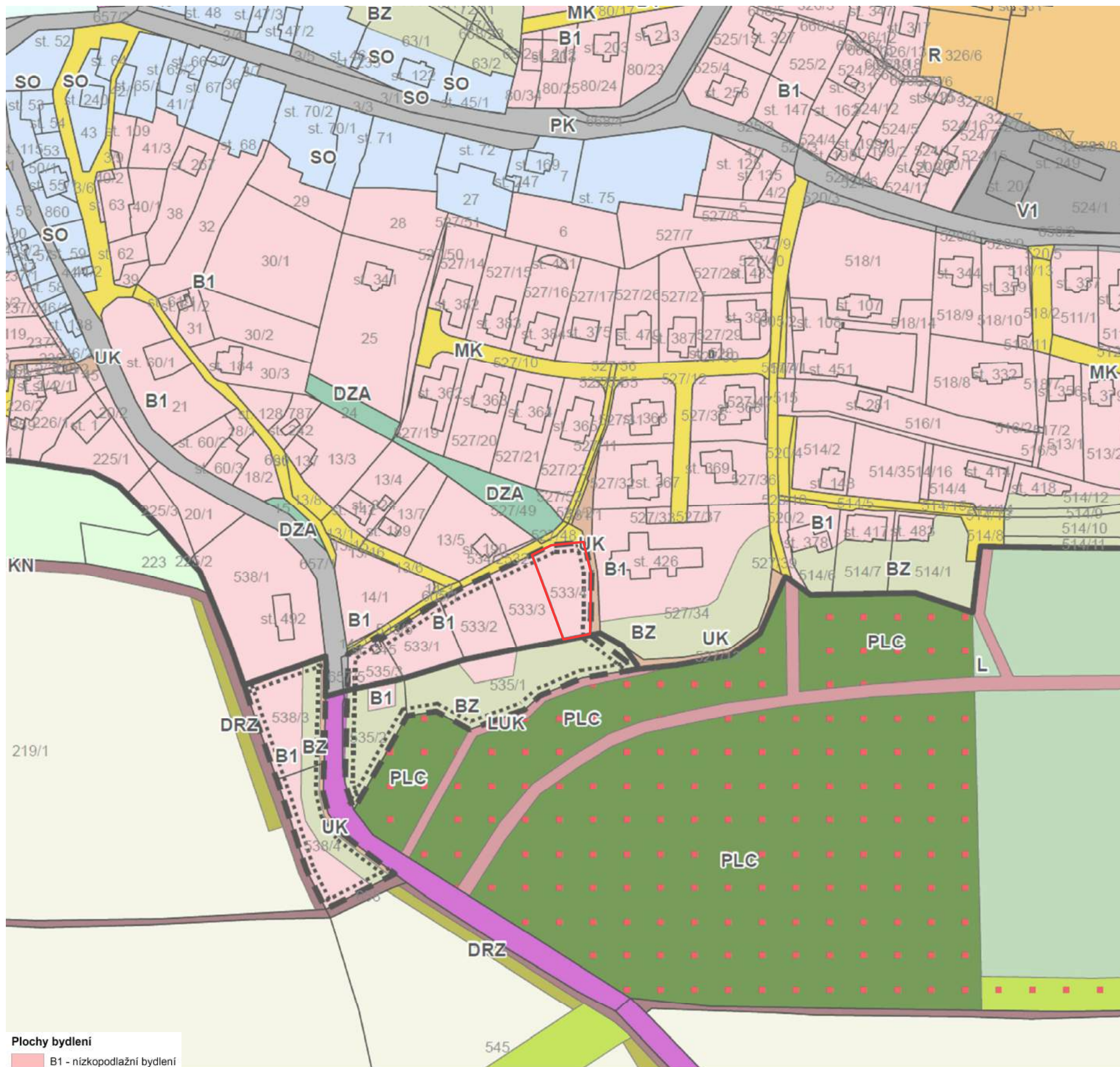
## FOTO Z MÍSTA





- obchod - Můj obchod
- komunikace III. třídy směr Unětice Roztoky
- BUS Tuchoměřice, Statenická
- zástavba rodinných domů
- řešený pozemek
- smíšený les
- komunikace III. třídy směr dálnice Praha





### B1 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

#### HLAVNÍ VYUŽITÍ

- Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístovaných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně částí stavebního pozemku v ploše BZ.

#### PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- I. Služby a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení<sup>16</sup> (nesmí negativně ovlivňovat hlavní využití provozem, hlukem, zápachem a zastíněním)
- II. RD se povolují provozovny živností, které nevyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě (např. veř. služby s vysokou návštěvností)
- III. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu
- IV. Limitované doplňkové stavby ke stavbě hlavní
- V. Samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.
- VI. Umístění nezbytného technického zařízení a účelových komunikací
- VII. Plochy veřejné zeleně
- VIII. Odstavování vozidel pouze mimo veřejné prostranství, nebo místní komunikace na vlastním pozemku dle počtu bytových jednotek a dle požadavků dalších činností v ploše

#### NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

- Pokud plocha zasahuje do aktivní zóny záplavových území Únětického potoka, nesmí se umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou • vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry • staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod • nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury • zřízovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky

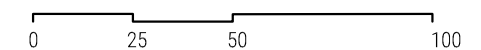
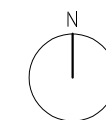
#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKL. PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

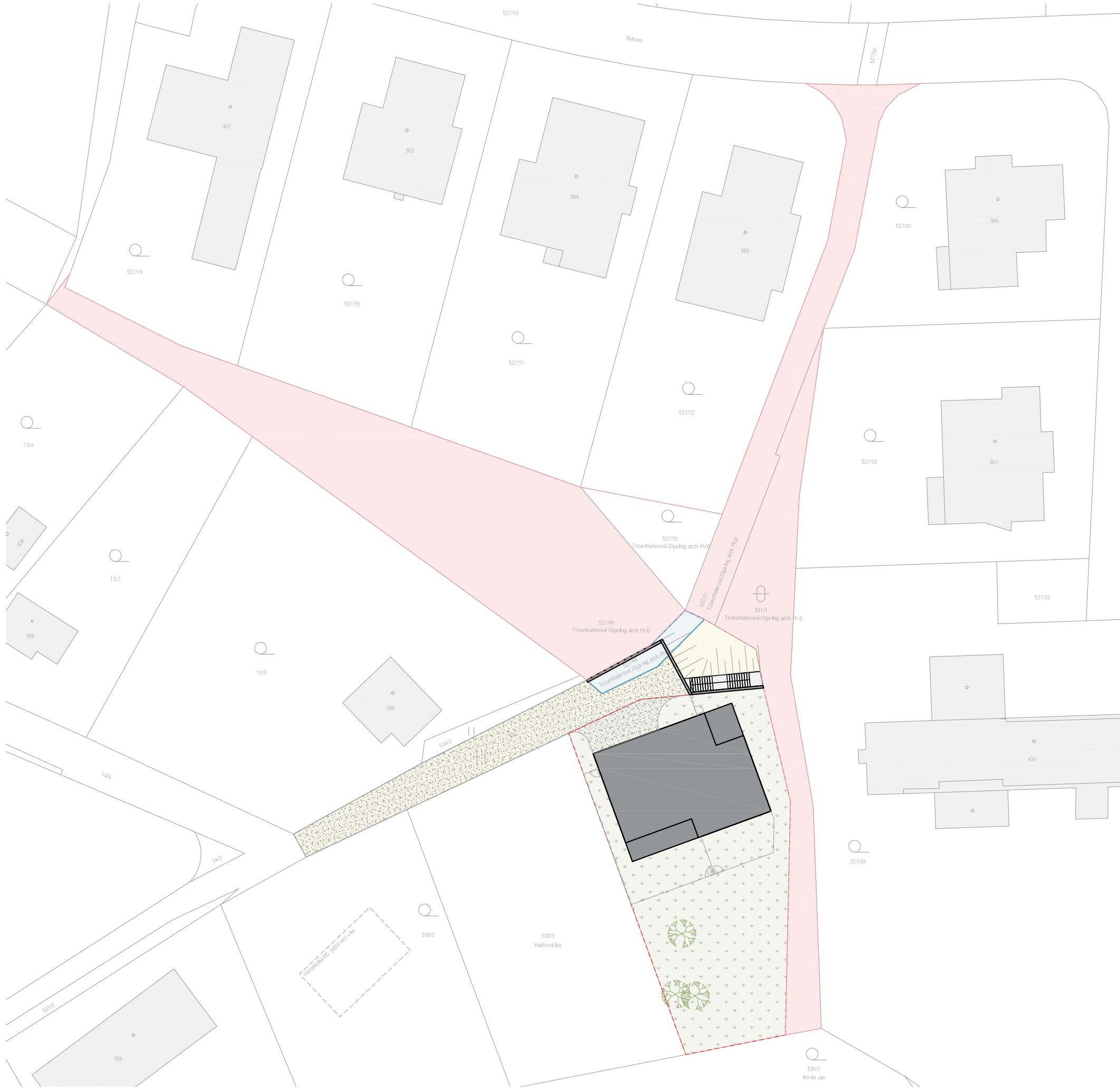
- I. Nová hlavní stavba může být pouze rodinný dům samostatně stojící, nejsou přípustné tzv. dvojdomky (stavebně spojené dva rodinné domy).
- II. Nově vymezované stavební pozemky rodinných domů musí mít plochu minimálně 1000 m<sup>2</sup> vč. části pozemku, který je součástí plochy BZ ZAHRADY OBYTNÉ. Intenzita využití části stavebního pozemku ležící v ploše B1 může být maximálně 35%.
- III. Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu.
- IV. Nové doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- V. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu.
- VI. Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.

#### POZN.:













**doplňkové stavby** – stavby splňující parametry drobné stavby nebo stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní, s jedním nadzemním podlažím a zastavěnou plochou splňující podmínky prostorového uspořádání, stanovené pro danou plochu

**intenzita využití stavebního pozemku** – stanovuje v % z celkové plochy stavebního pozemku podíl jeho části, která může být využita k umístění stavby, podzemní stavby a pro provedení zpevnění povrchu této části stavebního pozemku způsobem, který neumožní vsakování dešťových vod (např. dlažbou nebo bezesparou povrchovou úpravou). Příklad: intenzita využití stavebního pozemku rodinného domu max. 35% znamená, že na stavebním pozemku 1000 m<sup>2</sup> lze využít pouze 350 m<sup>2</sup> pro umístění stavby rodinného domu, dalších přípustných staveb dle příslušných právních předpisů, včetně staveb podzemních a pro zpevnění povrchů na tomto pozemku znemožňující vsakování dešťových vod (tzn. s kompaktním nepropustným povrchem).





### LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ - NÁVRH

-  Stávající sousední objekty
-  Minimální odstupové vzdálenosti - od hranice pozemku (2m), sousedních objektů (7m)
-  Řešené parcely
-  Příjezdová cesta - dle ÚP místní komunikace
-  Navržené objekty plochá střecha
-  Navržené objekty - opěrné stěny
-  Zatravněná plocha - zeleň na terénu
-  Zpevněná plocha vjezd
-  Zpevněné plochy - dlažba
-  Zeleň stávající
-  Pozemek 527/48 - plocha potřebná pro realizaci komunikace - 40m2
-  Pozemky ve vlastnictví paní Titzenhalerové, které budou v územním plánu měněny na B1 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

### BILANCE ÚZEMÍ NAVRHOVANÝ STAV

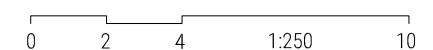
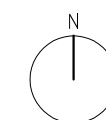
plocha pozemku 533/4	888 m2
zastavěná plocha rodinný dům	266,4 m2 (30%)
zpevněná plocha	40,1 m2 (5%)
zeleň na terénu	581,5 m2 (65%)

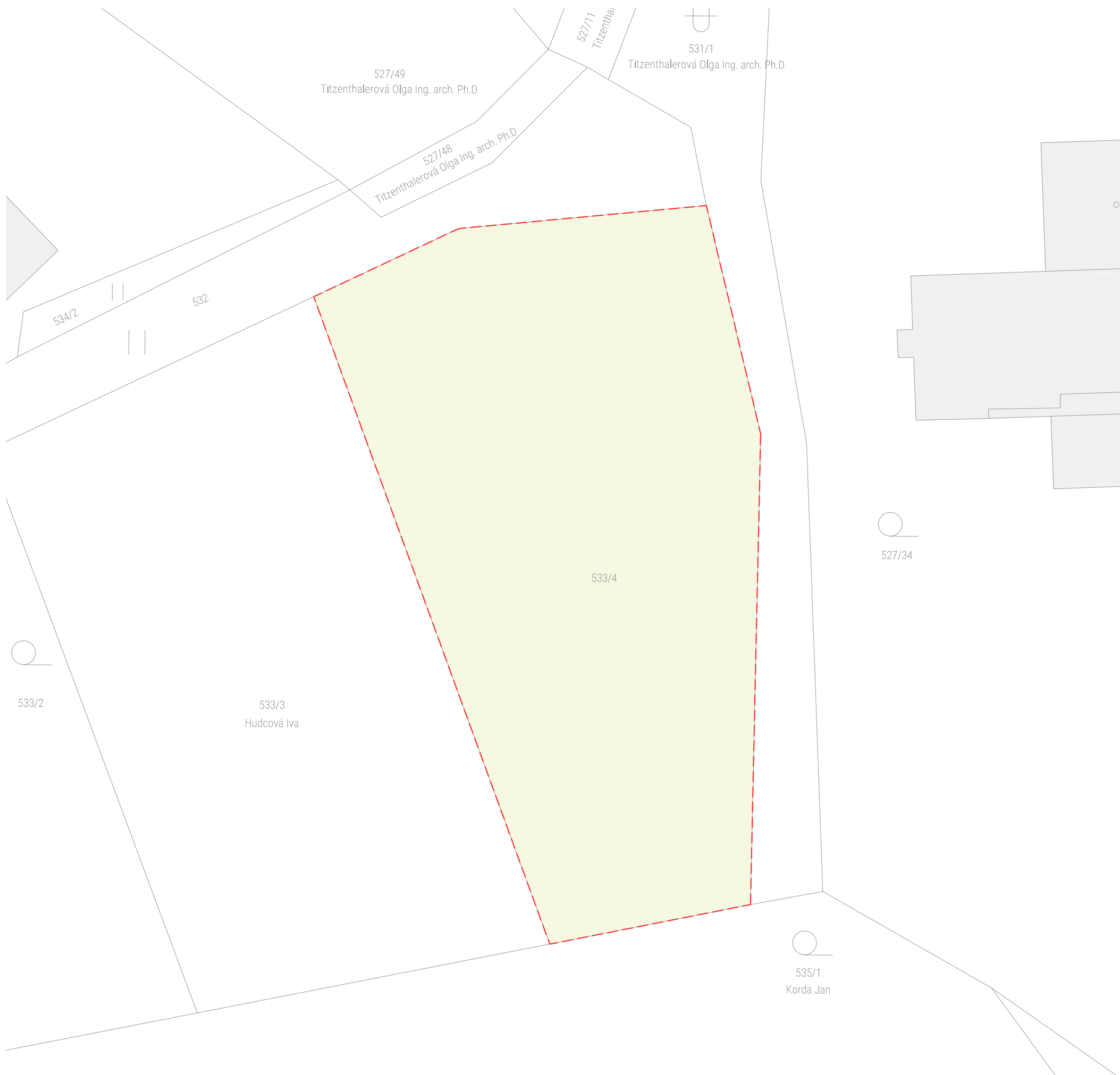
koeficient zeleně navrhovaný	65%
intenzita využití stavebního pozemku (objekty+zpevněné plochy) navrhovaný	306,5m2 = 35%
intenzita využití stavebního pozemku maximální dle ÚP	35% - <b>SPLNĚNO</b>

HPP objektu .... m2



*HPP (hrubá podlažní plocha) = pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započítatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započítatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží.*

*Do hrubých podlažních ploch se nezapočítávají: nadzemní podlaží: balkony a lodžie (průběžné i jednotlivé), pochozí terasy (terasy na terénu, nadzemní terasy jako jsou terasy v různých podlažích včetně ustupujícího podlaží a střešní terasy), veřejně přístupná podloubí, průchody, pasáže, pergoly a samostatně stojící krytá parkovací stání v úrovni terénu neuzavřená stěnami (oboje je ale nutné započítat do zpevněných ploch)*





**LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ**

-  Stávající sousední objekty
-  Řešené parcely

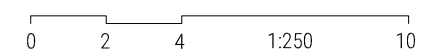
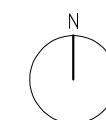
**VÝPIS ŘEŠENÝCH PARCEL - katastrální území Tuchoměřice [771341]**

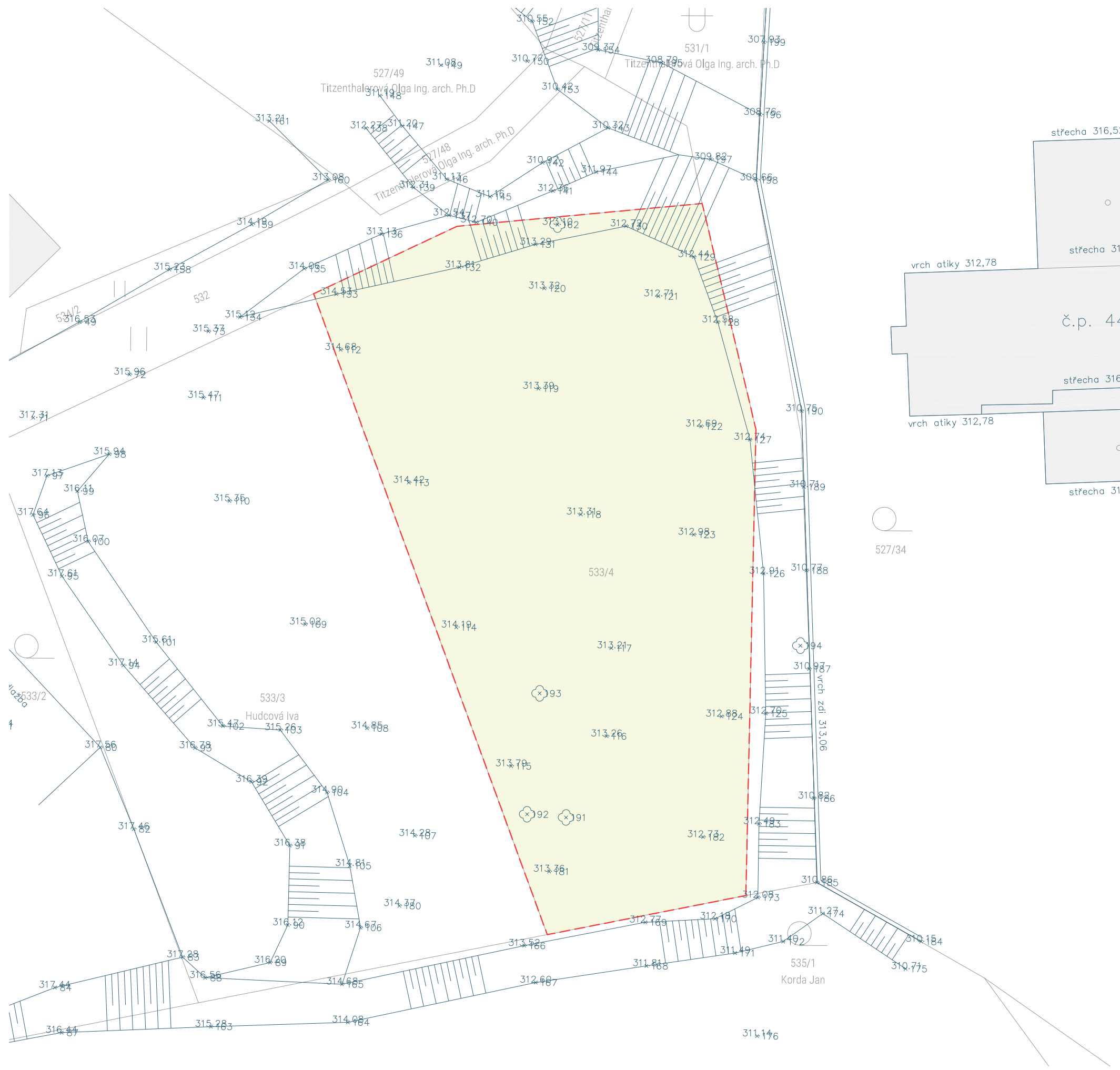
P.Č.	plocha	druh pozemku dle katastru	členění ploch dle ÚP
533/4	888 m <sup>2</sup>	orná půda - chráněno ZPF	B1 - nízko podlažní bydlení
<b>vlastnické právo</b>			
Kamarád Aleš, Střešovická 1011/37, Střešovice, 16200 Praha 6			
<b>CELKEM PLOCHA 888 m<sup>2</sup></b>			

**SOUSEDNÍ PARCELY**

P.Č.	druh pozemku dle katastru	vlastnické právo
533/3	orná půda	Hudcová Iva, Tichá 17, 25267 Tuchoměřice
532	trvalý travní porost	Kamarádová Irena, V Kněžívce 278, 25267 Tuchoměřice
531/1	ostatní plocha - neplodná půda	Titzenhalerová Olga Ing. arch. Ph.D., Šárecká 1963/3, 160 00 Praha 6
535/1	zahrada	Korda Jan, Pod Lesem 27, 25267 Tuchoměřice

