

0	ARCHITEKTONICKÁ ZPRÁVA
1-7	VIZUALIZACE
8-9	NADHLEDOVÉ VIZUALIZACE
10	LOKALITA
11	ŠIRŠÍ VZTAHY
12	ÚZEMNÍ PLÁN
13	ŠIRŠÍ SITUACE
14	KATASTR
15	GEODETICKÉ ZAMĚŘENÍ
16	KOORDINAČNÍ SITUACE
17	SITUACE - UMÍSTĚNÍ PLOTU
18-19	ŘEŠENÍ PŘÍJEZDOVÝCH KOMUNIKACÍ
20-22	PŮDORYSY 1PP, 1NP, 2NP
23-24	ŘEZY
25-28	POHLEDY
29-30	PLOCHY



**BekArch s.r.o.**  
Horní 1465/8, Praha 4  
IČO: 08051046  
DIČ: CZ 08051046

**www.bekarch.cz**  
tel: +420 603 332 182  
mail: info@bekarch.cz

## Architektonická zpráva Návrh rodinného domu Tuchoměřice

### Základní informace:

Druh stavby: Novostavba rodinného domu  
Investor: Karim Chriti, tel.: +420 776 035 584, email: chriti@jkfamilyfinances.com  
Stupeň dokumentace: Architektonická studie  
Projektant: BekArch s.r.o., IČO: 08051046, Vinohradská 25, Praha 2, 120 00  
Místo stavby: Tuchoměřice, parc.č. 533/4, Středočeský kraj

### Zadání:

Architektonická studie novostavby RD v ulici Pod Lešem na parcele 533/4 Tuchoměřice Na parcely již byla zpracována objemová studie od MÚD Architekti, na kterou se bude navazovat. Bude se však řešit pouze jeden objekt na pozemku 533/4. Parcela svažítá s velkým výškovým rozdílem u vjezdu na pozemek. Nutno řešit majetkoprávní vztahy při řešení příjezdové komunikace. Objekt bude moci mít max. 3 jednotky, aby byla splněna definice RD. Jednotky rozvrhnout od 2kk-4kk. Minimální velikost jednotky 50-60m<sup>2</sup>

Při návrhu jsme respektovali okolní zástavbu, soudobou architekturu a požadavky územního plánu obce. Vzhled i dispozice domu vychází ze zadání a inspirací předložených klientem a z průběžných konzultací.

### Řešené území

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 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.

### Pozemek

Parcelní čísla a katastrální území: p.č. 533/4v k.ú. Tuchoměřice [771341]

Celková plocha pozemků 888 m<sup>2</sup>

### Územně plánovací dokumentace

Parcela se nachází v obci Tuchoměřice, výstavba se řídí Územním plánem pro danou oblast v aktuálním znění, který pro ni určuje využití B1 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ.

### VÝSTUP HODNOT Z ÚP VZTAHUJÍCÍCH SE K ŘEŠENÉ PARCELE

- Hlavní využití plochy je bydlení v rodinných domech, umístěných na nových stavebních pozemcích o minimální výměře 1000 m<sup>2</sup>, včetně části stavebního pozemku v ploše BZ
- Nová hlavní stavba může být pouze rodinný dům samostatně stojící, nejsou přípustné tzv. dvojdomky (stavebně spojené dva rodinné domy).
- 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%.
- Obchodní prodej a ostatní služby lze zahrnout pouze jako součást objektu rodinného domu.
- Nové doplňkové stavby do max. výměry 25 m<sup>2</sup>
- Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu.
- Umístění technické infrastruktury v pohledově málo exponované poloze. Nová rozvodná energetická zařízení v zastavitelných plochách obce se budou umísťovat pod zem.
- 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

### Územní plán Tuchoměřic



## Ostatní právní předpisy

Vzhledem k umístění stavby na území Středočeského kraje, se podrobnější technické specifikace řídí stavebními předpisy České republiky v aktuálním znění.

## Technické sítě

Vedení technických komunikací bude napojeno na stávající technické sítě v území. Konkrétně se bude jednat o vodovod, kanalizaci, elektro a datové sítě. Stávající inženýrské sítě nejsou dovedeny až k řešenému pozemku. Bude tedy nutné jejich prodloužení ze stávajících sítí nově budovanou komunikací. Jsou dvě možnosti napojení, které záleží na majetkoprávních vztazích i technické a finanční náročnosti:

1. Napojení kanalizace na stávající kanalizační síť na západ od pozemku v rámci nově budované příjezdové komunikace. Stávající kanalizace je ukončena v zatáčce ulice K lesu. Vzhledem k výškovému rozdílu by však nově budovaná komunikace musela být řešena jako tlaková. Ze stejného místa by se poté napojil vodovod, elektro a slaboproud.
2. Kanalizaci je možné také napojit na soukromou větev veřejné kanalizace v ulici Buková směrem na sever. Tato kanalizace by byla řešena jako gravitační. Bylo by však nutné řešit tuto kanalizaci v kooperaci se sousedy, jelikož by nevedla přes pozemek investora. Také je potřeba domluvit se se správcem soukromé kanalizace. Vodovod, elektro i slaboproud by se pak mohl vést sdruženě s kanalizací nebo dle varianty 1.

Od nových přípojovacích bodů na pozemku budou vybudovány nové přípojky k RD. Jejich přesná poloha a dimenze bude stanovena v navazujících stupních PD.

## Koncepce návrhu:

Jedná se o návrh dvoupodlažního rodinného domu. S ohledem na kontext místa i charakter nejbližší zástavby je objekt řešen jako sestava jednoduchých kvádrů, které se hmotově různě prolínají. Vzhledem k terénním podmínkám i orientaci ke světovým stranám je objekt umístěn do severní části pozemku, blízko k příjezdové komunikaci. Objekt rozděluje pozemek na otevřenou vstupní část a na druhé straně rozlehlou soukromou zahradu s jižní orientací.

V 1NP objektu se nachází garáž pro tři auta navazující na částečně kryté stání, vstup do objektu s domovním schodištěm. Ze vstupní haly je vstup do bytové jednotky o dispozici 3+kk. Tato jednotka má z obývacího pokoje výstup na terasu na zahradě RD. V přízemí se také nachází jedna nebytová jednotka s vlastním vstupem z boku objektu. Ve 2NP se nacházejí dvě bytové jednotky 3+kk každá s vlastní terasou. Objekt je částečně podsklepen. V podzemním podlaží se nachází sklepy pro jednotlivé jednotky a technické zázemí objektu.

Materiálově je objekt řešen jednoduše, tak aby zapadl co nejlépe do okolní i navazující krajiny. Materiálové řešení podporuje hmotový koncept prolínajících se kvádrů. Spodní podlaží je navrženo ve strukturované omítce (svislé vroubky) bílé barvy. Horní podlaží jsou mírně kontrastně navržena ve stejné barevné omítce s hladkou štukovou strukturou. Vstupní část domu je obložena plechem v barvě RAL 7040. V rámci tohoto obkladu jsou integrovány i vstupní dveře a garážová vrata, oboje v líci s fasádním obkladem.

## Konstrukční řešení

### Základy

Z prolévaných tvárců nebo ŽB konstrukce. Bude posouzeno v dalším stupni dokumentace s ohledem na statické požadavky a ekonomiku stavby,

## Svislé nosné konstrukce

Nosné konstrukce nadzemních pater jsou navrženy z keramických tvárců o dimenzi cca 300mm. Budou posouzeno statikem. Jedná se o stěnový nosný konstrukční systém. Kde je stěna v kontaktu s exteriérem budou opatřeny kontaktním zateplovacím systémem min. 150 – 250 mm s omítkou či provětrávanou fasádou s plechovým obkladem. Případně bude tepelná izolace nahrazena zdívm s vyšším tepelným odporem – tvárnice s tepelněizolační výplní.

## Vodorovné nosné konstrukce

Vodorovné nosné konstrukce jsou uvažovány jako monolitická železobetonová deska. Stropy budou v obytných místnostech doplněny o podhledy a dimenzí 150 mm pro vedení instalací a umístění svítidel. V místnostech hygienického a technického zázemí lze snížit s.v. až na 2400mm.

## Vodorovné nenosné konstrukce

SDK podhledy jsou navrženy ve všech místnostech. Dimenze podhledů bude 150mm pro vedení instalací a umístění svítidel, pro vedení VZT bude dimenze stanovena dle návrhu vedení. V místnostech hygienického a technického zázemí lze snížit s.v. až na 2400mm.

## Výplně otvorů

Exteriér: Okna mají dřevěné rámy a skla s vyšší odrazivostí. Po konzultaci s klientem může být zváženo použití dřevohliníkových oken či hliníkových oken. Vnější i vnitřní povrch dřevěných rámu oken a HS-portálů bude z běleného světlého dřeva. Jediná výjimka bude okno na severní fasádě, které bude hliníkové ve stejné barvě, jako vstupní nika – RAL 7040. Garážová vrata a vstupní dveře budou obložena stejným obkladem jako přílehlá fasáda. Okna poznačena v pohledech budou opatřena screenovou roletou světle krémové barvy pro stínění prosklených ploch.

Interiér: Interiérové dveře jsou navrženy plné, obložkové, bezfalcové, 2100mm vysoké. Přesná specifikace bude v projektu interiéru.

## Podlahy

V obytných patrech bude podlahové vytápění. Nášlapnou vrstvu v obytných místnostech a chodbách uvažujeme vícevrstvou dřevěnou a tloušťce cca 14mm. V koupelnách a na WC bude stěrka betonepox světlé pigmentace/keramická dlažba. Přesná specifikace bude v projektu interiéru.

## Materiály

Exteriér: Bílá omítka, světlé dřevěné rámy oken, světlé šedý obklad fasády vstupní niky – RAL 7040

Interiér: světlé dřevěná podlaha, kombinace bílé, černé, šedé. V koupelnách beton-imitující šedé stěrky/keramické obklady. Přesná specifikace a materiálové řešení bude upřesněno v projektu interiéru.

## Technické zařízení

### Vodovod

Objekt bude napojen na nově budovanou vodovodní větev. Současný vodovodní řád není doveden až k řešenému pozemku a je ukončen v zatáčce ulic K Lesu nebo v ulici Buková. V závislosti na budování komunikace a řešení ostatních inženýrských sítí bude vybudována nová vodovodní přípojka.



## Kanalizace splašková

Objekt bude napojen na nově budovanou kanalizační větev. V současnosti totiž není kanalizace k objektu dovedena a je potřeba prodloužit stávající kanalizaci. Jsou možné dva způsoby zmiňované výše:

1. Napojení kanalizace na stávající kanalizační síť na západ od pozemku v rámci nově budované příjezdové komunikace. Stávající kanalizace je ukončena v zatáčce ulice K lesu. Vzhledem k výškovému rozdílu by však nově budovaná komunikace musela být řešena jako tlaková.
2. Kanalizaci je možné také napojit na soukromou větev veřejné kanalizace v ulici Buková směrem na sever. Tato kanalizace by byla řešena jako gravitační. Bylo by však nutné řešit tuto kanalizaci v kooperaci se sousedy, jelikož by nevedla přes pozemek investora. Také je potřeba domluvit se se správcem soukromé kanalizace.

## Elektro - silnoprúd

Stávající veřejná síť NN není dovedena až k pozemku. Stejně jako ostatní inženýrské sítě bude potřeba společně s budováním komunikace navrhout novou přípojku NN až k pozemku.

Po konzultaci s klientem navrhujeme elektroinstalace připravit v rozvaděči na možnou budoucí integraci smart systému. Předpokládaný rozsah budoucího smart systému zahrnuje topení, chlazení, FVE a stínění.

## Plyn

Objekt nebude napojen na plynovod.

## Osvětlení

Osvětlení bude navrženo v souladu s příslušnými normami a vyhláškami. V kuchyňském koutě a v koupelnách bude využito bodové osvětlení, které rozprostře lumény pravidelně po ploše místnosti. Vnitřní rozvod v objektu bude realizován v dle schématu osvětlení z projektu interiéru.

## Vytápění a chlazení

Vytápění objektu bude realizováno podlahovým vytápěním v kombinaci s otopnými tělesy v koupelnách. Koncept získávání tepla, rozvod tepla a chlazení bude po konzultaci s klientem řešeno v navazující dokumentaci a dokumentaci příslušných profesí. Jako zdroj tepla se předpokládá tepelné čerpadlo vzduch-voda. Venkovní jednotku navrhujeme umístit na plochu střechu objektu 2NP. Při nemožnosti umístění na střechu či vhodnosti jiného řešení je možné navrhnout tepelné čerpadlo země-voda.

Chlazení navrhujeme pomocí systému multisplit. Chladit bychom doporučili vnitřními nástěnnými jednotkami obytné místnosti bytů. Multisplit venkovní klimatizační jednotka bude umístěna na plochu střechu objektu 2NP. Při nemožnosti umístění na střechu, či vizuální rušení z lidského horizontu doporučujeme umístit jednotku na západní fasádu ke zděnému plotu.

## VZT

Vzhledem k velikosti projektu navrhujeme i po konzultaci s klientem systém vzduchotechniky s rekuperací. Vedení VZT potrubí, dimenze, jednotka i umístění koncových prvků budou konzultovány s architektem a zpracovány v samostatném projektu VZT.

## Předběžný rozpočet

Předběžný rozpočet byl zpracován na základě obestavěného prostoru stavby a průměrných cen dle cenových ukazatelů RTS v závislosti na typu objektu. Jedná se o přibližný cenový odhad realizace stavby do stavu white-wall.

Výpočet předpokládaných investičních nákladů na základě jednotkových cen			
Zdroj cenových ukazatelů: RTS, a.s.			
<b>Identifikace</b>			
Název:	RD Tuchoměřice		
Číslo zakázky:		Zpracovatel:	BekArch s.r.o.
Datum:	18.03.2024	Cenová hladina:	2024
Poznámka:	Předběžný odhad dle architektonické studie		
<b>Druh stavby</b>			
Obor:	803 - Budovy pro bydlení		
Skupina:	803.5 - Domy bytové netypové		
<b>Investiční náklady - budova</b>			
Obestavěný prostor s průměrnou cenou [m <sup>3</sup> ]:	1 630	Jednotková cena [Kč]:	9 075
Obestavěný prostor se zvýšenou cenou [m <sup>3</sup> ]:	584	Náklady s průměrnou jednotkovou cenou [Kč]:	14 792 250
Zvýšení jedn. ceny o [%]:	20	Náklady se zvýšenou jednotkovou cenou [Kč]:	6 359 760
Obestavěný prostor se sníženou cenou [m <sup>3</sup> ]:	0	Zvýšení jedn. ceny o [Kč]:	10 890
Snížení jedn. ceny o [%]:	20	Náklady se sníženou jednotkovou cenou [Kč]:	0
Materiálový standard:	Střední	Snížení jedn. ceny o [Kč]:	7 260
		Investiční náklady [Kč]:	21 152 000
<b>Investiční náklady - pozemek</b>			
Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]:	888	z toho zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]:	269
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]:	1 950	Procento zastavěnosti [%]:	30
		Investiční náklady [Kč]:	1 207 000
<b>Další související náklady</b>			
Vedlejší rozpočtové náklady [%]:	7	Vedlejší rozpočtové náklady [Kč]:	1 565 130
Rezerva [%]:	10	Rezerva [Kč]:	2 235 900
Úspora po zadávacím řízení [%]:	0	Úspora po zadávacím řízení [Kč]:	0
		Ostatní náklady [Kč]:	0
		Další související náklady [Kč]:	3 801 030
<b>Souhrn investičních nákladů</b>			
Investiční náklady bez DPH [Kč]:	26 160 030		
Sazba DPH [%]:	0		
Investiční náklady vč. DPH [Kč]:	26 160 030		





















