

STUDIE

## NOVOSTAVBA SEDMI ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ UHŘINĚVES



## A, B\_DŮVODOVÁ ARCHITEKTONICKÁ ZPRÁVA

### Úvodní údaje

<b>Stupeň dokumentace:</b>	ARCHITEKTONICKÁ STUDIE
<b>Název stavby:</b>	<b>Novostavba sedmi řadových rodinných domů Uhříněves</b>
<b>Stavebník:</b>	LOFER property s.r.o.  Se sídlem: Revoluční 1403/28, Praha I, 11 0 00 IČO: 08283362 Jednatel: Quang Phong Tran E-mail: phong@seznam.cz Tel: 776 068 888
<b>Okres:</b>	Hlavní město Praha
<b>Katastrální území:</b>	773425, Uhříněves
<b>Parcelní čísla pozemků:</b>	1436/14, 1436/15, 1436/16, 1436/17, 1436/18, 1436/19, 1436/20, 1436/21, st .1436/24
<b>Identifikační údaje architekta a projektanta:</b>	Ziah, s.r.o. Se sídlem: Pod Hájem 310, 252 06 Měchenice Jednatel: Ing. Pavel Černý, autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, číslo autorizace 0011397 E-mail: cerny@ziah.cz Tel: 604 739 983

### Popis předaných podkladů od investora

- ✓ Základní informace od investora k investičnímu záměru stavby

### Popis výchozích podkladů

- ✓ Výpis z katastru nemovitostí
- ✓ Územní plán Hl. města Prahy
- ✓ Skica dispozice rodinného domu požadované investorem

### Popis požadovaných průzkumů pro další projektové stupně PD

- Radonový průzkum

- Podrobný inženýrsko-gelologický průzkum včetně hydrogeologického posudku
- Zjištění skutečného stavu sítí

### Základní popis záměru a zadání investora pro architektonickou studii (STS)

Záměrem investora je vytvořit na pozemcích 1436/14, 1436/15, 1436/16, 1436/17, 1436/18, 1436/19, 1436/20, 1436/21, st .1436/24 soubor sedmi řadových rodinných domů v samostatném areálu a to včetně vytvoření areálové komunikace.

Jelikož se pozemky nacházejí v blízkosti kolejí a nákladového nádraží bude kladen velký důraz na akustické vlastnosti jednotlivých použitých materiálů a konstrukcí.

Investor nezadal maximální výši rozpočtu na tento záměr.

### Základní popis architektonického záměru

Hlavním cílem bylo vyřešit nové dispozice objektu tak, aby vyhovovaly českým normám, a zároveň byly uživatelsky příjemné.

Vznikli tak dvoupodlažní nepodsklepené rodinné domy s dispozicí 5+KK.

Fasády jsou navrženy objektů s cílem vytvořit nenásilný moderní vzhled odpovídající současným standardům. Celkově je navržena vnější forma stavby jednoduchého tvaru.

Střecha je navržena jako zelená, přístup na střechu bude střešním výlezem z chodby v druhém patře. Na střechu bude umístěna technologie vytápění (tepelné čerpadlo) a větrání (rekuperační jednotka. Dále bude provedena příprava pro osazení solárních panelů.

Vzhledem k tvaru a svažitosti pozemku jsou jednotlivé RD vůči sobě výškově i půdorysně uskočené.

Rozpočet prozatím není znám ale návrh počítá z vyšším standardem technologického vybavení rodinných domu. Také tepelně technické a akustické vlastnosti objektu jsou uvažovány jako nadstandardní.

### Dispoziční řešení

V přízemí rodinného domu je umístěno zádveří, jenž je propojeno s chodbou a technickou místností. Z chodby je přístupné schodiště obývací pokoj s kuchyňským koutem komorou, skladem a samostatné WC. Dále je v přízemí umístěna garáž pro jedno osobní vozidlo. Garáž není přímo propojena s domem.

V druhém patře je schodištěm přístupná chodba. Z chodby jsou přístupné dva pokoje, pracovna, ložnice, koupna a samostatné WC. Z ložnice je dále přístupná samostatná koupna.

Rodinný dům obsahuje jedno samostatné WC v každém podlaží. V druhém podlaží jsou umístěny dvě koupelny. Jedna slouží pro hlavní ložnici a je z ní přímo propojené. Druhá koupelna je přístupná z chodby a slouží pro dva pokoje a pracovnu jenž jsou druhém patře umístěné.

### **Urbanistické řešení**

V okolí se nacházejí převážně rodinné a bytové domy o dvou až třech nadzemních podlažích. Objekty zapadají do okolního rázu svým vzhledem i svou velikostí. Vjezd do areálu bude při západní hranici pozemku. V areálu bude vytvořeno 7 parkovacích míst, dále zde bude umístěn objekt pro popelnice a poštovní schránky.

### **Charakteristika území a stavebního pozemku**

#### **Poloha v obci**

Projekt je situován v blízkosti kolejíště a terminálu kontejnerové dopravy. V okolí jsou rodinné domy, bytové domy a provozovny.

### **Údaje o souladu záměru stavby s územně plánovací dokumentací**

Předmětný pozemek je v zastavěném území, podle platného územního plánu pro Prahu v ploše s funkčním využitím:

#### **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.

Nově navrhovaná funkce je v souladu s územním plánem.

Pozemek se nachází v ochranné pásce železniční dráhy a ochranném pásmu letiště Praha – Kbely.

### **Možnosti napojení stavby na technickou infrastrukturu**

Pro rodinné domy bude nutné vybudovat nové přípojky vody, kanalizace a nízkého napětí. Přípojka plynu se neuvažuje. Kapacitu technické infrastruktury je potřeba prověřit v dalším stupni projektové dokumentace.

#### **Doprava**

Vjezd na pozemek je při západní hranici pozemku z ulice Středohorská. Současný vjezd na pozemek je pro zamýšlený projekt nevhodně umístěny a bude jej nutné posunout k jihu. Z hlediska dopravy tedy vznikne nové napojení na stávající dopravní síť.

Pro sedm rodinných domů nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP vyžaduje čtrnáct parkovacích stání. Sedm parkovacích stání je zajištěno pomocí garáží, jenž jsou umístěny v jednotlivých rodinných domech. Zbývajících sedm parkovacích míst je navrženo podél areálové komunikace na jižní straně pozemku.