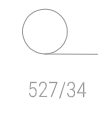
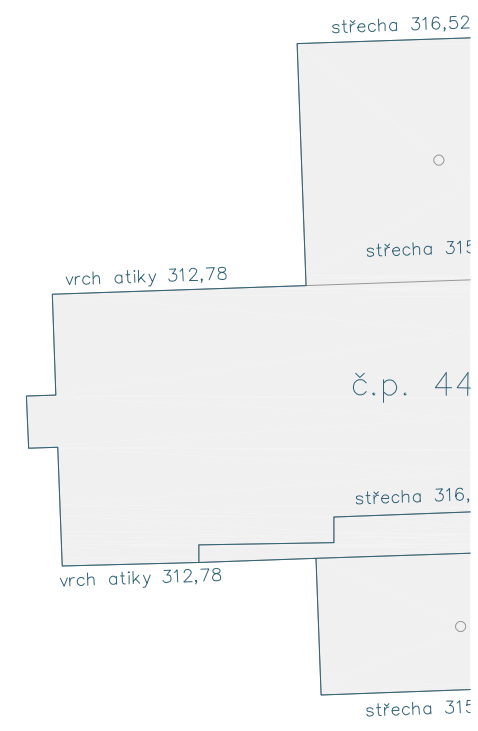
POZN.: Pozemek 532 - příjezdová cesta ze západu je veden jako trvalý travní porost - NUTNO VYŘEŠIT



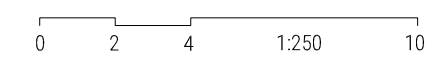
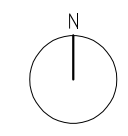


**LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ**

- Stávající sousední objekty
- Řešené parcely
- Geodetické zaměření

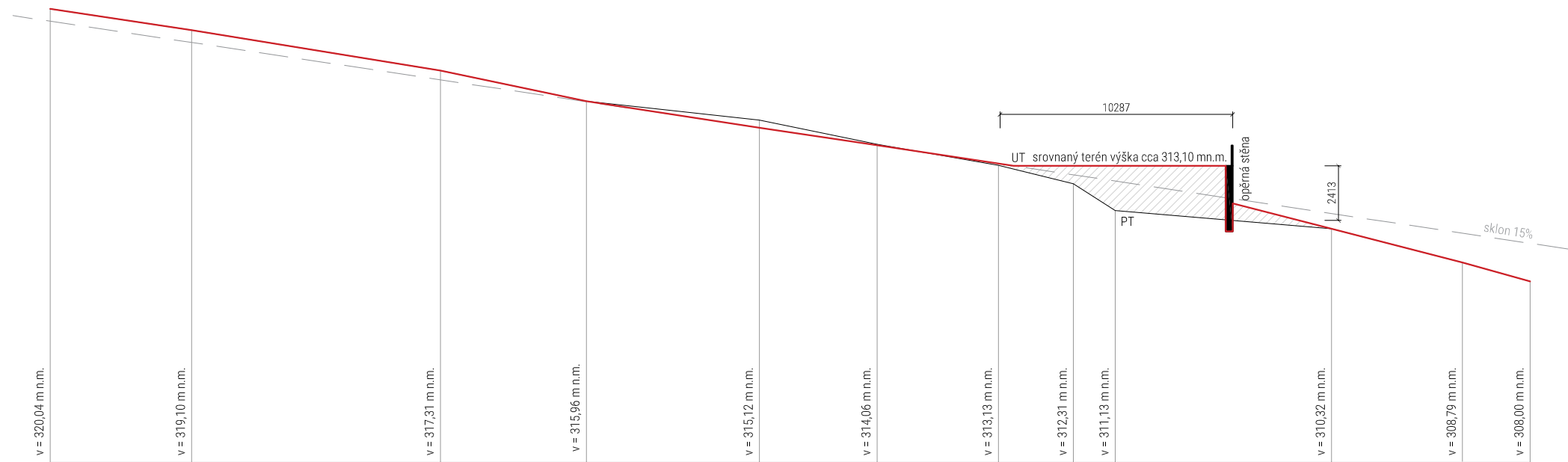


**POZN.:** Pozemek není přístupný po pozemku investora - příjezdová cesta ze západu je ve vlastnictví Ireny Kamarádové a je veden jako trvalý travní porost - **NUTNO VYŘEŠIT**

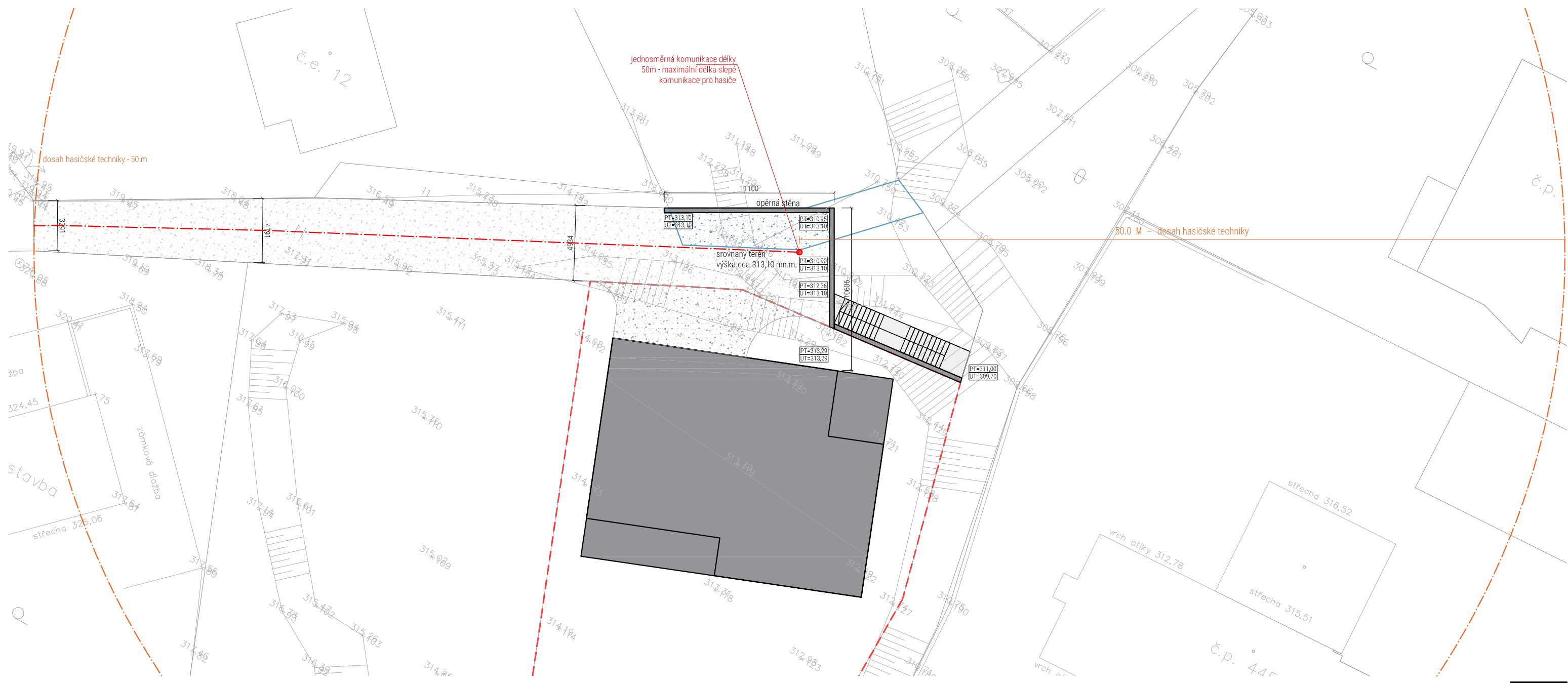
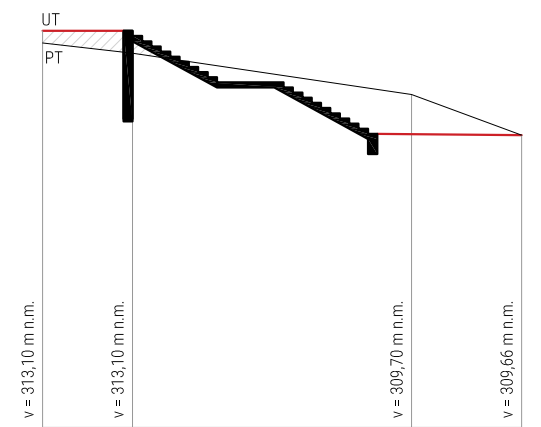