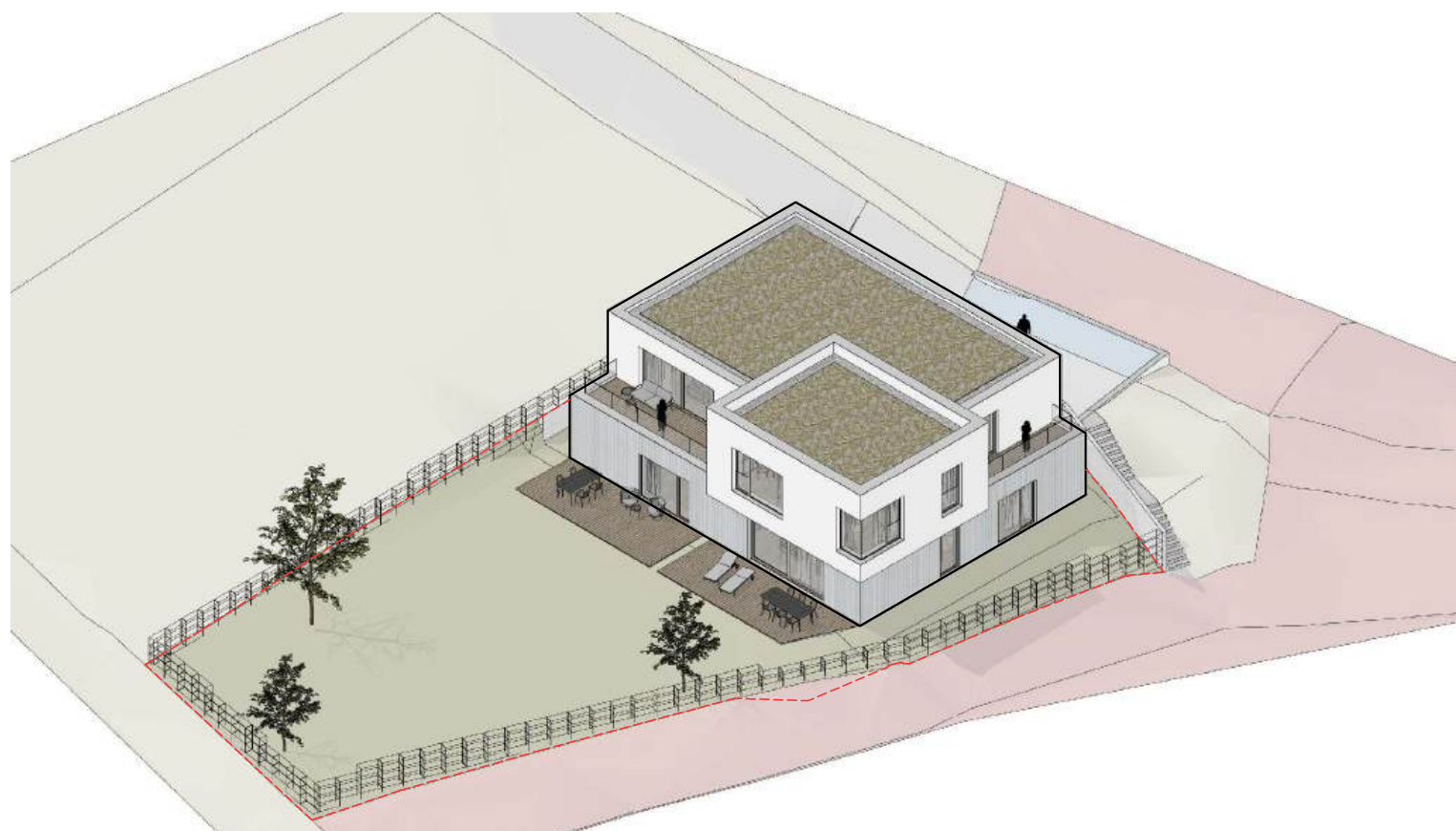
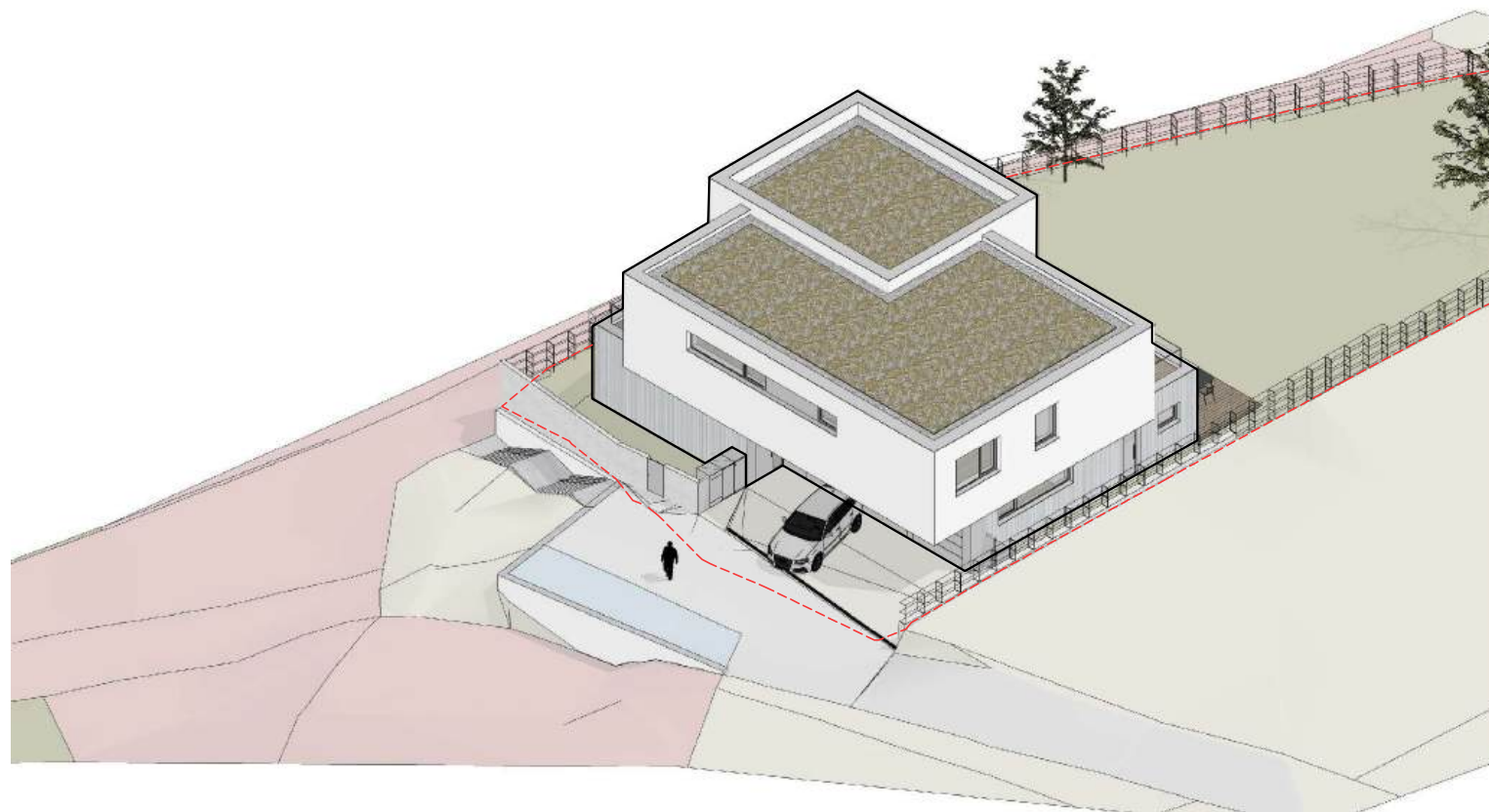
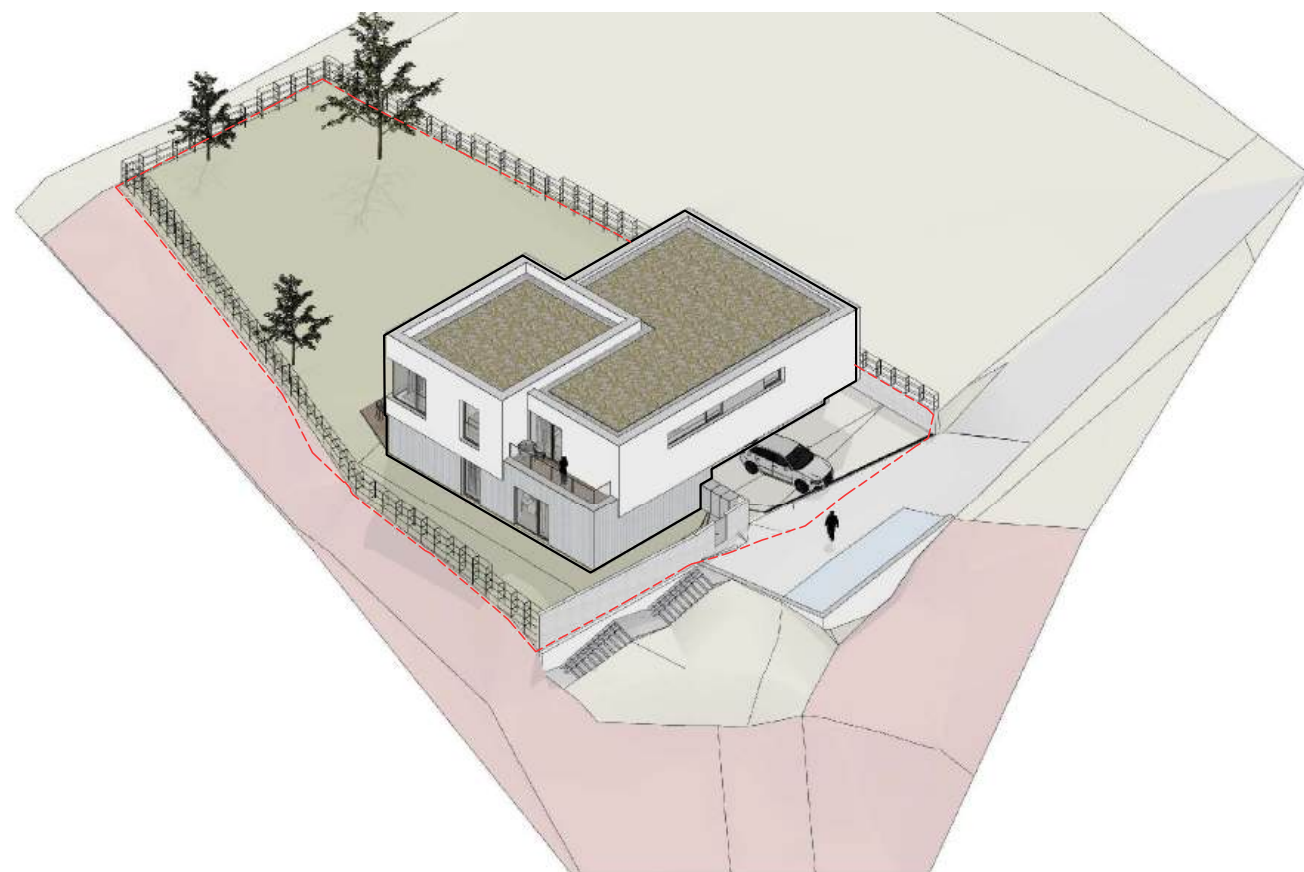




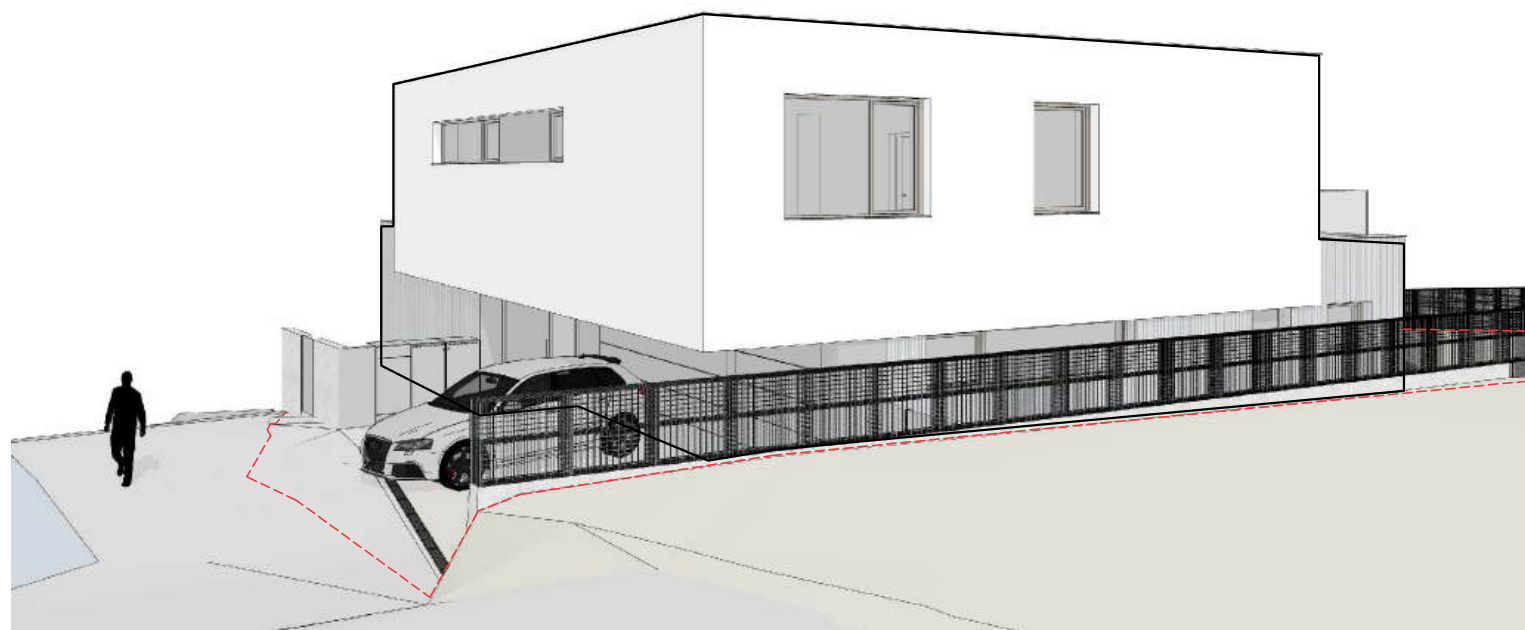
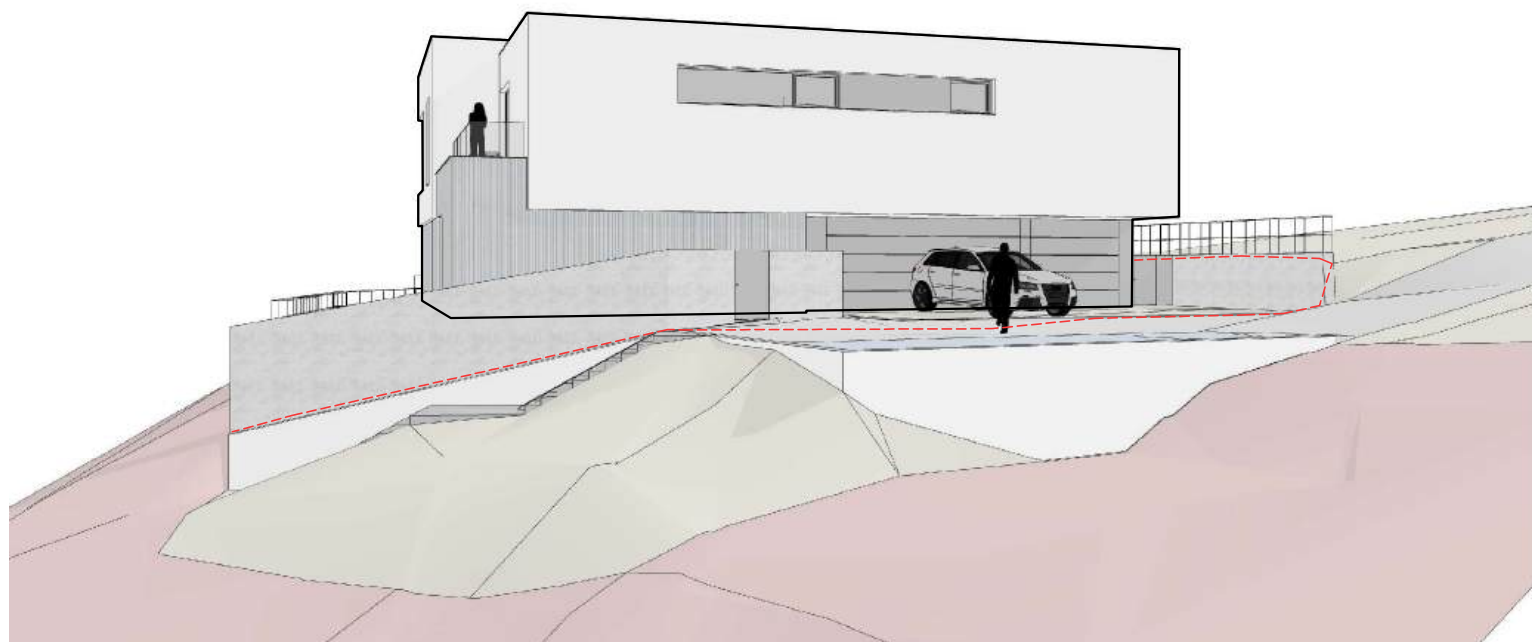
















## UMÍSTĚNÍ V RÁMCI ČR



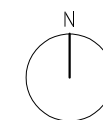
## INFO

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:

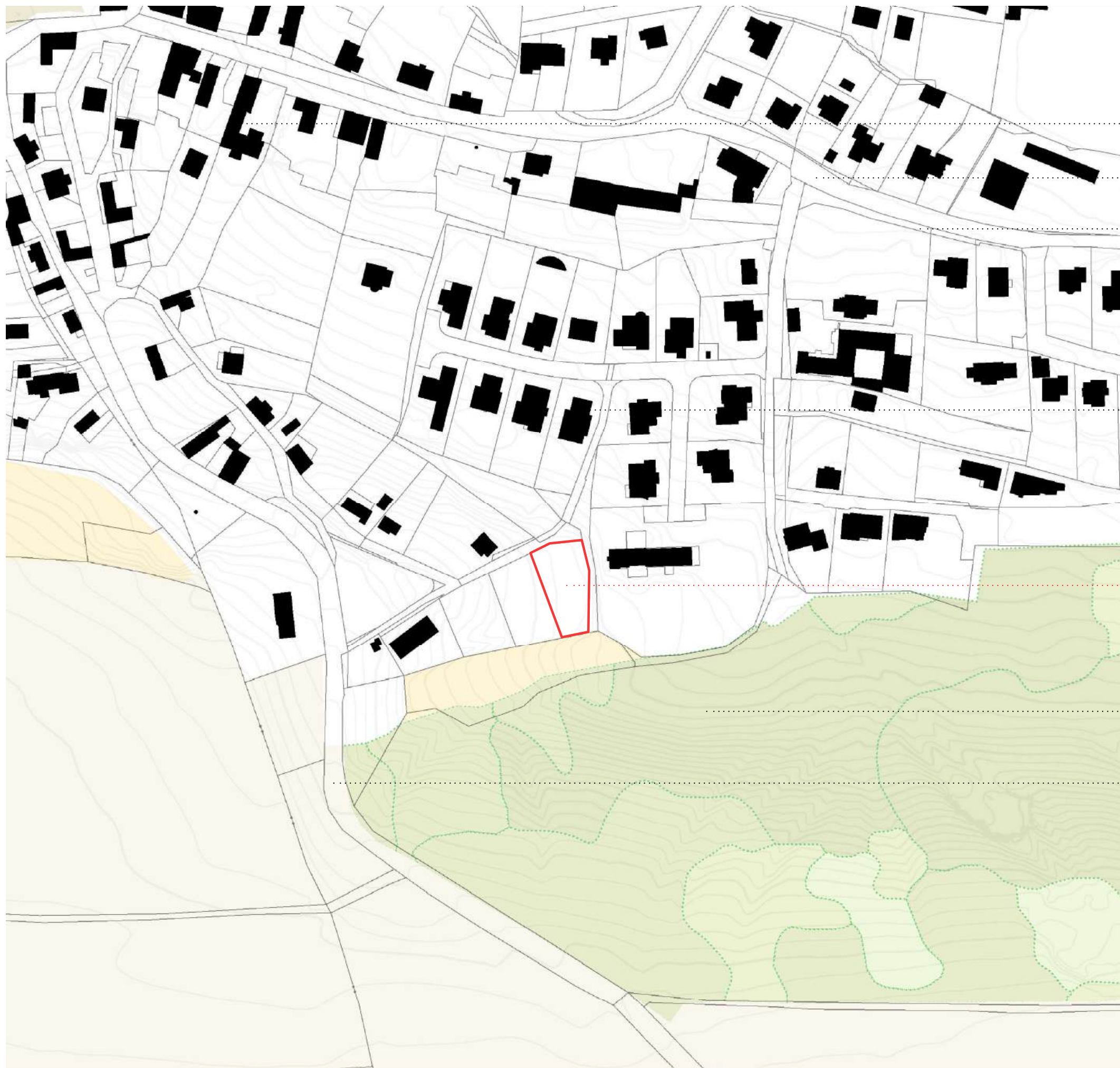
Obec Tuchoměřice se nachází v okrese Praha-západ v Středočeském kraji, v mělkém údolí horního toku Únětického potoka zhruba 11 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Na jihovýchodě sousedí s pražskou městskou částí Přední Kopanina. Žije zde přibližně 1 700 obyvatel.

