

# Územní studie rodinných domů

## Kralupy - K Vršku

k.ú Minice a k.ú. Kralupy



únor 2014

**Zadavatel:** Město Kralupy nad Vltavou

**Pořizovatel:** Městský úřad Kalupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování

**Zpracovatel:** Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP-24  
K Červenému Vrchu 845/2b  
160 00 Praha 6

**Vypracovali:** Ing. arch. Vlasta Poláčková  
Ing. Petr Preininger  
Mgr. Věra Janíková

**Obsah:**

1. Úvod .....	3
2. Soulad s územním plánem města po změně č.3 .....	3
3. Vlastníci .....	6
4. Popis a zdůvodnění řešení .....	7

## 1. Úvod

Územní studie rodinných domů s pracovním názvem „K Vršku“ byla zpracována na základě požadavku města Kralupy nad Vltavou a jednoho z vlastníků dotčených pozemků - pana Daniela Mozdřeně.

Území je řešeno starší územní studií Kralupy - Minice, zpracovanou v roce 2008 Urbanistickým atelierem UP-24. Řešení navržené ve studii Kralupy – Minice není v současné době průchozí, z důvodu nesouhlasu jednoho z vlastníků, pana Daniela Mozdřeně. Ten inicioval řešení této nové studie, protože výstavba v lokalitě je podmíněna v územním plánu města existencí „funkční“ územní studie. Vlastníci na studii finančně přispívají.

Účelem studie je prostorové vymezení parcel pro rodinné domy a veřejných prostranství s ohledem na předpokládaný budoucí rozvoj zástavby v území (část a) územní studie) Současně je do řešení studie zahrnuto propojení ulice Hybešova do ulice Nad Zámkem s využitím komunikace u garáží a ulice plánované v zastavitelné ploše firmy Makra (část b) územní studie). Předmětem studie není návrh technické infrastruktury.

Řešené území zahrnuje pozemky:

### a) Plocha pro rodinné domy

v k.ú. Kralupy nad Vltavou: 234/1, 234/2, 234/3, 234/5, 234/6, 234/7, 234/8, 234/9, 235/2, 238/4, 238/7

### b) Propojení ulic

v k.ú. Kralupy nad Vltavou: 222/4, 238/5, 577/1  
v k.ú. Minice: 111/5, 111/7, 111/45, 111/46, 525/1

Studie v prostoru křižovatky a komunikace u garáží pracuje s přesným mapovým podkladem - zaměřením lokality. V lokalitě pro rodinné domy pak je podkladem katastrální mapa.

## 2. Soulad s územním plánem města po změně č.3

### a) Plocha pro rodinné domy

Plocha pro rodinné domy je územním plánem zařazena do kategorie BI – bydlení individuální. Směrem k ploše garáží je v ÚP vymezena plocha OD – obslužná sféra – dopravní vybavenost, a to včetně pozemku č.238/4 k.ú. Kralupy nad Vltavou.

Studie navrhuje jižní část tohoto pozemku přiřčenit k plochám pro bydlení, v územním plánu kategorie BI, a to na základě žádosti vlastníka. Tato úprava bude zapracována do změny č.4 ÚP (protože cesta k zahrádkám vede mimo tento pozemek), ale severní část pozemku 238/4 bude ponechána v ploše „OD“.

### b) Propojení ulic

Řešení je navrženo na ploše OD – obslužná sféra – dopravní vybavenost a ploše BI - bydlení individuální. Oba tyto typy ploch umožňují realizaci místní komunikace.

## **Podmínky využití ploch BI v územním plánu města:**

### **BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

#### **Dominantní využití:**

- bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomcích, řadových domech),
- oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- dětská hřiště.

#### **Přípustné využití:**

- maloobchodní a stravovací služby,
- administrativa,
- v lokalitě 2Z3 (viz změna č.2) Minice u kruhového objezdu na sjezdu z obchvatu k ulici Hybešova a v dalších plochách, které budou vymezeny územní studií, jsou za podmínek stanovených změnou č.2 přípustné bytové domy (viz podmínky prostorového uspořádání),
- drobná ubytovací zařízení (penziony),
- menší zařízení sociálních služeb,
- školská zařízení,
- zdravotní zařízení (ordinace),
- sportovní relaxační zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- parkoviště pro osobní automobily,
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Podmínky:**

- občanské vybavení je možné umísťovat po individuálním posouzení stavebním úřadem a na základě souhlasu zastupitelstva,
- přípustná zařízení a služby jsou lokálního významu,
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu určeném pozemku.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod),
- dopravní terminály a centra dopravních služeb.

### **OD - OBSLUŽNÁ SFÉRA – DOPRAVNÍ VYBAVENOST**

#### **Dominantní využití:**

- trasy systému nadmístní železniční i silniční dopravy,
- základní systém městských komunikací,
- nádraží, stanice a zastávky hromadné dopravy,
- velkoplošná parkoviště, hromadné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot.

