

BYTOVÝ DŮM KRALUPY NAD VLTAVOU, KRAKOVSKÁ ULICE

parc.č. 869 Kralupy nad Vltavou [534951] k.ú. Lobeček [672866]

Viktor s.r.o. Palackého nám. 90, 27801 Kralupy

ÚZEMNÍ STUDIE



Projekt
BYTOVÝ DŮM KRALUPY NAD VLTAVOU, KRAKOVSKA ULICE – územní studie

Parc. č. st. 869, 129/33

k.ú.Lobeček [672866]

ul. Polní

278 01 Kralupy nad Vltavou

Investor

Viktor s.r.o., IČ 49099370,

Palackého nám. 90, 278 01 Kralupy nad Vltavou

+420 777 798 039

Vratik.vesely@gmail.com

Projektant

Ing. arch. Jakub Kříčka

kricka@haad.cz

+420 725 030 469

HAAD Company s.r.o.

Pod Strání 6

Nelahozeves 277 51

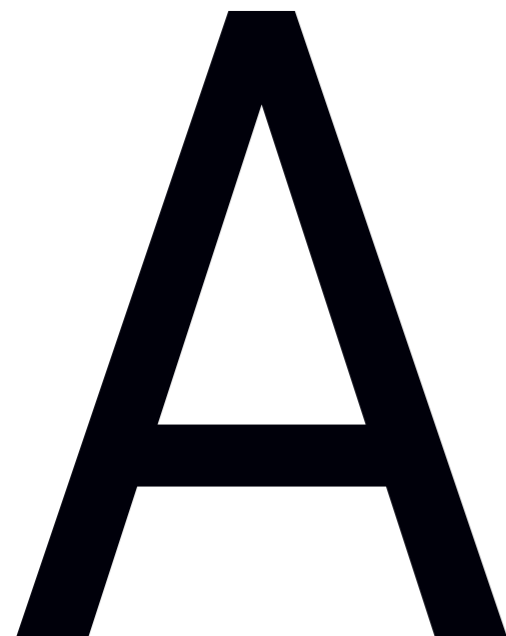
Zodpovědný projektant

Ing. arch. Marek Tůma

Marek.tuma@gmail.com

+420 733 391 091

ČKA: 04680



BYTOVÝ DŮM KRALUPY NAD VLTAVOU, KRAKOVSKÁ ULICE

územní studie

souhrnná zpráva

1. Identifikační a úvodní údaje:

Identifikační údaje

Zadavatel:

Viktor s.r.o., IČ 49099370, Palackého nám. 90, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Zpracovatel:

Ing. arch. Jakub Kříčka, Na maninách 1592/9a, 170 00 Praha 7

Pořizovatel:

Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, Kralupy nad Vltavou,

Ing. Jakeschová

Úkol územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění bytového domu do části města Kralupy nad Vltavou Lobeček, Krakovská ulice. Územní studie prověří podmínky možného zastavění pozemků st.p.č. 869, p.p.č. 129/33 a 136/36 v k.ú. Lobeček bytovým domem. Studie především prověří maximální počet nadzemních podlaží pro bytový dům. Dle územního plánu je možné stavět pouze 3 podlažní bytové domy, pokud studie neprokáže jinak.

Územní studie bude sloužit jako závazný územně plánovací podklad pro rozhodování v řešeném území.

Data o této studii budou vložena do evidence územně plánovací činnosti. Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválí možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Územní studie bude, v souladu se stavebním zákonem, zpracována autorizovaným architektem v oboru územního plánování dle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází na pravém břehu Vltavy, ve východní části města Kralupy nad Vltavou. Je vymezeno ulicemi Krakovská a Vodárenská. Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 800 m². Řešená plocha je určena územním plánem jako plocha BH – Bydlení hromadné.

Výchozí podklady

Pro vypracování studie byly použity tyto podklady:

- zadání územní studie Bytový dům Kralupy nad Vltavou, Krakovská ulice
- Územní plán města Kralupy nad Vltavou

2. Rozbor stávajícího stavu

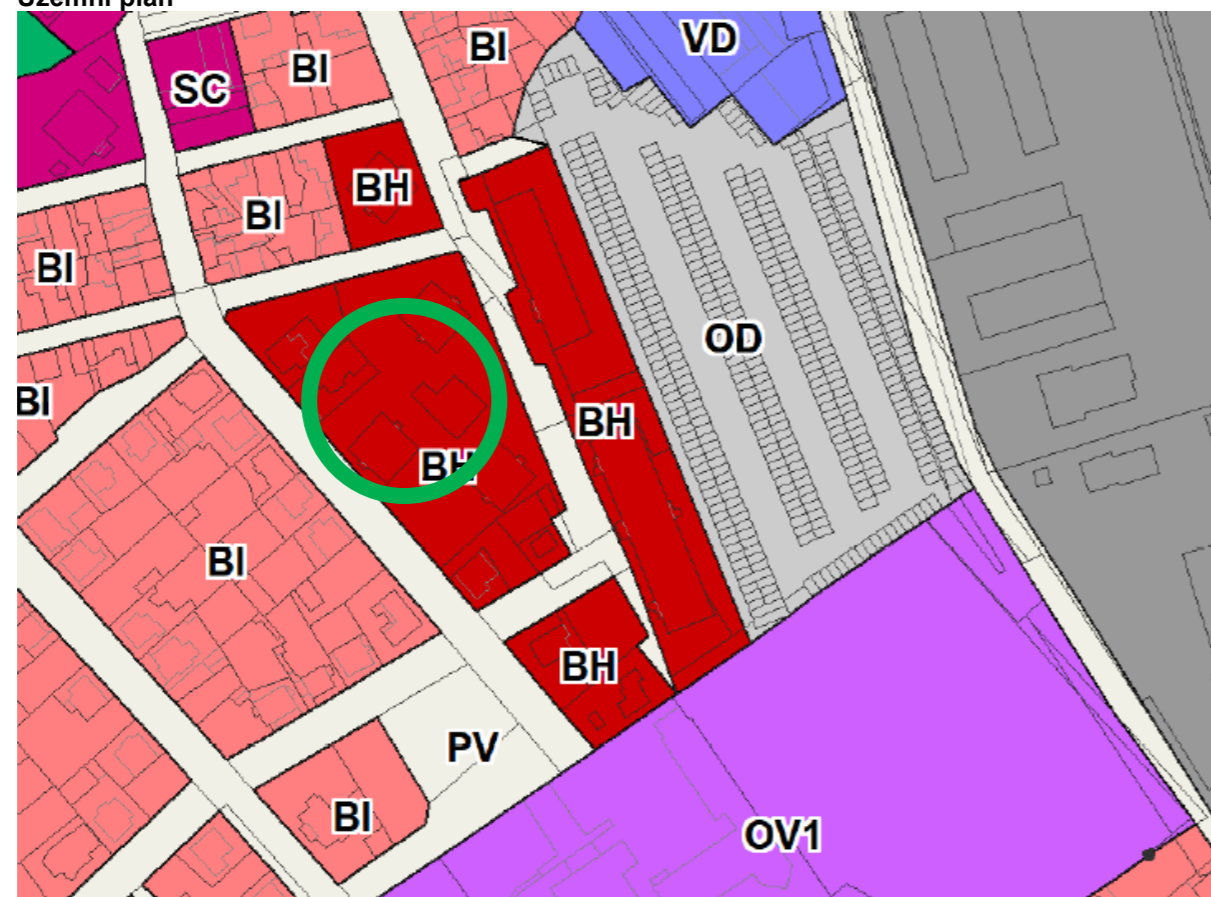
Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází ve stabilizovaném území v intravilánu městské části Lobeček města Kralupy nad Vltavou k.ú. Lobeček [672866]. Okolí uvažované stavby tvoří zástavba rodinných domů převážně izolovaných či dvoudomů. Sousední objekty jsou pak východně tři solitérní schodišťové bytové domy s 8NP. Severně a jižně od záměru se nachází dva objekty bytových domů chodbového typu o 5 NP o délce 72 a 55m. Zamýšlený objekt bytového domu se plánuje umístit na místo objektu garáží a výměňkové stanice pro teplovod ležící mezi bytovými domy. Technologie výměňkové stanice teplovodu byla využívána již pouze objektem severně od záměru parc.č. st. 868 a během modernizace byla tato technologie nově přivedena přímo do objektu parc.č. st. 868. Původní místo bylo odpojeno a původní technologie zlikvidována. Nyní objekt slouží pouze jako soukromé garáže a sklad majitele objektu. Východně od záměru se nachází rozlehlý areál řadových garáží.

Občanská vybavenost je v lokalitě na kvalitní úrovni. V docházkové vzdálenosti 200m se nachází základní a mateřská škola, dále obchody s potravinami i kulturní centrum.

Klidová doprava je v lokalitě značně zatížená i přes existenci rozlehlých řadových garáží, které patrně obyvatelé sousedních obytných domů nevyužívají. Vzhledem k zatížení dopravy v klidu záměr uvažuje vytvoření parkovacího stání pro každou jednotku v navrhovaném bytovém domě na pozemku domu.

Územní plán



Řešené území je vymezeno jako plocha BH – Bydlení hromadné:

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Podmínky:

- v plochách pro novou zástavbu bytovými domy musí být vymezen dostatečný počet parkovacích stání; na stávající bytové domy se tato podmínka nevztahuje.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,

- dětská hřiště,

- nezbytná související technická infrastruktura,

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),

- stravovací zařízení,

- ubytovací zařízení - hotely, penziony,

- zařízení sociálních služeb (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),

- zařízení péče o děti, školská zařízení,

- zdravotnická zařízení (např. ordinace),

- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,

- zařízení pro administrativu,

- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),

- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umísťovat v plochách stávající zeleně.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména výroba, skladování a velkoobchod,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výjimkou výše uvedeného přípustného využití a drobných sportovišť; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,
- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Stavba bytového domu se navrhuje o 4NP s venkovní zastřešenou pavlačí. V 1NP se plánuje umístit nájemní jednotka pro obchod a služby – potraviny, video půjčovna apod. Dále se v 1NP plánují 3 garážová stání, technická místnost a bytová jednotka.

Ve 2.-4.NP se plánuje celkem 9 bytových jednotek.

Uvažované kapacity celkem:

- 3x 2+kk 45m² byt
- 7x 1+kk 33m² garsoniera
- 1x nájemní jednotka 22m² obchod, služby
- 3x parkovací garážové stání
- 7x venkovní parkovací stání

Stavba bytového domu v oblasti BH bydlení hromadné je v souladu s požadavky na využití území stanovenými územním plánem města Kralupy nad Vltavou.

Vlastnické vztahy

Investor zamýšlené stavby vlastní tyto parcely:

- Parc.č.st. 868 – bytový dům 814m²
- Parc.č. 129/33 – ostatní plocha 1315m² – zpevněná plocha a převážně zeleň – umístění záměru
- Parc.č.st. 869 stávající stavba garáží a technologie 158m² – umístění záměru
- Parc.č. 136/36 ostatní plocha 383m² – komunikace a zeleň

Vlastnické vztahy jsou blíže popsány na katastrálním situačním výkrese.

3. Návrh

Urbanistická koncepce

Z urbanistického hlediska návrh pojednává nepodsklepenou čtyřpodlažní stavbu obdélníkového půdorysu s plochou střechou o rozměrech 25,1m x 10,2m. Hmotově se jedná o 2 bloky z břizolitu podepřené ocelovým piedestalem 1NP obloženým pozinkovanými plechy a propojené blokem subtilní ocelové žárově zinkované konstrukce pavlače.

Stavba svým průčelím navazuje na pomyslnou stavební čáru přilehlých bytových domů. Podlažnost navrhované stavby je o jedno patro nižší než přilehlé budovy, jelikož se jedná i o poměrově menší stavbu. Zároveň konstrukční výška jednoho podlaží přesahuje konstrukční výšku přilehlých staveb a při shodné podlažnosti by tak výška navrhované stavby přesahovala přilehlou zástavbu.

Parter mezi stavbou ubytovny a navrhovaným objektem tvoří dvůr, na kterém se uvažují venkovní parkovací stání pro obyvatele objektu. Stávající rozměry zpevněných ploch dvoru budou zachovány a nový dvůr nebude zasahovat do stávající zeleně. Stávající linie oplocení zůstane zachována pro zajištění parkovacích kapacit uživatelů domu. Ve dvoře domu budou umístěny popelnice pro svoz komunálního odpadu. Na travnaté části pozemku pak bude umístěno vsakovací těleso pro likvidaci dešťových vod.

Pod prostor schodiště budou umístěny popelnice pro svoz komunálního odpadu. Poskytovatel služby svozu odpadu bude mít od majitele objektu zpřístupněn vjezd do dvora (dálkové ovládání pojízdných vrat).

Ze dvora bude přístupná venkovní kolárna umístěna pod pavlačí oplocená deskami z pororoštu.

K domu bude náležet rovněž parcela č. 136/36, která tvoří parter mezi navrhovaným domem a jižním bytovým domem. Na tomto pozemku je současně slepá komunikace šíře cca 6m. Záměr navrhuje redukci této komunikace při zachování počtu vyhrazených parkovacích míst pro uživatele domu. Výsledkem tak bude rozšíření městské zeleně.

Do ulice Krakovská bude ústít vstup do nájemní jednotky ze stávající pěší komunikace. Po realizaci záměru dojde ke kultivaci stávající zeleně v předprostoru stavby, neboť realizací záměru zřejmě dojde k její částečné degradaci.