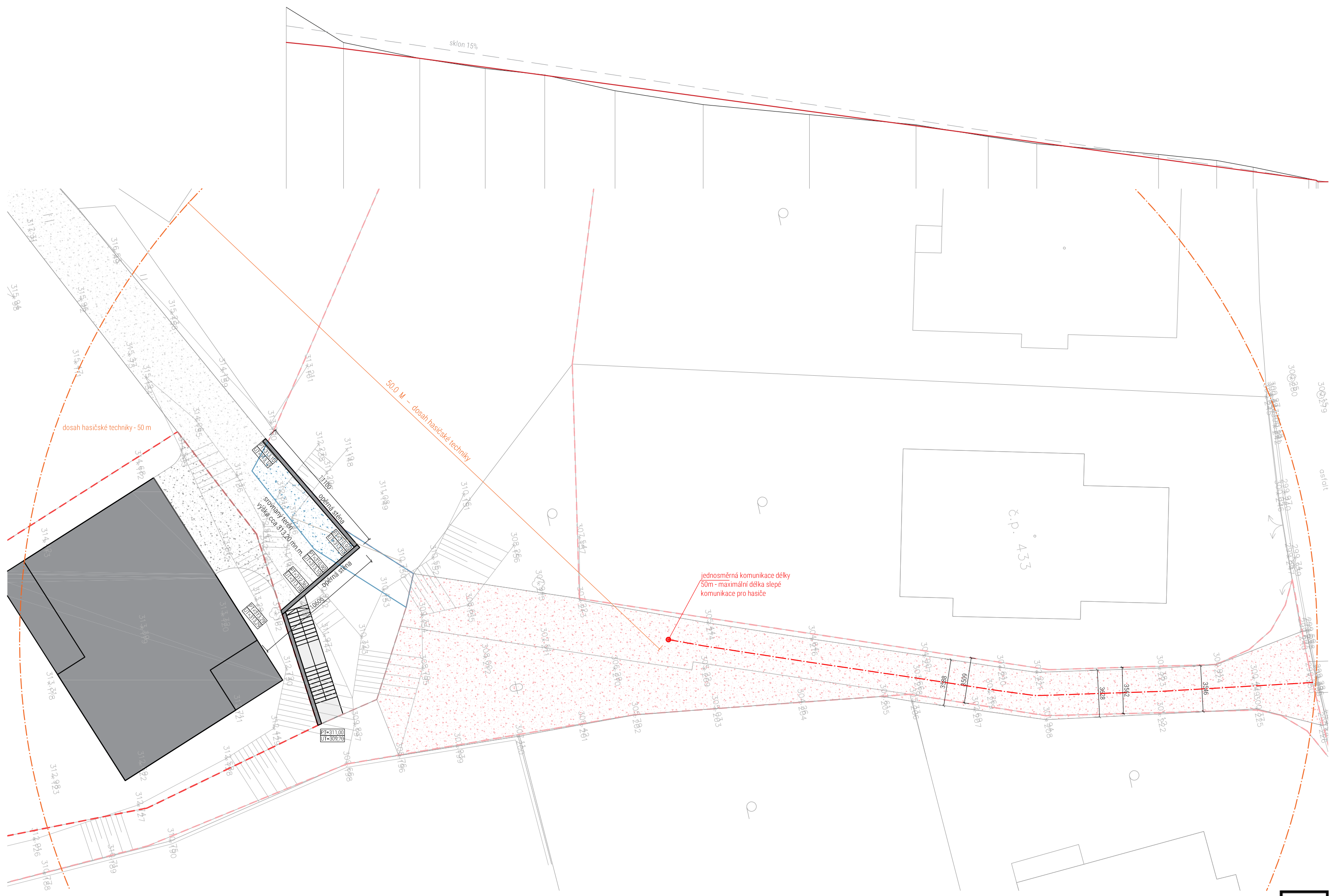


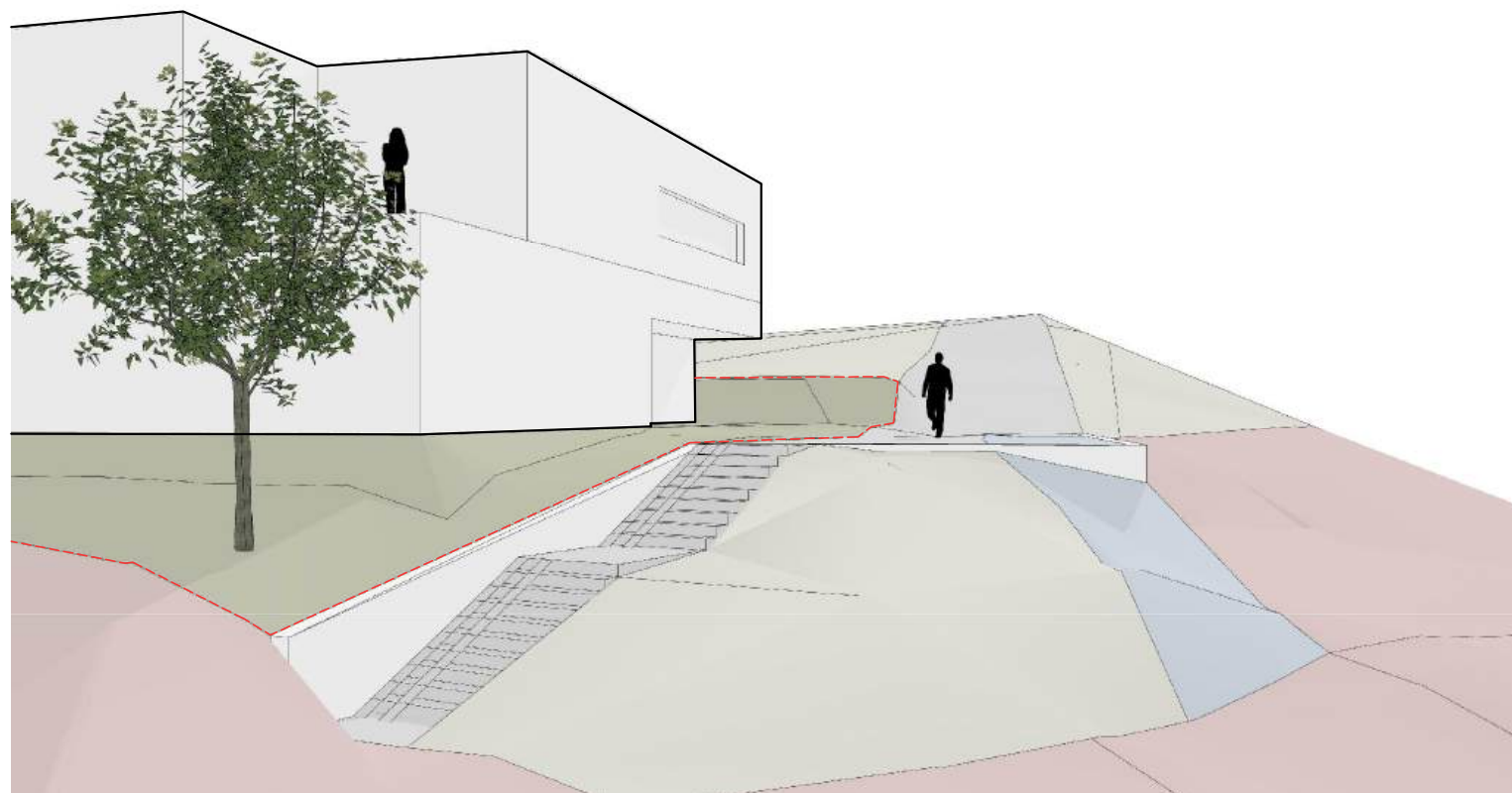
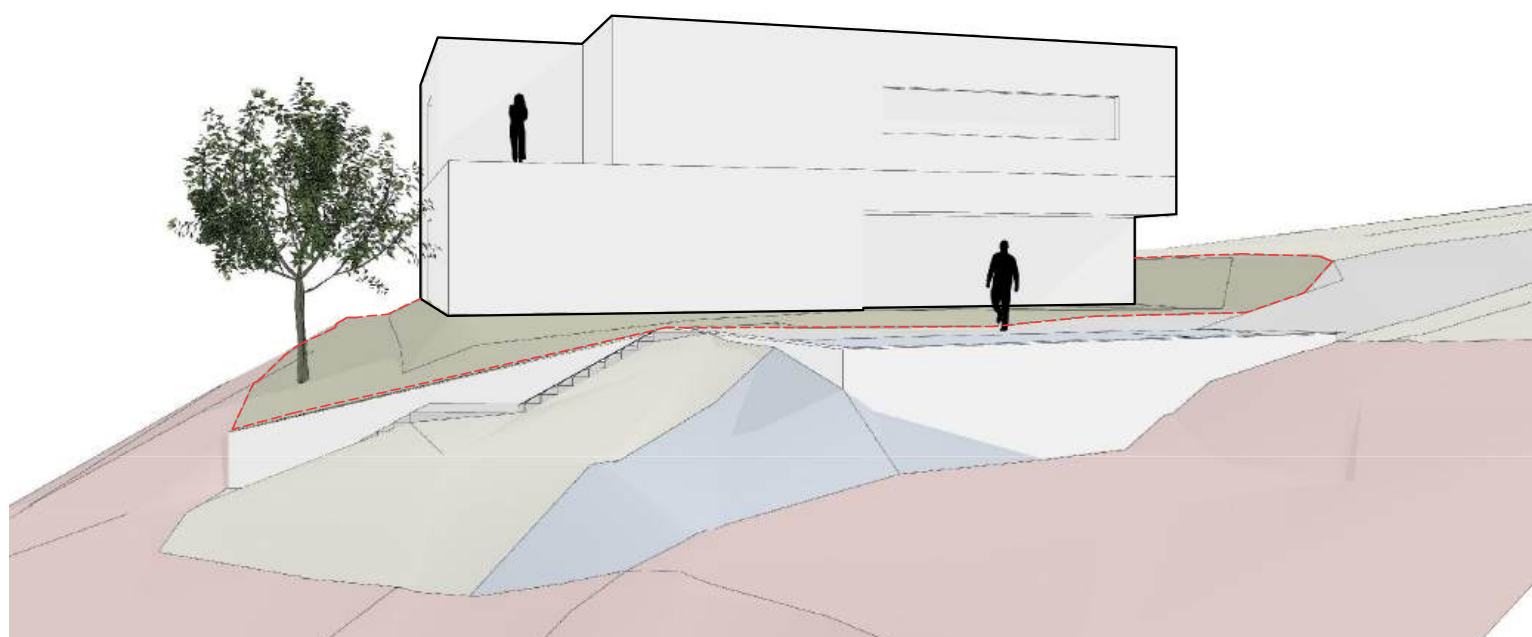
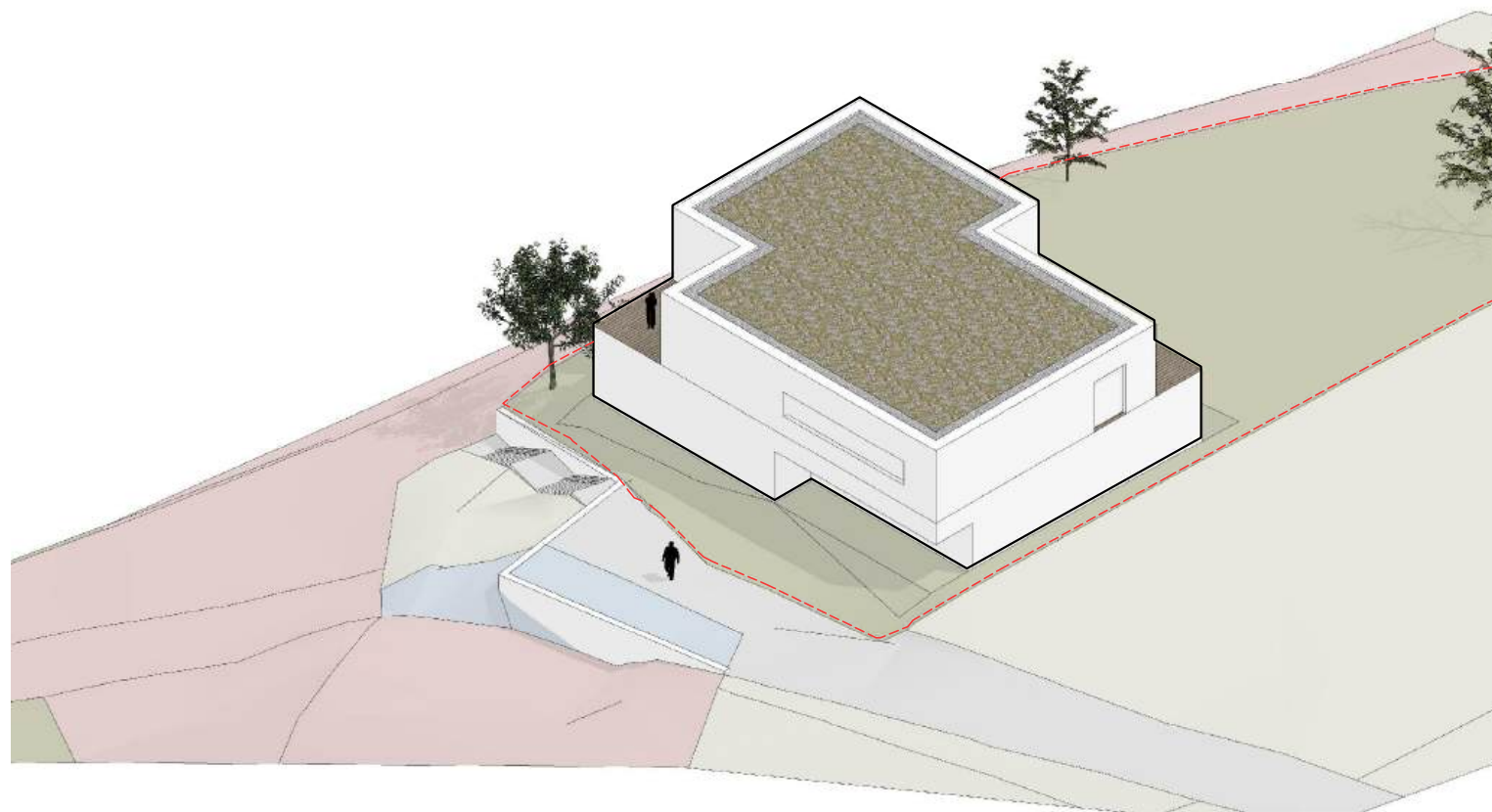
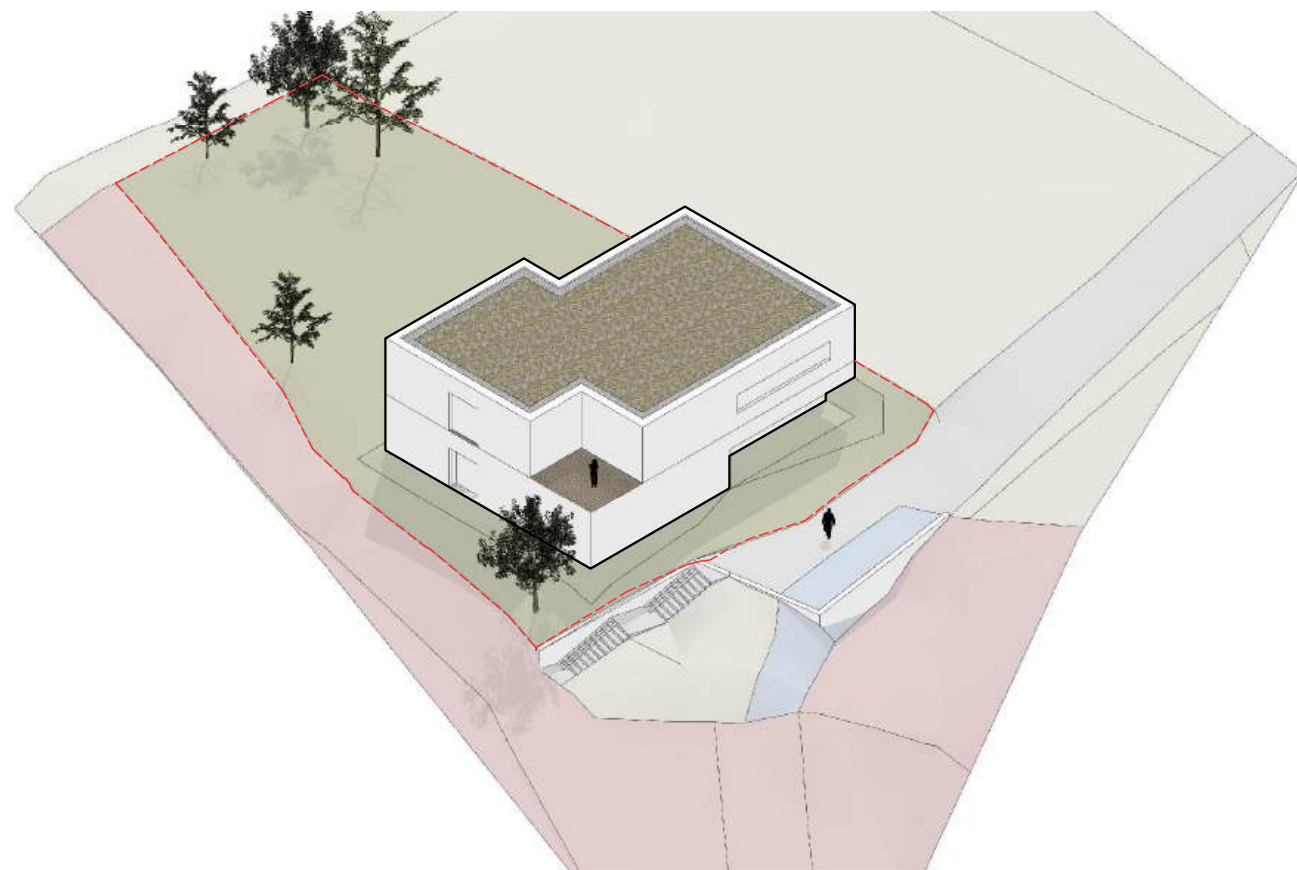


