Územní studie ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1,
k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,
Ing.arch. Ivana Růžičková, ČKA: 01 070

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 06/2025

Obsah

Textová část

1. Identifikační a úvodní údaje ... 3
   1.1. Identifikační údaje ... 3
   1.2. Úkol územní studie ... 3
   1.3. Vymezení řešeného území ... 3
   1.4. Výchozí podklady ... 3
   1.5. Vysvětlení pojmů ... 4
2. Rozbor stávajícího stavu ... 4
   2.1. Širší vztahy ... 4
   2.2. Územní plán ... 4
   2.3. Popis stávajícího území ... 5
   2.4. Vlastnické vztahy ... 5
3. Návrh ... 5
   3.1. Urbanistická koncepce ... 5
   3.2. Využití území ... 5
   3.3. Doprava – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu ... 5
   3.4. Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, veřejné osvětlení, sdělovací vedení, nakládáni s odpady – bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů ... 6
      3.4.1. Kanalizace splašková ... 6
      3.4.2. Kanalizace dešťová a likvidace dešťových vod ... 6
      3.4.3. Vodovod ... 6
      3.4.4. Elektrická energie ... 7
      3.4.5. Veřejné osvětlení ... 7
      3.4.6. Plyn ... 7
      3.4.7. Sdělovací vedení ... 7
      3.4.8. Nakládání s odpady ... 7
4. Regulativy ... 7
   4.1. Využití pozemků a plošná regulace ... 7
   4.2. Druh staveb ... 7
   4.3. Prostorové regulativy staveb a architektonická regulace ... 7
   4.4. Ochrana staveb před hlukem z dopravy ... 8
   4.5. Požadavky na technické vybavení staveb ... 8
5. Splnění zadání z 01/2023 zpracovaného pořizovatelem ... 8
6. Doklady o projednání ... 8

Grafická část
- Situační výkres širších vztahů
- Urbanistická situace M1:1000
- Regulační výkres M1:1000
- Řešení dopravy M1:1000
- Řešení technické infrastruktury M1:1000
- Vlastnické vztahy M1:1000
- Funkční plochy M1:1000
- Pohledy na 3D model navrhované zástavby

1. Identifikační a úvodní údaje

1.1. Identifikační údaje

a) Název

LOKALITA „Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)“

b) Místo

Kralupy nad Vltavou, Lokalita dle ÚP Z14
k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou [672742]

c) Předmět dokumentace

Územní studie

d) Údaje o žadateli/stavebníkovi

Domy Kralupy s.r.o.
IČ: 27561445
Pražská 541, 277 46 Veltrusy

e) Údaje o zpracovateli dokumentace

Ing.arch. Ivana Růžičková
IČ: 12927210
Báňská 162, 252 16 Nučice
Číslo autorizace České komory architektů: 01 070
Obor: architekt se všeobecnou působností (A.0)
e-mail: i.kytka@seznam.cz
mobil: +420 603 757 216

