



KOMPLEX BYDLENÍ KRALUPY  
HMOTOVÁ STUDIE - FINÁLNÍ VERZE



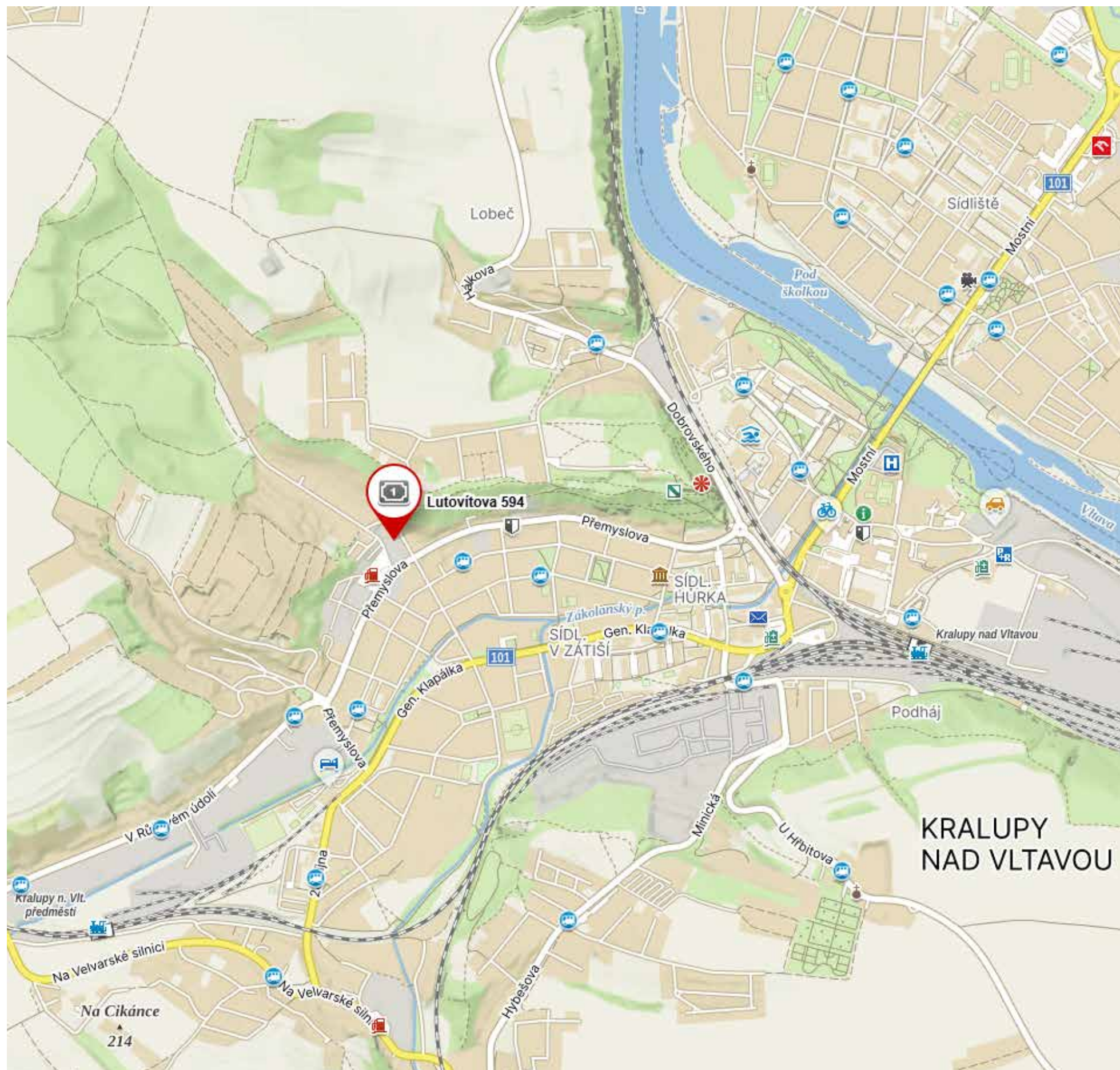
Digitálně podepsal  
Ing. arch. Zdeněk  
Vávra  
Datum: 2025.07.29  
17:33:58 +02'00'



bdXarchitekti s.r.o. IČ: 033 48 261  
e-mail: info@bdxarch.com; web: www.bdxarch.com

VYPRACOVALI RADKA VÁVROVÁ, ZDENĚK VÁVRA, MARKÉTA LUKEŠOVÁ

Komplex bydlení Lutovítova Kralupy, Hmotová studie ze dne 10. července 2025



## OBSAH SEŠITU

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| ŠIRŠÍ VZTAHY, OBSAH SEŠITU            | str. 2       |
| TEXTOVÁ ZPRÁVA                        | str. 3       |
| SITUACE - ORTOFOTO, STAV, VLASTNICTVÍ | str. 4 - 6   |
| SOUČASNÝ STAV - FOTO Z DRONU          | str. 7 - 8   |
| FOTO OBJEKTY A OKOLÍ                  | str. 9       |
| VIZUALIZACE 3D MODELU STAVU           | str. 10 - 12 |
| ÚZEMNÍ PLÁN - STAV                    | str. 13      |
| NÁVRH - VARIANTA A                    | str. 14 - 23 |
| NÁVRH - VARIANTA B                    | str. 24 - 34 |

## 1. ÚVODNÍ INFORMACE

Toto portfolio zpracovává Hmotovou studii budoucího využití pozemků v Kralupích nad Vltavou.

## 2. STÁVAJÍCÍ STAV

Pozemky ve vlastnictví investora jsou využity jako areál pro skladování a lehkou výrobu včetně kancelářského zázemí.

V platném územním plánu města Kralupy je vedeno v lokalitě ozn. jako P07 ve využití SK2 - Smíšené komerční specifické. Detailnější rozpis využití je na straně č.13 tohoto portfolia.

V okolí pozemků se nachází lehká výroba, hasičská stanice, rodinné domy, bytové domy, čerpací stanice. Terén je svažitý, klesá jižním směrem. Přístup na veřejnou komunikaci je zajištěn věcným břemenem přes soukromý pozemek.

## 3. NÁVRH

Záměrem je kompletně vybudovat nový areál, a to převážně s využitím pro bydlení a doplňkovou komercí. Počítá se s odstraněním stávajících průmyslových budov. Pro nové využití je potřeba podat podnět o změnu územního plánu města.

### VARIANTA A

Návrh navazuje na stávající zástavbu okolí a doplňuje řešený pozemek rodinnými domy a menšími bytovými domy pro plynulou návaznost hmot a způsobu bydlení.

Jsou navrženy 3 řadové rodinné domy a 22 bytových jednotek ve 2 bytových domech a jeden stávající objekt, který bude využit pro občanskou vybavenost (např. kanceláře).

