


Pořizovatel	<b>MĚSTSKÝ ÚŘAD KRALUPY NAD VLTAVOU</b> <b>Odbor výstavby a územního plánování</b> Palackého nám. 1 278 01 Kralupy nad Vltavou
-------------	---

Akce	<b>ÚS 13 (Z 44) – MINICE – NA ŽEBRECH – VÝCHOD</b> <b>(MINICKÉ STRÁNĚ II) A ZMĚNA ČÁSTI ÚS 12 (Z43)</b> <b>MINICE – NA ŽEBRECH (MINICKÉ STRÁNĚ)</b>
Název	<b>TEXTOVÁ ZPRÁVA</b>

Generální projektant	<b>Ian Bryan Architects s.r.o.</b> Štefánikova 75/48 150 00 Praha 5			
Hlavní projektant	Dipl. Arch. Ian M. Bryan	Inženýr projektu	Ing.arch. Eduard Trembuřak	
Vypracoval/a	Ing. arch. Patrik Koval Ing. arch. Hana Tihonová Ing. Jaroslava Bukovská	Kontroloval	Ing.arch. Eduard Trembuřak	
Stupeň	<b>Územní studie</b>	Datum/	02/2021	
Archivní číslo / Ref. No	<b>22011/ TZ</b>			Rev 08/21

# 1. OBSAH

<b>1. OBSAH.....</b>	<b>2</b>
<b>2. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE.....</b>	<b>3</b>
2.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	3
2.2. ÚKOL ÚZEMNÍ STUDIE .....	3
2.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	3
2.4. VÝCHOZÍ PODKLADY .....	5
<b>3. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU.....</b>	<b>5</b>
3.1. ŠIRŠÍ VZTAHY .....	5
3.2. ÚZEMNÍ PLÁN.....	6
3.2.1. Výkres územního plánu.....	6
3.2.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
3.2.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	10
3.2.4. Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby.....	10
3.3. POPIS STÁVAJÍCÍHO ÚZEMÍ .....	11
3.4. VLASTNICKÉ VZTAHY .....	13
<b>4. NÁVRH.....</b>	<b>14</b>
4.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	14
4.1.1. Odůvodnění umístění bytových domů v řešeném území.....	15
4.1.1. Odůvodnění výšky bytových domů 3+1 : .....	16
4.2. VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	19
4.3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA .....	20
4.4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ.....	20
4.5. KANALIZACE SPLAŠKOVÁ.....	23
4.6. KANALIZACE DEŠŤOVÁ .....	23
4.7. VODOVOD .....	24
4.8. PLYNOVOD .....	24
4.9. ELEKTRICKÁ ENERGIE.....	24
4.10. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ .....	26
4.11. SDĚLOVACÍ VEDENÍ .....	26
4.12. ETAPIZACE .....	26
<b>5. REGULATIVY.....</b>	<b>27</b>
5.1. VYUŽITÍ POZEMKŮ .....	27
5.2. DRUHY STAVEB.....	27
5.3. PROSTOROVÉ REGULATIVY .....	27
<b>6. GRAFICKÁ ČÁST .....</b>	<b>31</b>
6.1. ŠIRŠÍ VZTAHY 1:5000 - A3.....	31
6.2. SKICA KONCEPTU 1:2000 - A3 .....	31
6.3. KOORDINAČNÍ SITUACE PODKLADOVÉ STUDIE 1:1000 - A1 .....	31
6.4. SITUACE S REGULATIVY 1:1000 - A1 .....	31
6.5. URBANISTICKÁ SITUACE 1:1000 - A1 .....	31
6.6. SCHEMATICKÉ ŘEZY ÚZEMÍM 1:250 – A1 .....	31
6.7. SCHÉMA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:1000 – A1 .....	31
6.8. KONCEPCE DOPRAVY V KLIDU 1:1000 – A1 .....	31
6.9. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ – OBALOVÉ KŘIVKY 1:1000 – A1 .....	31
6.10. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ – ROZHLEDOVÉ POMĚRY 1:1000 – A1.....	31
6.11. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ – SCHEMATICKÉ PODÉLNÉ PROFILY KOMUNIKACÍ 1:2000 – A1 .....	31
6.12. SITUACE – VYMEZENÍ PLOCH V MAJETKU SVJ 1:2000 – A3 .....	31
6.13. ETAPIZACE 1:2000 – A3 .....	31
6.14. SITUACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ 1:2000 – A3.....	31
6.15. POHLED NA JEDNODUCHÝ 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY I – A3 .....	31
6.16. POHLED NA JEDNODUCHÝ 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY II – A3 .....	31

## 2. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE

### 2.1. Identifikační údaje

Název:	ÚS 13 (Z 44) – MINICE – NA ŽEBRECH – VÝCHOD (MINICKÉ STRÁNĚ II) A ZMĚNA ČÁSTI ÚS 12 (Z43) MINICE – NA ŽEBRECH (MINICKÉ STRÁNĚ)
Místo stavby:	obec: Kralupy nad Vltavou [534951] k.ú.: Minice u Kralup nad Vltavou [672751]
Stupeň:	Územní studie
Datum:	02/2021

### 2.2. Úkol územní studie

Důvodem pro pořízení změny části územní studie ÚS 12 a územní studie ÚS 13 je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou a vytvoření fungující nové městské části.

Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanovuje regulační zásady pro výstavbu. Územní studie dále prověřuje umístění bytových domů v plochách určených pro individuální bydlení, kde jsou bytové domy podmíněčně přípustné.

Studie také prověřuje návrh bytových domů o výšce 3 nadzemních a jednoho ustupujícího nadzemního podlaží. Dle územního plánu je možné stavět pouze tři podlažní bytové domy, pokud studie neprokáže jinak.

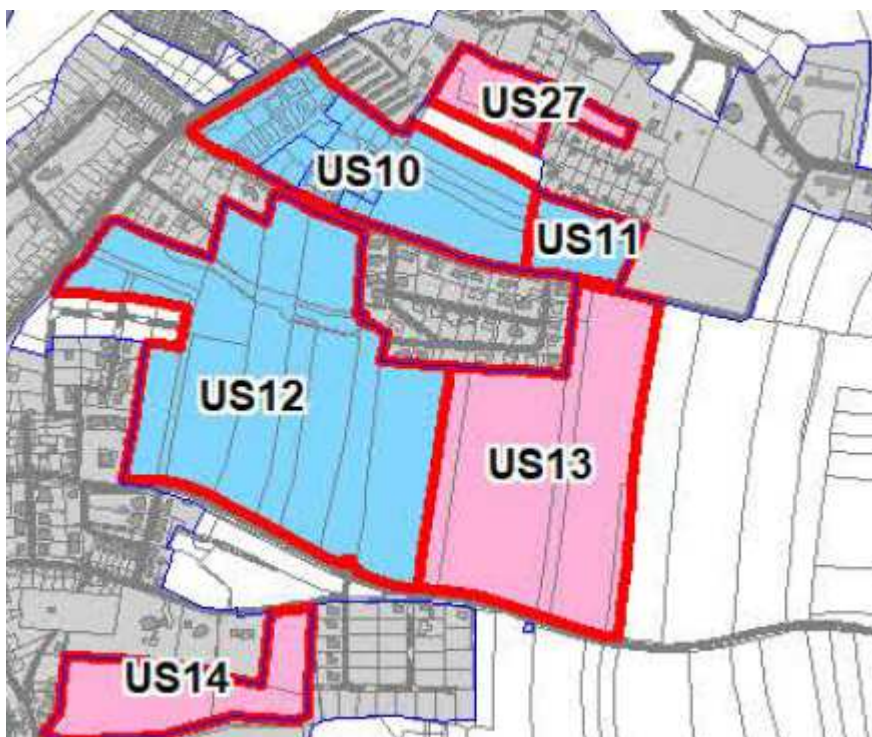
Územní studie po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti slouží jako podklad pro rozhodování v území podle § 30 stavebního zákona.

### 2.3. Vymezení řešeného území

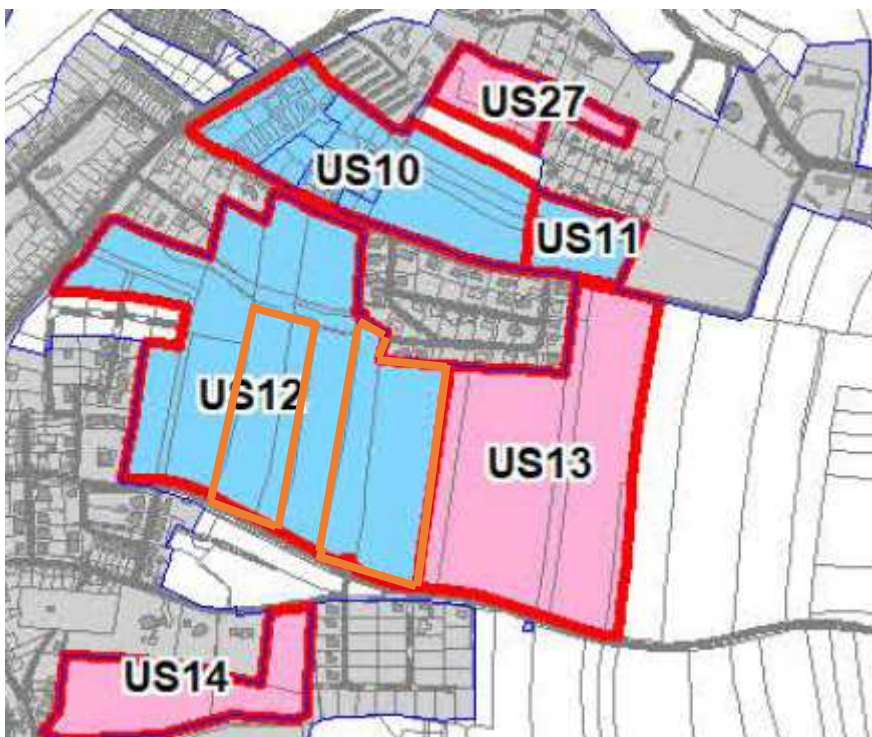
Území řešené části územní studií ÚS 12 a celé ÚS 13 se nachází v jihovýchodní části města Kralupy nad Vltavou, v katastrálním území Minice u Kralup nad Vltavou. Na katastru Minic jsou rozsáhlé plochy polí, které se zdvihají nad Minicemi směrem K Nechošti. Rozvojové plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných a bytových domů a dále pro občanskou vybavenost.