#### **Přípustné využití:**

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní vybaveností,
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování spojené s provozem hromadné dopravy osob.
- pozemek č.p.83/89 v k.ú. Lobeček je možné využít jako nástupní plochy pro složky IZS (například přistávání vrtulníku).

#### **Podmínky:**

- liniové dopravní stavby musí být citlivě začleněny do krajiny s použitím doprovodné zeleně,
- řešení parkovišť a garáží musí vycházet z kontextu místa,
- parkoviště je třeba řešit a uplatněním střední a vysoké zeleně,
- při umístění garáží využívat izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- není možné jiné, než výše uvedené využití,
- na pozemku č.p.83/89 k.ú. Lobeček jsou vyloučeny jakékoliv nadzemní stavby.

## Prostorové regulativy stanovuje územní plán pro plochy BI:

### Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

### Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

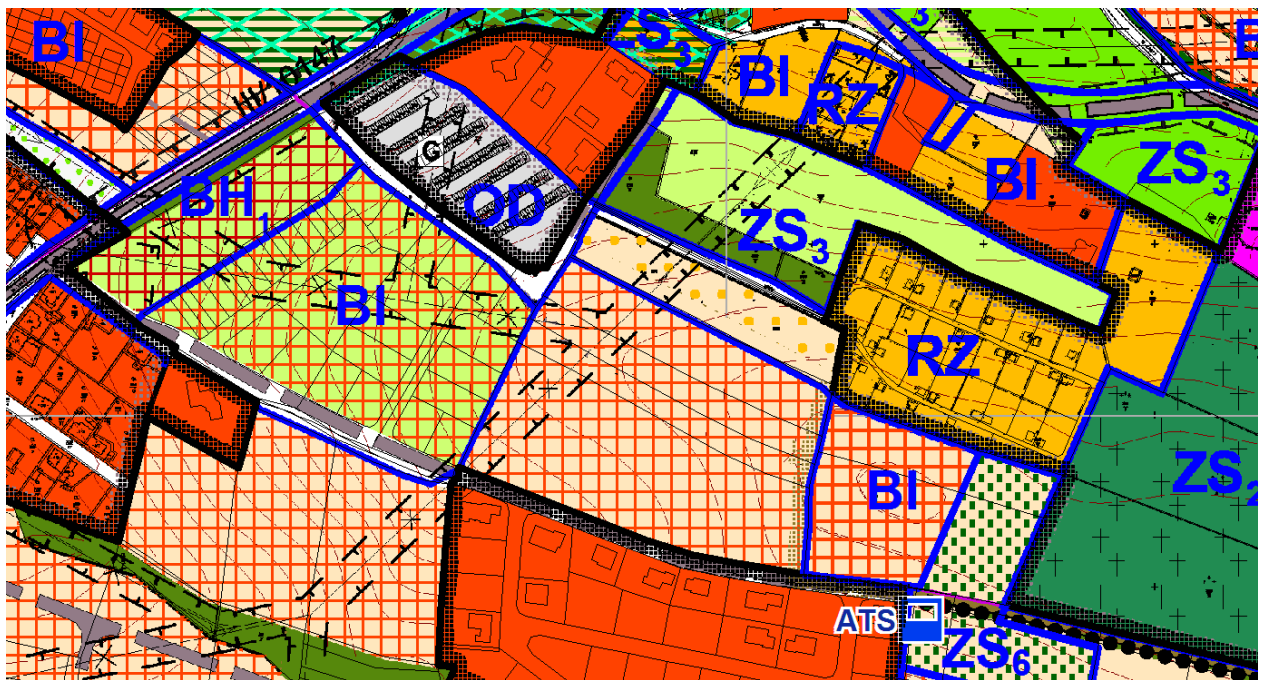
### Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

### Další podmínky:

- výšková hladina zastavění u rodinných domů je stanovena do dvou podlaží plus využitelné podkroví,
- objekty v zástavbě rodinnými domy musí hmotovým členěním a výškou římsy vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- střechy sedlové, valbové nebo mansardové,
- ve výjimečných případech u architektonicky vysoce kvalitních domů (projektovaných autorizovaným architektem) je po individuálním posouzení stavebním úřadem přípustná plochá nebo pultová střecha,
- v lokalitě 2Z3 Minice u kruhového objezdu na sjezdu z obchvatu k ulici Hybešova a v dalších plochách, které budou vymezeny územní studií, jsou přípustné bytové domy o maximální podlažnosti 3 nadzemní podlaží bez podkroví; pro tyto stavby se předepisuje maximální přípustná výška hřebene 12 m (od nejnižší části přilehlého terénu), pokud bude mít stavba šikmou (sedlovou) střechu; u rovných střech se předepisuje výška římsy 10 m nad přilehlým terénem,
- garáže pro rodinné domy vestavěné do objektu nebo na vlastním pozemku,
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací místo.

