



# DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ

ÚZEMNÍ STUDIE 01/2020

ČISTOPIS

**majo**  
ARCHITEKTI

## A    **TEXTOVÁ ČÁST**

### **1. Identifikační a úvodní údaje**

Identifikační údaje  
Úkol územní studie  
Vymezení řešeného území  
Výchozí podklady

### **2. Rozbor stávajícího stavu**

Širší vztahy  
Popis stávajícího území  
Územní plán  
Vlastnické vztahy

### **3. Návrh**

Urbanistická koncepce  
Využití území  
Vsakování dešťových vod  
Dopravní řešení

### **4. Regulativy**

Využití pozemků  
Parcelace, Druh staveb  
Regulativy staveb na p.č. 01-12  
Regulativy staveb na p.č. 13  
Regulativy staveb na p.č. 14

## **1. Identifikační a úvodní údaje**

### **Identifikační údaje**

Zadavatel :	Město Kralupy nad Vltavou
Pořizovatel :	Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, Kralupy nad Vltavou, Ing. Jakeschová
Zodpovědný projektant : a zhotovitel	Ing.arch. Martin Poláček, ČKA 4349 <b>majo</b> architekti U Garáží 6, Praha 7, 170 00
datum zadání:	Listopad 2019
datum vydání:	2020

### **Úkol územní studie**

Stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou.

Územní studie prověří podmínky možného zastavění vymezeného území, stanoví regulační zásady pro výstavbu. Studie prověří maximální počet nadzemních podlaží pro bytové domy.

## Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází v centru města Kralupy nad Vltavou. Odpovídá městskému bloku, který je vymezen ulicemi Husova, Žižkova, dále Palackého náměstím a novou komunikací Vaníčkovou. Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 4962 m<sup>2</sup> (nezahrnuje plochu stávající zástavby ani veřejné plochy komunikací)

Řešená plocha je určena územním plánem jako plocha SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - CENTRÁLNÍ – P22 .

## Výchozí podklady

- Zadání územní studie:
  - Měú Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, Ing. Jakeschová, listopad 2019
- Územní plán města Kralupy nad Vltavou – ing.arch. Vlasta Poláčková 10/2017
- Výchozí urbanistická studie dostavby bloku za Husovou ulicí.
  - Původní studie: atelier **majo**architekti, podzim 2015
  - Úpravená studie dle majetkoprávních vztahů: podzim 2019
- Dopravní studie veřejných ploch centra města a pozdější navazující projektová dokumentace  
ing.arch. Petr Preininger + atelier **majo**architekti, léto 2015

## 2. Rozbor stávajícího stavu

### Širší vztahy

Řešené území se nachází v centru města Kralupy nad Vltavou – v samém jeho středu při Palackého náměstí. Tvoří také jakousi vstupní bránu do města od vlakového a autobusového nádraží.

Lokalita hraje významnou roli pro živou tvář centra města a její kvalitní rozvoj pomůže pozvednout celkovou atraktivitu Kralup nad Vltavou.

### Popis stávajícího území

Na základě předchozích dopravních a urbanistických studií a navazujících projektů (viz výše) byly odstraněny starší objekty\*, upraveny veřejné plochy Palackého náměstí, realizována nová ulice Vaníčková a vymezena plocha pro městský blok.

V současnosti je tedy řešená plocha ohraničená stávajícími komunikacemi, je prázdná tj. zbavená veškerých staveb a v upravených komunikacích jsou připraveny přípojky technické infrastruktury pro jednotlivé parcely pro městské domy.

Součástí nového bloku při ulici Husova je také stávající zástavba městských domů na kterou bude navázáno (není zahrnuta v řešeném území). Z toho důvodů se hovoří o „dostavbě“. Na parcelách 29/9 a 29/13 v nárožní pozici ulice Husova a Palackého náměstí stojí budova současné banky. Ostatní stávající zástavbu v ulici Husova tvoří tři menší městské domy tradiční typologie s obchodním (městským) parterem a bydlením ve vyšších podlažích. (Parcely 29/6, 29/5, 29/2).

- \*/ Bývalá prodejna (~ p.č. 1705, 1706, 1707)  
Bývalá spilka pivovaru  
Bývalý Hotel Praha (~ p.č.1708)

## Územní plán - Územní plán města Kralupy nad Vltavou – ing.arch. Vlasta Poláčková 10/2017

Dle územního plánu je možné stavět pouze 3 podlažní bytové domy, pokud studie neprokáže jinak. Studie s ohledem na obvyklou výšku okolní zástavby umožňuje vyšší podlažnost objektů a to max 4 nadzemní podlaží + 1x ustupující (či podkroví) při maximální výšce uliční římsy 14m a maximální výšce 18m. Výška je přímo odvozena od výšky banky na Palackého náměstí (p.č. 29/9 a 29/13). (Výška římsy banky je cca 14m, výška hřebene cca 18m). Domníváme se, že výška je přiměřená měřítku a významu hlavního náměstí města. A naopak: přímo navazovat na stávající městskou zástavbu nižší výškovou hladinou by bylo nemístné. V ulici Vaníčкова a Žižkova je část zástavby regulována na pouze 3 nadzemní podlaží + ustupující / podkroví. Nižší výška je zde zdůvodněna vhodnější proporcí ulice, zachováním výhledu na věž kostela od nádraží a dále nedostatečným potenciálem území uspokojit nároky na parkování.