## FOTO Z MÍSTA

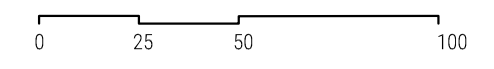
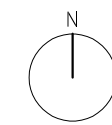


0 25 50 100

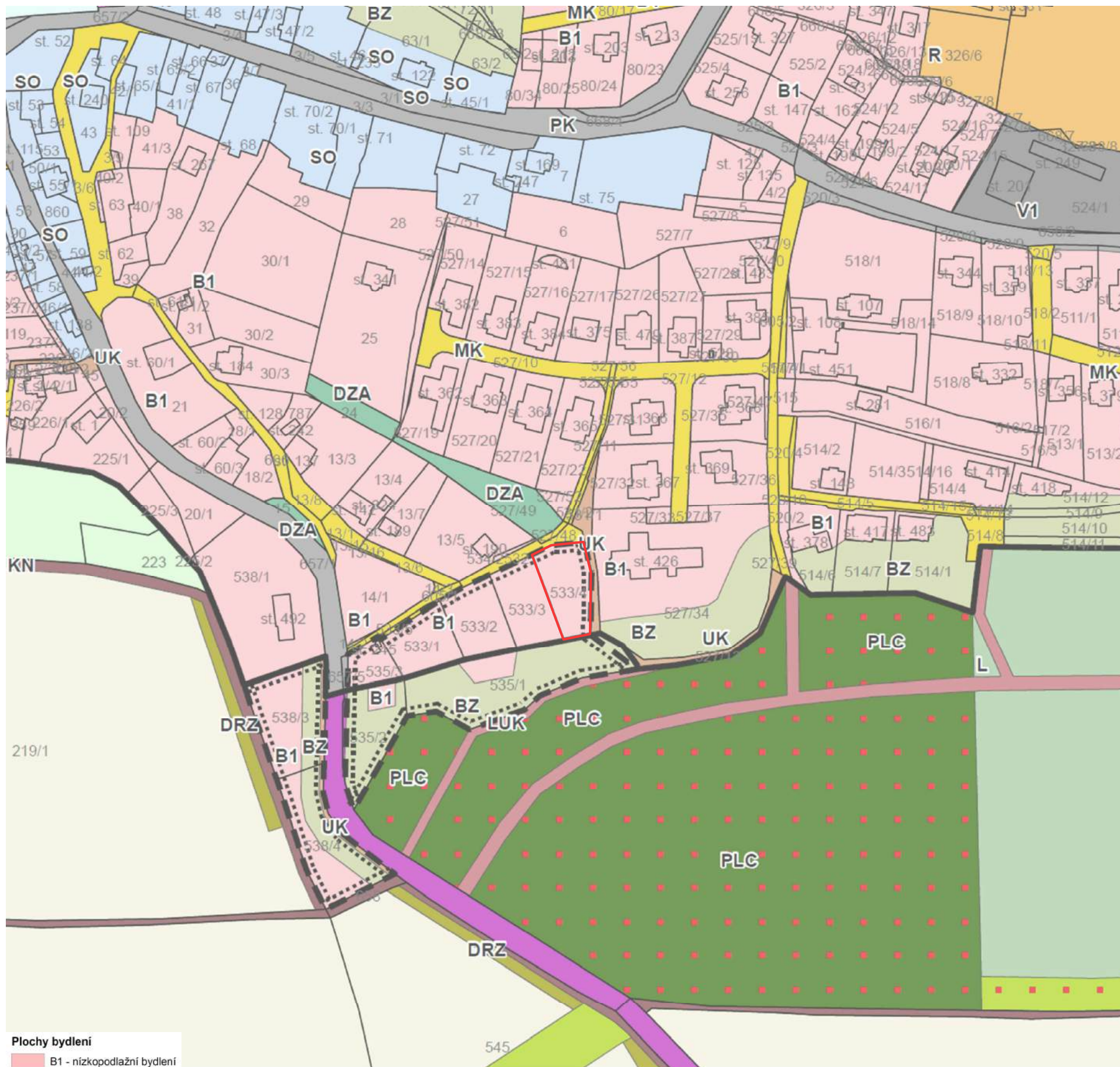




- obchod - Můj obchod
- komunikace III. třídy směr Unětice Roztoky
- BUS Tuchoměřice, Statenická
- zástavba rodinných domů
- řešený pozemek
- smíšený les
- komunikace III. třídy směr dálnice Praha







### 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

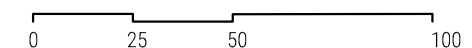
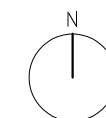
#### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKL. PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- 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.

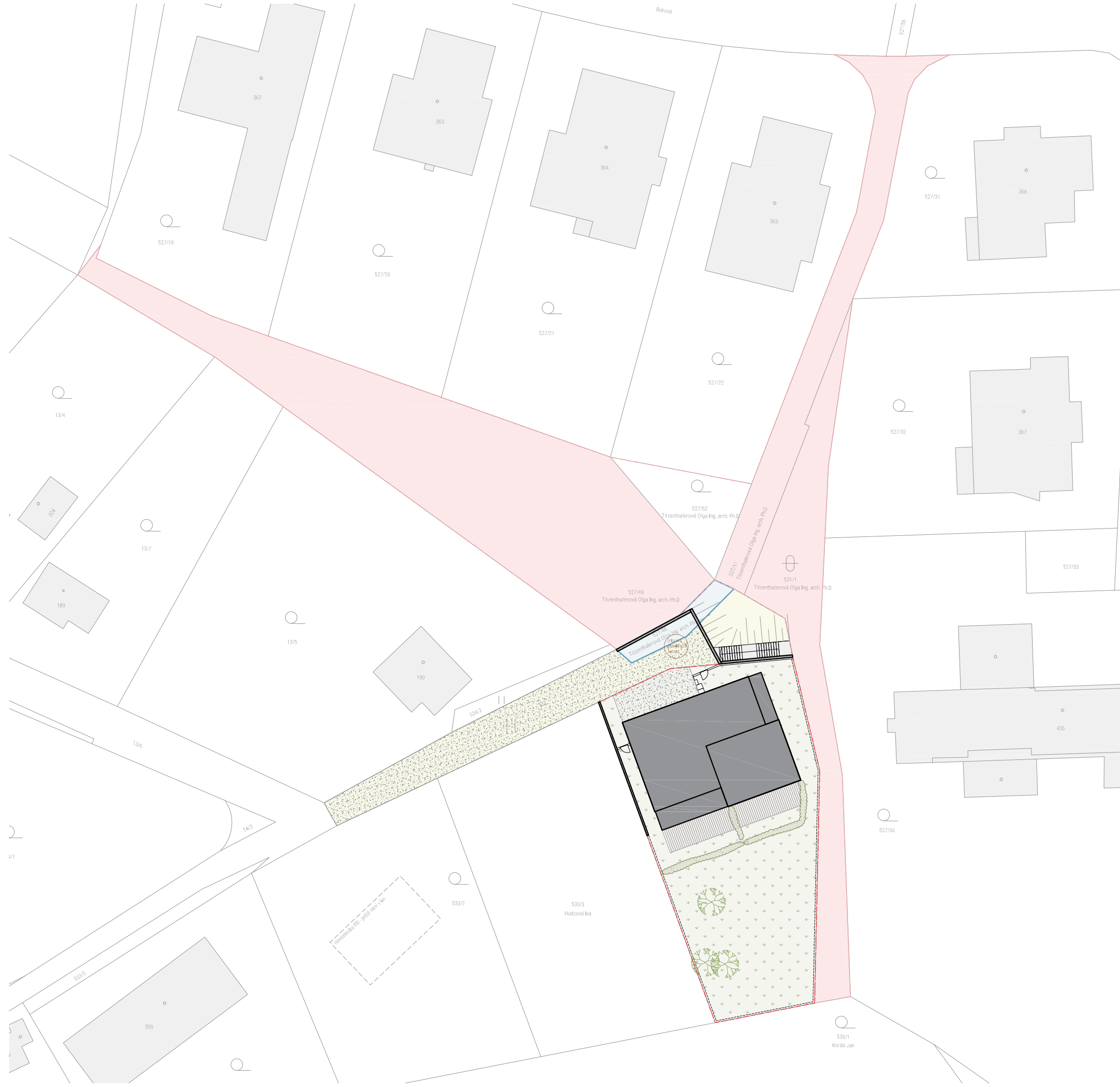
#### POZN.:

**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 soudní 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 - štěrk / zatravnovací dlažba
- Zpevněné plochy - dřevěná prkna na roštu
- Zeleň stávající
- Pozemek 527/48 - plocha potřebná pro realizaci komunikace - 40m<sup>2</sup>
- Pozemky ve vlastnictví paní Titzenhalerové, které budou v územním plánu měněny na B1 - NÍZKOPODLAŽNÍ BYDLENÍ

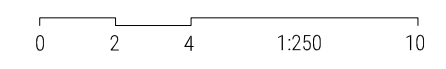
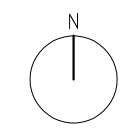
### BILANCE ÚZEMÍ NAVRHOVANÝ STAV

plocha pozemku 533/4	888 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha rodinný dům	268,7 m <sup>2</sup> (30%)
zpevněná plocha - nepropustná část (ploty, opěrné stěny)	94,4 m <sup>2</sup> (11%)
zpevněná plocha - propustná část (vjezd, terasy)	25,4 m <sup>2</sup> (3%)
zeleň na terénu	499,5 m <sup>2</sup> (56%)

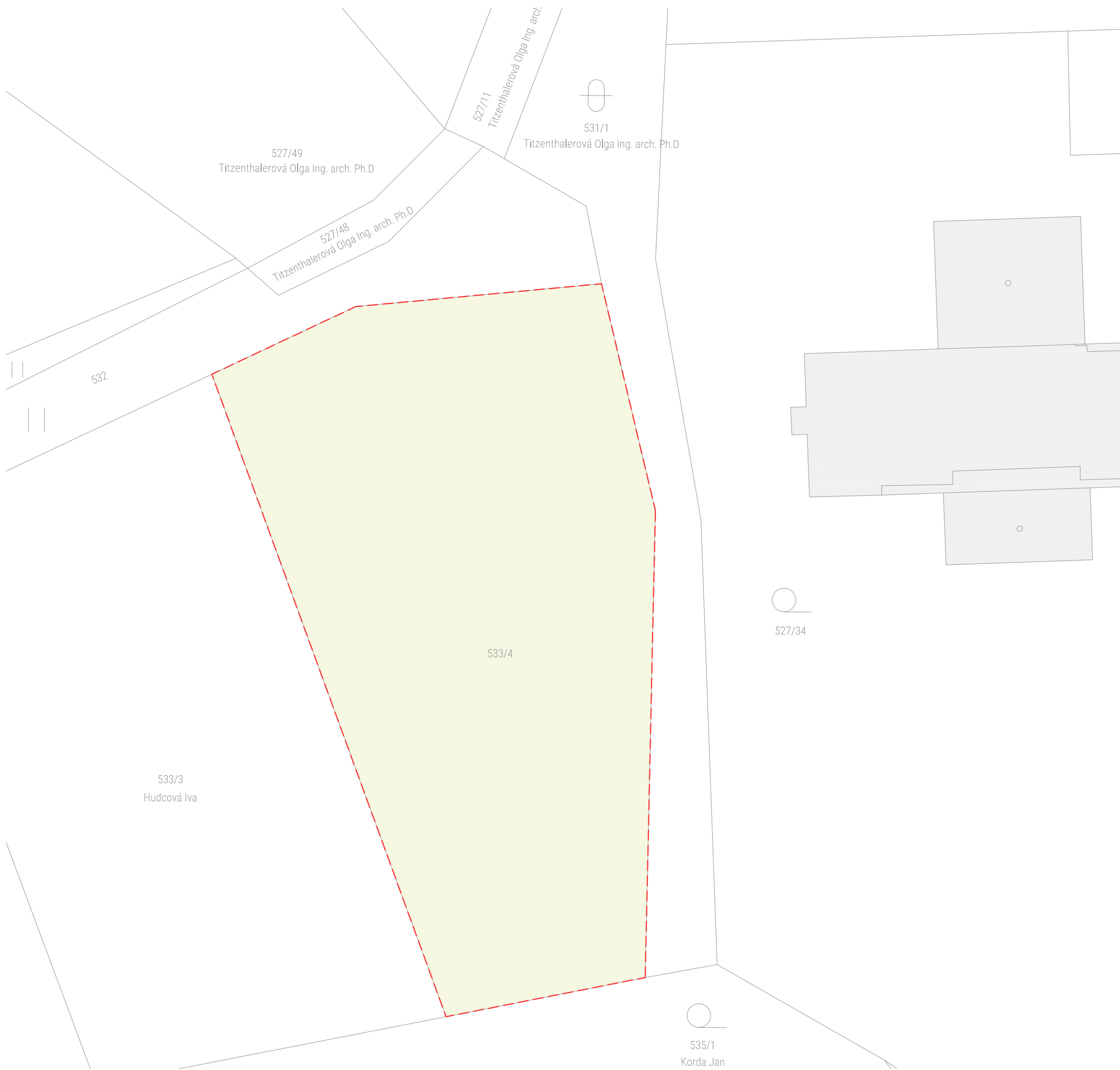
HPP objektu 477,5 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>

koeficient zeleně navrhovaný	56%
intenzita využití stavebního pozemku (objekty+nepropustné zpev. pl.) navrhovaný	294,1 m <sup>2</sup> = 33%
intenzita využití stavebního pozemku maximální dle ÚP	35% - <b>SPLNĚNO</b>

*POZN.: Do limitu intenzity využití stavebního pozemku nejsou započítávány terasy na zahradě ani zpevněná plocha před vjezdem. Terasy a vjezd není nutné započítávat do využití pozemku, pokud jsou navrženy jako propustné a budou umožňovat vsak dešťových vod. Do využití pozemku je započítán objekt RD, opěrné stěny a plot v kombinaci zděných částí a gabionových košů.*







**LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ**

- Stávající sousední objekty
- Řešené parcely

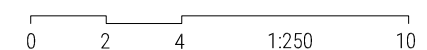
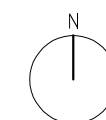
**VÝPIS ŘEŠENÝCH PARCEL - katastrální území Tuchoměřice [771341]**

