

INDIVIDUAL

Číslo reportu: INDIVIDUAL Újezd nad Lesy_Alfa Slavev

Vytvořeno: 2.11.2024

Typ nemovitosti: pozemky

Adresa nemovitosti: Druhanická ulice, Újezd nad Lesy Praha

Katastrální území: Újezd nad Lesy [773778] p.č 537/9 a 537/353

Tento dokument podává důležité informace týkající se dané nemovitosti z hlediska prověření územního plánu a existence sítí v okolí nemovitosti. Zjištěné informace jsou doplněny o slovní komentáře pro lepší pochopení dané informace. V dokumentech, které zasíláme jako přílohu k tomuto reportu, najdete stanoviska jednotlivých subjektů technické infrastruktury. Pokud byste potřebovali podrobnější údaje či právně garantovaný výklad informací z tohoto reportu, prosím kontaktujte nás a my Vás s příslušnými odborníky rádi propojíme.

Obsah technické části

1. Podklady z územního plánu obce	2
1.1. Výřez zájmového území z plánu využití ploch	2
1.2. Výňatek z textové části územního plánu	3
1.3. Metropolitní územní plán (neplatný)	4
2. Existence inženýrských sítí a možnosti napojení	6
2.1. Seznam subjektů technické infrastruktury s působností na prověřovaném katastrálním území	6
2.2. Elektřina	7
2.3. Vodovod a kanalizace	8
2.4. Plynovod	9
2.5. Telekomunikace a osvětlení	10
3. Ostatní informace a zjištění	12
3.1. Naše tipy na další možnosti prověření	12

INDIVIDUAL

1. Podklady z územního plánu obce

Územní plán (dále jen ÚP) je dokumentace, která určuje možnosti využití pozemků v rámci obce. Její součástí bývají mapové výkresy a také textová část s podmínkami využití daného území. Hlavní výkres poskytuje základní informaci o užívání území, zatímco koordinační výkres spojuje více různých informací dohromady, tedy informaci o užívání území, sítě, plánované sítě, cyklotrasy atd.

Z aktuálního územního plánu - viz mapová aplikace, účinného od 5.9.2024 vyplývá, že se pozemky p.č. 537/9 a 537/353 nacházejí v ploše OB-C. Jedná se o plochu čistě obytnou, ve které je dán charakter zástavby a také koeficient zastavěnosti pozemku. V ploše OB-C je přípustná nízkopodlažní zástavba. Více viz tabulka v sekci 1.2.

Aktuálně je projednáván nový Metropolitní plán, v němž se pozemky nacházejí ve v transformační ploše se způsobem využití obytným a s typem struktury zahradního města. List lokality s více informacemi je součástí příloh reportu.

Zdroj informací o územním plánu:

Aplikace pro prohlížení územního plánu: <https://app.ippraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

Textová část - platné regulativy funkčních ploch:

https://praha.eu/documents/d/upn/priloha-c-1_regulativy_2024_06_20-pdf

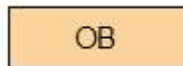
Nový (neplatný) Metropolitní plán: <https://plan.praha.eu/>

1.1. Výřez zájmového území z plánu využití ploch

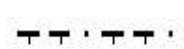
Z výkresu využití ploch V4 zájmového území je patrné, že přes zkoumané pozemky prochází OP telekomunikačních zařízení.



INDIVIDUAL



ČISTĚ OBYTNÉ



OCHRANNÁ PÁSMA TELEKOMUNIKAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.127/2005 Sb.)

Zdroj: Plán využití ploch - V4, https://app.iprpraha.cz/apl/services/short_links/_0leec1uv7e.html

1.2. Výňatek z textové části územního plánu

1a) 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 m², 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 m²) 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.