### VARIANTA B

Hlavním záměrem této varianty je rozdělení bloku na dvě menší části a zajištění průchodu pro pěší východo-západním směrem. Hmoty výškově navazují na vrstevnice a stoupání terénu severním směrem. Parkování je vyřešeno v zapuštěném suterénu.

Celkem je navrženo 48 bytových jednotek ve 2 bytových domech. V části parteru jsou vyhrazeny plochy pro občanskou vybavenost - např. obchodní jednotku, která v lokalitě chybí.

## 4. DALŠÍ POSTUP

Podat podnět pro změnu územního plánu města Kralupy.

V Praze dne 10. července 2025

Ing. arch. Radka Vávrová  
Ing. arch. Zdeněk Vávra

## LEGENDA PLOCH

-  VSTUP / VJEZD NA POZEMEK  
 KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU  
**159/9** ČÍSLO POZEMKU



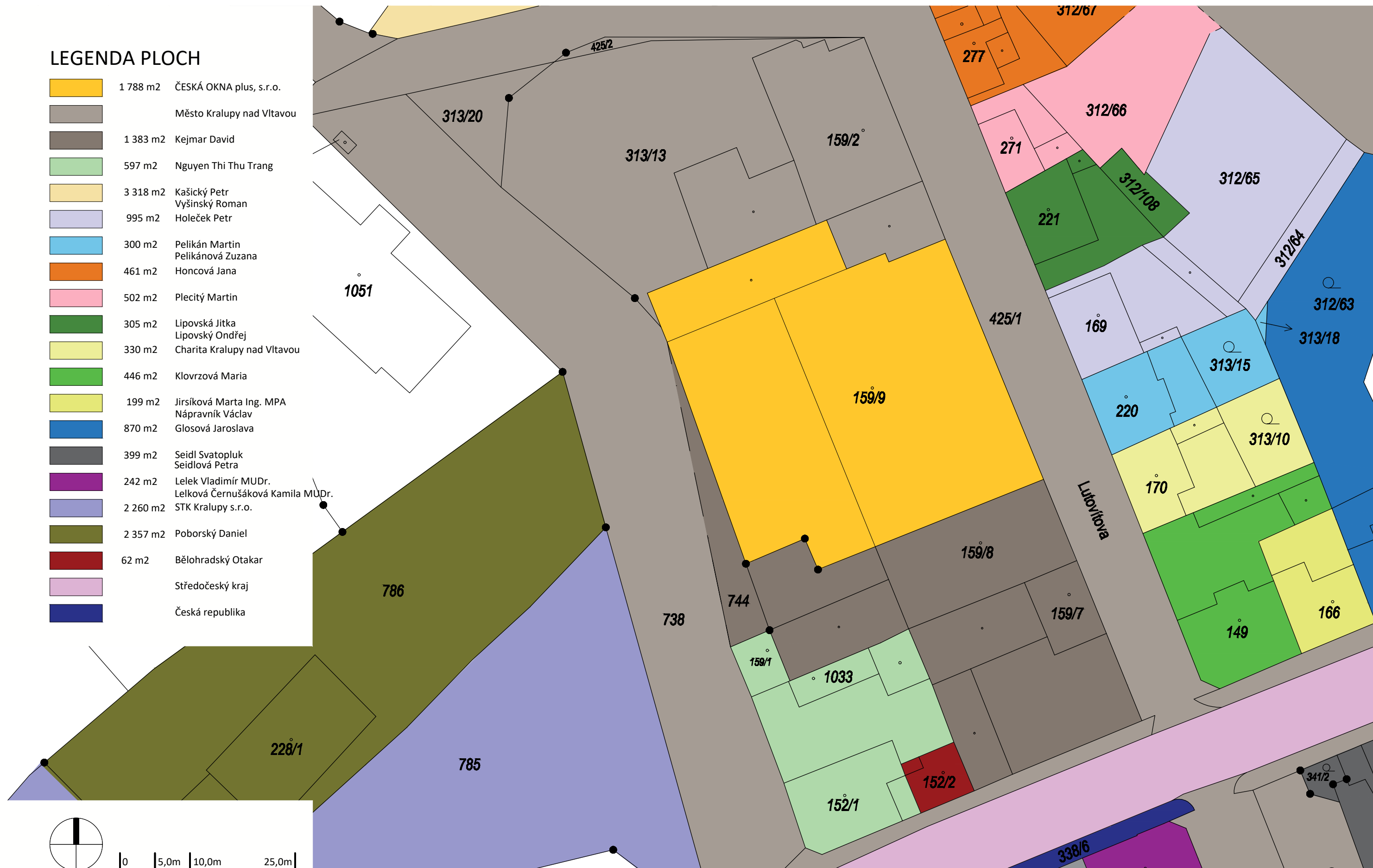
## LEGENDA PLOCH

- STÁVAJÍCÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBA
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA NA ŘEŠENÉM ÚZEMÍ
- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- 159/9 ČÍSLO POZEMKU
- 332/4