### **Orientační údaje a bilance ploch**

#### **Rodinný dům 01**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 02**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 03**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 04**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 05**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 06**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

#### **Rodinný dům 07**

Užitná plocha 1.NP 97,07 m<sup>2</sup>

Užitná plocha 2.NP bez terasy 89,31 m<sup>2</sup>

Plocha pozemků dle KN 2661,3 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha rodinnými domy 821,74 m<sup>2</sup>

Zastavěna ploch objektem pro popelnice 8 m<sup>2</sup>

Zpevněná plocha 833,40 m<sup>2</sup>

Plocha zeleně 998,16 m<sup>2</sup>

Počet jednotek 7 rodinných domů

Počet stání pro automobily na pozemku 7 garážová + 7 venkovní

### **Závěr**

Před vypracováním dalšího stupně dokumentace bude zapotřebí součinnost investora, především projednání záměru s příslušnými úřady a zodpovězení dalších dotazů.

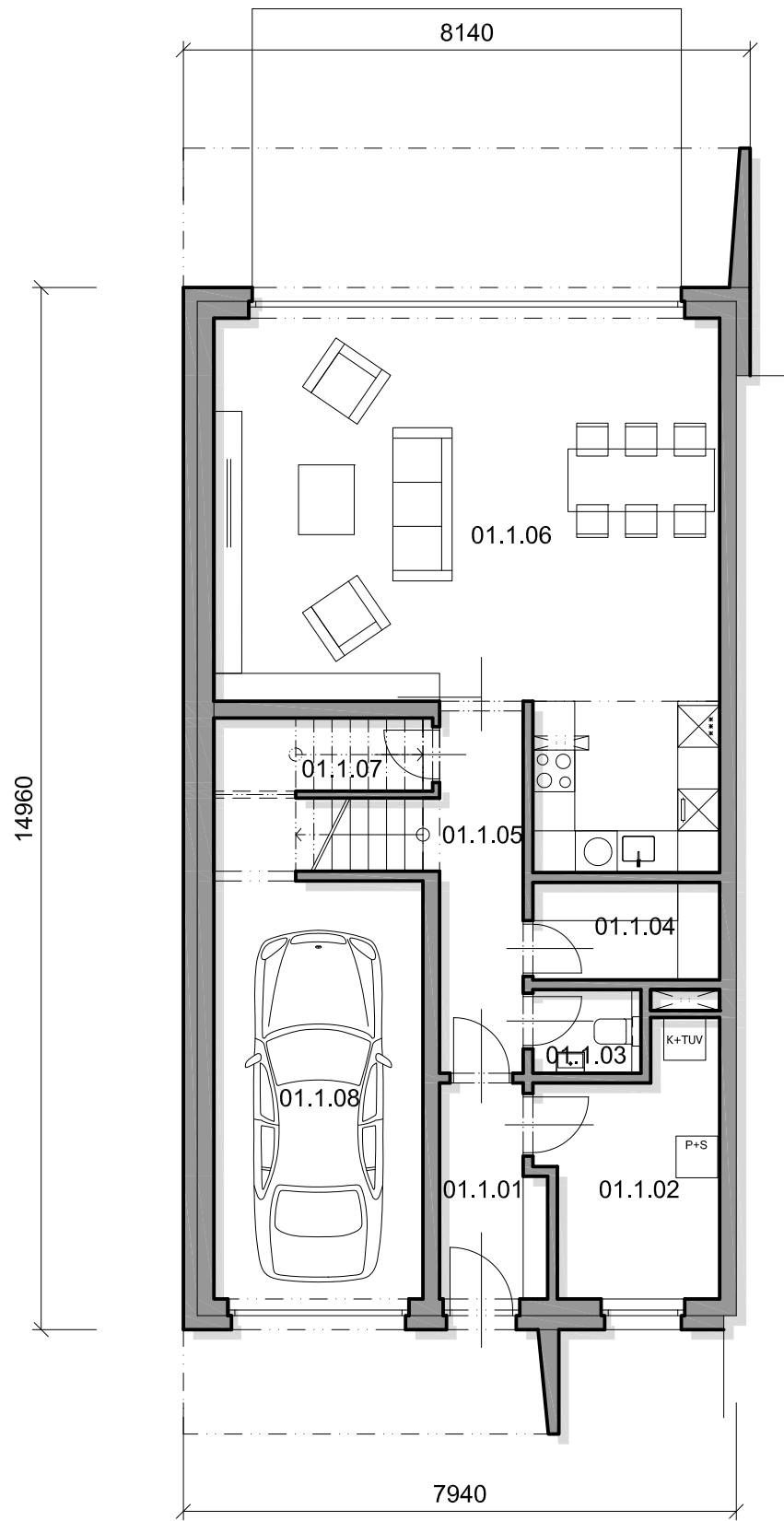
Tato dokumentace je navržena ve stupni projektové dokumentace ARCHITEKTONICKÁ STUDIE. Dokumentace tedy závazně stanovuje dispozici a vzhled objektu a tvoří podklad pro vypracování dalšího stupně dokumentace.