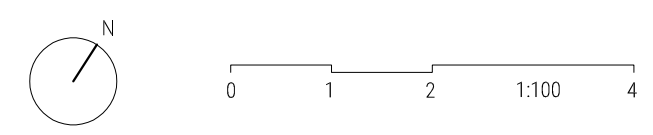
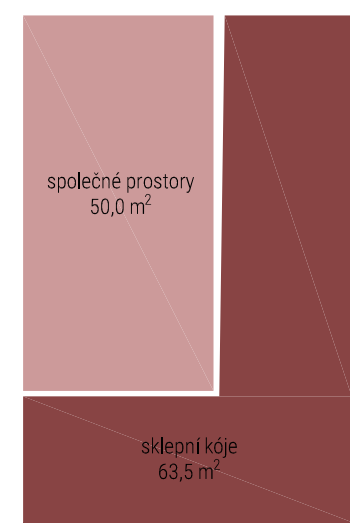
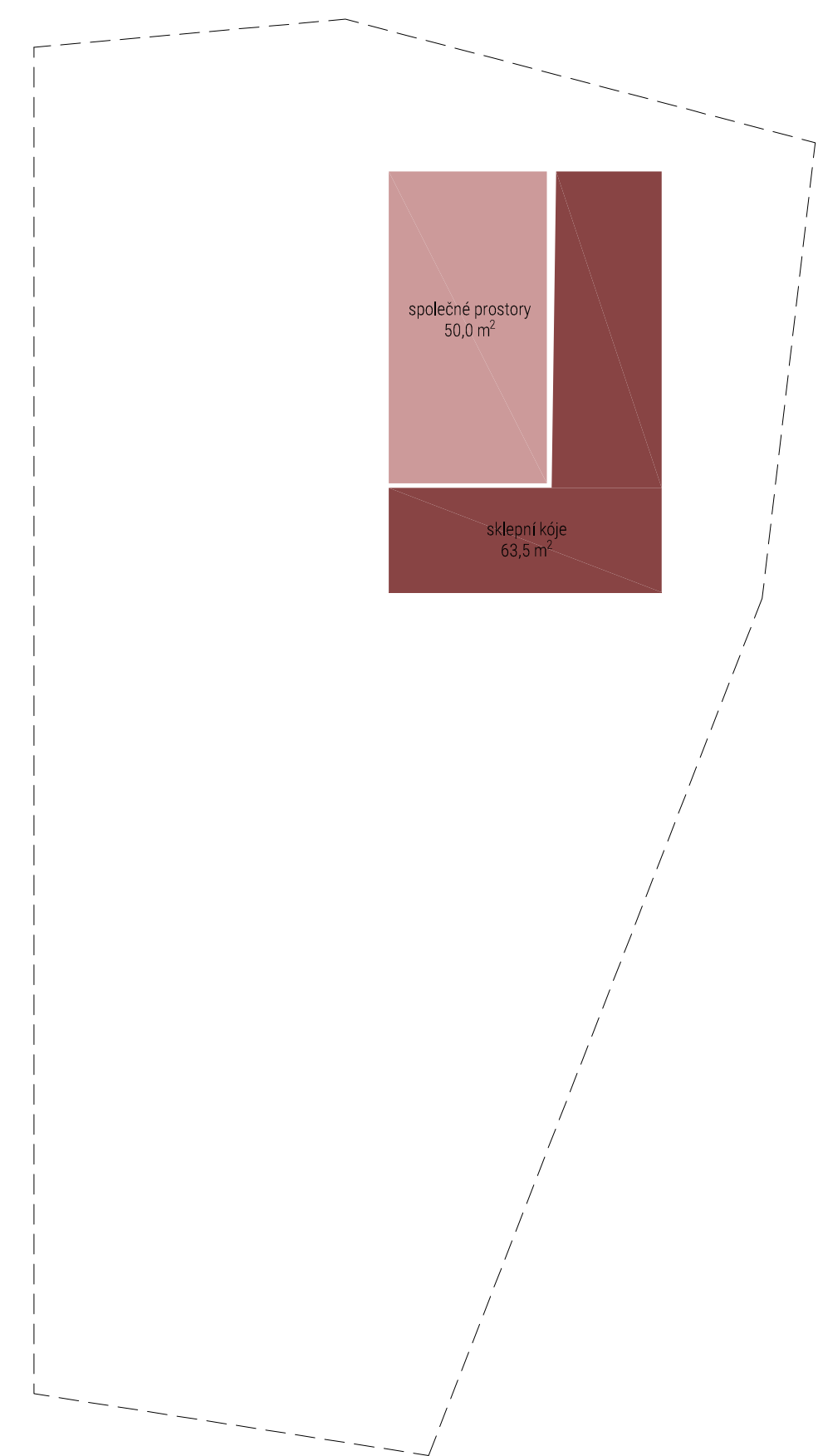
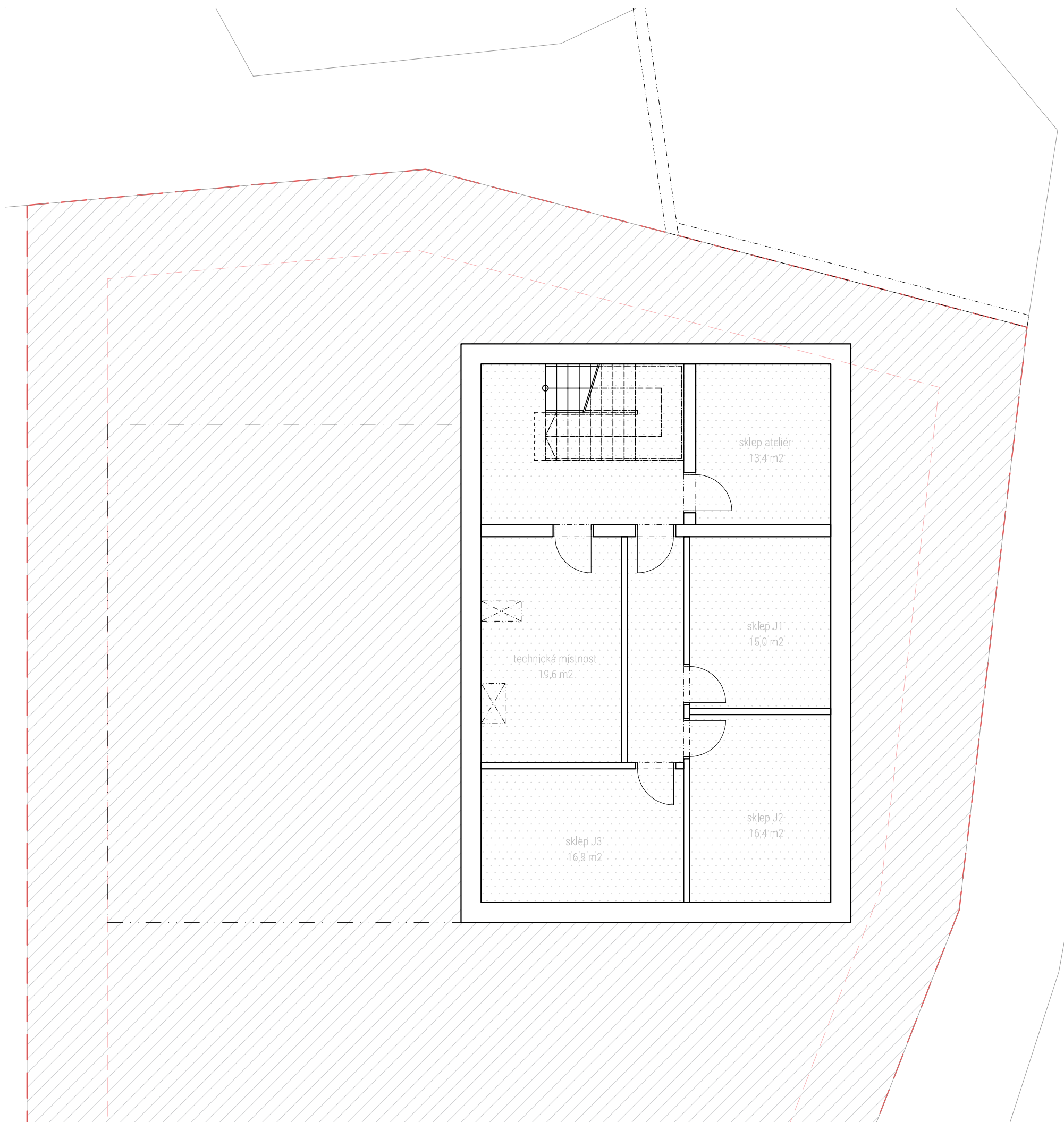


