



**LOKALITA BV 4 – Hostín u Vojkovic – rozvojové území jih -  
územní studie**

**Textová část**

# 1. Identifikační a úvodní údaje

## 1.1. Identifikační údaje

NÁZEV DOKUMENTACE:	LOKALITA BV 4 – Hostín u Vojkovic – rozvojové území jih – územní studie
ZADAVATEL:	BAU trade s.r.o. Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
POŘIZOVATEL:	Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního rozvoje – úřad územního plánování, Ing. Milena Jakeschová
ZPRACOVATEL:	Eduard Sojka architektonický atelier s.r.o. Praha 7, Holešovice, Přístavní 1189/53 Ing. arch. Eduard Sojka ČKA 5141

## 1.2. Úkol územní studie

Úkolem územní studie je stanovit základní urbanistickou a architektonickou koncepci území - rozvrhnout uliční síť, řešit dopravní napojení a vedení technické infrastruktury a stanovit charakter zástavby území a základní prostorovou regulaci.

## 1.3. Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází jihovýchodně od středu obce Hostín u Vojkovic. Při vjezdu do obce Hostín u Vojkovic od Dřínova je lokalita po pravé straně silnice.

Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 2 ha. Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii a je označena jako plocha „BV 4 – bydlení venkovské“ a „ZZ 2 – sídelní zeleň – zahrady“.

V řešeném území se nacházejí parcely č. (vše k.ú. Hostín u Vojkovic):

p.č. 110/13, p.č. 208/21, p.č. 208/22, p.č. 208/23, p.č. 208/24, p.č. 208/25, p.č. 208/26, p.č. 208/127, p.č. 208/128, p.č. 496, p.č. 525

#### 1.4. Výchozí podklady

Katastrální mapa  
Platný územní plán obce  
Územně analytické podklady  
Ortofotomapa  
Model terénu a model povrchu (poskytovatel ČÚZK)  
Místní šetření

#### 1.5. Projednání studie

Ke studii jsou doložena tato vyjádření a stanoviska:

- Vyjádření **Krajské hygienické stanice středočeského kraje se sídlem v Praze** ze dne 26.1.2022, sp. zn. S-KHSSC 04140/2022, č.j. KHSSC 04140/2022:

*„ ... Plocha BV 4 může být dotčena hlukem ze silniční dopravy; v návazných řízeních musí být prověřeno, zda hlukem z provozu dopravy nedochází k překračování hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru nově navrhované obytné zástavby, a v případě zasažení hlukem musí být součástí řešení realizace protihlukových opatření... ”*

- Stanovisko **obce Hostín u Vojkovic** ze dne 22.2.2022, sp. zn. HUV-027/2022, č.j. HUV-027/2022:

*„Obec Hostín u Vojkovic nemá námitek k územní studii – LOKALITA BV 4 – Hostín u Vojkovic – rozvojové území jih. Obec bude po vybudování veřejného osvětlení a místní komunikace v lokalitě BV 4 požadovat, aby investor výše jmenované bezúplatně převedl do vlastnictví obce Hostín u Vojkovic.“*

- Vyjádření **městského úřadu Veltrusy** ze dne 15.3.2022, sp. zn. VÚP/0594/2022/JKo, č.j. MUV-0739/2022/Jko:

*„Rodinné domy jsou ve studii umístěné na hranici pozemku s veřejným prostorem. Zastřešení rodinného domu nebude přesahovat na sousední pozemky a dešťové vody budou likvidované na pozemku, na kterém bude rodinný dům umístěný. Do územní studie budou zapracované připomínky a podmínky všech správců sítí a dotčených úřadů.“*

- Stanovisko **městského úřadu Kralupy nad Vltavou – odbor životního prostředí** ze dne 25.2.2022, sp. zn. MUKV-S 1894/2022 OŽP, č.j. MUKV 16253/2022 OŽP:

Úřad souhlasí se záměrem s podmínkami:

1. Řešení dešťových vod, resp. příslušnou část textu požadujeme upravit tak, aby byla v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. Tzn., že na pozemcích rodinných domů budou srážkové vody přednostně zadržovány (pro jejich další využití) a teprve přebytečné srážkové vody vsakovány.