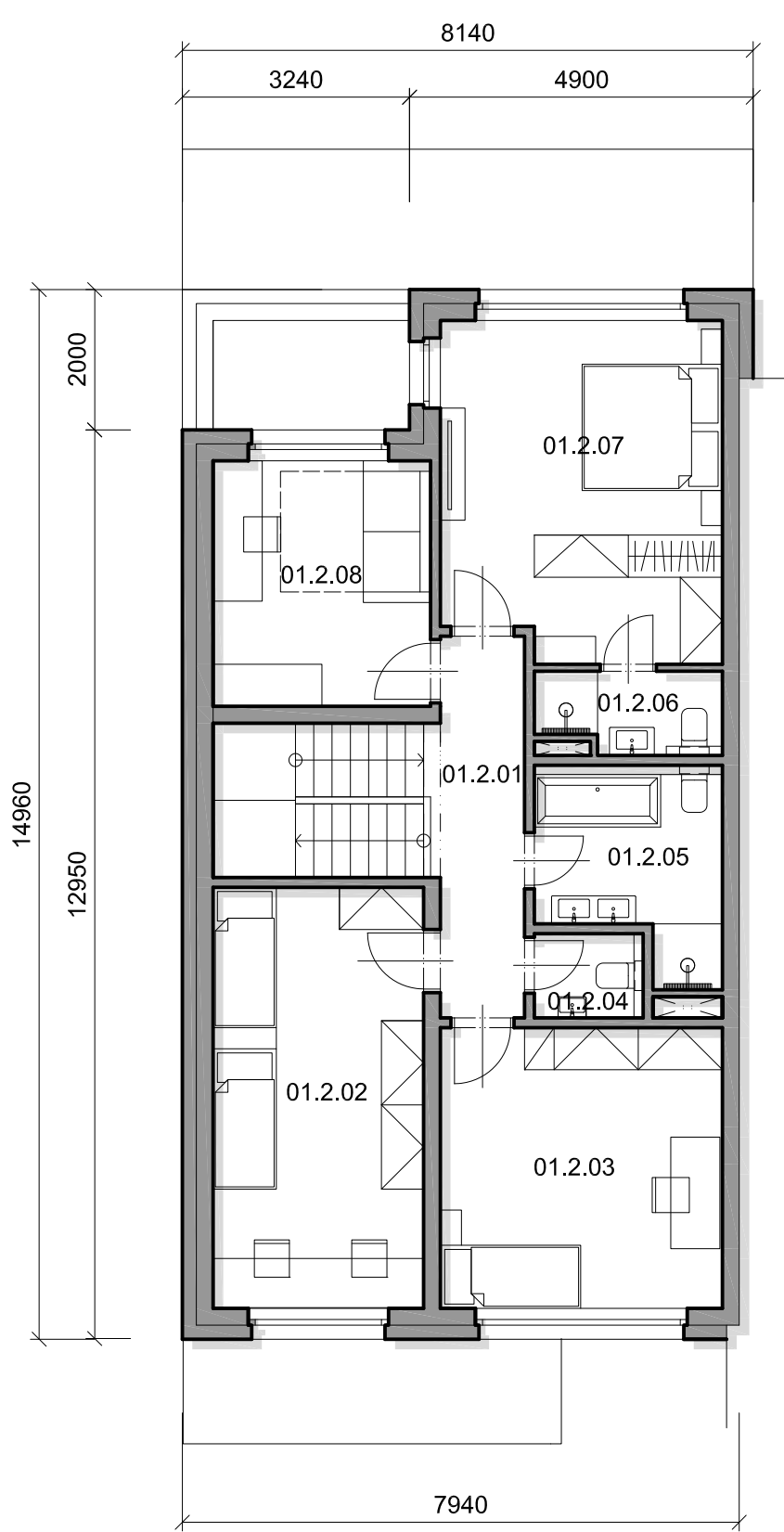
SITUACE



RD 01 - PŮDORYS 1NP



RD 01 - PŮDORYS 2NP



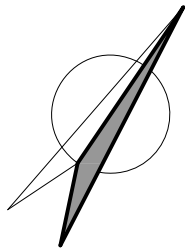
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
01.1.01	ZÁDVEŘÍ	4,51
01.1.02	TECHNICKÁ MÍSTNOST	8,57
01.1.03	WC	1,86
01.1.04	KOMORA	3,75
01.1.05	CHODBA	6,66
01.1.06	OBÝVACÍ POKOJ + KK	47,52
01.1.07	SKLAD	3,30
01.1.08	GARÁŽ	20,90

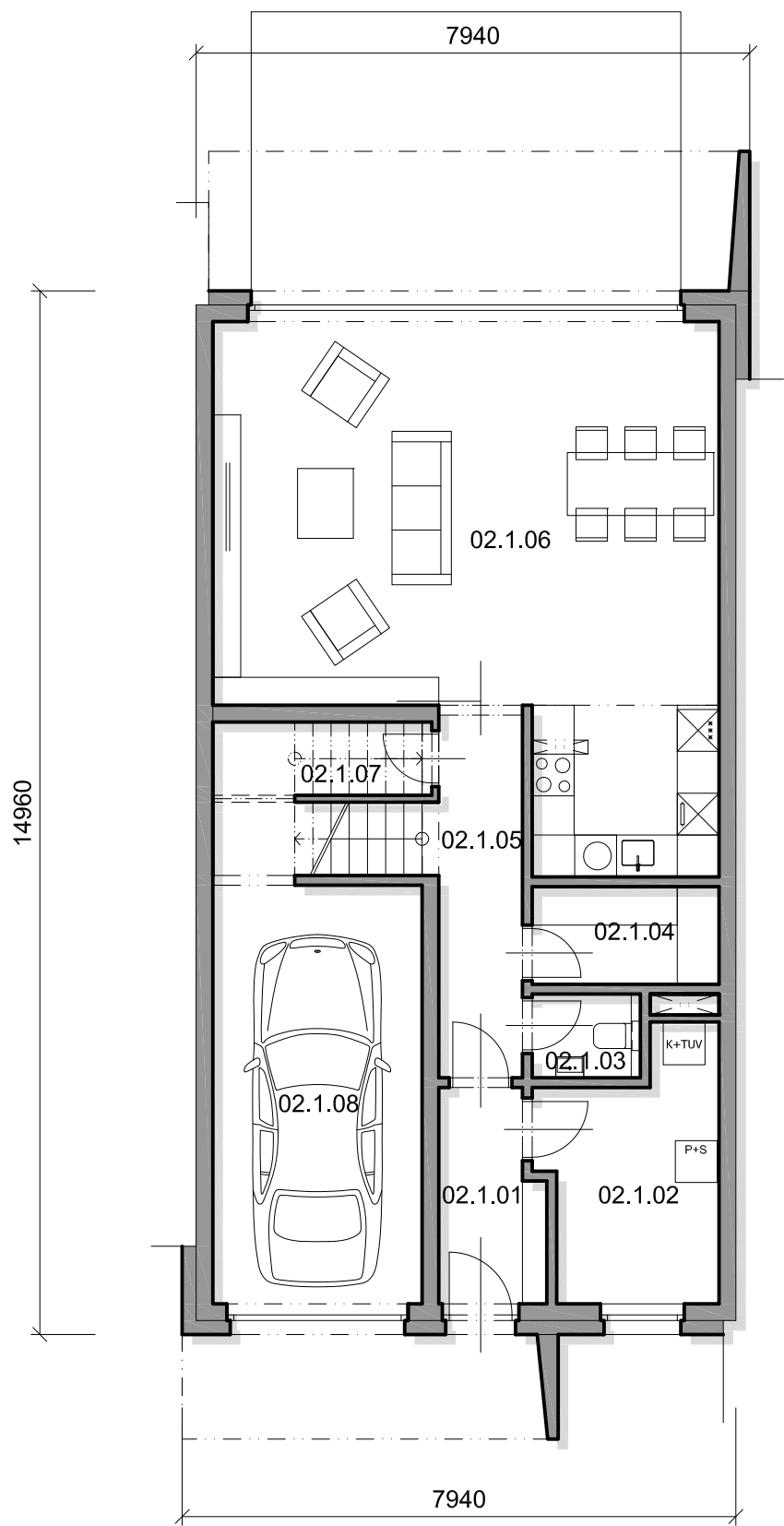
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
01.2.01	CHODBA + SCHODIŠTĚ	13,66
01.2.02	POKOJ	17,95
01.2.03	POKOJ	16,08
01.2.04	WC	1,86
01.2.05	KOUPENA	6,99
01.2.06	KOUPELNA	2,95
01.2.07	LOŽNICE	18,97
01.2.08	PRACOVNA	10,85

