

ÚZEMNÍ STUDIE: BYTOVÝ DŮM „U Cukrovaru“, LOBEČ, KRALUPY NAD VLTAVOU

ZADAVATEL: Blažek Milan, Kladenská 256, 25264 Velké Přílepy

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

ZPRACOVATEL: Ing. arch. Petr Vaculík ČKA, Č.A.: 01565 - A.0
Ing. arch. Ladislav Kaduk

OBSAH:

A/ TEXTOVÁ ČÁST:

1. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE

- 1.1 Identifikační údaje
- 1.2 Úkol územní studie
- 1.3 Vymezení řešeného území
- 1.4 Výchozí podklady

2. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

- 2.1 Širší vztahy
- 2.2 Územní plán
- 2.3 Popis stávajícího území
- 2.4 Vlastnické vztahy

3. NÁVRH

- 3.1 Urbanistická koncepce
- 3.2 Využití území
 - 3.2.1 Architektonické řešení
 - 3.2.2 Hospodaření s dešťovou vodou
- 3.3 Dopravní řešení
 - 3.3.1 Vstupní podklady
 - 3.3.2 Popis stávajícího stavu
 - 3.3.3 Celkové technické řešení

4. REGULATIVY

- 4.1 Využití pozemku
- 4.2 Druh stavby
- 4.3 Prostorový regulativ stavby
- 4.4 Regulativy

B/ GRAFICKÁ ČÁST:

- 1.1 Situace Širších vztahů | M1:2000
- 1.2 Koordinační situace | M1:500
 - 1.2.1 Řez A-A | M1:200
 - 1.2.2 Řez B-B | M1:200
- 1.3 Situace s regulativy | M1:500
- 1.4 Pohledy na jednoduchý 3D model
- 2.1 Dopravní napojení
 - 2.1.1 Situace širších vztahů | M1:500
 - 2.1.2 Katastrální situace | M1:250
 - 2.1.3 Koordinační situace | M1:250
 - 2.1.4 Sjezd – vlečná křivka vozidel | M1:200
 - 2.1.5 Sjezd – rozhledové poměry | M1:400
 - 2.1.6 Situace dopravního značení | M1:500

Samostatná příloha:

1/Hydrogeologický posudek, podmínek pro vsakování dešťových vod na pozemku p.č. 48/10 k.ú. Lobeč (leden 2022)

2/ Studie oslunění a denního osvětlení

A/ Textová část:

1. IDENTIFIKAČNÍ A ÚVODNÍ ÚDAJE:

1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

ZADAVATEL: Blažek Milan, Kladenská 256, 25264 Velké Přílepy

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

ZPRACOVATEL: Ing. arch. Petr Vaculík ČKA, Č.A.: 01565 - A.0
Ing. arch. Ladislav Kaduk

1.2. ÚKOL ÚZEMNÍ STUDIE

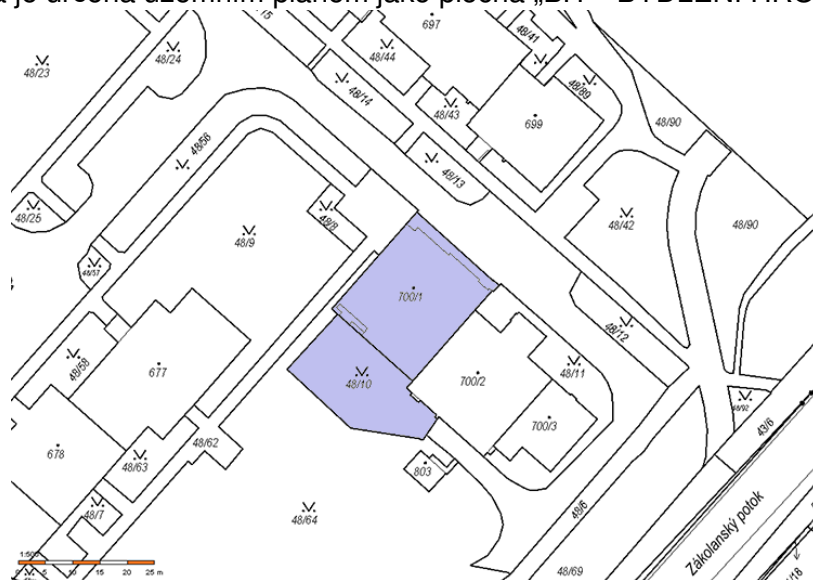
Cílem územní studie je komplexní návrh řešení této rozvojové plochy. Územní studie prověřuje možnosti a podmínky změn a zároveň zajistí vzájemné vazby nově navrženého objektu, dopravní a technickou infrastrukturou, zelení, okolitou zástavbou.

