

YDS
ARCHITEKTI

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

akce	ÚZEMNÍ STUDIE „BYTOVÝ DŮM POD SKALKOU“
místo	par.č. 779 k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou [672742]
objednatel	Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
investor	VIVA LIVING s.r.o. Kladenská 28 278 01 Kralupy nad Vltavou IČO: 24220329
zhotovitel	Ing. arch. Jan Studený autorizovaný architekt - ČKA 4739 Soukenická 64/22 274 01 Slaný IČO: 07407548 tel.: +420 728 869 593
autor	Ing. arch. Pavlína Procházková
stupěň	Územní studie
datum	03/2022

POPIS

Důvodem zpracování územní studie Bytový dům Pod Skalkou je potřeba prověření umístění bytového domu na pozemku parc. č. 779 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou. Územní studie prověřuje podmínky možného zastavění vymezeného území a stanovuje regulační zásady pro výstavbu. Zároveň prověřuje umístění bytového domu v ploše určené pro individuální bydlení, kdy jsou bytové domy podmíněčně přípustné.

Územní studie je podmínkou pro rozhodování v území v souladu s platným územním plánem.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na pozemku parc. č. 779 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou v jihozápadní části města Kralupy nad Vltavou. V sousedství předmětného pozemku se nachází větší stavby rodinných domů o maximálně 2 nadzemních podlažích a podkrovím. Celková uvažovaná plocha řešeného pozemku je 701 m². Řešené území se nachází podél ulice Pod Skalkou. Území se svažuje směrem od severozápadu z jihovýchodu. Objekty v sousedství ze severu a východu řešeného pozemku se tedy nachází na vyvýšené pozici.

Řešené území se dle územního plánu nachází v ploše BI – BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ.

VÝCHOZÍ PODKLADY

- Zadání územní studie
- Dokumentace Rodinného domu na řešeném pozemku.
- Dokumentace na rodinný dům má platné stavební povolení
- Výpis z katastru nemovitostí
- Mapové podklady
- Návštěva lokality

ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

Řešené území se nachází v jihovýchodní části města Kralupy nad Vltavou podél ulice Pod Skalkou. Řešené území nespadá do žádného ochranného pásma. V území se nachází rodinné domy větších rozměrů o 2 nadzemních podlažích a obytném podkroví. Většina domů má sedlovou, případně valbovou střechu.

Řešené území se dle územního plánu nachází v ploše BI – BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ.

V minulosti na řešeném pozemku stál větší dům v minulosti využívaný jako hájovna se sálem, který byl postaven na hranici parcely a tvořil tak uliční čáru. Tento dům byl částečně demolován v rámci stavby nového rodinného domu, který získal na řešeném pozemku stavební povolení.

NÁVRH ŘEŠENÍ STAVBY

Územní studie byla zpracována na podkladu projektu rodinného domu na řešeném pozemku, který má platné stavební povolení.

Navržený bytový dům hmotově plně odpovídá projektu rodinného domu. Úprava řešení rodinného domu spočívá v zahloubení části před rodinným domem, kde vznikne podzemní parkování pro 7 automobilů. Podzemní parkování bude zastřešeno pochozí zelenou střechou, která bude umístěna v původní výšce zahrady objektu.

Stavba vhodně a citlivě zapadá do stávající zástavby, ale zároveň se nenechá upozadit.

Samotná hmota domu je klasická – obdelníkový půdorys se sedlovou střechou a štítem orientovaným do ulice, ve kterém jsou symetricky umístěná okna. Do střešní roviny jsou zasazeny čtyři vikýře s plochou střechou, na které navazují vykonzolované balkony rozšiřující bytové jednotky o exteriér.

Dispozičně je stavba členěna na dvě nadzemní podlaží a podkroví s přístupem z prostředního podlaží. Toto řešení umožnilo vyvážený přístup do jednotlivých úrovní domu, kdy spodní úroveň je více soukromá, jelikož ji budou využívat pouze majitelé bytových jednotek v tomto podlaží. K bytovým jednotkám v přízemí patří zahrady, podobně jako k zadní bytové jednotce ve druhém nadzemním podlaží.

V objektu se nachází 7 bytových jednotek.

- v 1.NP se nachází 2 bytové jednotky (HPP = 95,4 a 82,5 m²),
- v 2.NP se nachází 2 bytové jednotky (HPP = 77,9 a 82,5 m²),
- v podkroví se nachází 3 bytové jednotky (HPP = 80,1 a 39,7 a 54,6 m²)

REGULATIVY

VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Řešené území je Územním plánem definováno jako plocha pro individuální bydlení (BI). Využití plochy jako bytový dům je podmíněně přípustné při doložení územní studie. Požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot území je zohledněno návrhem objektu v hmotě povoleného rodinného domu. Navrhovaný objekt reflektuje návaznost na strukturu a charakter navazující zástavby městské části Mikovice a svažité terén.