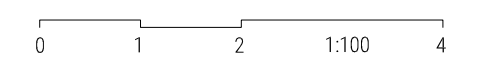
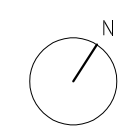
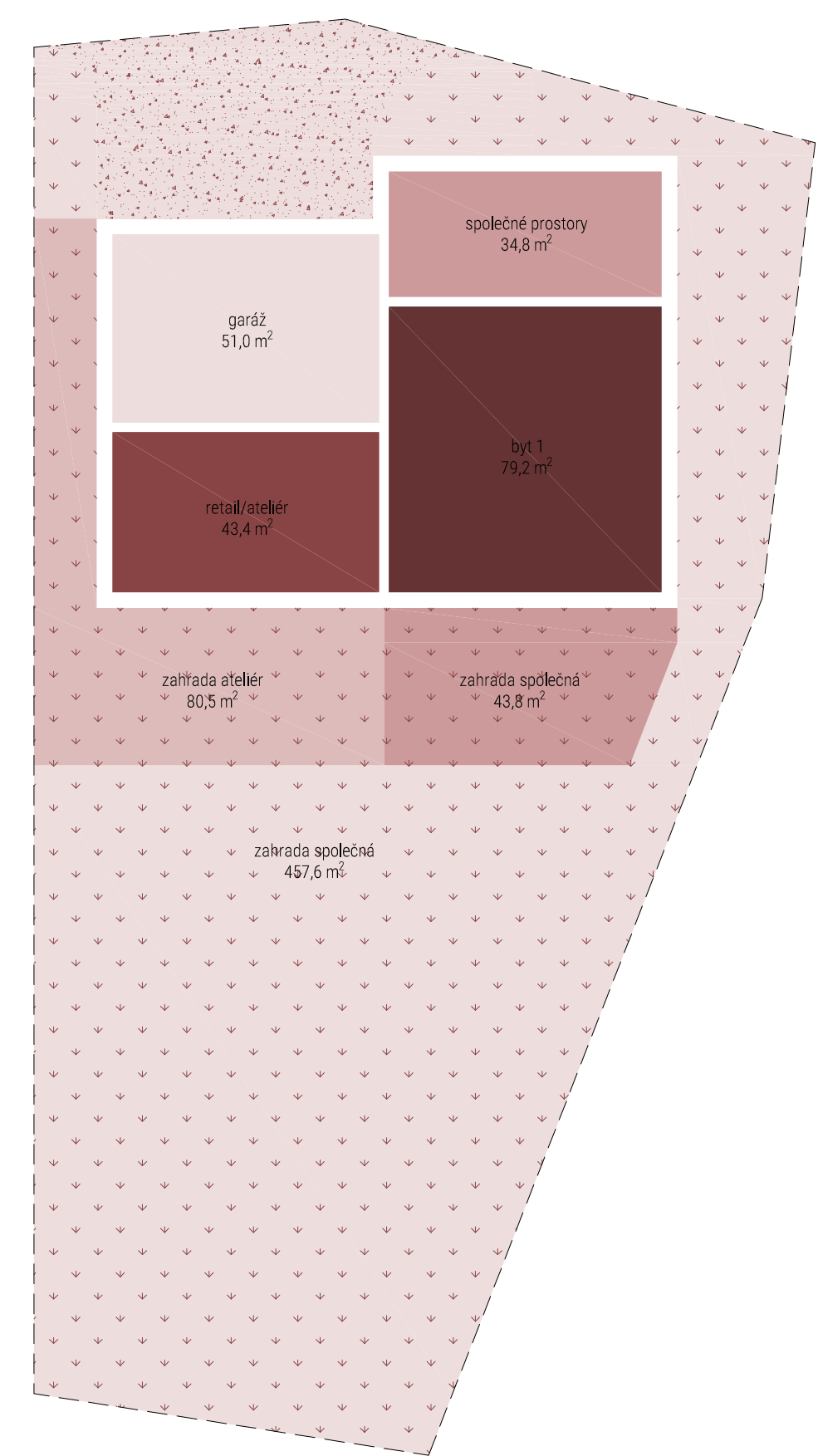
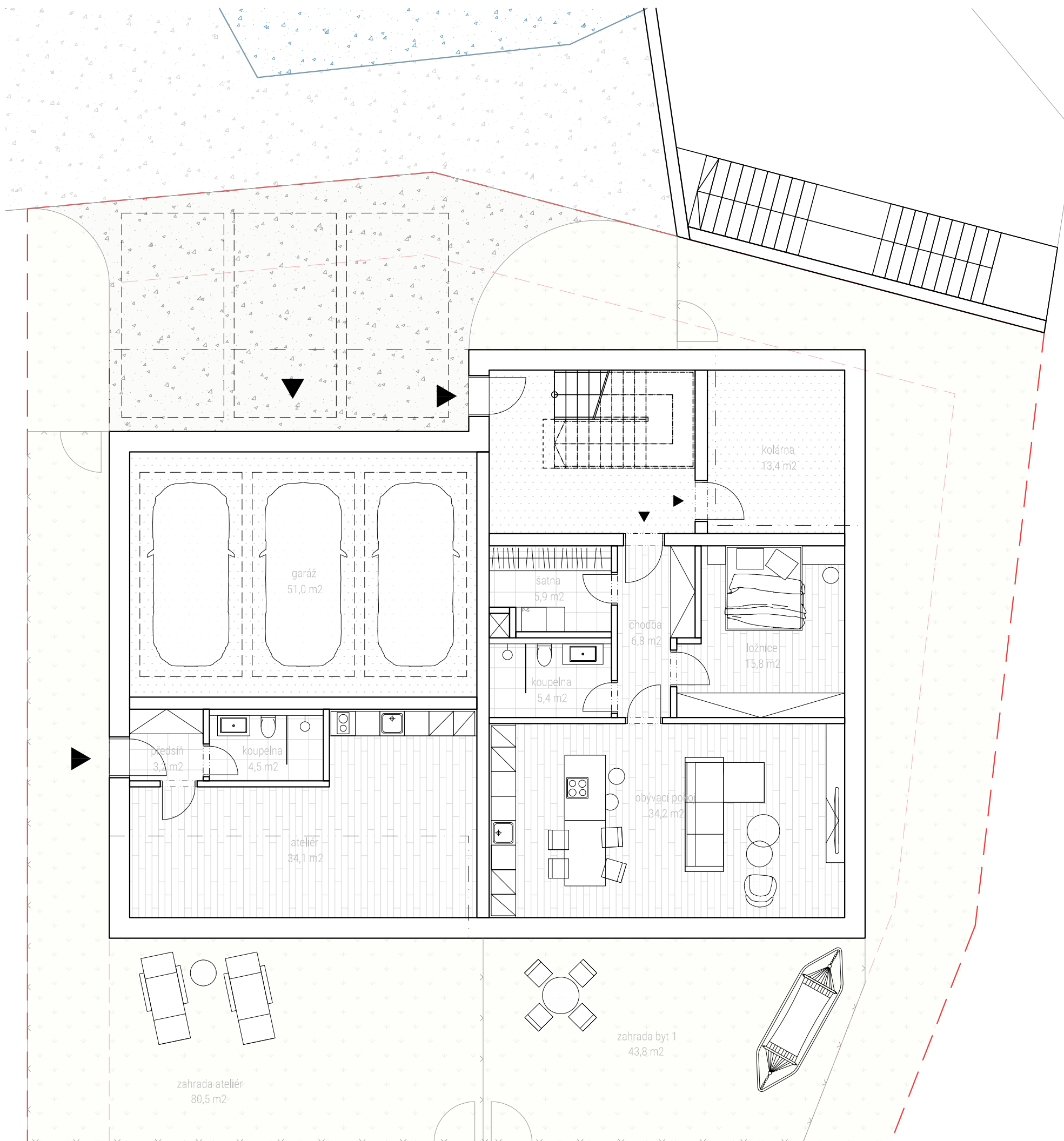
řez schodištěm