Celková plocha řešeného území pro celou ÚS 13 je cca 88 494 m<sup>2</sup> a pro měněnou část ÚS 12 je cca 56607 m<sup>2</sup>.

Územní studie pro část plochy ÚS 12 a celou ÚS 13 je koordinována se stávající platnou územní studií ÚS 12, která je závazná a je zavedena v evidenci územně plánovací činnosti.



Obr.1 - Rozsah ÚS 12 a ÚS 13 dle platného územního plánu města Kralupy nad Vltavou



Obr.2 - Vyznačení části změny ÚS 12.

## 2.4. Výchozí podklady

[1] Město Kralupy nad Vltavou, Zadání územní studie ÚS 13 (Z 44) – MINICE – NA ŽEBRECH – VÝCHOD (MINICKÉ STRÁNĚ II) A ZMĚNA ČÁSTI ÚS 12 (Z43) MINICE – NA ŽEBRECH (MINICKÉ STRÁNĚ)

[2] Územní plán Kralupy nad Vltavou po změně č.3

Dostupné z <https://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/uzemni-plany-obci-v-orp-kralupy-nad-vltavou/dokumentace/kralupy-nad-vltavou/>

[3] Výkresová část stávající územní studie ÚS 12 ve formátu .pdf

Dostupné z <https://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/uzemni-plany-obci-v-orp-kralupy-nad-vltavou/uzemne-planovaci-podklady/uzemni-studie/>

[4] Digitální katastrální mapa ČR

Dostupné z <https://services.cuzk.cz/dxf/ku/>

[5] Český úřad zeměměřický a katastrální. Nahlížení do katastru nemovitostí [online].

Dostupné z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

[6] Dostupné ÚAP - územně analytické podklady - Kralupy nad Vltavou

Dostupné z <https://www.mestokralupy.cz/mestsky-urad/uzemni-plany-obci-v-orp-kralupy-nad-vltavou/uzemne-planovaci-podklady/uzemne-analyticke-podklady/5-aktualizace-uap-orp-kralupy-nad-vltavou/>

[7] Výškopisné a polohopisné digitální zaměření situace zájmového území, stav k datu: 10/2020

## 3. Rozbor stávajícího stavu

### 3.1. Širší vztahy

Řešená lokalita se nachází ve svahu nad Minicemi u Kralup nad Vltavou. Celé území se svažuje severozápadně k Minicím a Zákolanskému potoku. V územním plánu je lokalita vedená jako zastavitelná plocha a je podmíněna vypracováním územních studií. Dohromady jsou plochy s podmínkou územních studií ÚS12 a ÚS13 rozlohou největší na celém území Kralup nad Vltavou.

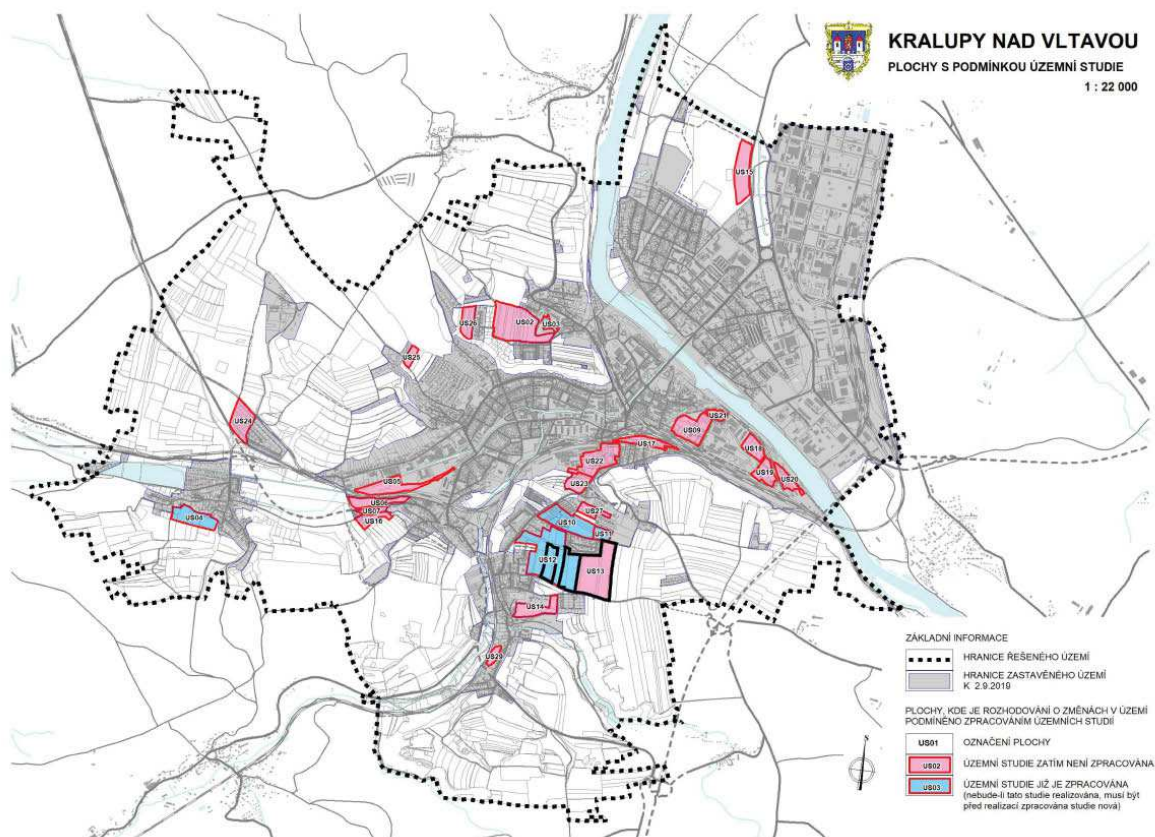
V jejím těsném okolí v nedávné době vznikla a stále vzniká zástavba rodinnými i bytovými domy. Tato vznikající zástavba i řešená územní studie vycházejí z předpokladu realizace budoucí ulice K Nechošti, jakožto přívaděče k přeložce silnice II/101 – přívaděče k obchvatu Kralup nad Vltavou. Celá lokalita bude dopravně obsloužena právě z této komunikace, což je i jeden z požadavků územního plánu.

V územním plánu se v řešeném území nachází koridory veřejně prospěšných staveb komunikací, které jsou v řešené územní studii nutné sledovat.

Řešená územní studie ve dvou částech pozměňuje platnou územní studii ÚS12 (Z43) Minice – Na Žebrech (Minické stráně) a zároveň na ni navazuje. Lokalizace řešené části a ostatních ploch s podmínkou územní studie v rámci Kralup nad Vltavou viz. Obr. 3.

Výkres širších vztahů viz. Grafická část – výkres č. 6.1

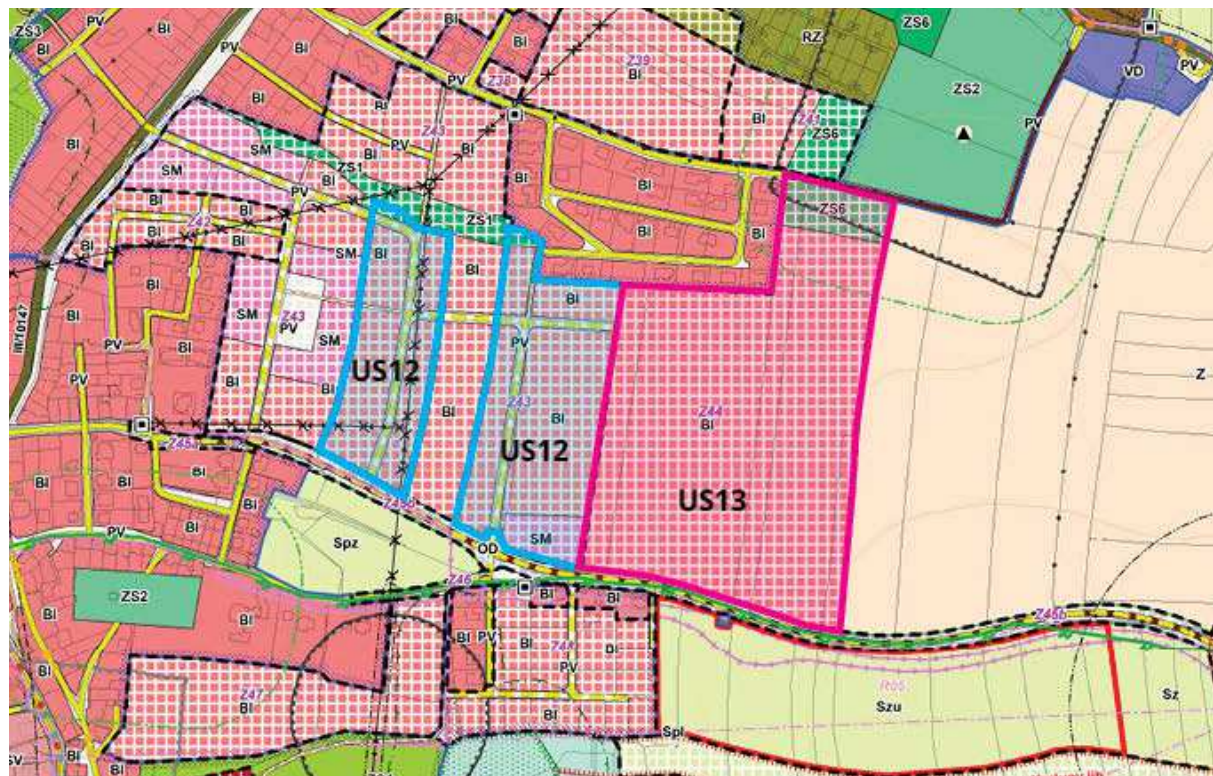




Obr.3 Plochy s podmínkou územní studie s vyznačením řešeného území

## 3.2. Územní plán

### 3.2.1. Výkres územního plánu



Obr.4 - Vyznačení části změny ÚS 12 a celá ÚS 13 ve výkresu územního plánu.