Účelem územní studie je prověření možností řešeného prostoru daného území a vytvoření podkladu pro rozhodování v území. Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření jasného návrhu pro toto území.

1.3 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené územní studií se nachází na sídlišti U Cukrovaru, mezi několika podlažními panelovými podlažními bytovými domy. Celková uvažovaná plocha řešeného území je 787,0m² – dle KN.

Řešená plocha je určena územním plánem jako plocha „BH – BYDLENÍ HROMADNÉ“.



Vyznačení řešeného pozemku na podkladu katastrální mapy

1.4 VÝCHOZÍ PODKLADY

Individuální požadavky investora, katastrální mapa, zadání Územní studie: „U Cukrovaru“, LOBEČ, KRALUPY NAD VLTAVOU“, zaměření stávajícího objektu, fasádní pohledy sousedních objektů panelových bytových domů

2. ROZBOR STÁVAJÍCÍHO STAVU

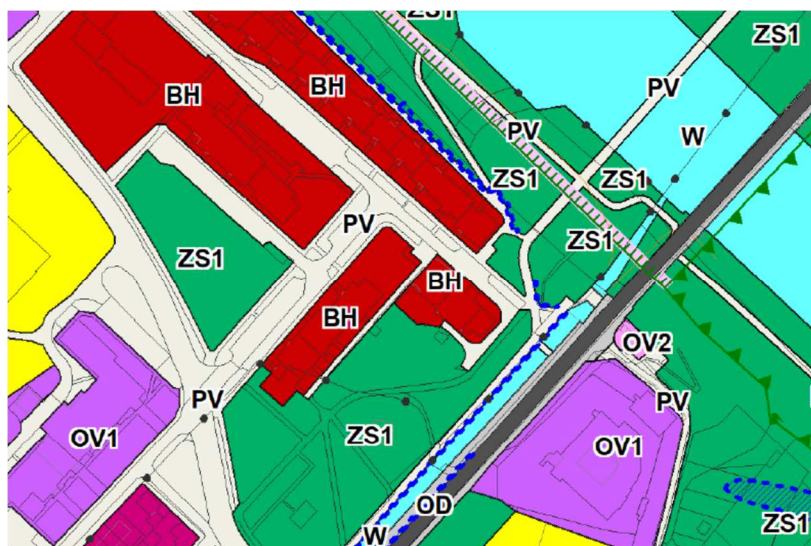
2.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v centrální části města Kralupy nad Vltavou – Sídliště U Cukrovaru. Sídliště je pojmenované dle bývalého cukrovaru, který se nacházel v těchto místech ještě v roce 1976, dnes část hotelu Sport. Sídliště U Cukrovaru vyrostlo v 60. letech 20. století. Řešené území se nachází na severovýchodním rohu zmíněného sídliště.

Sídliště je ze severovýchodní strany ohraničeno řekou Vltava a ze spodní hrany hraničí se Zákolanským potokem. Trasa Zákolanského potoku podtrhuje natočení ortogonální osy členění tohoto sídliště a taky částí původní zástavby v jižní části.