Odstupová vzdálenost stávající stavby od severního bytového objektu činí přibližně výšku stávajícího bytového objektu – 16,5m. Vzdálenost mezi stávající stavbou garáží a jižním bytovým domem činí 10m. Severním směrem bude nová odstupová vzdálenost oproti původní snížena o šíři ocelové pavlače na 13m. Jižním směrem zůstane odstupová vzdálenost stávající. Stavba nového bytového domu umístěného na pozici stávající stavby garáží se navrhuje tak, aby v průřezu fasády jižního bytového domu na protilehlé fasádě nově navrženého domu ani v severní fasádě nebyly okna do obytných místností. Jelikož v protilehlých fasádách obou stávajících bytových domů nejsou okna do obytných místností, bude tímto splněn požadavek uveden v § 25 odst.(4) vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území: *Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.*

Na stavební pozemek by se vzhledem k jeho charakteru dalo pohlížet též jako na pomyslnou proluku mezi bytovými domy.

4. Regulativy

Územní plán stanovuje pro stavbu následující regulativy:

maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,

- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Stavba bytového domu bude obsahovat 10 bytových jednotek s užitnou plochou bytu do 50m².
Pro 3 jednotky budou 3 garážové stání. Pro zbylých 7 jednotek bude vyhrazeno 2 venkovní stání na pozemku domu.

Stavba bude navazovat na stávající uliční čáru původního objektu.

V přízemí domu bude technická místnost vybavena zázemím pro úklid společných částí domu a dvora.

Využití pozemku

Stávající pozemek, na kterém se nachází stavba, tvoří zpevněná plocha dvora a zeleň v podobě travnaté plochy. Záměrem dojde k přetvoření užitkového dvora na předprostor domu s parkovacími místy na zatravněvací dlažbě.

Druh stavby

Záměrem je čtyřpodlažní pavlačový dům s plochou střechou nepodsklepený.
Konstrukce domu bude zděná s prefabrikovanými stropními panely.
Venkovní pavlač bude montovaná z ocelových vazníků žárově zinkovaných.
Přízemí domu bude obloženo zavěšenou provětrávanou fasádou ze žárově zinkovaných plechů.
2.-4. nadzemní podlaží bude opláštěno kontaktní fasádou z břizolitu.
Střešní plášť ploché střechy bude pokryt foliovanou hydroizolací.

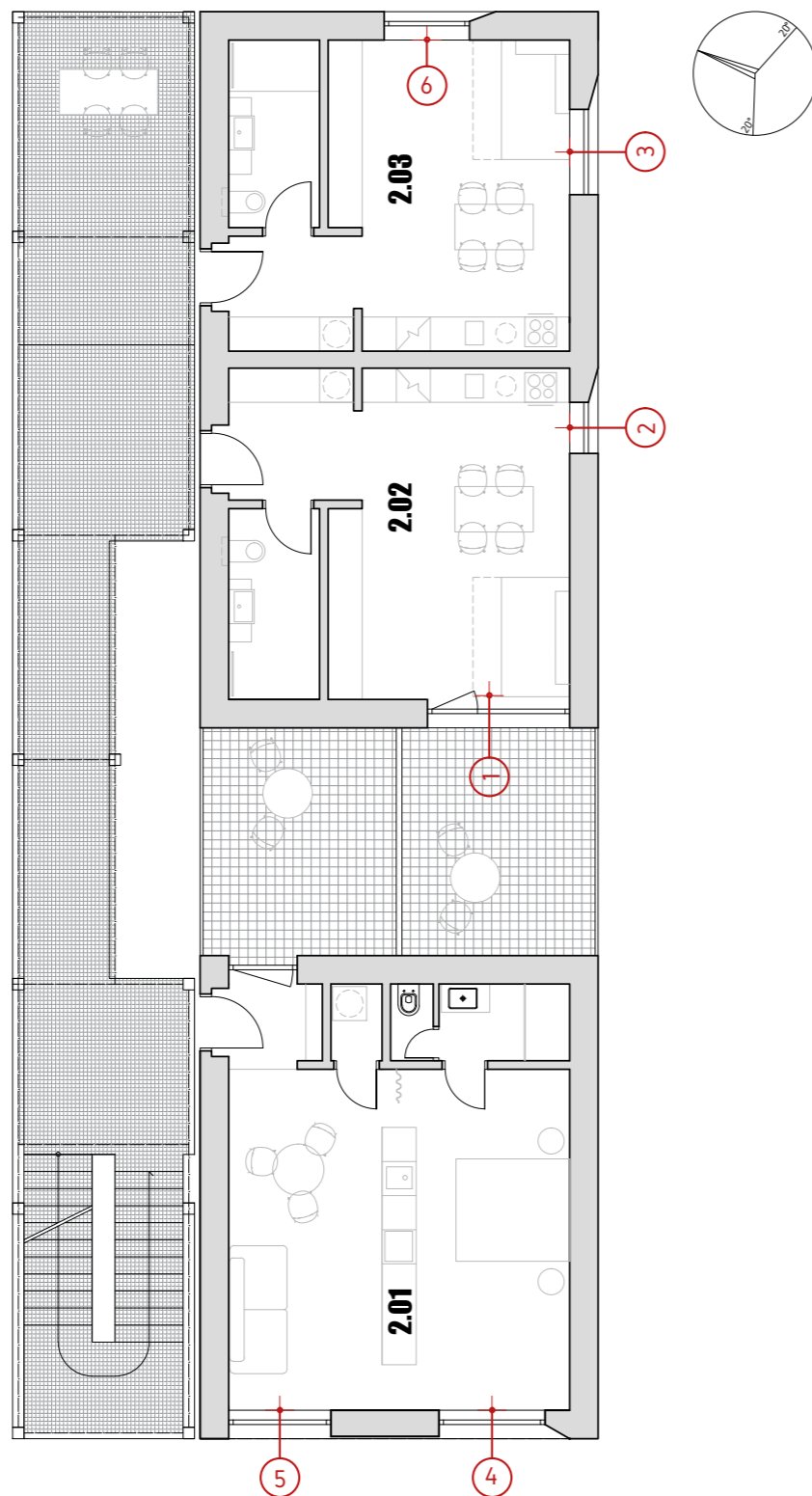
Odůvodnění prostorových regulativů

Objem stavby bytového domu v pomyslné proluce mezi objektem ubytovny a bytovým domem naváže na výšky obou objektů a dodrží původní stavební čáru. Vzhledem k dnešním požadavkům na bytové stavby – zejména akustické vlastnosti stropních konstrukcí a světlou výšku – nepřevzme nová stavba bytového domu konstrukční výšku sousedních objektů. Bytový dům se navrhuje se 4 nadzemními podlažími. Vznikne tak ve stabilizovaném území nové těleso svým měřítkem nepřesahující okolní stavby a zároveň podpoří charakter zástavby bytovými domy a nebude se vymykat kladně ani záporně výškové hladině střech.

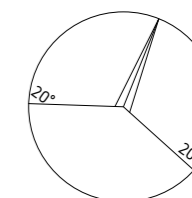
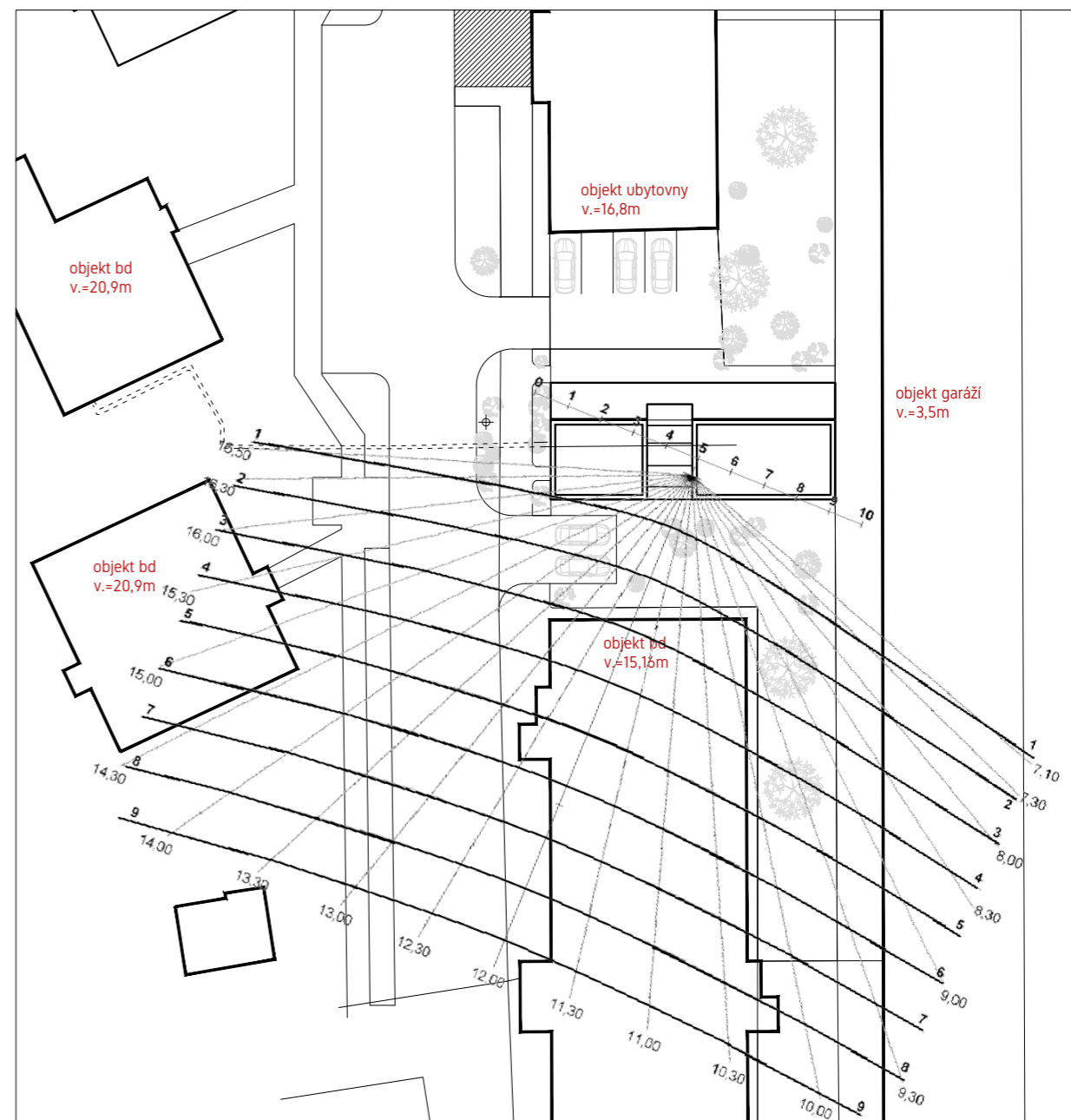
5. Proslunění

Pro ověření dosažení požadovaného proslunění obytných jednotek byl proveden výpočet proslunění bytových jednotek ve 2NP – výška 4,4m.

DISPOZICE MĚŘENÝCH BODŮ
2NP



SITUACE ZASTÍNĚNÍ



Posuzované jednotky:

2.01

Výměra jednotky: 42,9m²

Posuzovaná místnost: obytný prostor

Výměra místnosti: 34,6m² > 1/3*42,9 – větší jak 1/3 bytu – požadavek splněn

Výměra posuzovaného otvoru bod 4 a 5: 3,96m² + 3,96m² > 1/10*34,6m² požadavek splněn

Doba proslunění pro 1.3.:

Bod 4 119min

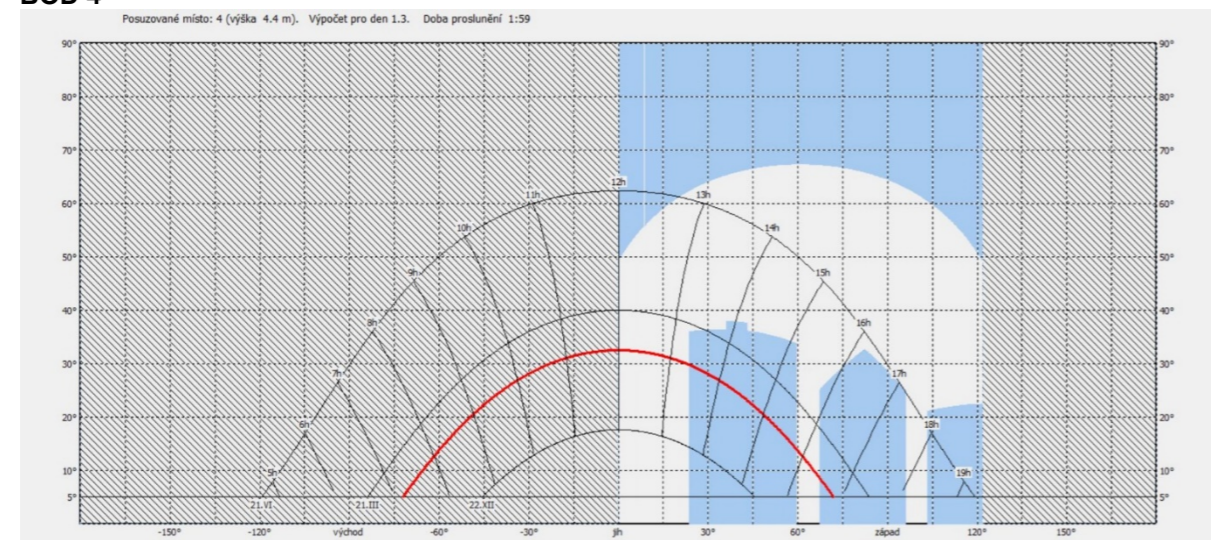
Bod 5 107min

Celkem: 226min

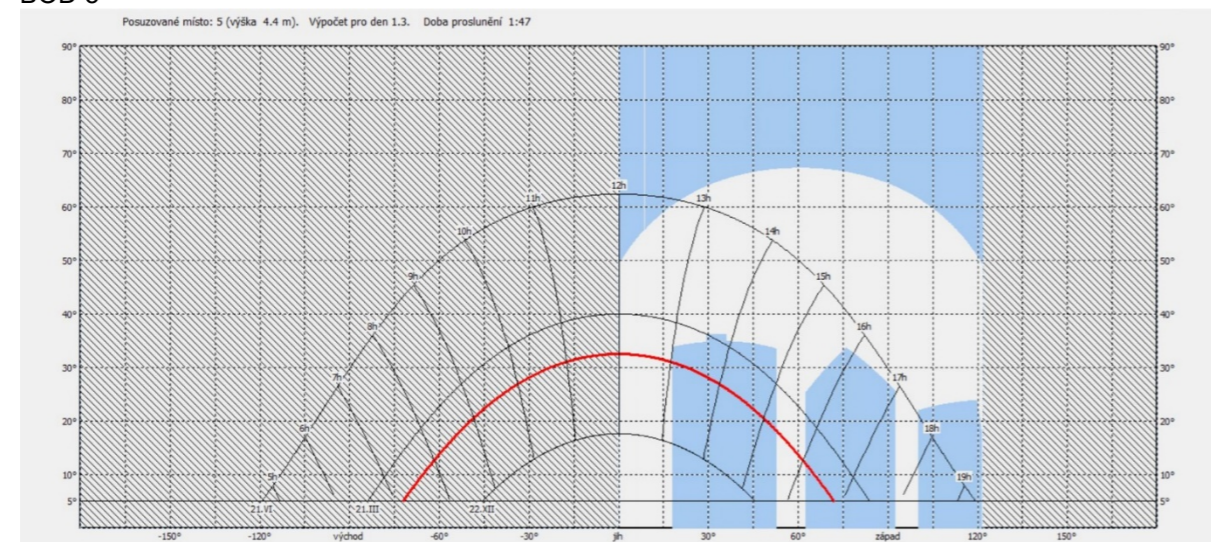
Požadovaná limitní hodnota dle ČSN 734301 pro obytné budovy = 90min.

226>90.....**POŽADAVEK JE SPLNĚN**

BOD 4



BOD 5



2.02

Výměra jednotky: 32,9m²

Posuzovaná místnost: obytný prostor

Výměra místnosti: 22,6m² > 1/3*32,9 – větší jak 1/3 bytu – požadavek splněn

Výměra posuzovaného otvoru bod 1 a 2: 1,35m² + 3,96m² > 1/10*22,6m² požadavek splněn

Doba proslunění pro 1.3.:

Bod 1 65min

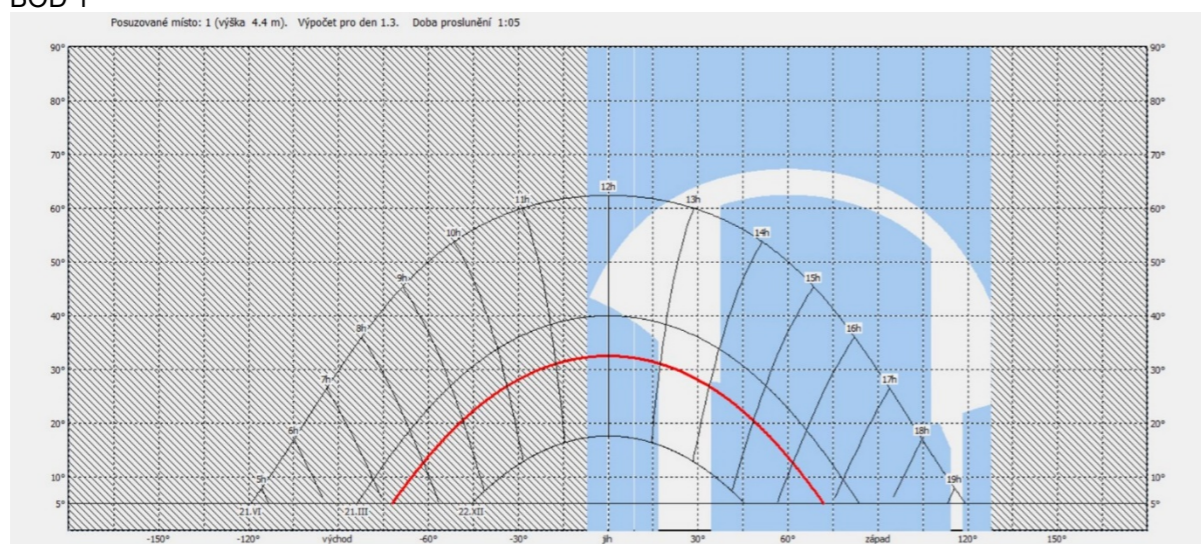
Bod 2 190min

Celkem: 255min

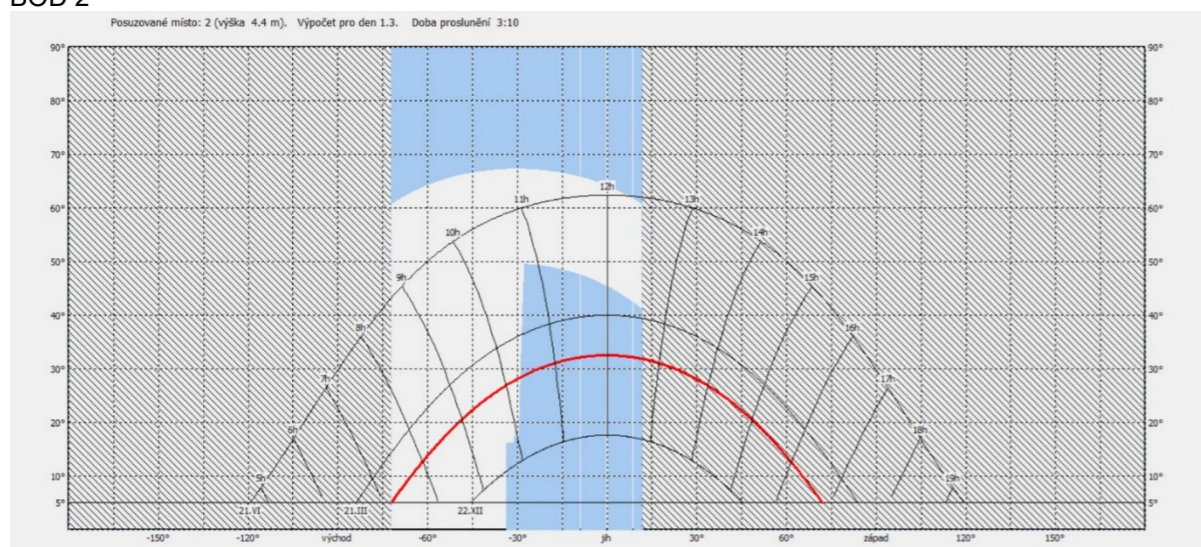
Požadovaná limitní hodnota dle ČSN 734301 pro obytné budovy = 90min.

255>90.....**POŽADAVEK JE SPLNĚN**

BOD 1



BOD 2



2.03

Výměra jednotky: 32,9m²

Posuzovaná místnost: obytný prostor

Výměra místnosti: 22,6m² > 1/3*32,9 – větší jak 1/3 bytu – požadavek splněn

Výměra posuzovaného otvoru bod 1 a 2: 2,26m² + 2,25m² > 1/10*22,6m² požadavek splněn

Doba proslunění pro 1.3.:

Bod 3 65min

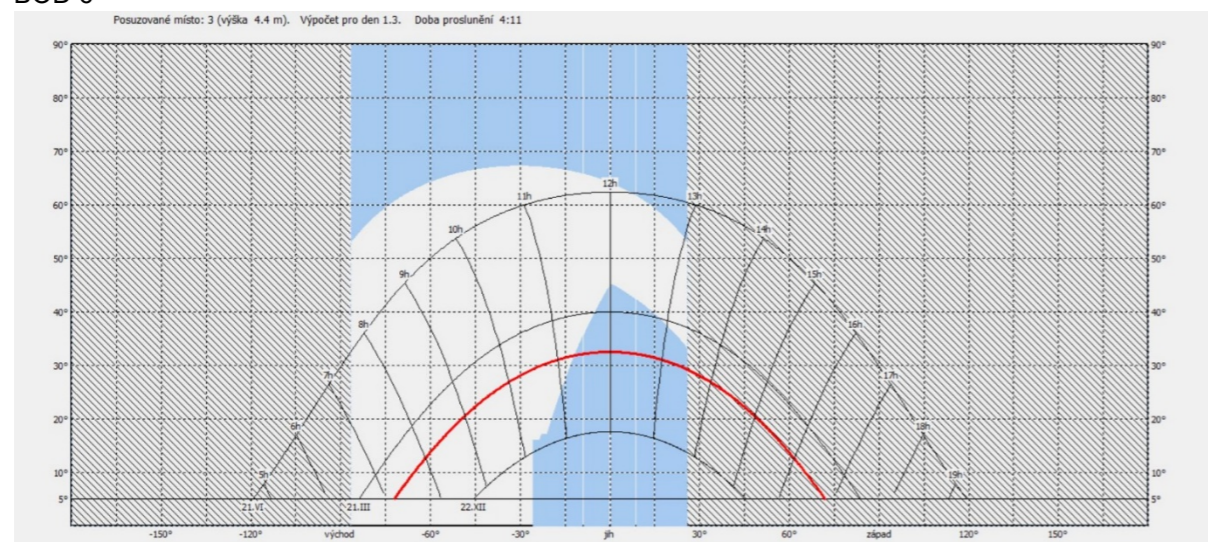
Bod 6 190min

Celkem: 255min

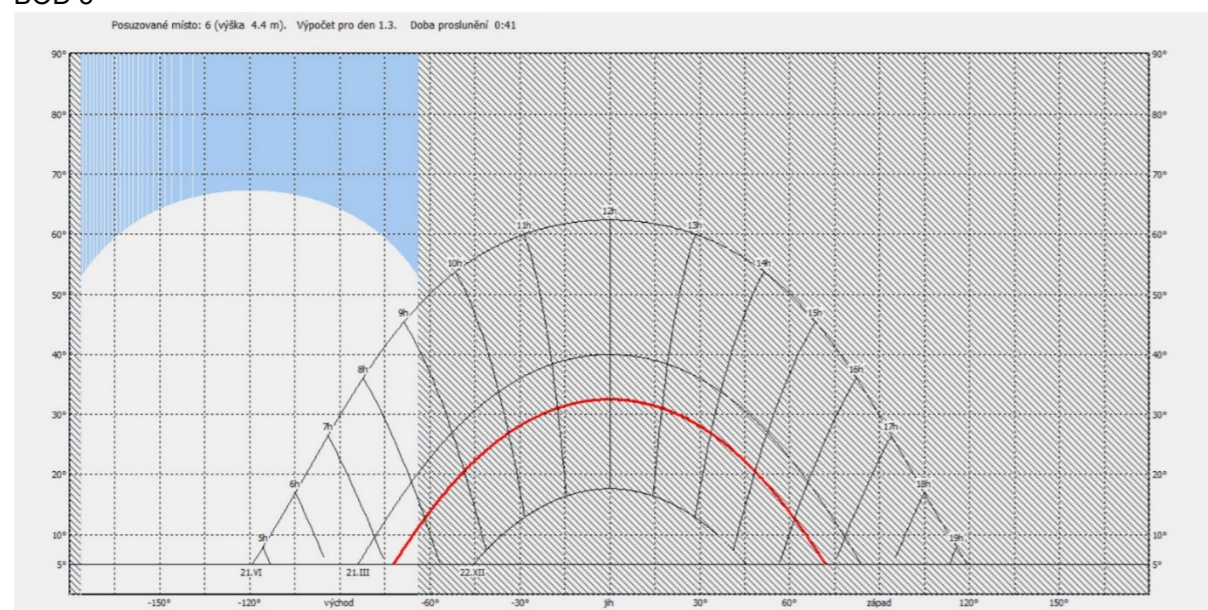
Požadovaná limitní hodnota dle ČSN 734301 pro obytné budovy = 90min.

255>90.....**POŽADAVEK JE SPLNĚN**

BOD 6



BOD 3



Vyhodnocení výpočtu

Výpočtem bylo ověřeno, že záměr výstavby bytových jednotek splní požadavky na proslunění obytných budov podle ČSN ČSN 734301.

6. Údaje o souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy

1. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí:

Souhrnné vyjádření Odboru životního prostředí

Č. J.: MUKV 19715/2022 OŽP
SPIS. ZN.: MUKV-S 3627/2022 OŽP
Datum: 10.03.2022

Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

vodoprávní úřad jako dotčený správní úřad podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů dále jen „vodní zákon“, a podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“ v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává toto závazné stanovisko:

Souhlasí se záměrem s podmínkami:

- a) Řešení dešťových vod, resp. příslušnou část textu požadujeme upravit tak, aby byla v souladu s ustanovením § 5 odst. 3 vodního zákona. Tzn., že srážkové vody z objektu budou přednostně zadržovány (např. pro jejich další využití), pokud není možné jejich využití, budou tyto srážkové vody vsakovány.
 - Dešťové vody budou vsakovány na pozemku náležícím ke stavbě. Navazující dokumentace ve stupni DSP bude obsahovat podrobné řešení vsakování dešťových vod.
- b) K budoucímu připojení na kanalizaci pro veřejnou potřebu (ověření dostupné kapacity ČOV) je třeba získat kladné stanovisko jejího vlastníka, případně provozovatele, je-li k tomu vlastníkem zmocněn.
 - Bude řešeno v navazujícím stupni dokumentace.