## Výřez z Hlavního výkresu Územního plánu města po Změně č.3



### 3. Vlastníci

#### a) Plocha pro rodinné domy

vlastník	číslo parcely	rozloha m2 dle KN	ÚS zahrnuje m2 dle GIS*	z toho	
				parcely	veřejné prostranství
Jeričová Milena	234/8	8039	5063,91	3770,37	1293,54
Maršálek Jan	234/9	3927	2550,07	2550,07	0,00
Řehořovský Jan Ing.	234/5	2694	2693,95	1806,79	887,16
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.	238/7	55	24,82	24,82	0,00
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.	234/6	2992	2991,51	2246,09	745,42
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.	234/7	5200	5199,91	5141,23	58,68
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.	235/2	68	67,69	56,85	10,84
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.	238/4	658	437,93	437,93	0,00
Pospíšil Miroslav 1/4 Řehořovský Jan Ing. 1/4 Šimáková Jana 1/4 Wanderer Ludvík 1/8 Wanderer Petr 1/8	234/1	13408	13408,15	11339,11	2069,04
celkem		37041	32437,94	27373,25	5064,68

\* Uvedená rozloha odpovídá digitálnímu výpočtu pomocí GIS nástrojů.

**Z celkové rozlohy plochy pro rodinné domy, která činí 32 438 m<sup>2</sup>, je pro stavební parcely navrženo cca 85 % a pro veřejná prostranství cca 15 % plochy.**

#### b) Propojení ulic

Propojení ulic navrhované ve studii se týká:

- plochy silnice III. třídy ve vlastnictví Středočeského kraje
- plochy Stavebního bytového družstva Kralupy nad Vltavou
- plochy 182 soukromých vlastníků
- a plochy firmy MAKRA, spol. s r.o.

## 4. Popis a zdůvodnění řešení

### a) Plocha pro rodinné domy

Lokalita „K Vršku“ je součástí rozlehlého rozvojového území v Kralupech - Minicích na západně a jihozápadně orientovaných svazích nad ulicí Hybešovou, odkud je krásný výhled na okolní krajinu a město.

Území řešené studií má rozlohu 32 438 m<sup>2</sup>. Do území zasahují jako limit využití území dráty nadzemních elektrických vedení 22 kV. V současné době se řeší přeložení částí vedení do podzemních kabelů.

V ploše pro rodinné domy K Vršku je vymezeno celkem 28 parcel pro rodinné domy:

20 parcel má velikost 800 – 900 m<sup>2</sup>.

3 parcely mají 900 - 1 000 m<sup>2</sup>.

3 parcely mají 1000 – 1 100 m<sup>2</sup>.

1 parcela má 1100 – 1 200 m<sup>2</sup>.

1 parcela má téměř 4 000 m<sup>2</sup>.

Lokalita je dopravně obsloužena navrženou komunikací tvaru „U“ (v tomto textu budeme ulici pracovní nazývat „Na Vršku“) napojenou na ulici Nad Zámekem. Nově navržená ulice bude oboustranně obestavěna rodinnými domy. Pět parcel bude napojeno také přímo na ulici Nad Zámekem. Největší parcela je přístupná také z komunikace u garáží.

Ulice Na Vršku je vzhledem k předpokládané malé intenzitě dopravy navržena jako obytná ulice s komunikačním prostorem šířky 5,5m, určeným pro pohyb chodců, cyklistů i automobilů a se zelenými pásy 2x 2,25 m. Zelené pásy jsou z části využité pro krátkodobé parkování a vjezdy na pozemky, z části pro osázení malými alejovými stromy. Dlouhodobé odstavování vozidel jsou jejich vlastníci povinni zajistit na vlastních pozemcích. Detailní uspořádání uličního profilu může být při zachování šířky 10m mezi ploty upřesněno v následné dokumentaci.

Vzhledem k rozsahu ploch vymezených pro bydlení 27 373 m<sup>2</sup> by měla být navržena v souladu s § 7 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v aktuálním znění plocha veřejného prostranství o rozloze 1 300 m<sup>2</sup>. Studie navrhuje po dohodě s městem a vlastníky dětské hřiště ve vnitřním prostoru mezi parcelami o rozloze 657 m<sup>2</sup>, což je cca polovina vyhláškou požadované plochy. Pokud by měl být dodržen požadavek vyhlášky, bylo by nutné využít pro veřejné prostranství plochu parcely č.18, která má cca 805 m<sup>2</sup>. Ke snížení nároků na veřejné prostranství bylo přistoupeno výjimečně z toho důvodu, že v lokalitě jsou vymezeny komfortní uliční prostory o šířce 10m (minimum požadované vyhláškou je šířka 8m), což umožní kvalitní parter ulic s výsadbami veřejné zeleně.