Kód míry využití území je uveden ve výkresu č. 4. Tomu odpovídající závazné hodnoty nejvyššího přípustného a podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch (KPP a KPPp) a koeficientu zeleně (KZ) jsou uvedeny v následující tabulce:

INDIVIDUAL

KOD MÍRY VYUŽITÍ PLOCHY	KPP nejvyšší přípustný koeficient podlažních ploch	KPPp nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch	KZ minimální koeficient zeleně		Typický charakter zástavby
			při	průměrné podlažnosti *	
C	0,5	0,8	0,30	1	přízemní zástavba, halové stavby
			0,45	2	nízkopodlažní zástavba
			0,55	3 a více	převážně nízkopodlažní zástavba

Vysvětlení pojmu - koeficient podlažních ploch:

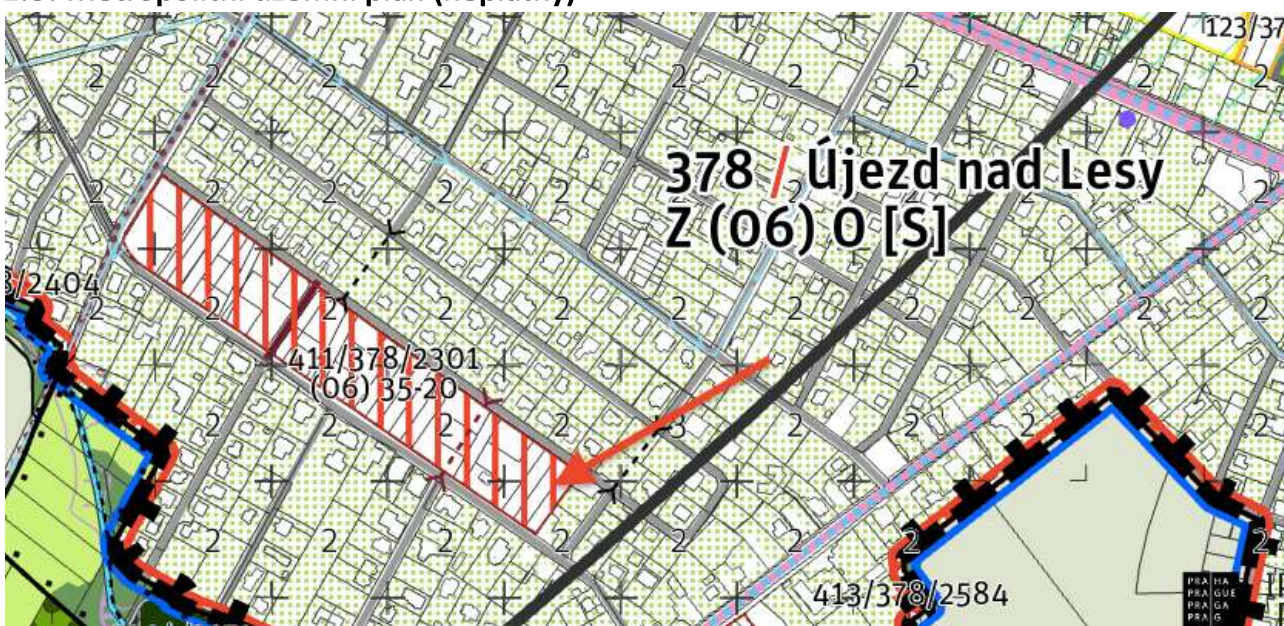
Koeficient podlažních ploch je dán podílem započitatelných hrubých podlažních ploch (HPP)²³ a vymezené plochy posuzovaného záměru (společně řešeného celku); plochu, resp. část plochy lze započítat jen do jediného záměru.

Pro účely stanovení míry využití území je rozhodující započitatelná hrubá podlažní plocha, která je dána součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních podlaží a započitatelné části hrubých podlažních ploch podzemních podlaží:

- hrubá podlažní plocha (HPP) všech nadzemních podlaží je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy;
- započitatelná část hrubých podlažních ploch podzemních podlaží je část sloužící hlavní funkci (resp. funkcím u polyfunkční budovy), vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží posuzovaného objektu.