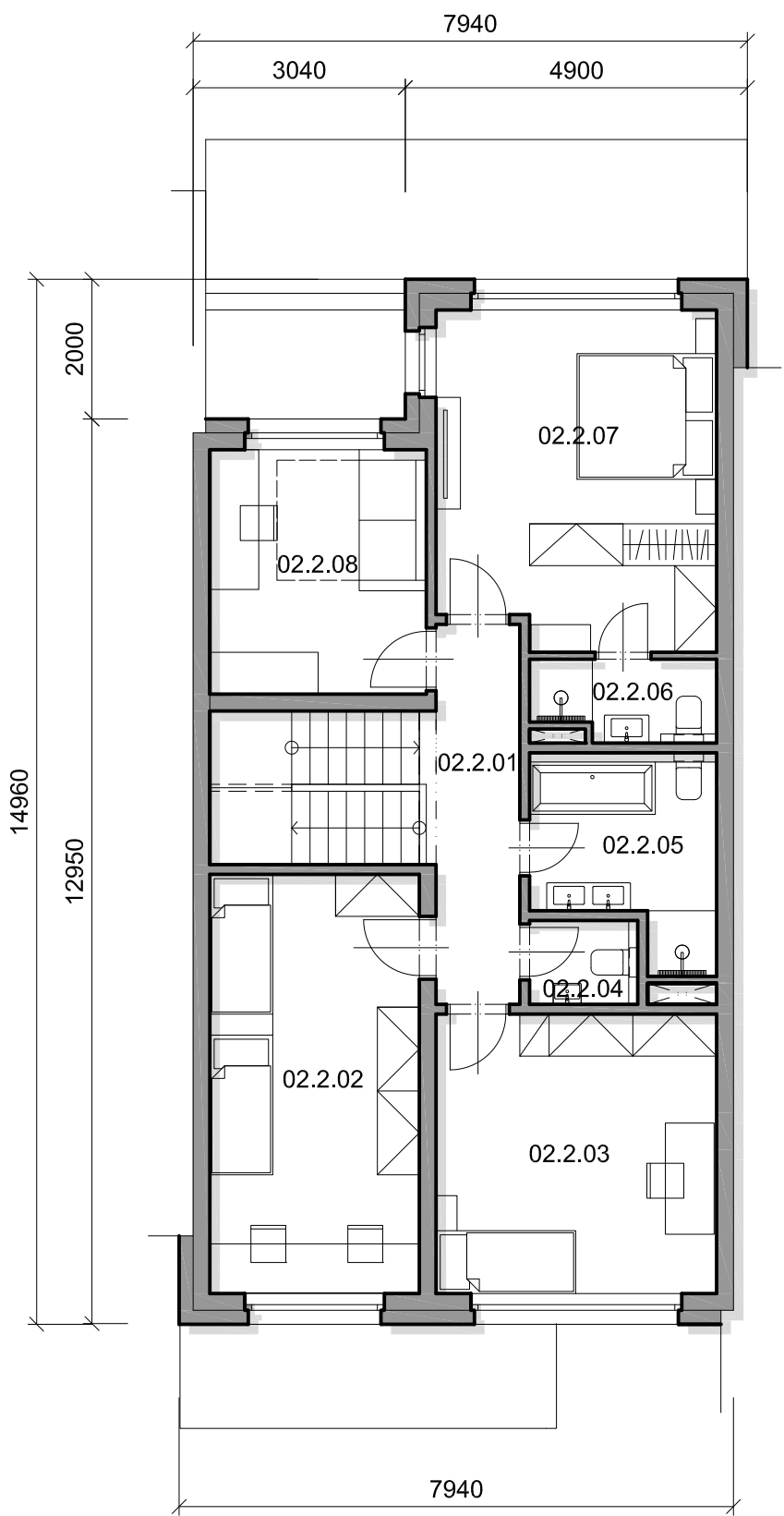
PLOCHA CELKEM 186,38 m<sup>2</sup>



RD 02-06 - PŮDORYS 1NP



RD 02-06 - PŮDORYS 2NP



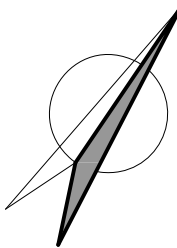
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
02.1.01	ZÁDVEŘÍ	4,51
02.1.02	TECHNICKÁ MÍSTNOST	8,57
02.1.03	WC	1,86
02.1.04	KOMORA	3,75
02.1.05	CHODBA	6,66
02.1.06	OBÝVACÍ POKOJ + KK	47,52
02.1.07	SKLAD	3,30
02.1.08	GARÁŽ	20,90