## LEGENDA PLOCH

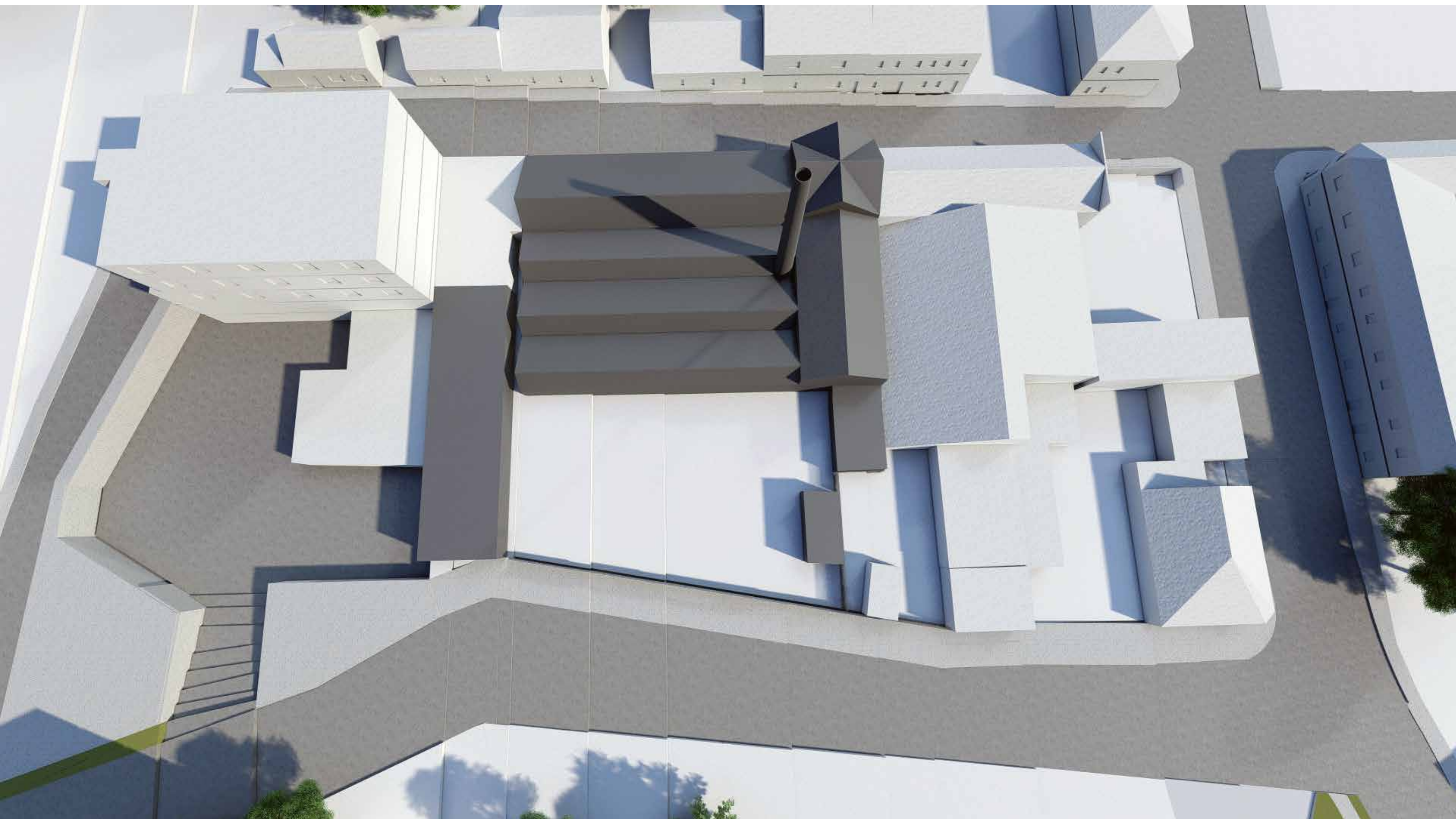
|          |                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------|
| 1 788 m2 | ČESKÁ OKNA plus, s.r.o.                                  |
|          | Město Kralupy nad Vltavou                                |
| 1 383 m2 | Kejmar David                                             |
| 597 m2   | Nguyen Thi Thu Trang                                     |
| 3 318 m2 | Kašický Petr<br>Vyšinský Roman                           |
| 995 m2   | Holeček Petr                                             |
| 300 m2   | Pelikán Martin<br>Pelikánová Zuzana                      |
| 461 m2   | Honcová Jana                                             |
| 502 m2   | Plecitý Martin                                           |
| 305 m2   | Lipovská Jitka<br>Lipovský Ondřej                        |
| 330 m2   | Charita Kralupy nad Vltavou                              |
| 446 m2   | Klovřzová Maria                                          |
| 199 m2   | Jirsíková Marta Ing. MPA<br>Nápravník Václav             |
| 870 m2   | Glosová Jaroslava                                        |
| 399 m2   | Seidl Svatopluk<br>Seidlová Petra                        |
| 242 m2   | Lelek Vladimír MUDr.<br>Lelková Černušáková Kamila MUDr. |
| 2 260 m2 | STK Kralupy s.r.o.                                       |
| 2 357 m2 | Poborský Daniel                                          |
| 62 m2    | Bělohradský Otakar                                       |
|          | Středočeský kraj                                         |
|          | Česká republika                                          |





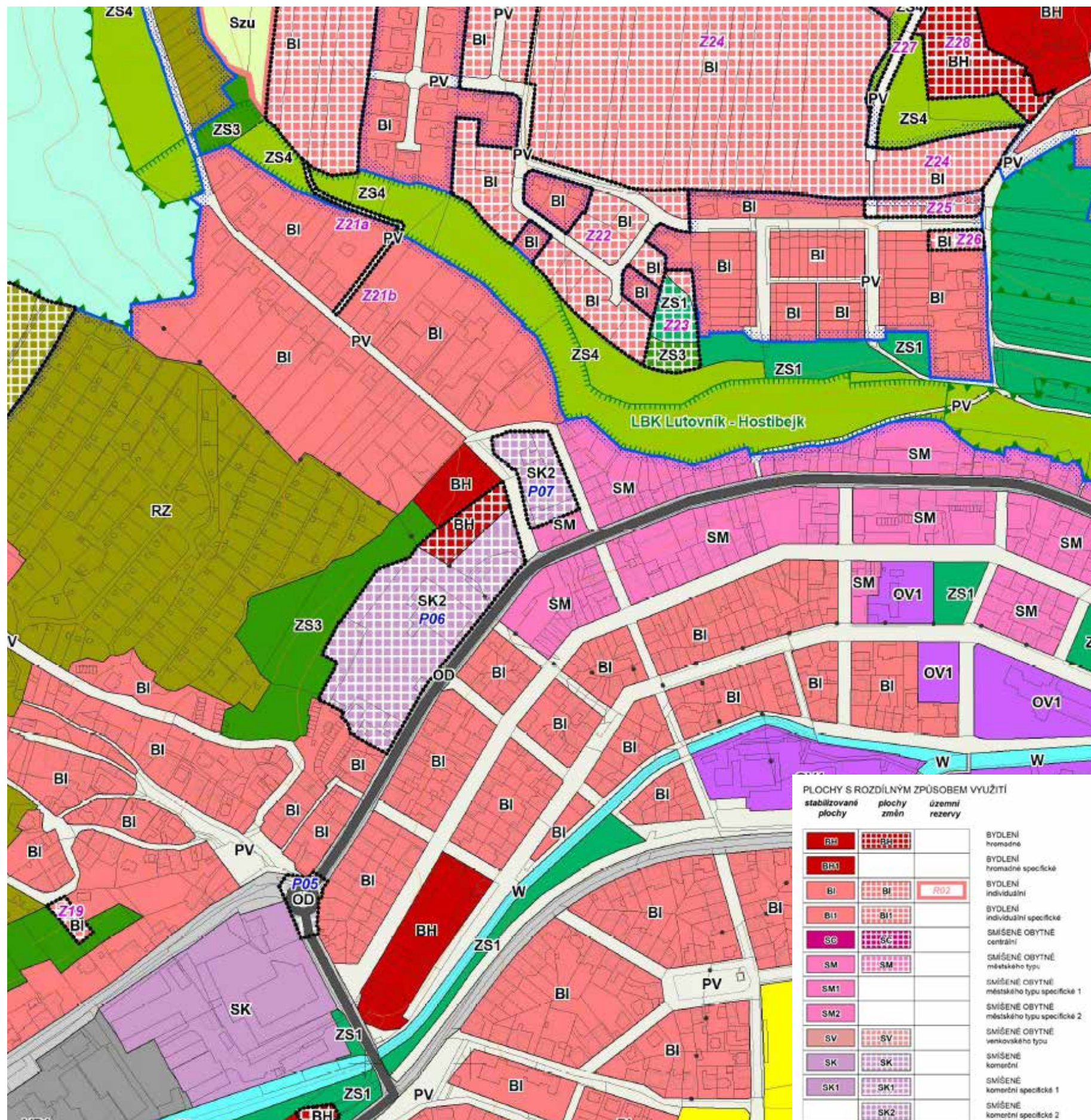












## SK2 - SMÍŠENÉ – KOMERČNÍ SPECIFICKÉ 2

(Přemyslova – Lutovítova)

