

**ÚZEMNÍ STUDIE
BYTOVÝ DŮM
POLYFUNKČNÍ OBJEKT
ERBENOVA ULICE**

poz.parc. č. st.p.č. 21/1 a 21/2, p.p.č. 97/2 a 95/15, st.228

V K.Ú. KRALUPY NAD VLTAVOU

Zadavatel : Ing. Petr Čihák, Lešanská 1204, 278 01 Kralupy nad Vltavou
Zpracovatel: Ing. arch. František Bílek, Velká Bučina 96, 273 24 Velvary , Ing.arch Jiří Háníl
Pořizovatel : Městský úřad, odbor výstavby a územního plánování, Kralupy nad Vltavou, Ing. Jakeschová

Prosinec 2020

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel:		Ing. Petr Čihák a Michaela Čiháková Lešanská 1204, 27801 Kralupy nad Vltavou Ing.arch. František Bílek
	sídlo: v zastoupení	
Pořizovatel:		Městský úřad Kralupy nad Vltavou Odbor výstavby a územního plánování Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
	sídlo:	
osoba splňující kvalifikační požadavky		Ing. Milena Jakeschová
Zpracovatel:		A 57 - Ing. arch. Jiří Hánl, Ing. arch. František Bílek Velká Bučina 96, Velvary 27324
	sídlo:	
	datová schránka:	ux2t98n
	IČ:	714 05 151
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. František Bílek
Autorský tým:		
	urbanismus:	A 57 - Ing. arch. Jiří Hánl (A.0) ČKA 00593 Ing. arch. František Bílek

POUŽITÉ PODKLADY

- » Zadání územní studie **Polyfunkční dům Kralupy nad Vltavou – Erbenova ulice**
- » Územní plán Kralupy nad Vltavou (Úplné znění)
- » ÚAP ORP Kralupy nad Vltavou ve znění poslední úplné aktualizace z roku 2016)
- » Geodetické zaměření výškopis a polohopis Tesařík a Frank geodetické práce s.r.o.
- » Inženýrsko geologický průzkum Geopro.cz s.r.o. 5/2018

ÚVOD – OBSAH

ÚVOD – OBSAH	2
A TEXTOVÁ ČÁST	3
A.1 ÚVODNÍ ÚDAJE	3
A.1.1 Důvody pro pořízení a účel zpracování územní studie.....	3
A.1.2 Vymezení řešeného území	3
A.2 ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU	3
A.2.1 Širší vztahy	3
A.2.2 Územní plán	3
A.2.3 Limity v řešeném území	3
A.3 NÁVRH	4
A.3.1 Urbanistická koncepce	4
A.3.2 Využití území	4
A.3.3 Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb	4
A.3.4 Požadavky na ochranu přírody a krajiny a podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	5
A.4 Technická infrastruktura	5
A.5 Dopravní infrastruktura	6
B ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.	6

A TEXTOVÁ ČÁST

A.1 ÚVODNÍ ÚDAJE

A.1.1 DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ 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 centrum.

Územní studie prověří podmínky možného zastavění pozemků st.p.č. 21/1 a 21/2, p.p.č. 97/2, 95/15 a st. 228 v k.ú. Kralupy nad Vltavou 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 je podmínkou pro rozhodování v území v souladu s platným územním plánem.

A.1.2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází na levém břehu Vltavy, ve středu města Kralupy nad Vltavou. Je vymezeno ulicemi Erbenova, Chmelova a Riegrova. Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 800 m².

Řešená plocha je určena územním plánem jako plocha SC – smíšená obytná - centrální.

A.2 ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

A.2.1 ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v centru města ohraničené ulicemi Erbenova a Chmelova. Řešené území nespadá do ochranného pásma železnice ani jiných pásem a utváří charakter lokality objektů na hranici pozemků s vnitřním dvorem (zahradou). Obecně se jedná o území semknuté blokové zástavby na kterou navazuje směrem na jihozápad a přes komunikaci na severovýchod navazuje na parkové plochy. Objekt řešeného území přímo navazuje na obytné domy.

A.2.2 ÚZEMNÍ PLÁN

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

A.2.3 LIMITY V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

vlivy podmiňující využití lokality

- » kostra veřejných prostor

Návrh respektuje význam jednotlivých veřejných uličních prostorů i bezmotorových propojení. Všechna napojení navazující na řešené území jsou US koordinována.

- » dopravní infrastruktura

Lokalita je stabilizovaná a nevyžaduje nové posouzení dopravní dostupnosti, neboť stávající komunikace plně dostačují na potenciální dopravní limity příjezdové komunikace. Objekt využívá jeden stávající vjezd z ul. Erbenova a navrhuje se druhý nový z ul. Chmelova

Dalším limitem je návrh řešení dopravy v klidu a parkování návštěvníků generovaných bytovým domem.