2. K připojení na vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu je třeba souhlasné stanovisko jejich vlastníků, případně provozovatelů, jsou-li k tomu vlastníkem zmocněni.

• Vyjádření **městského úřadu Kralupy nad Vltavou – odbor výstavby a územního plánování** ze dne 8.2.2022, sp. zn. MUKV - S 2727/2022 VYST/To, č.j. MUKV 10585/2022 VYST:

*„S návrhem plánovaného dopravního řešení souhlasíme a máme k němu tyto připomínky:*

1. V dalším stupni PD bude minimálně jedno parkovací místo vyhrazeno pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo osobu těžce pohybově postiženou a jeho parametry budou odpovídat vyhlášce č. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, ve znění pozdějších předpisů. Č.j. MUKV 10585/2022 VYST

2. Komunikace na pozemku parc. č. 496 v k.ú. Hostín u Vojkovic zpřístupňující řešenou lokalitu, musí být vybudována zpevněná a v souladu se všemi souvisejícími normami a předpisy."

Z výše uvedeného vyplývá, že všechny orgány, se kterými byla studie konzultována, s ní souhlasí. Podmínky a připomínky, které jsou v některých stanoviscích uvedeny se týkají navazujících stupňů projektové dokumentace, která bude stavební záměr řešit a jsou bez problémů realizovatelné.

1.5. Grafické přílohy k textové části

01. Situace stávajícího stavu	1:4000	A3
02. Situace širších vztahů	1:4000	A3
03. Urbanisticko-architektonická situace	1:1000	A3
04. Etapizace	1:1000	A3
05. Parcelace	1:1000	A3
06. Vlastnická mapa	1:1000	A3
07. Doprava	1:1000	A3
08. Technická infrastruktura	1:1000	A3
09. Regulativy	1:1000	A3
10. Zákres do ÚP	1:1000	A3
11. Axonometrie		A3
12. Axonometrie		A3
13. Axonometrie		A3

