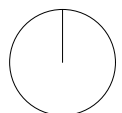


Územní studie LOKALITA Kralupy - Nad Minickou ulicí
03 | 2023

KOVÁŘÍKOVÁ
ARCHITEKTI
LOHNISKÝ

Seznam výkresů:

01-07	PRŮVODNÍ ZPRÁVA	
08	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	
09	URBANISTICKÁ SITUACE	1:1000
10	REGULAČNÍ VÝKRES	1:1000
11	DOPRAVNÍ SITUACE	1:1000
12	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1:1000
13	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - SEVEROZÁPAD CELEK	
14	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - NADHLEDOVÁ PERSPEKTIVA - SEVER	
15	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - SEVEROVÝCHOD	
16	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - JIHOVÝCHOD	
17	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - VÝCHOD - HLAVNÍ OSA	
18	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - SEVEROZÁPAD	
19	VIZUALIZACE ÚZEMÍ - PERSPEKTIVA - VÝCHOD - PARK	
20	VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ	
21	VYHODNOCENÍ PROJEDNÁNÍ	



A.1 Identifikační a úvodní údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

- a) *Název:* LOKALITA Kralupy - Nad Minickou ulicí
- b) *Místo:* Kralupy nad Vltavou Lokalita dle ÚP Z63 k.ú. Kralupy nad Vltavou [672718]
- c) *Předmět dokumentace:* Územní studie
- d) *Údaje o žadateli / stavebníkovi:* Pajdová Petra, Jagellonská 895/9, Vinohrady, 13000 Praha 3
- e) *Údaje o zpracovateli dokumentace:* Kovářiková Lohniský architekti s.r.o.
U Velkého háje 11, 250 70 Odolena Voda
IČO: 06589065, DIČ: CZ 06589065
Ing.arch.Ing. Tomáš Lohniský
m: +420 775 106 669, e: tomas@kovarikovalohnisky.cz

Odpovědný projektant: Ing. arch., Ing. Tomáš Lohniský
Dukelská 243, 250 70 Odolena Voda
číslo autorizace ČKA: 4663
typ autorizace: A, obor architektura (A.1)
Projektanti dílčích částí: Urbanizmus, technická infrastruktura
Ing.arch. Ing. Tomáš Lohniský ČKA 4663
Ing.arch. Ing. Eva Kovářiková

A.1.2 Úkol územní studie

Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení § 25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnosti a podmínky změn v dále vymezeném řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování při umístění staveb. Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání.

A.1.3 Vymezení řešeného území

Jedná se o nevyužívanou plochu zarostlou náletem na mírném severně orientovaném svahu nad Minickou ulicí. Plocha je obklopena zastavěným územím a zastavitelnou plochou. V sousedství jsou plochy rodinných domů, stávající zahrádková osada a navržená plocha pro zahrádkovou osadu.

Celková uvažovaná plocha řešeného území je cca 14422 m². Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii (ÚS27) a je označena jako plocha „Z63 (BI – Bydlení individuální)“ – Kralupy - Nad Minickou ulicí.

Předmětem územní studie jsou následující pozemky:

Pozemky pro RD a obytnou zónu:

k.ú. Kralupy nad Vltavou [672718]
222/1, 238/2, 238/3, 238/8, 238/9, 238/10, 238/11, 239

Pozemky pro komunikaci a infrastrukturu:

k.ú. Kralupy nad Vltavou [672718]
238/4, 238/5, 222/4, 577/1, 577/33

k.ú. Minice u Kralup nad Vltavou [672751]
525/1, 111/5, 111/7, 111/45, 111/58

A.1.4 Výchozí podklady

- Zadání územní studie 2020
- Fotodokumentace
- Zaměření pozemků
- Biologický průzkum lokality 2013

A.1.5 Vysvětlení pojmů

Uliční čára:
Předepisuje hranici veřejného prostoru.

Stavební čára otevřená:
Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 50% své šíře vůči veřejnému prostoru

Stavební čára nepřekročitelná :
Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

A.2 Rozbor stávajícího stavu

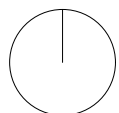
A.2.1 Širší vztahy

Zájmové území se nalézá přibližně 1 km jižně od centra města Kralupy nad Vltavou na ostrohu mezi údolím Vltavy a Zákolanského potoka. Prostor se nachází v intenzivně zemědělsky i průmyslově využívané krajině s rozvinutou silniční i železniční sítí.

Stávající využití území je kombinací nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných a bytových domů, ploch pro zahrádkářské osady a ploch krajinné zeleně.

Dopravně je území napojeno na komunikaci Minická-Hybšova propojující centrum města s městskou částí Minice.

Pozemek se nalézá v blízkosti vrchu Nechošť a je svažitý směrem k severu. Z pozemku jsou severozápadním směrem výhledy na ostroh Hostibejk.



A.2.2 Územní plán

Řešené území je vymezeno jako plocha „BI – bydlení individuální“, ZS6 – zeleň sídelní – etické pásmo hřbitova“ a „PV – veřejná prostranství.

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,
- 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 dvojdómů 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.

Regulativy pro plochu „ZS6 - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA“:

Hlavní využití:

- plochy zeleně s ochrannou funkcí etického pásma hřbitova, zejména veřejně přístupné.

Přípustné využití:

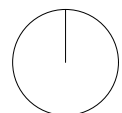
- oplocené sady.
Podmíněně přípustné využití:
- nezbytná liniová technická infrastruktura.

Podmínky:

- technická infrastruktura (inženýrské sítě) může být vedena přes tyto plochy jen v případě, že jiné řešení není možné; trasování se pak musí podřídit zachování stávajících porostů a musí umožnit nové zapojené výsadby.

Nepřípustné využití:

- všechna zařízení a činnosti, které by narušovaly pietní charakter sousedního veřejného pohřebiště,
- výstavba jakýchkoli staveb s výjimkou oplocení a nezbytné technické infrastruktury.



Název stavby / Building title:

Územní studie
Nad Minickou ulicí

Název výkresu/Drawing title:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Datum/Date: 03/2023

Č. výkresu/Drawing No.:

03

KOVÁŘÍKOVÁ
ARCHITEKTI
LOHNISKÝ

Regulativy pro plochu „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“:

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- místní komunikace, účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, kapličky, boží muka a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie tyto podmínky:

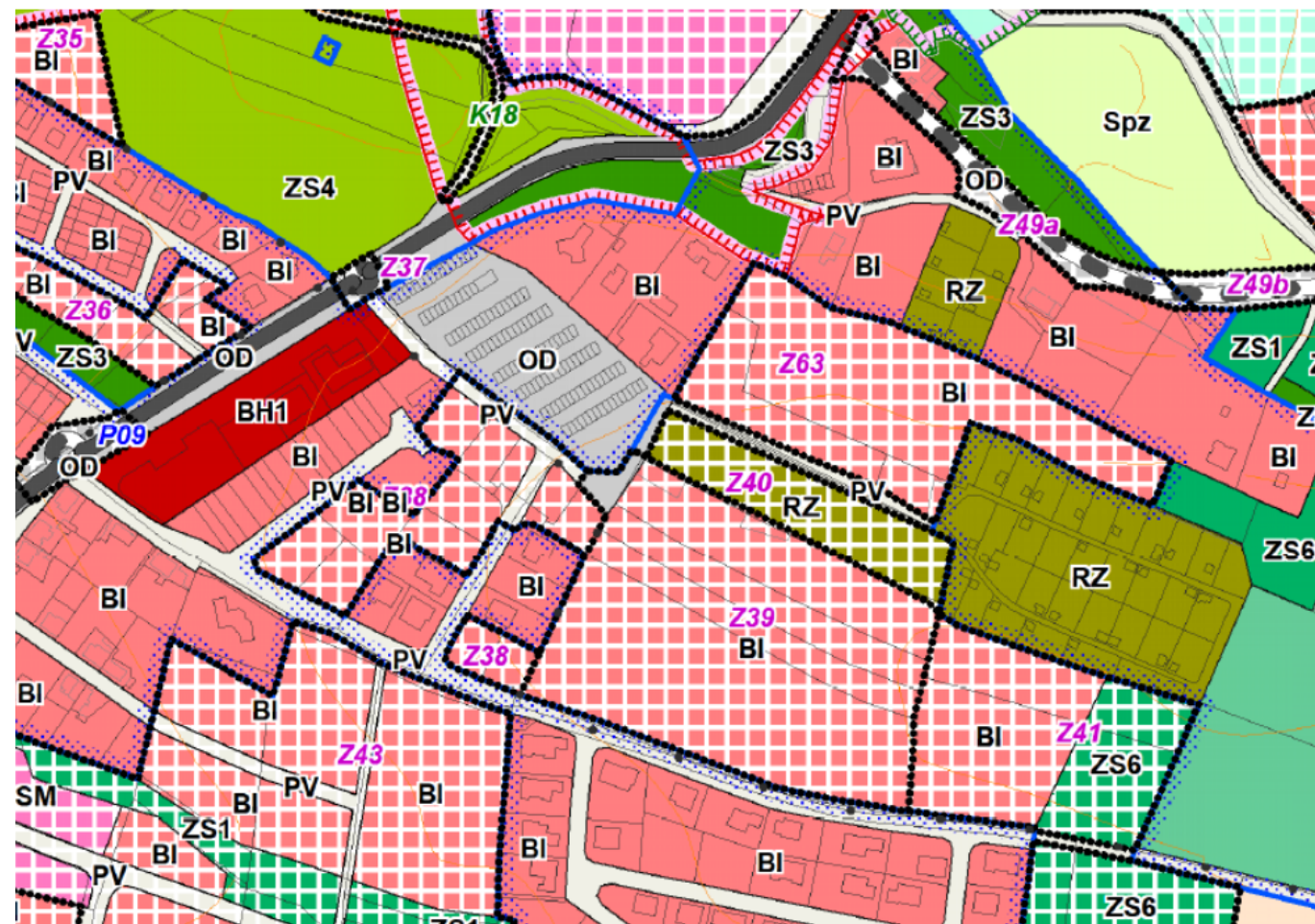
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a struktury zástavby, přitom bude vyloučena forma řadových rodinných domů,
- v ploše bude vymezena plocha veřejného prostranství o minimální výměře 720 m², a to mimo etické ochranné pásmo hřbitova; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace,
- studie bude respektovat výsledky biologického hodnocení pozemků,
- studie navrhne řešení, které zamezí zvyšování odtoku dešťových vod z plochy Z63, a to z pozemků rodinných domů včetně staveb na pozemcích i z veřejných prostranství včetně komunikací,
- studie bude koordinovat využití plochy se sousedními plochami,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na síť technické infrastruktury.