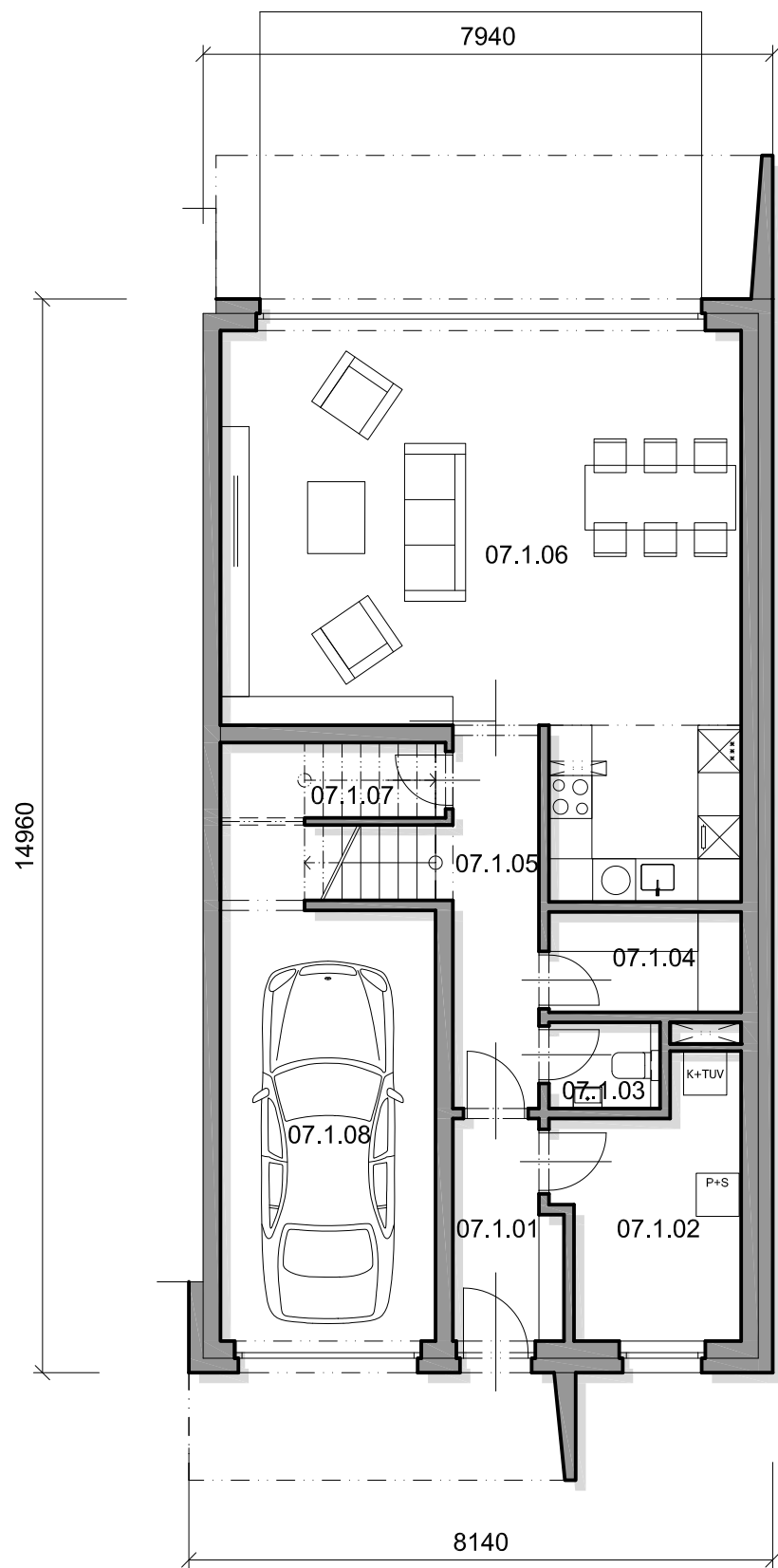
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
02.2.01	CHODBA + SCHODIŠTĚ	13,66
02.2.02	POKOJ	17,95
02.2.03	POKOJ	16,08
02.2.04	WC	1,86
02.2.05	KOUPENA	6,99
02.2.06	KOUPELNA	2,95
02.2.07	LOŽNICE	18,97
02.2.08	PRACOVNA	10,85