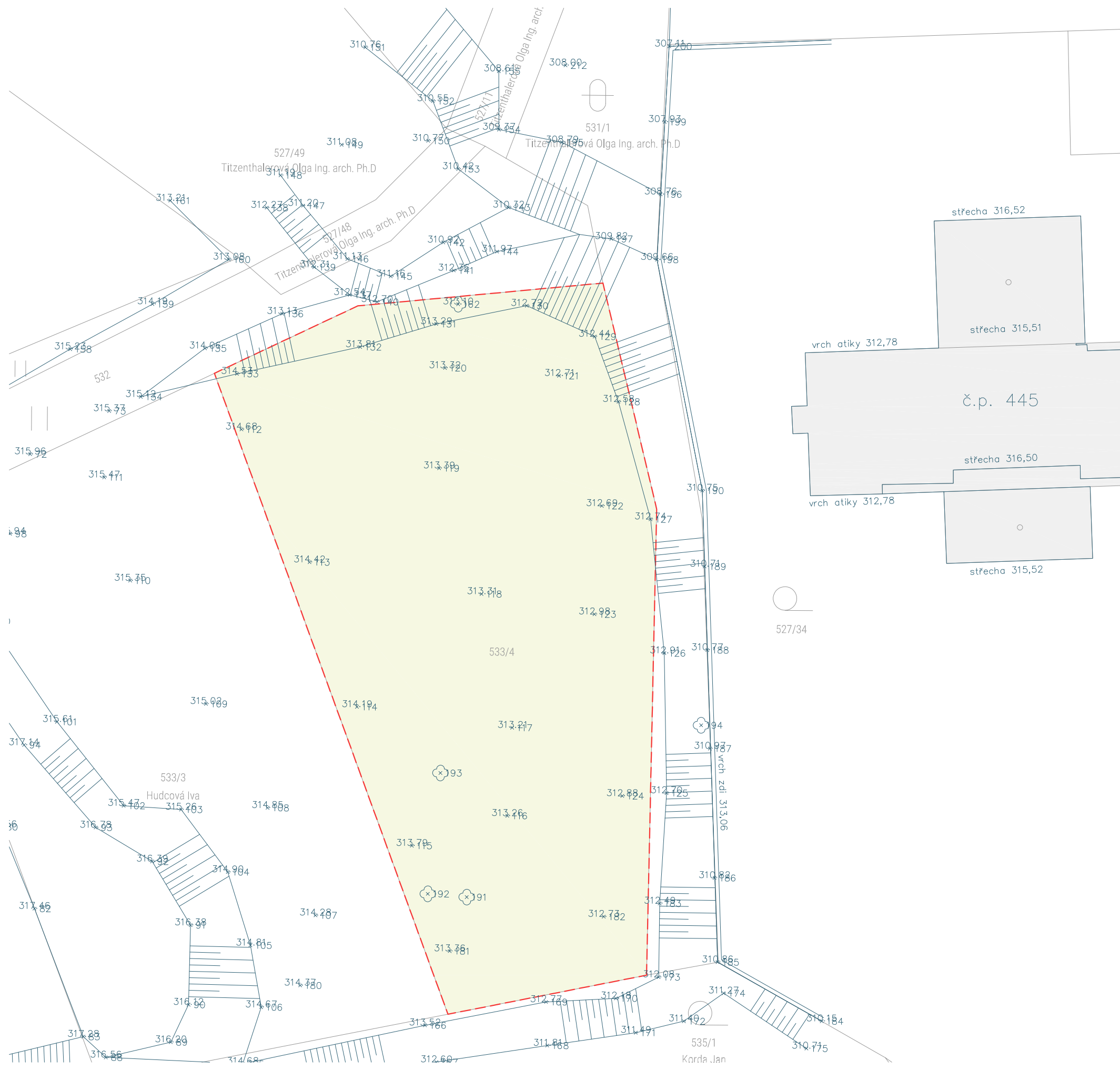
P.Č.	plocha	druh pozemku dle katastru	členění ploch dle ÚP
533/4	888 m2	orná půda - chráněno ZPF	B1 - nízko podlažní bydlení
<b>vlastnické právo</b>			
Kamarád Aleš, Střešovická 1011/37, Střešovice, 16200 Praha 6			
<b>CELKEM PLOCHA 888 m2</b>			

**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	Titzenthalerová Olga Ing. arch. Ph.D., Šárecká 1963/3, 160 00 Praha 6
535/1	zahrada	Korda Jan, Pod Lesem 27, 25267 Tuchoměřice

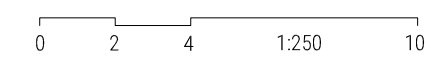
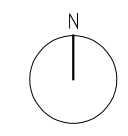
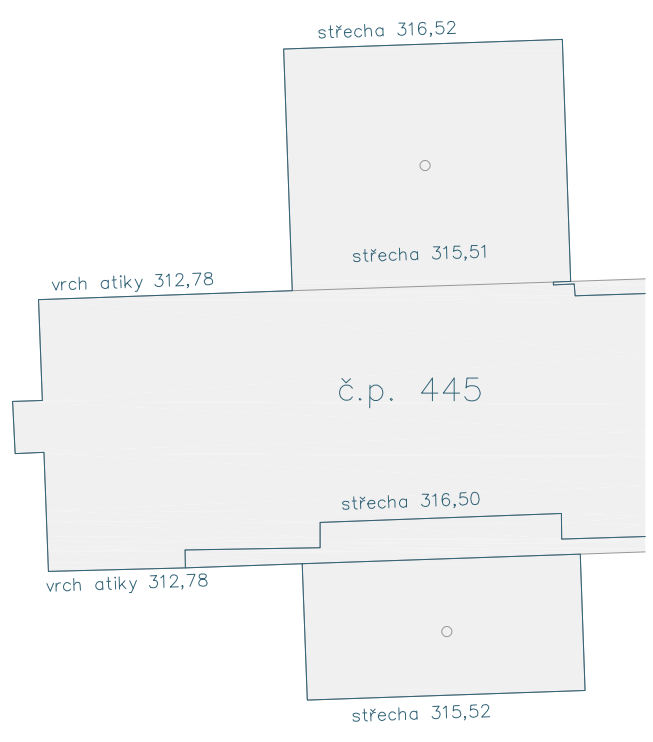
POZN.: Pozemek 532 - příjezdová cesta ze západu je veden jako trvalý travní porost - NUTNO VYŘEŠIT

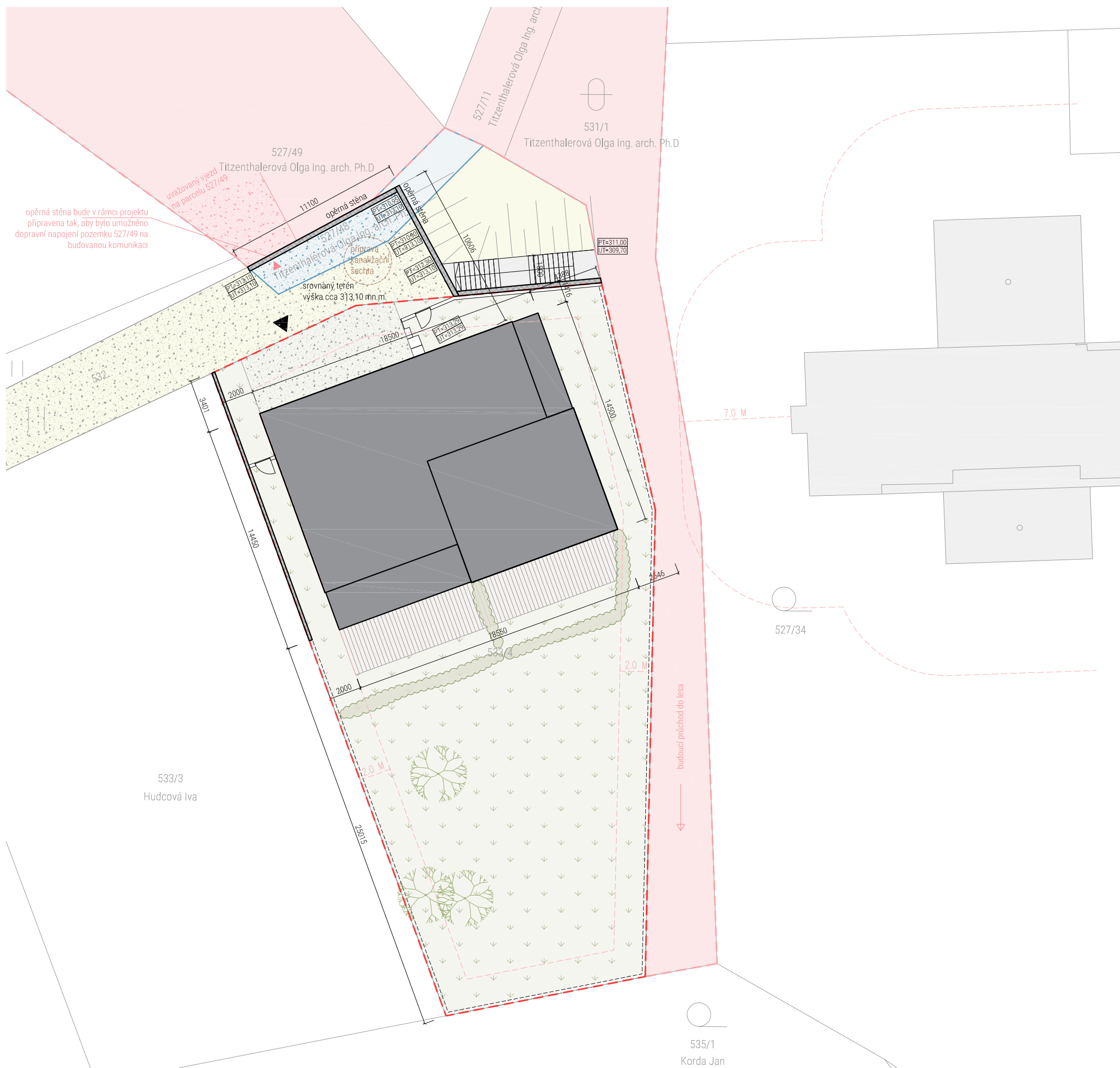




**LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ**

- Stávající sousední objekty
- Řešené parcely
- Geodetické zaměření





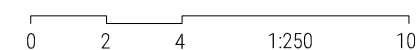
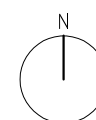
### LEGENDA PLOCH ÚZEMÍ - NÁVRH

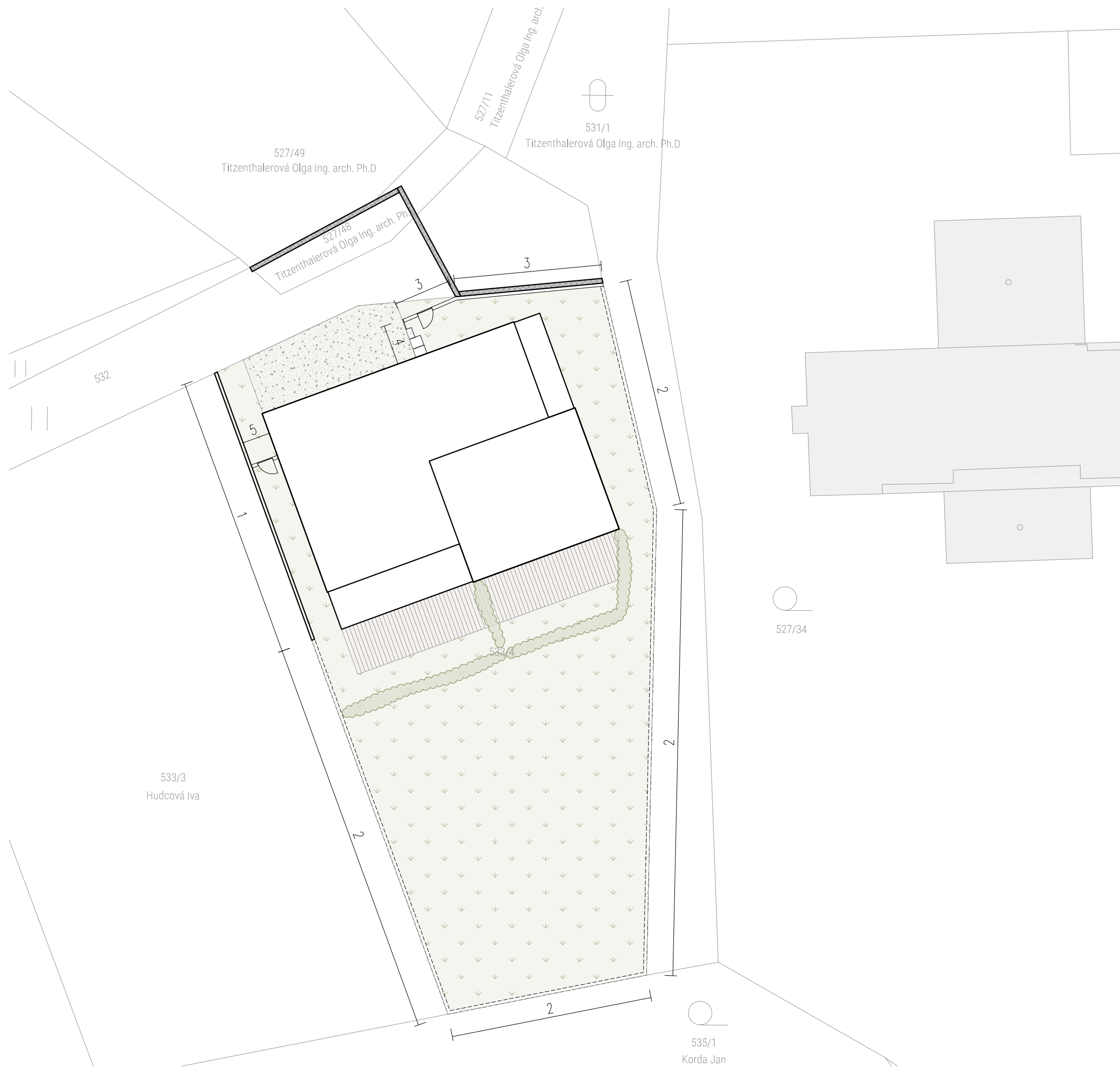
- Stávající sousední objekty
- Minimální odstupové vzdálenosti - od hranice pozemku (2m), sousedních objektů (7m)
- Řešené parcely
- Příjezdová cesta - dle ÚP místní komunikace
- Navržené objekty plochá střecha
- Navržené objekty - opěrné stěny
- Zatravněná plocha - zeleň na terénu
- Zpevněná plocha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

### BILANCE ÚZEMÍ NAVRHOVANÝ STAV

plocha pozemku 533/4	888 m <sup>2</sup>
zastavěná plocha rodinný dům	268,7 m <sup>2</sup> (30%)
zpevněná plocha - nepropustná část (ploty, opěrné stěny)	94,4 m <sup>2</sup> (11%)
zpevněná plocha - propustná část (vjezd, terasy)	25,4 m <sup>2</sup> (3%)
zeleň na terénu	499,5 m <sup>2</sup> (56%)
<b>HPP objektu</b>	<b>477,5 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup></b>
koeficient zeleně navrhovaný	56%
intenzita využití stavebního pozemku (objekty+nepropustné zpev. pl.) navrhovaný	294,1 m <sup>2</sup> = 33%
intenzita využití stavebního pozemku maximální dle ÚP	35% - <b>SPLNĚNO</b>

*POZN.: Do limitu intenzity využití stavebního pozemku nejsou započítávány terasy na zahradě ani zpevněná plocha před vjezdem. Terasy a vjezd není nutné započítávat do využití pozemku, pokud jsou navrženy jako propustné a budou umožňovat vsak dešťových vod. Do využití pozemku je započítán objekt RD, opěrné stěny a plot v kombinaci zděných částí a gabionových košů.*





**1 - OPĚRNÁ STĚNA**

- opěrná stěna v=1500 mm omítnutá v omítce objektu - totožná barva i struktura
- na opěrné stěně jeden řádek prázdných gabionových košů se zelení - v=500 mm
- celková výška 2000mm

**2 - GABIONY**

- prázdné gabionové koše porostlé zelení
- 3 řádky gabionových košů
- celková výška 1500mm
- schodovitě uskokovat s terémem

**3 - ZDĚNNÝ PLOT**

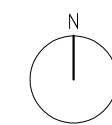
- zděnný plot v=1500 mm omítnutá v omítce objektu - totožná barva i struktura
- součástí vstupní branka na zahradu - barva šedá RAL 7040 Window grey