V souladu s územním plánem je uvažována polyfunkční zástavba městského typu.  
Řešené území je v územní plánu vymezeno jako:

### plocha Smíšená obytná – centrální.

#### *Hlavní využití:*

- vybavení lokálního, celoměstského i vyššího významu, zejména zařízení pro maloobchod (mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu), stravování, ubytování, administrativu a veřejnou správu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci,
- reprezentace města jako všestranného centra (ekonomického, společenského, i kulturně historického),
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s ním bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

#### *Podmínky:*

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### *Přípustné využití:*

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

#### *Podmíněně přípustné využití:*

- maloobchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety) při splnění následujících podmínek.

#### *Podmínky:*

- zařízení lze umístit v plochách přestavby, pro něž je požadováno zpracování územní studie, pokud to bude v souladu se studií a bude prověřeno, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení v okolních plochách.

#### *Nepřípustné využití:*

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umístování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu umístěná mimo výše uvedené plochy.

## Vlastnické vztahy

Dřívější úprava veřejných ploch po odstranění starších staveb stále není zohledněna v majetkoprávních vztazích a není zahrnuta do katastru nemovitostí.

Studii navrhovaná parcelace zohledňuje majetkoprávní vztahy. Parcely pro městské domy č. 02 – 09 (a společná parcela vnitrobloku 13) jsou navrženy výhradně na pozemcích města tak, aby mohly být dále řešeny samostatně bez ohledu na dohodu s ostatními vlastníky.

Pozemky města (celkem 2825m<sup>2</sup>): p.č. 1708, 784, 1723/1, 566/1 (Palackého nám)  
Pozemky v soukromém vlastnictví (celkem 2140m<sup>2</sup>): p.č. 701/1, 701/2, 1705\*, 1706\*, 1707\*, 29/4,

(\* / vč. pozemků se smíšeným podílem soukromého a veřejného vlastnictví)

## 3. Návrh

### Urbanistická koncepce

Navrhuje se klasický městský blok, tvořený menšími parcelami pro řadové městské domy. V souladu s územním plánem je uvažována polyfunkční zástavba městského typu. Parcely pro městské domy jsou vymezeny v takové velikosti, která umožní vstup i menším investorům a stavebníkům, případně také sdružením stavebníků tzv. Baugruppe. Drobnější parcelace přispívá k živé a rozmanité tváři centra města a předchází uniformitě velkoplošné zástavby.

Projekty na parcelách č.05, č.06 a č.07, (pokud se nebude jednat o jeden projekt / stavební záměr), které leží nad zasypanými sklepy bývalé spilky, musí být společně koordinovány z hlediska nosných konstrukcí - zatížení základů. Založení budoucích staveb by mělo zohlednit zasypané svislé nosné konstrukce bývalé spilky.

V exponovaných pozicích – u budov obrácených směrem do Palackého náměstí a k nádraží - ÚS vyžaduje „městský parter“ budov (tj. služby, obchody, občanskou vybavenost aj. v přízemí budov s přímou orientací a spojením do veřejných prostor)

Hloubka zastavitelných částí parcel 13,5m je odvozena od rozměrů stávající zástavby s tím, že umožňuje oboustrannou orientaci bytů (tj. s okny do ulice i do vnitrobloku). Oboustranná orientace bytů je z hlediska oslunění nezbytná v případě severní řady domů podél nové komunikace Vaníčkova.

V ulici Žižkova navrhujeme hloubku zastavitelných částí parcel 15,5m. Východo–západní orientace z hlediska oslunění umožňuje byty obrácené toliko k jedné světové straně, na hloubku dispozice tak mohou připadat i byty dva.

Regulovaná výška zástavby je odvozena od nejvyšší stávající budovy v bloku – budovy banky – Jsou to 4x běžná podlaží + 1x podlaží ustupující (případně podkroví) při výšce hlavní uliční římsy do 14m a celkové výšce do 18m. V nové ulici Vaníčkova podél sladovny pivovaru a v části ulice Žižkova je maximální výška snížena o jedno podlaží (3+1 – 11m+4m = 15m) z důvodu lepší (vzdušnější) proporce ulice a zachování výhledu na věž kostela sv. Václava od nádraží. Vyšší intenzitu využití území limitují také omezené možnosti parkovacích kapacit v centru města i v samotném předmětném městském bloku. Vyšší zástavba by generovala ještě vyšší požadavky na dopravu a parkování, které již při současném návrhu lze jen obtížně naplnit.

Prstenec domů městského bloku obepíná uvnitř tzv. „vnitroblok“, který může být typicky využit především k parkování automobilů, ale také k rekreaci či odpočinku a umístění zeleně.

## Využití území

V souladu s územním plánem je uvažována polyfunkční zástavba městského typu – řadové městské domy. Především Obchod, bydlení, ubytování, služby, kanceláře apod.

## Vsakování dešťových vod

Všechny plochy na parcelách č.13 a č.14 musí umožňovat vsakování dešťových vod. Pokud ne, musí být dešťová voda odvedena do vsakovacího zařízení a likvidována na pozemku případně akumulována a využita na zálivku.

Vsakování na parcelách pro řadové městské domy č.1-12:

Vzhledem k omezené možnosti umístění vsakovacích zařízení na parcelách je přípustné odvádět odpadní dešťové vody do retenční jímky a dále do obecní kanalizace v souladu s vyhláškou 501/2006 § 20 odst.5 písm c. Při dobrých vsakovacích podmínkách podloží upřednostnit svedení dešťových vod do společného vsakovacího zařízení ve vnitrobloku (na parcelách 13 a 14). Konkrétní řešení samozřejmě závisí na posouzení vodoprávního úřadu.