### 3.2.2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Řešené území je dle územního plánu vymezeno následujícími funkčními plochami:

- „BI - BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ“
- „SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU“
- „ZS6 - ZELEŇ SÍDELNÍ – ETICKÉ PÁSMO HŘBITOVA“
- „ZS1 - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY“
- „PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“
- „OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA“

#### **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 – penzionsy 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.

## **SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉHO TYPU**

### **Hlavní využití:**

- občanské vybavení, zejména zařízení pro stravování, administrativu, kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby, sport a relaxaci, a zařízení pro maloobchod mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, apod.),
- ubytovací zařízení – penziony,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, apod.),
- bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně).

### **Podmínky:**

- umístění staveb pro bydlení a bytů je přípustné pouze při splnění hygienických norem pro bydlení,
- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- při lokalizaci zařízení výrobních i nevýrobních služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanskému vybavení.

### **Přípustné využití:**

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

### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- zejména rušivé výrobní a skladovací činnosti,
- obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

## **ZS6 - ZELENĚ 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.



## **ZS1 - ZELEŇ SÍDELNÍ – VEŘEJNÁ, PARKY**

### **Hlavní využití:**

- plochy okrasné nebo rekreační zeleně na veřejných prostranstvích, zpravidla parkově upravené.

### **Přípustné využití:**

- není stanoveno.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- mobiliář pro relaxaci, plastiky a další prvky zahradní architektury,
- pěší a cyklistické cesty,
- nezbytné oplocení,
- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

### Podmínky:

- zpevňování ploch je možné jen v minimální míře,
- oplocování je možné jen při zachování veřejného významu ploch,
- 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:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí se stanoveným hlavním využitím.

## **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,
- nezbytná technická infrastruktura,
- nezbytné terénní úpravy.

### Poznámka:

- dle ustanovení § 67 odst. 2 písm. a) vodního zákona je v aktivní zóně záplavového území zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.

### **Nepřípustné využití:**

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

## **OD - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

### **Hlavní využití:**

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

**Podmínky:**

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

**Přípustné využití:**

- sklady a dílny pro servisní činnost spojenou s dopravní infrastrukturou,<sup>54</sup>
- stravovací a ubytovací zařízení pro občerstvení a krátkodobé ubytování pro provozovatele hromadné dopravy osob,
- pozemek parc. č. 83/89 k.ú. Lobeček (střed kruhové křižovatky u ACHVK) je možné využít jako nástupní plochy pro složky IZS (například přistávání vrtulníku),
- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.
- nezbytná technická infrastruktura,
- stavby a zařízení protipovodňové ochrany,
- stavby a zařízení nezbytná pro realizaci stavby „Rekonstrukce nelahozveveských tunelů“.

**Nepřípustné využití:**

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

**3.2.3. Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Na území řešených územních studií vymezuje územní plán plochy přestavby Z43 a Z44 a stanovuje tyto specifické podmínky pro jejich využití:

**Z43 (SM Smíšené obytné – městského typu, BI Bydlení – individuální, ZS1 Zeleň sídelní - veřejná, parky) – Minice, severně od budoucí Nechošské ulice**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS12 nebo respektováním existující územní studie pro tuto plochu,
- dopravní obsluha plochy bude novými místními komunikacemi, které jsou v ploše vymezeny,
- plocha musí být napojena na splaškovou kanalizaci, veřejný vodovod a veřejný plynovod; napojení bude provedeno prodloužením stávajících rozvodů.

**Z44 (BI Bydlení – individuální, ZS6 Zeleň sídelní – ochranné pásmo hřbitova) – Minice, severně od budoucí Nechošské ulice**

- využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie ÚS13,
- součástí plochy musí být minimálně 4 000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství (do této výměry nesmí být započteny pozemní komunikace a již vymezená specifická zeleň ZS6),
- při umísťování zástavby respektovat závěry hlukové studie propojení ul. Pražská – přeložka II/101, navrženou zástavbu situovat minimálně 10 m od uvedené komunikace,
- odvodnění obslužných komunikací je podmíněno rekonstrukcí příslušné páteřní kanalizační stoky anebo je nutné veškeré dešťové vody likvidovat na místě zasakováním.

**3.2.4. Podmínky prostorového uspořádání pro zastavitelné plochy a plochy přestavby**

V řešeném území stanovuje územní plán tyto podmínky prostorového uspořádání:

**Pro plochy Bydlení – individuálního (BI) a Bydlení – individuálního specifického (BI1) se stanoví:****Pro izolované rodinné domy:**

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600m<sup>2</sup>,

- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m<sup>2</sup>.

#### Pro řadové rodinné domy:

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

#### Pro rodinné dvojdomy:

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

#### Další podmínky:

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

- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- u bytových domů (na pozemcích, vymezených pro tento typ zástavby územní studií evidovanou v evidenci územně plánovací činnosti) je maximální počet nadzemních podlaží 3 bez možnosti podkroví, maximální přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámkem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,
- 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.

#### **Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) se stanoví:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 bez možnosti podkroví, anebo počet stanovený v územní studii, pokud je pro danou plochu zpracována; tato studie musí být evidována v evidenci územně plánovací činnosti,
- garáže musí být vestavěné do bytového domu nebo garáže hromadné,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

#### **Pro umístění staveb pro bydlení v plochách smíšeného využití, kde je bydlení uvedeno v hlavním využití, se stanoví:**

- pro výstavbu rodinných domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – individuálního (BI),
- pro výstavbu bytových domů platí stejné podmínky prostorového uspořádání, jako v plochách Bydlení – hromadného (BH).

#### **Pro plochy Dopravní infrastruktury (OD) se stanoví:**

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury, zejména parkoviště a garáže, je nutné řešit s ohledem na kontext místa a charakter okolní zástavby.

### **3.3. Popis stávajícího území**

V současné době slouží řešená lokalita pouze k zemědělské činnosti a celou její plochu pokrývá pole. Skrz území vede nadzemní elektrické sloupové vedení, které je navrženo na přeložení pod zem.



**Obr.5 – Pohled z konce stávající ulice Na Vršku na řešenou lokalitu a její výhledy na Minice a protější stráně**



**Obr.6 – Pohled z konce stávající ulice Na Vršku na řešenou lokalitu a domy v lokalitě Makra**





Obr.7 – Pohled z ulice Pod Svahem na řešenou lokalitu z lokality Makra

### 3.4. Vlastnické vztahy

Katastrální území	Parc. Č.	LV	Vlastník
MINICE U KRALUP NAD VLTAVOU (672751)	127/118	3704	JG development s.r.o., Palackého nám 183, Kralupy
	127/119		
	127/120		
	127/122		
	127/2	3684	Stanislav Kohout, Na Vršku 225, Kralupy
	127/4	882	Terasy Kralupy a.s., Ovocný trh 1096/8, 11000 Praha 1
	127/25		
	127/33		
	523/3		
	89/7	3514	Kyllar s.r.o., U Cukrovaru 1067, Kralupy
	127/30		
	127/28		
	127/76		
	127/109		
	127/110		
	127/4	901	Václava Jindřichová, Palackého 96, Veltrusy
	127/31		
	127/32		



## 4. NÁVRH

### 4.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce řešeného území vychází z již zpracované a platné studie ÚS12, kterou sice v části mění, ale zachovává všechny návaznosti a to i ve vazbě na nově navrženou územní studii ÚS13. Návrh vychází především ze sklonu rostlého terénu, který se svažuje směrem ke staré zástavbě Minic v údolí Zákolanského potoka. Morfologie stávajícího terénu je pro celou lokalitu zásadní a nelze ji opomenout. Do celkové koncepce se pak promítají další faktory, které jsou dobře viditelné z výkresu širších vztahů – viz. Grafická část výkres 6.1.. Jde například o vedení ploch Z45a, Z45b - realizace budoucí ulice K Nehošti a vedení koridorů veřejně prospěšných staveb komunikací udávajících členění pozemkových celků na plochách měněné části územní studie ÚS12. Územní studie dodržuje již definované podmínky v území, jako je napojení se na plánovanou infrastrukturu ulice K Nehošti a části platné územní studie, které navazují na řešené území.

Nově navržené bytové domy jsou umístěny především v návaznosti na kruhový objezd na budoucí komunikaci K Nehošti a jejich rozmístění sleduje vrstevnice rostlého terénu. Bytové domy o 3 nadzemních a jednom ustoupeném podlaží jsou umístěny do centrální části řešeného území. Návrh umístění bytových domů pracuje se stávající morfologií terénu. Domy jsou do terénu zapuštěné a tím pádem svojí výškou nepřevyšují výše položené izolované rodinné domy. Umístění bytových domů umožňuje nerušený průhled ze všech částí návrhu do okolí a na protější svahy strání nad Minicemi. Návrh umístění bytových domů, nenarušuje celkové vzdálené pohledy v okolí řešeného území. Zapuštěním bytových domů do svahu je dosaženo optického snížení celkové hmoty jednotlivých domů. Vrchní, čtvrté nadzemní podlaží je odsunuté od atiky třetího nadzemního podlaží. Kombinací uskočeného podlaží se zapuštěním do terénu jsou objekty z dálkových pohledů vnímány jako nižší, viz. Obr.8.