2.2. ÚZEMNÍ PLÁN

Řešená plocha má dle KN celkovou plochu 787 m². Plocha je územním plánem určena jako plocha „**BH – BYDLENÍ HROMADNÉ**“.



výřez z Územního Plánu

Regulace dle ÚP:

BH – BYDLENÍ – HROMADNÉ

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech.

Podmínky:

- v plochách pro novou zástavbu bytovými domy musí být vymezen dostatečný počet parkovacích stání; na stávající bytové domy se tato podmínka nevztahuje.

Přípustné využití:

- 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,

- nezbytná související technická infrastruktura,

- stavby a zařízení protipovodňové ochrany.

Podmíněně přípustné využití:

- maloobchodní zařízení, mimo zařízení náročných na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety, a pod.),
- stravovací zařízení,
- ubytovací zařízení – hotely, penziony,
- zařízení sociálních služeb (např. domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zdravotnická zařízení (např. ordinace),
- sportovní a relaxační zařízení, zařízení pro kulturu a církevní účely,
- zařízení pro administrativu,
- zařízení nerušících služeb (např. krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, a pod.),
- parkoviště a garáže pro osobní automobily.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- zařízení (s výjimkou ubytovacích zařízení a zařízení sociálních služeb) musí být lokálního významu,
- parkování vozidel je nutné řešit na vlastním či pronajatém pozemku nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- s výjimkou drobných sportovišť nelze podmíněně přípustné využití umísťovat v plochách stávající zeleně.

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,
- jakákoliv výstavba ve stávajících plochách zeleně s výjimkou výše uvedeného přípustného využití a drobných sportovišť; mezi výjimky nepatří garáže a krytá parkovací stání.

2.3. POPIS STÁVAJÍCÍHO ÚZEMÍ

Řešené území je tvořeno dvěma parcelami, konkrétně **parc. č. st. 700/1** a **parc. č. 48/10**. Na pozemku s p.č. 700/1 se v současnosti nachází se jednopodlažní, nepodsklepený objekt restaurace a provozovna herny. Vstup do objektu je ze severozápadní strany, z veřejné komunikace na p.č. 48/62. Jedná se o veřejný chodník, který vede podél panelových bytových domů z přilehlého parku z jihozápadní strany. Současný objekt má jedno nadzemní podlaží s plochou střechou. Dopravně je řešené území napojeno skrz veřejnou komunikaci na p.č. 48/3, ulice sídl. U Cukrovaru. Stávající vjezd na řešený pozemek je skrz parcelu p.č. 48/10 z jihovýchodní strany.

Přilehlé okolí je převážně tvořeno bytovými domy panelové výstavby ze 60. let. Bytové domy s 8 až 11 nadzemních podlaží. Na jihovýchodní straně je umístěná stavba technického vybavení – konkrétně tepelná výměňková stanice. Na jižní stranu se nachází rozlehlý veřejný park s dětským hřištěm.

2.4. VLASTNICKÉ VZTAHY

Všechny pozemky v řešeném území jsou v majetku Blažek Milan, Kladenská 256, 25264 Velké Přílepy.

POZEMKY STAVBY – VÝPIS DLE KN

Parc. č.	Výměra [m ²]	Vlastnické právo	Využití pozemku	Druh pozemku
700/1	469	Blažek Milan, Kladenská 256, 25264 Velké Přílepy		zastavěná plocha a nádvoří
48/10	318	Blažek Milan, Kladenská 256, 25264 Velké Přílepy	zeleň	ostatní plocha

POZEMKY SOUSEDNÍ VZHLEDEM K ŘEŠENÉMU ÚZEMÍ – VÝPIS DLE KN

Parc. č.	Vlastnické právo	Využití pozemku	Druh pozemku
st. 700/2	TAMERO INVEST s.r.o., O. Wichterleho 810, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou		zastavěná plocha a nádvoří
48/3	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	ostatní komunikace	ostatní plocha
48/11	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	zeleň	ostatní plocha
48/62	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	ostatní komunikace	ostatní plocha
48/64	Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou	zeleň	ostatní plocha

3. NÁVRH

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V návrhu je stávající objekt kompletně odstraněn a nahrazen novým objektem bytového domu, navazujícím na charakter a osovost daného území. Nový půdorysný tvar se mírně zmenšuje oproti stávajícímu půdorysnému průmětu, o 3m od veřejné komunikace. Půdorysný tvar nového bytového domu je obdobný s původním půdorysným tvarem.