## Doprava

Tato územní studie se podrobně nevěnuje dopravnímu řešení. Nicméně je třeba zdůraznit, že:

- Není přípustné umisťovat samostatné vjezdy (sjezdy na komunikaci) na jednotlivé parcely 1-12 z veřejných komunikací (ulic / náměstí). Vjezd (průjezd) do vnitrobloku je navržen na parcele 09.
- Je zřejmé, že společné povrchové parkování ve vnitrobloku nemůže pokrýt normové požadavky na počet parkovacích stání (a podzemní parkování se jeví jako příliš nákladné). Parkovací stání proto budou muset být zajištěna také mimo řešené území v docházkové vzdálenosti do 300m dle vyhlášky 501/2006 § 21 (1). V této věci se prosí o součinnost města Kralupy.
- Distribuce kapacity společných parkovacích stání ve vnitrobloku na p.č. 13 by měla zohlednit omezenou možnost umístění parkovacích stání na některých parcelách. Tj. Kapacita společného parkování by měla sloužit především potřebám parcel 02,03 a 08,09.

## 4. Regulativy

### Využití pozemků

Funkční využití jednotlivých parcel podléhá regulativům územního plánu. Tato územní studie neomezuje možnost funkčního využití s výjimkou požadavku na využití přízemí pro městský parter na parcelách **01, 02, 03, 08, 10, 12** a využití pro vnitroblok na parcelách **13 a 14**

### Městský parter

V exponovaných pozicích – u nárožních budov a budov obrácených směrem do Palackého náměstí a k nádraží - ÚS vyžaduje tzv. „městský parter“ budov.

Městským parterem – dále jen MP - se pro účely této územní studie míní:

Využití přízemí budov v úrovni veřejného prostranství (ulice či náměstí) především pro občanskou vybavenost s přímou orientací do veřejného prostranství a se samostatným a bezbarierovým vstupem z veřejného prostranství.

- MP se pro účely této studie rozumí toto funkční využití:

Občanská vybavenost (služby, restaurace, kavárny, obchod, komunitní centra aj.)

Nerušící řemeslná výroba s prodejem.

Lobby a recepce ubytovacího zařízení.

Kanceláře (nicméně platí výše uvedené podmínky o přímém přístupu a vizuálním spojení)

- MP musí být přímo, samostatně a bezbarierově přístupný z veřejného prostranství  
Výšková úroveň vstupního podlaží MP musí být v úrovni veřejného prostranství (rozdíl max do 20cm)
- MP musí být výrazně vizuálně propojen s veřejným prostranstvím (prosklené výlohy a výkladce)

Pokud je na parcele vyžadován MP, pak pro něj musí být využito minimálně 50% užitné plochy přízemí a to v návaznosti na veřejná prostranství. Části přízemí orientované směrem do vnitrobloku tedy mohou být využity i jiným způsobem.

### Vnitroblok

Slouží jako sdílený společný polosoukromý prostor. Využití pro dopravu - parkování a rekreaci - zeleň, možné je umístit zařízení na sdílené vsakování dešťových vod.

### **Parcelace a druhy staveb**

Navržené parcely 01-12 jsou určeny pro stavby řadových městských domů.

Navržené parcely 13 a 14 jsou určeny pro vnitroblok – sdílené plochy pro parkování, rekreaci a zeleň

Parcely nad bývalou spilkou č. 05+06+07 lze sloučit do jedné parcely.

### **Prostorové regulativy staveb na parcelách č.01-12**

Část parcel zastavitelná řadovými městskými domy je vymezena ve výkresové části – viz výkres. č. Příslušné výměry parcel jsou zaneseny v tabulkách (passport)– viz příloha

Na jednotlivých parcelách musejí stát samostatné městské řadové domy. Stavební záměr, který by zahrnoval stavbu na více parcelách, je přípustný pouze za podmínky, že architektonickými prostředky důsledně rozčlení objem stavby do vícero hmot rozlišných charakterů odpovídajících počtu parcel.

### Maximální výška řadových městských domů

- Parcely 01, 02, 03 a 11, 12:

4x běžná podlaží + 1x podlaží ustupující (případně podkroví) při výšce hlavní uliční římsy do 14m a celkové výšce do 18m. (komíny, hromosvody, antény, zábradlí apod. se nezapočítávají)

- Parcely 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10

3x běžná podlaží + 1x podlaží ustupující (případně podkroví) při výšce hlavní uliční římsy do 11m a celkové výšce do 15m. (komíny, hromosvody, antény, zábradlí apod. se nezapočítávají)

Na parcele 09 bude umístěn vjezd z veřejné komunikace a průjezd do vnitrobloku na p.č.13. Samostatné vjezdy z veřejných komunikací k jednotlivým parcelám jsou nepřipustné. (Připustit lze pouze případný průjezd na parcelu č.14 na parcele č.10)

Mimo část parcel zastavitelnou městskými domy je možné umístit:

- Zahrádky, zeleň, terásy, pergoly, hřiště apod.
- Doplnkové stavby (např. přístřešky pro parkování) do max. 3m výšky.  
Střechy staveb však musí být „zelené“ (vegetační souvrství) nebo sloužit jako pochozí obytné terasy.
- Oplocení, zídky

### **Regulativy na parcele č. 13**

Stromy - Na parcele musí být umístěny min 3ks stromů středního až vysokého vzrůstu s velkou korunou (např. Platany dle náměstí) s vegetační plochou vždy min 9m<sup>2</sup>. Stromy lze nahradit (např. z důvodu umístění podzemního parkingu) nižší zelení při zachování odpovídajícího indexu listové plochy.