Navrhované umístění bytových domů je podmíněno realizací dostatečného počtu parkovacích stání, které je docíleno díky souvislému pásu zapuštěných garáží pod většími bytovými domy. Dále pak parkovacími stáními na povrchu před jednotlivými domy včetně návštěvnických stání při komunikacích.

Situování veřejných prostranství logicky vychází ze struktury zástavby a její návaznosti na terén. Centrální prostor definovaný bytovými domy, řadovými domy a školkou pak vytváří hlavní veřejné prostranství vnímané jako náměstí/náves. To se stává centrem nově vytvářené lokality, které přirozeně navazuje na veřejné prostranství v původní neměněné části územní studie ÚS12. V Přízemí bytových domů podél náměstí/návsi je uvažována občanská vybavenost. V této centrální části je navrženo i umístění školky. Hmota budovy školky je dle požadavku města navržena pro cca 60 dětí.

Územní studie využívá stávající svažitou morfologii této lokality. Navrhovaná zástavba terasovitě stoupá k východnímu napojení této lokality na budoucí komunikaci K Nehošti a postupně se k tomuto místu rozvolňuje. Přes zástavbu řadovými rodinnými domy, dvojdomy a samostatně stojící rodinnými domy se směrem od bytových domů rozplývá do krajiny.

Dalším propojovacím prvkem řešeného území s platnou územní studií je alej. Ta je vedena podél celé komunikace, které protíná i neměněnou část ÚS12. Na jejím východním konci navazuje na park, který plynule navazuje na okolní krajinu. Tímto parkem vede i pěší zpevněná komunikace, která na konci řešeného území zahýbá směrem ke hřbitovu a tvoří tak zkratku pro vozy záchranných složek směrem ke hřbitovu. I díky tomuto propojení, je celé řešené území dobře prostupné a navazuje na své okolí.

Pěší propojení směrem do centra města je řešeno v návaznosti na stávající neměněnou část územní studie ÚS12. Chodník je zde navržen po obou stranách komunikace K Roklí. Návrh zachovává i pěší propojení s navrženým novým náměstím v neměněné části územní studie ÚS12.

Mezi bytovými domy a přiléhající zástavbou dvojdomů je v mírném svahu umístěn liniový park s pěší stezkou.

V obou částech územní studie (ÚS12 i ÚS13) je dodržen minimální požadavek na rozlohu veřejných prostranství, viz. Grafická část výkres 6.14 – Situace veřejných prostranství, 6.04 – Situace s regulativy a text části 5.3. Prostorové regulativy

V západní části řešeného území je původní studie ÚS12 upravena, ale dodržuje návaznosti na komunikace platné územní studie i vedení veřejně prospěšných staveb komunikací zanesených v Územním plánu města Kralupy nad Vltavou. V této části je navrženo umístění řadových rodinných domů a dvojdomů. Vytvoří se tak obytná část, která plynule naváže na schválenou územní studii na západní hraně řešeného území.

Celkové uspořádání jednotlivých uličních prostranství respektuje stávající Územní plán města Kralupy nad Vltavou, včetně navržené pozice páteřní komunikace, která je v ÚP zanesena jako vedení veřejně prospěšných staveb komunikací.

#### 4.1.1. **Odůvodnění umístění bytových domů v řešeném území**

Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji Kralup nad Vltavou. Dopravně je dostupné dvěma hlavními ulicemi z centra města ve vzdálenosti cca 3 km. Lokalita Minice je od centra města poměrně vzdálená a v současné době se zde nenachází dostatečná městská vybavenost a služby, které by byly v docházkové vzdálenosti. Zastavěním další části města je proto nutné vytvořit prostory pro vybavenost a služby jak pro budoucí obyvatele, tak pro ty, co již v lokalitě žijí.

Pro funkční umístění takové vybavenosti je nutné již v konceptu návrhu počítat s jejím vhodným umístěním a zapracováním do studie. Dalším mnohdy opomíjeným kritériem je umístění služeb a prodejních prostor v návaznosti na dostatečnou kritickou masu obyvatel, tj. dostatek obyvatel, kteří zajistí dlouhodobé fungování navrhovaných služeb a vybavenosti.

Návrh ÚS počítá s vytvořením lokálního centra. Ve snaze vytvořit dlouhodobě funkční lokální centrum navrhujeme doplnit převažující zástavbu rodinných domů o umístění 6 nízkopodlažních (3+1) bytových domů a 2 viladomů. Tyto bytové domy jsou umístěné v přímé vazbě na nově navržené centrum – náměstí. V centrální části jsou v pateru bytových domů umístěny prostory služeb a prodejen. Parter těchto bytových domů tak vytváří veřejné prostranství s přímou prostorovou vazbou na plochu pro umístění školky.

Vytváření nových lokalit pouze monofunkčními stavbami pro občanskou vybavenost a služby je z městotvorného hlediska naprosto nevhodný přístup. Předpoklad umísťování služeb do samostatných RD je nereálný.

Z výše uvedeného proto navrhujeme umístit v centrální části nízkopodlažní domy s bytovou funkcí, která je doplněna o služby v parteru. Tímto řešením se přirozeně včlení funkce služeb do obytné struktury a vytvoří se tak funkční centrum lokálního významu, důležité pro kvalitu nově vytvářeného obytného prostředí.

Dalším velice silným kritériem pro umístění bytových domů v řešeném území je zajištění dostupného bydlení pro širší skupinu obyvatel a alespoň částečně zmírnit momentální bytovou krizi v ČR. Z tohoto důvodu je v bytových domech je uvažováno s umístěním různých velikostí bytových jednotek od 1kk, 2kk, 3kk až po 4kk.

Umísťování monofunkčních území na okraji obce složené pouze z RD a vytváření tzv – „sídelní kaše“ mají také nevhodný ekonomický dopad pro správu města. Nově vytvořené dopravní a technické infrastruktury jsou nákladné a nejsou pak dostatečně využity. Obecným rozumným přístupem v současné politice jednotlivých měst EU je spíše tlak na zahušťování a rozrůžňování jednotlivých struktur, než jejich rozvolňování a vytváření monofunkčních lokalit. I z tohoto důvodu je doplnění struktury RD několika bytovými domy s občanskou vybaveností velice důležité pro vytvoření funkčního a kvalitního prostředí pro bydlení.



Obr.8 – vizualizace – letecký pohled na novou lokalitu



Obr.9 – vizualizace – letecký pohled na novou lokalitu od lokality Makra

#### 4.1.1. **Odůvodnění výšky bytových domů 3+1 :**

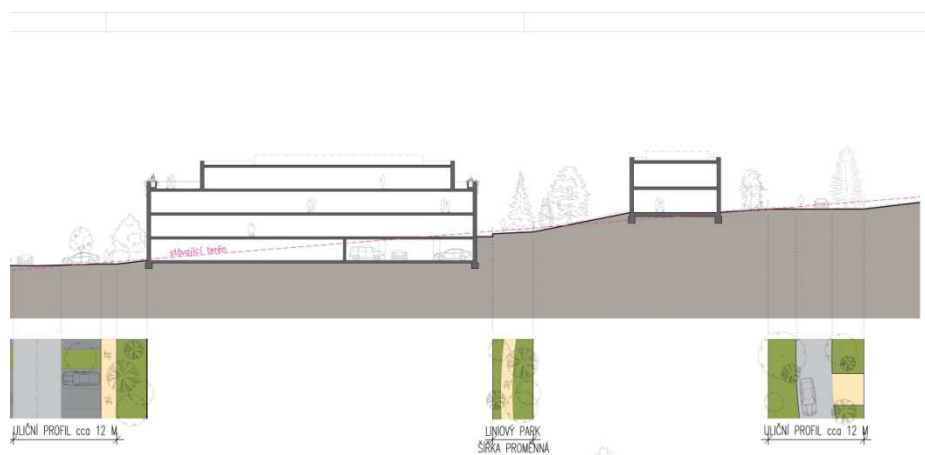
Bytové domy mají objem o 3 nadzemních podlaží a 1 uskočeném podlaží. Nicméně svým zasazením do stávajícího terénu nebudou vnímány jako 4 podlažní. Zasazením do terénu a uskočení horního podlaží budou mít domy ze západní strany hranu atiky hlavní hmoty v 3NP a z východní strany dokonce 2NP. Ustoupené podlaží svým uskočením není vnímáno jako plná hmota. Orientace BD kolmo na vrstevnice stoupajícího terénu a jejich vzájemné odsazení umožní průhledy celým územím. Vhodným zapuštěním BD do terénu budou výšky objektů na obdobné úrovni jako sousední nově navržené dvoupodlažní RD.

Zapuštění bytových domů do stávajícího terénu umožní umístění parkování do přízemní části budovy, tak, aby co nejméně rušilo. Z toho logicky vychází i zmenšení hmoty z východní strany o zapuštěné podlaží garáží t.j hmoty z východní strany bude vnímaná jako 2 plné a 1 uskočené podlaží.

Díky svažitosti stávajícího terénu (viz obr. 10) je z východní strany parkování schované pod terénem a ten pak plynule přechází v předzahrádky bytů ve 2.NP. Z obrázku 11 a 13 je dále patrné, že vzhledem ke svažitosti terénu nepřevyšují navrhované bytové domy ty rodinné a tudíž hmoty 3+1 na západní fasádě a 2+1 na východní fasádě není dominantní a je nerušící využívající morfologii stávajícího terénu.