Studie navrhne využití a prostorové uspořádání plochy, vymezení veřejná prostranství v souladu s §7 a §22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., navrhne parcelaci a strukturu zástavby. Přitom se vylučuje forma řadových rodinných domů. Řešení navržené ve studii bude respektovat dříve zpracované biologické hodnocení pozemků. Pokud by toto hodnocení již neodpovídalo současnému stavu pozemků, je možné jej nahradit novým.

Dále studie navrhne opatření k zamezení zvyšování odtoku dešťových vod z území. Je třeba, aby k zasakování dešťových vod docházelo v co největší míře přirozeným způsobem v plochách schopných vsakování.

Řešení bude koordinováno se sousedními plochami. Zvláště důležité pro tuto plochu bude návrh dopravní obsluhy a sítě technické infrastruktury. Při řešení napojení na síť technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řadu.

Dosud neuspokojivě je v současné době vyřešen přístup do lokality, který je možný jen přes pozemek Stavebního bytového družstva Kralupy nad Vltavou (přístupová komunikace k řadovým garážím) a dále přes pozemky soukromých osob (přes ně je vyježděna komunikace k zahrádkové osadě). Právě kvůli přístupu k zahrádkové osadě byla v platném územním plánu navržena místní obslužná komunikace, která odbočuje z navržené kruhové křižovatky (Z37) na Minickou ulici. Vzhledem k tomu, že vybudování přístupu k ploše je nezbytné pro povolení výstavby, stanovuje změna územního plánu č. 1 pořadí změn v území v kapitole 13. výrokové části. Zde je uvedeno, že plocha Z63 je zastavitelná až po realizaci této přístupové komunikace od Minické ulice.



A.2.3 Popis stávajícího území

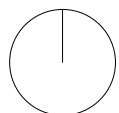
Zájmové území se nalézá přibližně 1 km jižně od centra města Kralupy nad Vltavou na ostrohu mezi údolím Vltavy a Zákolanského potoka. Stávající využití území je kombinací nových rozvojových ploch pro výstavbu rodinných a bytových domů, ploch pro zahrádkářské osady a ploch krajinné zeleně.

Dopravně je území napojeno na komunikaci Minická-Hybšova propojující centrum města s městskou částí Minice. Přes území je vyježděna nezpevněná cesta do zahrádkářské kolonie.

Hlavní část pozemku je oplocená. Území je svažité směrem k severu. Z pozemku jsou severozápadním směrem výhledy na ostroh Hostibejk.

Přes oblast vede vedení VN. V celé ploše dochází k sukcesi šípku a hlohu, který je majitelem pravidelně vyřezáván.

Západní, severní, východní a část jižní hrany území přiléhá k stávajícím zahradám a pozemkům rodinných domů, je zaplacená a neumožňuje žádný pěší propoj do okolí.



A.2.4 Vlastnické vztahy

V území jsou následující majitelé pozemků:

Pozemky pro RD a obytnou zónu:

222/1, 238/2, 238/3, 238/10, 238/11, 239 k.ú. Kralupy nad Vltavou [672718]
Pajdová Petra, Jagellonská 895/9, Vinohrady, 13000 Praha 3

Pozemky pro komunikaci a infrastrukturu:

k.ú. Kralupy nad Vltavou [672718]

parc.č. 238/4
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr., Raisova 822, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou

parc.č. 238/5
Stavební bytové družstvo Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou

parc.č. 577/1
Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

parc.č. 577/33
Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou

Pozemky, do kterých zasahuje veřejný prostor dle vyhlášky 501 sb.:

parc.č. 238/8, 238/9
Pospíšil Miroslav, Vrchlického 588, 27801 Kralupy nad Vltavou
Řehořovský Jan Ing., U háje 1219, 25263 Roztoky
Šimáková Jana, U Vodárny 590, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Wanderer Ludvík, Na Stráňkách 74, Točná, 14300 Praha 4
Wanderer Petr, Hrachovská 249, Točná, 14300 Praha 4

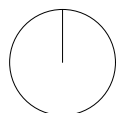
parc.č. 211
SJM Čapek Ladislav a Čapková Monika, Slánská 618, 27324 Velvary
SJM Čermák Jiří a Čermáková Daniela, sídl. U Cukrovaru 1082, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Damjanov Dimitr Ing. a Damjanová Eva, Ke Hřbitovu 177, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Drdek Václav MUDr. a Drdková Vlasta, sídl. Hůrka 1034, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Fetr Tomáš a Fetrová Lenka, sídl. V Zátíší 1023, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Hádek Jan a Hádková Vlasta, sídl. U Cukrovaru 1077, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Havlíček Karel a Havlíčková Marie
Havlíček Karel, Přemyslova 1039, 27801 Kralupy nad Vltavou
Havlíčková Marie, Blišice 59, 76805 Koryčany
SJM Hejda Tomáš a Hejdová Miroslava, sídl. Hůrka 1035, 27801 Kralupy nad Vltavou
Hofierková Zita Ing., Štefánikova 654, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Hradcová Irena, č. p. 37, 27745 Dřínov
SJM Janouškovec Antonín a Janouškovcová Ivana, sídl. U Cukrovaru 1063, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Kašák Emil a Kašáková Vlasta, sídl. V Zátíší 1024, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Kavan Josef Ing. a Kavanová Ludmila, Přemyslova 1039, 27801 Kralupy nad Vltavou
Kloubová Hana, sídl. V Zátíší 1002, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Kotek Milan a Kotková Eržika, Hybešova 140/14, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Koukal Josef a Koukalová Alena, Družstevní 686, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Landová Renata, Choceradská 3040/24, Záběhlice, 14100 Praha 4
Mandíková Ivana Mgr., ČSLA 561, 39111 Planá nad Lužnicí
SJM Matějčík Otto a Matějčíková Jitka, sídl. V Zátíší 1011, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Menšík František a Menšíková Bohumila, Jana Palacha 596/21, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Mozdřeň Daniel Ing. a Mozdřeňová Martina MUDr., Raisova 822, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Náhlík Simona Ing., Šimůnkova 1604/9, Kobylisy, 18200 Praha 8
Nejedlý Petr, Československé armády 1695/32, 47001 Česká Lípa
Němcová Blanka Mgr., Přemyslova 567, 27801 Kralupy nad Vltavou

Noev Stefan, sídl. V Zátíší 1024, 27801 Kralupy nad Vltavou
Nos Vladislav, sídl. V Zátíší 1015, 27801 Kralupy nad Vltavou
Nová Libuše, sídl. Hůrka 1028, 27801 Kralupy nad Vltavou
Nový Aleš, sídl. Hůrka 1028, 27801 Kralupy nad Vltavou
Nový Michal, sídl. Hůrka 1028, 27801 Kralupy nad Vltavou
Pinka David Ing., Družstevní 686, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Popelka Dalibor Ing. a Popelková Jana Ing., Školní 154, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Profant Vladimír a Profantová Eva, Komenského 691, 37501 Týn nad Vltavou
SJM Prokopič Milan Ing. a Prokopičová Libuše Ing., sídl. U Cukrovaru 1073, 27801 Kralupy nad Vltavou
Revťáková Zofia-Krystyna, nám. Mládežníků 671, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Richterová Ivana, Krakovská 743, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Síla Libor Mgr., Vrchlického 615/21, 27801 Kralupy nad Vltavou
MCP Sinica Andrej doc. Mgr. PhD. a Sinica Alla Mgr. PhD., K Nové Silnici 628, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
Skalický Jaromír, Přemyslova 567, 27801 Kralupy nad Vltavou
Stavební bytové družstvo Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Štibal Pavel Ing., Jana Palacha 277/55, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
Šimůnková Gabriela, Hakenova 688, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou
Šípková Jana, č. p. 348, 46812 Bedřichov
Štípek David, Malá 50/8, 27711 Neratovice
SJM Tureček Jaroslav RNDr. a Turečková Lenka Ing. CSc., K dolům 2068/2, Modřany, 14300 Praha 4
SJM Vápeník Karel a Vápeníková Libuše, Dvořákovo nám. 539/8, 27801 Kralupy nad Vltavou
Vojáčková Alena, Na Výsluní 279, 25265 Tursko
SJM Volek Jaromír a Volková Alena, č. ev. 535, 46827 Nová Ves nad Nisou
SJM Vosmík Václav a Vosmíková Helena, sídl. U Cukrovaru 1073, 27801 Kralupy nad Vltavou
SJM Vostruha Luboš a Vostruhová Květa
Vostruha Luboš, Na vinici 358, 27751 Nelahozevs
Vostruhová Květa, Krátká 518, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou
Zýbová Hana, sídl. U Cukrovaru 1069, 27801 Kralupy nad Vltavou