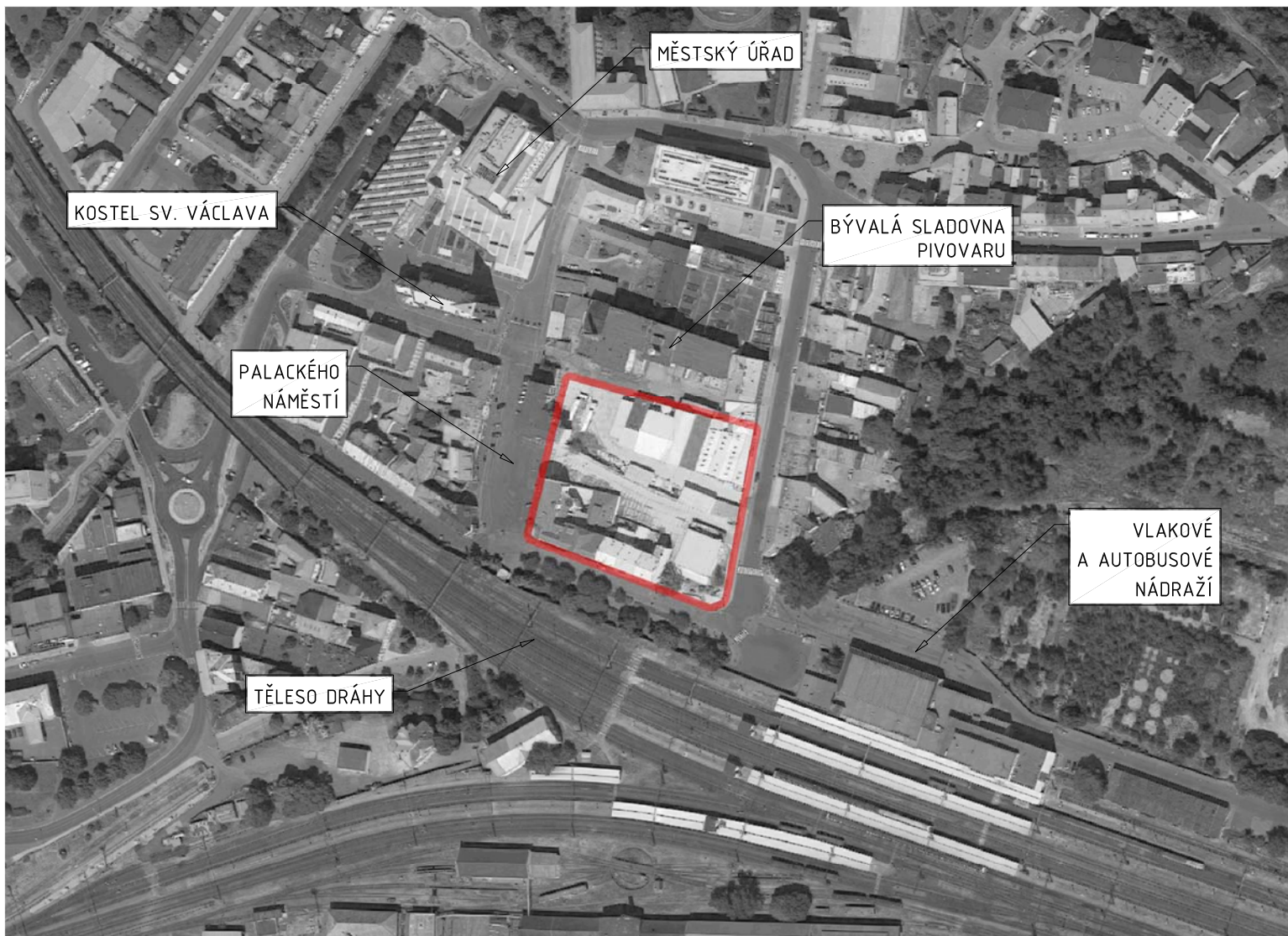
Komunikace – měla by obsloužit parcely 02 – 09 a umožnit otáčení vozidel. Na parcelách 03-08 by měla umožnit souvislé parkování (kolmá stání). (Řešení podzemním parkovištěm není vyloučené). Do budoucna by měla koncepce umožnit také napojení parcely č. 14

### **Regulativy na parcele č. 14**

Stromy - Na parcele musí být umístěny min 3ks stromů středního až vysokého vzrůstu s velkou korunou (např. Platany dle náměstí) s vegetační plochou vždy min 9m<sup>2</sup>. Stromy lze nahradit (např. z důvodu umístění podzemního parkingu) nižší zelení při zachování odpovídajícího indexu listové plochy.

Dále musí být na parcele č. 14 vyhrazeno alespoň 100m<sup>2</sup> plochy pro společnou rekreaci a zeleň ( např. dětské hřiště ) apod.