Obr.10– Schematický řezopohled návaznosti bytového domu na stávající terén



Obr.11 – Schematický řez návaznosti bytového domu na navžený i stávající terén, z výkresu 6.6 - schematické řezy územím





Obr.12 – vizualizace – zasazení bytových domů do stávajícího terénu



Obr.13 – vizualizace – zasazení bytových domů do stávajícího terénu



## 4.2. Využití území

Tabulka předpokládaného počtu obyvatel a hrubých podlažních ploch

typ domy/bytu	počet jednotek	počet osob / jednotka	celkem počet osob / typ domu/bytu	přibližná HPP (m <sup>2</sup> ) včetně garáží
1KK	36	1,5	54	18600,00
2KK	88	2	176	
3KK	14	3	42	
4KK	26	4	104	
RD - rodinné domy (5KK) ~ 250m <sup>2</sup> HPP	47	5	235	11750,00
DD - dvojdomy (5KK) ~ 247 m <sup>2</sup> HPP	54	5	270	13338,00
RA - řadové domy (4KK) ~ 172 m <sup>2</sup> HPP	49	4	196	8428,00
BVA - BYTOVÉ viladomy (4KK) ~ 120 m <sup>2</sup> HPP	16	4	64	2100,00
školka		60 dětí (3 třídy)	-	680,00
retail		331 m <sup>2</sup> (užitná plocha)	-	
restaurace		202 m <sup>2</sup> (užitná plocha)	-	
<b>celkem</b>			<b>1141</b>	<b>54896,00</b>

### Školka

Prostorové rozvržení školky a parkovacích míst pro její provoz vychází z požadavku města. Dle zadání územní studie je školka navržena pro cca 60 dětí.

Prostorové podmínky dle aktuálního znění vyhlášky č. 410/2005 Sb.:

#### § 3

**(1) Nezastavěná plocha pozemku** pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit **nejméně 4 m<sup>2</sup> na 1 dítě**. V zařízeních pro děti vyžadující okamžitou pomoc a ve školských zařízeních pro výkon ústavní nebo ochranné výchovy musí činit nezastavěná plocha pozemku určená pro pobyt a hry dětí **nejméně 4 m<sup>2</sup> na 1 dítě** bez ohledu na věk dětí. Pozemek musí být oplocen z důvodu ochrany zdraví a zajištění bezpečnosti dětí.

#### § 4

**(1)** Prostorové podmínky a vnitřní uspořádání v zařízeních pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí předškolního věku musí umožňovat výuku, volné hry dětí, jejich odpočinek, osobní hygienu s otužováním, tělesná cvičení a zajištění stravování, pokud toto není zajištěno v jiném stravovacím zařízení. **Na 1 dítě musí plocha denní místnosti užívané jako herna a ložnice činit nejméně 4 m<sup>2</sup>**; je-li ložnice, jídelna nebo tělocvična stavebně oddělená, musí plocha denní místnosti činit nejméně 3 m<sup>2</sup> na 1 dítě. Plocha na 1 lehátko nebo lůžko pro spánek musí činit nejméně 1,7 m<sup>2</sup> na 1 dítě. Lehátko nebo lůžko musí poskytovat pevnou oporu zad. Prostor pro ukládání lehátek a lůžkovin musí umožňovat jejich řádné provětrávání a oddělené uložení lůžkovin pro každé dítě. Každé dítě musí mít k dispozici individuálně přidělené, označené lůžkoviny.

Pro školu o cca 60 dětech potřebujeme:

minimální venkovní herní plochu 240 m<sup>2</sup>

minimální plochu denních místností 240 m<sup>2</sup> (Při úvaze 3 denních místností pro 20 dětí je to 80 m<sup>2</sup> na jednu denní místnost)

Dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací (viz. tabulka 34 - Doporučené základní ukazatele výhledového počtu odstavných a parkovacích stání) navrhujeme pro potřeby školky 12 parkovacích stání. Vycházíme z požadavku 1 parkovacího stání na 5 dětí.

Územní studie ve svém návrhu počítá s dvoupodlažním objektem školky. Spodní z těchto pater je zapuštěno do terénu a hlavní vstup je umístěn v úrovni horního patra v návaznosti na přiléhající komunikaci a veřejné prostranství. Navržená Hrubá podlažní plocha činí cca 680 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha je cca 340 m<sup>2</sup>. Nezastavěná část pozemku je 740 m<sup>2</sup>. Požadavek na minimální velikost nezastavěné plochy pozemku 240 m<sup>2</sup> je splněn. Celý pozemek školky, o velikosti přibližně 1080 m<sup>2</sup>, bude oplocen. Půdorysnou stopu a hmotu objektu je možné v pozdějších stupních dokumentace upravit, při dodržení prostorových podmínek na její umístění.

### 4.3. Technická infrastruktura

Řešené území není v současné chvíli napojeno na dopravní a technickou infrastrukturu. Veškerá dopravní a technická infrastruktura bude napojena na nově umístěnou infrastrukturu v rámci realizace komunikace K Nechošti na jižní hraně řešeného území.

### 4.4. Dopravní řešení

#### Stávající dopravní infrastruktura

Zájmová lokalita se nachází v Kralupech nad Vltavou v místní části Minice jižně od centra Kralup. Řešená oblast určená pro výstavbu se nachází východně od komunikace II/240 (ul. Pražská), která je páteřní komunikací lokality. Konkrétně se zájmové území nachází severně od místní komunikace Ke Studánce a východně od místní komunikace Okružní.

V současné době je zájmové území nezastavěné s trvalým travním porostem bez dopravní infrastruktury. Zájmové území výrazněji výškově klesá směrem na severozápad.

Komunikace II/240 je v zastavěné části města místní sběrnou dvoupruhovou obousměrnou komunikací s šířkou cca 6 m a jednostranným chodníkem. Komunikace propojuje Kralupy nad Vltavou s Prahou, a proto bude i zájmovou zástavbu komunikací nejdůležitější na kterou bude směřovat většina nových intenzit. Tato komunikace se v zájmovém úseku kryje s komunikací II/101, která slouží jako „přivaděč“ lokality na dálnici D7.

Zájmový úsek patří mezi sčítané v rámci celostátního sčítání.

Sčítání dopravy 2016 (sč.úsek: 1-2312)

... význam zkratk

Roční průměr denních intenzit dopravy		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV		
RPDI - všechny dny	voz/den	549	278	16	104	42	340	71	0	0	0	1 400	6 118	80	7 598		
		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV		
RPDI - pracovní den (Po-Pá)	voz/den	680	344	20	129	54	433	82	0	0	0	1 742	6 465	75	8 282		
RPDI - volné dny (mimo svátky)	voz/den	222	113	5	42	13	106	43	0	0	0	544	5 251	94	5 889		
Hodinová intenzita dopravy												TV		SV			
Padesátirázová intenzita dopravy	voz/h											205		1 066			
Špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h											194		1 004			
Těžká nákladní vozidla - TNV															TNV		
Hodnota TNV	voz/den														1 377		
Intenzita dopravy pro hlukové a emisní výpočty												OA	NA	NS	Celkem		
Roční průměr intenzit, den (06-18)	voz/den	Tabulky s intenzitami dopravy pro hlukové a emisní výpočty vznikly přepočtem z RPDI pomocí TP 219 platných v době prezentace výsledků ČSD 2016. Pro aktuální výpočty je nutné použít platné TP 219.										4 900	851	316	6 067		
Roční průměr intenzit, večer (18-22)	voz/den											843	55	37	935		
Roční průměr intenzit, noc (22-06)	voz/den											455	96	45	596		
Emise												OA	LNA	TNA	NS	BUS	Celkem
Roční špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h											886	79	55	57	10	1 087
Koeficienty nerovnoměrnosti dopravy												alfa	beta	gama	PS		
Koeficient nerovnoměrnosti dopravy	-											0.70	0.66	1.06	51:49		
Intenzita cyklistické dopravy															C		
Cyklistická doprava	cyklo/den														275		

Ulice Ke Studánce a Okružní jsou místní obslužné obousměrné komunikace. V rámci souvisejícího aktuálně zpracovaného projektu se počítá s prodloužením ulice Ke Studánce a jejímu povýšení parametry na sběrnou funkci lokality.

Severní propojení lokality počítá s vytvořením napojení na stávající komunikaci Hybešova. Na toto připojení je již kromě původní US zpracovaná i dokumentace pro UR.

Navrhovaná lokalita bude tedy dopravně připojena na ulici Hybešovu na dvou místech, jedním z nich je připojení prostřednictvím prodloužené ulice Ke Studánce (východním směrem), druhé pak prostřednictvím nové komunikace situované severně od ulice Okružní s připojením na ulici Hybešovu v místě křižovatky s ulicí Českou.

V obou případech se jedná o místní obslužné komunikace, které ústí do ulice Hybešovy a tvoří průsečné křižovatky.

### Navrhované řešení

Navrhovaná zástavba rodinných a bytových domů bude obsluhována z nové sběrné komunikace (projektované samostatnou dokumentací) pomocí nových místních obslužných komunikací. Půjde o směrově rozdělené dvoupruhové obousměrné komunikace v režimu zóna 30 se zvýšenými křižovatkami. Ve východní části území, kde je zástavba tvořena pouze rodinnými domy jsou navrženy tři nejméně zatížené komunikace v režimu obytné zóny. Toto navržené řešení nejvíce odpovídá charakteru zástavby.

Návrh územní studie pracuje s vybudování komunikace k Nechošti, která lokalitu zpřístupní ze dvou směrů - příjezd od ul. Pražská (ze západu) a výhledově od budoucího přivaděče (z východu). Dále je námi měněná část územní studie napojena na již navržené trasy vedení komunikací. V severní části na stávající ulici Nad Svahem a ze západu přímo navazujeme na ulici K Rokli v neměněné části platné územní studie. Ta se pak napojuje na ulici Hybešova.

Konkrétně bude území napojeno na novou sběrnou komunikaci na jihu na třech místech. Prostřední napojení v místě nové okružní křižovatky se předpokládá jako nejvíce zatížené.

Ostatní dvě napojení budou provedena formou stykových křižovatek. Lokalita bude dále v severozápadním rohu napojena také na stávající ulici Okružní, zde půjde spíše z hlediska využívání o nouzový výjezd s minimálním zatížením.