Hřiště bude napojeno peším průchodem na ulici Nad Zámekem a na ulici Na Vršku. Z důvodu zachování prostupnosti území je další peší průchod navržen směrem k zahrádkové osadě.

Na okraji lokality směrem k ulici Nad Zámekem je navržen chodník a zelený pás. V následující dokumentaci je možné upřesnit jejich vymezení na základě přesného zaměření stávající komunikace.

### b) Křižovatka a přístupová komunikace u garáží:

Dopravní řešení navržené ve starší územní studii bylo vlastníky odmítnuto, a tak plochy výstavby dnes napojené na ulici Nad Zámekem nemají alternativní dopravní přístup.

Nově navržená komunikace bude variantně propojovat ulici Nad Zámkem přes lokalitu Makry a komunikaci u garáží s ulicí Hybešovou. Tím se omezí riziko nepřístupnosti lokality při neprůjezdnosti spodní části ulice Nad Zámkem, která je v současné době jediným přístupem do rozvojového území.

Komunikace bude navržena v parametrech místní komunikace s jednostranným chodníkem (6m vozovka + 1,5m chodník + veřejné osvětlení). Úprava komunikace zlepší výrazně přístup ke garážím. Součástí investice bude také řešení vjezdů do jednotlivých odboček ke garážím. Zvýšený provoz v osvětlené ulici u garáží bude znamenat větší veřejnou kontrolu prostoru.

V lokalitě Makra bude v důsledku návrhu propojovací komunikace upravena parcelace. Místo obratiště tvaru „vlaštovka“ bude provedeno propojení do ulice u garáží a namísto 4 parcel v závěru ulice budou vymezeny na ploše firmy Makra 2 větší parcely.

Křižovatka ulice u garáží a ulice Hybešovy je navržena ve dvou variantách:

- křižovatka tvaru „T“
- malá kruhová křižovatka

Jako základní varianta je v grafických přílohách zakreslena křižovatka tvaru „T“.

Návrh úpravy komunikace bude zakreslen do návrhu změny č.4 ÚP města.


### **Požární ochrana, záchranné složky, svoz komunálního odpadu**

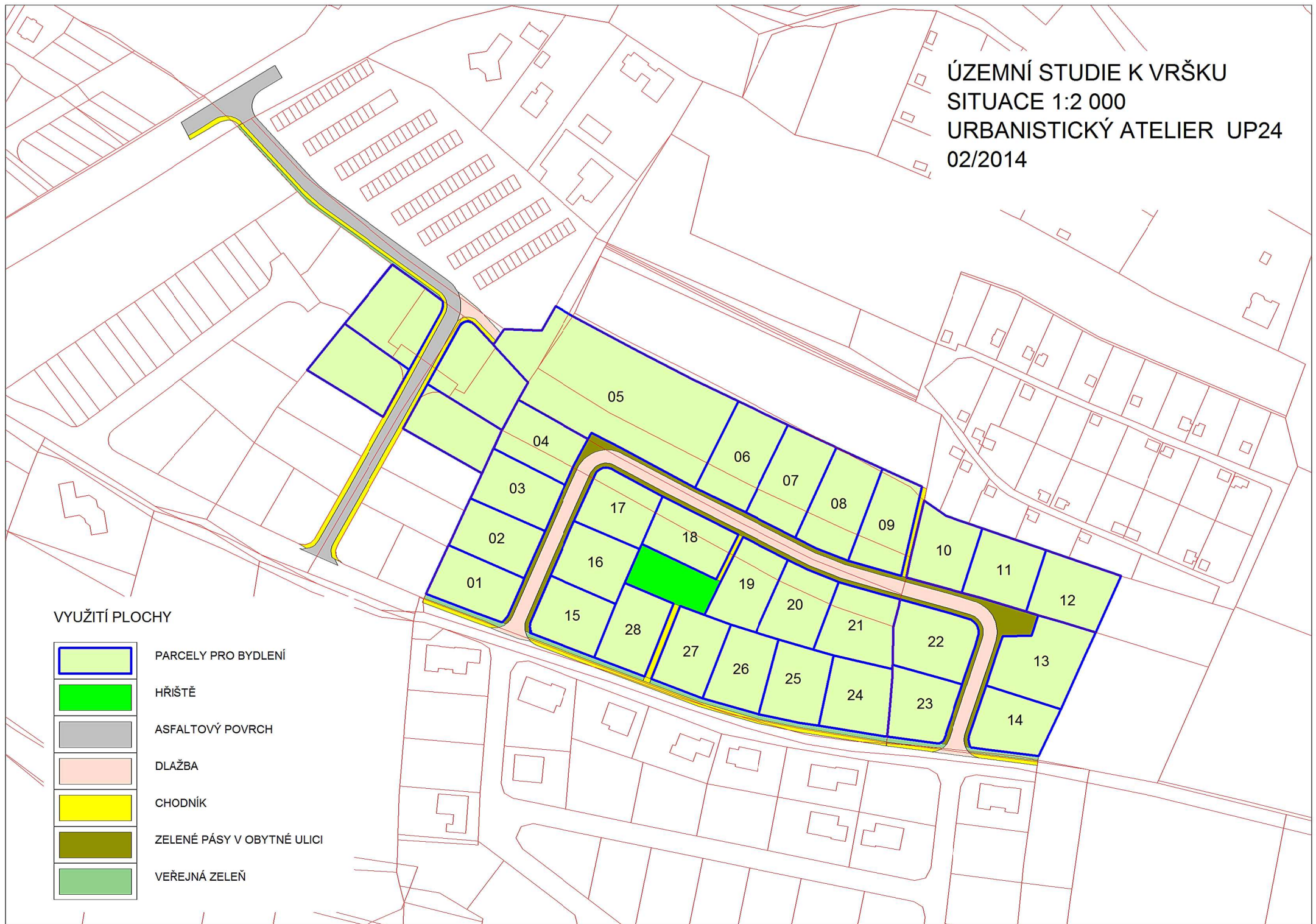
Všechny komunikace splňují potřebné technické parametry – zejména umožňují příjezd hasičských vozidel, vozidel záchranné služby a svoz komunálního odpadu. Navržené řešení veřejných prostranství je vidět na Situaci 1 : 2 000.