Zdroj: Textová část územního plánu - regulativy, https://praha.eu/documents/d/upn/priloha-c-1_regulativy_2024_06_20-pdf

1.3. Metropolitní územní plán (neplatný)



INDIVIDUAL

Transformační plocha **411/378/2301** o rozloze 30553 m²

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

ZB_M: 35% (pro malé bloky do 2 000 m² včetně)

ZB_{S1}: 35%

ZB_S: $[ZB_V + (ZB_{S1} - ZB_V) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$ (pro střední bloky nad 2 000 m² do 12 000 m² včetně)

ZB_V: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m²)

ZB_N: 25% (pro neznámý blok)

Kód lokality



Zdroj: Nový metropolitní územní plán, <https://plan.praha.eu/short/0x50ivtxaj.html>

378 / Újezd nad Lesy

Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	(06) TYP STRUKTURY: struktura zahradního města
/ O ZPŮSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná	[S] MÍRA STABILITY: stabilizovaná

INDIVIDUAL
(06) struktura zahradního města

(1) Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil (případně řadových domů), umístěných ve vlastních zahradách.

(2) V lokalitě struktury zahradního města jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:

- a) uliční čára je určena zpravidla oplocením,
- b) stavební čára ustupuje od uliční čáry a je s výjimkou řadových domů zpravidla otevřená,
- c) nezastavěné části stavebních bloků jsou soukromými zahradami,
- d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.

Zdroj: Textová část nového metropolitního územního plánu - krycí list a platné regulativy

2. Existence inženýrských sítí a možnosti napojení

V této části naleznete informace týkající se inženýrských sítí dostupných v dané lokalitě. Informace jsou získávány z aplikace Mawis Utility. Inženýrské sítě zahrnují elektřinu, vodovod, kanalizaci, telekomunikační sítě a plyn.

V reportu naleznete základní informace poskytnuté distributory, včetně výřezů mapových podkladů. Podrobnější informace přikládáme ve formě příloh k tomuto reportu.

2.1. Seznam subjektů technické infrastruktury s působností na prověřovaném katastrálním území:

Tabulka obsahuje všechny subjekty, které jsme oslovili ať už přes portál nebo emailem či telefonicky. Podrobnější tabulka všech subjektů je součástí přílohy reportu.

PREdistribuce, a. s.
ČEZ Telco
CETIN a.s.
ČEPS
Pražská plynárenská
T-Mobile Czech Republic a.s.
Vodafone Czech Republic a.s.
Pražské vodovody a kanalizace a.s.
Technologie hlavního města Prahy

Zdroj: <https://mawis.eu>

INDIVIDUAL
2.2. Elektřina

Majitelem a distributorem elektrické sítě je PREDistribuce.

Dle vyjádření distributora se v ulici Druhanická nachází podzemní vedení NN a také VN. Ve vyjádření distributora nejsou zakresleny přípojky, nicméně předpokládáme a z online mapových podkladů je patrné, že pozemky nejsou připojeny na zdroj NN. Nutno ověřit na místě.