Hlavní využití:

- služby (včetně výrobních),
- malovýroba a řemeslná výroba,
- maloobchodní zařízení,
- zařízení pro administrativu.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- součástí výrobních ploch, zejména v sousedství obytné zástavby, musí být izolační zeleň,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

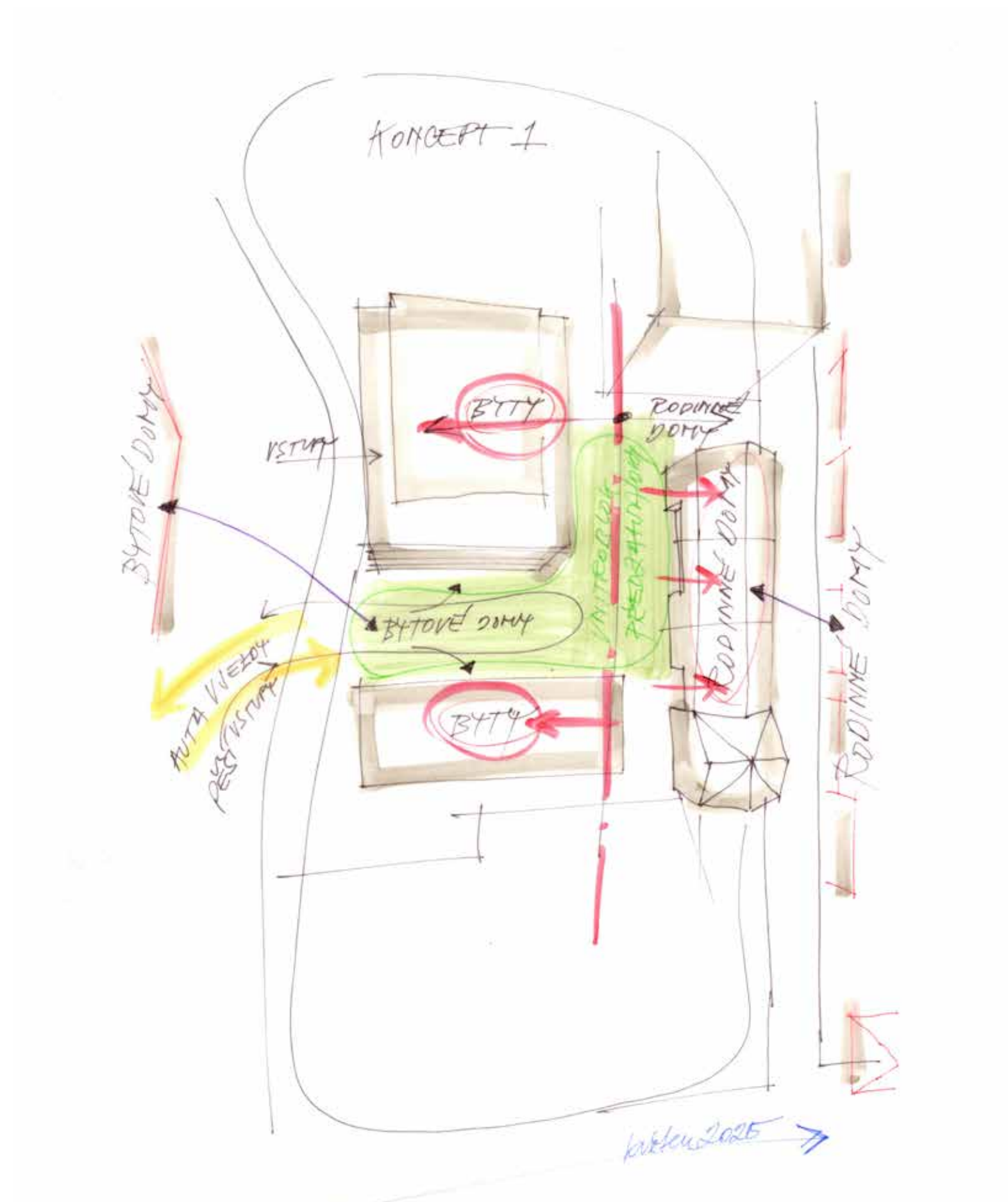
- prodejní sklady, velkoobchod,
- vývojová pracoviště, školicí střediska,
- stravovací zařízení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- další občanské vybavení, například zařízení pro kulturu, církevní účely, péči o děti, školství, zdravotnictví, sociální služby,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- další využití, pokud vyhoví níže uvedeným podmínkám a zároveň nebude narušováno užíváním ani provozem existujících staveb a zařízení ve svém okolí.

Podmínky:

- všechny stavby, zařízení a činnosti (včetně dopravy) nesmí narušovat nad přípustnou míru životní prostředí, nesmí snižovat kvalitu prostředí, nesmí narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a musí respektovat vyhlášená ochranná a bezpečnostní pásma,
- v rámci plochy musí být vyřešeno parkování vozidel pro uživatele a zákazníky.

Nepřípustné využití:

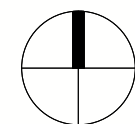
- nové stavby pro bydlení,
- nové stavby pro přechodné ubytování,
- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují nad přípustnou míru přímo či druhotně pozemky bydlení nebo občanského vybavení,
- všechny činnosti vyžadující tzv. "EIA" (Posouzení vlivu na životní prostředí),
- bydlení (s výjimkou bytů uvedených v podmíněně přípustném využití).