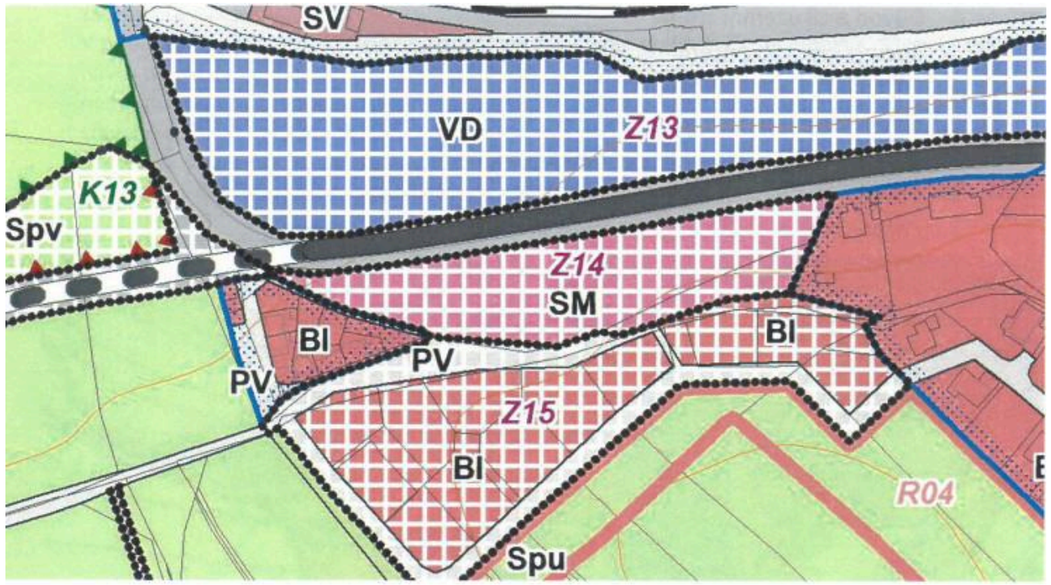
1.2. Úkol územní studie

Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou. Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnost zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu, tak, aby posloužila jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území. Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání.

1.3. Vymezení řešeného území

Jedná se o nevyužívanou plochu zarostlou náletem na mírném svahu nad komunikací II/240 Na Velvarské silnici při výjezdu ze zastavěné části města. Plocha je obklopena z jedné strany silnicí II/240, zastavěným územím a zastavitelnou plochou. V sousedství jsou plochy stávajících rodinných domů individuálního bydlení BI, veřejná prostranství PV, dopravní infrastruktura (silnice II/240) a plocha lokality Z15 Mikovice, Na Cikánce (určená pro individuální bydlení v rodinných domech BI – ve výstavbě, realizované jsou komunikace a inženýrské sítě).

Řešená plocha je určená územním plánem k prověření územní studii (ÚS 07) a je označená jako plocha „Z14 (SM Smíšené obytné — městského typu) — Mikovice, Na Cikánce – u Velvarské“. Územní studie bude řešit pozemky p.č. 367/2 a 367/27 o celkové ploše cca 8440 m2v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou a dále návaznosti na související veřejné pozemky p.č. 367/20, 538/3, 367/23, 388/5 a 388/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.



1.4. Výchozí podklady

- Zadání územní studie ÚS 07 z 01/2023 zpracované pořizovatelem – MěÚ Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování – Ing. Milena Jakeschová
- Územní plán Města Kralupy nad Vltavou ve znění jeho platných změn – Z8
- Geodetické zaměření řešených pozemků z 05/2023
- Konzultace se zadavatelem/stavebníkem
- Fotodokumentace lokality
- Projektová dokumentace lokality Z15„Mikovice – Na Cikánce“ – komunikace a inženýrské sítě
- Geodetické zaměření skutečného provedení vodovodu a tlakové kanalizace v lokalitě Z15 z 01/2021
- Informace o existenci sítí vodovodu a kanalizace ve správě Středočeských vodáren a.s. z 08/2022

1.5. Vysvětlení pojmů

Uliční čára

Předepisuje hranici veřejného prostoru. Je dána novou vlastnickou hranicí pozemků pro výstavbu RD.

Stavební čára nepřekročitelná:

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

2. Rozbor stávajícího stavu

2.1. Širší vztahy

Zájmové území lokality Z14 se nachází přibližně 2 km jihozápadně od centra města Kralupy nad Vltavou na mírném svahu nad komunikací II/240 Na Velvarské silnici při výjezdu ze zastavěné části města západním směrem na Velvary. Plocha je dále obklopena zastavěným územím stávajících rodinných domů a zastavitelnou plochou Z15, kde probíhá realizace novostaveb rodinných domů.

Území se nalézá blízko vrchu Na Cikánce a je svažité směrem k severu až ke komunikaci II/240 Na Velvarské silnici, s kterou přímo sousedí. Na tuto silnici druhé třídy je napojena veřejná místní obslužná komunikace – ulice Na Cikánce, která má charakter obytné zóny vybudované v rámci lokality Z15 a bude sloužit pro dopravní napojení lokality Z14.