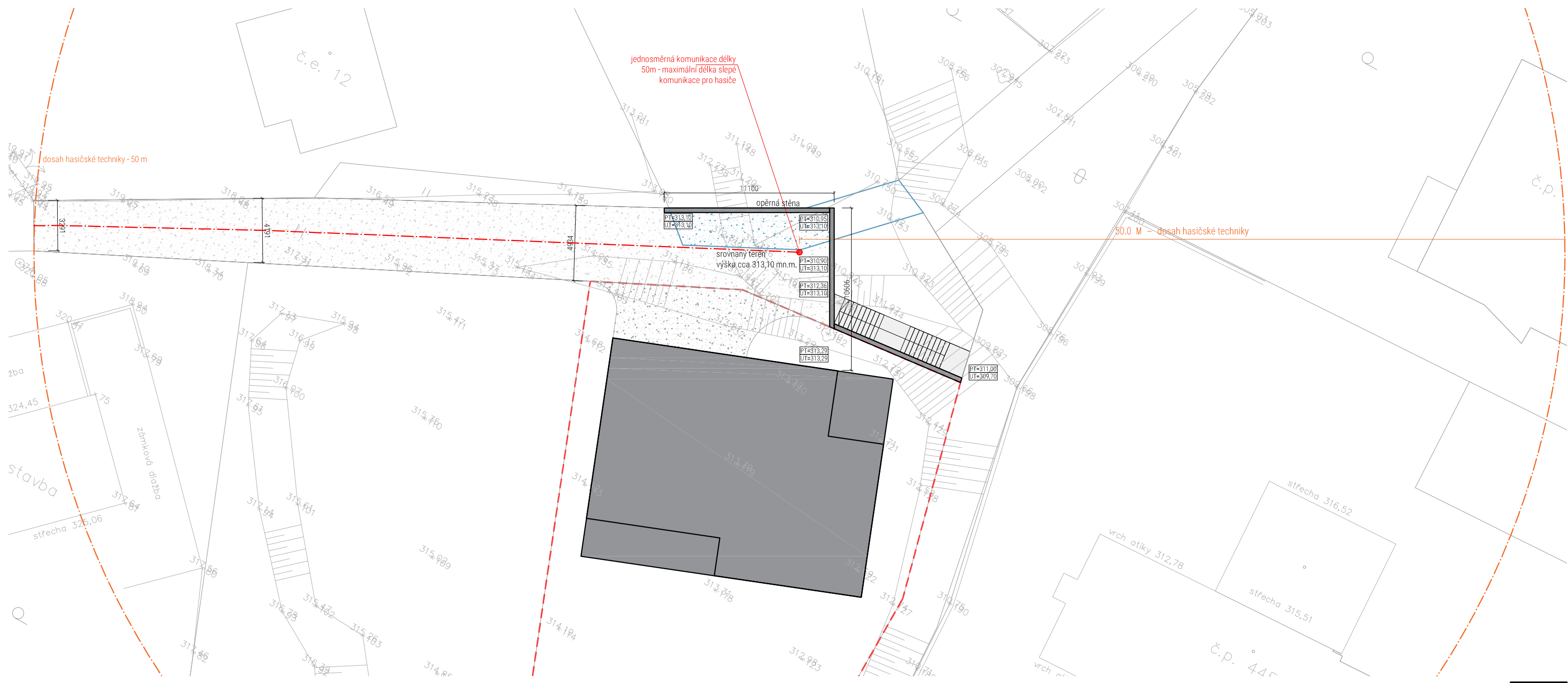
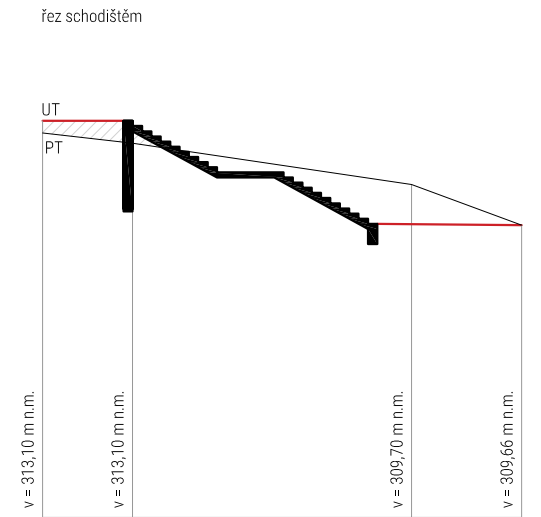
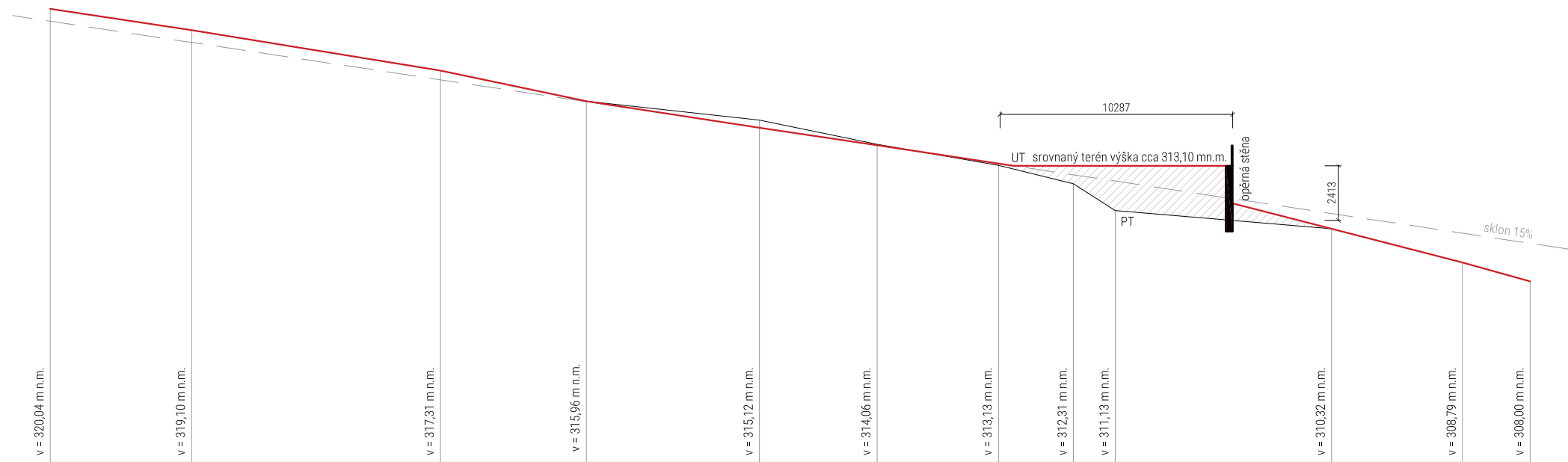
**4 - SESTAVA JAP LIBERTY**

- sestava krytů na popelnice a rozvodnicové skříně u vstupu
- 2x JAP Cleany - 656x754x1500 - RAL 7040 Window grey
- 1x JAP Energy - 656x?x1500 - RAL 7040 Window grey
- 1x fixní plechový prvek zakončující sestavu směrem ke zděnnému plotu - 656x1500 mm
- sestava plynule navazuje na plechový obkladstěnu vstupních dveří

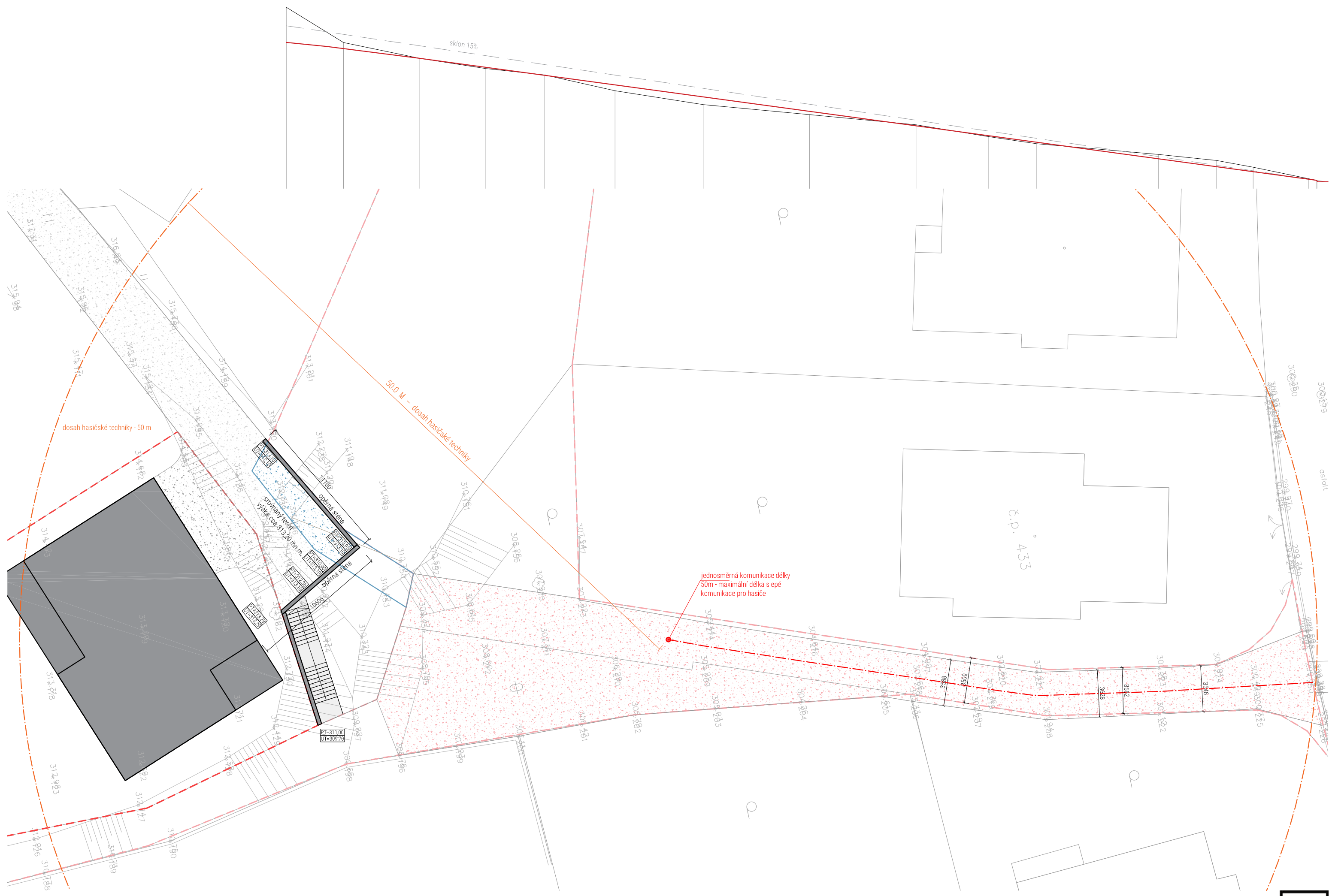
**5 - VSTUP K ATELIÉRU**

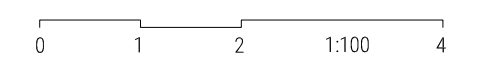
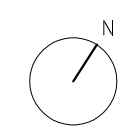
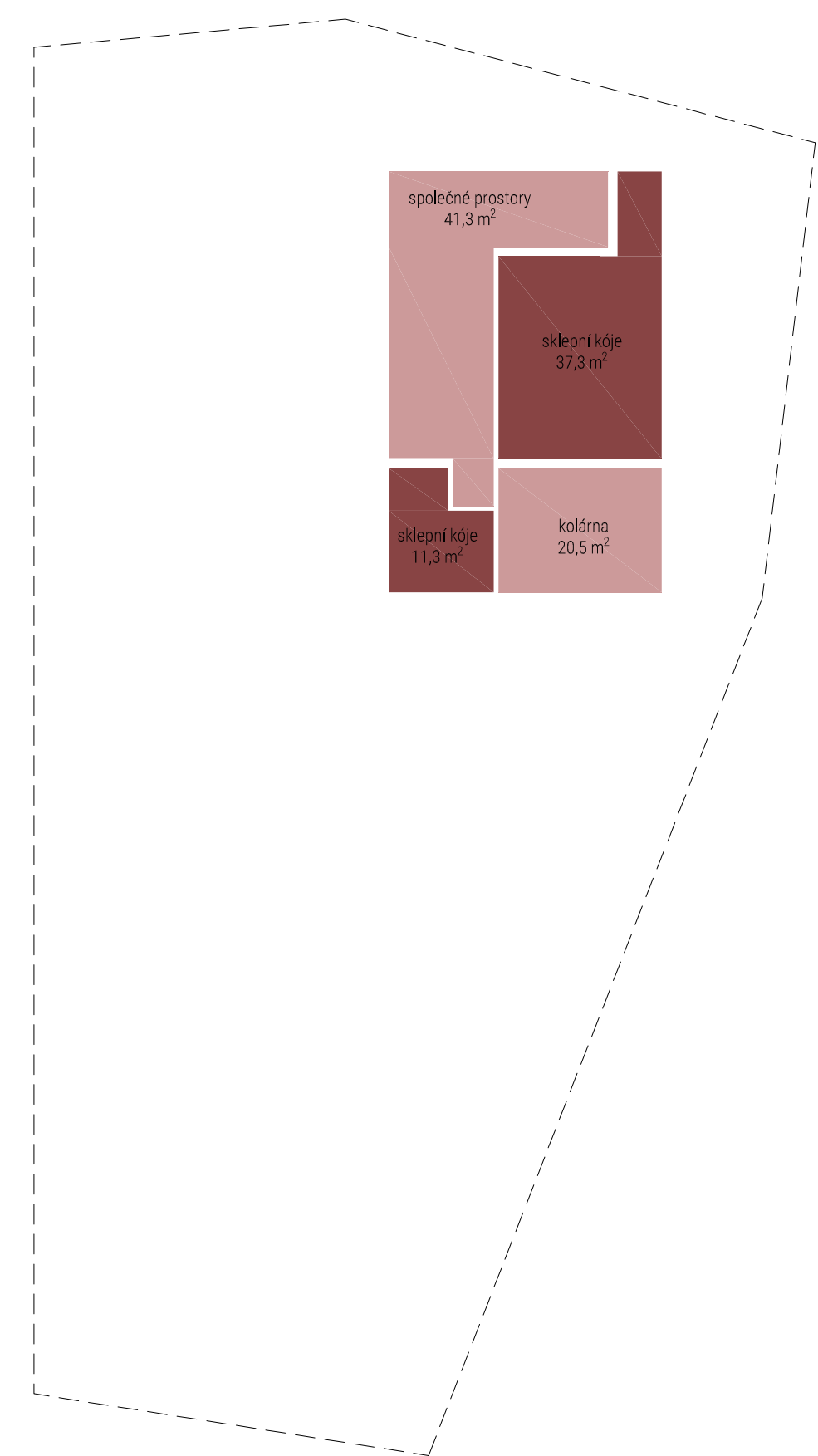
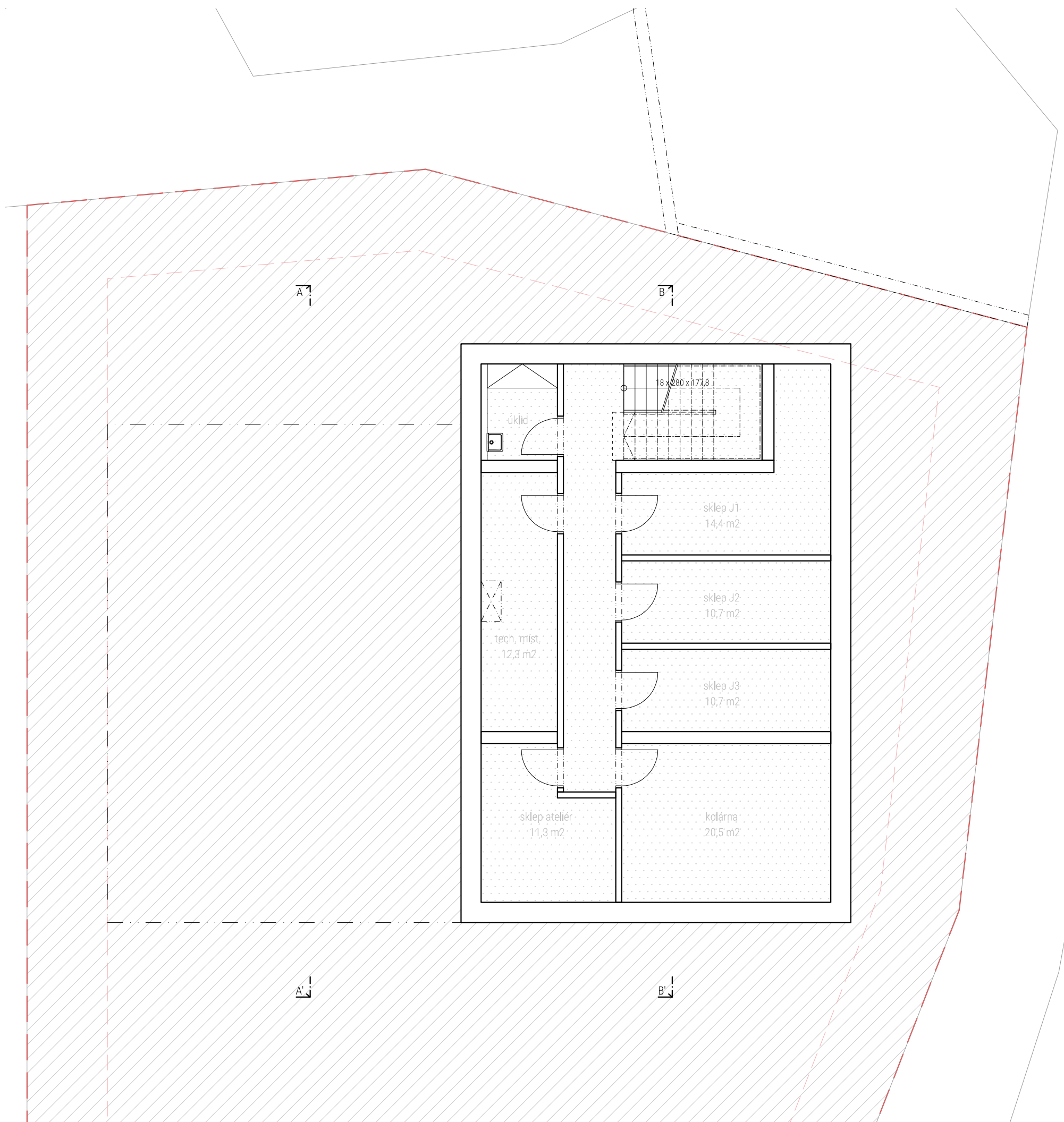
- vstupní branka plná, šedá RAL 7040 Window grey
- vedle branky dva plné díly ze stejného plechu a stejné barvy
- branka na střed průchodu