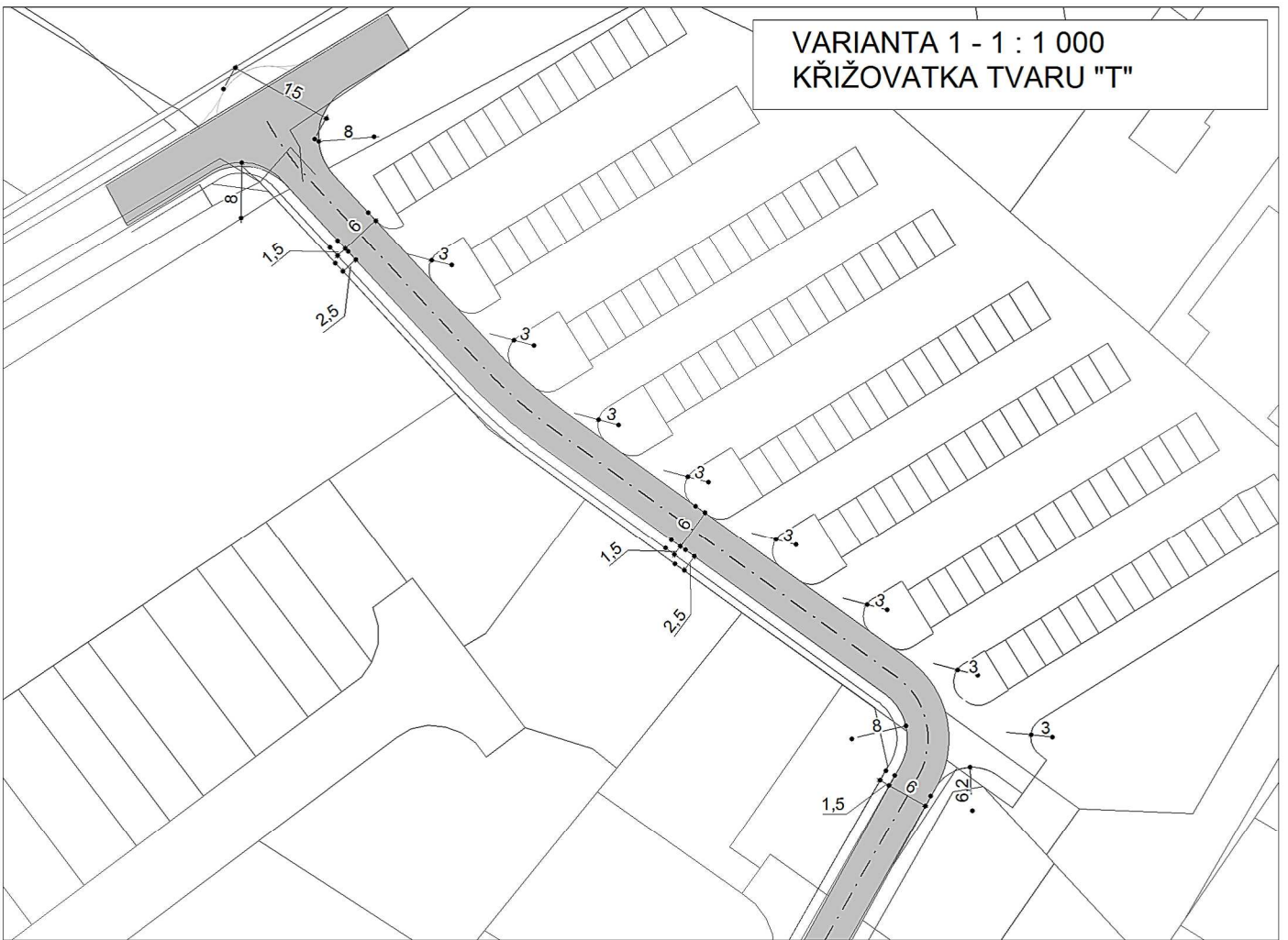
ÚZEMNÍ STUDIE K VRŠKU  
SITUACE 1:2 000  
URBANISTICKÝ ATELIER UP24  
02/2014