DRUH STAVBY

Fukční využití stavby je bytový dům o 7 bytových jednotkách, což územní plán umožňuje.

PROSTOROVÉ REGULATIVY STAVBY

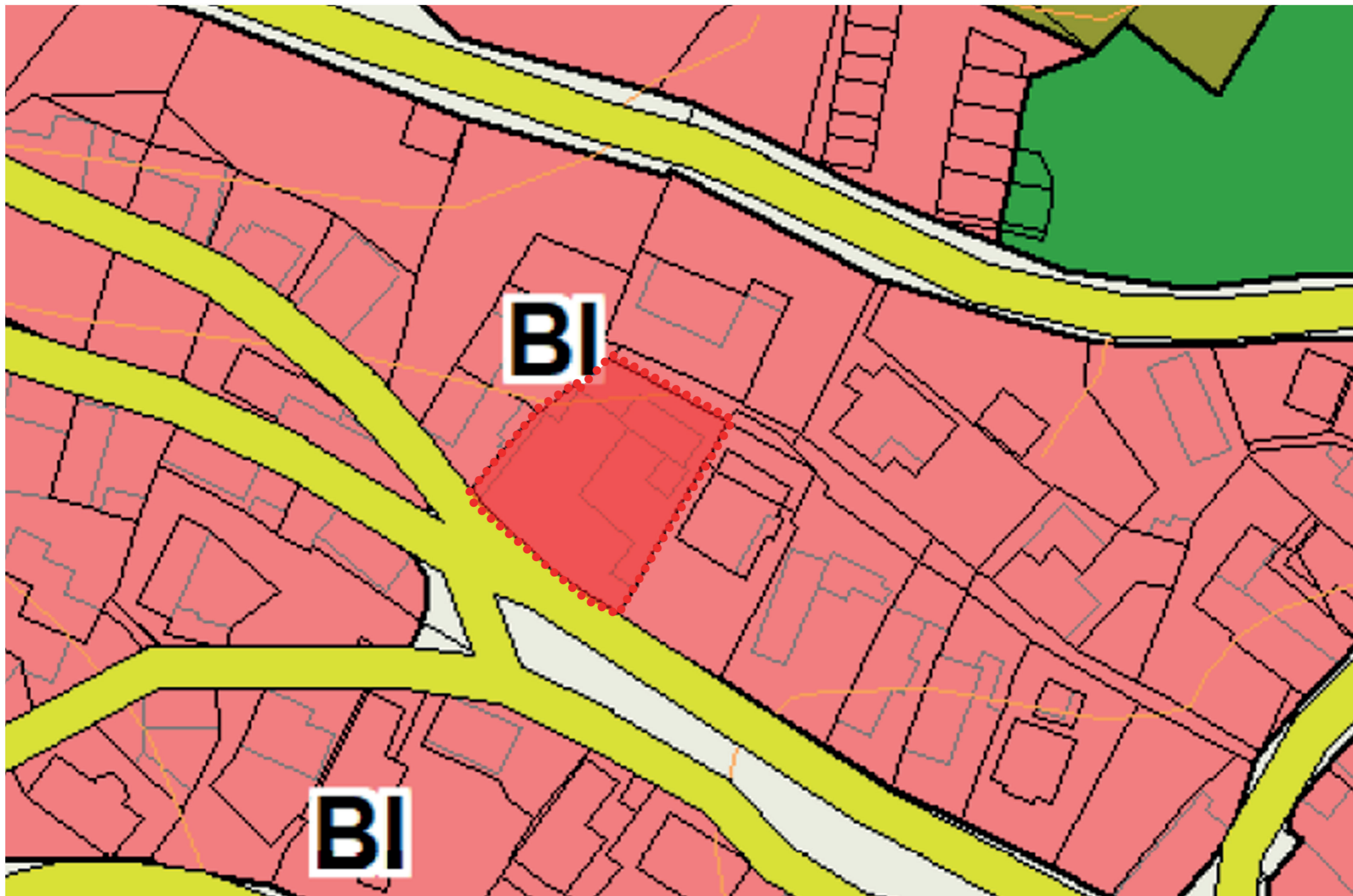
- Navržený objekt zachovává původní uliční čáru částečně demolované stavby hájovny. Uliční čára je hranicí mezi řešeným objektem a veřejným uličním prostorem. Objekt leží na hranici řešeného pozemku.
- Minimální šíře veřejného prostranství je stanovena na 12 m, respektive 10,5 m pro jednosměrný provoz.
- Pro navržený objekt je navrženo 7 parkovacích stání, což odpovídá počtu bytových jednotek.
 - Pro každou bytovou jednotku 1 parkovací stání - není žádný byt nad 100 m² (podmínka ČSN).
- Objekt má 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví.
- Výška objektu (respektive celá hmota objektu) se nemění oproti povolenému RD. Hmota respektuje svažité terén pozemku a využívá ho k umístění podzemního podlaží pro parkování.
- Objekt má sedlovou střechu se třemi vikýři. Sklon střechy je 35°.
- Míra využití území

PLOCHA POZEMKU	701 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA	408,3 m ²

KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY	0,58 (max 0,7 dle ÚP)
KOEFICIENT ZELENĚ	0,42 (min 0,3 dle ÚP)
KOEFICIENT PODLAŽNÍ PLOCHY	1,24

Navržený objekt bytového domu všechny tyto regulativy respektuje a splňuje.





BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ KOMUNIKACE ZELEŇ SÍDELNÍ



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 zastavitelné plochy a plochy přestavby:

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 dvojdomů bude minimálně 500 m²,

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

Další podmínky:

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

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

- 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

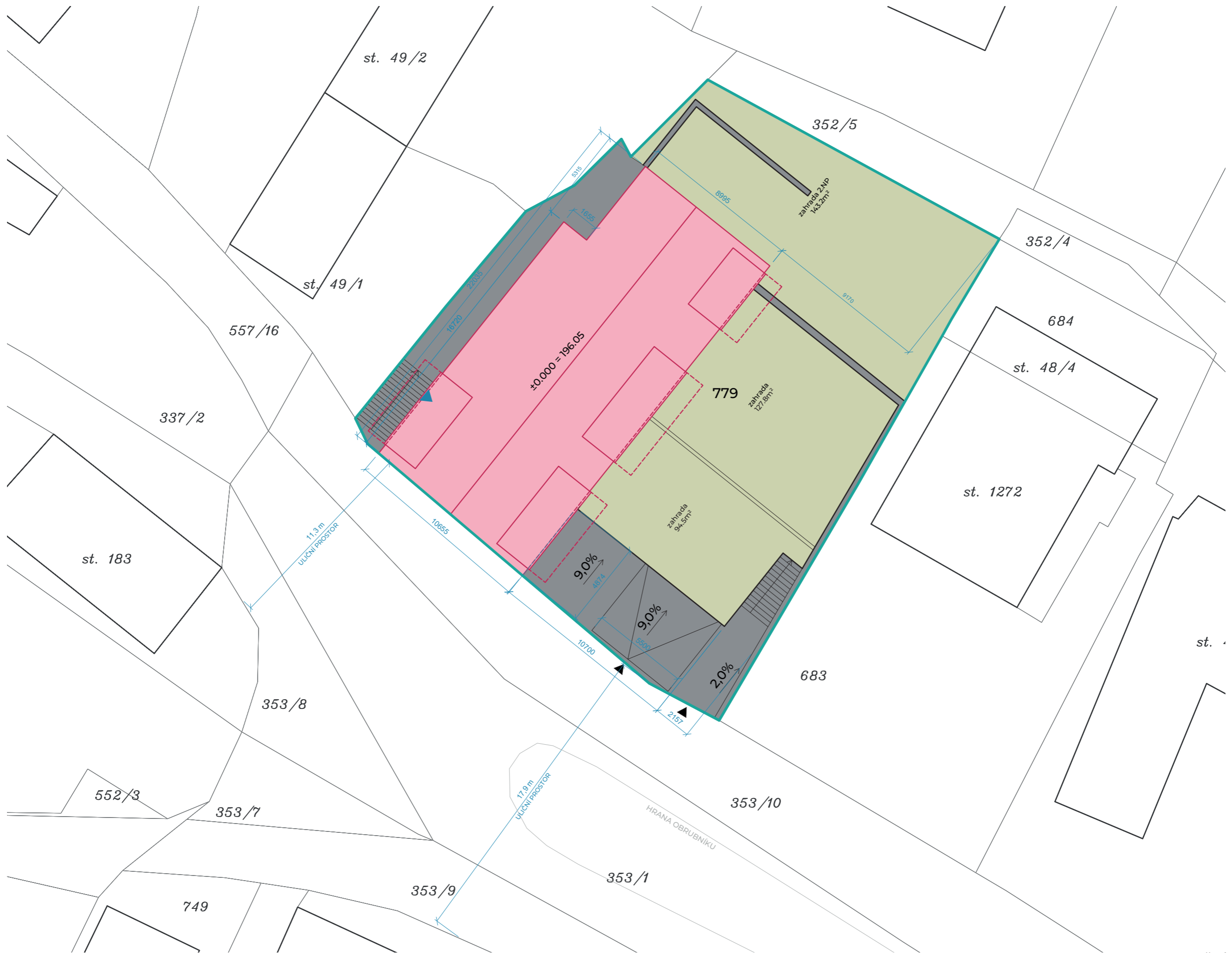
přípustná výška: 12 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby se šikmou střechou, 10 m od nejnižší části přilehlého terénu pro stavby s rovnou střechou,