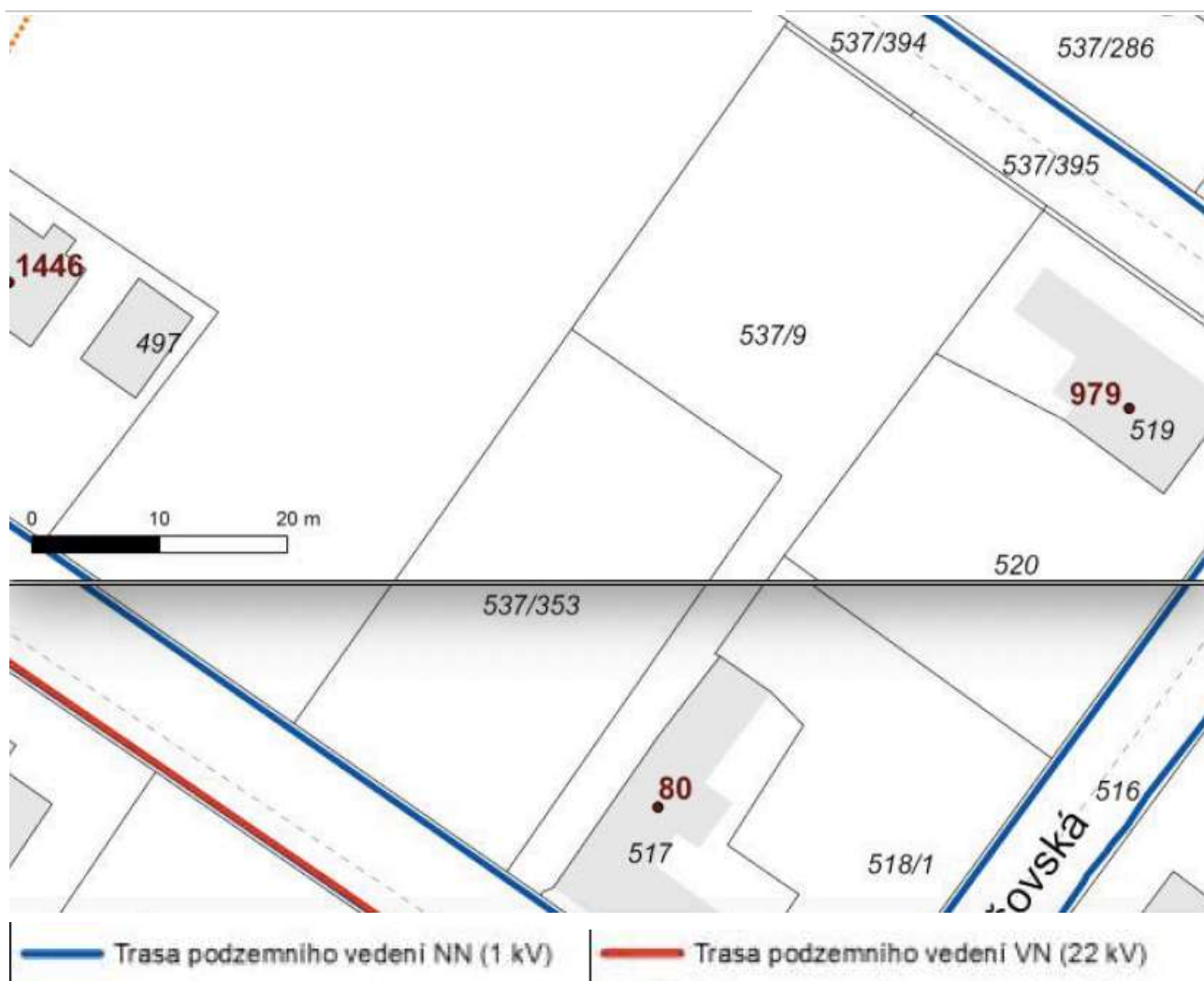
Pro bližší informace je nutné kontaktovat přímo distributora PRE,
<https://www.predistribuce.cz/cs/kontakt/>, tel: 800 550 055, email: info@predistribuce.cz

Je v místě dostupné napojení na elektřinu?

ANO

Je parcela napojená na elektřinu?

PRAVDĚPODOBNĚ NE



Zdroj: Vyjádření PREDistribuce

INDIVIDUAL


Zdroj: Mapy.cz - <https://mapy.cz/s/memejacara>

2.3. Vodovod a kanalizace

Vodovod a kanalizace je ve správě distributora Pražské vodovody a kanalizace.

Ze zákresu sítí distributora je patrné, že se v ulici Druhanická nachází vodovodní řad a kanalizace. Jedna kanalizace je srážková a druhá pravděpodobně splašková (jednotná) je označena ve výkresu jako ve výstavbě. U distributora ověřujeme, zda kanalizace označená jako ve výstavbě již byla postavena a zda se jedná o kanalizaci splaškovou.

