



LOKALITA „Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí - územní studie“

KRALUPY nad Vltavou_ zastavitelná plocha Z61

OBSAH:

Textová část:

1. Identifikační a úvodní údaje
Identifikační údaje
Úkol územní studie
Vymezení řešeného území
Výchozí podklady
2. Rozbor stávajícího stavu
Širší vztahy
Územní plán
Popis stávajícího území
Vlastnické vztahy
3. Návrh
Urbanistická koncepce
Využití území
Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu
Technická infrastruktura - kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, nakládání s odpady -
bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů
4. Regulativy
Využití pozemků
Druh staveb
Prostorové regulativy staveb

Grafická část:

- v.č.1 širší vztahy (v měřítku 1: 1500, 1: 40.000)
- v.č.2 urbanistická situace 1:500
- v.č.3 regulační výkres 1: 500
- v.č.4 řešení dopravy 1: 500
- v.č.5 řešení technické infrastruktury 1: 500

přílohy: majetkoprávní vztah k pozemkům_ informace z KN
inženýrskogeologický průzkum – posouzení možnosti likvidace srážkových vod

1. Identifikační a úvodní údaje:

1.1 Identifikační údaje

NÁZEV DOKUMENTACE: LOKALITA „Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí – územní studie“

KRALUPY nad Vltavou_ zastavitelná plocha Z61

ZADAVATEL: Ing. Jiří Zázvorka, Ing. Jiřina Zázvorková, Mikovická 547,
278 01 Kralupy nad Vltavou

POŘIZOVATEL: Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního
plánování - úřad územního plánování, Ing. Milena Jakeschová

ZPRACOVATEL: A57 Ing.arch. Jiří HÁNL, Vše study 57, 277 46 Veltrusy,
ČKA 00 593, AO IČO: 11288884 DIČ: CZ5803120334

DATUM ZPRACOVÁNÍ: ČERVEN 2020

1.2 Úkol územní studie

Územní studie řeší:

- parcelaci,
- trasování komunikací,
- inženýrské sítě,
- typ uličního oplocení,
- typ domů.
- pozici veřejného prostranství – počítá se 1000 m² zeleně na 2 ha obytné plochy

Cílem územní studie je základní organizace území z hlediska jeho veřejného užívání a uspořádání zástavby včetně typu oplocení v kontaktní hranici s veřejným prostorem..

Za tímto účelem se vymezuje páteřní systém veřejného prostoru dle těchto zásad:

- šířka veřejného prostoru činí 12 m u páteřní komunikace a 10 m u kolmých slepých komunikací s obratišti, tyto hodnoty odpovídají požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, uvedeným v § 22, odst. 2,
- veřejný prostor je určen pro umístění místní komunikace funkční třídy D1 – obytná zóna s obousměrným provozem a vedení inženýrských sítí – splaškové kanalizace, veřejného vodovodu, distribučního vedení NN elektro, případně sdělovacích vedení a dále objektů a zařízení pro odvodnění území, veřejného osvětlení a pro odstavná a parkovací stání OA
- veřejný prostor je napojen na stávající místní komunikace v křižovatce ulic Nad Lobčí a Lešanská jako součásti stávajícího veřejného prostoru.

ÚZEMNÍ STUDIE

výňatek z Metodického pokynu, vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR v prosinci 2010

Územní studií může být také detailněji prověřeno řešení obsažené v územním plánu, např. může navrhnout umístění místní komunikace a navazující parcelaci plochy bydlení vymezené územním plánem. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územněplánovací dokumentace.

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je po vložení do evidence územněplánovací činnosti podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s řešením podle územní studie a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

1.3 Vymezení řešeného území

Území řešené územní studií se nachází v lokalitě Nad Hostibejkem v návaznosti na současné zastavěné území. Jedná se o plochu obklopenou zahrádkovou osadou Lutovít a zástavbou rodinných domů při ulici Lešanské.

Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 21721 m² (pozemky v majetku zadavatele) + uliční prostor cca. 991 m² (v majetku jiného vlastníka) .



1.4 Výchozí podklady

Územní plán Města Kralupy n/Vlt. – úplné znění ÚP po změně č.3, zpracovatel – Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický atelier UP 24, zpracování – duben 2020



INŽENÝRSKOGEOLOGICKÝ průzkum – POSOUZENÍ MOŽNOSTI LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD,
zpracovatel EKOHYDROGEO Žitný s.r.o., Světská 1448, 198 00 Praha 9, IČ. 45280274, č. zak.
2017112 – únor 2018 (viz samostatná příloha)