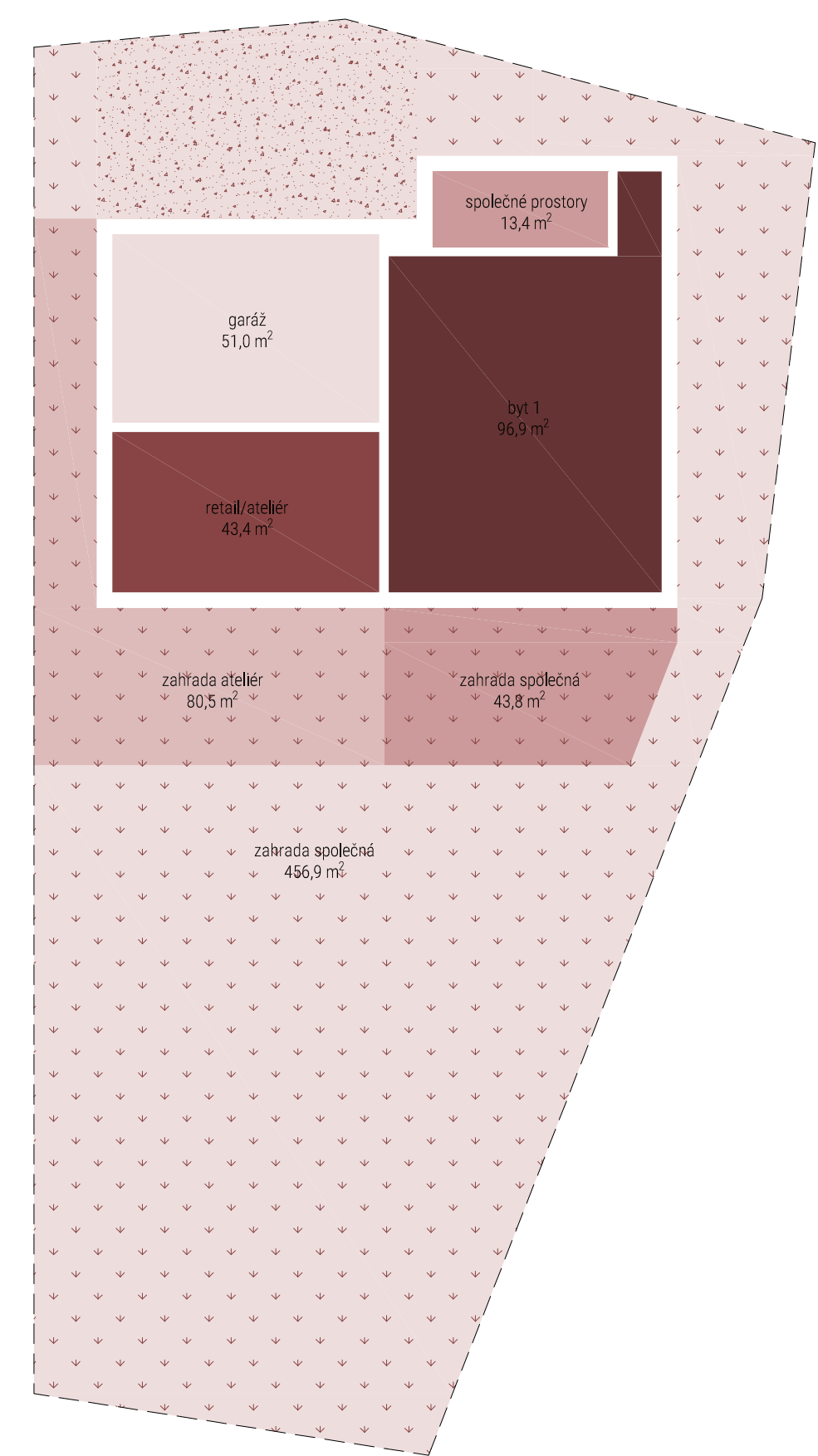
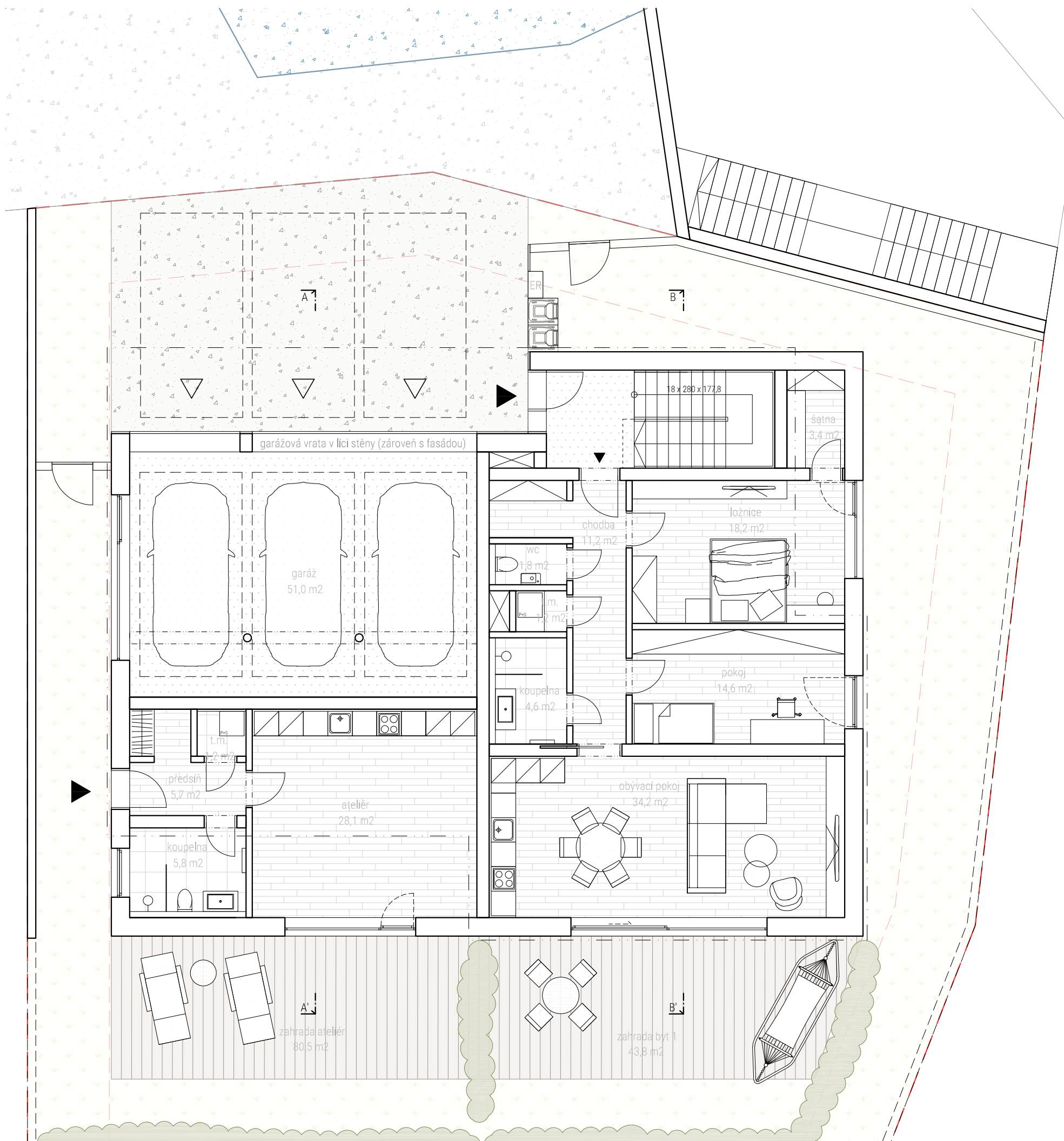


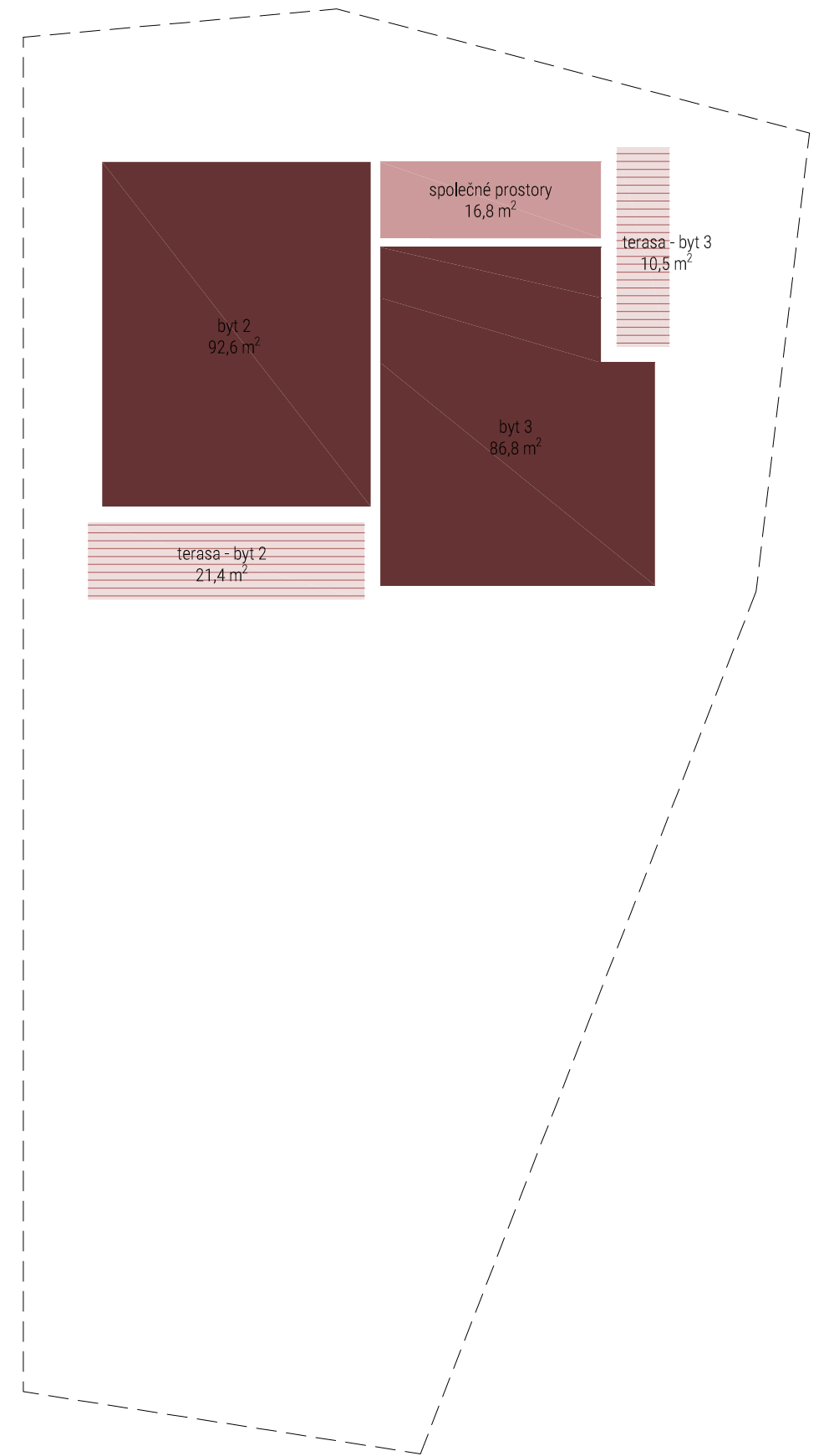
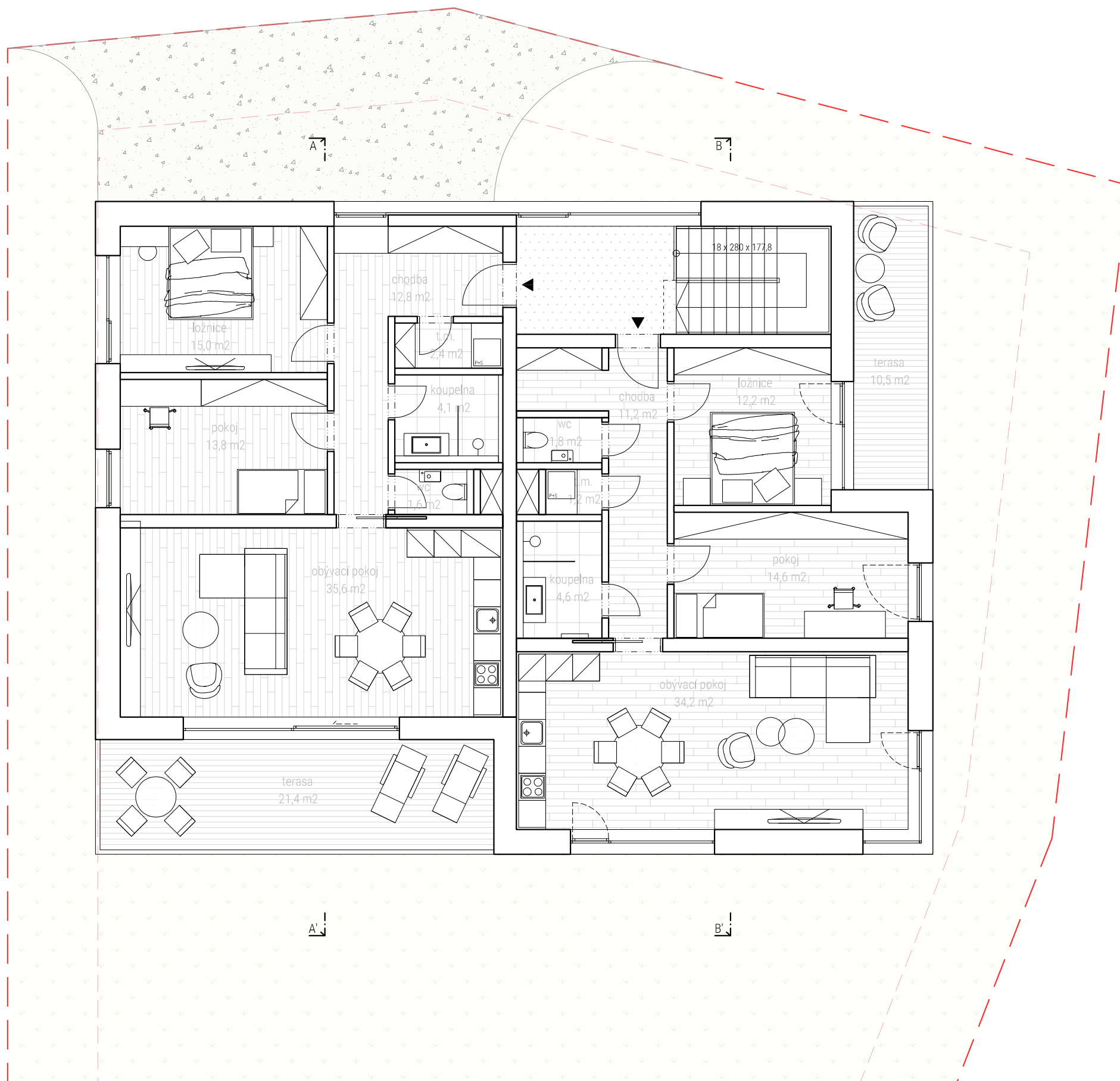