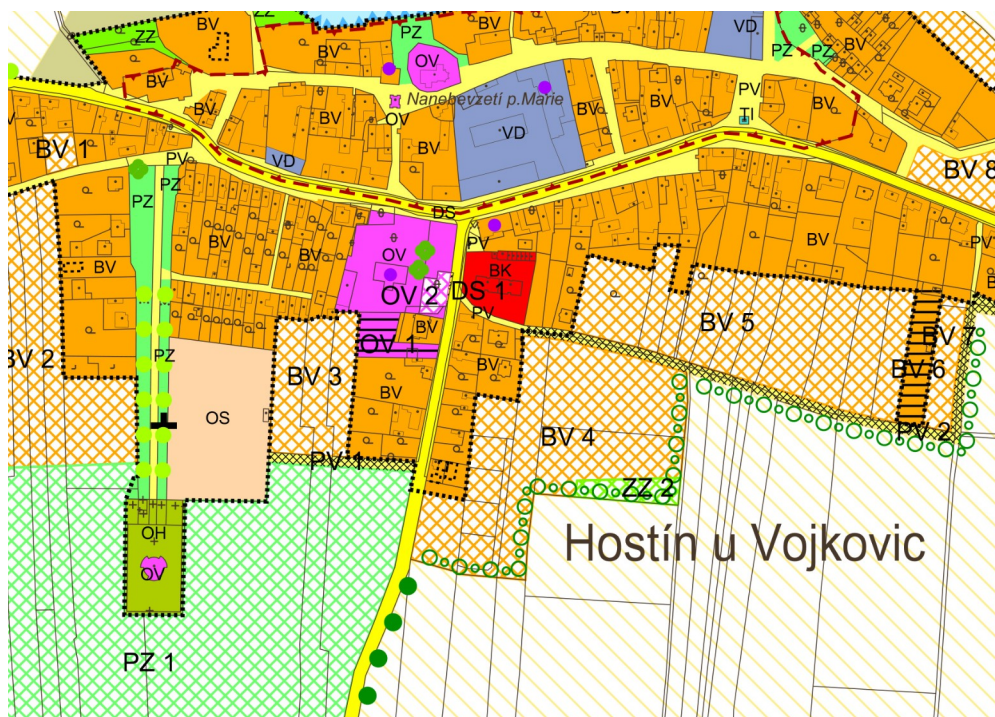
## 2. Rozbor stávajícího stavu

### 2.1. Širší vztahy

Hostín u Vojkovic je obec ulicového typu. V obci není klasická náves. Nedaleko řešeného území se nachází obecní úřad se školkou.

### 2.2. Územní plán

Řešené území bylo územním plánem stanoveno jako jedna z rozvojových lokalit obce. Funkční využití je „bydlení venkovské (BV 4)“ a Sídlní zeleň (ZZ 2)“. Řešeným územím prochází územním plánem stanovená veřejně prospěšná stavba komunikace (PV 2). Územní plán rovněž ukládá při hranici řešeného území realizovat pás ochranné zeleně o šíři min. 5 m. Zeleň může být součástí oplocených pozemků rodinných domů. Min. Velikost parcel stanovena ÚP je 800 m<sup>2</sup>. Max. Zastavěná plocha: 30% v zastavitelných plochách a plochách přestavby, max. Však 400 m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech budov v areálu jedné hlavní stavby. Max. Hladina zástavby stanovena územním plánem je 1 NP + obytné podkroví.



### 2.3. Popis stávajícího území

V současné době slouží řešené území jako orná půda. Územím prochází vedení vysokého napětí, sdělovací vedení, dálkový radiokomunikační spoj a závlaha. Další inženýrské sítě nebyly v území zjištěny.

### 2.4. Vlastnické vztahy

V řešeném území se nacházejí pozemky těchto vlastníků:

- Česká republika - státní pozemkový úřad  
Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3
- Matoušek Václav  
V Zátiší 739, 27801 Kralupy nad Vltavou
- SJM Kohout Václav Ing. a Kohoutová Dagmar  
Křivousy 6, 27745 Vojkovice
- BAU trade s.r.o.  
Senovážné náměstí 982/20, Nové Město, 11000 Praha 1
- SJM Beneš Miroslav a Benešová Alena  
č. p. 110, 27744 Hostín u Vojkovic

## 3. Návrh

### 3.1. Urbanistická koncepce

Urbanistické řešení vychází z klasického konceptu ulice.

- Uliční síť

Návrh respektuje územním plánem navrženou západo východní komunikaci PV 2. Dále na základě pozice vedení VVN je navržena severojižní ulice. Při projednání s vlastníky pozemků v území se ukázalo navržené propojení na sil. č. 24217 pro vlastníky pozemků jako nepřijatelné a na základě výsledku jednání mezi vlastníky, obcí a dotčenými orgány bylo od plánovaného propojení upuštěno.

- Parcelace

Navržená parcelace vychází ze stávajících majetkoprávních vztahů v území. Velikosti stavebních parcel jsou směřovány k nejnižší povolené hranice územním plánem – 800 m<sup>2</sup>. Jsou vymezeny také nezastavitelné pozemky – zahrady.

- Veřejná prostranství

Návrh vymezuje veřejná prostranství o celkové výměře 1065 m<sup>2</sup>. Vyhláškou 501/2006 sb. dané minimum pro lokalitu je 1048 m<sup>2</sup> na základě výměry plochy BV 4 – 20968 m<sup>2</sup>.