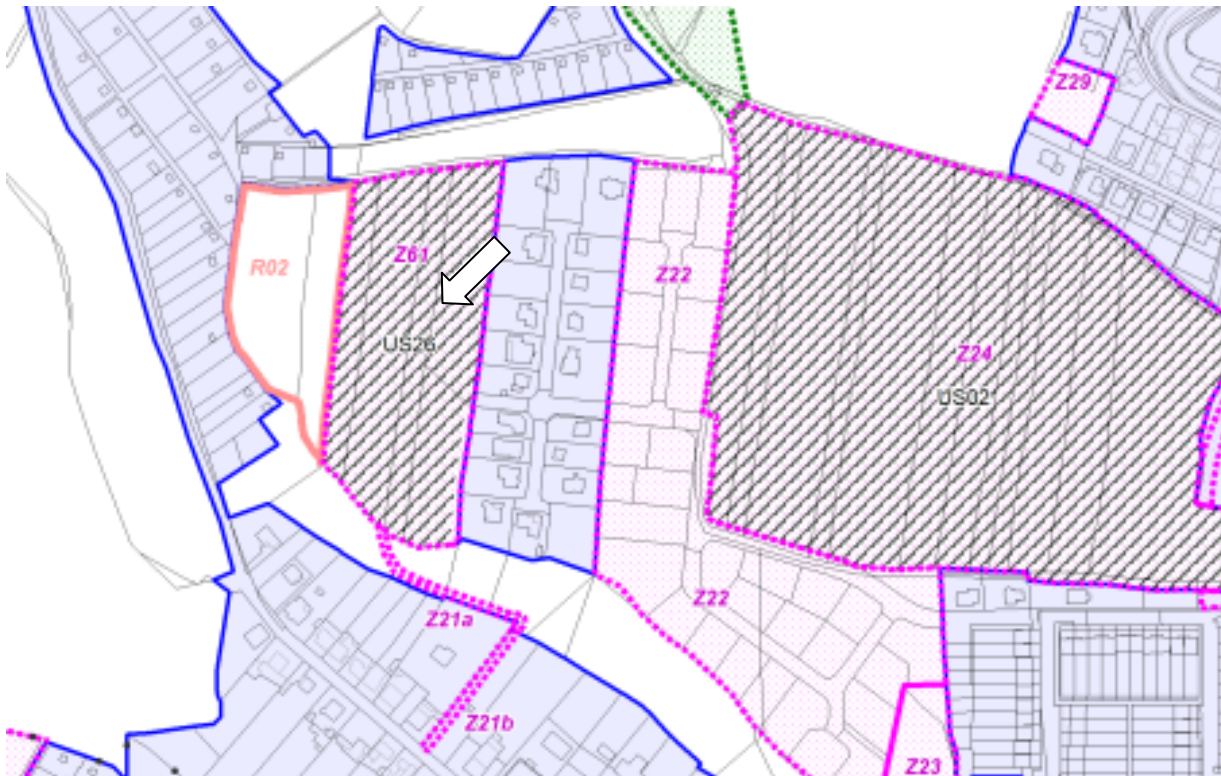
Geodetické zaměření TESÁŘÍK a FRANK – GEODETICKÉ PRÁCE, s.r.o., leden 2018

- snímek katastrální mapy
- výpis z katastru nemovitostí
- fotodokumentace

2. Rozbor stávajícího stavu:

2.1 Širší vztahy

Studie respektuje přemístěnou stezku Z21a plánovanou v územním plánu pro propojení lokality Lešanská a Lutovítovy ulice tak, že navazuje k nově plánovanému veřejnému prostoru se zelení. Studie zajišťuje prostupnost území směrem do volné krajiny zejména západním směrem k ploše zbývající územní rezervy R02 a jižním směrem k Lutovítově ulici.



2.2 Územní plán

Řešené území je vymezeno jako plocha „BI - bydlení individuální“.

Regulativy pro plochu „BI - BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ“:

Hlavní využití:

Podmínky: citace z ÚP

na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,

na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.

Přípustné využití:

oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,

veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště, drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně), 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,*

zařízení pro administrativu,

bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti

ubytovací zařízení - penziony s kapacitou do 10 lůžek,

zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,

zařízení péče o děti, školská zařízení,

zdravotnická zařízení (např. ordinace),

sportovní a relaxační zařízení,

zařízení pro kulturu a církevní účely,

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

parkoviště pro osobní automobily.

Podmínky:

využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,

zařízení musí být lokálního významu,

parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití: citace z ÚP

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, nové řadové garáže.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy Bydlení - individuálního (BI) se stanoví: citace z ÚP

Pro izolované rodinné domy:

velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m²,
koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².

Pro řadové rodinné domy:

velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²,
koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby, garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku, likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie tyto podmínky: citace z ÚP

ZADANÍ ÚZEMNÍ STUDIE US 26

studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby, přitom bude vyloučena forma řadových rodinných domů,

studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z61, a to z pozemků rodinných domů včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,

studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami, včetně zajištění prostupnosti území směrem do volné krajiny, zejména západním směrem k ploše zbývající územní rezervy R02 a jižním směrem k Lutovítově ulici,

studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

Navržené hlavní využití:

- Lokalita je navržena pro zástavbu rodinnými domy izolovanými s max. 2 BJ na pozemcích o výměře min. 800 m²
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m²
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby
- garáže pro rodinné domy musí být přednostně vestavěné do rodinného domu nebo mohou být umístěny samostatně na vlastním pozemku
- likvidace dešťových vod musí být řešena výhradně vsakem na vlastním pozemku

2.3 Popis stávajícího území

Zájmové území se nachází v SZ. části města Kralupy nad Vltavou v místní části Lobeč ve vzdálenosti cca 1,5 km ZSZ. směrem od budovy MěÚ a cca 2 km JJZ. od zámku v Nelahozevsi.