Minice u Kralup nad Vltavou [672751]

525/1 - Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

111/5 - MAKRA, spol. s r.o., Přemyslova 438/47, 27801 Kralupy nad Vltavou
111/7 - MAKRA, spol. s r.o., Přemyslova 438/47, 27801 Kralupy nad Vltavou
111/45 - Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou
111/58 - ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín



Název stavby / Building title:

Územní studie
Nad Minickou ulicí

Název výkresu/Drawing title:

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

Měřítko / Scale

Datum/Date: 03/2023

Č. výkresu/Drawing No.:

05

KOVÁŘÍKOVÁ
ARCHITEKTI
LOHNISKÝ

A.3 Návrh

A.3.1 Urbanistická koncepce

Základem urbanistické koncepce je rozvržení uliční sítě, která do nevelkého zájmového území umožní vložit kvalitní veřejný prostor požadované výměry. Zatímco příjezdová komunikace a ulice lemující jižní hranu území je jasně definována jediným možným bodem dopravního napojení a nutností dopravně obsloužit zahrádkářskou kolonii, tak vnitřní uspořádání ulic a vymezení parku je hlavním těžištěm návrhu.

Do území je umístěna hlavní podélná osa, která je paralelní s již zmíněným příjezdem pro zahrádkáře. Tato osa se z jihu přimyká ke stávající kolonii, je na ní umístěna nejdelší z obsluhovaných ulic a hlavní parkový prostor. Zatímco ve východním úzkém cípu území tato komunikace pouze obsluhuje přilehlé parcely, ve středové části se její profil sčítá s širší veřejného prostranství dle požadavku zadání územní studie. Hlavní osa je pak z jižní příjezdovou komunikací propojena dvěma kolmými spojkami, které ústí v čelech veřejného prostoru a opět ho zvětšují. V centrální části návrhu tak vzniká poměrně velkorysý park sloužící pro rekreaci obyvatel.

A.3.2 Využití území

Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje 12 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území - komunikace a plochami pro veřejnou zeleň.

Plošné a prostorové uspořádání vychází z principů urbanistické koncepce reagující na tvar území, morfologii terénu i uspořádání krajiny. Území je prostorově rozděleno na tři bloky. Největší podélný blok leží při severní a západní hraně a je obsluhován komunikací na hlavní ose a severní spojkou. Východní blok tvoří pozemky pro 2 RD a přiléhá ke stávající zahrádkářské kolonii. Centrální blok je opět tvořen 2 RD a vymezuje veřejný prostor parku.

Struktura veřejných prostranství a zeleně vychází z hlavního principu návrhu viz A.3.1

Hlavní prvkem veřejné zeleně je park umístěný v centrální části území o výměře 730 m², rozšířený o profily komunikací na 1405 m². V prostoru bude instalován základní mobiliář - lavičky + koše, prvky dětského hřiště, případně prvky workoutu. V ploše parku bude zřízeno hřiště pro petangue.

V obsluhovaných ulicích, řešených formou obytné zóny, budou vysazena stromořadí.

A.3.3 Doprava - individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu (koncepce v řešené ploše s návazností na okolí)

Dopravně bude území napojeno přibližně v pozici stávajícího napojení z ulice Hybešova - Minická a z ulice V Kopci. Pro toto napojení je v územním plánu města vymezena plocha pro dopravní infrastrukturu PV. Mezi body napojení bude obousměrná dvoupruhová komunikace TEMPO 30 ve středové části se zúžením na jednopruhou obousměrnou. Od křižovatky u ulice V Kopci bude zřízena obytná zóna. Hlavní příjezdová část obytné zóny a slepá část s obratištěm bude obousměrná, příčné spojky a část obytné zóny kolem parku budou jednosměrné.

Pro jednosměrné části komunikací bude dle vyhlášky 501/2006 Sb. vymezena minimální šíře veřejného prostoru 6,5 metru, pro obousměrné části pak minimálně 8 metrů. Část tohoto prostoru zasahuje do veřejně přístupného pozemku kolem objektů garáží. V tomto prostoru nebude umístěna žádná stavba a zůstane zde stávající využití - zeleň a příjezdové komunikace k jednotlivým blokům garáží.

Docházková vzdálenost na zastávky MHD Modrá Hvězda je 14 minut, na nádraží ČD pak 29. Zastávka MHD je přístupná po chodníku.

Pěší napojení lokality je vedeno z obytné zóny chodníkem do ulice V Kopci a přes zónu TEMPO 30 do ulice Hybešova, kde bude vybudován nový přechod pro chodce na stávající chodník.

Cyklodoprava je vzhledem k typu zástavby řešena v rámci prostoru komunikace.

Doprava v klidu bude řešena na pozemcích rodinných domů a to minimálně v počtu dvou stání na 1 RD. Na základě normových požadavků jsou pak vymezena dvě návštěvnická stání podélná v příčné spojnici sever.

A.3.4 Technická infrastruktura

A.3.4.1 Prvky elektrorozvodné soustavy

Zájmová oblast bude napojena technickou infrastrukturou z rozvodného trafa v ulici Hybšova. Studie připoští alternativní napojení vlastním trafem přímo v lokalitě.

Přímo přes zájmové území je vedena trasa nadzemního vysokého napětí do 35kV, které bude řešeno podzemní přeložkou. Ze stávající trafostanice a nebo z tohoto vedení bude svedeno nové vedení, které bude případně napájet nově zřízenou trafostanici. Z trafostanice (stávající/nové) bude vedena nová trasa 0,4kV k jednotlivým elektroměrným skříním.

Přesný způsob napojení bude proveden na základě požadavků správce sítě.

A.3.4.2 Zásobování vodou

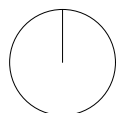
Pro napojení lokality bude vybudován nový vodovodní řad PE 90 z komunikace Pod Kopcem. Toto napojení bude zásobovat vodovodní řady v jednotlivých ulicích záměru. Jednotlivé větve budou samostatně uzavíratelné a jejich dimenze bude určena v následující projekční fázi. Z řadů budou odbočovat jednotlivé přípojky zakončené vodoměrnými šachtami na pozemcích RD.

A.3.4.3 Odkanalizování

Pro napojení lokality budou vybudovány nové kanalizační řady tlakové kanalizace. Na jednotlivých pozemcích RD budou čerpací šachty. Jednotlivé větve budou samostatně uzavíratelné a jejich dimenze bude určena v následující projekční fázi. Kanalizační řad bude napojen do stávajícího obecního kanalizačního řadu v ulici Pod Kopcem přes ukliďovací šachtu.

A.3.4.4 Řešení dešťových vod

Dešťové vody na pozemcích rodinných domů budou zadržovány pro jejich další využití a přebytky vsakovány v rámci těchto pozemků. Dešťové vody z komunikací budou vsakovány v pruzích zeleně podél komunikace, případně ve vsakovacích objektech.



A.4 Regulativy

A.4.1 Využití pozemků a plošná regulace

Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje 12 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území - komunikace a plochami pro veřejnou zeleň.

V rámci území budou uplatněny následující plošné regulativy:

- Minimální velikost stavebního pozemku 800 m²
- Stavební čára - předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství:

Otevřená stavební čára:

Objekt musí svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a to v minimálně 50 % své šíře vůči veřejnému prostoru

Nepřekročitelná stavební čára:

Objekt může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře a nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

Před stavební čárou lze umístit doplňkové objekty rodinného domu (garáže, dílny, sklady, apod.) za následujících podmínek:

- Maximální šířka objektu vůči uliční čáře bude 4 metry
- Maximální výška objektu bude 3 metry vůči úrovni komunikace
- Koeficient zastavitelné plochy pozemku (zastavěná plocha všech objektů na pozemku/plocha pozemku) dle UP maximálně 0,3
- Koeficient zelených ploch (nezpevněné plochy/plocha pozemku)- minimálně 0,4

A.4.2 Druh staveb

V území budou realizovány rodinné domy, objekty související s provozem rodinných domů - kůlny, garáže, skleníky, objekty dopravní infrastruktury - obytná zóna a nezpevněné pěší komunikace a stavby technické infrastruktury - vedení NN, trafostanice, přeložka VN, vodovodní a kanalizační řad. Dále bude v území osazen mobiliář - parkové lavičky, koše, venkovní posilovna alt. dětské hřiště, či petanque.