- Umístění budovy na pozemku

Možné umístění budov na pozemku je zobrazeno ve výkrese „0.3.Architektonická situace“. Některé budovy jsou umístěny na společné hranici pozemků RD, jedná se o pozemky A.1. - A.6. a B.6. (7 pozemků z celkového počtu 20)

Vyhláška 501/2006 sb., § 25, odst. 6 Stanovuje, že:

*„S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.“*

Stanovení charakteru zástavby je jedním z úkolů a cílů územní studie.

Zpracovatel územní studie dospěl k názoru, že vzhledem k právnímu, majetkovému i historickému kontextu je umístění budov na hranici pozemku vhodné. Právním kontextem se rozumí zejm. velikost parcely 800 m<sup>2</sup> požadována ÚP. Vzhledem k rozměrům pozemků jednotlivých vlastníků to implikuje řešení s dlouhými a poměrně úzkými parcelami, u kterých je výhodné využít efektivně jejich šířku. Z historického



hlediska je zástavba na hranici pozemků pro českou vesnici tradiční, i když s poněkud odlišným hmotovým řešením s hřebenem kolmo k ulici (takové řešení zase generuje problémy související s údržbou a likvidací dešťových vod ze střechy). Také v přímém sousedství řešeného území se nacházejí stavby umístěné na společné hranici pozemků např.: parc. st. 103, parc. st. 108, parc. st. 122. a dále řada dalších budov dále na sever při silnici č. 101. Ani ve stávající zástavbě však nejsou budovy umístěny výlučně tímto způsobem a umístění zohledňuje místní podmínky. Lze tedy říci, že stávající charakter zástavby je tvořen oběma principy: umístování staveb na hranici pozemku i dále od ní.

Z uvedených důvodů územní studie stanovuje, že umístění staveb na společnou hranici pozemků RD je v souladu s charakterem zástavby a je možné za podmínek uvedených ve vyhlášce 501/2006 sb., § 25, odst. 6., není však nutné.

Charakter navržené zástavby je doložen na výkrese „11. Nadhledová axonometrie“

### 3.2. Využití území

Z hlediska využití se v území dle návrhu nacházejí plochy pro bydlení, veřejná prostranství a nezastavitelné plochy zahrad.

### 3.3. Doprava

Území je dopravně napojeno ze stávajícího veřejného prostranství na parc. 496 přibližně naproti budově školy. Šířka stávajícího veřejného prostranství kolísá mezi 5- ti a 4-mi metry. V tomto úseku je navržena komunikace šířky 3,5 m. Celá lokalita je řešena jako obytná zóna s dvoupruhovou obousměrnou komunikací šířky 4,5 m s výjimkou větve V.4., kde je komunikace navržena jako jednosměrná z důvodu menší povolené šíře veřejného prostranství u jednosměrných komunikací. Z této větve se nepředpokládá napojení pozemků RD – vjezd vy vyl z jihu, což není výhodné. Jsou navrženy zpomalovací prvky na křižích komunikací. Komunikace jsou navrženy s asfaltovým krytem, zpomalovací prvky jsou dlážděné.

Parkování rezidentů bude řešeno na pozemcích jednotlivých RD. Návštěvnická stání jsou umístěna ve veřejném prostranství v počtu 8-mi kusů a jsou navržena dle TP 103 o velikosti 5,5 x 1,8 m.

### 3.4. Technická infrastruktura

- splašková kanalizace

Splašková kanalizace řešeného území bude napojena na stávající splaškovou kanalizaci obce. Kanalizace bude rozdělena do větví dle spádu řešeného území.

- dešťová kanalizace

Dešťová kanalizace nebude v území zřizována. Srážkové vody budou zasakovány na pozemcích RD a ve veřejném prostranství v zelených plochách.

- vodovod

Lokalita bude napojena na stávající vodovodní řady v zastavěném území. Bude upřednostněno zaokrouhlování vodovodních řadů. Navržené řešení uliční sítě zaokrouhlování částečně umožňuje.