Řešené území je rovinaté, pouze ulice sídl. U Cukrovaru je výškově ustoupena o cca 1,0m. Přesné výškové návaznosti jsou zakresleny v řezech. Výškový rozdíl je ve veřejné komunikaci vyřešen rampou, která navazuje na stávající přechod pro chodce. Tato rampa je stávající, dojde pouze k přesunu, aby byl vytvořen nový chodník navazující na ustupující hmotu objektu. Nově by tato vyšší část veřejné komunikace byla mírně posunuta, aby bylo výškově napojeno na novou ulici. Navržená hmota objektu reaguje na okolí, je tvarově jednoduchá, se skoro čtvercovým půdorysem. Navržený objekt má 4. nadzemní patra a 5. ustupující. Objekt nemá žádné podzemní podlaží, vzhledem na záplavové území. Vjezd do přízemního patra je výškově zarovnan s ulicí Sídl. U Cukrovaru. Nástavba hmoty nad dnešní objem je bezproblémová z hlediska oslunění a osvětlení – viz. samostatná příloha. Nedochází k zhoršení stávajícího stavu sousedních objektů.

Přízemí objektu je kompletně využito jako parkoviště pro osobní automobily. Obytné patro je začíná až ve druhém nadzemním podlaží. Území se nachází v záplavové oblasti 100 leté vody, pro ochranu obyvatelů je zvýšená niveleta obytného patra.

Protipovodňová koncepce:

Území se nachází v záplavové oblasti 100 leté vody. Úroveň obytného patra v bytovém domě je navržena nad hladinu záplavové oblasti Q100, které je zde na úrovni 174,35 m n.m. (Bpv). Úroveň 1.np je 1.NP (parking) $\pm 0,000 = 173,36$ m.n.m. Bpv. Úroveň 2.NP (obytné patro) $+3,550 = 176,91$ m.n.m. (Bpv). Suterén je určen čistě jako plocha pro parkování. Konstrukce suterénu bude navržena s ohledem na zatížení v záplavovém území. Vzhledem na povodeň a její opadnutí. V suterénu bude voda po záplavě gravitačně odtékat. Řešení proti ochraně bude především pomocí individuálního řešení které bude konkrétně navrženo v další fázi projektového stupně.

3.2. VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.2.1 ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ:

Půdorysní tvar objektu je skoro čtvercový, se stranami přibližně 20,5*18,4m. Objekt má 4. nadzemní patra a 5. ustupující. Objekt není podsklepen. První nadzemní patro má čistě funkci pro parkování, současně taky zajišťuje místo pro připojení na technickou infrastrukturu.

Hospodaření s odpady:

Nově navržené byty budou využívat nově navržené místo pro separovaný odpad (tzv. separační hnízdo na papír, plast a sklo). Separační místo bude umístěné vedle vjezdu do objektu, na pozemku investora. Místo je přístupné z veřejné komunikace. Jedná se o polopodzemní systém kontejnery, který v současné době spravuje město. Předpokládaná poloha je zakreslena situačním výkresu. Na tomto místě budou vytvořeny dvě sběrné kontejnery, každý o objemu 5 m³, přičemž oba kontejnery budou rozděleny na další dvě nádoby s vlastním víkem. Celkově zde tedy budou 4 nádoby na separovaný odpad, každá o objemu 2,5m³.

Komunální odpad bude vyřešen na pozemku investora. Bude využita stávající poloha kontejnerů, přístupná ze zadní částí objektu. Je zde zabezpečen přístup pro technické služby města Kralupy nad Vltavou, který je využíván i dnes.