A.4.3 Prostorové regulativy staveb a architektonická regulace

Pro území jsou stanoveny tyto prostorové regulativy:

- Objekty mohou mít maximálně 2. nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Objekt nejbližší k ochrannému pásmu hřbitova bude snížen na 1.NP.
- Objekty budou mít rovné střechy
- 2. nadzemní podlaží bude půdorysně ustoupeno minimálně o 30% hrubé podlažní plochy 1.nadzemního podlaží. Toto ustoupení bude realizováno ze strany veřejného prostranství. U rohových parcel postačí ustoupení pouze z jednoho směru.
- Výška atiky objektu v místě nejvyšší úrovně rostlého terénu bude maximálně 7 metrů (vztaženo k rostlému terénu). Pro objekt o 1.NP - 4 metry.
- Výška římsy objektu v místě nejnižší úrovně rostlého terénu bude maximálně 8 metrů (vztaženo k rostlému terénu). Pro objekt o 1.NP - 5 metrů.
- Fasády objektů nebudou pojednány sytými odstíny.
- Oplocení pozemku bude směrem ke komunikaci o maximální výšce 1,8 metru. Oplocení bude průhledné, přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 metru.

A.6 Krajinný ráz

Širší krajina

Území se nalézá na ostrohu mezi Vltavou a údolím Zákolanského potoka pod vrškem Nehošť. Jedná se o zvlněnou zemědělsky využívanou krajinu, která je v současné době intenzivně zastavována.

Vymezení území

Zájmová lokalita leží na volném prostranství mezi zahrádkářskými koloniemi a pozemky rodinných domů.

Terénní uspořádání

Pozemek je svažité k severu.

Vliv výstavby na krajinný ráz

Zástavba je navržena do oblasti vymezené územním plánem jako plochy BI - bydlení individuální. Hranice dané funkční zóny jsou vedeny přímo oplocení přilehlých zahrad..

Územní studie do území umísťuje rodinné domy a předepisuje jim rovné střechy a maximální výšky atik. Dále jsou definovány závazné stavební čáry.

Předepsané maximální výšky vztažené k rostlému terénu a požadavek rovných střech zaručuje přirozené splnutí s plánovanou zelení.

Vzhledem ke svažitosti terénu a okolní vzrostlé zeleni není území pohledově exponované. Záměr neleží na terénním zlomu či vrcholku a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz..

A.7 Vliv na životní prostředí

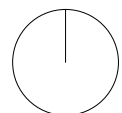
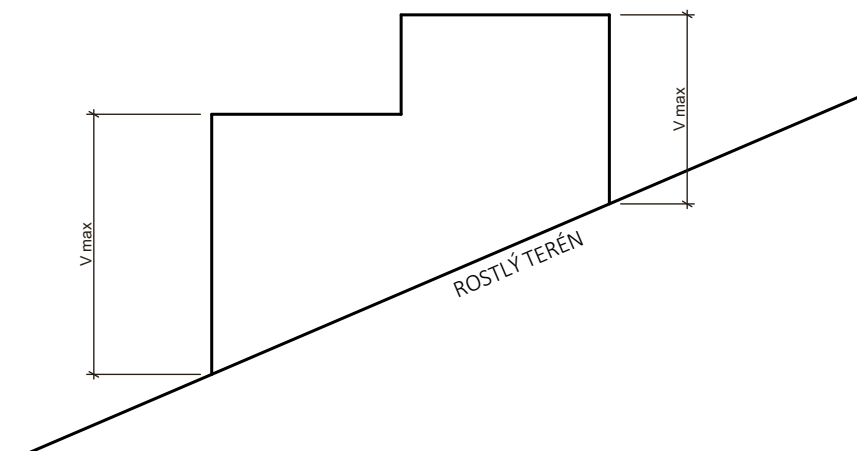
Jako podklad pro návrh územní studie bylo pořízeno biologické hodnocení dle § 67 odst. (1) zákona o ochraně přírody a krajiny viz. příloha.

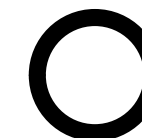
V ploše se nenachází žádné aspekty vyžadující ochranu životního prostředí, které by měly vliv na záměr výstavby komunikací a rodinných domů.

V ploše parku, ulic a zahrad rodinných domů bude vysázen velký počet stromů, což bude mít pozitivní vliv na mikroklima celé lokality. Dnes se na pozemcích záměru vzrostlá zezeň prakticky nenachází.

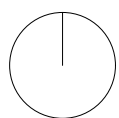
Dešťové vody ze střech rodinných domů a zpevněných ploch budou vsakovány na pozemcích záměru.

Rodinné domy budou vytápěny tepelnými čerpadly, čímž nedojde k ovlivnění rozptylových podmínek lokality.





zájmové území



Název stavby / Building title:
Územní studie
Nad Minickou ulicí

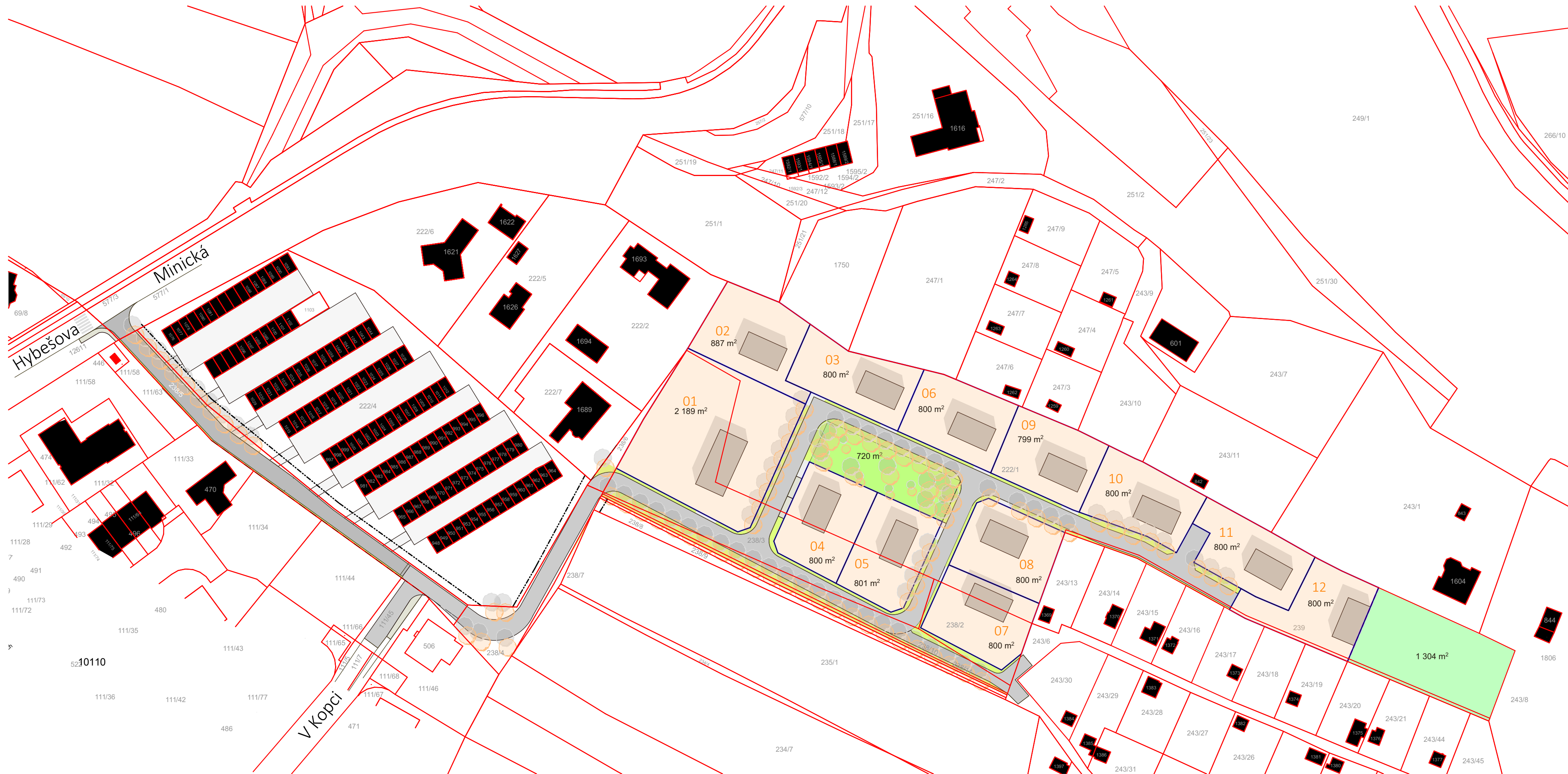
Název výkresu/Drawing title:
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Datum/Date: 03/2023

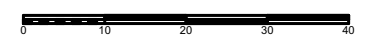
Č. výkresu/Drawing No.:

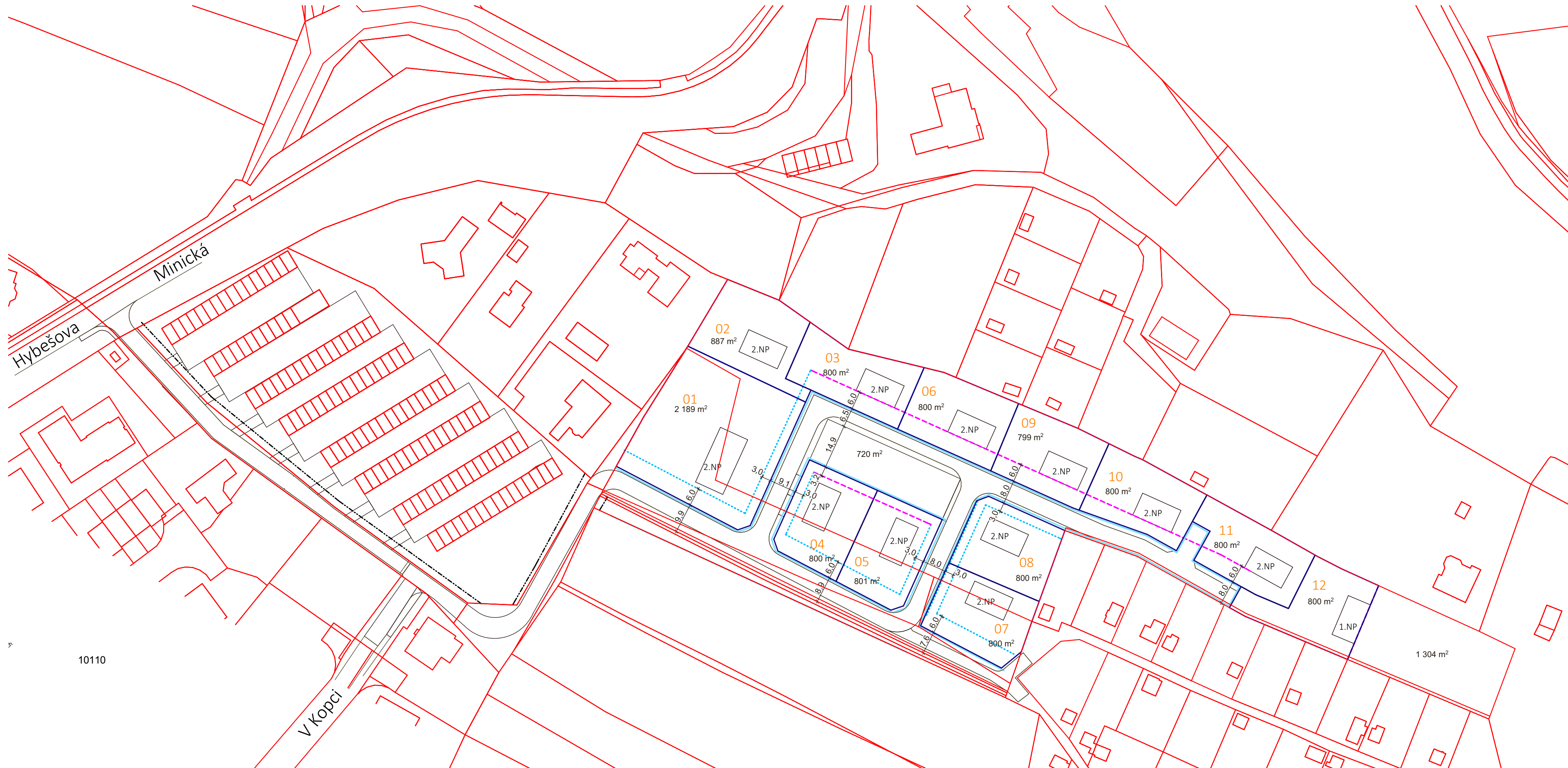
08

KOVÁŘÍKOVÁ
ARCHITEKTI
LOHNISKÝ



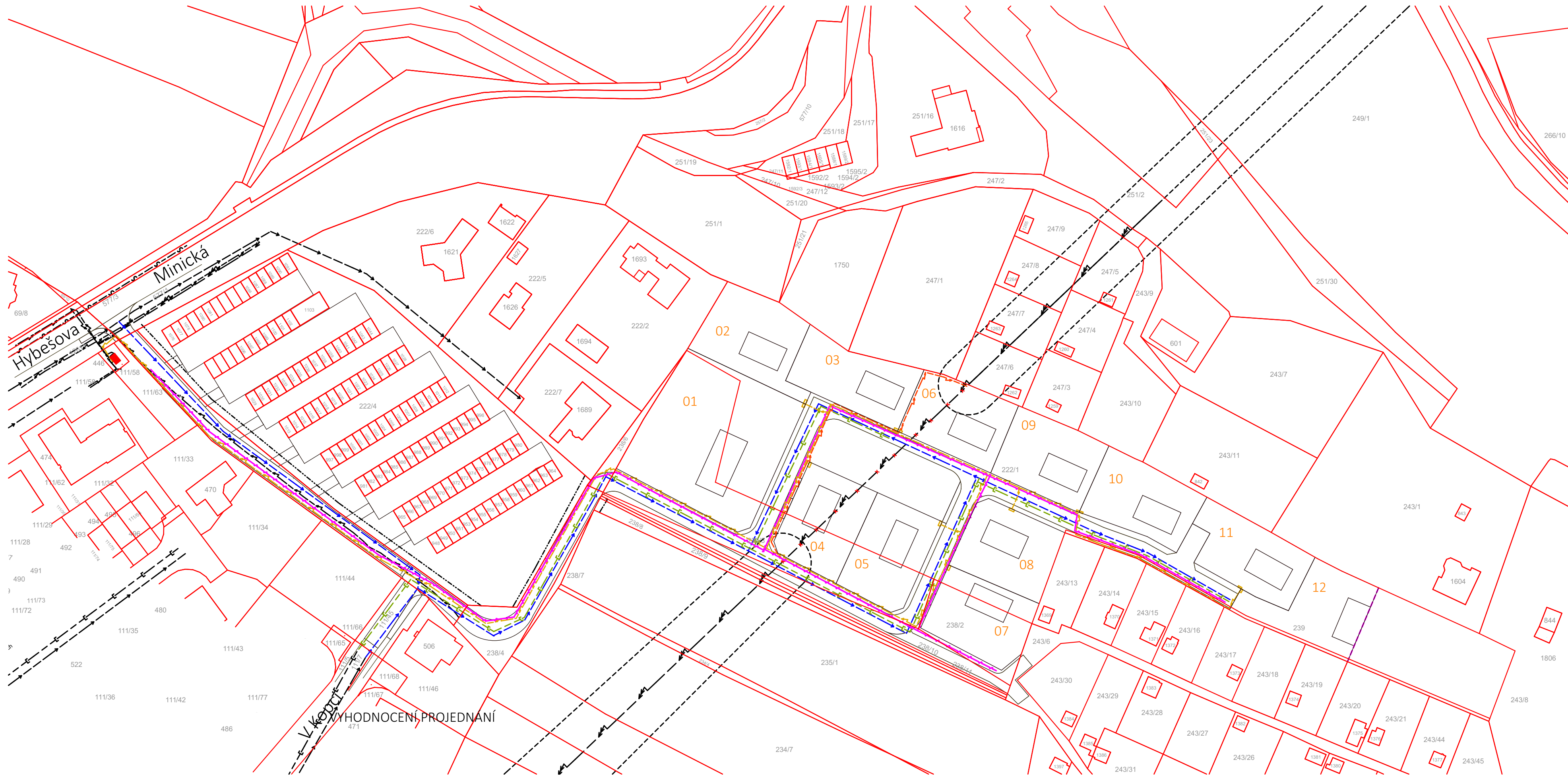
- LEGENDA
- stávající hranice KN
 - nové hranice KN
 - stávající komunikace zpevněné
 - stávající komunikace nezpevněné
 - stávající zástavba
 - navržené stavební pozemky
 - ochranné pásmo hřbitova - zahrada
 - nově navržené komunikace - obytná zóna
 - nové vjezdy
 - nově navržené komunikace - místní obslužná
 - nově navržený chodník
 - veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
 - veřejná zeleň
 - uliční čára/hranice veřejného prostoru
 - stavební čára otevřená
 - stavební čára nepřekročitelná
 - hranice veřejného prostoru na pozemcích, na kterém nebudou umístovány stavby