- » technická infrastruktura

Sítě ve střetu s navrženým řešením se v řešeném území nevyskytují, US nenavrhuje sítě k přeložení. U ostatních sítí je doporučeno, aby v dalším stupni přípravy obnovy jednotlivých veřejných prostorů byl zhodnocen jejich stavebně – technický stav a byly případně rekonstruovány.

- » majetkové vztahy

V rámci územní studie nedochází k majetkovému zásahu do cizích pozemků, řešené pozemky jsou ve vlastnictví investora.

A.3 NÁVRH

A.3.1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ PODMÍNKY PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Architektonického a hmotového řešení staveb a jejich měřítko bude vycházet z kontextu stávající, v místě obvyklé, zástavby v lokalitě, požadavky na zástavbu jsou popsány v kap.A.3.3.

Návrh US specifikuje obecné půdorysné uspořádání objektu BD, upravuje především intenzitu využití stavebního pozemku, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále US stanovuje požadavky na hmotové řešení. Oplocení stavebního pozemku je regulováno s ohledem na charakter území.

A.3.2 VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ÚS uvádí zastavění pozemku bytovým domem. Maximálně možné využití pozemku řešeného území je definováno počtem nadzemních podlaží a koeficientem zastavění pozemku.

Počet nadzemních podlaží: **čtyři nadzemní podlaží**

Požadavek vyhláškou č. 501/ 2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení **je dostatečně splněno** [§ 20 odst. 5 písm. c), §21 odst.3 písm.b] neboť poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku v případě bytového domu je vyšší než předepsaných 0,3.

A.3.3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

A.3.3.1.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Vymezení veřejných prostranství a stavebních a nestavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Uliční čára je hranicí mezi stavebním blokem a veřejným uličním prostorem. Leží za hranicí řešeného pozemku. **Minimální šíře veřejného prostranství je stanovena na 12 m je dodržena** v souladu s § 22 vyhl. 501/2006 Sb. v platném znění.

Vymezení zastavitelné plochy stavbami v rámci stavebních bloků je definováno pomocí následujících regulativů:

Stavební čáry pro umístění a prostorové řešení staveb:

Regulační čára vymezuje polohu stavby vůči sousedním stavebním pozemkům tak, že její půdorys nemusí čáru dodržet, nesmí ji však překročit směrem ven.
Čára je závazná bez tolerance.

A.3.3.2 PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB

V návrh US jsou doporučeny následující požadavky na prostorové řešení staveb:

Geometrie staveb

Půdorys staveb pravoúhlého tvaru či z pravoúhlých tvarů složený. Geometrické tvary jsou navzájem ortogonálně uspořádány. Doporučují se převážně jednoduché obdélné půdorysy, případně ve tvaru L.

Výška staveb je omezena na čtyři nadzemní podzemní podlaží. Úroveň ±0,000 1.NP smí být umístěna max. 1,5 m nad průměrnou niveletou přilehlého terénu. Navržená stavba nepřevyšuje stávající stavby v území.

Podlažnost Počet 4 nadzemních podlaží (3 nadzemní podlaží jsou plnohodnotná, 4 podlaží je podkrovní) dovoluje výška stavby s ohledem na charakter okolní zástavby. Okolní objekty v plochám SC - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – CENTRÁLNÍ jsou 4 podlažní, je záměr navržen jako 4 podlažní a plynule navazuje římsou na stávající sousední objekt a hřebenem nepřevyšuje okolní zástavbu.

Maximální výška a zastřešení doprovodných staveb a přístavků (vč. případného předstoupeného zádveří) bude 1 nadzemní podlaží.

Zastřešení sedlovou střechou. Variantní řešení hlavní hmoty BD nebo jako možné uplatnění na zastřešení garáže nebo přístřešku pro parkování. V maximálním sklonu 40° s přesahem střechy max. o 0,6 m před fasádu (či nosnou svislou konstrukci), doporučuje se však bez přesahu.

Nadezdívka v interiéru podkroví pod sedlovou střechou se doporučuje max. 1,6 m od čisté podlahy.

Střecha doprovodných prvků v hlavní střeše (vikýře) budou ploché nebo pultové.

Fasádní otvory mohou být pouze pravoúhlého tvaru s horizontální či vertikální orientací.

Místa pro parkování

Parkování nebudou součástí objemu stavby bytového domu, budou situovány v prostoru definovaném na regulačním výkrese. Neuvažuje se zastřešením parkovacích míst.

Terénní úpravy

Pozemek se nachází ve stejné výškové úrovni jako ulice Erbenova a Chmelova a je rovinného charakteru. V současné době je na části pozemku zahrada, která má nižší niveletu než zbývající plochy, bude zarovnána na ostatní výšky. Nebudou zde prováděny žádné opěrné zidky.