ÚZEMNÍ STUDIE  
DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ

Kralupy nad Vltavou

ZADAVATEL  
MĚSTO Kralupy nad Vltavou

AUTOR  
ing.arch. JAN JAROŠ  
ing.arch. MARTIN POLÁČEK

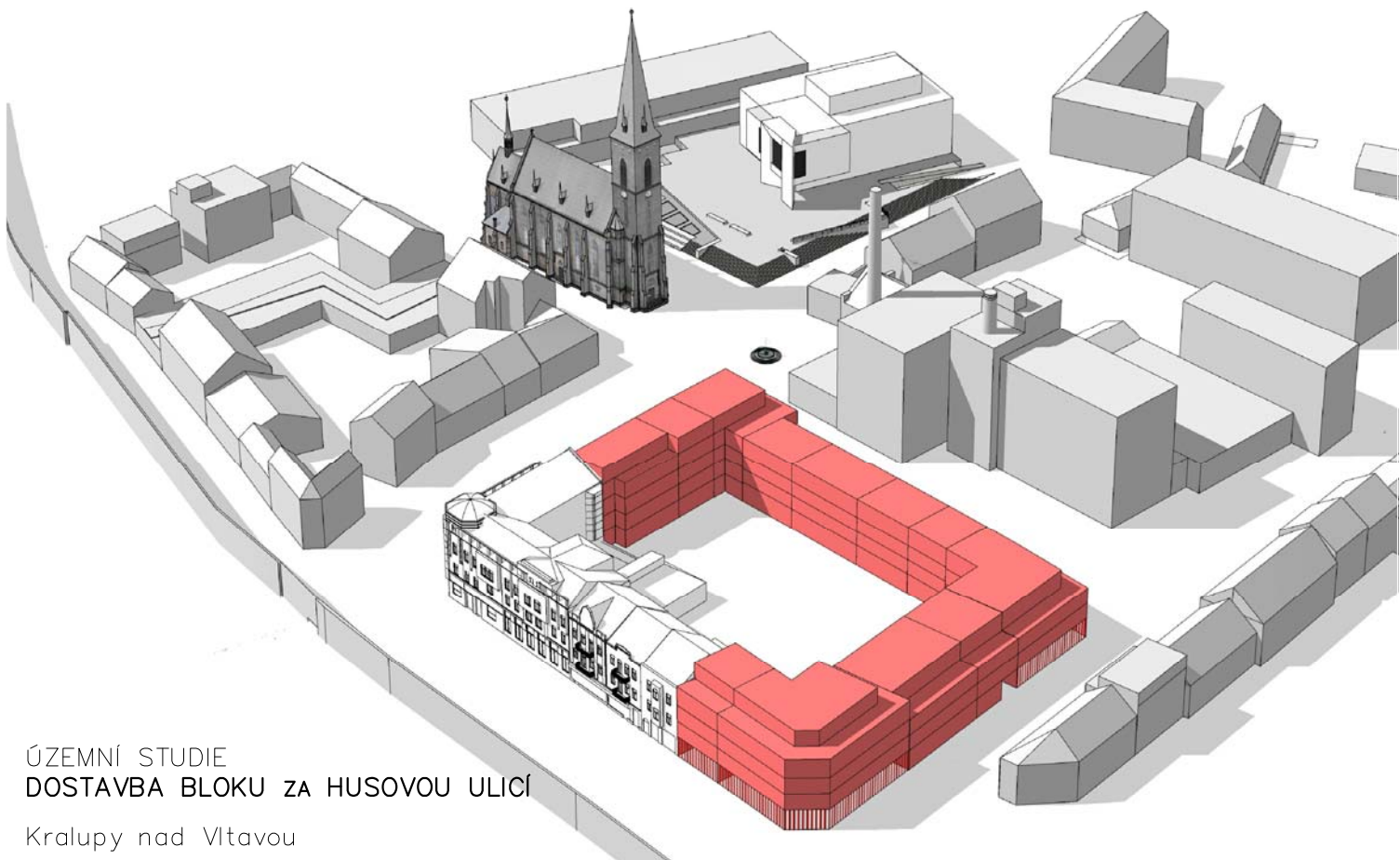
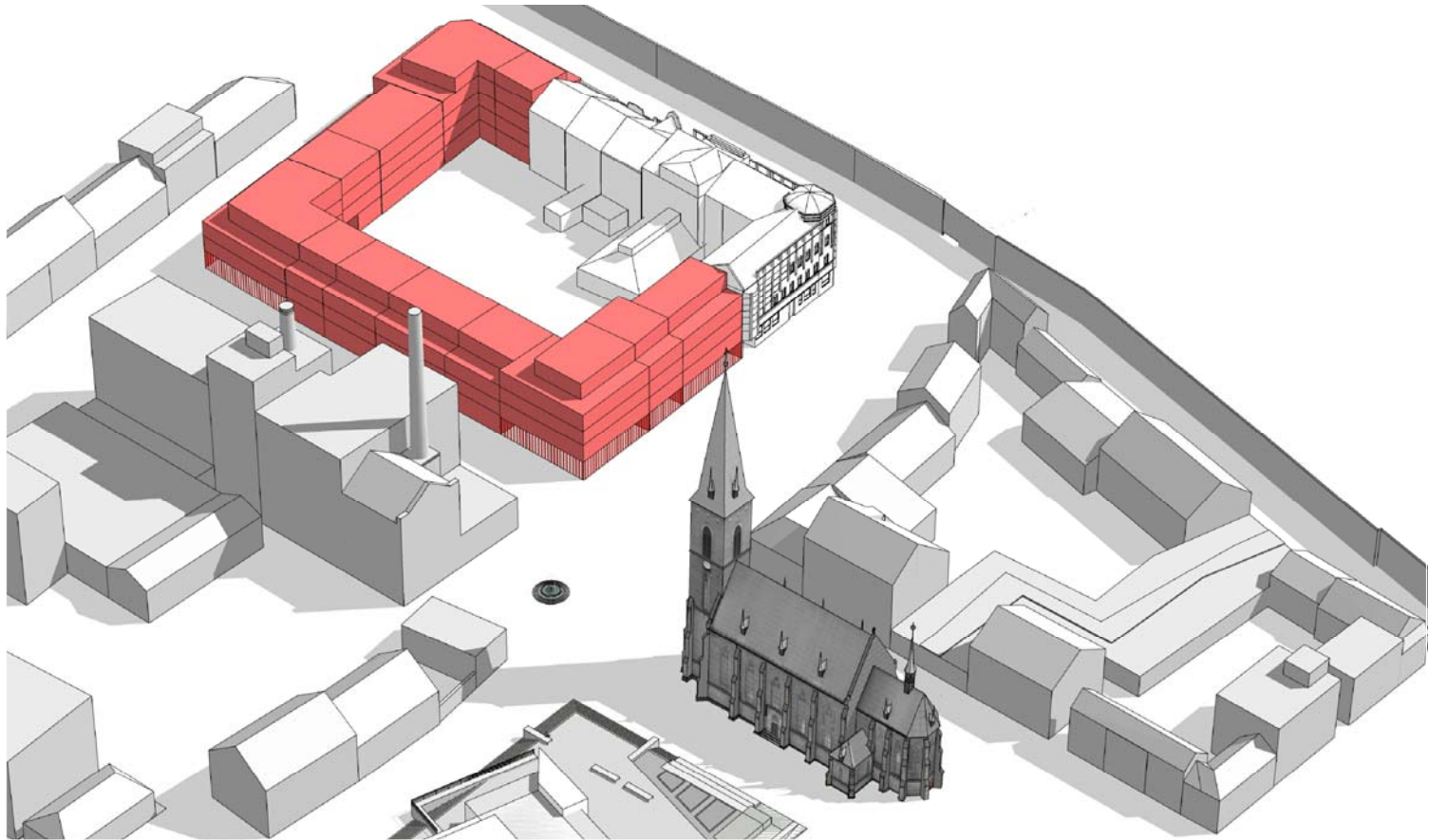
**majo**  
ARCHITEKTI