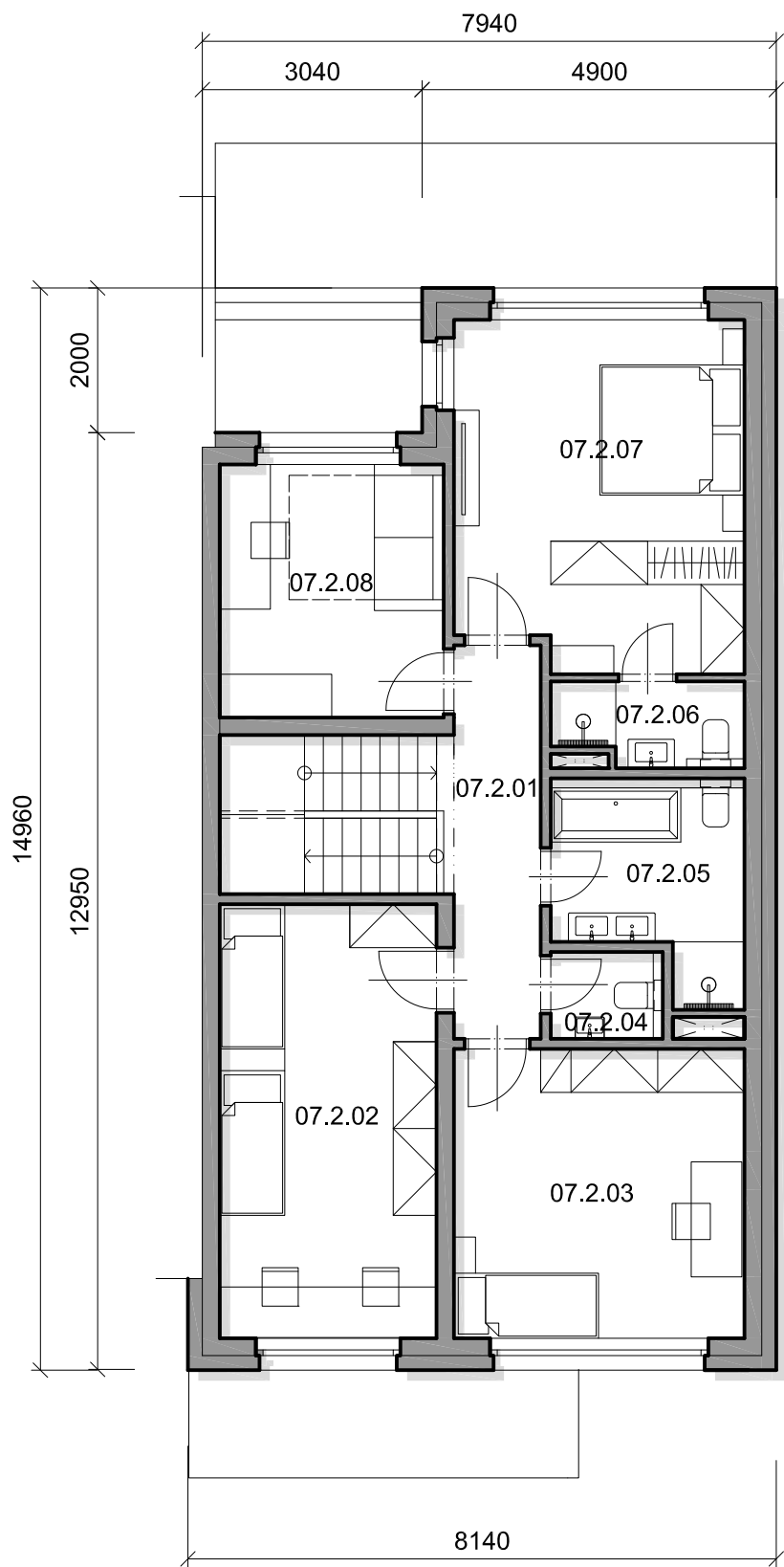
PLOCHA CELKEM 186,38 m<sup>2</sup>



RD 07 - PŮDORYS 1NP



RD 07 - PŮDORYS 2NP



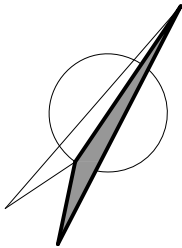
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 1NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
07.1.01	ZÁDVEŘÍ	4,51
07.1.02	TECHNICKÁ MÍSTNOST	8,57
07.1.03	WC	1,86
07.1.04	KOMORA	3,75
07.1.05	CHODBA	6,66
07.1.06	OBÝVACÍ POKOJ + KK	47,52
07.1.07	SKLAD	3,30
07.1.08	GARÁŽ	20,90

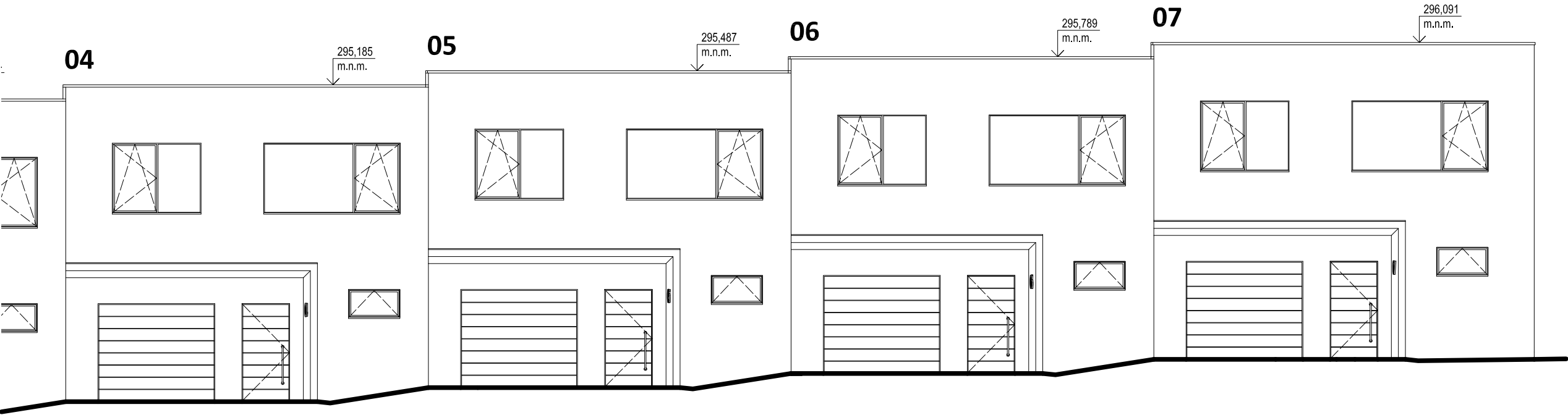
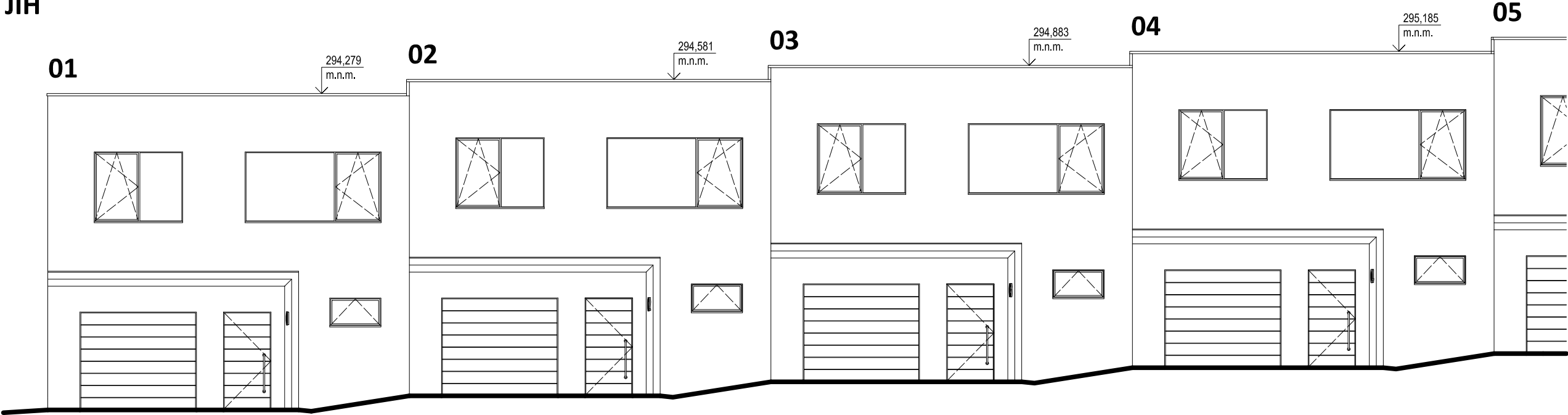
LEGENDA MÍSTNOSTÍ 2NP

Č.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA
07.2.01	CHODBA + SCHODIŠTĚ	13,66
07.2.02	POKOJ	17,95
07.2.03	POKOJ	16,08
07.2.04	WC	1,86
07.2.05	KOUPENA	6,99
07.2.06	KOUPELNA	2,95
07.2.07	LOŽNICE	18,97
07.2.08	PRACOVNA	10,85