VYUŽITÍ PLOCHY

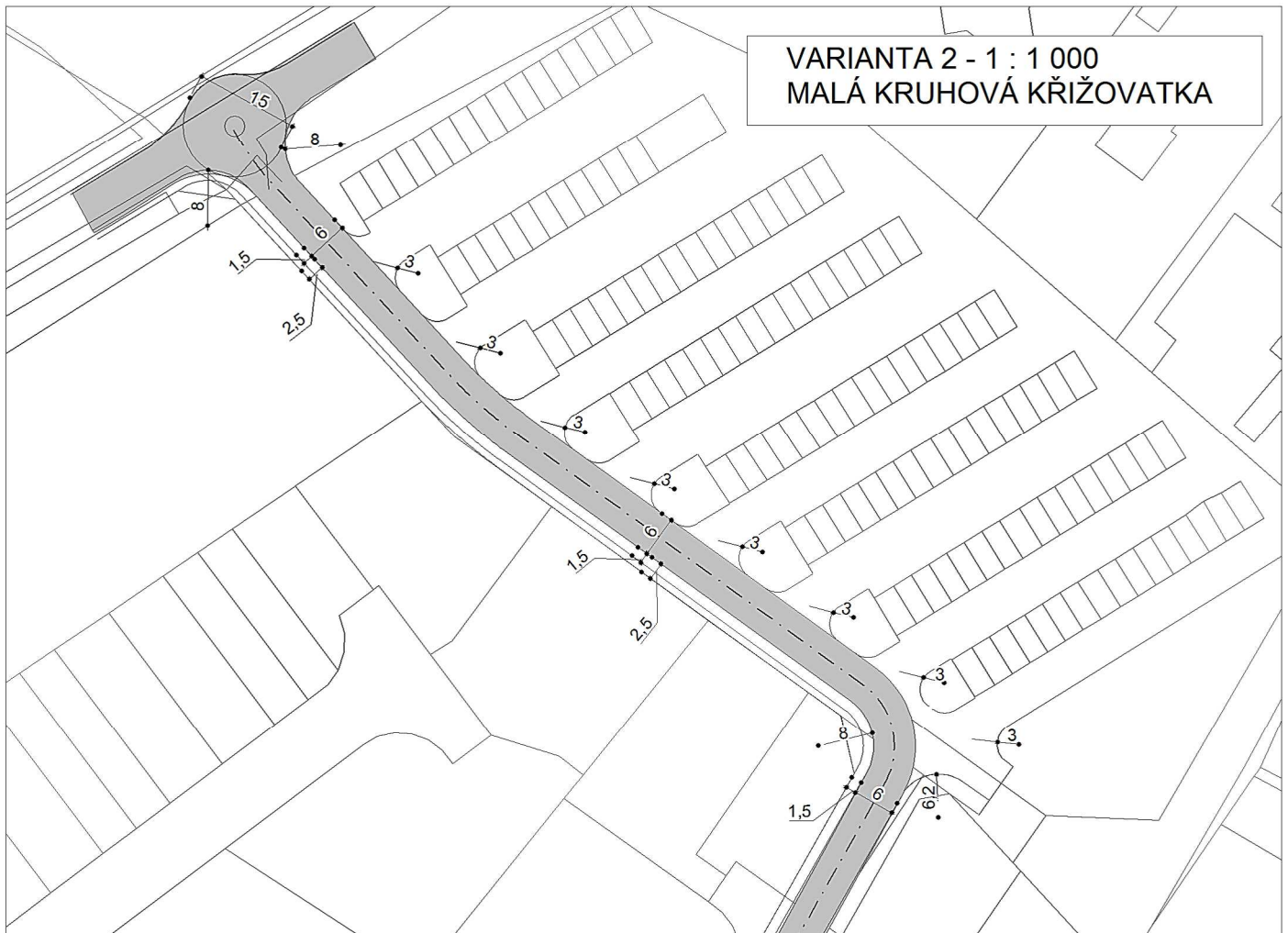
	PARCELY PRO BYDLENÍ
	HŘIŠTĚ
	ASFALTOVÝ POVRCH
	DLAŽBA
	CHODNÍK
	ZELENÉ PÁSY V OBYTNÉ ULICI
	VEŘEJNÁ ZELENĚ