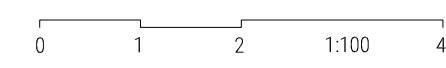
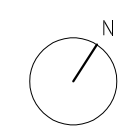
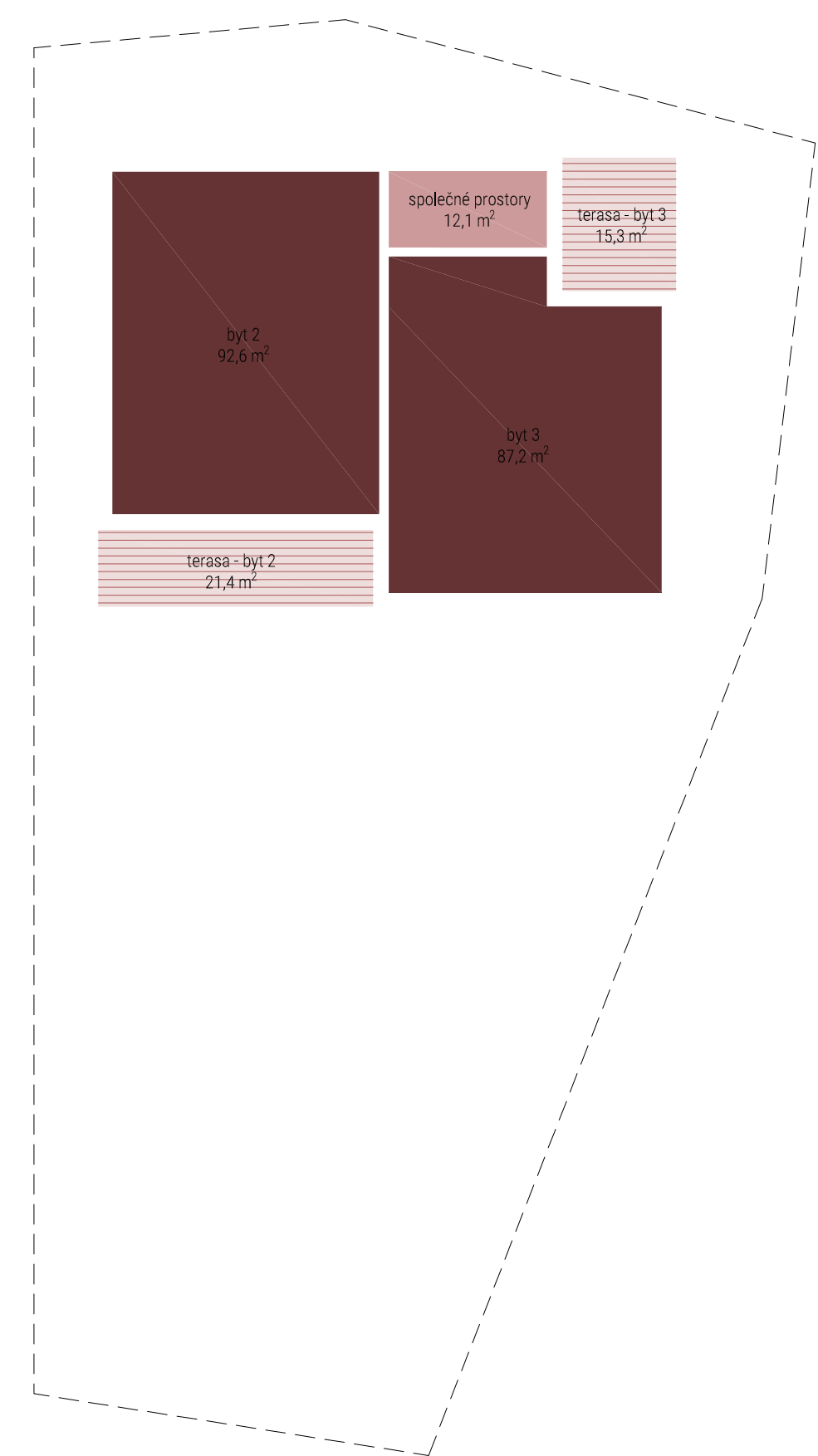
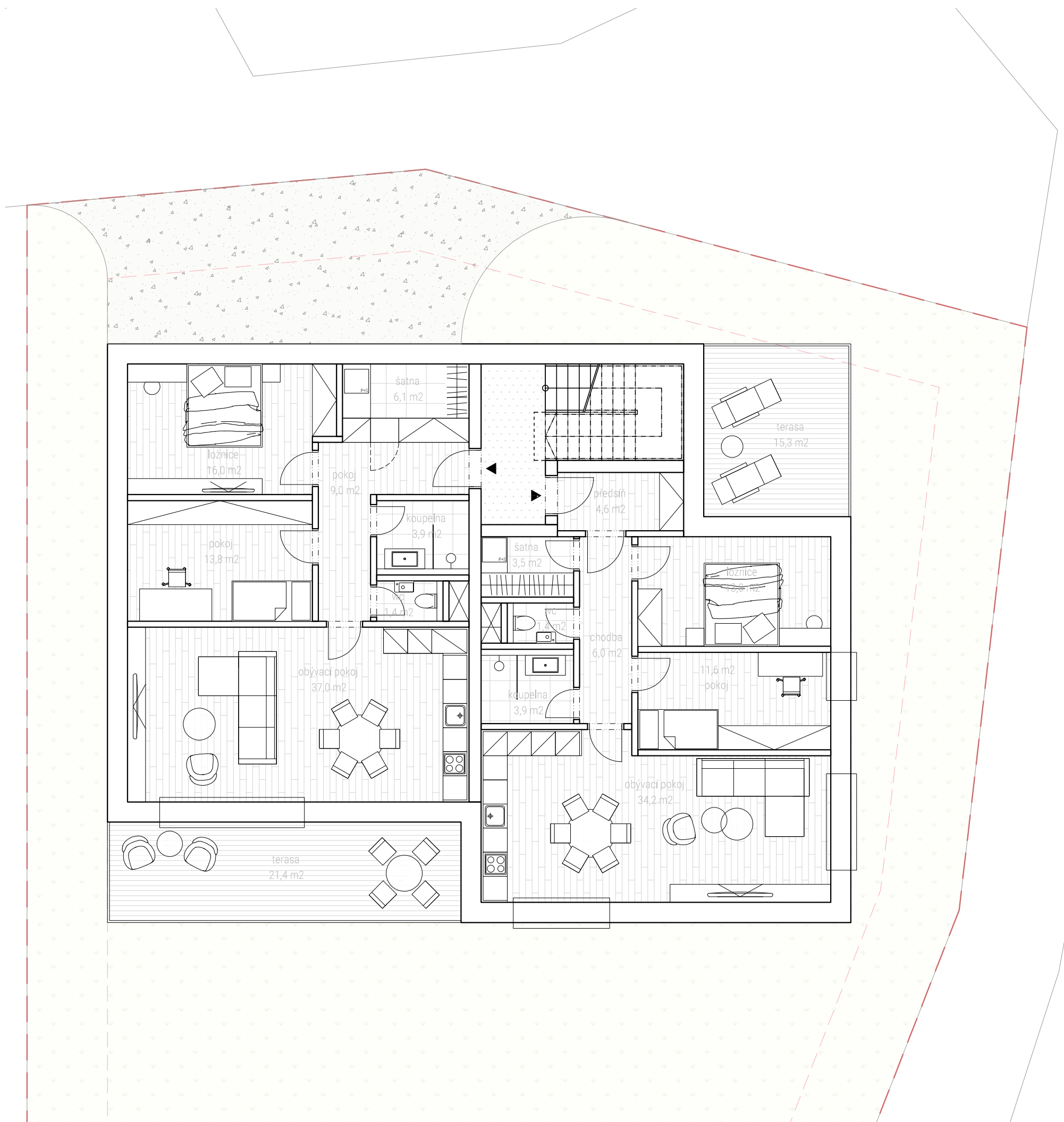