Vyjádření z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o odpadech):

- a) Vyjádření z hlediska zákona o odpadech:
Bez připomínek.
- b) Vyjádření města Kralupy nad Vltavou:
V dané lokalitě je nutno vytvořit stanoviště pro sběr separovaného odpadu. Upozorňujeme, že je nutno počítat s tím, že na jedno stanoviště osazené 6 nádobami (papír, plast, sklo 2x, nápojový karton a kovy) připadá spádově 130 obyvatel. Počet sběrných míst je tedy nutno vytvořit v takovém počtu, které bude odpovídat skutečnému počtu obyvatel, kteří se do této lokality po realizaci záměru nově přistěhují. Sběr separovaného odpadu je možno v dané lokalitě řešit také instalací velkokapacitních polopodzemních kontejnerů, které značně sníží počet sběrných míst.
 - dvůr domu disponuje místem pro umístění popelnic smíšeného odpadu. Pro nový objekt lze po vzoru řešení některých městských částí např. Praha 7 umístit malé nádoby pro recyklovatelné odpady plast, papír, sklo, kovy a nápojové kartony zaopatřující kapacitu pro daný bytový dům. Variantní řešení je vzájemná domluva s městem Kralupy nad Vltavou o umístění spádového stanoviště na pozemku parc.č. 136/36, které bude veřejně přístupné popřípadě koordinace takových míst.
 - Bude řešeno v navazujícím stupni dokumentace.

Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:

- a) V případě stavby bytového domu (BD) je dle §16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší právnická a fyzická osoba povinna, je-li to technicky možné, u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší dle zákona o ochraně ovzduší (horkovod, tepelné čerpadlo, apod.).

Je zohledněno ve studii. Objekt bude napojen na rozvody horkovodu TAMERO Invest, jehož přípojka se nachází u budoucího objektu BD.

2. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE:

Sp. zn.: S-KHSSC 08295/2022
Č. j.: KHSSC 08295/2022
Datum: 24.03.2022

- a) K předložené územní studii nemá KHS zásadní připomínky. V rámci následného územního řízení záměru bude požadováno zpracování hlukové studie nebo měření hluku, která vyhodnotí hlukové poměry v lokalitě a stanoví, zda stavba je/není umístěna v hlukově zatíženém území.

- Bude řešeno v navazujícím stupni dokumentace.

3. Město Kralupy nad Vltavou

Komise výstavby a rozvoje města Rady města Kralupy nad Vltavou

Zápis č. 3/2021 z jednání Komise výstavby a rozvoje města Rady města Kralupy nad Vltavou konané dne 11. 11. 2021

- a) Záměr - územní studie - bytový dům v ulici Krakovská

Předkládaný záměr je v souladu s územním plánem města. Komise uvedený záměr doporučuje.

BYTOVÝ DŮM KRALUPY NAD VLTAVOU, KRAKOVSKA ULICE – územní studie

Parc. č. st. 869, 129/33

k.ú.Lobeček [672866]

ul. Polní

278 01 Kralupy nad Vltavou

Investor

Viktor s.r.o., IČ 49099370,

Palackého nám. 90, 278 01 Kralupy nad Vltavou

+420 777 798 039

Vratik.vesely@gmail.com

Projektant

Ing. arch. Jakub Kříčka

kricka@haad.cz

+420 725 030 469

HAAD Company s.r.o.

Pod Strání 6

Nelahozeves 277 51

Zodpovědný projektant

Ing. arch. Marek Tůma

Marek.tuma@gmail.com

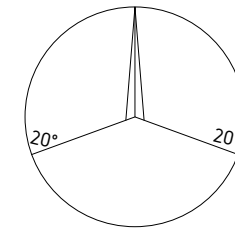
+420 733 391 091

ČKA: 04680

BYTOVÝ DŮM KRALUPY NAD VLTAVOU, KRAKOVSKÁ ULICE

územní studie

výkresová část



Kralupy nad Vltavou [534951]
k.ú. Lobeček [672866]

záměr
p.st. 869 - 158m2
Veselý Vratislav Mgr, V Sadech 560, Mikovice,
27801 Kralupy nad Vltavou

přímo dotčené
129/33 - 1315m2 ostatní plocha
Viktor s.r.o. Palackého nám. 90, 27801 Kralupy
- hranice pozemku
129/37 - 505m2 zeleň, ostatní plocha
Viktor s.r.o. Palackého nám. 90, 27801 Kralupy
- přístup ke stavbě
- věcné břemeno
129/55 - 491m2
Město Kralupy
- napojení stavby na komunikaci
136/36 - 383m2
- Veselý Vratislav Mgr, V Sadech 560,
Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
- hranice pozemku
122/2 - 7906m2
soubor vlastníků garáží - LV 5244
- hranice pozemku

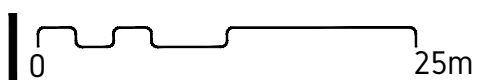
nově vyčleněný
pozemek pro BD

stávající objekt

Poměr zeleně po nové parcelaci:

stavba obytná		
parc.st. 868, část 129/33	1682m2	100%
zastavěná plocha	801m2	47,7%
včetně zpevněných		
zeleň	881m2	52,3%
stavba BD		
parc.č.136/36, část. 129/33, st.869	997m2	100%
zastavěná plocha	576m2	57,8%
včetně zpevněných		
zeleň	421m2	42,2%

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

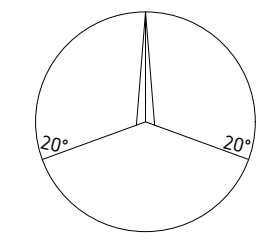
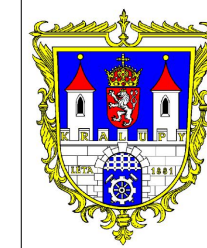
situace
ortofoto

C.1

12-2020

M 500





VYMEZENÍ ZÁVAZNÝCH PRVKŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU V LEGENDĚ	
	VYMEZENÍ (ÚZEMNÍCH) FUNKČNÍCH PLOCH A KRAJINNÝCH ZÓN
stav (1999)	výhled (po r. 2015)
	VYUŽITÍ ÚZEMÍ SÍDEL - zastavěné a zastavitelné území
20°	
	BH BYDLENÍ - HROMADNÉ
	BI - INDIVIDUÁLNÍ
	Blx - INDIVIDUÁLNÍ SPECIFICKÉ
	SC SMÍŠENÉ VYUŽITÍ - CENTRÁLNÍ
	SM - MĚSTSKÉHO TYPU

BH, BH1 - BYDLENÍ HROMADNÉ A HROMADNÉ SPECIFICKÉ
 Dominantní využití:

- bydlení v bytových domech,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště.

Přípustné využití:

- maloobchodní a stravovací služby,
- ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení (ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- nezbytná technická vybavenost,
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

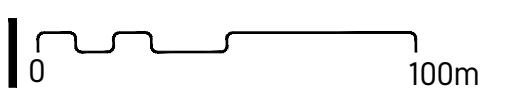
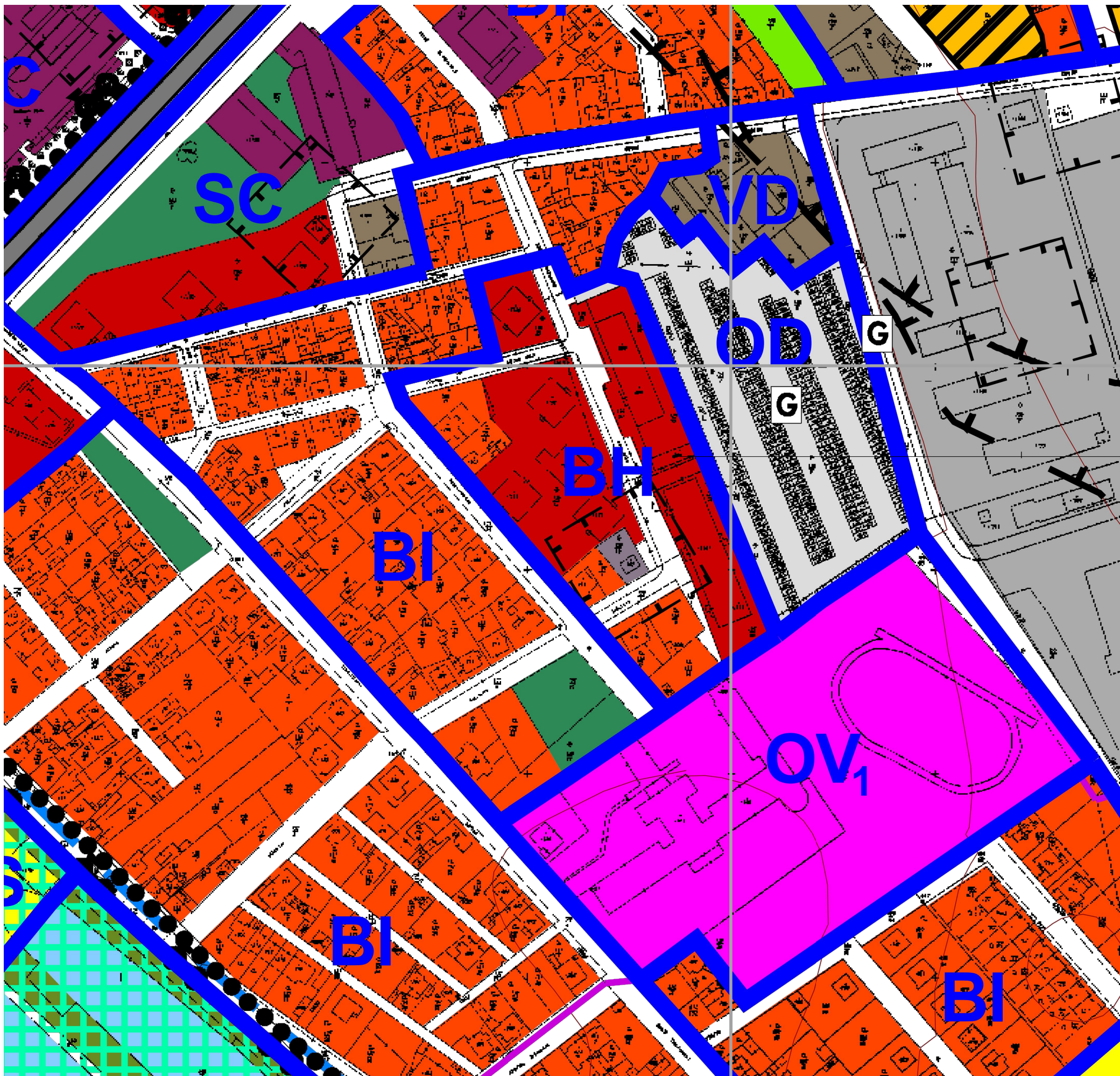
Podmínky:

- přípustná zařízení a služby (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) jsou lokálního významu - pro potřeby obyvatel lokality,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním pozemku nebo jiným odpovídajícím způsobem,
- stávající plochy zeleně zůstanou zachovány a jsou ezastavitelné, s výjimkou prvků drobné architektury, dětských hřišť, drobných portovíšť a nezbytné dopravní a technické infrastruktury; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umíst'ování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výše uvedenými výjimkami.

st.869
158m²



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

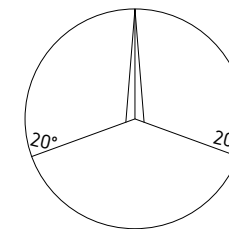
situace
Územní plán

C.2

12-2020 M 2000



www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Kralupy nad Vltavou [534951]
k.ú. Lobeček [672866]

záměr
p.st. 869 - 158m2
Veselý Vratislav Mgr, V Sadech 560, Mikovice,
27801 Kralupy nad Vltavou

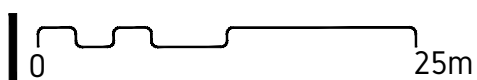
- přímo dotčené
- 129/33 - 1315m2 ostatní plocha
Viktor s.r.o. Palackého nám. 90, 27801 Kralupy
- hranice pozemku
 - 129/37 - 505m2 zeleň, ostatní plocha
Viktor s.r.o. Palackého nám. 90, 27801 Kralupy
- přístup ke stavbě
- věcné břemeno
 - 129/55 - 491m2
Město Kralupy
- napojení stavby na komunikaci
 - 136/36 - 383m2
- Veselý Vratislav Mgr, V Sadech 560,
Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
- hranice pozemku
 - 122/2 - 7906m2
soubor vlastníků garáží - LV 5244
- hranice pozemku

nově vyčleněný
pozemek pro BD

Poměr zeleně po nové parcelaci:

stavba ubytovny		
parc.st. 868, část 129/33	1682m2	100%
zastavěná plocha	801m2	47,7%
včetně zpevněných		
zeleň	881m2	52,3%
stavba BD		
parc.č.136/36,	997m2	100%
část 129/33,		
st.869		
zastavěná plocha	576m2	57,8%
včetně zpevněných		
zeleň	421m2	42,2%