PLOCHA CELKEM 186,38 m<sup>2</sup>

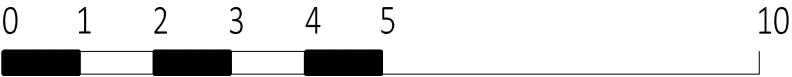


POHLED JIH



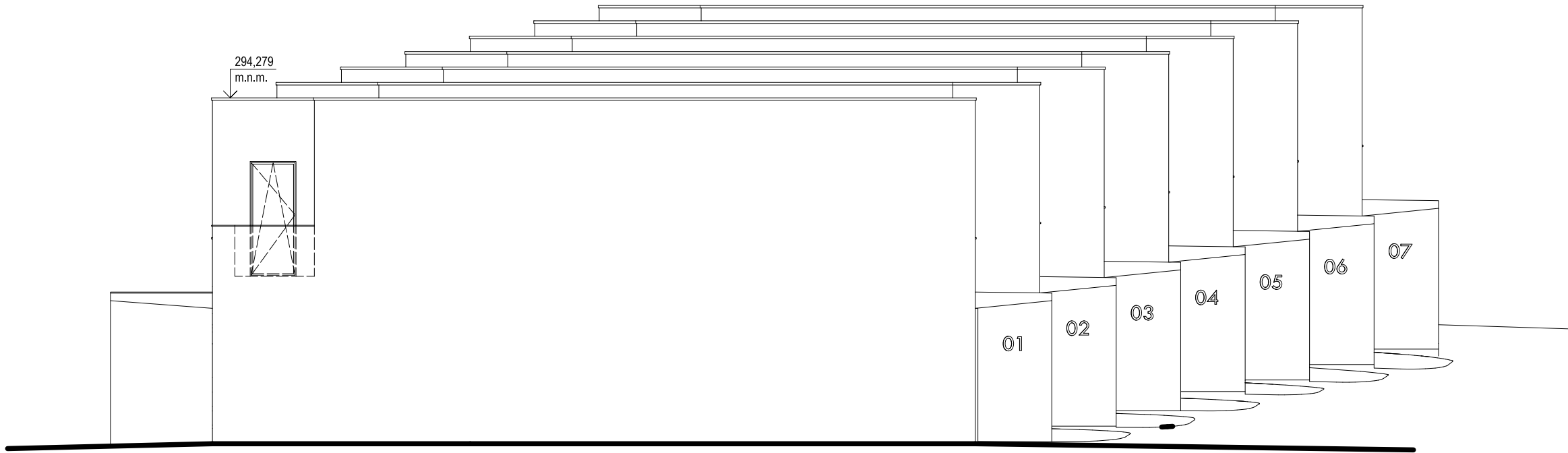
KLIENT  
LOFER property s.r.o.  
Revoluční 1403/28, Praha I, 11 0 00

PROJEKT  
NOVOSTAVBA SEDMI ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ UHŘINĚVES