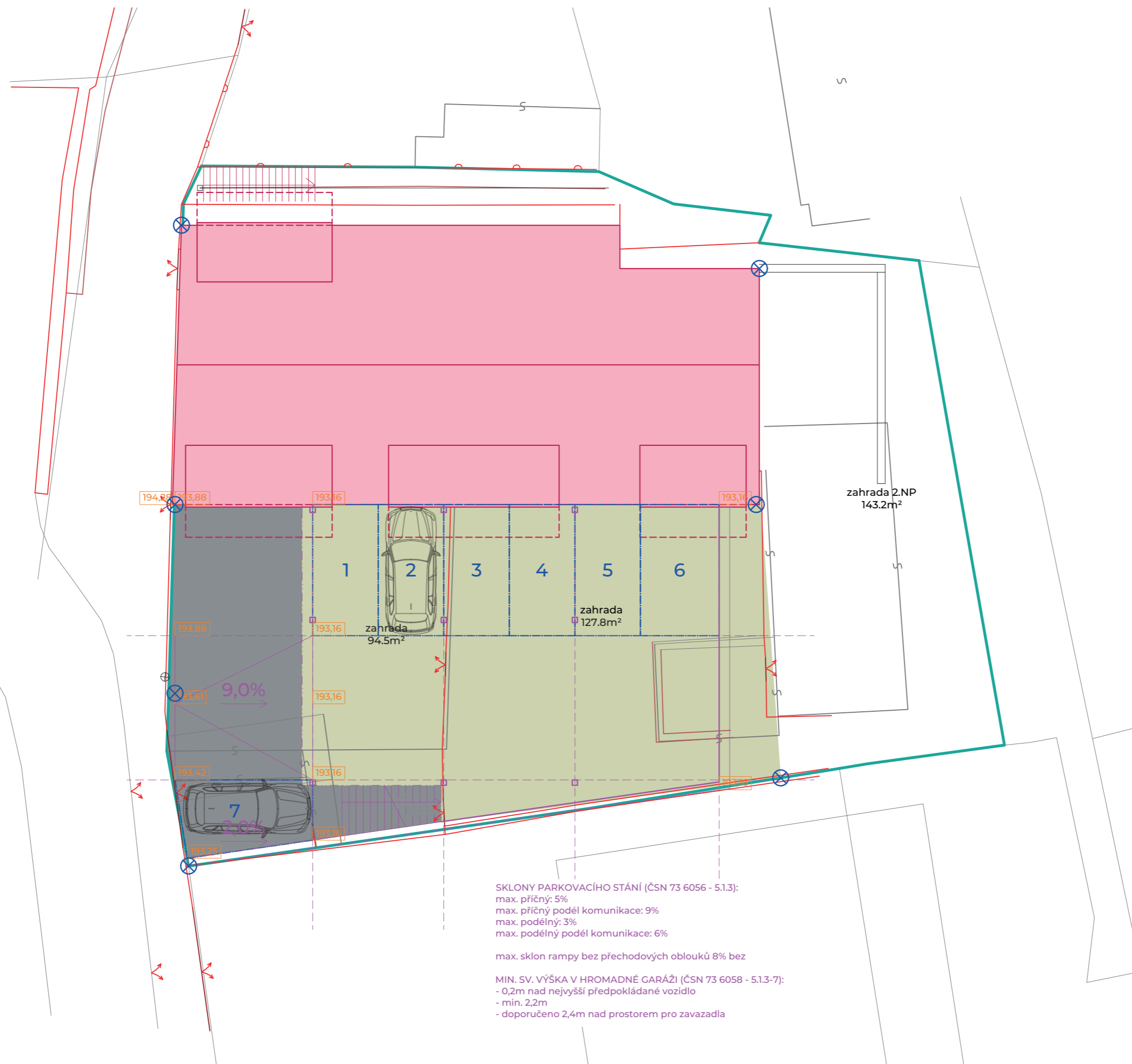
- v plochách navržené zástavby podél ulice Nad Zámkem je na pozemcích bez vydaného územního rozhodnutí a stavebního povolení přípustná pouze výstavba izolovaných rodinných domů,

- 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.







SKLONY PARKOVACÍHO STÁNÍ (ČSN 73 6056 - 5.1.3):
 max. příčný: 5%
 max. příčný podél komunikace: 9%
 max. podélný: 3%
 max. podélný podél komunikace: 6%

max. sklon rampy bez přechodových oblouků 8% bez

MIN. SV. VÝŠKA V HROMADNÉ GARÁŽI (ČSN 73 6058 - 5.1.3-7):
 - 0,2m nad nejvyšší předpokládané vozidlo
 - min. 2,2m
 - doporučeno 2,4m nad prostorem pro zavazadla