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

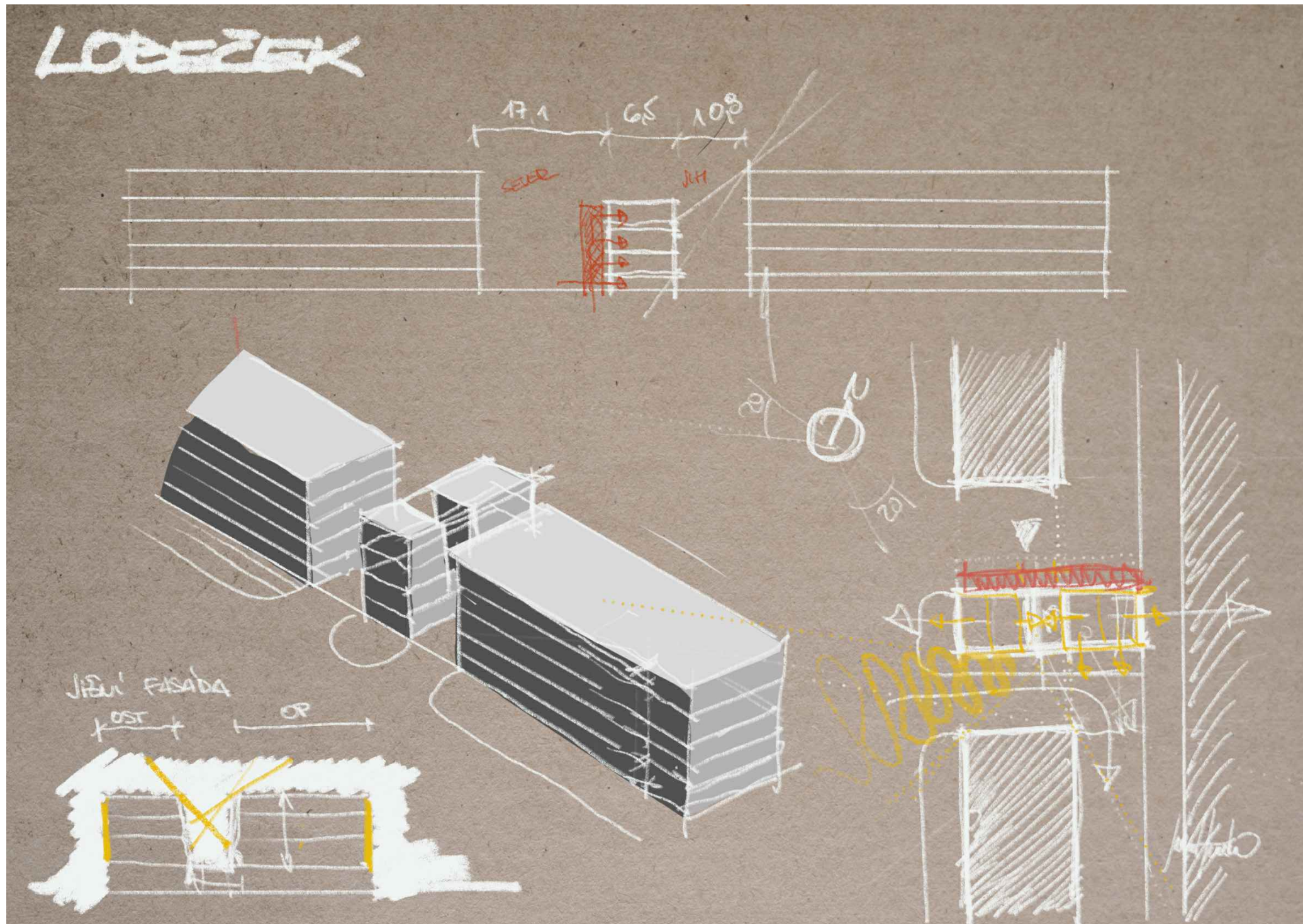
situace
katastr

C.3

12-2020

M 500





Anotace

Záměr spočívá v konverzi stávající výměňkové stanice na stavbu pro bydlení. Okolí tvoří zástavba bytových domů a řadových garáží. Objekt se nachází mezi dvěma bytovými domy. Jedná se o obdélníkovou nepodsklepenou jednopodlažní stavbu cca 25x6.5m s podélnou osou východ západ.

Osvětlení

Stavby pro bydlení musí mít vzájemný odstup minimálně vyšší z nich, pokud má alespoň jedna ve fasádě okno do obytné místnosti. Bytové jednotky je možné orientovat VÝCHOD-ZÁPAD a pouze ve východní části na JIH.

Sondy

Je nutné provést sondy pro definici kondice stavby.

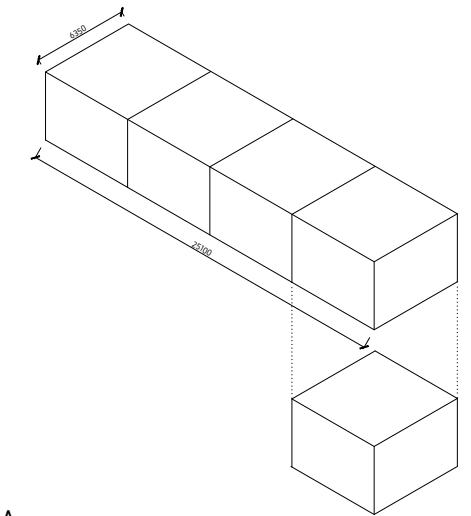
- odkopat sokl obvodové stěny pro zjištění způsobu založení a hydroizolace spodní stavby
- vrtací sondy zdiva pro stanovení kondice a dimenze nosného zdiva
- posouzení stropních panelů a způsobu jejich uložení

var.A

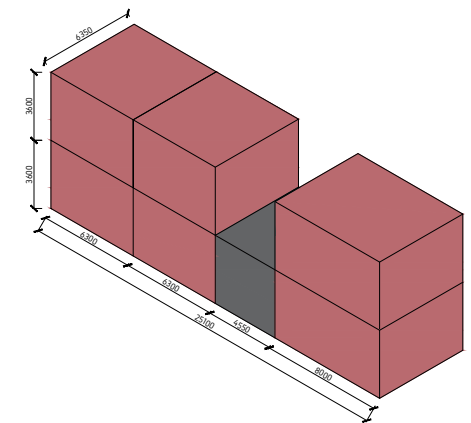
stávající stavbu rozčlenit na bytové jednotky a vymezit společné prostory. Nastavět druhé nadzemní podlaží přístupné z objemové proluky nad společnými prostory.

Var.B

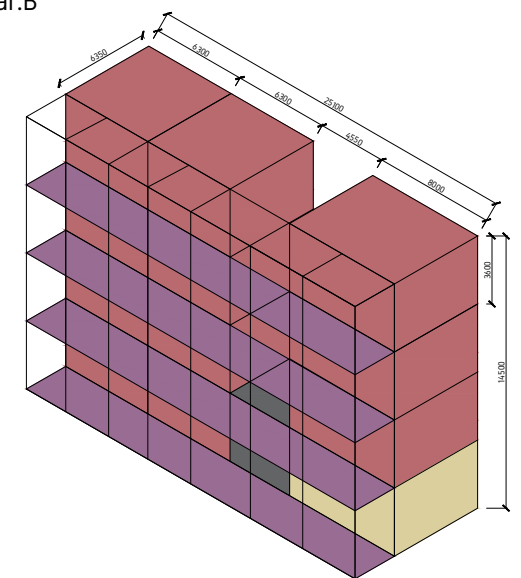
stávající stavbu rozčlenit na bytové jednotky, nájemní jednotky a vymezit společné prostory. Nastavět druhé, třetí a čtvrté nadzemní podlaží přístupné z nově vybudované ocelové pavlače.



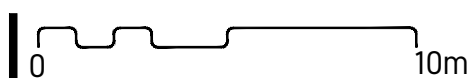
var.A



var.B



www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

koncept

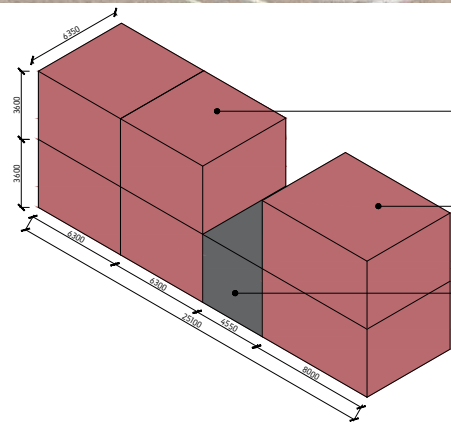
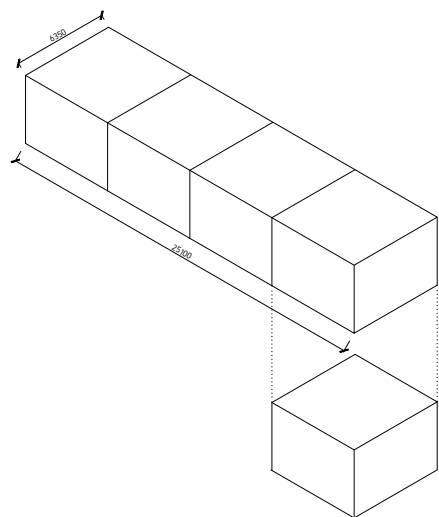
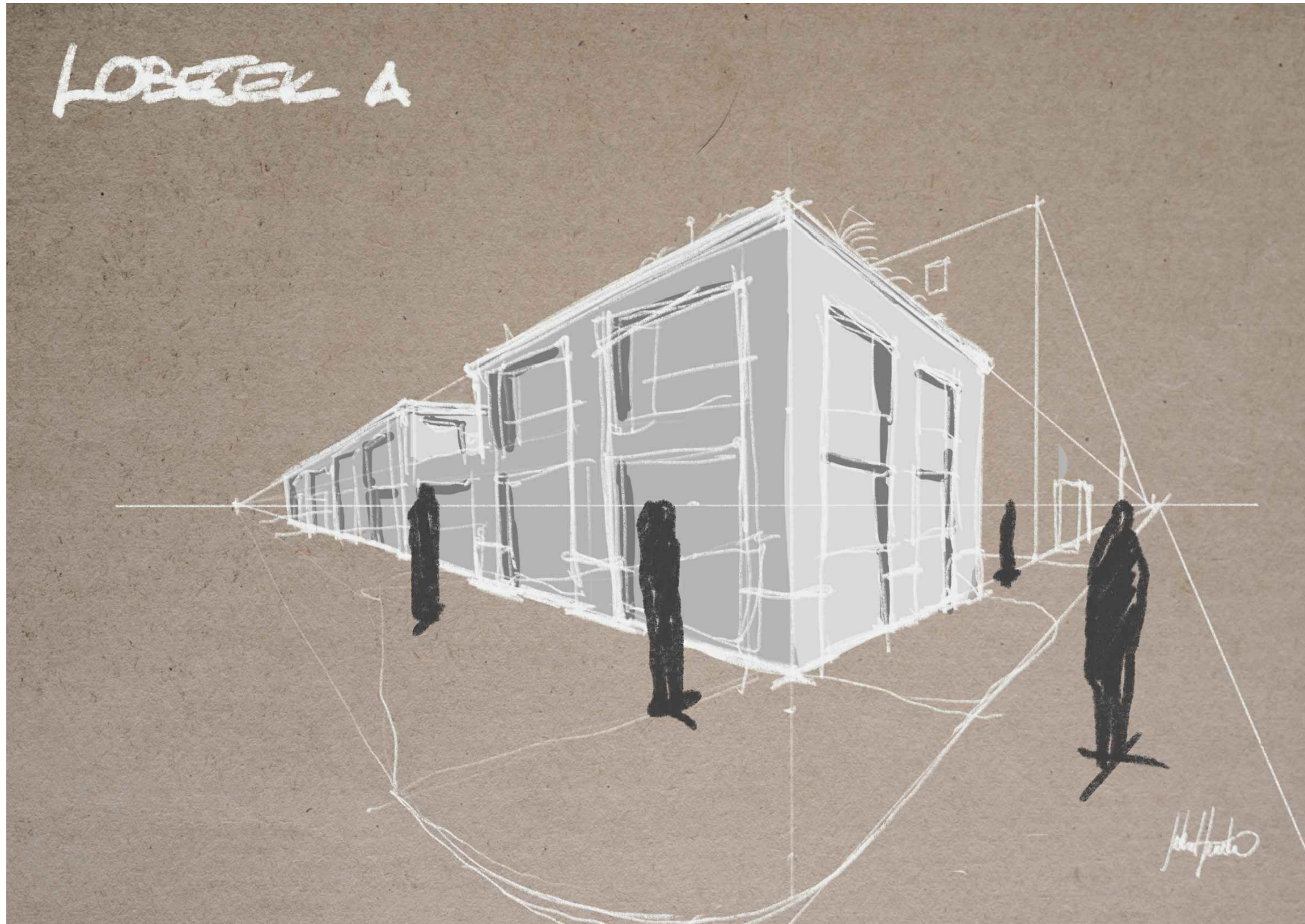
D.1

12-2020

M 200



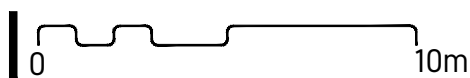
LOBEK A



- 40,0m² zastavěná plocha BJ
- 50,8m² zastavěná plocha BJ
- 28,9m² zastavěná plocha společné prostory, tech.