Při výstavbě budou využity stávající sítě technické infrastruktury. Celkové technické řešení bude upřesněno v další fázi projektu. Předpokládá se napojení na centrální zdroj tepla jako primární zdroj pro vytápění. Využití dalších technických a technologických řešení (tepelná čerpadla, fotovoltaika atd.), bude posouzeno při následující projektové přípravě při zpracování energetického průkazu, podle aktuálních právních předpisů.

Kácení dřevin:

Při výstavbě nového objektu nedojde ke kácení, ani výsadbě žádných dřevin.

NAVRŽENÝ POČET BYTŮ:

Patro:	1.np	2.np	3.np	4.np	5.np (ustupující podlaží)
počet bytů do 100 m ² :	0	4	4	4	2

Celkem: 14 bytů (všechny do 100 m²)

1.np – plocha určena pro parkování

2.np – hrubá podlažní plocha 4 bytů	- 272,2 m ²
3.np – hrubá podlažní plocha 4 bytů	- 313,7m ²
4.np – hrubá podlažní plocha 4 bytů	- 313,7 m ²
5.np – hrubá podlažní plocha 2 bytů	- 141,6 m ²

Počet parkovacích stání

v objektu:	12 ks
počet odstavných stání na pozemku stavebníka:	9 ks
Celkem zajištěných stání	21 ks
pro bytové jednotky (do 100m ²):	14 ks
návštěvníká stání:	2 ks + 5 rezerva

Kapacity území:

parc. č. st. 700/1	- výměra dle KN: 469m ²	
parc. č. 48/10	- výměra dle KN: 318m ²	
Území s celkovou výměrou (dle KN):	787,0m²	100%

STÁVAJÍCÍ KAPACITY ÚZEMÍ:

Stávající zastavěná plocha:	469,0m ²	59,6%
Stávající zpevněná plocha(živice)	318,0m ²	40,4%
Stávající plocha zeleně	0,0m ²	0,0%

NAVRŽENÉ KAPACITY ÚZEMÍ:

Navržená zastavěná plocha:	394,7m ²	50,15%
Navržená zpevněná plocha (živice)	63,9m ²	8,12%
Navržená zpevněná plocha [zatravněovací dlažba, event. štěrkový trávník] – na propustném podloží	328,4m ²	41,73%
Navržená plocha zeleně	0,0m ²	0,0%

Stávající zastavěná plocha je snížena a v co největší míře je navržena zpevněná plocha na propustném podloží. Bude se jednat o zatravnovací dlažbu, eventuálně šterkový trávník.

Pozn.: Jednotlivé plochy jsou navrženy v detailu Územní studie. V dílčích podrobnějších projektových fázích budou tyto plochy zpřesněny.

3.2.2 HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Popis stavu z hydrogeologického hlediska:

Dle provedeného hydrogeologického posudku z ledna 2022 (viz. samostatná příloha), bylo zjištěno, podmínky pro vsakování jsou podmíněčné přípustné. Předpokládá se velmi hluboké vsakovací prvky typu studí či šachtic. V další fázi projektové dokumentace bude zpracován podrobnější hydrogeologický průzkum. Na základě zjištěných hodnot navrhujeme akumulovat vodu ze zelené střechy a ze zpevněných ploch do akumulární nádoby. Tato voda bude využita jako zálivka zelené střechy. Eventuální přebytek bude sveden do podzemního vsakovacího zařízení a bude vsáknut na pozemku investora.

Řešení hospodaření s dešťovou vodou:

Přímé vsakování dešťových vod do navážek je podmíněčné přípustné. Střecha bude v co největší míře řešena jako vegetační střecha s extenzivním souvrstvím pro prvotní zachycení dešťové vody. Zpevněné plochy budou kompletně vydlážděné zatravnovací dlažbou pro zachycení dešťové vody a pro přímé vsakování do půdního profilu. Přebytky budou svedeny do akumulární nádrže, pro zalévání střešního souvrství. Případní přebytky z akumulární nádoby, eventuálně nárazové deště, které způsobí přeplnění akumulární nádrže, bude svedeno do vsakovacího podzemního zařízení. Přesná specifikace a rozměry akumulárních nádob a vsakovacího zařízení budou navržena v další projektové fázi. V případě, že by nebylo možné umístit dostatečně velkou nádobu na pozemku investora, bude přebytek dešťové vody sveden regulovaným odtokem do kanalizace.