Z hlediska využití se zájmové území nachází při SZ. okraji souvislé zástavby města v oblasti, kde je plánována výstavba rodinných domů. V současné době jsou předmětné pozemky zemědělsky využívány jako pole, v jižním okolí zájmového území se rozkládá les.

V oblasti zájmového území se nachází nadzemní vedení 22 kV, veřejný vodovod a kanalizace. V blízkém okolí dotčených pozemků nebyla zjištěna existence domovních studní či jiných objektů využívaných k odběru podzemní vody.

V zájmovém území je plánováno vybudovat obslužnou komunikaci k plánovaným rodinným domům, která bude navazovat na ulici Nad Lobč. Plánovaná obslužná komunikace bude vybudována s asfaltovým povrchem (2750 m²). Místa pro parkování jsou navržena ze zatravněvací dlažby se

šterkem (350 m²), vjezdy a vchody na jednotlivé parcely ze zámkové dlažby (400 m²). Celková rozloha zpevněných plochy bude cca 3500 m².

Z hlediska geomorfologického členění (Balatka et al. 1987) se zájmové území nachází při jihozápadním okraji okrsku Lešanské plošina, celek Dolnooharská tabule, oblast Středočeská tabule. Území má charakter členité pahorkatiny. Významným geomorfologickým prvkem v okolí zájmového území je ploché údolí řeky Vltavy probíhající v generálním směru od JV k SZ. Terén v zájmovém území je mírně svažité se sklonem k jihovýchodu. Nadmořská výška v oblasti předmětného pozemku činí cca 230 - 240 m n.m.

Po stránce klimatické náleží zájmové území do mírně teplé oblasti, okrsek B-1 (mírně teplý, suchý, s mírnou zimou). Pro bližší charakterizaci klimatických poměrů posuzovaného území lze použít údaje ze srážkoměrné stanice Kralupy nad Vltavou (185 m n.m.) vzdálené cca 300 m jižně od zájmového území. Průměrná roční teplota vzduchu se pohybuje okolo 8,2°C. Průměrné měsíční úhrny srážek za období 1931 - 1960 jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tab. č. 1. Průměrné měsíční úhrny srážek ve srážkoměrné stanici Kralupy nad Vltavou za období 1931 - 1960 (údaje v mm/měsíc)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	L
23	22	23	31	55	67	75	59	35	37	25	25	477

Z přehledu měsíčních úhrnů atmosférických srážek jednoznačně vyplývá, že nejvyšší atmosférické srážky jsou vázány na letní měsíce (květen - srpen). V té době jde většinou o letní přívalové deště provázející letní bouřky.

Hydrograficky je zájmové území součástí povodí řeky Vltavy a leží na rozhraní dvou hydrologických povodí. Západní část leží v severovýchodní části dílčího povodí Knovízského potoka č.h.p. 1-12-02-0450-0-00 a v jihozápadní části dílčího povodí Vltavy č.h.p. 1-12-02-0470-0-00. Povrchové odvodnění západní části zájmového území zprostředkovává Knovízský potok, který se nachází ve vzdálenosti cca 700 m jjv. od zájmového území. Knovízský potok protéká v generálním směru od ZJZ k VSV a ve vzdálenosti cca 1,5 km východně se levobřežně vlévá do toku Vltavy. Východní část zájmového území je odvodněna přímo do toku Vltavy, která protéká v generálním směru od jv. k sz. a v úrovni zájmového území se stáčí směrem k s. a ssv. Vltava protéká ve vzdálenosti cca 1,1 m sv. od zájmového území.

Zájmové území není součástí žádné oblasti se zvláštním režimem ochrany vod, tj. chráněných oblastí přirozené akumulace vod (CHOPAV) nebo ochranných pásem vodních zdrojů ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (zdroj: Hydroekologický informační systém VÚV TGM). Zároveň území není součástí chráněného ložiskového území (zdroj: Národního geoportálu INSPIRE

2.4 Vlastnické vztahy

Dotčené pozemky ve vymezeném území:

(všechny pozemky dle KN v k.ú. LOBEČ (672912):