# LEGENDA PLOCH

- 1 004 m<sup>2</sup> VÝSTAVBA = 57%
- 1 788 m<sup>2</sup> VÝMĚRA POZEMKU = 100%
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- 159/9 ČÍSLO POZEMKU



0 5,0m 10,0m 25,0m



bdXarchitekti s.r.o. IČ: 033 48 261  
e-mail: info@bdxarch.com; web: www.bdxarch.com

SITUACE - VARIANTA A M 1:500 / A3 16

Komplex bydlení Lutovítova Kralupy, Hmotová studie ze dne 10. července 2025

# LEGENDA PLOCH

|  |          |      |                     |
|--|----------|------|---------------------|
|  | 1 004 m2 | 56%  | VÝSTAVBA            |
|  | 335 m2   | 19%  | KOMUNIKACE          |
|  | 265 m2   | 15%  | PARKOVÁNÍ, CHODNÍKY |
|  | 184 m2   | 10%  | ZELEŇ               |
|  | 1 788 m2 | 100% | VÝMĚRA POZEMKU      |
|  | 20 PS    |      | PARKOVÁNÍ V OBJEKTU |
|  |          |      | STÁVAJÍCÍ OBJEKTY   |

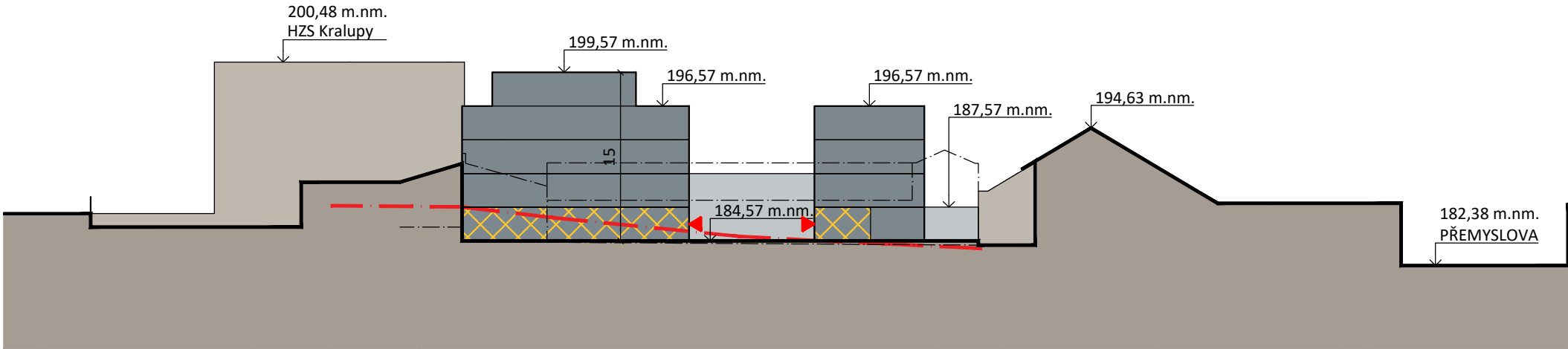
- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- 159/9** ČÍSLO POZEMKU



LEGENDA PLOCH

- 1 004 m2 56% VÝSTAVBA
- PARKOVÁNÍ V OBJEKTU
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY A TERÉN

- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- ÚROVEŇ ULICE LUTOVÍTOVA



0 2,5m 5,0m 12,5m



bdXarchitekti s.r.o. IČ: 033 48 261  
e-mail:info@bdxarch.com; web: www.bdxarch.com

SCHÉMATICKÝ ŘEZ - VARIANTA A M 1:500 / A3 18

Komplex bydlení Lutovítova Kralupy, Hmotová studie ze dne 10. července 2025

BILANCE VÝMĚR PRO LOKALITU KRALUPY LUTOVÍTOVA

VARIANTA A

FUNKČNÍ PLOCHA: SK2

| STAVEBNÍ OBJEKT                                             |     |                    | koef.                 | SUMA | 1.PP | 1.NP | 2.NP | 3.NP | 4.NP | 5.NP | SV. NP | OBJEM |
|-------------------------------------------------------------|-----|--------------------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|--------|-------|
|                                                             |     |                    |                       | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m/    | /m3/  |
| GARÁŽE                                                      |     |                    |                       | 0    |      |      |      |      |      |      | 3,5    | 0     |
| OBJEKT                                                      | BD1 | severní objekt     |                       | 1650 | 360  | 360  | 360  | 360  | 210  |      | 3      | 4950  |
| OBJEKT                                                      | BD2 | jižní objekt       |                       | 915  |      | 309  | 216  | 216  | 174  |      | 3      | 2745  |
| OBJEKT                                                      | RD  | řadový rodinný dům |                       | 166  |      | 83   | 83   |      |      |      | 3      | 498   |
| OBJEKT                                                      | RD  | řadový rodinný dům |                       | 166  |      | 83   | 83   |      |      |      | 3      | 498   |
| OBJEKT                                                      | RD  | řadový rodinný dům |                       | 166  |      | 83   | 83   |      |      |      | 3      | 498   |
| OBJEKT                                                      | OV  | stávající objekt   |                       | 172  |      | 86   | 86   |      |      |      | 3      | 516   |
| ZASTAVĚNÁ PLOCHA CELKEM                                     |     |                    |                       |      |      | 1004 |      |      |      |      |        |       |
| KOEFIČIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY CELKEM                          |     |                    |                       |      |      | 0,56 |      |      |      |      |        |       |
| ZP <sub>SUMA</sub>                                          |     |                    |                       |      |      |      |      |      |      |      |        |       |
| KZP                                                         |     |                    |                       |      |      |      |      |      |      |      |        |       |
| VÝMĚRA POZEMKU                                              |     |                    |                       | 1788 | /m2/ |      |      |      |      |      |        |       |
| HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA NP V PROJEKTU (1.-5.NP) bez parkování |     |                    |                       | 2566 | /m2/ |      |      |      |      |      |        |       |
| HPP <sub>NP</sub>                                           |     |                    |                       |      |      |      |      |      |      |      |        |       |
| UŽITNÁ PODLAŽNÍ PLOCHA BYDLENÍ                              |     |                    | UPP                   | 0,7  | 1796 | /m2/ |      |      |      |      |        |       |
| HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA CELKEM vč. parkování v 1.PP           |     |                    | HPP <sub>SUMA</sub>   |      | 3235 | /m2/ |      |      |      |      |        |       |
| OBESTAVĚNÝ PROSTOR                                          |     |                    | OP                    |      | 9705 | /m3/ |      |      |      |      |        |       |
| KOEFIČIENT PODLAŽNÍCH PLOCH                                 |     |                    | KPP                   | 1,44 | 2566 | /m2/ |      |      |      |      |        |       |
| KOEFIČIENT ZELENĚ                                           |     |                    | KZ <sub>PROJEKT</sub> | 0,10 |      |      |      |      |      |      |        |       |
| VÝMĚRA ZELENĚ V PROJEKTU                                    |     |                    |                       |      | 184  | /m2/ |      |      |      |      |        |       |