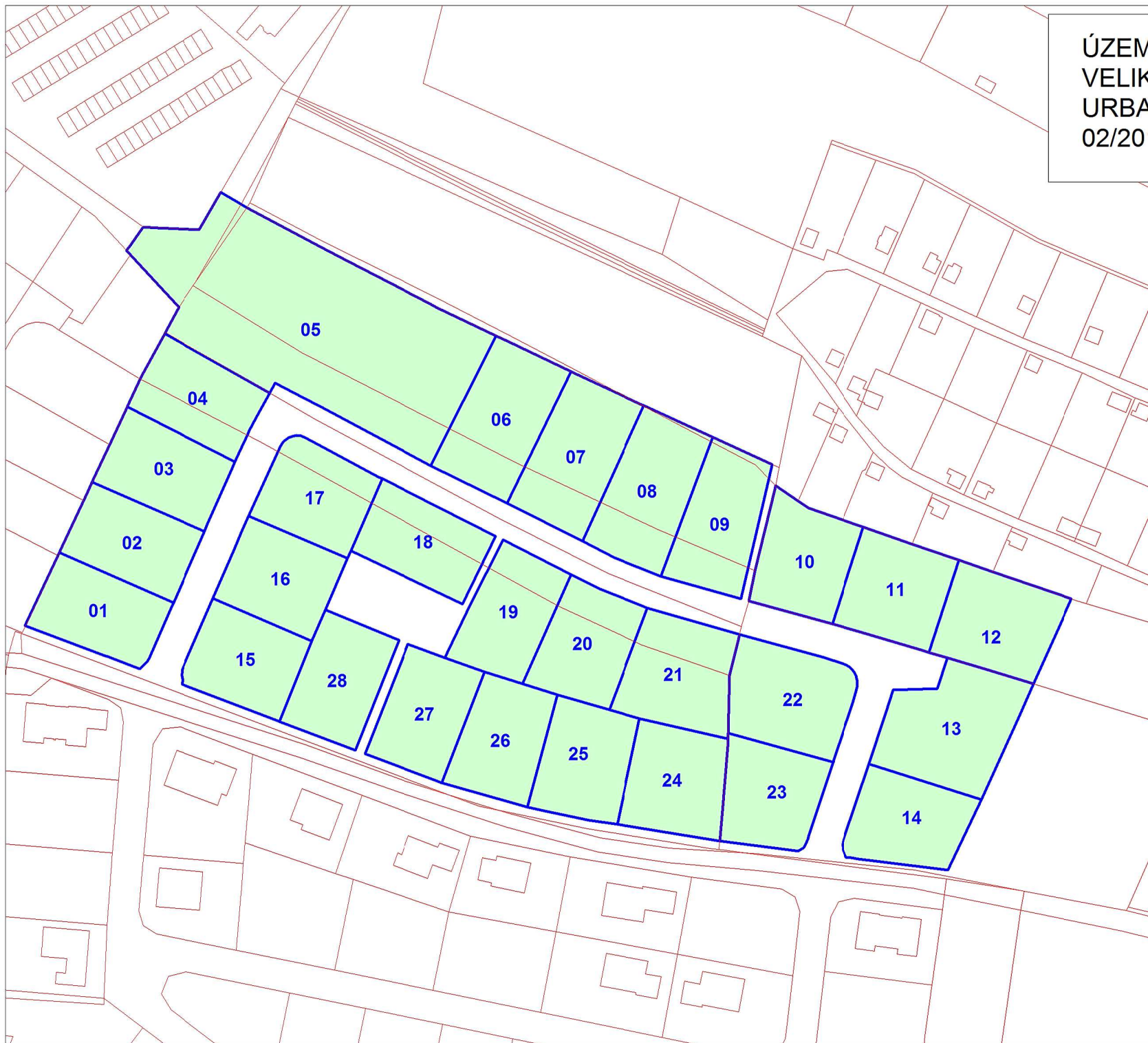
VARIANTA 1 - 1 : 1 000  
KŘÍŽOVATKA TVARU "T"



