

Dokumentace pro ÚR a SP

Novostavba RD Horní Počernice na p.p.č. 3305, 3306

p.p.č.3305, 3306, k.ú. Horní Počernice
ulice Prachovská, Praha 20 Horní Počernice

A. Průvodní zpráva



OBSAH :

- A.1 Identifikační údaje
- A.2 Seznam vstupních podkladů
- A.3 Údaje o území
- A.4 Údaje o stavbě
- A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení

Objednatel : Oldřich a Margita Sedlmajerovi
Autor : Ing. Michael Bartoš ©, duben 2019

A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby	: Novostavba RD Horní Počernice na p.p.č. 3305, 3306 včetně : <ul style="list-style-type: none">- rozšíření stávajícího dopravního napojení na ulici Prachovská (p.p.č. 3751)- novostavby oplocení pozemku p.č. 3306 k pozemku p.č. 3751 (ulice Prachovská)- novostavby vedení IS k RD (včetně vsaků DV) na pozemku p.č. 3305, 3306
Místo stavby	: p.p.č. 2836, 2837, k.ú. H. Počernice, ulice Jasenná, Praha 20 H.Počernice : p.p.č. 3751 (rozšíření dopravního napojení)

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

Jméno stavebníka	: Oldřich a Margita Sedlmajerovi
Sídlo stavebníka	: Bříšřanská 1461, 19300 Praha Horní Počernice

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Identifikace dodavatele PD	: Ing. Michael Bartoš, IČ: 66034841, Mezilesí 2070, 19300 Praha 20
Identifikace hl. projektanta	: Ing. Michael Bartoš, AI pro pozemní stavby, ČKAIT 8261

A.2 Seznam vstupních podkladů

- geodetické zaměření lokality
- ÚPD Hl.m. Praha
- Požadavky stavebníka

A.3 Údaje o území

A.3.a Rozsah řešeného území, zastavěné/nezastavěné území

Stavba bude probíhat pouze na pozemku p.č. 3305, 3306 v k.ú. Horní Počernice
Přípojky IS a dopravní napojení bylo provedeno k RD č.p. 1452, který stojí na předmětných pozemcích a bude demolován.
Na pozemek je přivedena přípojka K, V, P, NN.

Jedná se o zastavěné území a zastavěný pozemek stavbou RD č.p. 1452 určenou k demolicí (povolení k demolicí bude teprve vydáno).

A.3.b Dosavadní využití a zastavěnost území

Dosavadní využití území - území pro bytovou zástavbu

Dosavadní zastavěnost území - pozemek se nalézá v jižní části MČ Praha Horní Počernice v území zastavěném rodinnými domy

Dosavadní využití pozemku : pozemek je zastavěn RD č.p. 1452, který je určen k demolicí

A.3.c Údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů

památková rezervace	- ne
památková zóna	- ne
zvláště chráněné území	- ne
záplavové území	- ne
ochrana půdy ZPF	- ano (p.p.č. 3306)

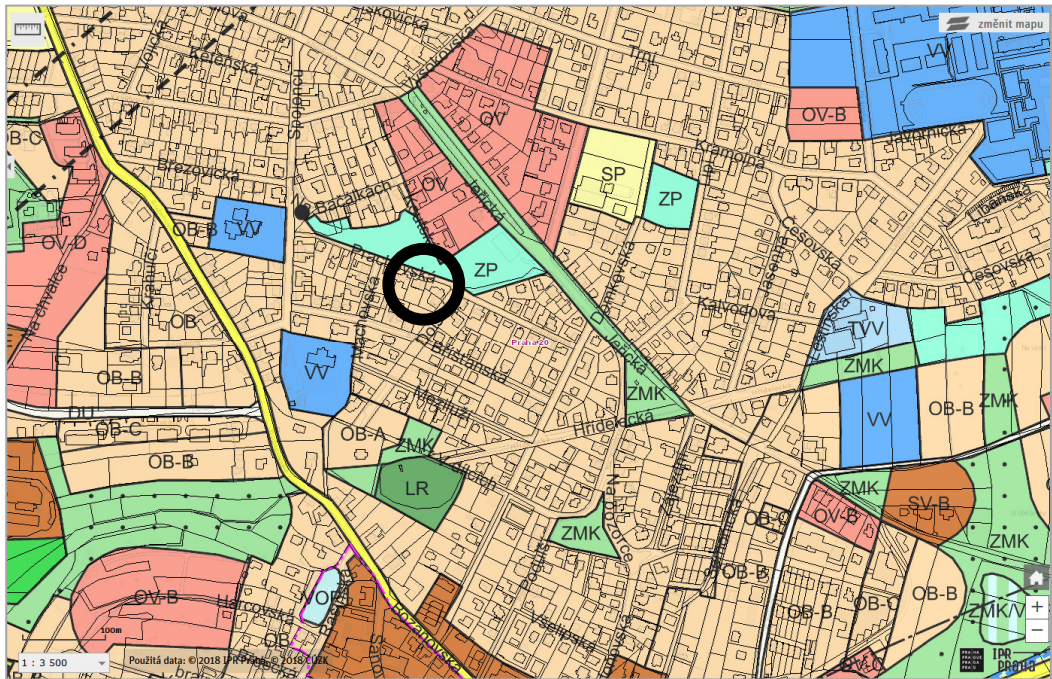
A.3.d Údaje o odtokových poměrech

Splaškové odpadní vody budou gravitačně svedeny do veřejné kanalizace v ulici Prachovská
Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch objektu budou likvidovány vsakem podzemními vsakovacími tělesy na pozemku investora.