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT  
ing.arch. MARTIN POLÁČEK  
ČKA 04 349

ŠIRŠÍ VZTAHY

ČISTOPIS 01/2020

A4 = M 1/3000



ÚZEMNÍ STUDIE  
DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ  
Kralupy nad Vltavou

ZADAVATEL  
MĚSTO Kralupy nad Vltavou

AUTOR  
ing.arch. JAN JAROŠ  
ing.arch. MARTIN POLÁČEK

**majo**  
ARCHITEKTI

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT  
ing.arch. MARTIN POLÁČEK  
ČKA 04 349

NADHLEDOVÉ  
VIZUALIZACE

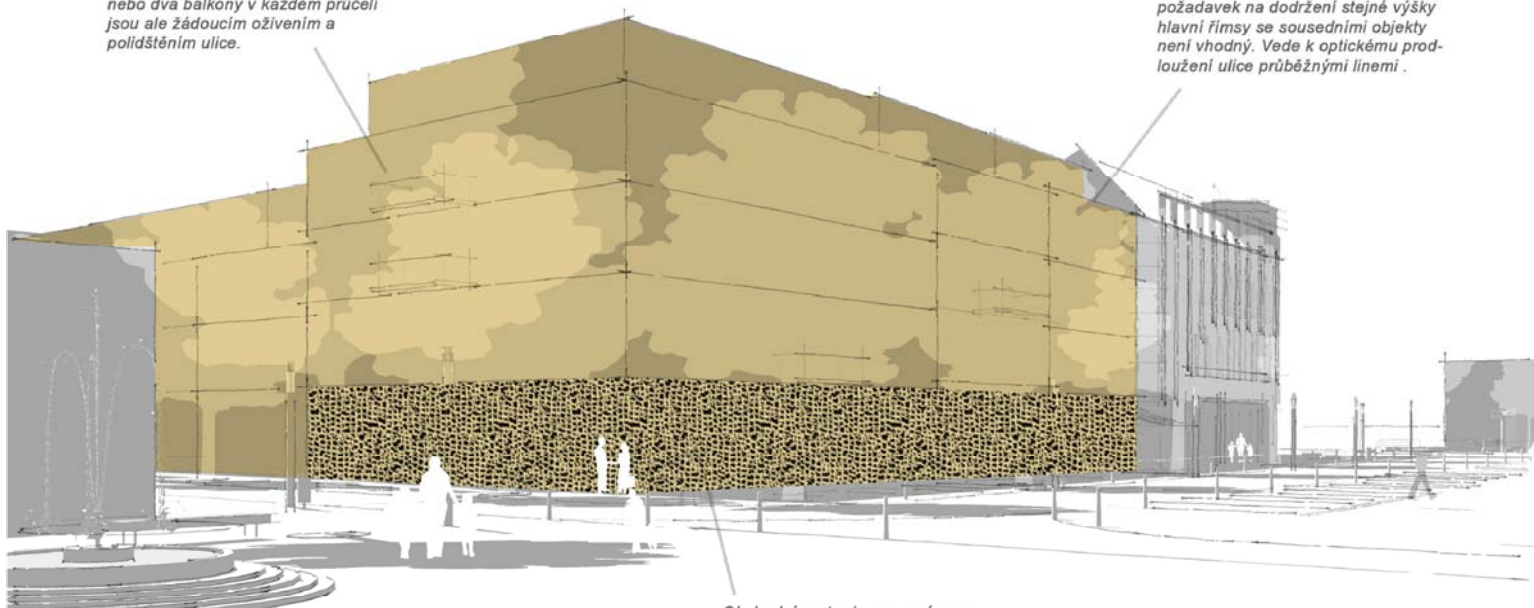
ČISTOPIS 01/2020

A3 = M 1/500