obestavěný prostor 1043m³
JKSO 803 Budovy pro bydlení
novostavba
zděná kce - 5520/m³
ZRN = 5.757.000,-Kč

počet bytů:
4x 30m² podlahová plocha
2x 50m² podlahová plocha



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

koncept
var.A

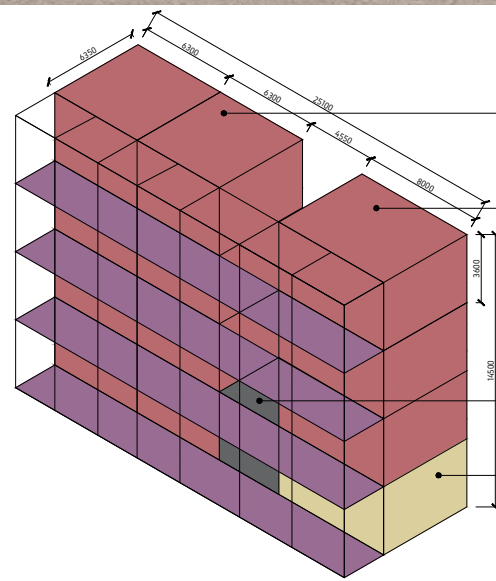
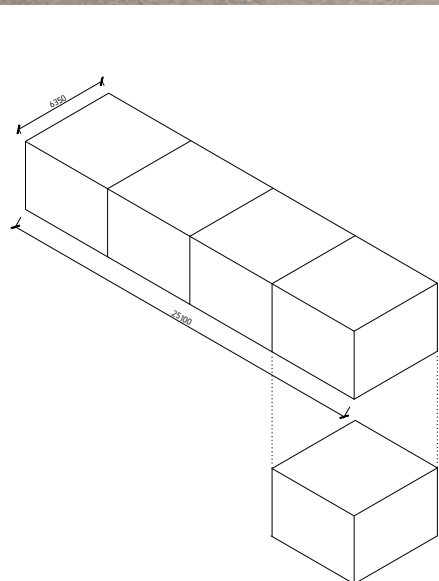
D.2

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020

M 200





40,0m² zastavěná plocha
BJ

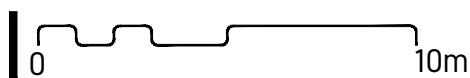
50,8m² zastavěná plocha
BJ

28,9m² zastavěná plocha
společné prostory, tech.

50,8m² nájemní jednotka

obestavěný prostor 1989m³
JKSO 803 Budovy pro bydlení
zděná kce - 5520/m³
ZRN = 10.984.000,-Kč
+ ocelová pavlač

počet bytů:
8x 30m² podlahová plocha
3x 50m² podlahová plocha
provozovna:
1x 50m² podlahová plocha



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

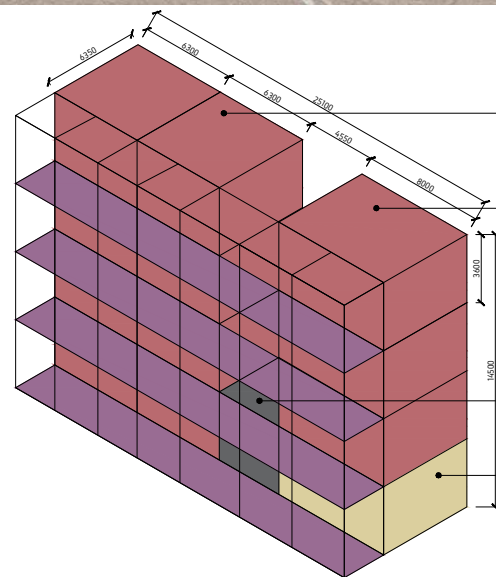
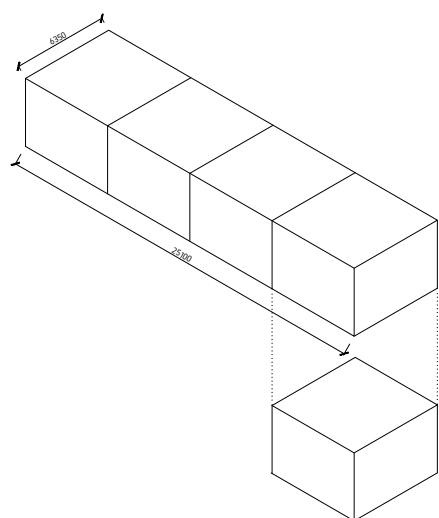
BD Krakovská
objemová studie

koncept
var.B1

D.3

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

LOBEK 2 #2



40,0m² zastavěná plocha BJ

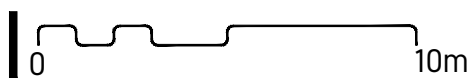
50,8m² zastavěná plocha BJ

28,9m² zastavěná plocha společné prostory, tech.

50,8m² nájemní jednotka

obestavěný prostor 1989m³
JKSO 803 Budovy pro bydlení
zděná kce - 5520/m³
ZRN = 10.984.000,-Kč
+ ocelová pavlač

počet bytů:
8x 30m² podlahová plocha
3x 50m² podlahová plocha provozovna:
1x 50m² podlahová plocha



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

koncept
var.B2

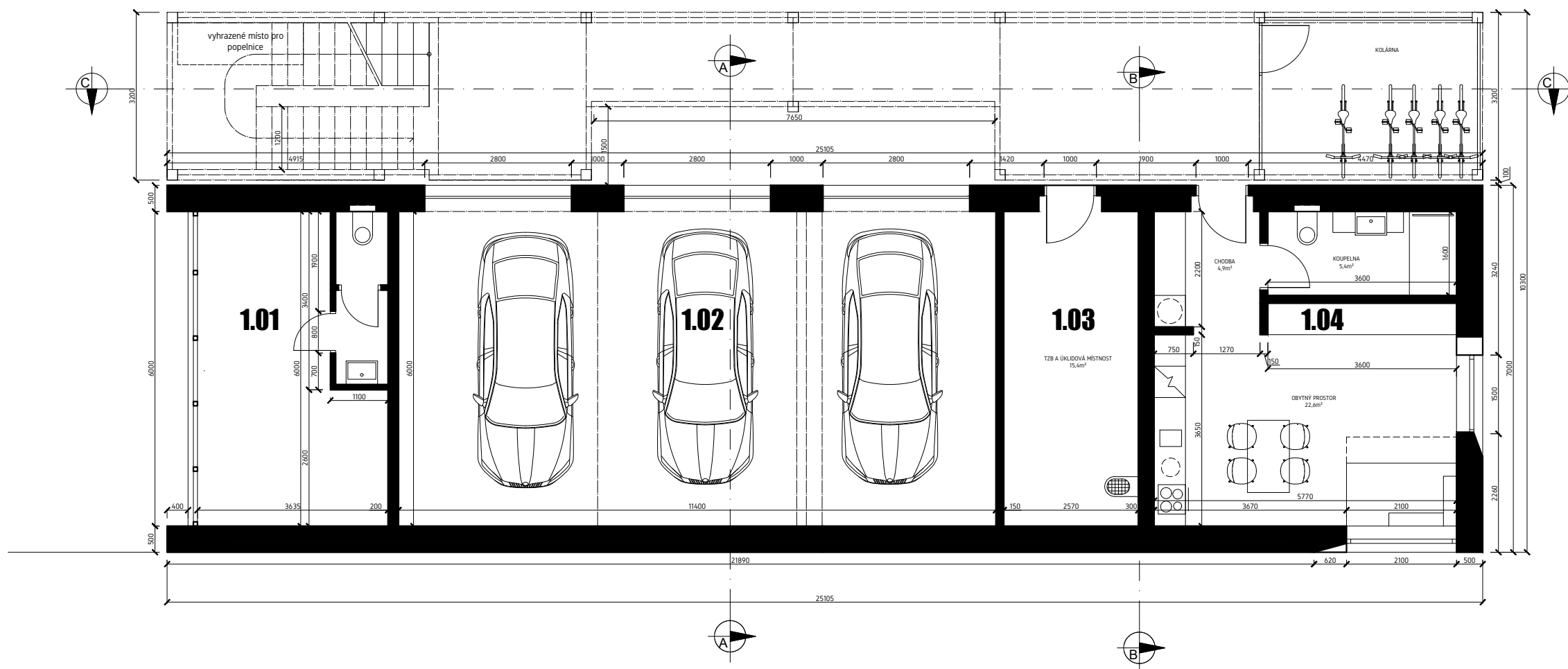
D.4

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020

M 200

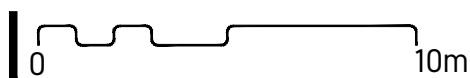




JEDNOTKY:

1.01	nájemní prostor	21,8m ²
1.02	garáže	68,4m ²
1.03	TZB	15,4m ²
1.04	1+kk	32,9m ²