234/1	6813 m ²	orná půda	<i>SJM Zázvorka Jiří Ing. a Zázvorková Jiřina Ing., Mikovická 547, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
234/30	3111 m ²	orná půda	<i>SJM Zázvorka Jiří Ing. a Zázvorková Jiřina Ing., Mikovická 547, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
234/31	3293 m ²	orná půda	<i>SJM Zázvorka Jiří Ing. a Zázvorková Jiřina Ing., Mikovická 547, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
234/32	3572 m ²	orná půda	<i>SJM Zázvorka Jiří Ing. a Zázvorková Jiřina Ing., Mikovická 547, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
234/33	4932 m ²	orná půda	<i>SJM Zázvorka Jiří Ing. a Zázvorková Jiřina Ing., Mikovická 547, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
737/4	316 m ²	ostatní plocha	<i>Čihák Petr Ing., Lešanská 1204, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>
737/6	675 m ²	ostatní plocha	<i>Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou</i>

3. Návrh:

3.1 Urbanistická koncepce

V lokalitě Lobeč – Nad Lutovítovou ulicí se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba zastavitelné plochy „Z61 (BI - Bydlení individuální)“ vymezené Územním plánem Kralup nad Vltavou.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužných komunikací navazujících na stávající uliční síť města. Jedná se o prodloužení páteřní komunikace Nad Lobčí od křižovatky s ulicí Lešanskou západním směrem až za křižovatku větví A, B, D, F s ponechanou prostorovou rezervou pro pokračování komunikace větví F až na hranici pozemku p.č. 234/29, který je rovněž součástí vymezené zastavitelné plochy Z61, ale v majetku jiného vlastníka. Tímto řešením je zajištěno bezproblémové dopravní obslužení zbývajících plochy Z61 a výhledově i západním směrem navazující rozvojové plochy R02. Kolmo na páteřní komunikaci (větvě A + F) jsou navrženy dvě slepé komunikace (větvě B + D) s obratišti. Navržené komunikace kategorie D1 budou v dopravním režimu „obytné zóny“ s obousměrnou komunikací š. 5,5 m a postranními pruhy s vjezdy a vchody na jednotlivé pozemky RD, parkovišti pro OA a ostrůvky uliční zeleně.

Stabilizované i rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu se stabilizovanými a rozvojovými plochami ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS.

Pro stabilizované uliční bloky se vymezuje pouze celková regulační stavební čára, na které musí být umístěno hlavní průčelí domu. Pro rozvojové uliční bloky s funkcí čistě obytnou se stanoví konkrétní parcelace v pravidelném pravoúhlém rastru vůči ulici ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby a v souladu s požadavkem ÚP přes 800 m²/1RD. K jednotlivým parcelám jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Lokalita je s ohledem na svou polohu v hodnotném krajinném prostředí na SZ okraji města řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomikou podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot navazující novodobé zástavby města.

Studie vymezuje 17.353 m² rozvojových pozemků pro bydlení (BI) s kapacitou 19 nových rodinných domů.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, přesto se navrhuje samostatné veřejné prostranství v jižní části řešeného území s vazbou na přemístěnou stezku Z21a plánovanou v územním plánu pro propojení lokality Lešanská a Lutovítovy ulice tak, aby navazovala k nově plánovanému veřejnému prostoru se zelení. Výměra navrženého veřejného prostoru se zelení je cca. 1127 m², což je v souladu s požadavkem legislativy v rozsahu min. 5% ze zastavitelných ploch pozemků pro bydlení. Součástí řešeného území o celkové výměře 21.721 m² je dalších cca. 590 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě ostrůvků doprovodné uliční zeleně v rámci uličního prostoru.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají skrz nebo těsně za obvodem řešeného území a vytváří tak potenciál pro její napojení na vybraná média. Vrchní vedení elektro 22 kV na betonových sloupech je respektováno a je začleněno do vegetačních ploch v rámci páteřní komunikace s šířkou uličního prostoru 12 m.

3.2 Využití území

označení díleč parcely	výměra v m ²
P1	819
P2	804
P3	810
P4	1.123
P5	1.010
P6	1.013
P7	922
P8	921
P9	918
P10	910

označení díleč parcely	výměra v m ²
P11	1.071
P12	920
P13	836
P14	1.201
P15	816
P16	810
P17	821
P18	818
P19	810
CELKEM	17.353



3.3 Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení v pokračování ulice Nad Lobčí západním směrem od křižovatky s ulicí Lešanskou pomocí obousměrné místní obslužné komunikace kategorie D1 se smíšeným provozem v dopravním režimu „obytné zóny“ s max. rychlostí 20 km/hod. Na vjezdu do obytné zóny bude vybudován dlouhý zpomalovací práh (retardér).