Jak již bylo výše napsáno, komunikační síť se skládá z tří nových komunikací ve směru sever-jih, které budou vyústěny na jihu na novou sběrnou komunikaci. Dále je komunikační síť tvořena dvěma propojkami ve směru západ-východ, taktéž v režimu zóna 30. Zbývající dvě komunikace uvnitř území na východě a krátký appendix na severovýchodě bude v režimu obytné zóny.

Komunikace zóny 30 budou navrženy jako obousměrné s šířkou 5,5 m a zpevněným povrchem. Na komunikace budou navazovat jednak plochy pro pěší a dále plochy pro odstavování vozidel. Obytné zóny jsou navrženy se základní šířkou dopravního prostoru 4,5 m s výhybnami ve vjezdech k jednotlivým pozemkům.

Uprostřed území se nachází hlavní bytová zástavba, která bude mít řešenou dopravu v klidu ve společných garážích pod objekty a podél komunikace v návaznosti na konkrétní dům. Na jihu u bytových domů jsou navrženy dvě odstavné plochy (parkoviště). V uličních profilech se dále budou nacházet návštěvnická stání pro zajištění potřebných kapacit dopravy v klidu.

Výškový návrh lokality vychází z morfologie terénu, kdy je snahou výškově kopírovat terén a omezit množství zemních prací. Podélný spád komunikací je však všude do 8,33%.

Komunikace budou plně vybaveny z hlediska bezbariérového provozu v souladu s vyhláškou 398 / 2009 sb., to jest varovnými pásy, vodícími liniemi, příčnými spády do 2% a podélnými spády do 8,33%.

Odvodnění komunikací bude řešeno pomocí příčného a podélného spádu pouličních vpustí, které budou napojeny na zasakovací objekty. Lokálně, především komunikace pro pěší budou odvodněny přímo povrchově do zeleně, kde dojde k zásaku srážkových vod. Zemní pláň bude odvodněna trativodem vyústěným do zasakovacích objektů

### **Rozhledové poměry**

Pro zajištění bezpečnosti byly v rámci studie na křižovatkách prověřeny rozhledové poměry v souladu s normami ČSN 736110 a ČSN 736102. Viz. výkres č. 6.10 dopravní řešení – rozhledové poměry

### **Obalové křivky**

Průjezd lokalitou byl prověřen pomocí obalových křivek hasičského vozidla v souladu s TP 171. Viz. výkres č. 6.09 dopravní řešení - obalové křivky

### **Doprava v klidu**

Celkové rozvržení Viz. výkres č. 6.08 doprava v klidu

Výpočet odstavných a parkovacích stání vychází ze zadání územní studie a ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací (viz. tabulka 34 - Doporučené základní ukazatele výhledového počtu odstavných a parkovacích stání).

### **Odstavná stání**

#### **INDIVIDUÁLNÍ BYDLENÍ**

Pro individuální bydlení v izolovaných rodinných domech a dvojdomcích jsou navržena 2 odstavná stání na vlastním pozemku. Z toho jedno stání je vždy kryté, v garáži, druhé před domem na vlastním pozemku.

Pro individuální bydlení v řadových domech jsou navržena 2 odstavná stání na vlastním pozemku, z toho jedno stání vždy kryté, v garáži, která je součástí domu, druhé před domem na vlastním pozemku.

#### **BYTOVÉ DOMY A BYTOVÉ VILADOMY**

Dle požadavku zadání územní studie 1 odstavné stání na byt a návrhového stavu 164 bytových jednotek je potřeba zajistit 164 odstavných stání.

Dle ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací (viz. tabulka 34 - Doporučené základní ukazatele výhledového počtu odstavných a parkovacích stání) a dle návrhového počtu a velikosti bytů – 36x 1KK (byt o jedné obytné místnosti – 0,5 stání na jednotku); 88x 2KK + 10x 3KK (byty do 100m<sup>2</sup> – 1 stání na jednotku); 30x 4KK (byty nad 100m<sup>2</sup> – 2 stání na jednotku) je minimální potřebný počet 176 odstavných stání.

Odstavná stání jsou situována především do společných garáží, které jsou součástí bytových domů A-D, zapuštěné do svahu (viz. část 4.1 obrázek 8). Část odstavných stání pro bytové domy A-D je navržena spolu s návštěvnickými stáními a rezervami v uličním prostranství. Pro bytové viladomy F jsou parkovací stání umístěna mimo dům v parkovacích zálivech na povrchu na vlastním pozemku.

### **Parkovací stání (návštěvnická stání, stání pro pronajímatelné prostory a služby)**

#### **NÁVŠTĚVNICKÁ STÁNÍ**

Pro individuální bydlení je navrženo 20 návštěvnických parkovacích stání. Ty jsou rovnoměrně rozmístěny po celém území. Počet stání je dán z 10% celkového počtu bytových jednotek individuálního bydlení.

Pro návštěvnická stání k bytovým domům a viladomům je celkem navrženo 17 návštěvnických parkovacích stání. Počet stání činí 10% z požadovaného celkového počtu navrhovaných odstavných stání dle ČSN.

#### **PRONAJÍMATELNÉ PROSTORY A SLUŽBY**

Pro potřeby školky o počtu cca 60 dětí je v území navrženo 12 stání (90% parkovacích a 10% odstavných). Dle požadavku ČSN 73 6110 - 1 parkovací stání na 5 dětí.

Pro potřeby občanské vybavenosti je navrženo 15 parkovacích stání včetně zásobovacího prostoru. Celková plocha občanské vybavenosti činí přibližně 530 m<sup>2</sup>. Tato plocha bude rozdělena do několika menších jednotek v parteru bytových domů.

Celkový požadavek dle ČSN na parkovací stání pro bytové domy a bytové viladomy, pronajímatelné prostory a služby je **220** parkovacích stání.

176	... odstavných stání k bytovým domům a bytovým viladomům (dle ČSN)
17	... návštěvnických stání k bytovým domům a bytovým viladomům (10% z odstavných)
12	... pro potřeby školky
15	... pro pronajímatelné prostory

Celkový navržený počet parkovacích stání pro bytové domy a bytové viladomy, pronajímatelné prostory a služby je **273**. Je počítáno s komerční rezervou.

Požadavek ze zadání územní studie i normový požadavek dle ČSN 73 6110 je v návrhu splněn.

Počet stání pro bytové domy je navržen v počtu 246 (165 stání + 17 návštěvnická stání + 64 stání rezerva). **Koeficient parkování** pro bytové domy (celkový počet stání pro bytové domy 246 / počet bytových jednotek 164) činí **1,5**.

#### Hromadná doprava

V návrhu se nachází rezerva pro zastávku autobusu v návaznosti na hlavní veřejné prostranství řešené lokality v těsné blízkosti školky. V rámci návrhu nové příjezdové komunikace K Nechošti je před kruhovým objezdem umístěná zastávka MHD a to v obou směrech.

### 4.5. Kanalizace splašková

V rámci celé lokality je uvažováno s novou gravitační splaškovou kanalizací vč. přípojek se zaústěním kanalizace do plánované splaškové kanalizace v nově navrhované komunikaci, mezi ulicemi Ke Studánce a Na Vršku. V rámci lokality jsou navrženy dvě čerpací šachty DN 2500 a DN 3000. Předpokládá se osazení šachet s předrotačním dnem a velkopružných čerpadel. Čerpací šachty budou osazeny v zeleni a výtlaky zakončeny v revizních šachtách s dnem obloženým čedičem.

Splaškové kanalizační stoky se uvažuje v provedení z plastového kanalizačního potrubí PVC SN12 s betonovými revizními šachtami DN 1000. Přípojky jsou uvažovány z kanalizačního potrubí PVC SN 8 zakončené plastovými revizními šachtami DN 425 a u bytových domů DN 425 nebo betonovými DN 1000.

### 4.6. Kanalizace dešťová

V rámci celého území je v převážné části uvažováno o likvidaci dešťových vod vsakováním a částečně s regulovaným odtokem do kanalizace. U všech uvažovaných objektů je uvažováno se vsakováním dešťových vod ze střech objektů.

#### Komunikace

V západní lokalitě bude řešeno odvodnění komunikací přes uliční vpusti a dešťovou kanalizaci do retenční nádrže. Z retenční nádrže budou dešťové vody čerpány do plánované dešťové kanalizace v nově navrhované komunikaci K Nechošti.

Dešťové vody z východní lokality budou odváděny povrchově do vsakovacích průlehlů a rýh, které budou umístěny převážně v zelených pásích podél komunikací. Vzhledem k lokálně velkým sklonům komunikace je v problematických místech uvažováno se zbudováním přelivných hrázek, které zajistí vsakování v požadovaném místě a nebude docházet ke stékání vody do nejnižšího místa v případě běžných srážek. V případě extrémních srážek může dojít k přelití do vsakovacího průlehu umístěného pod bytovými domy v severozápadním rohu lokality. Západní komunikace podél školky bude odvodněna převážně do ploch parkovacích stání, které budou provedeny ze zatravnovacích tvárníc.



Vzhledem k vsakování přes zatravněné průlehy a zatravnovací tvárnice dojde na ohumusované a zatravněné vrstvě k dostatečnému předčištění dešťových vod a nemusí tak být zřizovány žádné další zařízení pro předčištění dešťových vod.

### Objekty

Vsakování dešťové vody z objektů rodinných domů, bytových domů F a školky je uvažováno pomocí podzemních vsakovacích objektů. Dle geologických podmínek je uvažováno se vsakovacími boxy nebo šterkovými vsakovacími objekty. Před každým vsakovacím objektem bude umístěna filtrační šachta a variantně nádrž na využívání dešťové vody. Vzhledem k velmi omezené ploše a vsakovacím podmínkám na některých pozemcích se předpokládá na problematických místech s návrhem střech s extenzivní zelení.

Dešťové vody z bytových domů A až D budou odváděny do vsakovacího průlehu umístěného severozápadně od objektů. U těchto objektů se uvažuje s intenzivní zelení na střechách podzemních objektů a extenzivní zelení případně intenzivní zelení na střechách nadzemních částí objektů.