LEGENDA VYUŽITÍ a VÝMĚRY HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

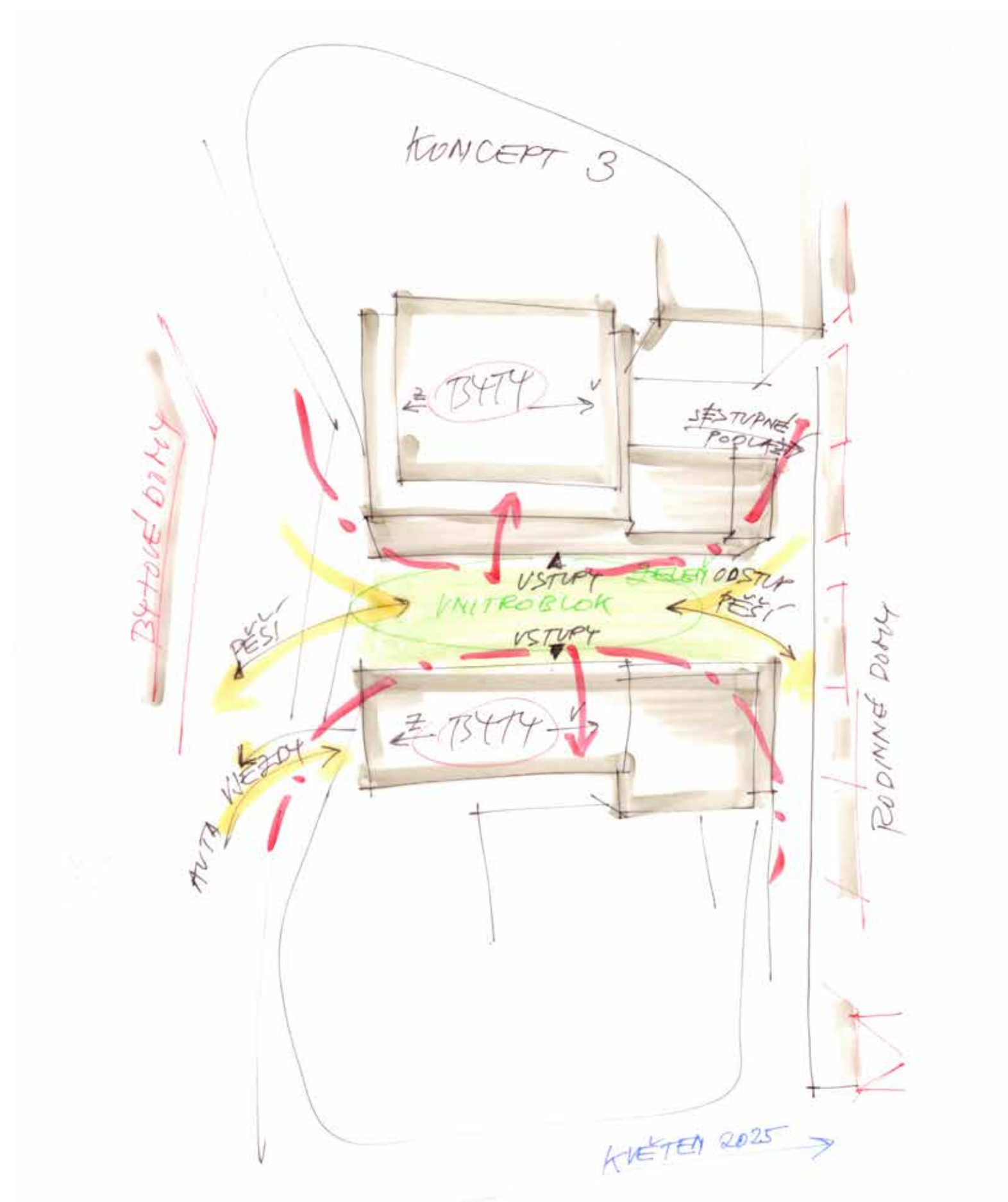
|       |      |                                      |                             |
|-------|------|--------------------------------------|-----------------------------|
| 34 PS | 25BJ | parkování                            | 20 BD + 2 OJ + 6 NÁV + 6 RD |
| 2394  |      | plochy bydlení                       |                             |
| 172   |      | plochy nebytové - komerční           |                             |
| 335   |      | plochy zpevněné - pochozí a pojízdné |                             |
| 184   |      | plochy zeleně                        |                             |







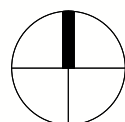






# LEGENDA PLOCH

- 1 090 m<sup>2</sup> VÝSTAVBA = 61%
- 1 788 m<sup>2</sup> VÝMĚRA POZEMKU = 100%
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- 159/9 ČÍSLO POZEMKU



0 5,0m 10,0m 25,0m



bdXarchitekti s.r.o. IČ: 033 48 261  
e-mail: info@bdxarch.com; web: www.bdxarch.com