Nově navrhované obousměrné komunikace jsou šířkově uspořádány tak, aby umožnily bezproblémové míjení vozidel včetně zásahových automobilů HZS, a to 5,5 m mezi obrubami. Přístupy a vjezdy na jednotlivé pozemky budou z nové zpevněné veřejné komunikace (živičný kryt + oboustranně silničními obrubníky v betonu). Dešťové vody budou svedeny do průběžného vsakovacího pruhu š. 400 mm mezi komunikací z živice a mezi oboustrannými odstavnými místy pro OA + vjezdy a vchody na pozemky ze zámkové dlažby s prostřídáním ostrůvky zeleně -

oboustranným pruhem š. 2,25 m v příčných ulicích a pruhem š. 2,25/4,24 m ve sběrné komunikaci s celkovou šířkou uličního prostoru 12 m. V případě potřeby budou alternativně navrženy vsakovací koše – dle posouzení projektanta. Min. poloměry oblouků jsou navrženy 7,0m v rámci uličního prostoru š. 10 a 12 m.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu, možné jsou i zvýšené plochy stykových křižovatkových napojení.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění 19-ti nových RD. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2752, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 150 / 6 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovatek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovatek bude i ve výhledovém období dostatečná.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v řešené lokalitě jako „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Z hlediska veřejné dopravy osob se v řešeném území v současné době ani do budoucna nepředpokládá s autobusovou dopravou MHD a to především s nedostatečnou kapacitou v ul. Hostivítova (do doby dobudování přivaděče z ul. Hálkova s napojením na ul. Nad Lobčí v křižovatce s ulicí Na Vyhliďce.

Významným faktorem pro integraci řešené lokality i navazující části R02 bude pěší stezka Z21a směrem do ulice Lutovítova.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na vymezených stanovištích – navrženo celkem 30 parkovacích míst pro OA.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území není zasažena hlukem z žádné silnice III. a vyšší třídy.

3.4 Technická infrastruktura - kanalizace, vodovod, elektrická energie, nakládání s odpady - bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

VODOVOD

BILANCE

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	96	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	106	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	

Plochy rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody		
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	max.hod. l/s
RD-návrh	19	95	10,07	15,105	0,175
					0,367

VODOVOD - STAV

Vlastníkem a provozovatelem vodovodního systému v řešeném území jsou Středočeské vodárny a.s..

Pro napojení lokality jsou stanoveny následující podmínky:

- Pro zásobování lokality 19-ti rodinných domů pitnou vodou je nutné rozšířit vodovodní síť do prostoru budoucí zástavby.
- Napojení lokality na stávající vodovodní síť bude provedeno v komunikaci p.č. 737/6 v ul. Nad Hostibejkem (Nad Lobčí) na vodovodním řadu PE 110mm.
- Trasa nového vodovodu povede v budoucí komunikaci. Na řadu budou osazeny armatury (šoupata hydranty apod.) dle zásad pro projektování vodovodních řadů.
- Na nový vodovodní řad budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé pozemky. Každý pozemek bude mít svoji samostatnou vodovodní přípojku zakončenou vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě umístěné vždy na příslušném pozemku, max. 2m za jeho hranicí.
- Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení.
- V případě zájmu o realizaci požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci vodovodního řadu a splaškové kanalizace včetně přípojek. Dokumentace všech výše uvedených sítí musí být zpracována v souladu s dokumentem „Technické Standardy vodohospodářských staveb“, závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno -Mělník, a.s., a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Dokument je k dispozici na stránkách naší společnosti - www.svas.cz.
- Projektovou dokumentaci zpracovanou dle výše uvedených požadavků je možné zaslat elektornicky ve formátu PDF na info@svas.cz (preferujeme) nebo v papírové formě na korespondenční adresu naší společnosti.

VODOVOD - NÁVRH

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou zokruhovanou větví propojující severojižním směrem úseky stávajícího vodovodního řadu vedenou nově navrženou východní obslužnou komunikací.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrnou sestavou osazenou v šachtě max. 2 m za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem a provozovatelem splaškové kanalizace v řešeném území jsou Středočeské vodárny a.s..

Pro napojení lokality jsou stanoveny následující podmínky:

- *Pro odvod splaškových vod z budoucích nemovitostí je nutné vybudovat v řešením území novou kanalizační stoku.*
- *Nová kanalizace bude napojena na stávající stoku PVC 315mm uloženou v komunikaci p.č. 737/6, v ul. Nad Hostibejkem (nad Lobčí)*
- *V místě napojení bude na stávající stoce PVC 315mm osazena nová revizní šachta. Pro zpracování podélného profilu nové kanalizační stoky přikládáme situaci s kótamu den a poklopů nejbližších šachet.*
- *Trasa nové kanalizace povede v budoucí komunikaci.*
- *Na novou stoku budou napojeny kanalizační přípojky pro jednotlivé pozemky. Pro každý pozemek bude zhotovena samostatná kanalizační přípojka zakončena revizní šachtou umístěnou max. 2m za hranicí příslušného pozemku.*
- *V případě zájmu o realizaci požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci vodovodního řadu a splaškové kanalizace včetně přípojek. Dokumentace všech výše uvedených sítí musí být zpracována v souladu s dokumentem „Technické Standardy vodohospodářských staveb“, závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno -Mělník, a.s., a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Dokument je k dispozici na stránkách naší společnosti - www.svas.cz.*
- *Projektovou dokumentaci zpracovanou dle výše uvedených požadavků je možné zaslat elektornicky ve formátu PDF na info@svas.cz (preferujeme) nebo v papírové formě na korespondenční adresu naší společnosti.*

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude rozšířena odbočnou větví napojující řešenou lokalitu východním směrem do křižovatky ul. Nad Lobčí a ul. Lešanská, kde bude vysazena nová RŠ na stávající kanalizační stoce z PVC 315.