Z mapových podkladů mapy.cz jsou v komunikaci ulice Druhanická patrné dva typy kanalizace, tedy splašková kanalizace již byla pravděpodobně postavena.

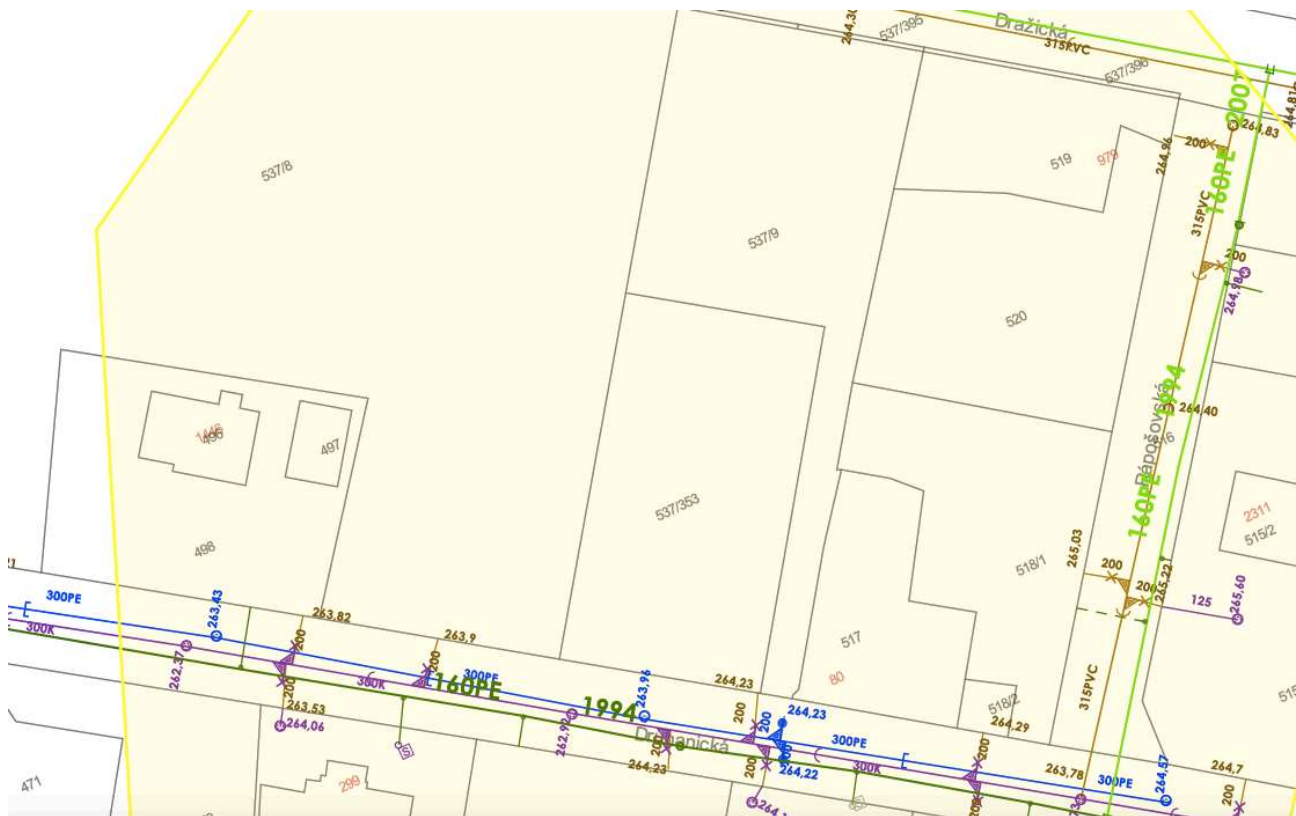
Z vyjádření není patrná odbočka vodovodu, a proto předpokládáme, že pozemky nejsou připojeny na vodovodní řad.