VARIANTA 2 - 1 : 1 000  
MALÁ KRUHOVÁ KŘÍŽOVATKA



ÚZEMNÍ STUDIE K VRŠKU  
 VELIKOST PARCEL - SCHÉMA  
 URBANISTICKÝ ATELIER UP24  
 02/2014

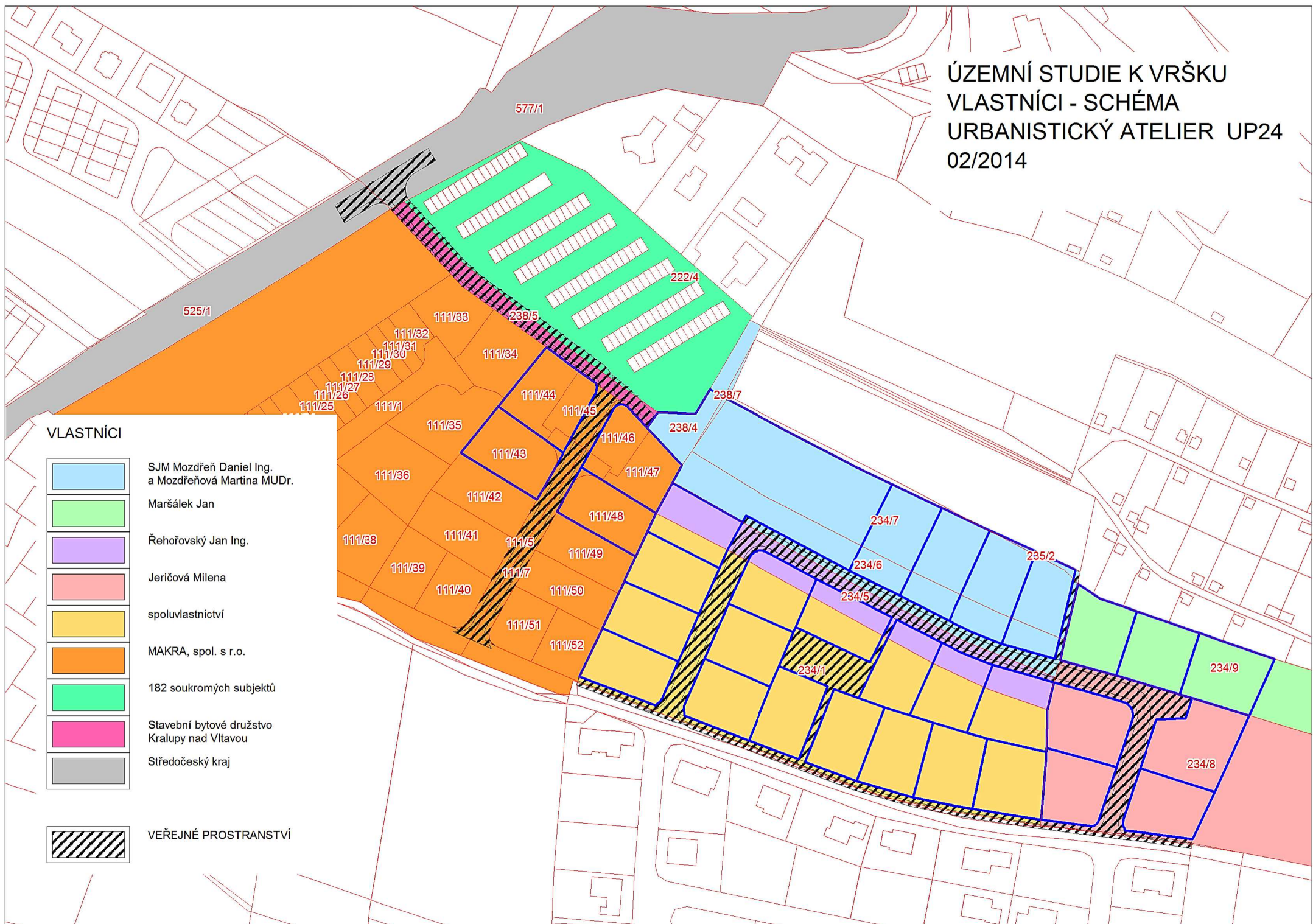


Cislo_parc	Rozloha_m2
01	806
02	802
03	805
04	805
05	3 990
06	1 023
07	1 012
08	1 014
09	878
10	816
11	833
12	902
13	1 161
14	818
15	805
16	804
17	804
18	805
19	829
20	822
21	950
22	987
23	804
24	855
25	832
26	806
27	805
28	803

ÚZEMNÍ STUDIE K VRŠKU  
 VLASTNÍCI - SCHÉMA  
 URBANISTICKÝ ATELIER UP24  
 02/2014

VLASTNÍCI

-  SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr.
-  Maršálek Jan
-  Řehořovský Jan Ing.
-  Jeričová Milena
-  spoluvlastnictví
-  MAKRA, spol. s r.o.
-  182 soukromých subjektů
-  Stavební bytové družstvo Kralupy nad Vltavou
-  Středočeský kraj
-  VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ



ÚZEMNÍ STUDIE K VRŠKU  
ZÁKRES DO ORTOFOTOMAPY  
URBANISTICKÝ ATELIER UP24  
02/2014