Velké množství balkonů, nebo arkýřů může být vnímáno jako nepřiměřená expanze domu na úkor veřejného prostoru. Jeden nebo dva balkony v každém průčelí jsou ale žádoucím oživením a poldštěním ulice.

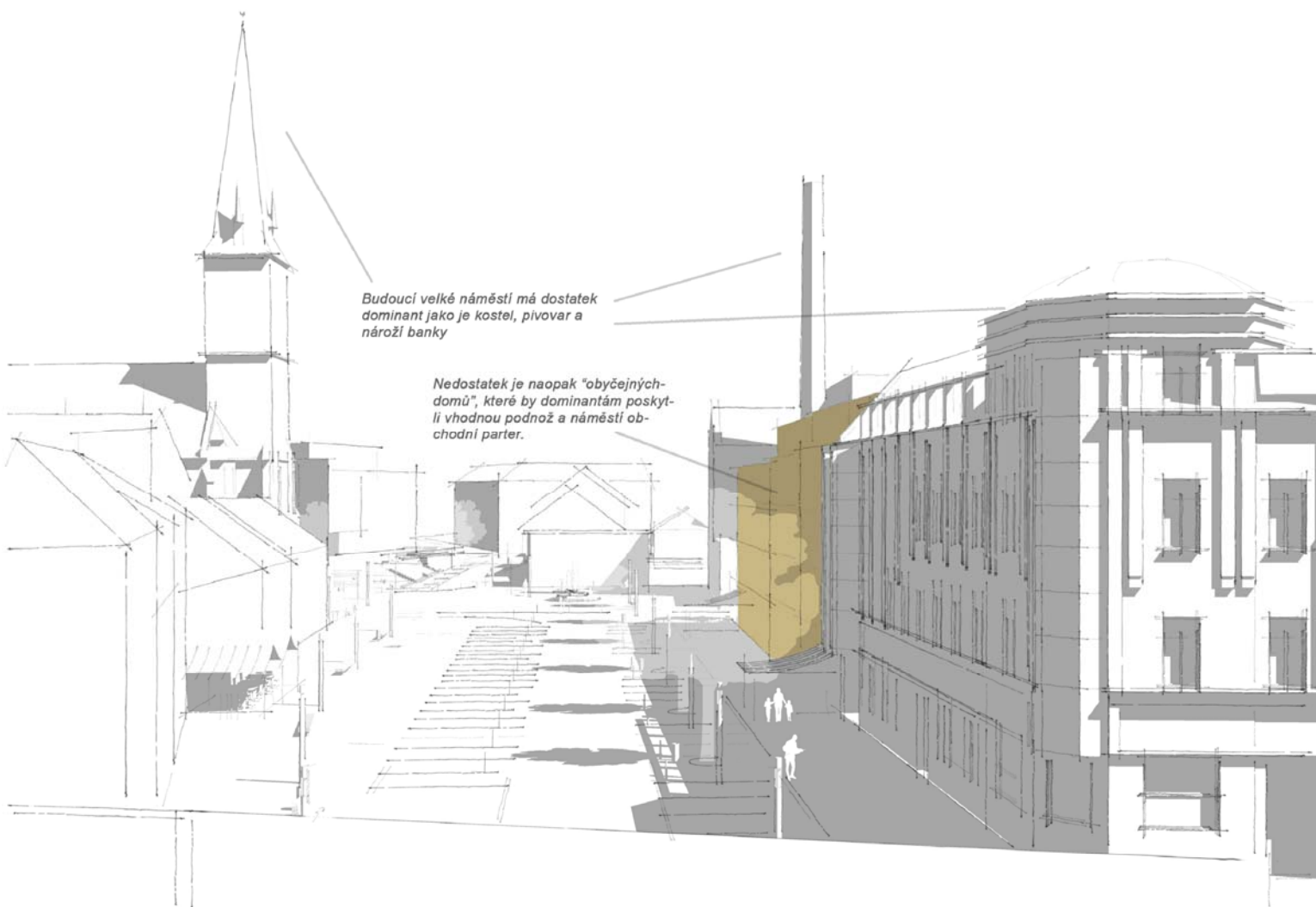
Bude stanovena pouze maximální výška hlavní fasády vzhledem k přilehlému terénu. Často uplatňovaný požadavek na dodržení stejné výšky hlavní fasády se sousedními objekty není vhodný. Vede k optickému prodloužení ulice průběžnými liniemi.



Ostředí zastřešené zastřešením

Budoucí velké náměstí má dostatek dominant jako je kostel, pivovar a nároží banky

Nedostatek je naopak "obyčejných-domů", které by dominantám poskytly vhodnou podnož a náměstí obchodní parter.