Z fialově označené splaškové kanalizace je patrná odbočka k pozemku p.č. 537/353. U distributora ověřujeme, zda se jedná o přípojku kanalizace.

Pro bližší informace doporučujeme kontaktovat přímo distributora Pražské vodovody a kanalizace. Kontakty: <https://www.pvk.cz/kontakty/>, tel. +420 840 111 112, email: info@pvk.cz

Pozn. V některých situacích nemusí mít distributor o přípojkách a jejich konkrétní poloze informace např. v případě, že byly realizovány soukromě jednotlivými vlastníky pozemků. Proto je nutné informace obsažené v tomto odstavci brát spíše jako podklad pro místní šetření.

Je v místě dostupný veřejný vodovod?	ANO
Je parcela napojená na veřejný vodovod?	PRAVDĚPODOBNĚ NE
Je v místě dostupná kanalizace?	PRAVDĚPODOBNĚ ANO
Je parcela napojená na veřejnou kanalizaci?	PŘÍPOJKU OVĚŘUJEME

INDIVIDUAL


Kanalizace PVK — splašková a jednotná,
 Vodovod PVK — pitná voda, — srážková, srážková HDV a OSK
 Zařízení ve výstavbě —

Zdroj: Vyjádření Pražských vodovodů a kanalizací

2.4. Plynovod

Dle informací distributora se v ulici Druhanická nachází podzemní vedení STL plynovodu. Pozemky nejsou k plynovodnímu vedení připojeny.

Pro případné bližší informace je nutné kontaktovat distributora Pražskou plynárenskou a.s., <https://www.ppas.cz/kontakty>, tel: +420 267 175 333, email: callcentrum@ppas.cz

Je v místě dostupné napojení na zemní plyn?

ANO

Je parcela napojená na plynovodní přípojku?

NE

INDIVIDUAL


Zdroj: Vyjádření Pražské plynárenské

2.5. Telekomunikace a osvětlení

Poptali jsme existenci sítí u distributorů telekomunikací - T-Mobile, Vodafone, CETIN a ČEZ Telco a také Technologie hlavního města Praha (osvětlení).

Z vyjádření CETIN vyplývá, že se v ulici Druhanická nachází podzemní vedení CETIN. Pozemky nejsou k síti CETIN připojeny.

Dle vyjádření Vodafone a T-mobile se v dané oblasti nenachází veřejné komunikační sítě v jejich majetku.

Dle vyjádření ČEZ Telco se jeho sítě nenachází v blízkosti zkoumaného pozemku.

Z vyjádření Technologíí hlavního města Praha je patrné, že se v ulici Druhanická nachází podzemní vedení elektrického osvětlení.