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

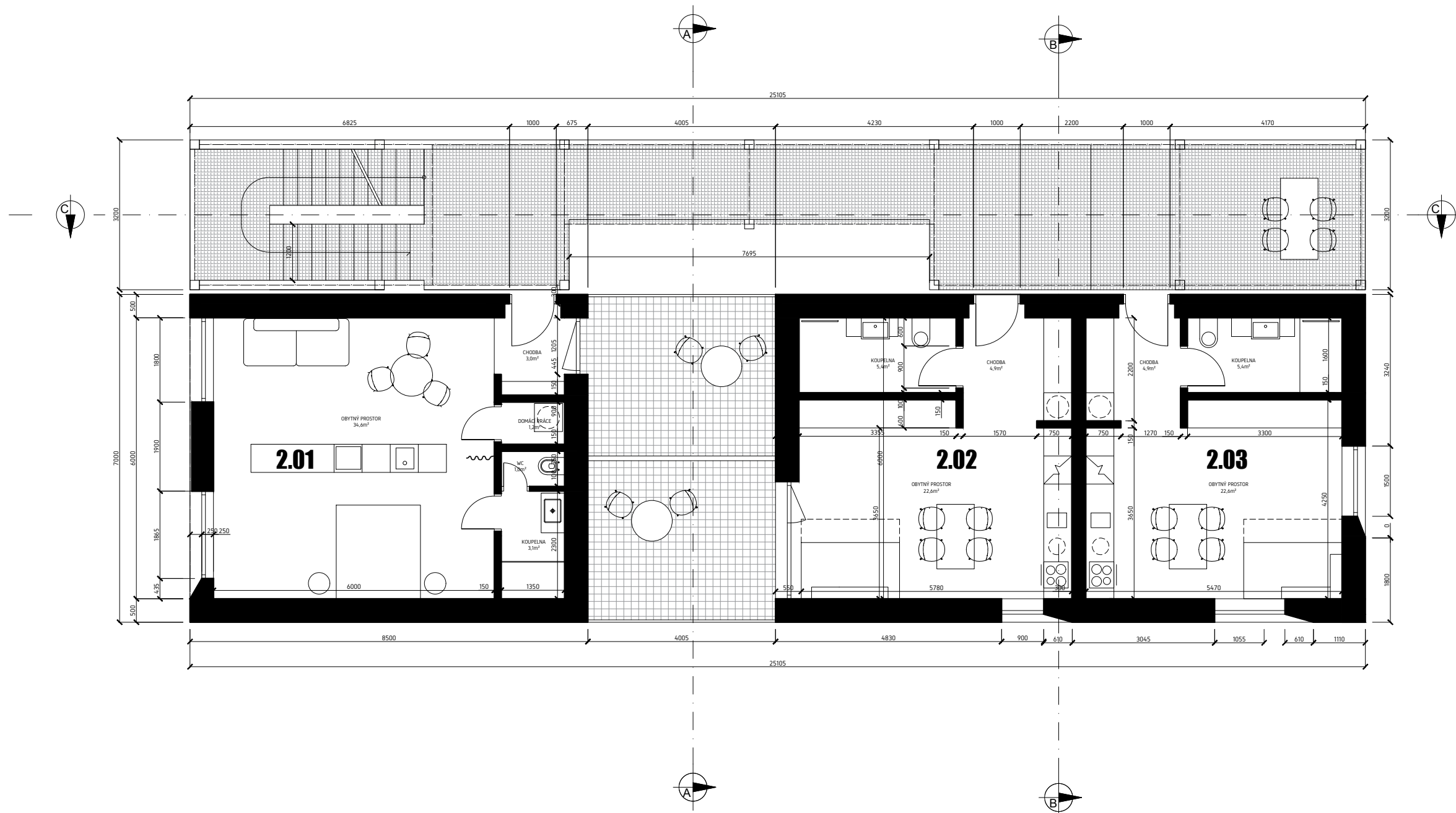
koncept
PŮDORYS 1NP

D.5

12-2020

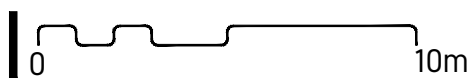
M 100





- JEDNOTKY:**
- 2.01** 2+kk 42,9m²
 - 2.02** 1+kk 32,9m²
 - 2.03** 1+kk 32,9m²

www.haad-studio.com
 kricka@haad.cz
 00420 725 030 469



Vratislav Veselý
 +420 777 798 039

BD Krakovská
 objemová studie

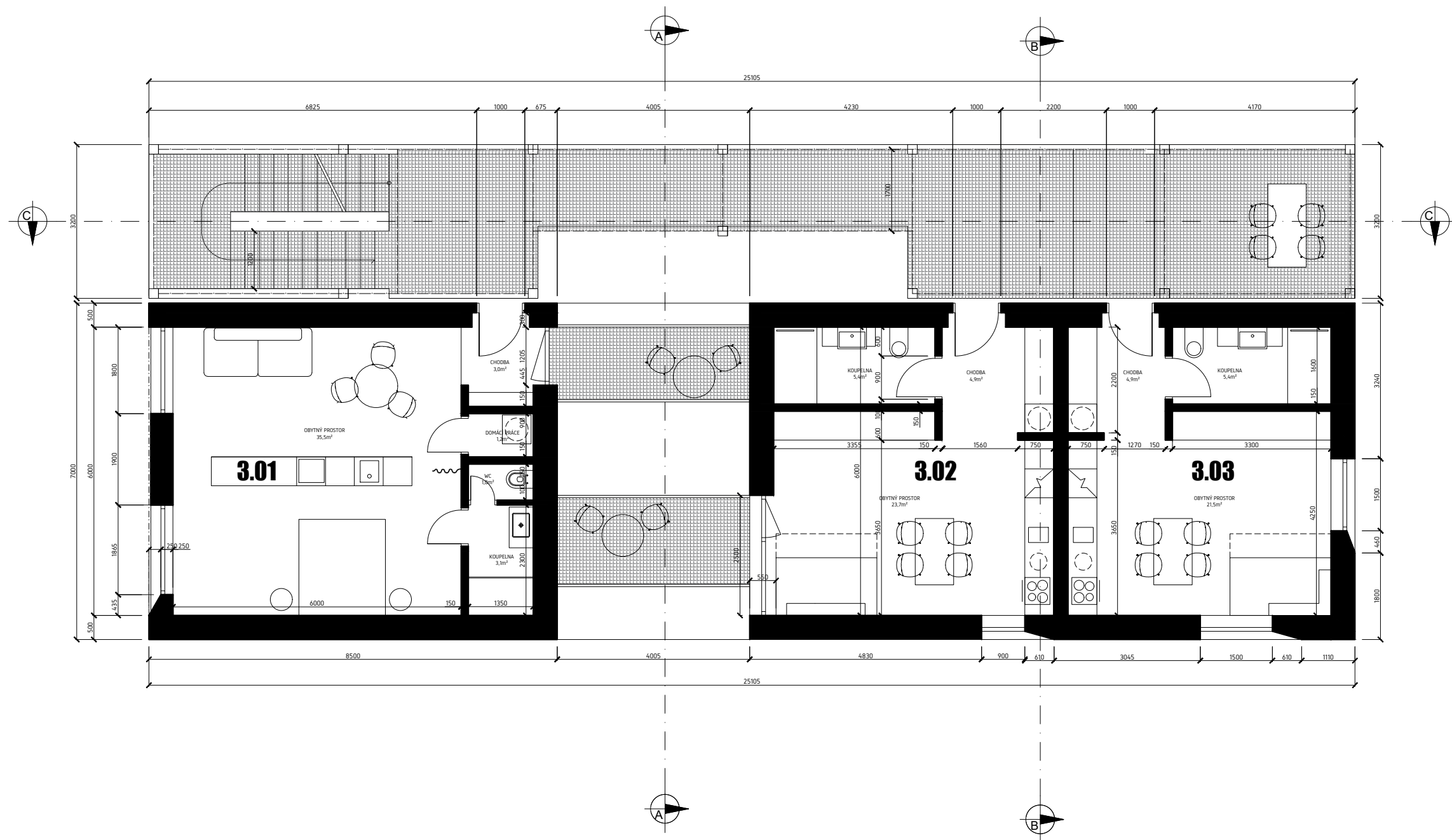
koncept
 PŮDORYS 2NP

D.6

12-2020

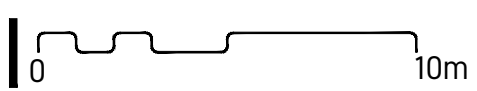
M 100





- JEDNOTKY:**
- 3.01** 2+kk 42,9m²
 - 3.02** 1+kk 32,9m²
 - 3.03** 1+kk 32,9m²

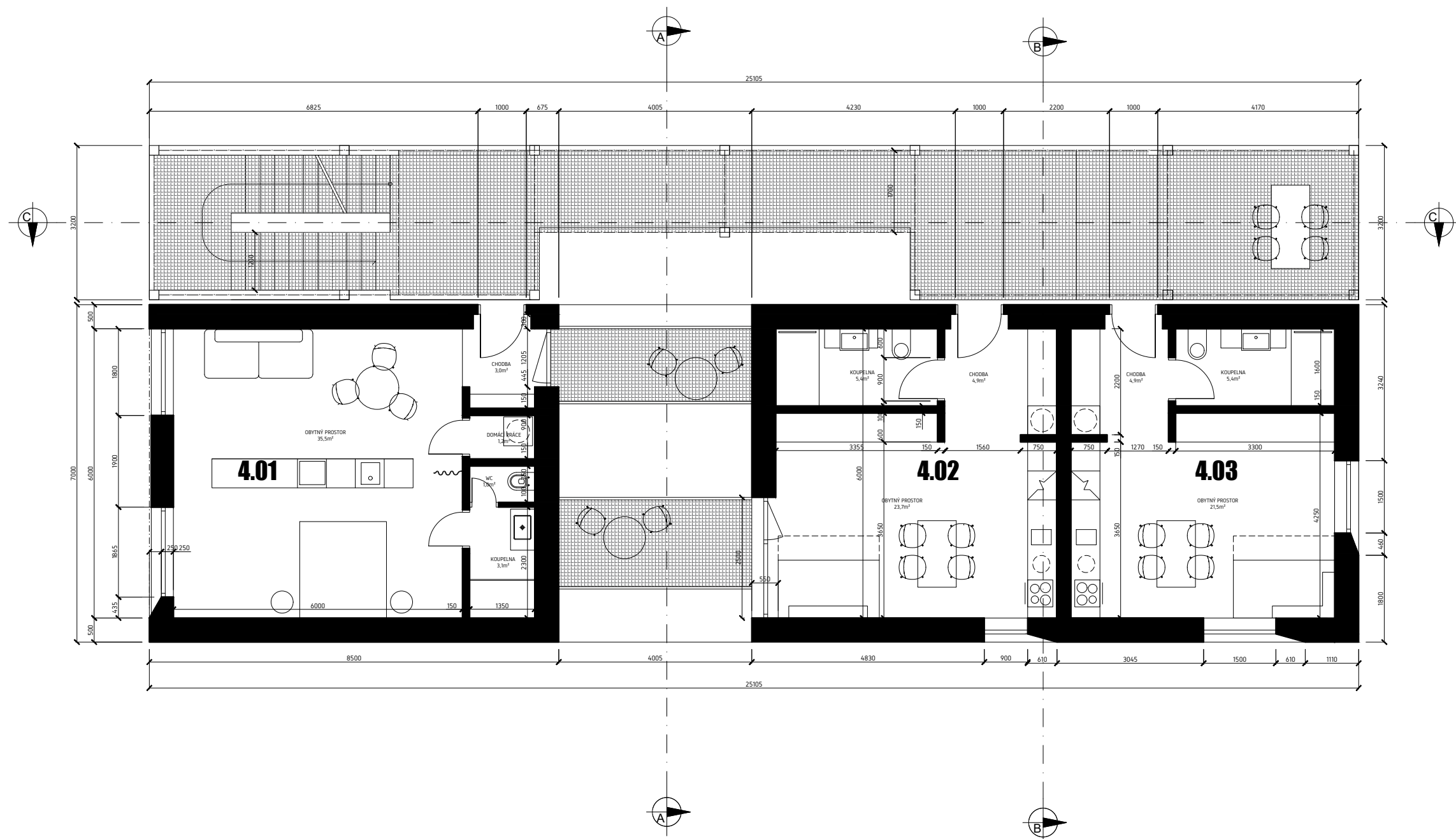
www.haad-studio.com
 kricka@haad.cz
 00420 725 030 469



Vratislav Veselý
 +420 777 798 039

BD Krakovská
 objemová studie

koncept
 PŮDORYS 3NP D.7



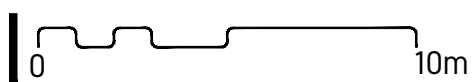
JEDNOTKY:

4.01 2+kk 42,9m²

4.02 1+kk 32,9m²

4.03 1+kk 32,9m²

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

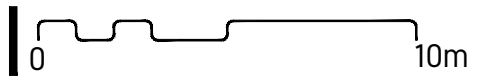
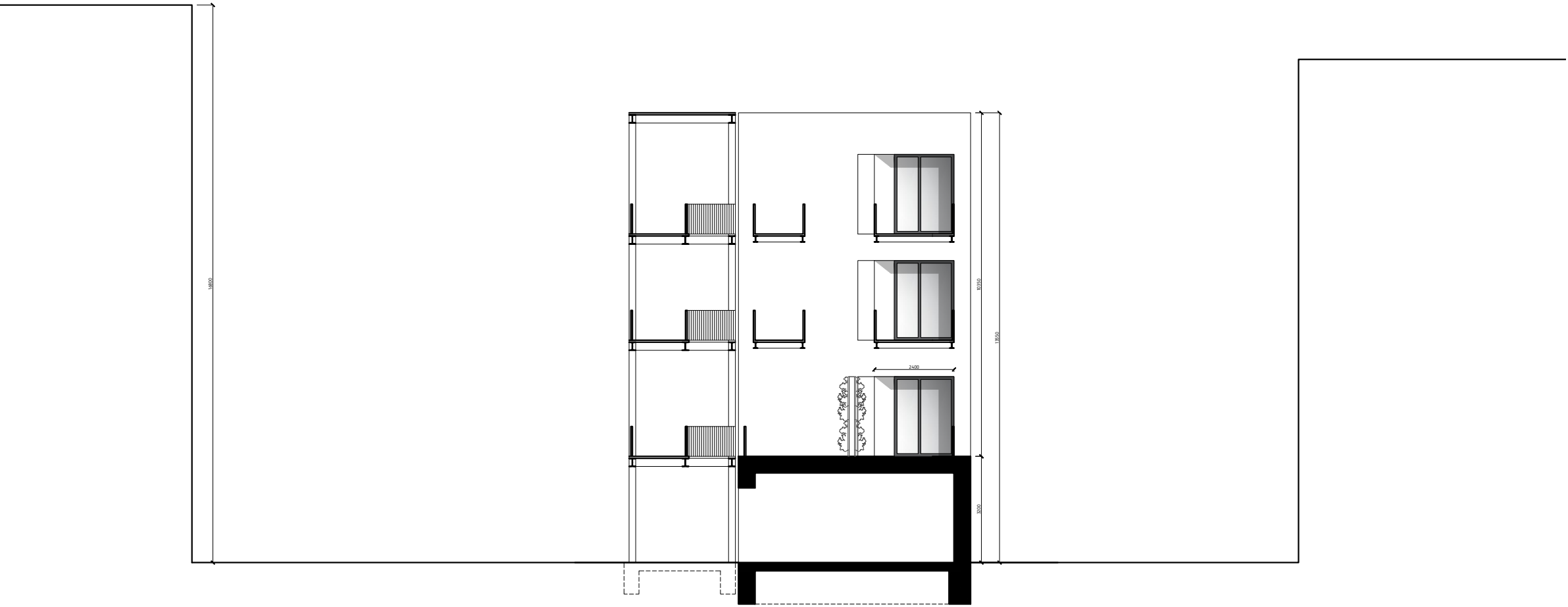
koncept
PŮDORYS 3NP