Oplocení - do veřejného prostoru

Stavební pozemek musí být oplocen v linii uliční čáry.

Oplocení bude z pevných stavebních materiálů (neprůhledná část) musí mít výšku navazující na okolní oplocení veřejného prostoru.

Oplocení bude navazovat na stávající plné neprůhledné čisti v celé ulici Chmelova. Neprůhledné části oplocení nesmí omezovat rozhledové poměry navazujících komunikací, křižovatek, tzn., že nesmí být umístěny v rohových částech těch pozemků, které bezprostředně přiléhají ke křižovatce.

Volný nezaplocený prostor musí být vydlážděn stejným materiálem jako přilehlý pás ve veřejném prostoru.

Oplocení soukromého pozemku

Oplocení navazuje na stávající neprůhledné. Oplocení soukromého pozemku nesmí převyšovat oplocení do veřejného prostoru.

A.3.3.3 PODMÍNKY PRO ŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTORŮ

V rámci územní studie je jako veřejný prostor vymezen pás pozemku p.p.č. 97/9, 97/10, 97/11 sloužící jako chodník a stávající vstup podél obslužné příjezdové komunikace. Doporučujeme řešené území rozšířit pro vjezdové partie.

Veřejné uliční prostory

předpokládá se zklidněný režim.

A.3.4 POŽADAVKY NA OCHRANU PŘÍRODY A KRAJINY A PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V rámci dalšího návrhu BD budou na povrchy preferovány materiály propustné pro dešťové vody. Tam, kde to není možné (např. vozovka apod.) se předpokládá, že plochy budou spádovány do míst, kde se však možný je.

Hydro-geologické poměry budou posouzeny hydro-geologickým posudkem v rámci podrobnějšího návrhu BD.

A.4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Napojení pozemku

V přilehlé komunikaci vedou veškeré sítě veřejné infrastruktury.

Uvažuje se s napojením na dostupné média.

Napojení

Připojení objektu na rozvody NN, přípojka plynu, přípojka vodovodu, přípojka splaškové kanalizace, přípojka slaboproudé rozvody. Dešťové vody budou likvidovány přednostně na pozemku.

A.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní obslužnost

Pozemek má stávající vjezd z ulice Erbenova. Navrhuje se nový vjezd š.3 m z ulice Chmelova pro jednosměrný provoz na pozemku usnadňující parkování.

Místa pro parkování

Parkování nebudou součástí objemu stavby bytového domu, budou situovány v prostoru definovaném na regulačním výkrese. Dle výpočtu je potřeba 10 parkovacích míst.

Neuvažuje se zastřešením parkovacích míst.

Doprava - parkování v klidu dle ČSN 736110:

Celkový počet stání pro posuzovanou stavbu (pro řešené území) se určí podle vzorce:

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

kde N je celkový počet stání pro

O0 základní počet odstavných stání podle článku 14.1.6 (viz tabulka 34) při stupni automobilizace 400 vozidel/1000 obyvatel (1 : 2,5)

ka součinitel vlivu stupně automobilizace

stupeň	700	600	500	400	333	290 (počet osobních vozidel / 1 000 obyvatel)
automobilizace	1: 1,43	1: 1,67	1: 2,0	1: 2,5	1: 3,0	1: 3,5
						(1 osobní vozidlo / počet obyvatel)

součinitel	1,75	1,5	1,25	1,0	0,84	0,73
------------	------	-----	------	------------	------	------

kp - součinitel redukce stání (viz tabulka 30) B2 – 0,8

O0 - Odstavné

- byt nad 100m² - 2 parkovací místa

- byt do 100m² - 1 parkovací místo

- garsonka (jedna místnost) - 0,5 parkovacího místa

P0 -parkovací plochy a garáže pro osobní automobily se doporučuje umísťovat tak, aby docházkové vzdálenosti byly nejvýše:

O0

BYT DO 100 m² (viz tabulka 34)

- **8x**

P0

2 X NEBYTOVÝ PROSTOR (viz tabulka 34)

- **2x**

$$N = O0 \cdot ka + P0 \cdot ka \cdot kp$$

$$N = 8 \cdot 1,0 + 2 \cdot 1,0 \cdot 0,8$$

$$N = 10 \text{ míst}$$

B ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.

SITUAČNÍ ČÁST

C1 SITUACE širší vztahy v měřítku 1: 1000

C2 SITUACE polohopisná a majetková 1: 30

C3 koordinační situace a situace s regulativy 1: 200

VÝKRESOVÁ ČÁST

D1 půdorysy objektu 1 : 150

D2 řez AA 1 : 100

D3 pohledy 1 : 200

D4 vizualizace