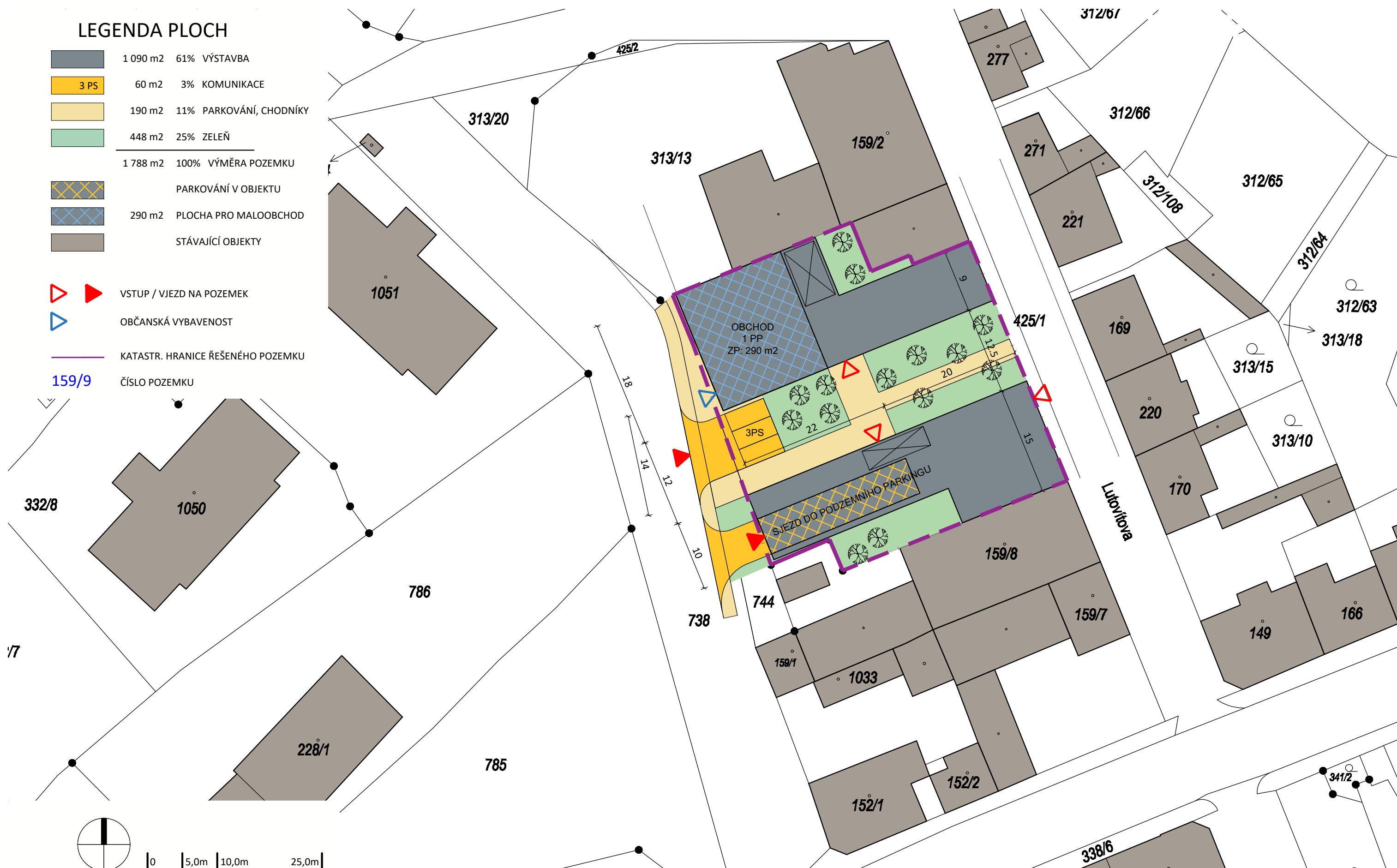
SITUACE - VARIANTA B M 1:500 / A3 26

Komplex bydlení Lutovítova Kralupy, Hmotová studie ze dne 10. července 2025

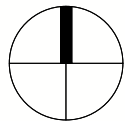
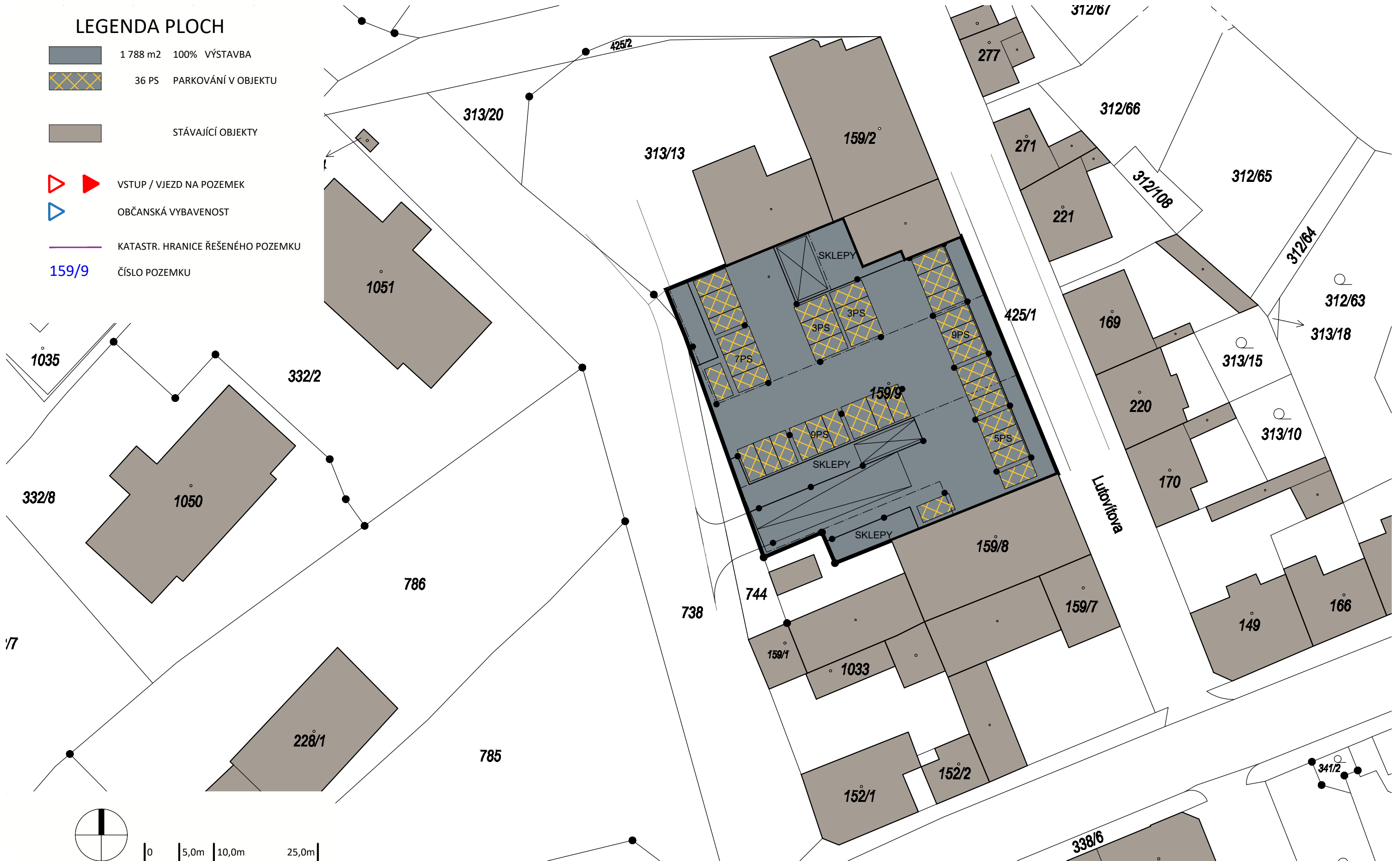
## LEGENDA PLOCH

|                                                                                   |                      |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|
|  | 1 090 m <sup>2</sup> | 61% VÝSTAVBA            |
|  | 60 m <sup>2</sup>    | 3% KOMUNIKACE           |
|  | 190 m <sup>2</sup>   | 11% PARKOVÁNÍ, CHODNÍKY |
|  | 448 m <sup>2</sup>   | 25% ZELEŇ               |
| <hr/>                                                                             |                      |                         |
|                                                                                   | 1 788 m <sup>2</sup> | 100% VÝMĚRA POZEMKU     |
|  | PARKOVÁNÍ V OBJEKTU  |                         |
|  | 290 m <sup>2</sup>   | PLOCHA PRO MALOOBCHOD   |
|  | STÁVAJÍCÍ OBJEKTY    |                         |

-   VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
-  OBČANSKÁ VYBAVENOST
-  KATASTR. HRANICE ŘEŠENÉHO POZEMKU
- 159/9 ČÍSLO POZEMKU