## 4.7. Vodovod

V rámci lokality je uvažováno se zásobováním vodou z plánovaného veřejného vodovodu, který bude umístěn v nově navrhované komunikaci K Nechošti.

Výpočet potřeby vody									
dle směrných čísel roční potřeby vody dle přílohy č.12 k Vyhlášce č.120/2011 Sb.									
Stanovení koeficientů denní a hodinové nerovnoměrnosti									
Celkový počet obyvatel sídla	18 000		$k_d =$	1,35					
Počet připojených obyvatel	1000		$k_h =$	2,2					
objekt / provoz	MJ	počet MJ	denní a roční provoz		průtok vodovodním potrubím [m <sup>3</sup> ]				
			denní [hod/den]	roční [dnů/rok]	směrný denní [l/(MJ.den)]	průměrný denní průtok $Q_p$ [m <sup>3</sup> /den]	průměrný roční průtok $Q_r$ [m <sup>3</sup> /rok]	maximální denní průtok $Q_{max,d}$ [m <sup>3</sup> /den]	max. hodinový průtok $Q_{max,h}$ [m <sup>3</sup> /hod]
Lokalitace	osob	1280	24	350	100	128,000	44 800	172,80	15,84
Celkem						128,000	44 800	172,80	15,84

## 4.8. Plynovod

V rámci lokality je uvažováno se zásobováním plynem z plánovaného plynovodního řadu, který bude umístěn v nově navrhované komunikaci K Nechošti.

## 4.9. Elektrická energie

### Popis

V zájmovém území se nachází stávající sítě, které jsou v kolizi se zvažovanou výstavbou a rekonstrukcí objektu. Tyto sítě budou přeloženy, popř. vybudovány nové.

Dodavatel musí zajistit při předání staveniště splnění podmínek správců podzemních zařízení. Nesmí zahájit výkopové práce před vytyčením a ověřením stavu zařízení zástupci příslušných správců podzemních inženýrských sítí. Mezi všemi podzemními vedeními je nutno dodržet vzdálenosti dle ČSN 736005, ČSN 33 2000-5-52.

### Ochranná pásma

Stávající i projektované inženýrské sítě a zařízení jsou zpravidla chráněny ochrannými pásmy.

V ochranném pásmu kabelů je povolen pouze ruční výkop bez použití mechanismu.

Ochranné pásmo je 1m na každou stranu od kabelu.

Energetické sítě

Stávající inženýrské sítě a zařízení pro energetiku jsou chráněny ochrannými pásmy dle zák.č. 458/2000 Sb.

U vestavěných elektrických stanic sahá pásmo 1 m od obestavění, u kompaktních a zděných transformačních stanic 2 m.

Ochranné pásmo kabelových vedení 22 kV i nn uložených v zemi činí vždy 1 m od krajního kabelu trasy na každou stranu.

Ochranné pásmo nadzemního vedení činí :

- u napětí nad 1 kV a do 35 kV včetně (pro vodiče bez izolace) 7 m

- u napětí nad 35 kV do 110 kV včetně 12 m

- u napětí nad 110 kV do 220 kV včetně 15 m

vždy od svislé roviny vedené krajním vodičem vedení.

Ochranné pásmo u nízkotlakých a středotlakých plynovodů v zastavěném území obce činí 1 m.

Ochranné pásmo teplovodu činí 2,5 m od vnějšího okraje zařízení na každou stranu.

Poznámka: Přesná formulace definice ochranných pásem energetických sítí je uvedena v zák.č. 458/2000 Sb. (Energetický zákon).

#### **Ostatní síť**

Ochranné pásmo sdělovacích kabelů, na něž se vztahuje platnost zákona č.151/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, činí 1,5 m od krajního kabelu trasy.

Ochranné pásmo vodovodů činí dle Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001Sb u řadů do DN 500 mm včetně přípojek 1,5 m od vnějšího líce potrubí, u řadů nad DN 500 mm 2,5 m od vnějšího líce potrubí.

Poznámka: Přesné formulace definice ochranných pásem inženýrských sítí jsou uvedeny v příslušných právních a technických předpisech

#### **PŘELOŽKA VN**

V zájmovém území se nachází nadzemní linka VN 22kV, která je v kolizi se zvažovanou výstavbou, tato linka bude přeložena do nové pozice viz samostatné řešení. Přeložka bude řešena dle smlouvy o přeložce se společností ČEZ Distribuce.

#### **Napojení lokality ČEZ**

Lokalita bude napojena na rozvody distribuční soustavy ČEZ Distribuce. V blízkosti zájmového území 2 trafostanice 22kV/0,4kV číslo ME\_1834 a TS ME\_0278. Tyto TS slouží pro napojení stávající lokality.

Pro napojení nové lokality budou vybudovány 2 nové TS o jm. výkonu 630kVA, 22/0,4kV. TS budou na straně VN napojeny na stávající přeloženou linku 22kV. Na straně NN budou vyvedeny vývody pro jednotlivé odběrné místa. Vývody budou provedeny kabely AYKY uloženými v zemi a ukončeny budou v jednotlivých rozpojovacích či přípojkových skříních u objektů. Z důvodu zvýšení spolehlivosti budou tyto TS propojeny na straně NN.

Lokalita bude napojena v souladu se smlouvami o připojení se společností ČEZ Distribuce.

### **Předpokládaná výkonová bilance lokalita Kralupy\_Minice**

Název	$P_i$ (kW)	$\beta$	$P_s$ (kW)	Jištění
Byty v bytových domech, cca 164x	4 059,0	0,195	791,5	330x 3x25A
Bytové vila domy 16x				
Rodinné domy 47x				
Dvojdomy 54x				
Řadové domy 49x	120,0	0,3	36,0	8x 3x25A
Společná spotřeba bytové domy 8x				
Školka	50,0	0,8	40,0	1x 3x63A
Retaily	9,4	0,8	7,5	1x 3x20A

Restaurace	100,0	0,8	80,0	1x 3x125A
CELKEM	4 338,4		955,0	
soudobost nezi odběrová		0,9		
<b>Celkem max. příkon lokality</b>			<b>859,5</b>	<b>kW</b>
<b>Soudobý příkon odpovídá</b>				
<b>jmenovité proudové hodnotě</b>				
	<b>I=</b>	<b>1 311,3</b>		<b>A</b>
	při $\cos \phi =$	0,95		

#### 4.10. Veřejné osvětlení

V nově vybudované lokalitě bude zřízeno veřejné osvětlení. Bude tvořeno svítidly LED na stožárech o výšce max 8m. Napojení bude provedeno na nové zapínací místo, které bude vybudováno u nové TS. Svítidla o výkonu cca 36W budou rozmístěny s roztečí cca 28-32m. Napojení bude provedeno kabely CYKY-J 4x16 v uložení v zemi.

#### 4.11. Sdělovací vedení

Zvažovaná lokalita bude napojena na telekomunikační služby buď pomocí optické sítě pomocí HDLE trubek pro zařezání optických vláken nebo bezdrátové sítě pomocí WIFI sít.

#### 4.12. Etapizace

Lokalita bude rozdělena na 3 etapy dle výkresu 6.8. Etapizace

První etapa zahrnuje občanskou vybavenost důležitou pro fungování celé lokality, bytové domy s parterem, velkou část veřejných prostranství, školku a dvojdomy ve východní části etapy.

Druhá etapa bude pokračovat výstavbou individuálního bydlení ve východní části celé lokality.

Jako 3. Etapa je uvažována výstavba individuálního bydlení v západní části řešeného území.

## 5. REGULATIVY

### 5.1. Využití pozemků

Pozemky do 500 m<sup>2</sup> budou využity především pro individuální bydlení typu řadový dům.

Pozemky od 500 do 800 m<sup>2</sup> budou využity především pro individuální bydlení typu dvojdom. Ve výjimečných případech, například na rohových parcelách, mohou být využity jako pozemky pro bydlení typu izolovaný rodinný dům.

Pozemky nad 800 m<sup>2</sup> budou využity především pro bydlení typu izolovaný rodinný dům. Dále pak pro smíšenou zástavbu typu bytové domy nebo pro občanskou vybavenost.

### 5.2. Druhy staveb

Izolované rodinné domy

Rodinné dvojdomy

Rodinné řadové domy

Bytové viladomy

Bytové domy

Budovy pro občanskou vybavenost

Objekty nezbytné pro realizaci technické a dopravní infrastruktury

### 5.3. Prostorové regulativy

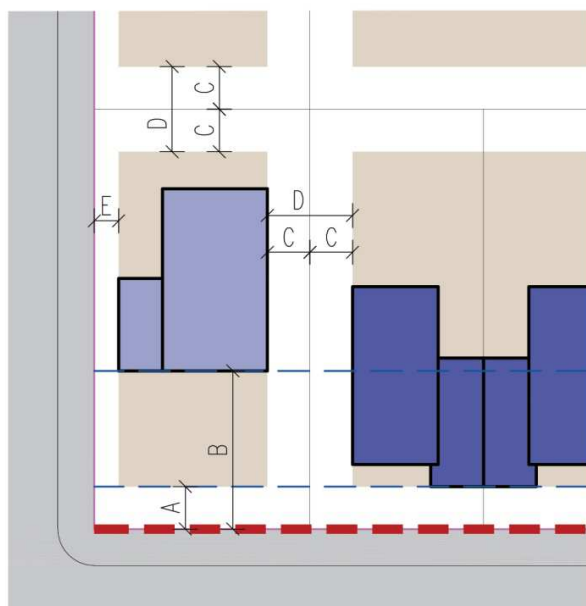
Podmínky prostorového uspořádání řeší základní funkční a prostorovou regulaci plochy, jejich grafická podoba viz. Výkres 6.4. Situace s regulativy.

#### Stavební čára

Výkres 6.4. Situace s regulativy stanovuje volnou stavební čáru. Je to nepřekročitelná hranice od níž může zástavba libovolně ustupovat. Rozděluje pozemek na zastavitelnou a nezastavitelnou část. Byla navržena díky rozdílnému sklonu a tvaru pozemků, aby umožňovala rozumné využití všech pozemků v území.