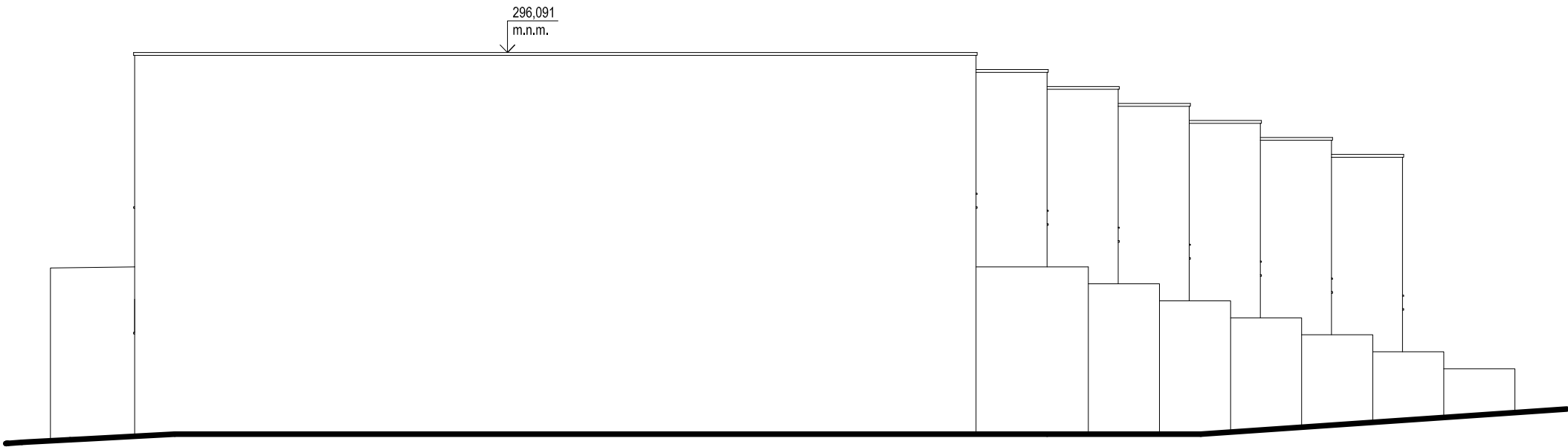




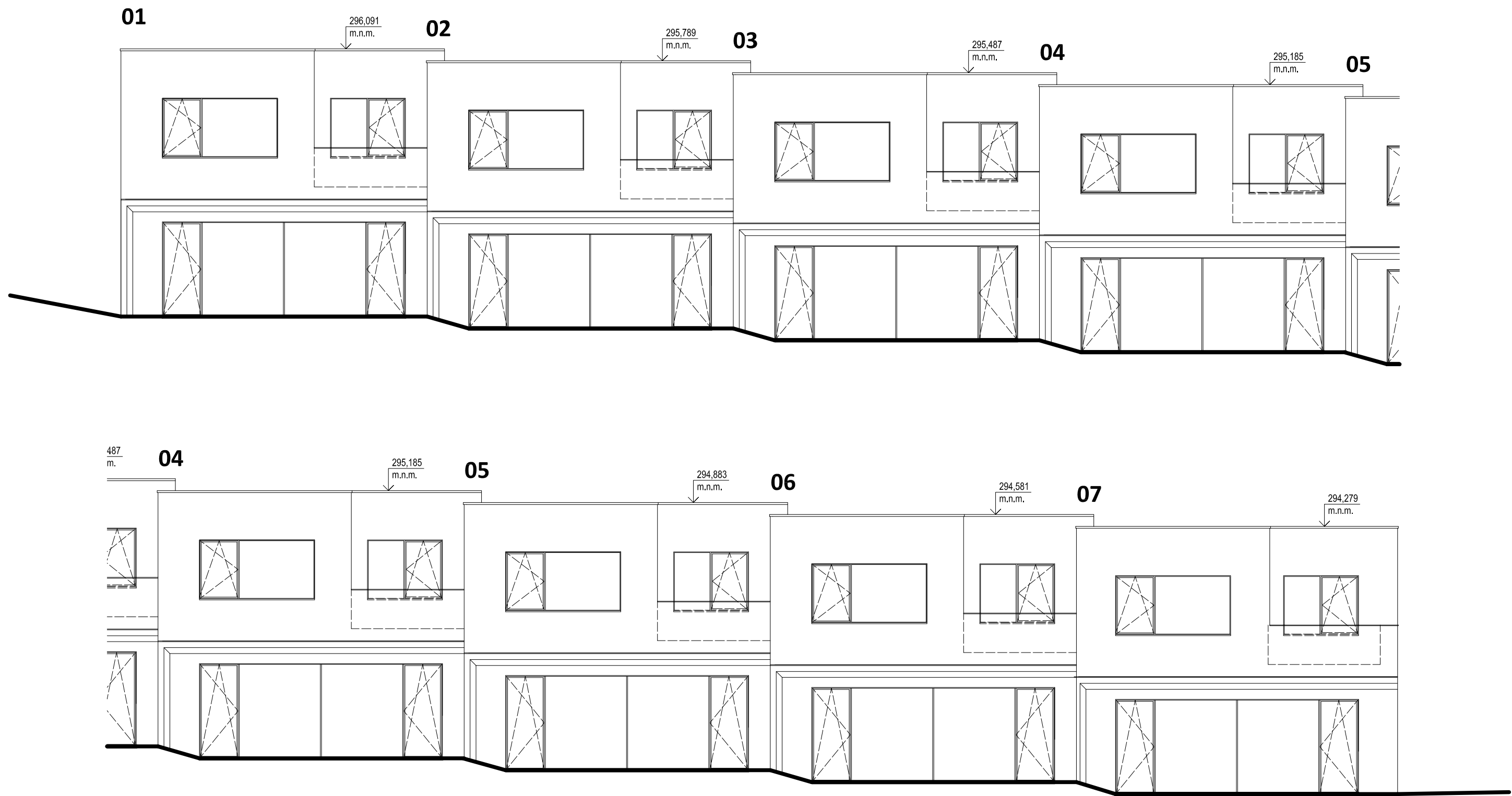
POHLED ZÁPAD



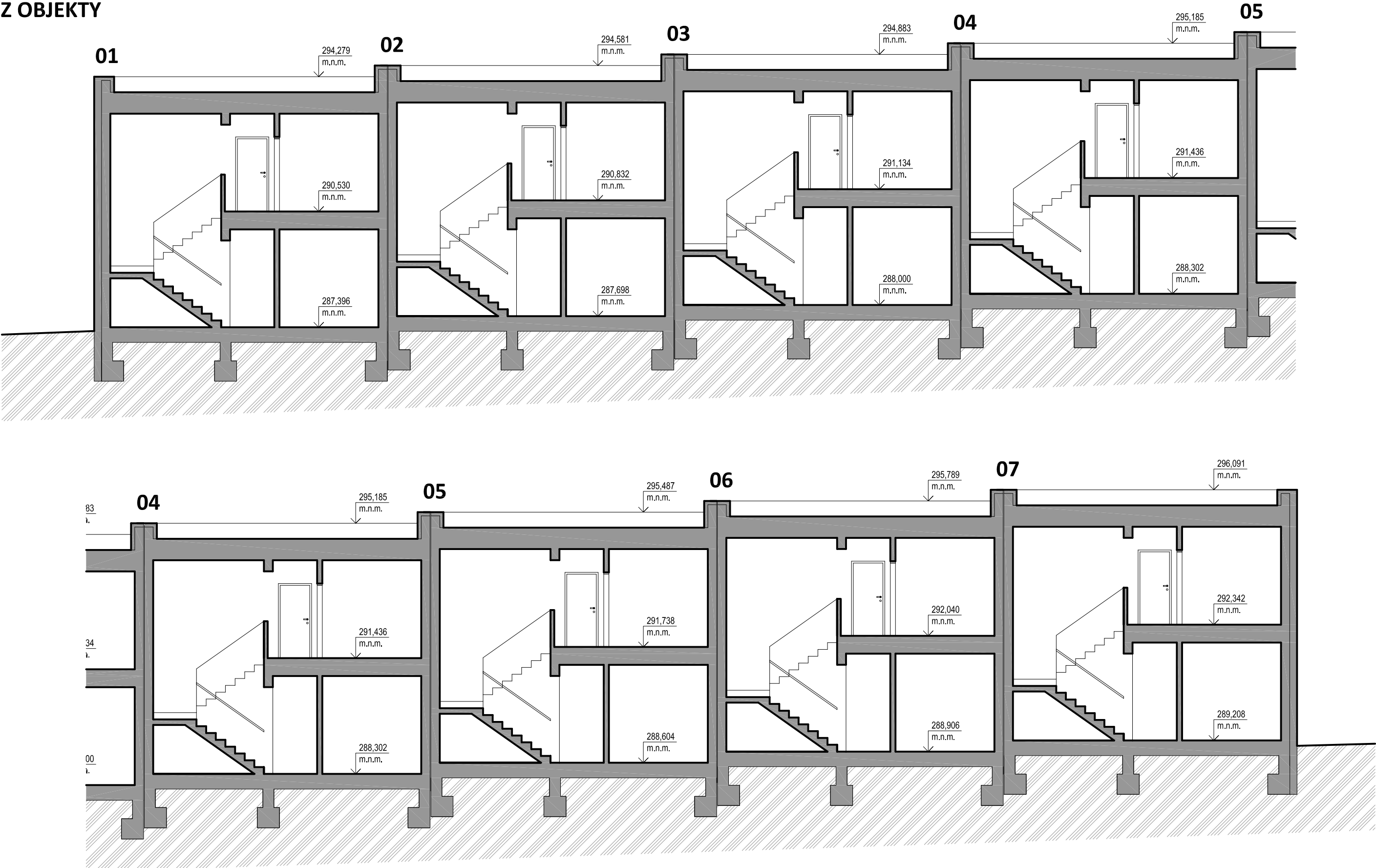
POHLED VÝCHOD



POHLED SEVER



ŘEZ OBJEKTY



KLIENT  
LOFER property s.r.o.  
Revoluční 1403/28, Praha I, 11 0 00

PROJEKT  
NOVOSTAVBA SEDMI ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ UHŘINĚVES



VIZUALIZACE





## VIZUALIZACE