Nově navržená uliční splašková stoka bude provedena z materiálu PVC 315 jako gravitační (lze upřesnit po zaměření lokality).

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými gravitačními kanalizačními přípojkami DN150, které budou napojeny na nové veřejné stoky. Vzhledem ke konfiguraci řešené plochy, která se výrazně svažuje k jihu, budou objekty RD na parcelách č. 1-6 odkanalizovány pomocí tlakové kanalizace s DČJ 1 m² umístěnými na vlastních pozemcích v nejnižších místech s přečerpáváním do RŠ na hlavní stoce umístěné v pátevní komunikaci – pokračování ul. Nad Lobčí.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, ostatní čisté dešťové vody budou sváděny pomocí oboustranných průběžných postranních zasakovacích pruhů (betonové zatravněvací dlaždice vyplněné ŠD 8/16) v rámci sjízdné komunikace s živичným povrchem. Pod zasakovacími pruhy bude řešena tzv. drenážní kanalizace, která umožní svedení přívalových vod do mělkého zatravněného poldru, který bude součástí plochy veřejné zeleně v jižní části řešeného území. Konkrétní řešení bude součástí dalších stupňů PD. Navržené řešení vychází z INŽENÝRSKOGEOLOGICKÉHO průzkumu – POSOUZENÍ MOŽNOSTI LIKVIDACE SRÁŽKOVÝCH VOD, zpracovatel EKOHYDROGEO Žitný s.r.o., Světská 1448, 198 00 Praha 9, IČ. 45280274, č. zak. 2017112 – únor 2018 (viz samostatná příloha)

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány výhradně na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálvka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

ENERGETIKA – SPOJE

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na severozápadním okraji zástavby Města Kralupy nad Vltavou, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV – provozovatel ČEZ Distribuce, a.s..

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekoncepčnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Elektrická energie	Ostatní energie
		P _{max} (kW)	P _{max} (kW)
RD izolované	19	114	190

ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV. Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení na betonových sloupech, které prochází řešeným územím.

Na základě vyjádření pracovníka ČEZ Distribuce, a.s., Odd. Rozvoj Střed / technik rozvoje vn,nn bude pro připojení této lokality již nutné vybudovat novou trafostanici umístěnou na vyměněném sloupu VN v prostoru zeleného pásu nové křižovatky řešeného území na p.č. 234/1, protože stávající trafostanice **ME_1727\Kralupy nad Vltavou\300998(ME)\Hostibejk II** na p.č. 234/27 může být jen do 400KVA a kvůli tomu, že je a bude na ní již připojeno cca 50 RD je její kapacita vyčerpána.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality „Lobeč - Nad Lutovítovou ulicí“ bude vzhledem k její kapacitě nutné vybudovat novou TS a kabelové rozvody včetně potřebného příslušenství - viz. výše uvedené vyjádření. Investorem bude ČEZ Distribuce a.s..

Navrhuje se stožárová trafostanice DTS 22/0,4kV na p.č. 234/1. Nová TS bude umístěna na nově vyměněném betonovém sloupu VN v zeleném pruhu křižovatky poblíž JV rohu parcely č.7. Z nové DTS bude vyvedeno kabelové vedení NN (kabely AYKY 3x240 + 120) a takto smyčkovat jednotlivé pozemky standardním způsobem s tím, že bude navíc položen posilovací KNN 240 až na konec na sever lokality a dále kabel propojující novou TS s TS stávající **ME_1727\Kralupy nad Vltavou\300998(ME)\Hostibejk II** na p.č. 234/27.

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 100/200, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve výkresu technické infrastruktury jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN a VO.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Napájecím bodem elektroinstalace nového veřejného osvětlení komunikací pro 19 rodinných domů bude rozvaděč veřejného osvětlení (RVO), který bude v rámci výstavby komunikací pro satelit 20 stávajících RD v ul. Lešanské osazen v blízkosti TS ME 1727 na p.č. 234/27, k.ú. Lobeč. Veřejné osvětlení pro 19 RD bude připojeno RVO nebo na kabelový rozvod vybudovaný pro osvětlení komunikací 20 stávajících RD odbočením ze svorkovnice nejbližšího stožáru VO. Alternativně bude nový rozvaděč VO osazen v rámci sdruženého kiosku pro rozpojovací skříní NN u pozemku č. 5.

Stožáry VO budou pozinkované, třístupňové, výšky 6 m nad zemí a budou osazeny jedním výložníkem délky 300 mm. Na výložníky se instalují svítidla APTOS, LED 30W, výrobce Apto, a.s. Stožáry a svítidla VO musí být stejného typu jako VO pro osvětlení komunikací satelitu 20 stávajících RD.