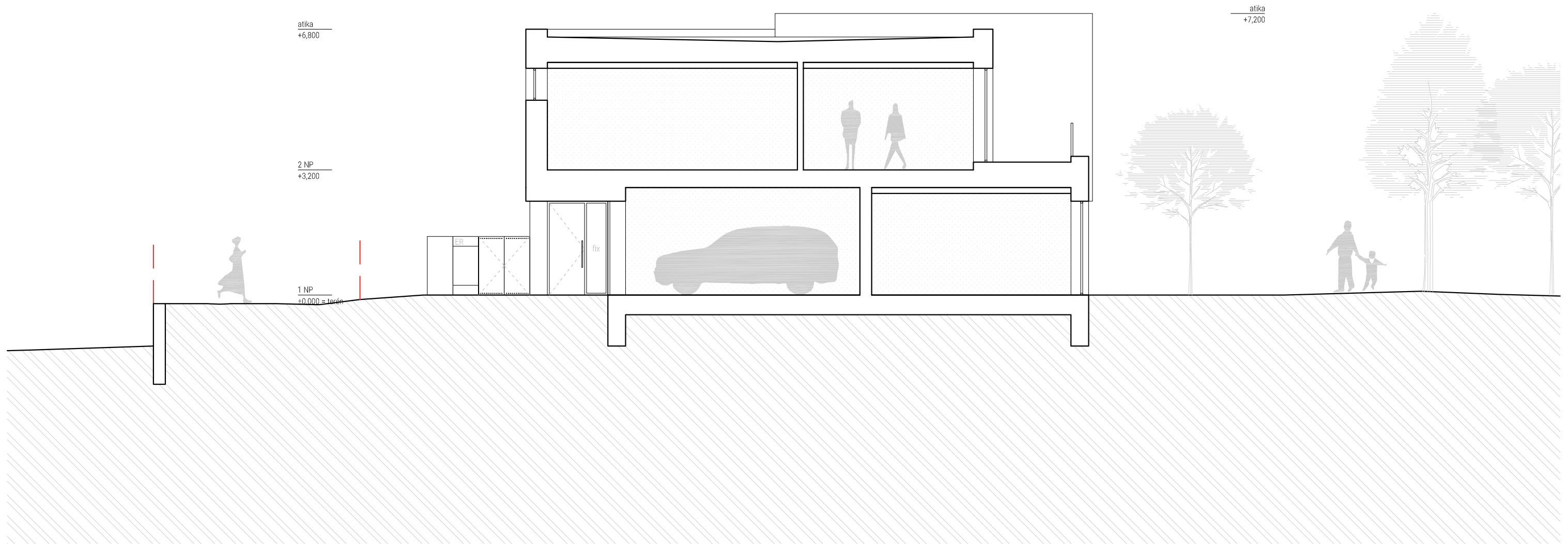


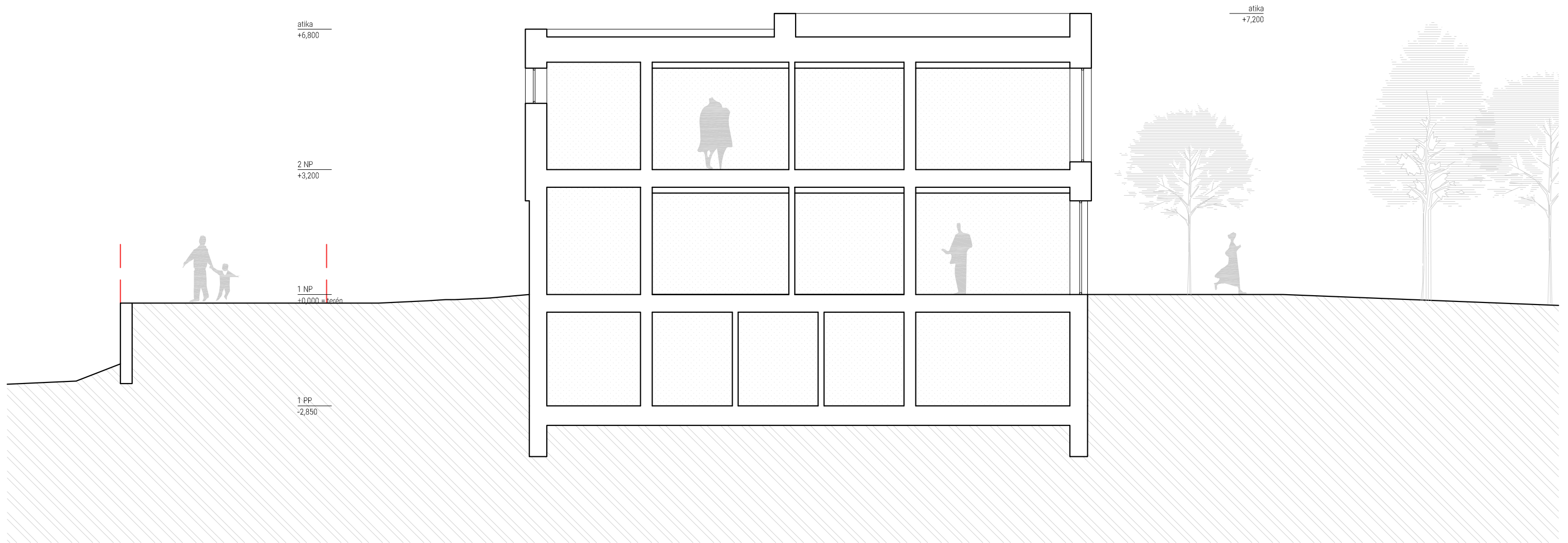




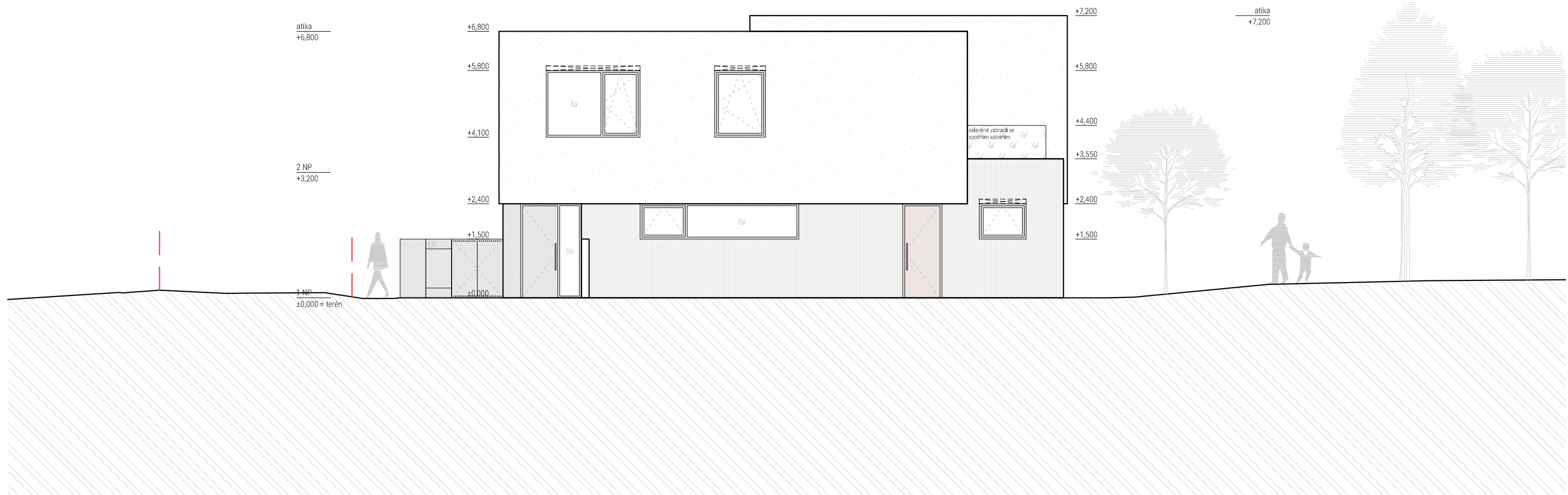
0 1 2 1:100 4







0 1 2 1:100 4



**OPLECHOVÁNÍ, STŘECHA, DOPLŇKY**

Oplechování, klempířské prvky, parapety, komíny, střešní fólie a další viditelné doplňky - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey. Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA VSTUPNÍ ČÁST, VRATA, DVEŘE**

Vstupní dveře, garážové vrata a plechový obklad stěny kolem vstupních dveří a garážových vrat - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey. Vstupní dveře i garážová vrata v lici fasády. Garážová vrata obložena stejným plechem jako stěny. Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA 1NP**

Strukturovaná fasádní omítka - rovnoběžné svislé vroubky. Barva totožná s omítkou 2NP - bílá/světlé krémová barva. Zateplení o 100mm menší tloušťka, než v 2NP - vytváří schod 100mm na fasádě. Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA 2NP**

Fasádní omítka s jemnou strukturou bílé/světlé krémové barvy, se štukovou texturou. Zateplení o 100mm větší tloušťka, než v 1NP - vytváří schod 100mm na fasádě. Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

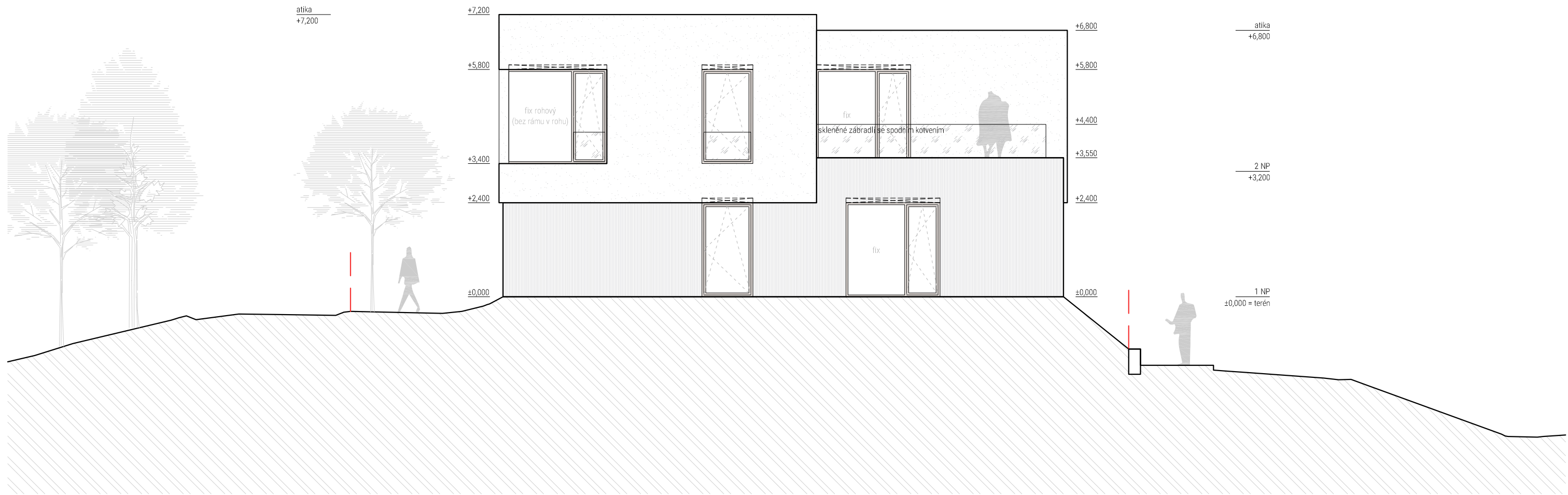
**OKNA, DVEŘE**

Dřevěná okna a HS-portály, vnitřní i vnější povrch z běleného světlého dřeva. Vstupní dveře do ateliéru také v dekoru dřeva. Vstupní dveře a garážová vrata viz samostatný bod. Podomítkové screenové rolety - světlé krémová barva. Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

**PLOT**

Kombinace zděnného plotu omítnutého do stejné omítky jako 2NP objektu a prázdných gabionových košů porostlých zelení. Výška plotu 1500mm. Součástí vstupní systém Jap Liberty (2x popelnice, 1x ER) v barvě RAL 7040 - Window grey. Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

0 1 2 1:100 4



**OPLECHOVÁNÍ, STŘECHA, DOPLŇKY**  
 Oplechování, klempířské prvky, parapety, komíny, střešní fólie a další viditelné doplňky - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

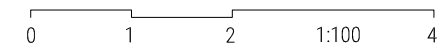
**FASÁDA VSTUPNÍ ČÁST, VRATA, DVEŘE**  
 Vstupní dveře, garážové vrata a plechový obklad stěny kolem vstupních dveří a garážových vrat - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vstupní dveře i garážová vrata v lici fasády. Garážová vrata obložena stejným plechem jako stěny.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA 1NP**  
 Strukturovaná fasádní omítka - rovnoběžné svislé vroubky. Barva totožná s omítkou 2NP - bílá/světlé krémová barva.  
 Zateplení o 100mm menší tloušťka, než v 2NP - vytváří schod 100mm na fasádě.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

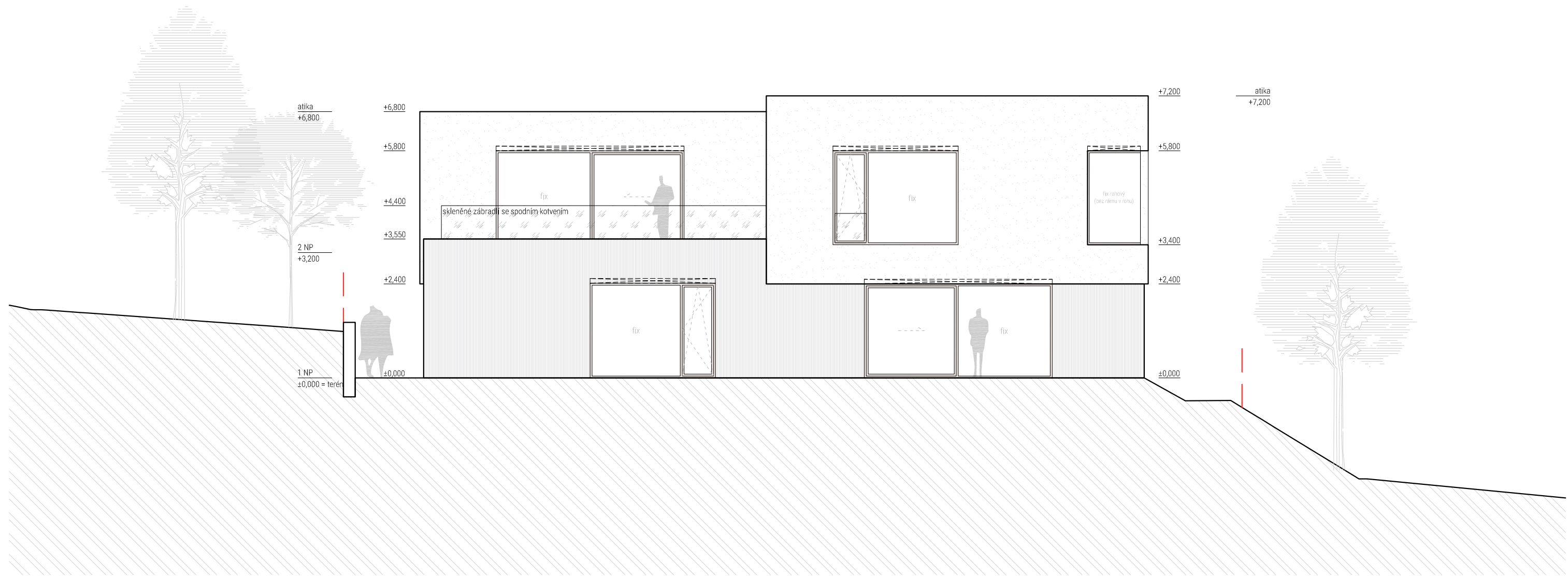
**FASÁDA 2NP**  
 Fasádní omítka s jemnou strukturou bílé/světlé krémové barvy, se štukovou texturou.  
 Zateplení o 100mm větší tloušťka, než v 1NP - vytváří schod 100mm na fasádě.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**OKNA, DVEŘE**  
 Dřevěná okna a HS-portály, vnitřní i vnější povrch z běleného světlého dřeva. Vstupní dveře do ateliéru také v dekoru dřeva.  
 Vstupní dveře a garážová vrata viz samostatný bod. Podomítkové screenové rolety - světlé krémová barva.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

**PLOT**  
 Kombinace zděnného plotu omítnutého do stejné omítky jako 2NP objektu a prázdných gabionových košů porostlých zelení. Výška plotu 1500mm.  
 Součástí vstupní systém Jap Liberty (2x popelnice, 1x ER) v barvě RAL 7040 - Window grey.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.







**OPLECHOVÁNÍ, STŘECHA, DOPLŇKY**  
 Oplechování, klempířské prvky, parapety, komíny,  
 střešní fólie a další viditelné doplňky - světlé  
 šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA VSTUPNÍ ČÁST, VRATA, DVEŘE**  
 Vstupní dveře, garážové vrata a plechový obklad  
 stěny kolem vstupních dveří a garážových vrat -  
 světlé šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vstupní dveře i garážová vrata v lici fasády.  
 Garážová vrata obložena stejným plechem jako  
 stěny.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA 1NP**  
 Strukturovaná fasádní omítka - rovnoběžné svislé  
 vroubky. Barva totožná s omítkou 2NP - bílá/světlé  
 krémová barva.  
 Zateplení o 100mm menší tloušťka, než v 2NP -  
 vytváří schod 100mm na fasádě  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

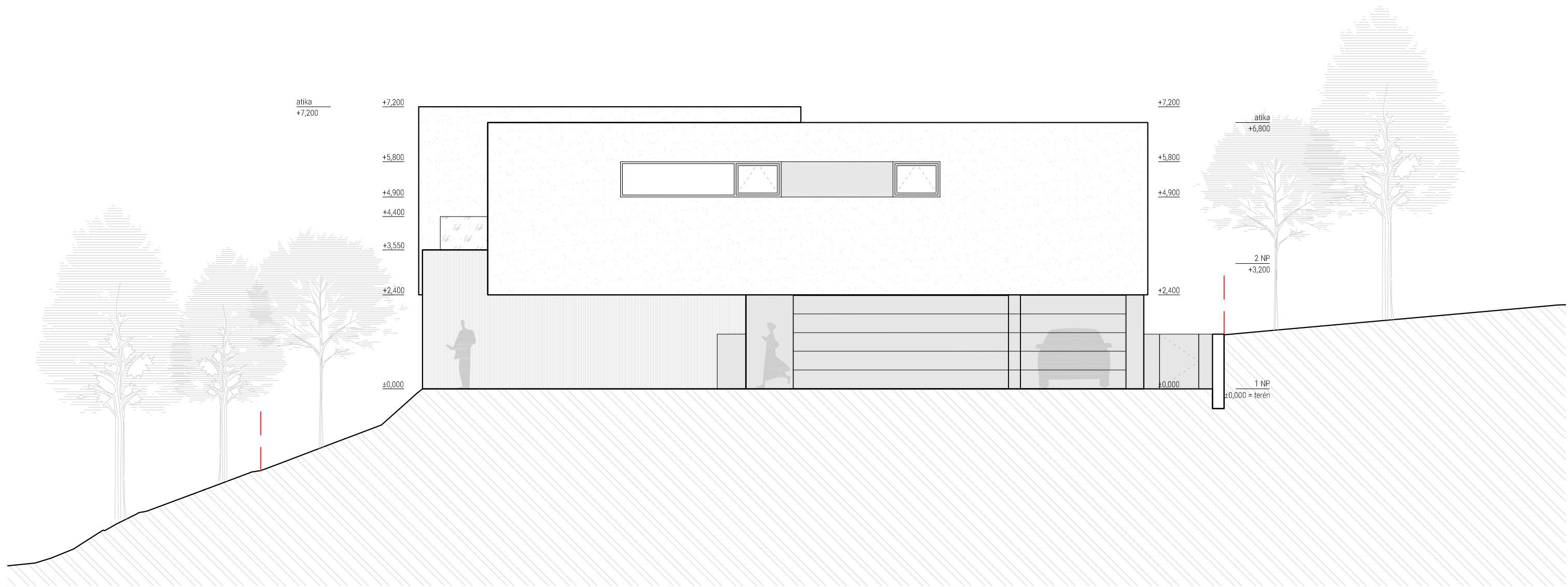
**FASÁDA 2NP**  
 Fasádní omítka s jemnou strukturou bílé/světlé  
 krémové barvy, se štukovou texturou.  
 Zateplení o 100mm větší tloušťka, než v 1NP -  
 vytváří schod 100mm na fasádě  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**OKNA, DVEŘE**  
 Dřevěná okna a HS-portály, vnitřní i vnější povrch  
 z běleného světlého dřeva. Vstupní dveře do ateliéru  
 také v dekoru dřeva.  
 Vstupní dveře a garážová vrata viz samostatný bod.  
 Podomítkové screenové rolety - světlé krémová barva.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