A.3.e Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování

Grafická část ÚPD

funkční využití dotčené plochy je OB – rodinný dům – VYHOVUJE



Regulativy :

Bez regulativů – nutno splnit požadavky PSP.

A.3.f Údaje o dodržení obecně technických požadavků na využití území

OTP jsou dodrženy zapracováním požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb., zejména :

§4 - jsou navrženy podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí (zeleň, soukromí, zahrada)

§4 - jsou navrženy plochy pro nerušený pobyt a každodenní rekreaci (zahrada, terasy)

§21 – odstavná a parkovací stání v počtu 2 garážových a 6 venkovních stání jsou umístěna na pozemku investora

§21 – vsakování dešťových vod je splněno protože část pozemku schopného vsakovat (zelená plocha má 46%) je větší jak 40% celkové plochy pozemku

OTP z hlediska PSP jsou dodrženy, zejména :

§20 – charakter území je určený pro výstavbu RD

§21 a § 22 – stavební čára je volná

§24, § 25, § 26, §27 – výšková regulace respektuje okolní zástavbu

§ 28 - odstupový úhel od okolních oken obytných místností vyhovuje dle konstrukce popsané v PSP bod 2) příloha 1

§ 30 nově navržené oplocení do ulice Prachovská nebude vyšší jak 2,0m

A.3.g Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů

Požadavky dotčených orgánů budou zapracovány do projektové dokumentace pro SP

A.3.h Seznam výjimek a úlevových řešení

Nebude třeba udělení výjimky z PSP §29.

A.3.i Seznam souvisejících a podmiňujících investic

Nejsou související a podmiňující investice

A.3.j Seznam pozemků a staveb dotčených umístěním a prováděním stavby (podle KN)

Dotčené pozemky :

p.p.č. 3305, 3306

Sedlmajer Oldřich a Sedlmajerová Margita,
Bříššanská 1461/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9

Sousední pozemky :

Informace o parcele - sousední parcely

Parcelní číslo:	3306
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	1008
Výměra [m ²]:	519

[Rozbalit vše](#) [Zabalit vše](#)

Horní Počernice; p. č. 3302	
Vlastnické právo	Podíl
Karlíková Monika, Dolská 1451/2, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3304	
Vlastnické právo	Podíl
Rak Jiří, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Raková Zdeňka, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Raková Zdeňka, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Horní Počernice; p. č. 3305	
Vlastnické právo	Podíl
SJM Sedlmajer Oldřich a Sedlmajerová Margita, Bříššanská 1461/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3307	
Vlastnické právo	Podíl
Picka Jiří, Prachovská 1453/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3308/1	
Vlastnické právo	Podíl
Picka Jiří, Prachovská 1453/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3308/3	
Vlastnické právo	Podíl
Picka Jiří, Prachovská 1453/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3342/1	
Vlastnické právo	Podíl
SJM Sedlmajer Oldřich a Sedlmajerová Margita, Bříššanská 1461/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	
Horní Počernice; p. č. 3345	
Vlastnické právo	Podíl
Rak Jiří, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Raková Zdeňka, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Raková Zdeňka, Dolská 1450/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1/3
Horní Počernice; p. č. 3751	
Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 20, Jívanská 647/10, Horní Počernice, 19300 Praha 9	

A.4 Údaje o stavbě

A.4.a Nová stavba nebo změna dokončené stavby

Jedná se o novostavbu RD s třemi bytovými jednotkami o velikosti :

BJ A : 3+kk - umístěná v 1.np a 2.np (poschodí jsou propojena interním schodištěm)

BJ B : 3+kk – umístěná v 1.np a 2.np (poschodí jsou propojena interním schodištěm)

BJ C : 4+kk – umístěná v podkroví RD

K RD náleží dvě garáže a 6 parkovacích venkovních stání

Objekt má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Vzhledem k tomu, že RD je umístěn ve svahu tak každé podlaží má dvě výškové úrovně:

1.np : úroveň -1,500 (BJ A,B) a +0,000 (garáž a hlavní vstup)

2.np : úroveň +1,500 (BJ A,B) a +3,000 (mezi podesta hlavního schodiště do podkroví)

Podkroví : úroveň +4,500 (BJ C) a +3,000 (dva pokoje BJ C, umístěné nad garáží)

Objekt je pravidelného obdélníkového půdorysu, má valbovou střechu doplněnou sedlovými vikýři na jižní a severní straně.