Orientační výpočet potřeby vody dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.:  
 $21 \text{ RD} \times 4 \text{ osoby/RD} \times (35+1) \text{ m}^3/\text{rok/osoba} = 3024 \text{ m}^3/\text{rok}$

- plyn

Návrh nepočítá s rozvodem plynu.

- elektrická energie

Stávající vedení VVN bude přeloženo do zemního vedení. Bude vybudována nová trafostanice přibližně v místě stávající. Z této trafostanice budou vedeny nové rozvody NN. Řešení bylo konzultováno s technikem ČEZu.

- veřejné osvětlení

V lokalitě bude zřízeno veřejné osvětlení, řešení bude předmětem navazujících stupňů PD.

- spoje

Územím procházejí dálkové radiokomunikační spoje. Vzhledem k výškové hladině zástavby se nepředpokládá střet.

- nakládání s odpady

V území bude zřízeno místo pro kontejnery tříděného odpadu.

- závlahy

Územím prochází potrubí závlahy, dle odhadu provozovatele se jedná o potrubí DN 200 v hloubce cca 1,2 m pod úroveň terénu. V úseku, kde stávající závlaha prochází zastavitelným územím je navržena její přeložka. Na pozemku, kterým závlaha prochází, je vymezen nezastavitelný pás šíře 6 m. V tomto pásu nelze umístit budovy (zpevněné plochy jsou přípustné). Mohou být umístěny takové konstrukce, které je možné demontovat pro umožnění přístupu k potrubí (například demontovatelné přístřešky pro auta).

### 3.5. Etapizace

Návrh umožňuje etapizaci. Nejprve se provede dopravní napojení a pozemky v rozsahu A.1. - A.9. včetně související dopravní i technické infrastruktury. Zbytek

lokality bude dobudován v 2. Etapě. Etapizace je doložena v grafické příloze „04.Etapizace“.

## 4. Regulativy

Z veškeré regulace jsou vyjmuty pozemky A.1. a A.9.

U pozemku A.1. je to dáno netypickým tvarem, který implikuje individuální přístup k návrhu. U pozemku A.9. je to dáno faktem, že je napojen ze stávající ulice. Řešení je zcela ponecháno na architektovi těchto staveb.

Podlažnost je regulována územním plánem jako 1NP + podkroví. Není důvod pro další regulaci podlažnosti.

Jsou navrženy následující prvky regulace:

### 4.1. Stavební čára

Stavební čára je stanovena ve vzdálenosti 4 m od uliční čáry (rozhraní veřejného prostranství a soukromých pozemků RD). Stavební čára je závazná, budovy nesmí ustupovat.

Stavební čáru mohou překročit:

- a) do vzdálenosti 0,3 m základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy;
- b) římsa a střecha do vzdálenosti 1 m;
- d) zastřešení vstupů do 8 m<sup>2</sup> plochy (půdorysný průmět)

### 4.2. Nároží

V některých nárožních polohách je stanoven regulační prvek nároží. Stavba musí dodržet obě stavební čáry na pozemku a nesmí ustupovat od žádné z nich.

### 4.3. Tvar střechy

Minnimálně na 50-ti procentech půdorysu bude šikmá střecha se sklonem min. 35°.

### 4.4. Výška budovy

Výška hřebene bude max. 9 m.

Výška římsy bude max. 5 m.

### 4.5. Nezastavitelné části pozemků

Jsou navrženy nezastavitelné části pozemků:

A) Dle územního plánu je vymezen 5 m široký pruh izolační zeleně při hranici s ornou půdou. V tomto pásmu nelze umisťovat budovy, oplocení je přípustné

B) Je vymezen nezastavitelný pás šíře 6 m v pozemku A.6. V tomto pásu nelze umisťovat budovy (zpevněné plochy jsou přípustné). Mohou být umístěny takové konstrukce, které je možné demontovat pro umožnění přístupu k potrubí (například demontovatelné přístřešky pro auta).