#### Uliční čára

Výkres 6.4. Situace s regulativy stanovuje uliční čáru. Ta vymezuje hranici uličních prostranství a bloků stavebních i nestavebních.



obr. 13 - Prostorové regulativy pro umístění staveb individuálního bydlení na pozemku, z výkresu 6.4. Situace s regulativy

#### A, B - volná stavební čára

**A** - minimální vzdálenost stavební čáry od uliční čáry činí 3,5 m

**B** - maximální vzdálenost stavební čáry od uliční čáry činí 13 m

#### C,D,E – odstupy staveb od hranice pozemku

**C** - minimální odstup stavby od hranice se sousedním pozemkem činí 3,5 m

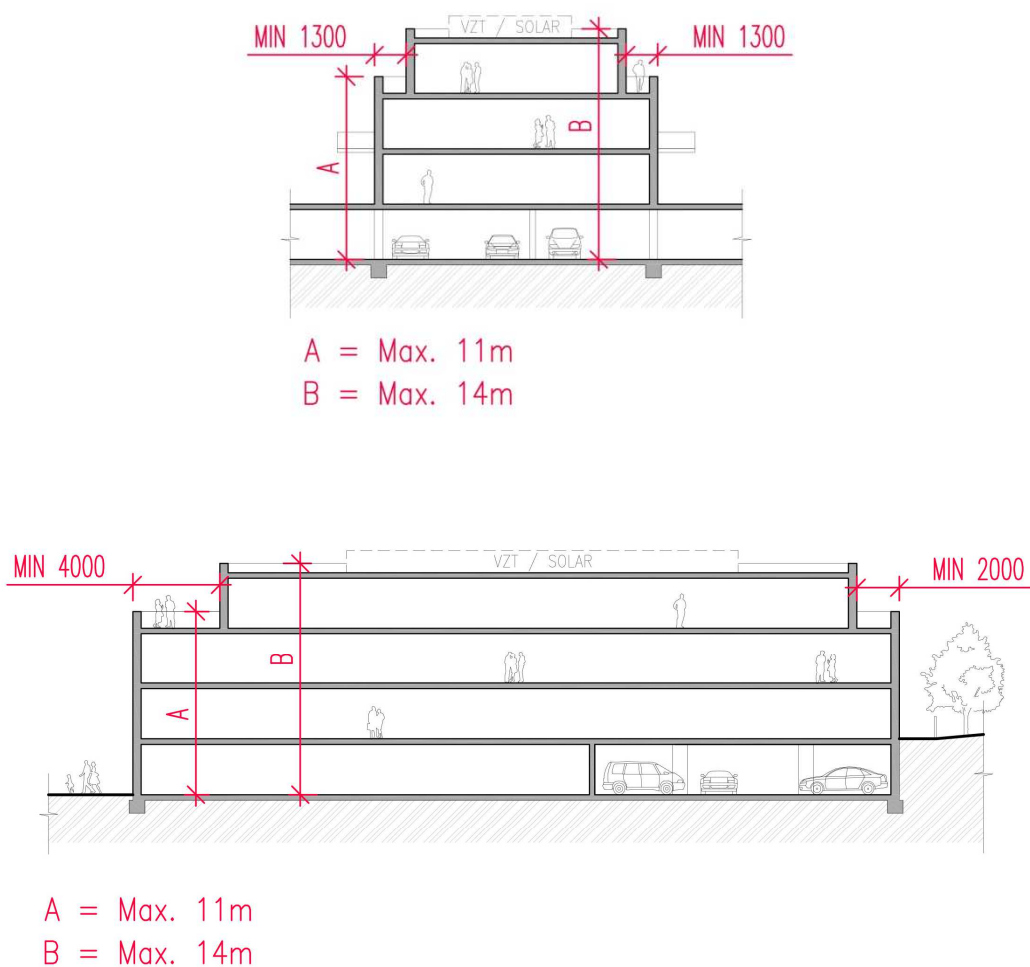
**D** - minimální rozestup mezi domy činí 7 m

**E** - minimální odstup stavby od hranice s veřejným prostranstvím činí 2m  
(pro místa bez definované uliční čáry)

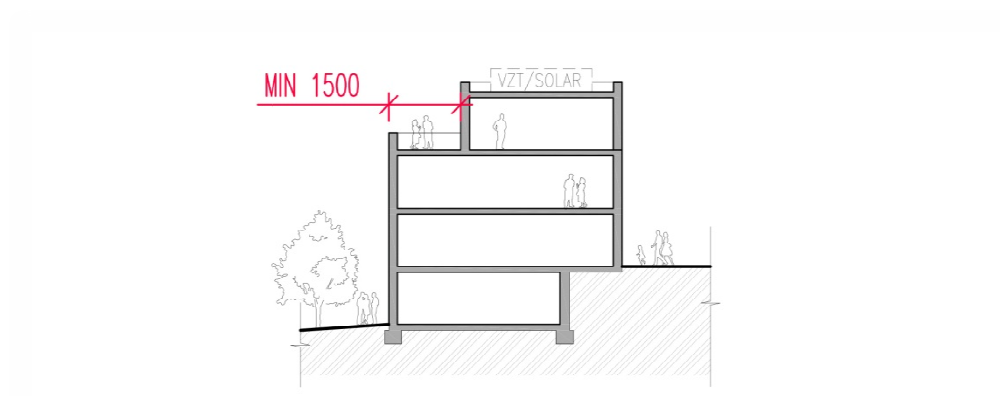
**Výška staveb****Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) a pro plochy smíšené (SM)**

- maximální počet nadzemních podlaží: 3 + 1 ustupující podlaží

obr. 14 - Prostorová regulace bytových domů:



obr. 15 - Prostorová regulace bytových viladomů:





Výjimku z této prostorové regulace tvoří vnější plášť vertikálních komunikací, jader a nezbytné technické infrastruktury v domě. Tyto stěny mohou lícovat se stěnami pater spodních.

Úprava výšky staveb oproti územnímu plánu vychází především z konkrétních geomorfologických podmínek dané lokality. Územní studie pracuje se zapuštěnými patry do přílehlého terénu a zmenšuje tak pocitovou výšku staveb.

**Pro plochy bydlení individuálního (BI)**

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

**Typ zastřešení**

Pro bydlení hromadné – ploché střechy

Pro bydlení individuální – ploché nebo šikmé střechy

Pro stavby občanské vybavenosti – ploché nebo šikmé střechy

**Sklon střech**

Sklon šikmých střech max.45°

Typ šikmých střech není omezen.

## Míra využití území

### Pro plochy Bydlení – individuálního (BI)

#### Pro izolované rodinné domy:

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

#### Pro řadové rodinné domy:

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

#### Pro rodinné dvojdomy:

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

### Pro plochy Bydlení – hromadného (BH) pro plochy smíšené (SM)

Dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Bude splněno vsakování dešťových vod na pozemcích. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude minimálně 0,3. Viz. výkres 6.12 Situace – Vymezení ploch v majetku SVJ

### Vymezení občanského vybavení

Výkres 6.4. Situace s regulativy vymezuje plochy smíšené, jejichž součástí budou prostory pro občanskou vybavenost včetně školky pro cca 60 dětí.

### Vymezení veřejných prostranství

Vymezení veřejných prostranství viz výkres 6.14 Situace veřejných prostranství a 6.04 Situace s regulativy.

Vymezení veřejných prostranství vychází z požadavků Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a Územního plánu města Kralupy nad Vltavou. Požadavky určují minimálně 1000 m<sup>2</sup> veřejných prostranství na 2 hektary řešeného území. Do této plochy nebudou započítány pozemní komunikace.

Územní studie vymezuje plochu veřejných prostranství pro měněnou část ÚS 12 o rozloze 2970 m<sup>2</sup> a plochu veřejných prostranství pro pro ÚS 13 o rozloze 4033 m<sup>2</sup>

Pro měněnou část ÚS 12 o rozloze cca 56 607 m<sup>2</sup> minimální požadavek na veřejná prostranství činí cca 2 830 m<sup>2</sup>.

Územní studie tento požadavek na minimální rozlohu veřejných prostranství splňuje.

Pro nově navrhovanou část ÚS 13 o rozloze cca 88 494 m<sup>2</sup> minimální požadavek na rozlohu veřejných prostranství činí 4 000 m<sup>2</sup> dle územního plánu města Kralupy nad Vltavou. Do této plochy nelze započítat celou funkční plochu ZS6 – zeleň sídelní – etické pásmo hřbitova.

Územní studie tento požadavek na minimální rozlohu veřejných prostranství splňuje.

## **6. GRAFICKÁ ČÁST**

- 6.1. Širší vztahy 1:5000 - A3**
- 6.2. Skica konceptu 1:2000 - A3**
- 6.3. Koordinační situace podkladové studie 1:1000 - A1**
- 6.4. Situace s regulativy 1:1000 - A1**
- 6.5. Urbanistická situace 1:1000 - A1**
- 6.6. Schematické řezy územím 1:250 – A1**
- 6.7. Schéma technické infrastruktury 1:1000 – A1**
- 6.8. Koncepce dopravy v klidu 1:1000 – A1**
- 6.9. Dopravní řešení – obalové křivky 1:1000 – A1**
- 6.10. Dopravní řešení – rozhledové poměry 1:1000 – A1**
- 6.11. Dopravní řešení – schematické podélné profily komunikací 1:2000 – A1**
- 6.12. Situace – Vymezení ploch v majetku SVJ 1:2000 – A3**
- 6.13. Etapizace 1:2000 – A3**
- 6.14. Situace veřejných prostranství 1:2000 – A3**
- 6.15. Pohled na jednoduchý 3D model navrhované zástavby I – A3**
- 6.16. Pohled na jednoduchý 3D model navrhované zástavby II – A3**