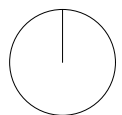
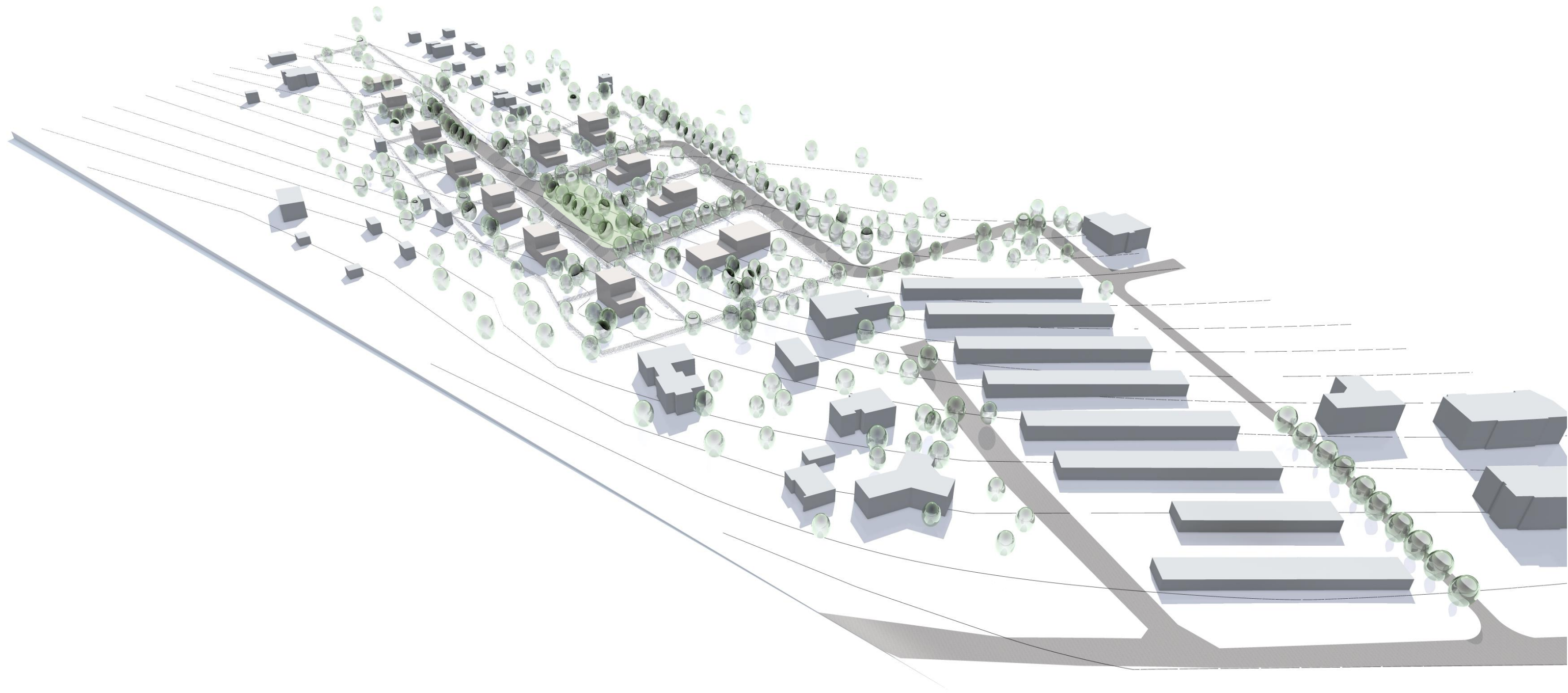


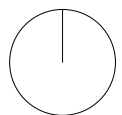


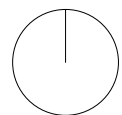
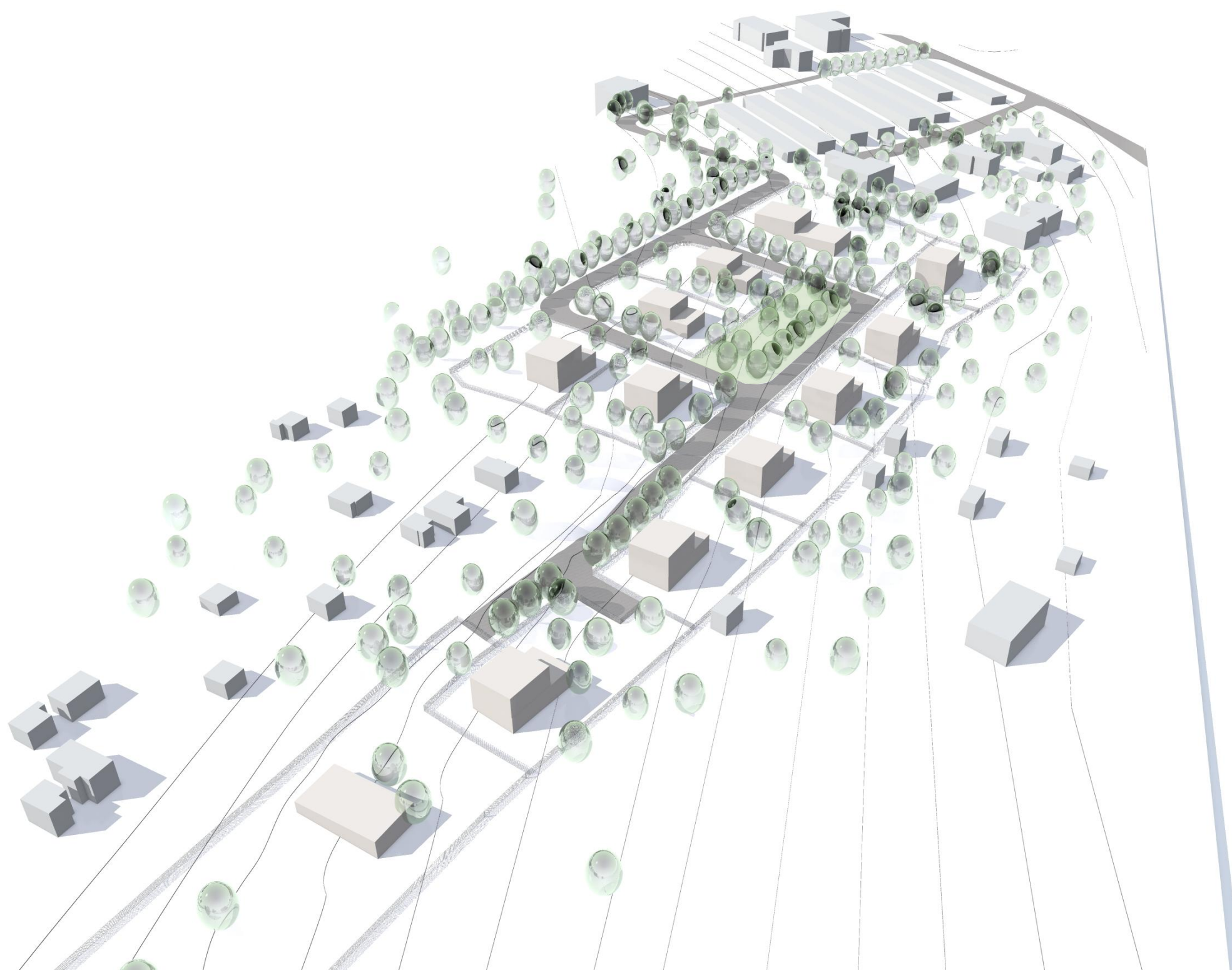
- LEGENDA
- stávající hranice KN
 - nově navržené komunikace - obytná zóna
 - nově vjezdy
 - nově navržené komunikace - místní obslužná
 - nově navržený chodník
 - veřejná zeleň v rámci profilu komunikace + parking
 - veřejná zeleň

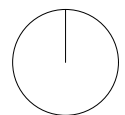
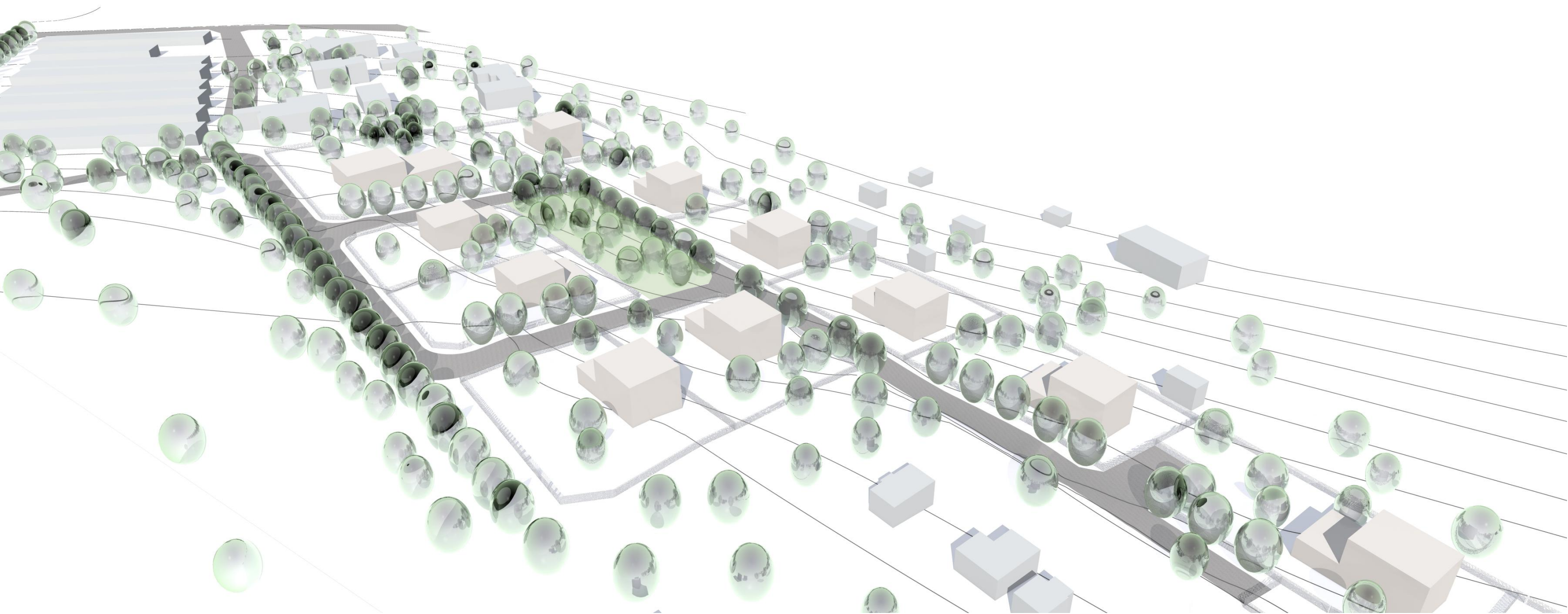