RD má severní přístupovou cestu z ulice Prachovská a zahradu orientovanou na jižní stranu. Stavba RD se nachází na pozemku širokém 19,6m v stávající zástavbě. Pozemek je svažité – svažitost je orientovaná na jih.

Z výše uvedených omezení, orientace a požadavků stavebníků vycházelo dispoziční řešení objektu, kdy :

- Hlavní vstup, hlavní schodiště a garáže jsou orientovány na severní stranu do ulice Prachovská
- BJ A a B jsou mezonetové zrcadlově umístěné BJ jejichž obytné místnosti jsou orientované na jih
 - ložnice jsou umístěné v 2.np a obývací pokoj s kuchyní v 1.np s přímým přístupem na zahradu
- BJ C zabírá celé podkroví
 - ložnice jsou umístěné na sever a jih a obývací pokoj s kuchyní na jih s přímým přístupem na balkon BJ

Architektonicky se jedná o jedno hmotové řešení RD s valbovou střechou doplněnou sedlovými vikýři umístěného ve svahu, kde je tato svažitost využita k řešení dispozic jednotlivých BJ.

Z hlediska umístění stavby do okolí jsou respektovány odstupy od hranic pozemků min. 3,3m a výškové členění okolí, kde nejvyšší bod stavby (hřeben valbové střechy) nepřevyšuje ostatní střechy RD o více jak 0,7m a spojnicí hřebenů dvou sousedních střech nepřevyšuje více jak o 1,4m.

RD bude materiálově z těchto částí :

- Fasáda – lícové zdivo
- Zábradlí – nerez profily
- Okna, dveře, vrata – plastové nebo hliníkové profily v barvě kovářská čerň
- Římsy – Certris desky šedé barvy
- Balkony – betonové prvky šedé barvy
- Střecha – předzvětralý (tmavě šedý) TiZn
- Klempířské prvky - předzvětralý (tmavě šedý) TiZn
- Plotové dílce a vrata do ulice – subtilní ocelové prvky v barvě kovářská čerň
- Zpevněné plochy okolo RD – přírodní betonová dlažba – kostky 100x100mm

A.4.b Účel užívání

Rodinný dům – objekt pro bydlení.

A.4.c Trvalá nebo dočasná stavba

Jedná se o trvalou stavbu

A.4.d Údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů (kulturní památka apod.)

Stavba není nijak chráněna.

A.4.e Údaje o dodržení technických požadavků na stavby a OTP zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Nejsou požadavky na tyto OTP.

A.4.f Údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů

Požadavky budou zpracovány do projektové dokumentace pro SP

A.4.g Seznam výjimek a úlevových řešení

Nejsou požadovány výjimky a úlevová řešení.

A.4.h Navrhované kapacity stavby

Plocha pozemku	: 702m ² (100%= p.p.č. 3305, 3306)
Zastavěná plocha	: 201m ² (29%)
Zpevněné plochy	: 176 m ² (25%)
Zelené plochy	: 325 m ² (46%) (včetně bazénu)
Počet funkčních jednotek	: 3 BJ (2x3+kk, 1x4+kk)
Užitná plocha	: BJ A = 125,8 m ² (bez balkonů)
	: BJ B = 125,8 m ² (bez balkonů)
	: BJ C = 157,4 m ² (bez balkonů)
	: společné prostory = 35,8 m ²
	: celkem = 409m ²
Obestavěný prostor	: cca 2000 m ³
Počet obyvatel	: navrženo pro cca 9 osob
Počet parkování pro OA	: 2 garážové stání + 6 venkovních stání na pozemku stavebníka

A.4.i Základní bilance stavby

Potřeby a spotřeby médií	
Voda	: 324 m ³ /rok (9 osob - dtto produkce splaškových vod)
Elektrická energie	: soudobý příkon pro jednu BJ Ps cca 17 kW
	: hl. jistič před elektroměrem 3BJ á 3x25A
	: + hl. jistič společných prostor 3x20A
	: celkem žádost o navýšení na 3x95A
Hospodaření s dešťovou vodou	
Množství DV za rok	: 153 m ³ /rok
Likvidace DV	: vsakem na pozemku u RD
Celkové produkované množství odpadů a emisí	
Odpad	: pouze komunální

Množství odpadu : 240 l/týden

Třída energetické náročnosti budovy
PENB : B

A.4.j Základní předpoklady výstavby

Časové údaje o realizaci stavby :

zahájení výstavby	: nabytí právní moci stavebního povolení = T
výkopové práce	: T + 1 měsíce
základy	: T + 2 měsíce
hrubá stavba	: T + 5 měsíce
střecha	: T + 6 měsíců
příčky a vyzdívky	: T + 8 měsíců
rozvody TZB	: T + 10 měsíců
povrchy	: T + 12 měsíců
kompletace	: T + 14 měsíců
dokončovací práce	: T + 16 měsíců
venkovní úpravy	: T + 18 měsíců
ukončení výstavby	: T + 24 měsíců (včetně rezervy)

Členění na etapy :

Stavba nebude členěna na etapy.

A.4.i Orientační náklad stavby

Orientační náklad stavby : 11,7 mil Kč