ÚZEMNÍ STUDIE  
DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ

Kralupy nad Vltavou

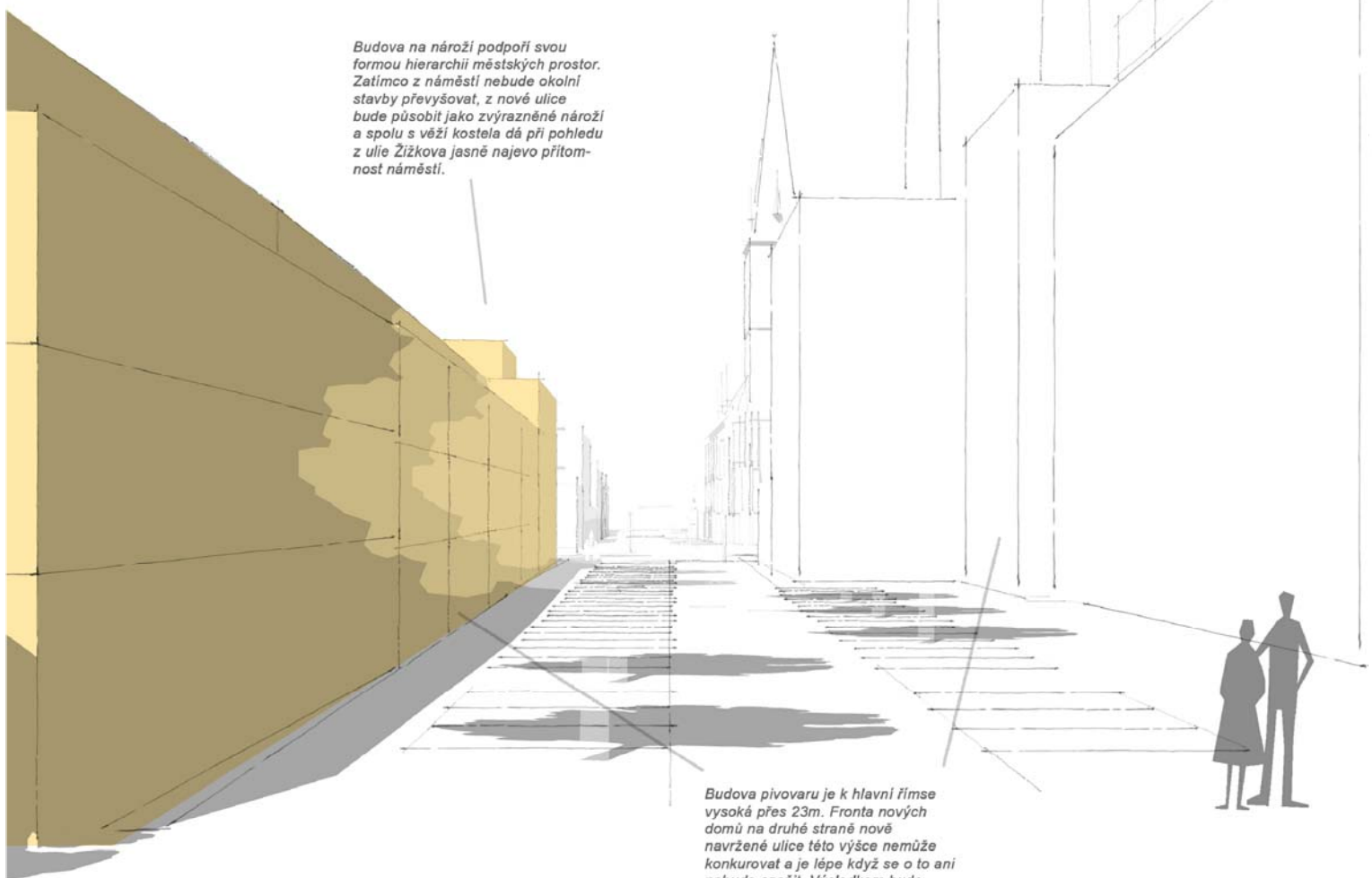
ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE  
PALACKÉHO NÁM.

*Ulice Husova, ačkoliv z poloviny zbořená, je stále jednou z nejrásnějších částí Kralup. Domy mají různou šířku, výška říms je nerovnoměrná, parcely jsou různé šířky, architektonická úroveň jednotlivých průčelí i kvalita detailů se značně různí, přesto dohromady vytvářejí fungující celek*



*Nová zástavba chce tento základní princip "městského bloku tvořeného jednotlivými domy" zachovat.*

*Budova na nároží podpoří svou formou hierarchii městských prostor. Zatímco z náměstí nebude okolní stavby převyšovat, z nové ulice bude působit jako zvýrazněné nároží a spolu s věží kostela dá při pohledu z ulice Žižkova jasně najevo přítomnost náměstí.*



*Budova pivovaru je k hlavní římsě vysoká přes 23m. Fronta nových domů na druhé straně nově navržené ulice této výšce nemůže konkurovat a je lépe když se o to ani nebude snažit. Výsledkem bude ulice příjemnějších proporcí.*

ÚZEMNÍ STUDIE  
DOSTAVBA BLOKU ZA HUSOVOU ULICÍ

Kralupy nad Vltavou

ILUSTRATIVNÍ VIZUALIZACE  
HUSOVA A VANÍČKOVA