Z celkového hlediska, návrh zlepšuje hospodaření s dešťovými vodami.

V současnosti je dešťová voda odvedena přímo do jednotné kanalizace. Stávající střecha má plochou střechu, bez akumulárních vlastností a zpevněné plochy jsou všechny asfaltové, s odvodem dešťových vod do kanalizace. Nově bude dešťová voda z vegetačních střech a zpevněných ploch svedena do retenční nádrže. Voda z retenční nádrže bude především využita na zalévání střechy na objektu. Likvidace dešťových vod bude v největší míře probíhat na pozemku, neovlivní tedy odtokové poměry v území. Pouze v případě přeplnění retenční nádrže bude nadbytečná voda svedena do přepadu se vsakováním.

Kapacity území:

parc. č. st. 700/1	- výměra dle KN: 469m ²	
parc. č. 48/10	- výměra dle KN: 318m ²	
Území s celkovou výměrou (dle KN):	787,0m²	100%

STÁVAJÍCÍ KAPACITY ÚZEMÍ:

Stávající zastavěná plocha:	469,0m ²	59,6%
Stávající zpevněná plocha(živice)	318,0m ²	40,4%
Stávající plocha zeleně	0,0m ²	0,0%

NAVRŽENÉ KAPACITY ÚZEMÍ:

Navržená zastavěná plocha:	394,7m ²	52,0%
Navržená zpevněná plocha	392,3m ²	48,0%
<i>[zatravnovací dlažba, event. štěrkový trávník] – na propustném podloží</i>		
Navržená plocha zeleně	0,0m ²	0,0%

Předpokládaná velikost retenční nádrže:

Výpočet velikosti retenční nádrže

Všechny hodnoty jsou stanoveny dle ČSN 75 9010

Střechy s propustnou horní vrstvou (vegetační střechy) sklon do 1%

A_i : 394,7 m²

Ψ : 0,55

$A_{red} = 1052,5 * 0,55 = 217,085 \text{ m}^2$

Komunikace ze zatravňovacích tvárnic, sklon 1% - 5%

A_i : 392,3 m²

Ψ : 0,2

$A_{red} = 392,3 * 0,2 = 78,46 \text{ m}^2$

Součet redukované plochy: $217,085 + 78,46 = 295,545 \text{ m}^2$

Vypočet velikosti retenčního (podzemního) zařízení srážkových vod dle ČSN 75 9010:

A_{red} 295,545m² redukovaný půdorysný průmět odvodňované plochy

p 0.2 rok-1 periodičita srážek

Q_0 0.0 l.s-1 regulovaný odtok

hd 46,6 mm návrhový úhrn srážek

t_c 480 min doba trvání srážky

V_{vz} 12,4 m³ největší vypočtený retenční objem retenční nádrže (návrhový objem)

T_{pr} 5,4 hod doba prázdnění retenční nádrže – VYHOVUJE

3.3 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

3.3.1 VSTUPNÍ PODKLADY

Podklady:

Geodetické zaměření a informace o průběhu sítí

Volně dostupné mapové podklady jako je územní plán obce včetně mapy katastrálních údajů

Zákony:

183/2006 stavební zákon

13/1997 o pozemních komunikacích

361/2000 zákon o provozu na pozemních komunikacích s prováděcími předpisy

239/2000 o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů

Vyhlášky:

146/2008 o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb

499/2006 o dokumentaci staveb

398/2009 o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

Normy:

ČSN 73 6100 Názvosloví silničních komunikací

ČSN 73 6133 Provádění zemního tělesa

ČSN 73 6056 Odstavné a parkovací plochy

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic

ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silnicích

ČSN 73 6108 Projektování lesních cest

ČSN 73 6109 Projektování polních cest

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

ČSN 01 8020 Dopravní značky na pozemních komunikacích

ČSN 01 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení

ČSN EN 12899-1 Stálé svislé dopravní značení. Část 1: Stálé dopravní značky,

ČSN EN 1436 Vodorovné dopravní značení – požadavky na dopravní značení

Technické podmínky

TP 65 Zásady pro dopravní značení na pozemních komunikacích,

TP 66 Zásady pro označování pracovních míst na pozemních komunikacích,

TP 83 Odvodnění pozemních komunikací,

TP 100 Zásady pro orientační dopravní značení na pozemních komunikacích

TP 117 Zásady pro informační orientační značení pozemních komunikací

TP 133 Zásady pro vodorovné dopravní značení na pozemních komunikacích

TP 170 + dodatek Navrhování vozovek pozemních komunikací

Zkratky

DOSS dotčené orgány státní správy

NV národní vyhlášky

TZÚS technický a zkušební ústav

3.3.2 Popis stávajícího stavu

Řešené území se nachází v centrální části obce Kralupy nad Vltavou. Konkrétně na sídlišti U Cukrovaru. Záměr investora je vybudovat bytový dům v místě stávajícího objektu. Zájmové území je převážně zastavěné a ve větší míře zpevněno pojízdnými asfaltovými plochami. Území je napojeno pomocí jednoho sjezdů ze zadní jihovýchodní strany.

3.3.3 Celkové technické řešení

Řešení dopravní infrastruktury je v navrženo v souladu s vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích, zabezpečující bezbariérové užívání staveb, vyhl. č. 104/1997 Sb., Zákona o pozemních komunikacích. Dokumentace pozemních komunikací bude zpracovaná v souladu s platnými normami ČSN, zejména dle ČSN 73 6110 (projektování křižovatek na pozemních komunikacích, projektování silnic a místních komunikací, kategorie místních komunikací, vzájemné vzdálenosti křižovatek, rozhledové poměry apod.) a ČSN 73 6056 (odstavné a parkovací plochy silničních vozidel).

Pro napojení nového objektu bude využit nový sjezd z ulice Sídl. U Cukrovaru. Vstup bude přímo do parkovacího podlaží. Hrana nového bytového domu ustupuje vůči ulici o 3m a vytváří dostatečný prostor pro napojení na dopravní infrastrukturu. Plocha sjezdu před bytovým domem směrem k ulici Sídl. U Cukrovaru bude materiálově řešena ze zatravnovacích dlaždic, ohraničena silničními obrubníky (E/def,2 =min.80 MPa). Odvodnění sjezdu je zabezpečeno kombinací přirozeného vsaku a odtoku do vpustě. Sklon sjezdu bude nejméně 2%.

Tento sjezd bude sloužit pro parkování na povrchu. Konkrétně se zde bude parkovat na zatravnovacích dlaždicích. Poloha a rozměry druhého sjezdu budou zachovány.

Rozhledové poměry

Toto posouzení bylo zpracováno ve smyslu § 11 a § 12 vyhlášky MDS ČR č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích a na ní navazujících ČSN 73 6102 (včetně změny Z1) Projektování křižovatek na silničních komunikacích, resp. ČSN 73 6101 (září 2018) Projektování silnic a dálnic. Konstrukce rozhledových trojúhelníků byla stanovena na základě čl. 11.9 ČSN 73 6101. Sjezd je situován v intravilánu obce.

Rozhledové trojúhelníky

Rozhledová plocha resp. vrchol rozhledového trojúhelníka je vzdálen 3,0 m od okraje vozovky silnice III/00522. Odvěsna trojúhelníka je vynášena do osy přilehlého jízdního pruhu v délce pro zastavení. Délka odvěsny je dle výše uvedené normy $Dz = 35,0$ m pro rychlost $Vm = 50$ km/h a (viz příloha rozhledové poměry – modrá barva). Mezní rychlost byla stanovena na základě výpočtu dle ČSN 73 6102.