## LEGENDA PLOCH

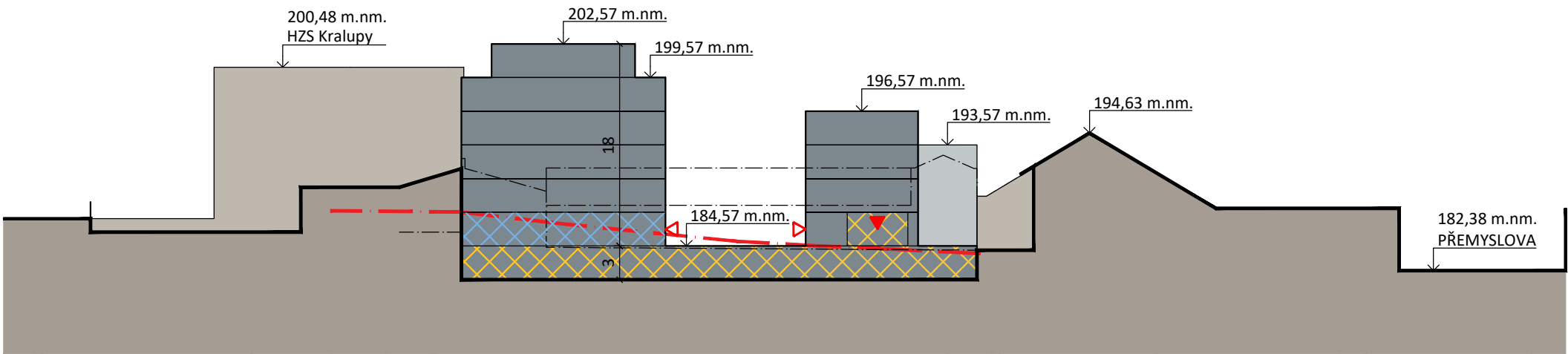


0      5,0m      10,0m      25,0m

LEGENDA PLOCH

- 1 090 m2 61% VÝSTAVBA
- PARKOVÁNÍ V OBJEKTU
- 290 m2 PLOCHA PRO MALOOBCHOD
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY A TERÉN

- VSTUP / VJEZD NA POZEMEK
- ÚROVEŇ ULICE LUTOVÍTOVA



0 2,5m 5,0m 12,5m



bdXarchitekti s.r.o. IČ: 033 48 261  
e-mail: info@bdxarch.com; web: www.bdxarch.com

SCHÉMATICKÝ ŘEZ - VARIANTA B M 1:500 / A3 29

Komplex bydlení Lutovítova Kralupy, Hmotová studie ze dne 10. července 2025

BILANCE VÝMĚR PRO LOKALITU KRALUPY LUTOVÍTOVA

VARIANTA B

FUNKČNÍ PLOCHA: SK2

| STAVEBNÍ OBJEKT |     |                | koef. | SUMA | 1.PP | 1.NP | 2.NP | 3.NP | 4.NP | 5.NP | 6.NP | SV. NP | OBJEM |
|-----------------|-----|----------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|-------|
|                 |     |                |       | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m2/ | /m/    | /m3/  |
| GARÁŽE          |     |                |       | 1788 | 1788 |      |      |      |      |      |      | 3,5    | 6258  |
| OBJEKT          | BD1 | severní objekt |       | 2740 | 290  | 280  | 570  | 525  | 390  | 390  | 295  | 3      | 8220  |
| OBJEKT          | BD2 | jižní objekt   |       | 1665 | 270  | 250  | 520  | 420  | 205  |      |      | 3      | 4995  |

|                                                             |                       |      |       |      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------|-------|------|
| ZASTAVĚNÁ PLOCHA CELKEM                                     | ZP <sub>SUMA</sub>    |      |       | 1090 |
| KOEFICIENT ZASTAVĚNÉ PLOCHY CELKEM                          | KZP                   |      |       | 0,61 |
| VÝMĚRA POZEMKU                                              |                       |      | 1788  | /m2/ |
| HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA NP V PROJEKTU (1.-6.NP) bez parkování | HPP <sub>NP</sub>     |      | 4405  | /m2/ |
| UŽITNÁ PODLAŽNÍ PLOCHA BYDLENÍ                              | UPP                   | 0,7  | 3084  | /m2/ |
| HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA CELKEM vč. parkování v 1.PP           | HPP <sub>SUMA</sub>   |      | 6193  | /m2/ |
| OBESTAVĚNÝ PROSTOR                                          | OP                    |      | 19473 | /m3/ |
| KOEFICIENT PODLAŽNÍCH PLOCH                                 | KPP                   | 2,46 | 4405  | /m2/ |
| KOEFICIENT ZELENĚ                                           | KZ <sub>PROJEKT</sub> | 0,25 |       |      |
| VÝMĚRA ZELENĚ V PROJEKTU                                    |                       |      | 448   | /m2/ |

LEGENDA VYUŽITÍ a VÝMĚRY HRUBÝCH PODLAŽNÍCH PLOCH

|       |       |                                      |               |
|-------|-------|--------------------------------------|---------------|
| 39 PS | 48 BJ | parkování                            | 36 BD + 3 NÁV |
| 3845  |       | plochy bydlení                       |               |
| 290   |       | plochy nebytové - komerční           |               |
| 60    |       | plochy zpevněné - pochozí a pojízdné |               |
| 448   |       | plochy zeleně                        |               |









## **Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupující dokument byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru a platnost zaručeného elektronického podpisu byla ověřena dne 11.11.2025 9:31:05.

Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 11.11.2025 9:32:35. Údaje o zaručeném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu 01654186, kvalifikovaný certifikát byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 4, Česká pošta, s.p. pro podepisující osobu Ing. arch. Zdeněk Vávra, ČESKA KOMORA ARCHITEKTŮ.

Elektronický podpis byl označen kvalifikovaným časovým razítkem, založeným na kvalifikovaném certifikátu vydaném kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru. Platnost časového razítka byla ověřena dne 11.11.2025 9:31:05.

Kvalifikované elektronické časové razítko bylo shledáno platným, dokument nebyl změněn a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu bylo provedeno vůči seznamu zneplatněných kvalifikovaných certifikátů k datu 30.07.2025 5:27:14. Údaje o časovém razítku: datum a čas 29.07.2025 17:34:03, číslo kvalifikovaného časového razítka 01409B12, kvalifikované časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru PostSignum Qualified CA 5, Česká pošta, s.p..

**Typ vstupního dokumentu:** .PDF  
**Otisk vstupního souboru:** 04A13ED3FB5AA5042B669ECF44F67FF978E07866BAEC15311C353912E5908D90  
**Použitý algoritmus:** SHA256\_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

### **Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:**

Město Kralupy nad Vltavou, Palackého náměstí 1, 27801 Kralupy nad Vltavou, mesto@mestokralupy.cz

### **Datum vyhotovení ověřovací doložky:**

11.11.2025

### **Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

Hatašová Soňa