D.8

12-2020

M 100





Vratislav Veselý
+420 777 798 039

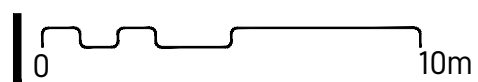
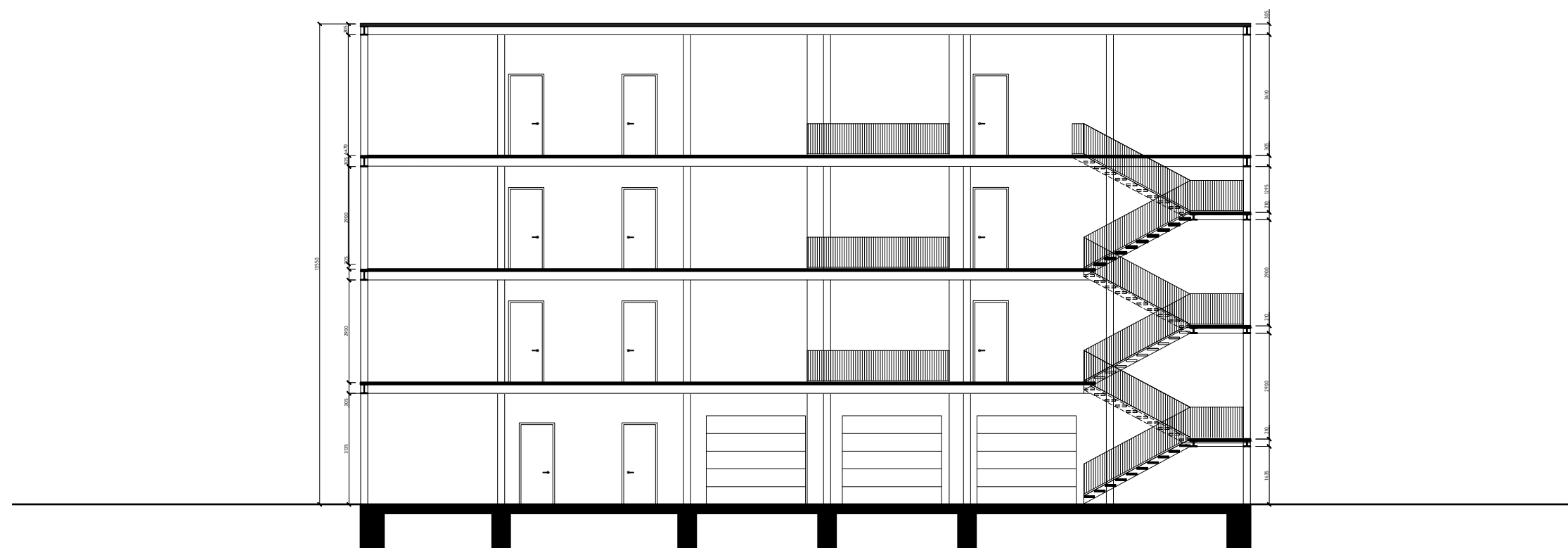
BD Krakovská
objemová studie

koncept
ŘEZ A

D.9

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020 | M 150 | HAAD studio



Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

koncept
ŘEZ C

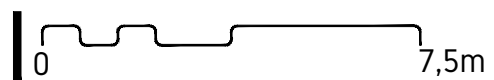
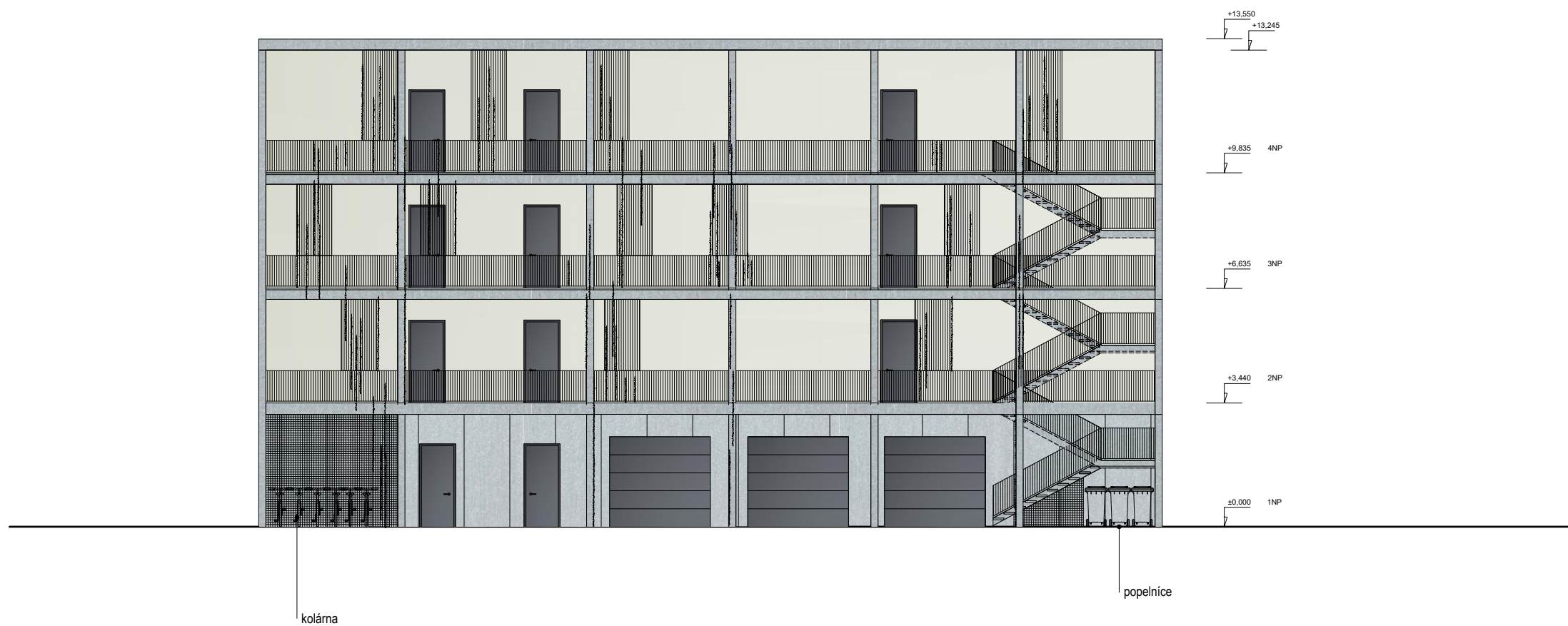
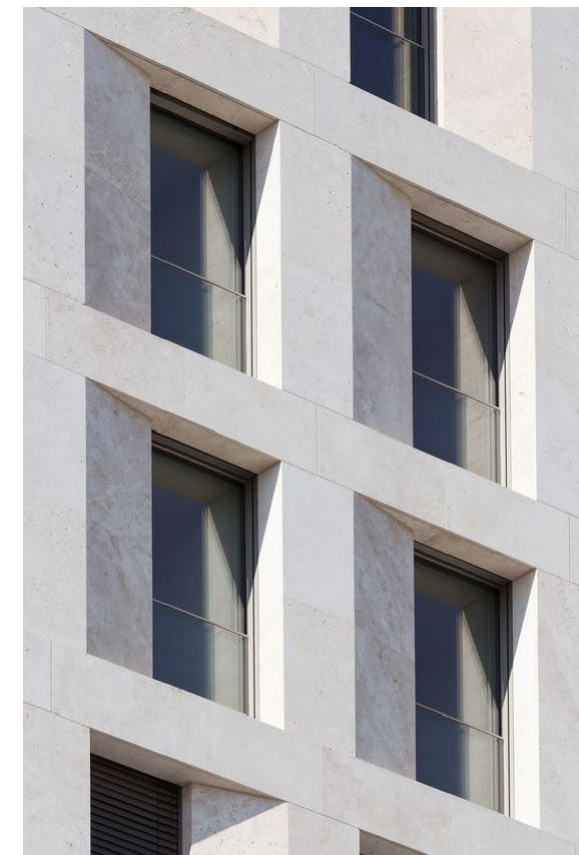
D.11

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020

M 150





Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

pohled
severní a jižní

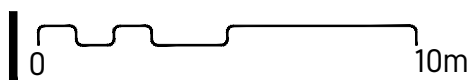
D.12

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020

M 150





Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

pohled
severní a jižní

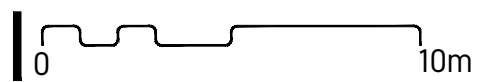
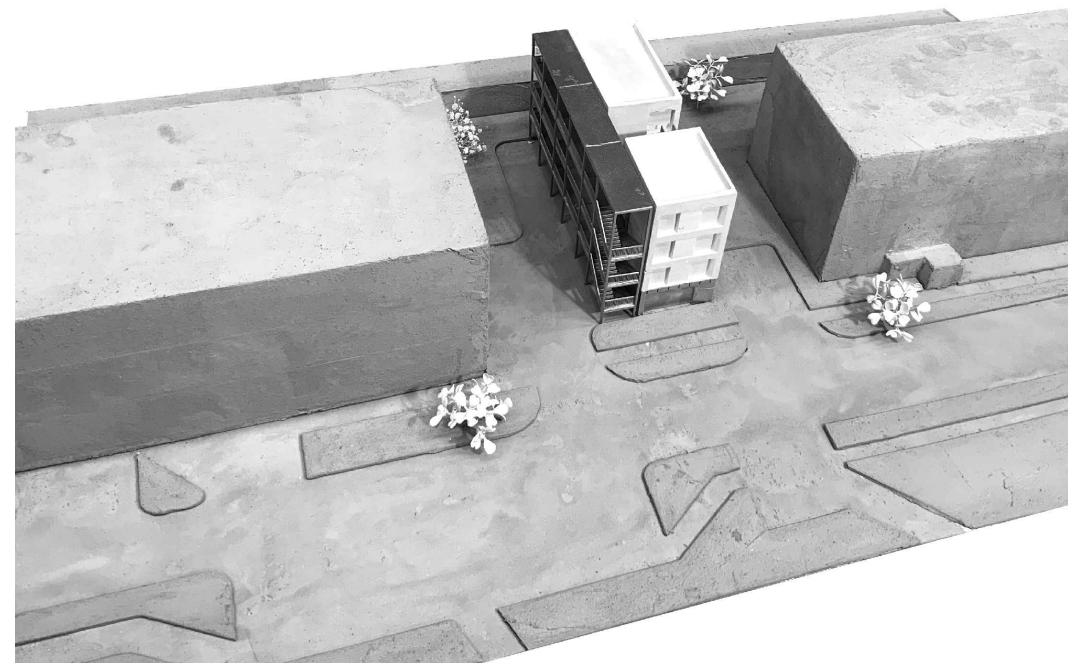
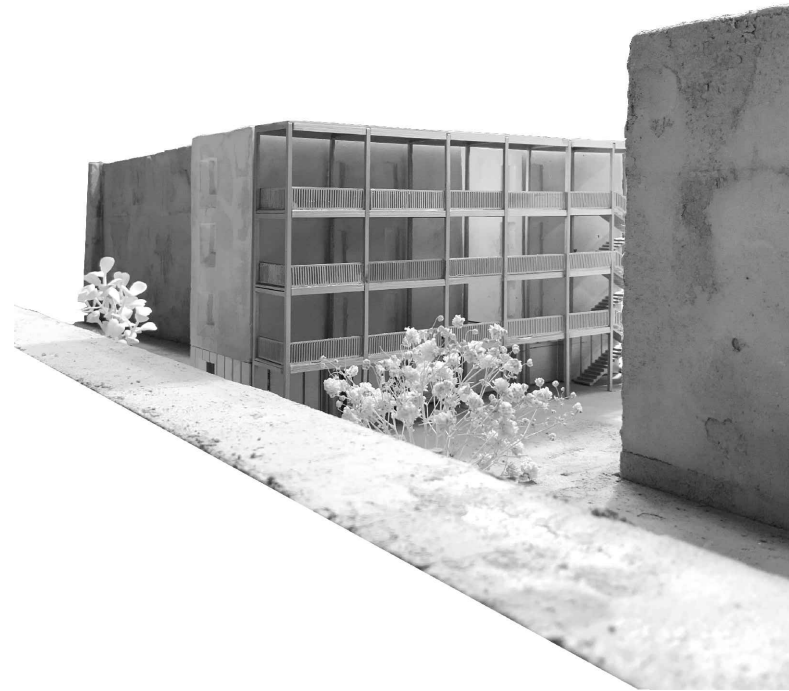
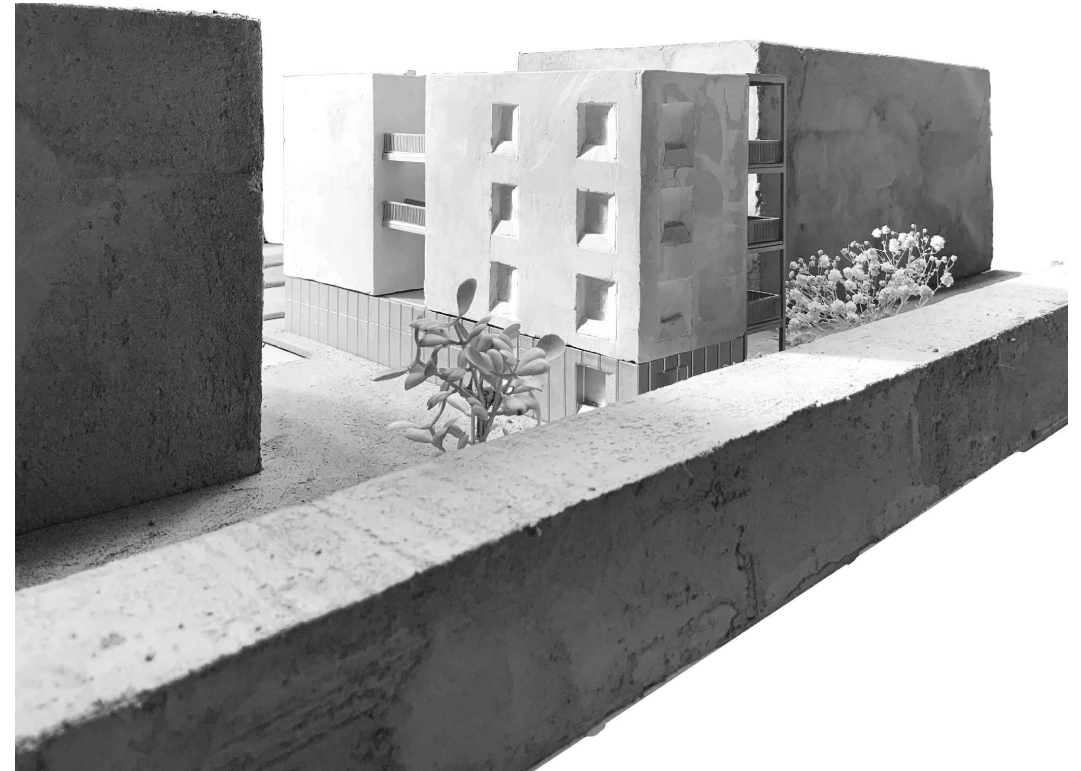
D.13

www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469

12-2020

M 200





Vratislav Veselý
+420 777 798 039

BD Krakovská
objemová studie

model

D.14

12-2020

M 200



www.haad-studio.com
kricka@haad.cz
00420 725 030 469