Na ploše takto vymezeného rozhledového trojúhelníku mohou být překážky nižší než 0,75 m nad úrovní vozovky a ojedinělé překážky o šířce do 0,15 m ve vzájemné vzdálenosti větší než 10 m.

V ploše rozhledových trojúhelníků se nenachází překážky.

Parkování v klidu:

Parkování pro rezidenty je řešeno pomocí parkování v přízemí a na vlastním pozemku.

NAVRŽENÝ POČET BYTŮ:

Patro:	1.np	2.np	3.np	4.np	5.np (ustupující podlaží)
počet bytů do 100 m ² :	0	4	4	4	2
Celkem: 14 bytů (všechny do 100 m ²)					

Počet parkovacích stání

v objektu:	12 ks
počet odstavných stání na pozemku stavebníka:	9 ks
Celkem zajištěných stání	21 ks
pro bytové jednotky (do 100m ²):	14 ks
návštěvnícká stání:	2 ks + 5 rezerva

Řešený návrh splňuje požadovaný počet parkovacích míst pro rezidenty. Parkování pro rezidenti bude kompletně vyřešeno na pozemku investora.

Pozn.: min. 2 místa budou vyhrazeny pro osoby těžce pohybově postižené (dle § 4 odst. 2. normy 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb ze dne 5. listopadu 2009 jsou osoby s omezenou schopností pohybu a orientace:

Na všech vyznačených vnějších i vnitřních odstavných a parkovacích plochách a v hromadných garážích pro osobní motorová vozidla musí být vyhrazena stání pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené) nejméně v následujícím počtu vycházejícím z celkového počtu stání každé dílčí parkovací plochy:

<i>2 až 20 stání</i>	<i>1 vyhrazené stání</i>
<i>21 až 40 stání</i>	<i>2 vyhrazená stání</i>

Zásady požárně bezpečnostního řešení

V rámci uprav je zajištěn průjezd požární ochrany, a to minimálně šířkou 3,5m mezi pevnými překážkami. Nedochozí k úpravě veřejné komunikace. Profil silnice bude zachován. Průjezd je zajištěn pro vozidla HZS a IZS.

Cyklostezky:

Skrze území neprochází žádná cyklostezka, na kterou by bylo možné se napojovat.

Pěší doprava:

Stávající pěší doprava je zachována a návrh se napojuje na síť chodníků v území. Pro vstup do objektu bude využit chodník od parku. Zde bude pouze mírně rozšířena plocha chodníku. Taky bude mírně posunuta rampa současného chodníku.

4. Regulativy

4.1. Využití pozemků

Současná zastavěnost na řešené parcele je 59,6%. Nově bude snížena na 52%. Území je v současnosti stabilizováno. Nové plochy budou řešeny ze zatravněvacích dlaždic na propustném podkladu, volně pokládaná kamenná dlažba s velkými spárami, případně jiné řešení umožňující přímé vsakování srážek ve zpevněné ploše.

Tato maximální plocha je návrhem dodržena.

Podmínky prostorového uspořádání budou řešit základní funkční a prostorovou regulaci plochy, zejména: stavební čáru, uliční čáru, počet podlaží, sklon střechy.

4.2. Druh staveb

Zástavba je regulovaná s ohledem na tyto cíle:

Typ oplocení:

Sjednocené oplocení – parcela je v současnosti oplocena. Nedochozí k úpravě.

Střechy:

Střecha bude plochá v největší míře ozeleněna extenzivní zelení, pro zachycení dešťových vod přímo na objektu. Vzhledem na charakter okolí není vhodné uvažovat o šikmých střechách.

4.3. Prostorové regulativy staveb

Prostorové regulativy jsou zakresleny ve výkresové části.

4.4. Vizualizace

viz. grafická část.