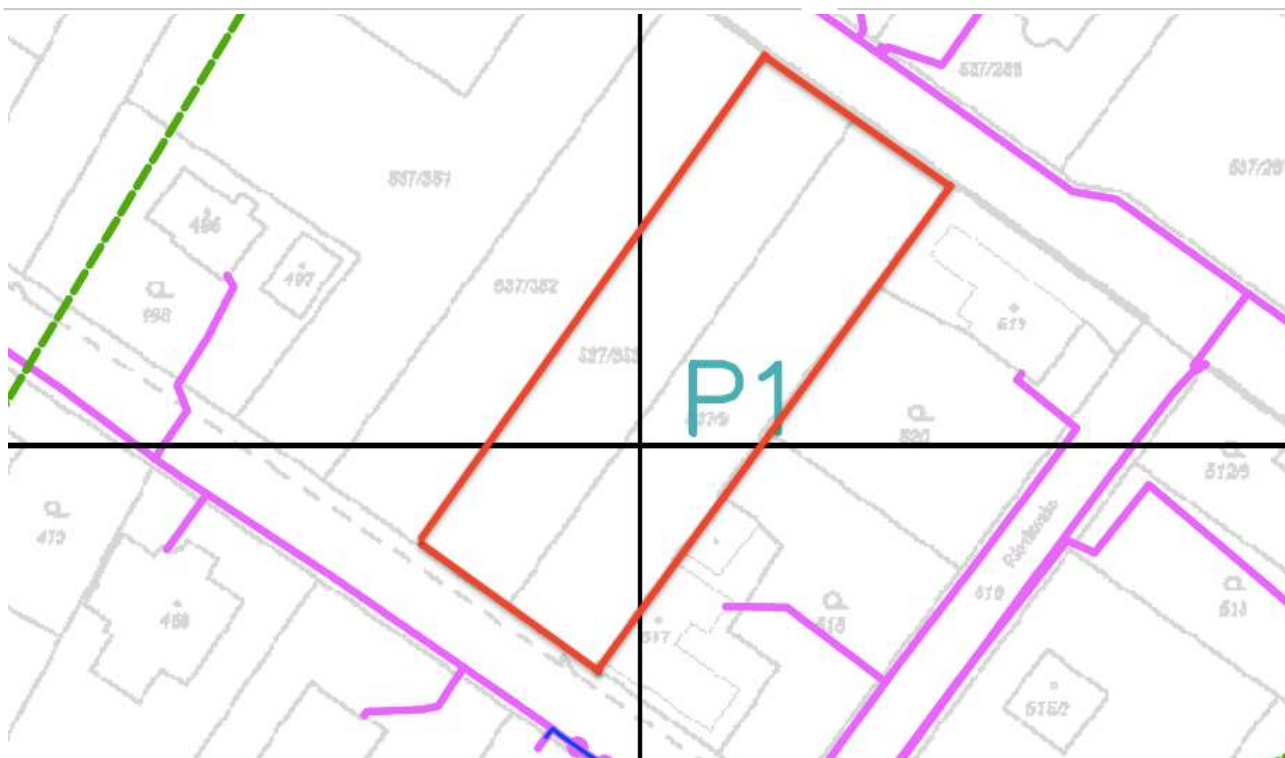
Pro bližší informace ohledně připojení kontaktujte přímo distributora CETIN


<https://www.cetin.cz/kontakty>, tel: 800 630 630, email: info@cetin.cz nebo pověřeného pracovníka Jiřího Kováře, tel: 602 345 135, email: jiri.kovar@cetin.cz.

INDIVIDUAL

Je parcela nějakým způsobem dotčena existencí sítí
poptávaných poskytovatelů telekomunikací?


NE



 *zaměřený průběh metalického kabelu*

Zdroj: Vyjádření CETIN



 Kabelové vedení - zemní

 Elektrické osvětlení

Zdroj: Vyjádření Technologií hlavního města Prahy

INDIVIDUAL

3. Ostatní informace a zjištění

Tato sekce obsahuje ostatní informace důležité pro případnou výstavbu, tedy přístup ke komunikaci a další tipy na ověření.

3.1. Naše tipy na další možnosti prověření

V tomto dokumentu nejsou zahrnuty informace z následujících oblastí, které dle Vašeho záměru je vhodné si prověřit. V případě zájmu o některou další oblast k prověření nás prosím kontaktujte.

- Stavby nezapsané v KN
- Přístup k veřejné komunikaci
- Existence restitučních nároků na vydání pozemku či domu
- Znečišťovatelé ovzduší v okolí nemovitosti
- Mapa kriminality v okolí nemovitosti
- Sousedé a specifické místní podmínky
- Zda je nemovitost památkově chráněná, resp. zda se nachází v památkové zóně
- Zda se nemovitost nachází v chráněné přírodní oblasti
- Oblast se zvýšenou ochranou přírody
- Dostupnost služeb v místě
- Dopravní spojení
- Předpokládaná výše daně z nemovitosti

Tento dokument nebo jeho části je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele je zakázáno. Uvedené informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter, nejsou závazné, pocházejí z veřejně dostupných informací a od našich partnerů. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu, se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na www.nemoreport.cz/vop.

Systém NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. | www.nemoreport.cz