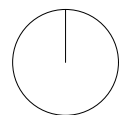
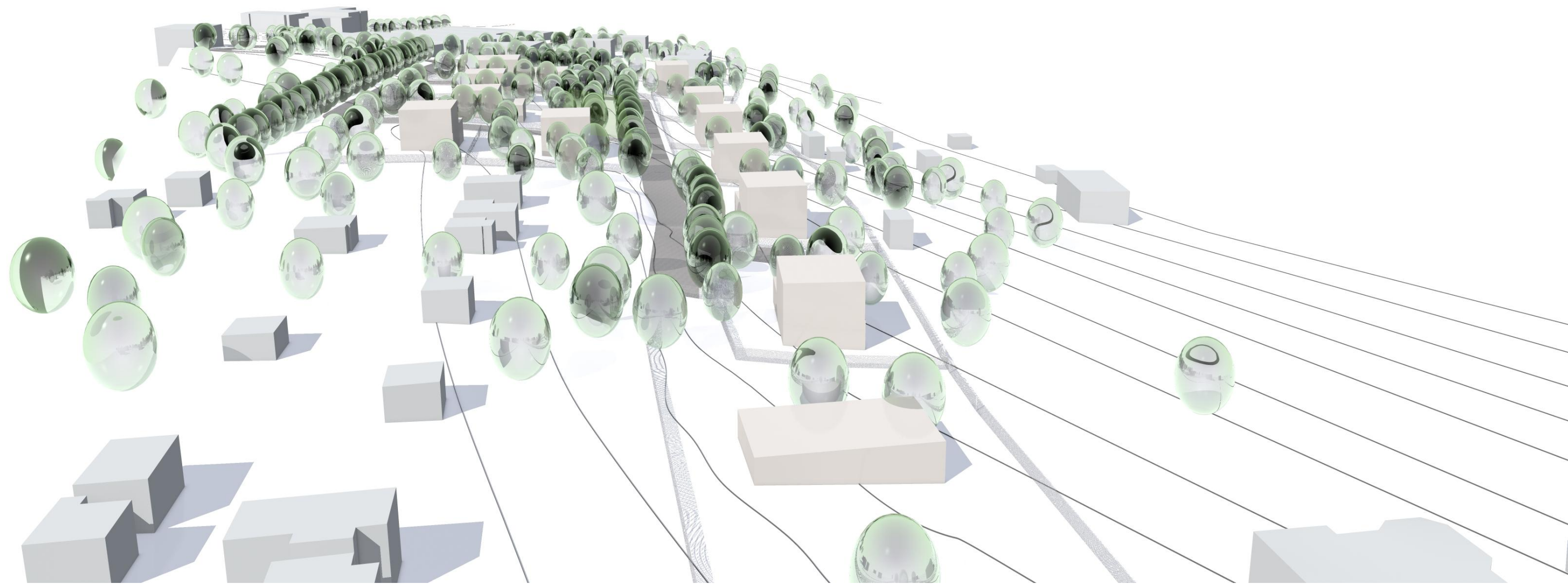
- LEGENDA
- stávající hranice KN
 - - - stávající vodovodní řád
 - nový vodovodní řád
 - - - stávající kanalizační řád
 - - - nový tlakový kanalizační řád + přípojky
 - - - stávající vedení VVN a VN nadzemní
 - - - stávající vedení VVN a VN nadzemní - rušené
 - - - stávající vedení NN
 - - - ochranné pásmo VVN a VN
 - - - nové vedení 2xkabel KVN 22kV podzemní
 - stávající trafostanice
 - nové vedení NN
 - RS
 - nové vedení veřejné osvětlení

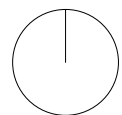
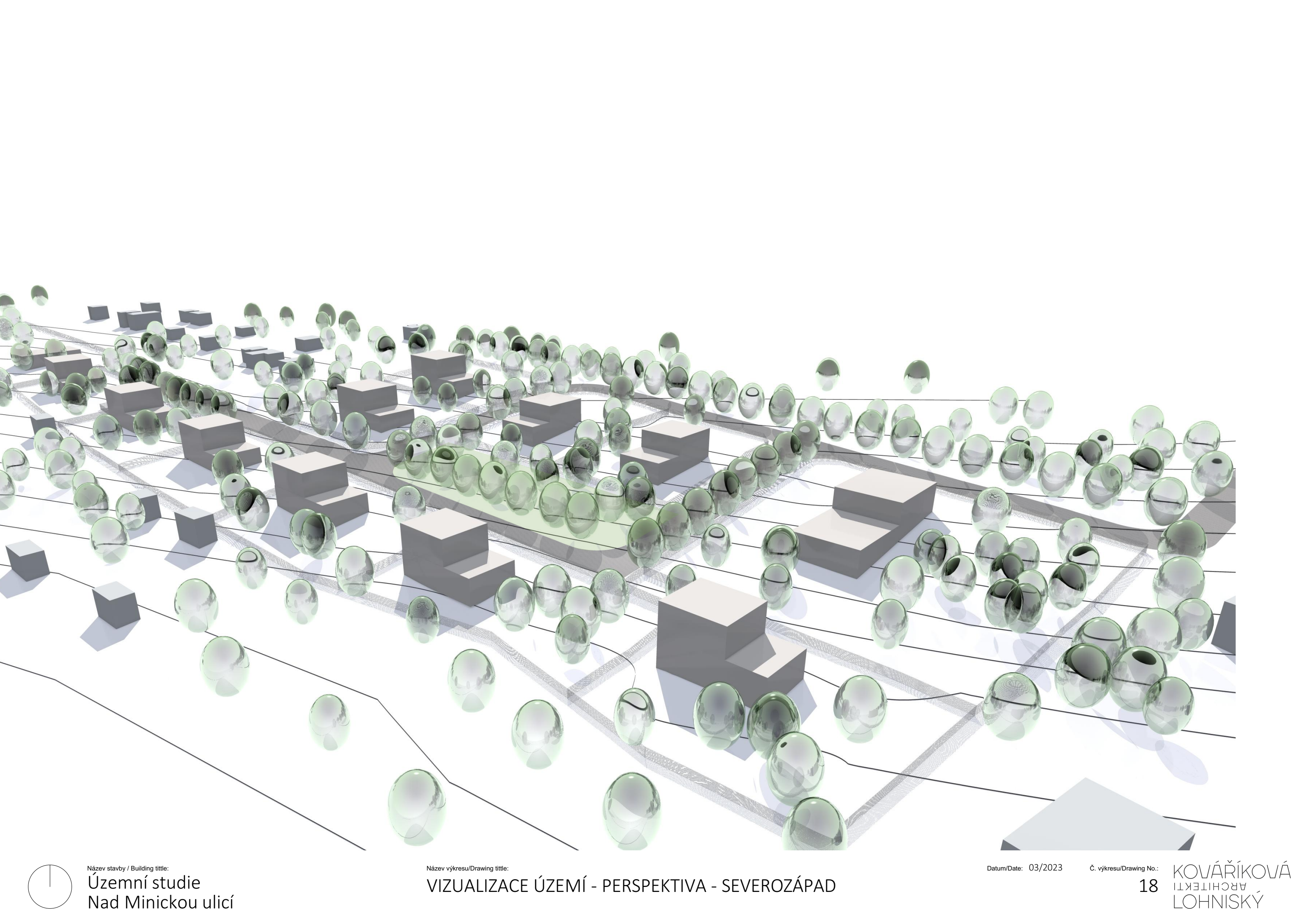


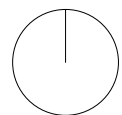
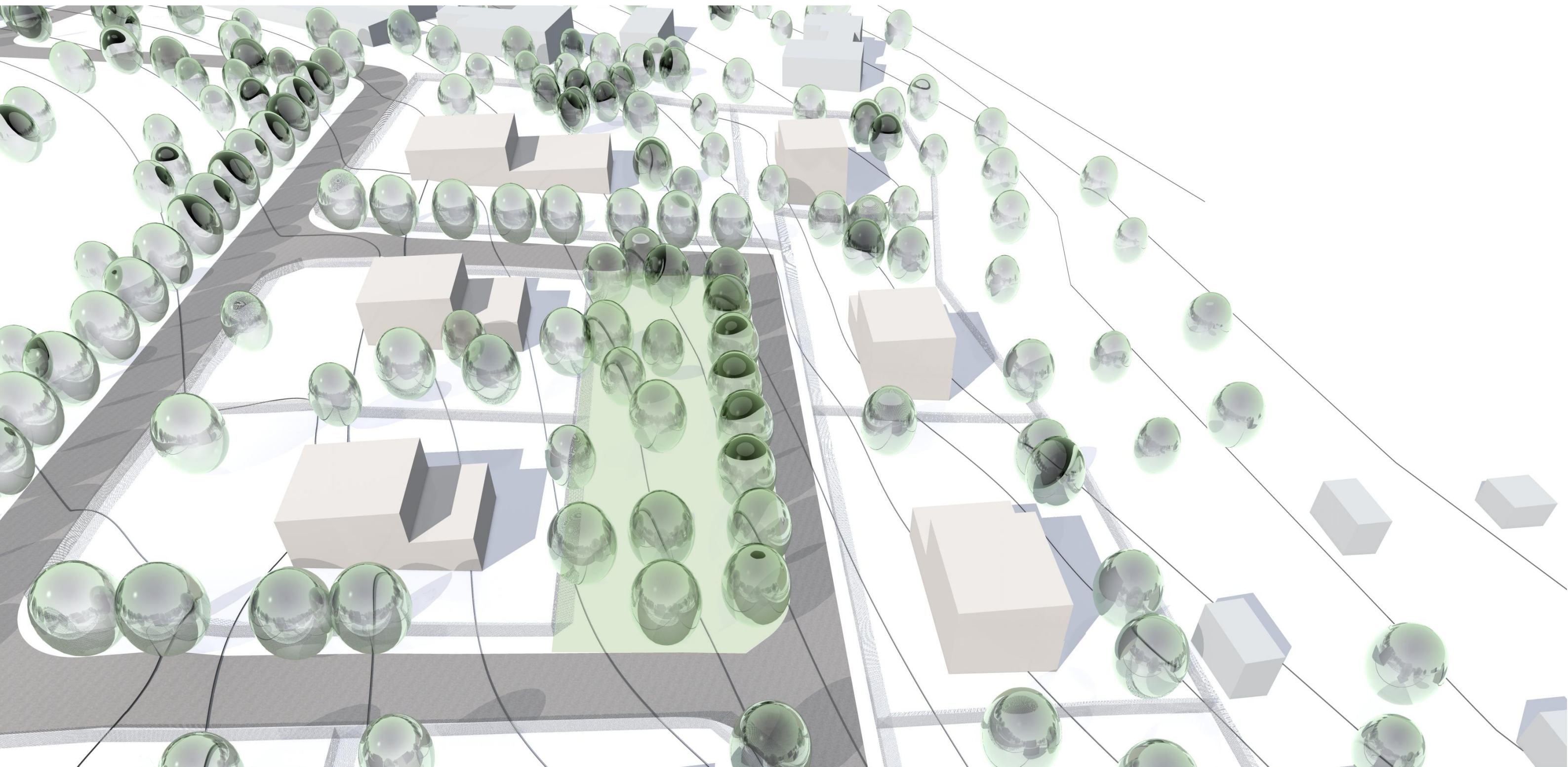














Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování

Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811

IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zxbfvg

Č. J.: MUKV 11445/2023 VYST
SPIS. ZN.: MUKV – S 17038/2022 VYST
POČET LISTŮ: 1
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0

VYŘIZUJE: Ing. Milena Jakeschová
TEL.: 315 739 911
E-MAIL: milena.jakeschova@mestokralupy.cz

DATUM: 28.02.2023

SDĚLENÍ

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c), zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) projednal Vámi předloženou územní studii ÚS 27 „LOKALITA Kralupy - Nad Minickou ulicí, k.ú. Kralupy nad Vltavou“ s vlastníky dotčených pozemků.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování sděluje, že návrh územní studie „LOKALITA Kralupy - Nad Minickou ulicí, k.ú. Kralupy nad Vltavou“ byl projednán s následujícími vlastníky:

- Stavební bytové družstvo Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, 278 01 Kralupy nad Vltavou,
- Ing. Daniel Mozdřeň, Raisova 822, 278 01 Kralupy nad Vltavou,
- MUDr. Martina Mozdřeňová, Raisova 822, 278 01 Kralupy nad Vltavou.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování sděluje, že dne 12.01.2023 pod č.j.: MUKV 3027/2023 VYST obdržel stanovisko **Stavebního bytového družstva Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, 278 01 Kralupy nad Vltavou:**

Souhlasíme s navrženým průběhem komunikace v územní studii za podmínky, uzavření smlouvy mezi Stavebním bytovým družstvem Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, Kralupy nad Vltavou a investorem o vybudování komunikace na pozemcích ve vlastnictví SBD Kralupy nad Vltavou a následném provozu a údržbě této komunikace.

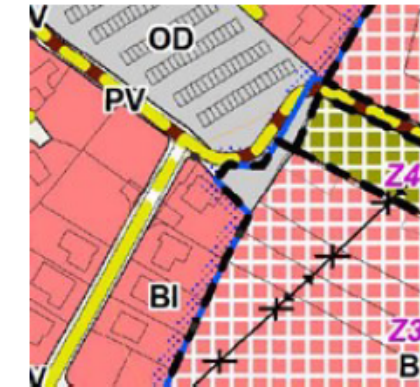
Vyhodnocení stanoviska: Stanovisko bude zapracováno do územní studie.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování dále sděluje, že dne 20.01.2023 pod č.j.: MUKV 4512/2023 VYST obdržel stanovisko **Ing. Daniela Mozdřeňe a MUDr. Marty Mozdřeňové, Raisova 822, 278 01 Kralupy nad Vltavou:**

Podle pracovní verze studie by budoucí silnice měla být:

- Vybudována v zahradě a zlikvidovat tak ovocné stromy a keře, které jsme zde před 12 lety vysázeli, vést skrz její oplocení (stavební povolení oplocení 03/2010), a přípojku k distribuční síti (stavební povolení 08/2012),
- Vést dále od automobilových garáží, zato blíže k budoucímu rodinnému bydlení,
- Umístěna v rozporu se studií „Územní studie Kralupy nad Vltavou – K Vršku“ schválené v 02/2014, kde je tato plocha určena k individuálnímu bydlení.

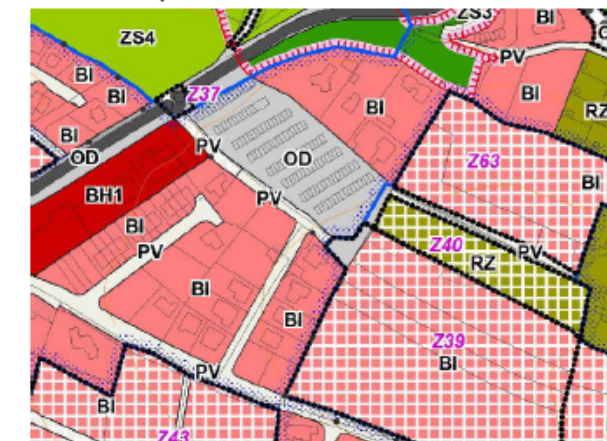
Zvažovaná trasa budoucí komunikace se naopak vyhýbá existující cestě, viz. část výkresu platného územního plánu.



Nepodařilo se nám zjistit žádné technické ani regulační důvody, pro které by investor musel ignorovat stávající cestu a vést její budoucí verzi přes naši zahradu. Takové řešení proto považujeme za chybné.

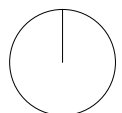
Vyhodnocení stanoviska: Územní studii navrhuje nové vedení příjezdové komunikace na p.p.č. 238/4 v k.ú. Kralupy nad Vltavou. Umístění cesty je v souladu s platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou. Pozemek p.č. 238/4 v k.ú. Kralupy nad Vltavou je dle platného územního plánu veden v ploše „OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA“, kde jsou v hlavním využití vedeny základní systémy městských komunikací. Na pozemku může být umístěna místní komunikace.

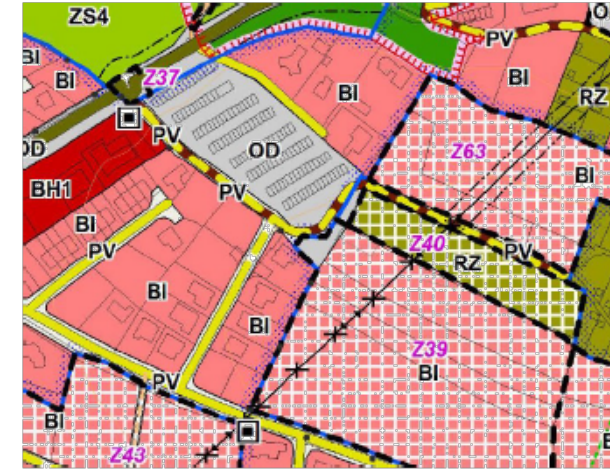
Výřez z hlavního výkresu územního plánu:



V koordinačním výkresu územního plánu Kralupy nad Vltavou Městský úřad Kralupy nad Vltavou je vyznačena existující cesta v koordinačním výkresu územního plánu Kralupy nad Vltavou, a která v současnosti slouží pro majitele garáží a také jako příjezd do zahrádkářské kolonie.

Výřez z koordinačního výkresu územního plánu:





V následujících řízeních (územní rozhodnutí) bude muset žadatel, pokud není vlastníkem pozemku nebo stavby, doložit souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Souhlas se nemusí dokládat, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě, pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem. Účel vyvlastnění zde stanoven není.

Vyhodnocení připomínek vlastníků bude vloženo do územní studie. Doplněný návrh územní studie může být předložen ke schválení možnosti jejího využití dle § 30 odst. 5 stavebního zákona.

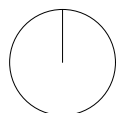
Jiří Polák
vedoucí stavebního úřadu

Obdrželi:

- Kovaříková Lohňský architekti s.r.o., U Velkého háje 11, 250 70 Odolena Voda

Na vědomí:

- Stavební bytové družstvo Kralupy nad Vltavou, Štefánikova 720, 278 01 Kralupy nad Vltavou
- Ing. Daniel Mozdřeň, Raisova 822, 278 01 Kralupy nad Vltavou
- MUDr. Martina Mozdřeňová, Raisova 822, 278 01 Kralupy nad Vltavou
- 1 x spis zde



KOVÁŘÍKOVÁ
ARCHITEKTI
LOHNISKÝ