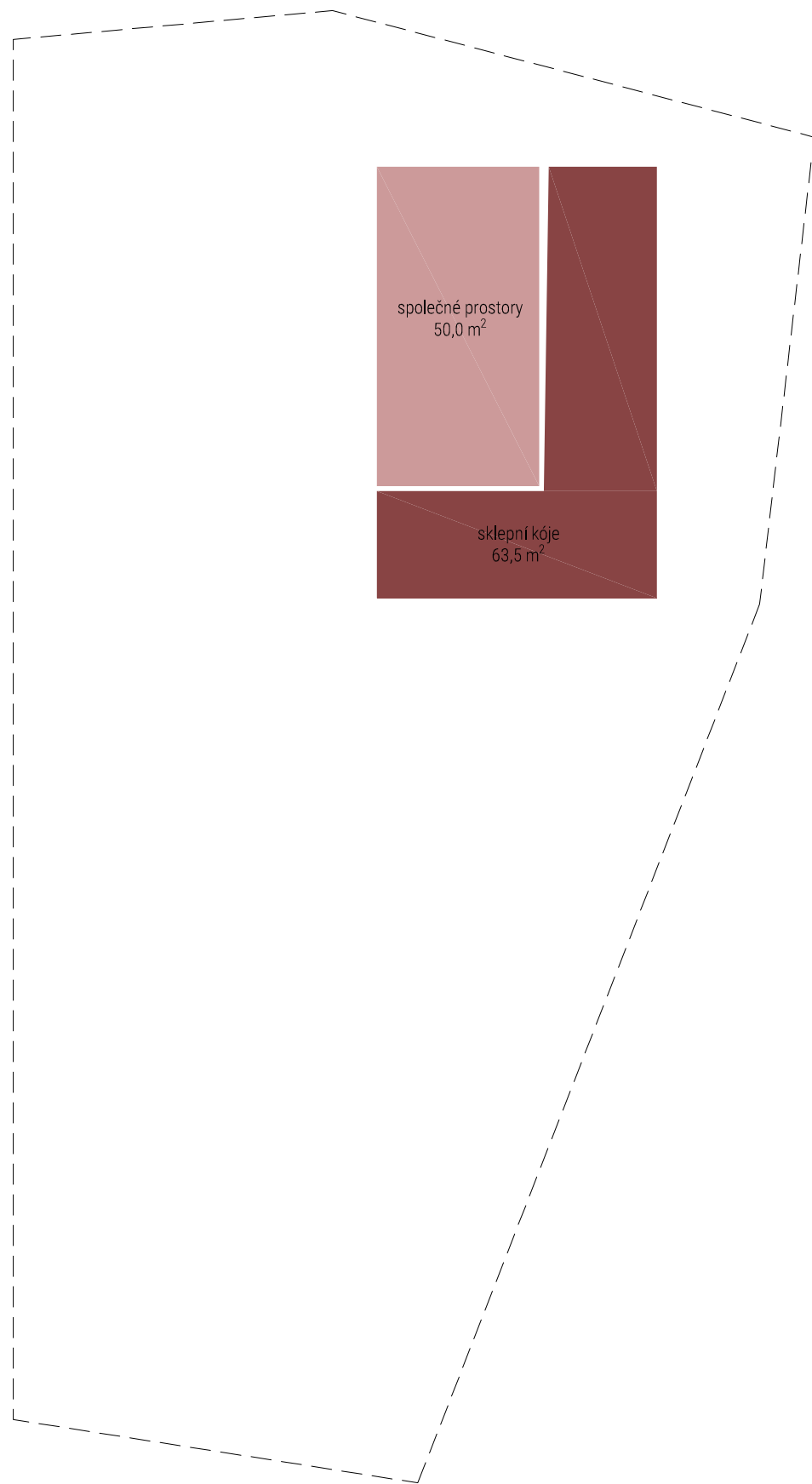






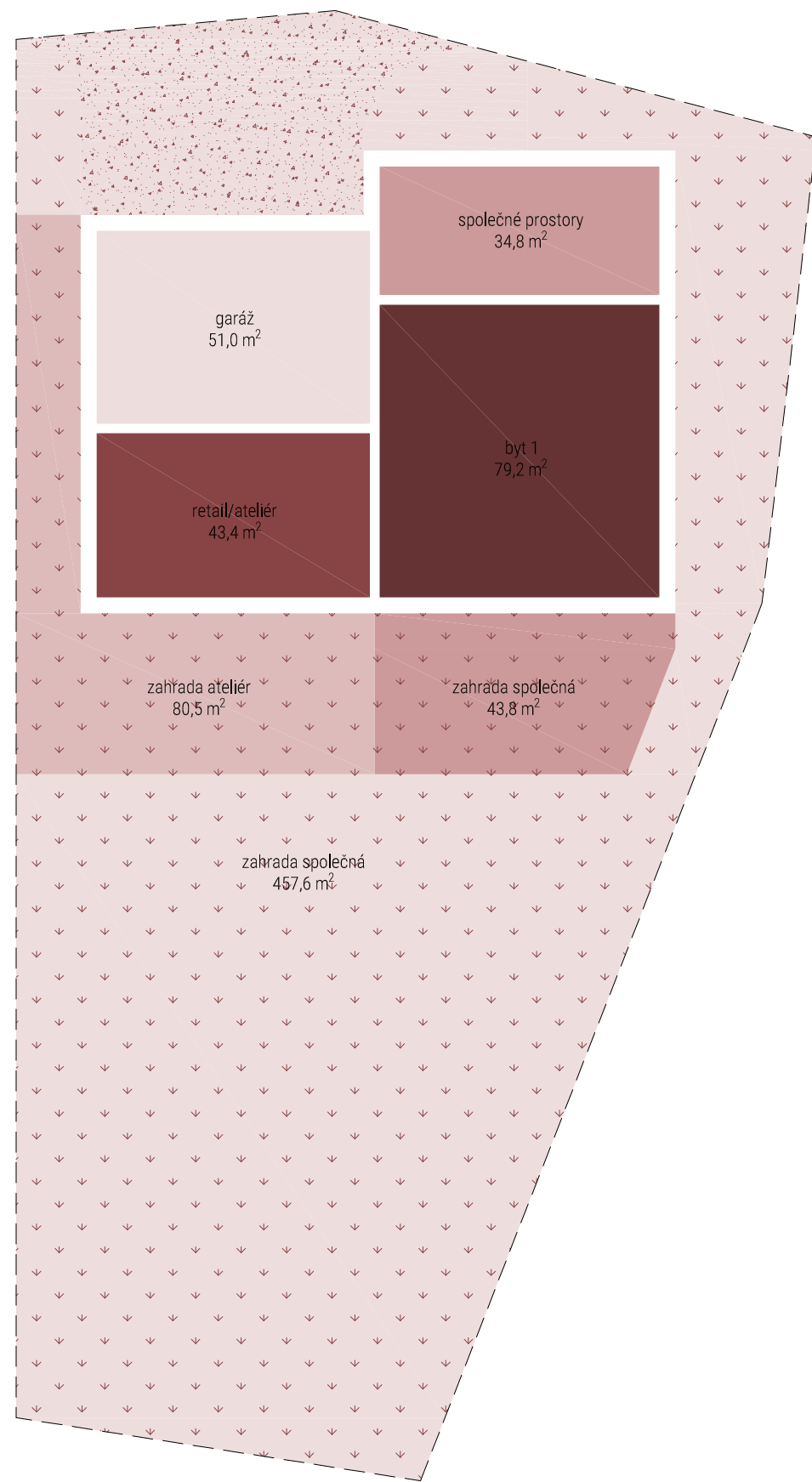




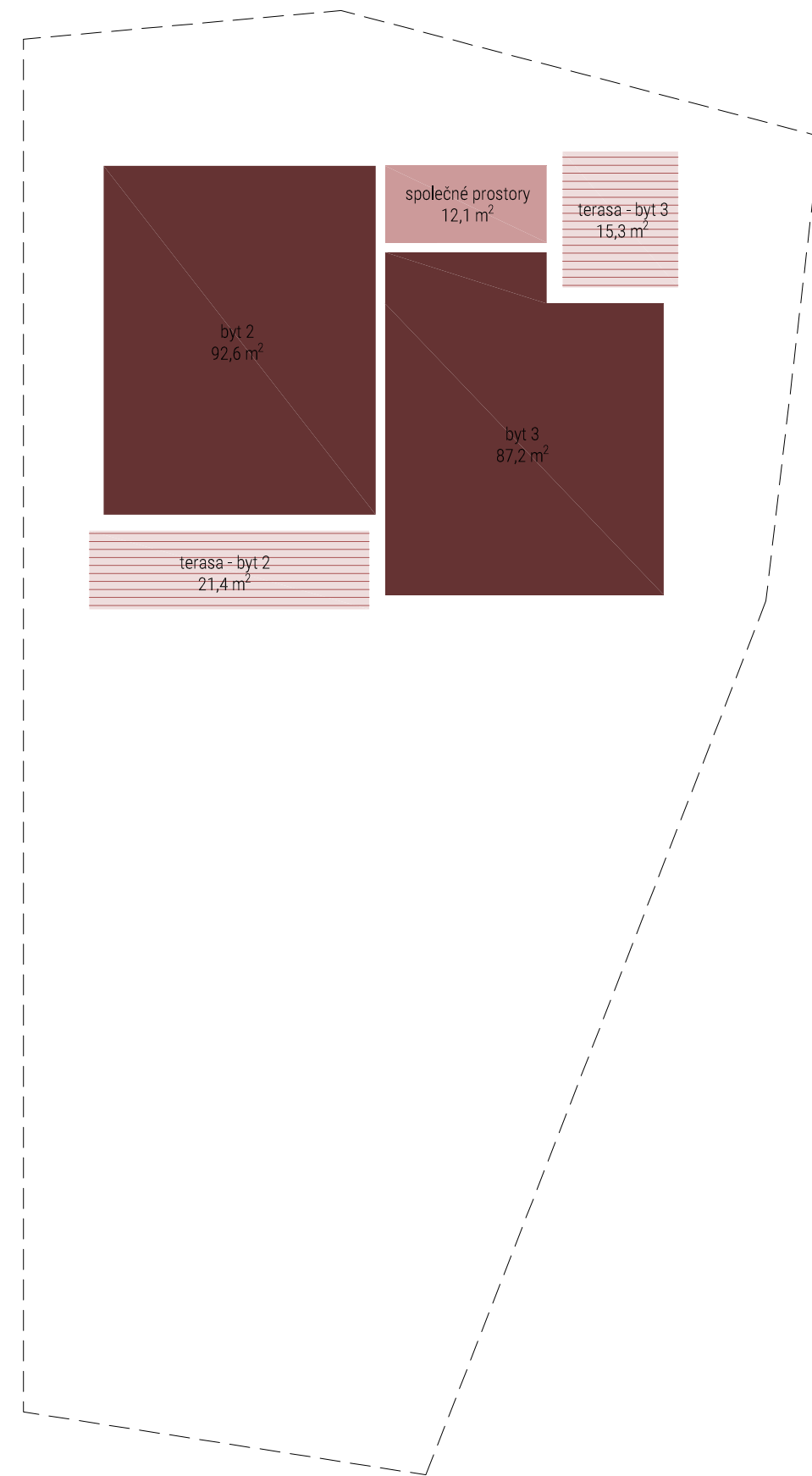


1PP hrubá podlažní plocha - HPP 1PP = 139,7 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - sklepy = 63,5 m<sup>2</sup>

hrubá podlažní plocha - všechna podlaží = 617,2 m<sup>2</sup>  
započítatelná hrubá podlažní plocha - HPP = 477,5 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha = sklepy 63,5 m<sup>2</sup> + byty 301,4 m<sup>2</sup> + terasy 36,7 m<sup>2</sup> = 401,6 m<sup>2</sup>

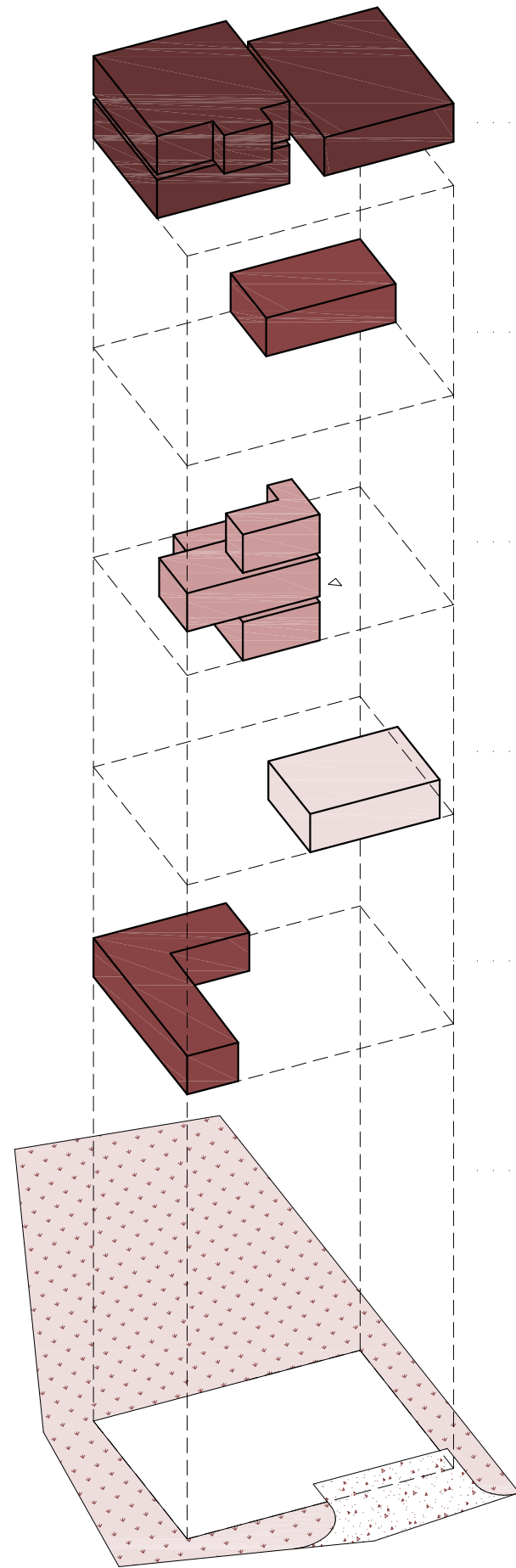


1NP hrubá podlažní plocha - HPP 1NP = 248,8 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - ateliér + byt 1 = 122,6 m<sup>2</sup>



2NP hrubá podlažní plocha - HPP 2NP = 228,7 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - byt 2 + byt 3 = 178,8 m<sup>2</sup> (terasy = 36,7 m<sup>2</sup>)





#### BYTY - 3x bytová jednotka

- celková pronajímatelná plocha 258 m<sup>2</sup> + terasy 36,7 m<sup>2</sup>

#### ATELIÉR

- celková pronajímatelná plocha 43,4 m<sup>2</sup>

#### SPOLEČNÉ PROSTORY

- celková plocha 97,5 m<sup>2</sup>

#### GARÁŽ

- celková plocha 51,0 m<sup>2</sup>

#### SKLEPNÍ KÓJE

- celková plocha 63,5 m<sup>2</sup>

#### ZAHRADA

- celková zatravněná plocha 581,1 m<sup>2</sup>

hrubá podlažní plocha - všechna podlaží = 617,2 m<sup>2</sup>  
započítatelná hrubá podlažní plocha - HPP = 477,5 m<sup>2</sup>  
celková pronajímatelná plocha = 401,6 m<sup>2</sup>