**PLOT**  
 Kombinace zděnného plotu omítnutého do stejné  
 omítky jako 2NP objektu a prázdných gabionových  
 košů porostlých zelení. Výška plotu 1500mm.  
 Součástí vstupní systém Jap Liberty (2x popelnice,  
 1x ER) v barvě RAL 7040 - Window grey.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

0 1 2 1:100 4





**OPLECHOVÁNÍ, STŘECHA, DOPLŇKY**  
 Oplechování, klempířské prvky, parapety, komíny, střešní fólie a další viditelné doplňky - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

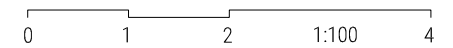
**FASÁDA VSTUPNÍ ČÁST, VRATA, DVEŘE**  
 Vstupní dveře, garážové vrata a plechový obklad stěny kolem vstupních dveří a garážových vrat - světlé šedé - RAL 7040 - Window grey.  
 Vstupní dveře i garážová vrata v lici fasády. Garážová vrata obložena stejným plechem jako stěny.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

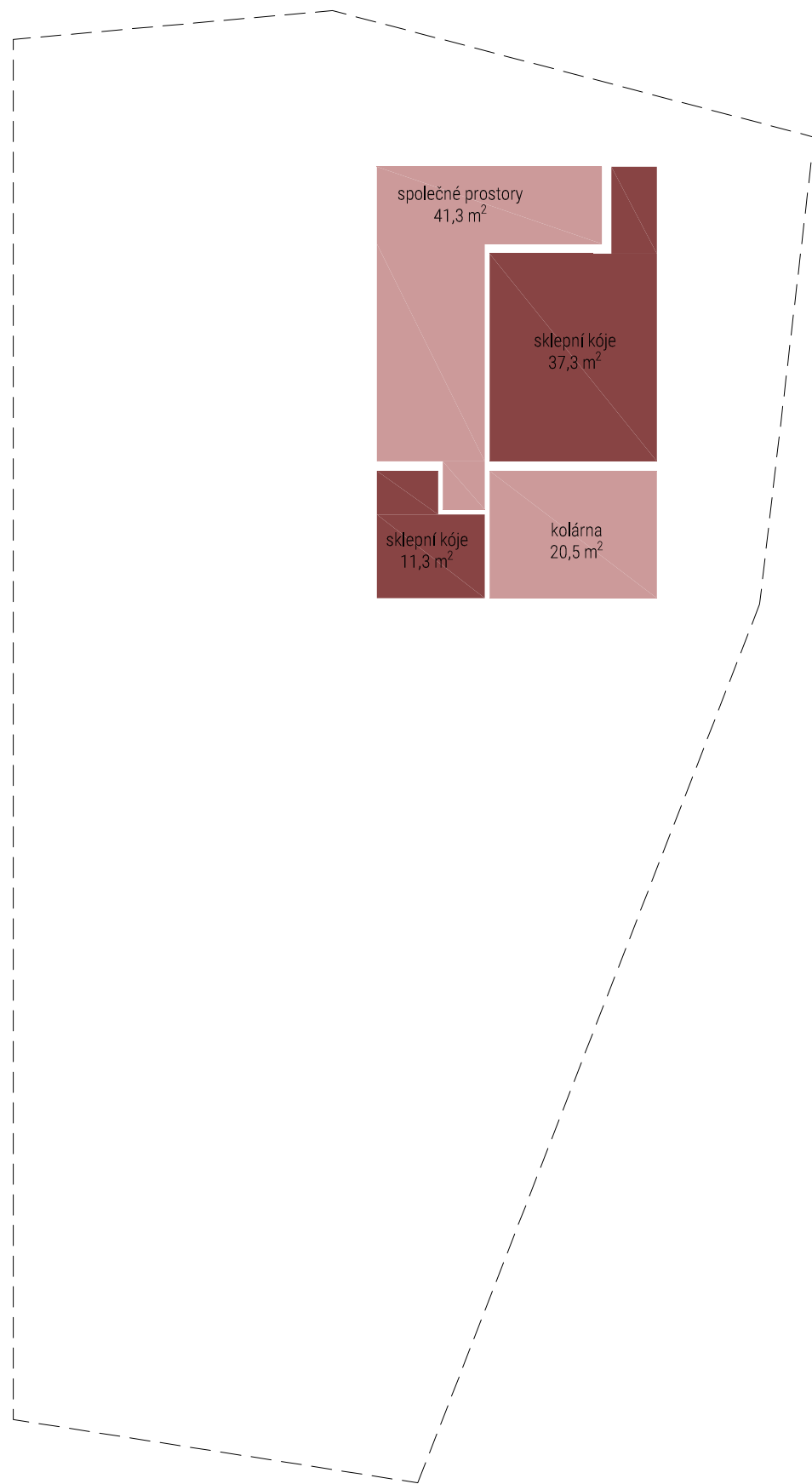
**FASÁDA 1NP**  
 Strukturovaná fasádní omítka - rovnoběžné svislé vroubky. Barva totožná s omítkou 2NP - bílá/světlé krémová barva.  
 Zateplení o 100mm menší tloušťka, než v 2NP - vytváří schod 100mm na fasádě.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**FASÁDA 2NP**  
 Fasádní omítka s jemnou strukturou bílé/světlé krémové barvy, se štukovou texturou.  
 Zateplení o 100mm větší tloušťka, než v 1NP - vytváří schod 100mm na fasádě.  
 Vyzorovat a konzultovat s architektem!!!

**OKNA, DVEŘE**  
 Dřevěná okna a HS-portály, vnitřní i vnější povrch z běleného světlého dřeva. Vstupní dveře do ateliéru také v dekoru dřeva.  
 Vstupní dveře a garážová vrata viz samostatný bod. Podomítkové screenové rolety - světlé krémová barva.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.

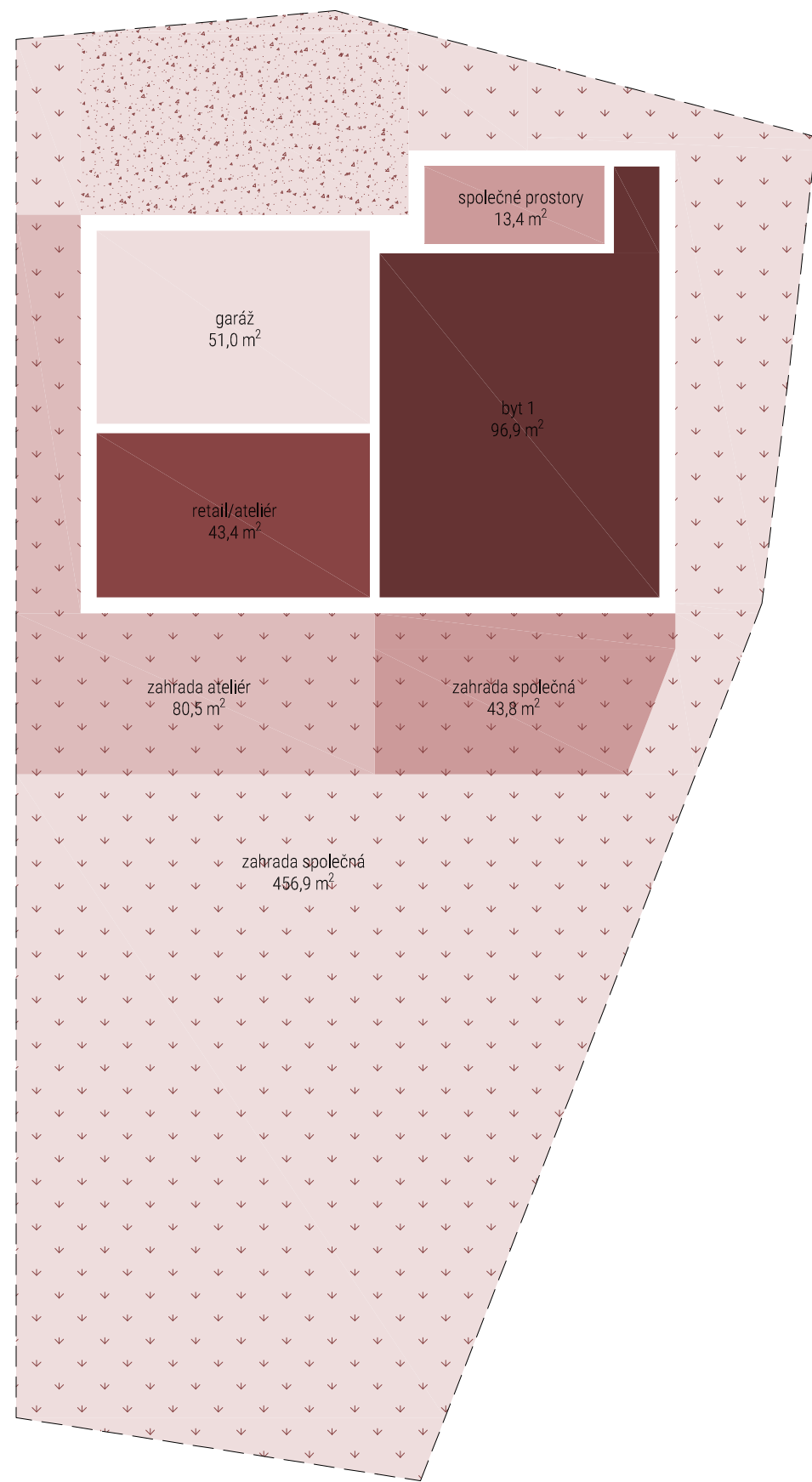
**PLOT**  
 Kombinace zděnného plotu omítnutého do stejné omítky jako 2NP objektu a prázdných gabionových košů porostlých zelení. Výška plotu 1500mm.  
 Součástí vstupní systém Jap Liberty (2x popelnice, 1x ER) v barvě RAL 7040 - Window grey.  
 Vzhled a provedení konzultovat s architektem.



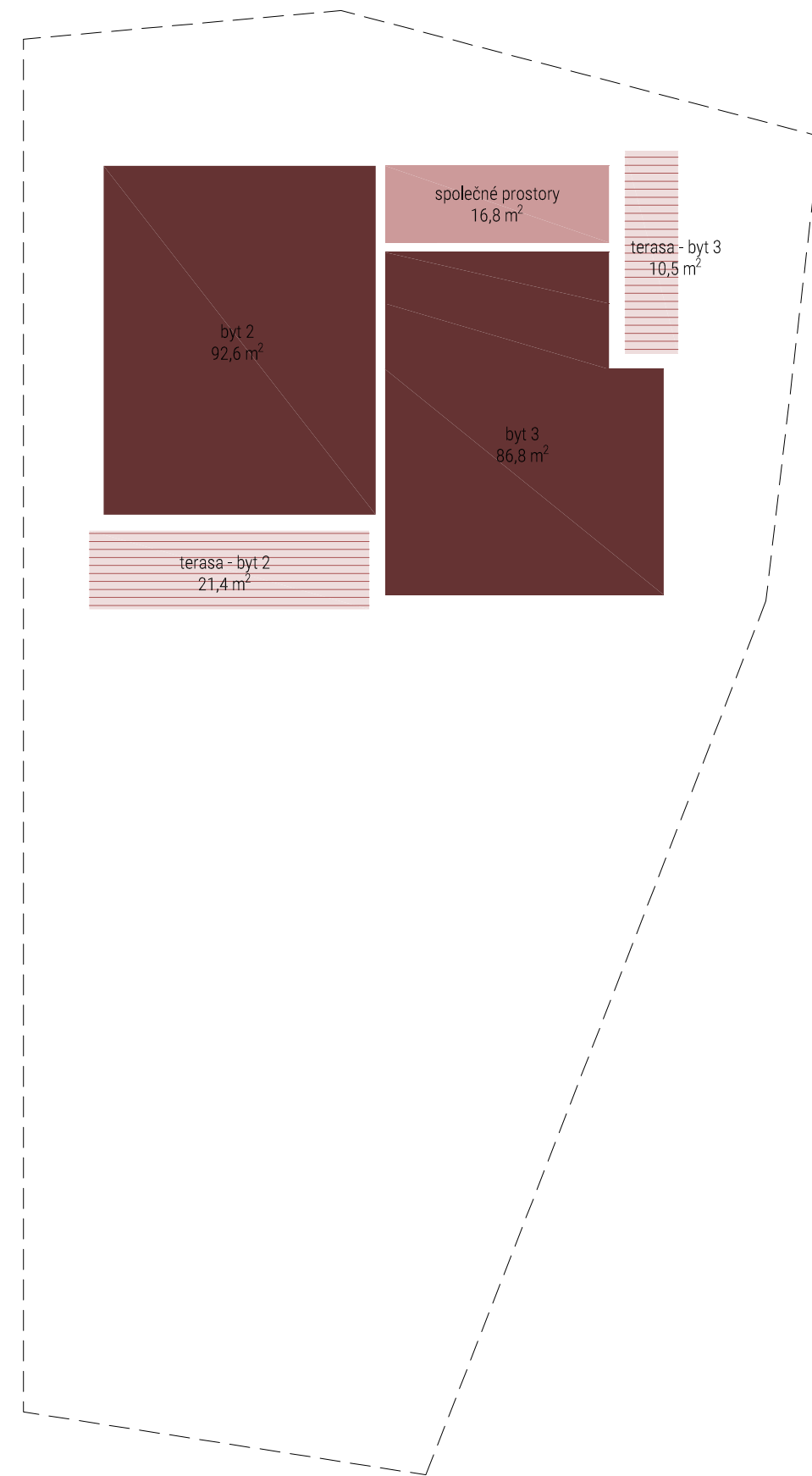


1PP hrubá podlažní plocha - HPP 1PP = 139,7 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - sklepy = 48,6 m<sup>2</sup>

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 48,6 m<sup>2</sup> + byty 319,7 m<sup>2</sup> + terasy 10,5 m<sup>2</sup> = 400,2 m<sup>2</sup>

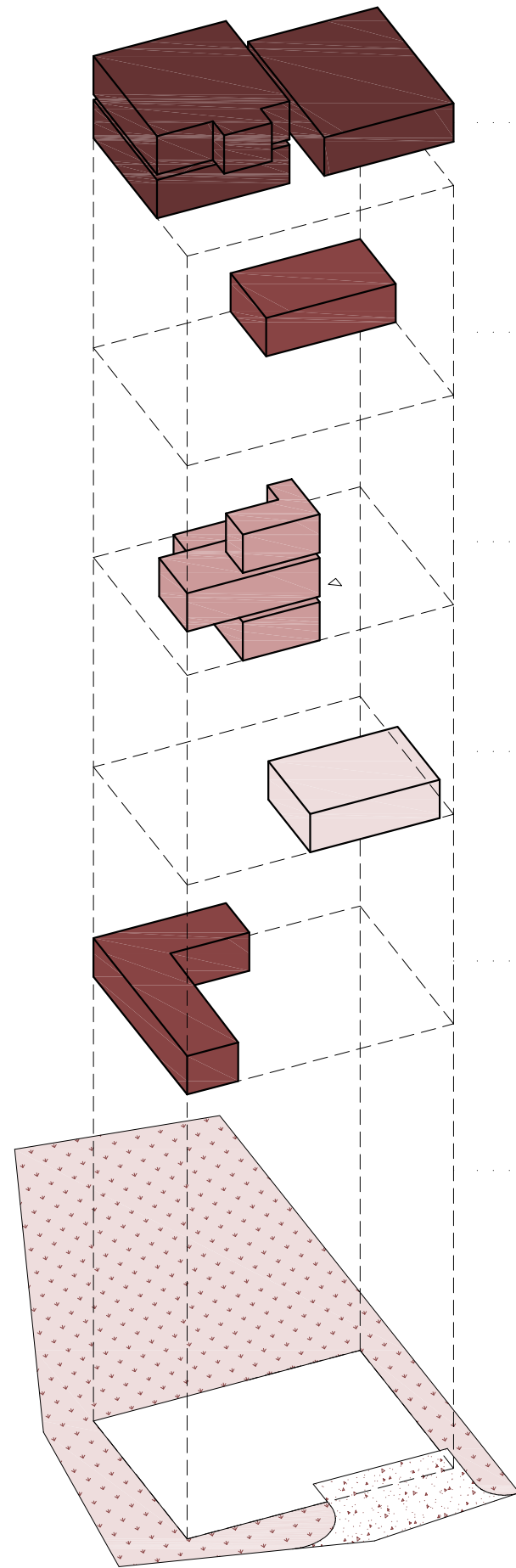


1NP hrubá podlažní plocha - HPP 1NP = 248,8 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - ateliér + byt 1 = 140,2 m<sup>2</sup>



2NP hrubá podlažní plocha - HPP 2NP = 228,7 m<sup>2</sup>  
pronajímatelná plocha - byt 2 + byt 3 = 179,5 m<sup>2</sup> (terasy = 31,9 m<sup>2</sup>)





#### BYTY - 3x bytová jednotka

- celková pronajímatelná plocha 276,3 m<sup>2</sup> + terasy 31,9 m<sup>2</sup>

#### ATELIÉR

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

#### SPOLEČNÉ PROSTORY

- celková plocha 92,0 m<sup>2</sup>

#### GARÁŽ

- celková plocha 51,0 m<sup>2</sup>

#### SKLEPNÍ KÓJE

- celková plocha 48,6 m<sup>2</sup>

#### ZAHRADA

- celková zatravněná plocha 581,2 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 48,6 m<sup>2</sup> + byty 319,7 m<sup>2</sup> + terasy 31,9 m<sup>2</sup> = 400,2 m<sup>2</sup>