Pokud to bude možné, bude kabel pro VO uložen ve výkopu společně s kabelem distribuční sítě NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu technické infrastruktury jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do chráničky kopoflex Φ 63 mm.

Ve vzdálenosti cca 30-35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

SPOJE

V uliční síti v okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Nová výstavba může být alternativně napojena na wifi poskytovatele datových služeb působícího v místě.

4. Regulativy:

Řešené území je vymezeno jako plocha „BI - bydlení individuální“- citace z ÚP

Regulativy pro plochu „BI - BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ“:

Hlavní využití:

bydlení v rodinných domech (izolovaných, dvojdomech, řadových domech).

Podmínky:

na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 parkovací stání,

na pozemku p.č.243/8 k.ú. Kralupy nad Vltavou může být umístěn maximálně jeden rodinný dům.

Přípustné využití:

oplocené zahrady u domů s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,

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,

drobné stavby bezprostředně související s bydlením (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně),

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,

zařízení pro administrativu,

bytové domy na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti

ubytovací zařízení - penziony s kapacitou do 10 lůžek,

zařízení sociálních služeb s kapacitou do 20 lůžek,

zařízení péče o děti, školská zařízení,

zdravotnická zařízení (např. ordinace),

sportovní a relaxační zařízení,

zařízení pro kulturu a církevní účely,

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

parkoviště pro osobní automobily.

Podmínky:

využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,

zařízení musí být lokálního významu,

parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

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,

nové řadové garáže.

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy Bydlení - individuálního (BI) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m²,

koefficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;

maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².

Pro řadové rodinné domy:

velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²,

koefficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,

koefficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,

stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,

garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,

likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

4.1 Využití pozemků

Navržená parcelace odpovídá požadavkům územního plánu, min. velikost parcely rodinného domu činí 800 m². Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, přesto se navrhuje samostatné veřejné prostranství v jižní části řešeného území s vazbou na přemístěnou stezku Z21a plánovanou v územním plánu pro propojení lokality Lešanská a Lutovítovy ulice tak, aby navazovala k nově plánovanému veřejnému prostoru se zelení. Výměra navrženého veřejného prostoru se zelení je cca. 1127 m², což je v souladu s požadavkem legislativy v rozsahu min. 5% ze zastavitelných ploch pozemků pro bydlení. Součástí řešeného území o celkové výměře 21.721 m² je dalších cca. 590 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě ostrůvků doprovodné uliční zeleně v rámci uličního prostoru.

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepřilíš rozsáhlou zástavbu RD, která i přes další potenciální rozšiřování zástavby západním směrem na plochu R02 nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno ve stávající zástavbě města, jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů.

4.2 Druh staveb

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordinačním výkresu (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky. Cílem regulace stavební činnosti v řešené lokalitě je zajistit soulad mezi dlouhodobými zájmy města a zájmy stavebníků.

Tato územní studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Kralup nad Vltavou následující prostorové regulativy, které budou v dalších stupních PD dodrženy případně zpřesněny:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění oplocení,
- k uličnímu regulačnímu bloku – nikoliv jednotlivému stavebnímu pozemku – jsou vztaheny regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální podlažnost, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn, minimální koeficient zeleně Kz, výměru bloku a kapacita danou počtem RD nebo m² celkové užitkové plochy (CUP) objektů občanského vybavení,
- stavby mohou být v rámci uličního regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru **pevnou** rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP na 800 m²,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 5,0 m (předprostor před vraty garáže může být snížen na min. 3,0 m), předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** Kn daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** Kz daným 5. znakem regulačního kódu, přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu Kn, a **výšky objektu** dané podlažností definovanou 3. znakem regulačního kódu, v regulačním kódu stanovená maximální výšková hladina „1“ tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem na svažitém pozemku se rovná výšce stavby 10 m pro rodinné domy, tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl**

mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu, nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,

- půdorysný tvar objektů RD má poměr stran individuální, preferován je tvar obdélníkový
- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké max.1,7 m s podezdívkou výšky max. 0,6 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 30% (nevztahuje se na živé ploty), oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umisřovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řeřeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatně přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanoviřtích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviřtě popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanoviřtích dopravně zklidněných komunikací, umístění nového stanoviřtě pro sběr tříděného odpadu je možné náhradou jednoho parkovacího stání
- určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřeřky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výřka a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výřkové a hmotové dominanty naruřující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
 - sedlové střechy o sklonu 40o – 45o se štítem nad kratří stranou půdorysu, vč. jednotné barevnosti krytiny,
 - orientace podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na uliční čáru,
 - nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
 - vyloučeny jsou „mobilheimy“ a srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
 - vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou bez štítů o sklonu menřím než 30°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

Podle současně platného stavebního zákona a návazných vyhlášek jsou tímto elaborátem stanoveny pro stavbu rodinných domů v lokalitě LOBEČ – NAD LUTOVÍTOVOU ULICÍ následující regulační zásady:

4.2.1 RD solitérní odsazené od uliční čáry RD – obytné přízemí/1.patru + podkroví

Definice stavebních pozemků parcel v k.ú. Lobeč, okr.Mělník

- viz grafická příloha s čárkovaně (fialová barva) vymezenou plochou pro umístění RD -

4.2.2 Umisřtění staveb

- závazná stavební čára je linie rovnoběžná s uliční čárou, na níř musí být umístěno příslušné průčelí hlavního objektu (ve výkresové části fialová čárkovaná čára – vzdálenost 5,0 m od uliční čáry)
- zastavovací čára ustoupených garáží min. 3 m od uliční čáry (ve výkresové části zelená čárkovaná čára)
- koeficient zastavění (vřemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3
- maximální zastavěná plocha (vřemi stavbami na pozemku) 300 m²
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výřkou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby
- garáže pro rodinné domy musí být přednostně vestavěné do rodinného domu nebo mohou být umístěny samostatně na vlastním pozemku
- likvidace deřřových vod musí být řeřena výhradně vsakem na vlastním pozemku
- orientace stavby hřebenem hlavní střechy oproti uliční čáře rovnoběžně nebo

kolmo

- plynulé zapojení stavby do terénu, minimalizace zpevněných ploch a technických terénních úprav – výška podlahy přízemí max. 0,4 m nad původním terénem
- IZP všemi stavbami na pozemku = max. 50% (zastavěná plocha max.30%, zpevněné plochy max.20%)
- poměr zeleně z celkové plochy pozemku min. 50 %

4.3 Prostorové regulativy staveb

4.3.1 Velikost staveb

- podlažnost přízemí + obytné podkroví s možností suterénu nebo pro parcely s plochou větší než 900 m² přízemí s možností suterénu + 1.patro s půdním prostorem bez využití ve střeše stanové nebo valbové o sklonu 20-25°
- maximální výška hřebene stavby bude 10 m od upraveného terénu
- rodinný dům musí mít alespoň dvě garážová stání na jednu bytovou jednotku
- není - li možné garážovat v domě, musí být stání na pozemku rodinného domu, například ve formě přístřešku, odstavné plochy nebo samostatné garáže

4.3.2 Tvar a proporce

- domy přízemní s 1.patrem a půdním prostorem bez využití ve střeše stanové nebo valbové: hlavní střeška jednoduchá se sklonem 20-25° bez částečných valeb s hlavním hřebenem v podélné ose půdorysu
- domy přízemní s obytným podkrovím: hlavní střeška jednoduchá rovnoramenná sedlová střeška o sklonu 30° - 45° bez částečných valeb s hlavním hřebenem v podélné ose půdorysu
- hmota vikýřů a rizalitů nepřehluší hmotu střechy, vikýře (sedlové se sklonem jako hlavní střeška nebo pultové se sklonem 0° nebo 20°) plynule začleněny do plochy sedlové střechy, střešní okna jsou možná
- nasazení střechy buď v úrovni stropu přízemí nebo s mírně tradiční nadezdívkou max v. 1,1 m nad čistou podlahou podkroví
- přístavby + přístřešky buď pod nelomeným spuštěným ramenem střechy nebo jako kolmý trakt s rovnoramennou sedlovou střechou se sklonem shodným jako střeška hlavní.

4.3.3 Skladebnost a materiál fasády a střechy

- střešní krytina šikmých střešních rovin bude použita tašková režná v cihlově červeném nebo starošedém - antracitovém odstínu (alt. povrch střešních tašek s engobou v měděném nebo antracitovém odstínu)
- na fasády budou použity pouze přírodní materiály
- barevnost fasád nutno předložit v projektu ke stavebnímu povolení (doložit výkresem)
- fasády jednotlivých objektů a jejich částí ve formě omítek v přírodních barvách.
- u vedlejších staveb, vikýřů a rizalitů je možné použití režných cihel nebo dřevěný obklad fasády v maximální míře v souladu s hlavní stavbou

4.3.4 Oplocení

Oplocení do veřejného pozemku bude provedeno v dále popsanych zásadách

- kombinace podezdívky s průhlednými výplněmi a stěnovými pilíři
- výška podezdívky plotu do 60 cm nad upravený terén přiléhající k oplocení z uliční strany
- doporučená celková výška oplocení max. 1700 mm
- vhodným materiálem plotu jsou přirozené přírodní materiály
- plotové výplně musí být z min. 30 % své plochy průhledné - nevztahuje se na živé ploty, *(nepřípustné je plně neprůhledné oplocení z jakýchkoli materiálů)*
- vstupní vrátka a vjezdové brány umístěné v uliční čáře musí být otevíratelné do prostoru parcely

- oplocení mezi jednotlivými pozemky RD bude provedeno v max.v.1800 mm – průhledné nebo plně z poplastovaného pletiva na oc. sloupcích a žb. podezdívce, nebo dřevěné plaňkové na oc. sloupcích a žb. podezdívce, nebo zděné z režných cihel případně omítnuté