2.2. Územní plán

Řešené území je vymezeno jako plocha „SM – Smíšené obytné – městského typu“

Regulativy pro plochu „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,
- pro každou nově vzniklou bytovou jednotku v bytových domech v nové i stávající zástavbě je třeba zajistit minimálně jedno parkovací místo,
- 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).

Pro umisťování 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).

Podmínky prostorového uspořádání pro plochy Bydlení – individuálního (BI) se stanoví:

Pro izolované rodinné domy:

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

Pro řadové rodinné domy:

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

Pro rodinné dvojdomy:

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

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do rodinného domu nebo na vlastním pozemku,
- likvidace dešťových vod musí být přednostně řešena vsakem na vlastním pozemku.

Územním plánem jsou stanoveny pro zpracování územní studie ÚS 07 Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14) tyto podmínky:

- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

Dále budou dodrženy další podmínky dané platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou:

- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území.

Prostorové uspořádání plochy, územní studie bude řešit:

- výškovou hladinu zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádoucí výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
- strukturu zástavby, tedy umístění staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence souvislé uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.,

Studie navrhne využití a prostorového uspořádání plochy, vymezí veřejná prostranství v souladu s §7 a §22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., navrhne parcelaci a strukturu zástavby.

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

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území:

V územní studii bude zohledněna zejména prostorová a funkční návaznost na okolní plochy. Dále je nutné respektovat limity využití území:

- přírodní park (okolí Okoře a Budče),
- ochranné pásmo silnice II/240,
- ochranné pásmo elektrického vedení.

2.3. Popis stávajícího území

Území řešené lokality Z14 v současné době není využíváno a je celé zarostlé náletovými dřevinami a travní vegetací. Podél komunikace II/240 Na Velvarské silnici a ve východní části jsou vzrostlé stromy, převážně ovocné. Pozemky jsou volně přístupné. Území je severním svahem nad silnicí II/240, která je vedena ve výrazném zářezu do tohoto svahu. Přes oblast vede nadzemní vedení VN 35kV s umístěním dvou betonových v řešeném území. U jednoho z těchto sloupů je na pozemku p.č.538/3 stávající zhušťovací bod č.256 geodetického polohopisného pole. Lokalita Z14 navazuje na sousedící lokalitu Z15 „Mikovice – Na Cikánce“, která je celá určena pro individuální bydlení v izolovaných rodinných domech. Dělení pozemků pro RD je již vloženo do KN, jsou realizované inženýrské sítě a obslužná komunikace – obytná zóna. Na jednotlivých pozemcích probíhá výstavba RD.

2.4. Vlastnické vztahy

V území řešeném ÚS 07 jsou následující majitelé pozemků:

Pozemky lokality Z14 plocha „SM – Smíšené obytné – městského typu“:

367/2, 367/27 v k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou [672742]
MUDr. Otto Herber, Pražská 541, 277 46 Veltrusy
Svačinová Marie PhDr., Jandečkova 127, Hamr, 43542 Litvínov

Pozemky PV – veřejné prostranství pro komunikaci a infrastrukturu:

367/20, 538/3, 367/23, 388/5 v k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou [672742]
Město Kralupy nad Vltavou, Palackého nám. 1, 27801 Kralupy nad Vltavou
388/1, 388/73 v k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou [672742]
SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta Dis., třída Legií 565/25, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou

3. Návrh

3.1. Urbanistická koncepce

Územní studie řeší urbanistickou koncepci dané lokality, a to včetně vazeb na okolní plochy.

Základem urbanistické koncepce jsou:

- prostorová a funkční návaznost na okolní plochy,
- zajištění dopravní obsluhy a dopravního napojení staveb,
- situování jednotlivých objektů s ohledem na územní podmínky a požadované výměry

Návrh vychází z regulativů daných v ÚPn pro plochu „SM – Smíšené obytné – městského typu“: Půdorysné a výškové řešení staveb navazuje na okolní stávající zástavbu, kde jsou stávající objekty rodinných domů. Příjezdová komunikace je jasně definována jediným logickým bodem dopravního napojení z ulice Na Cikánce. Do řešeného území Z14 je v prostoru PV navržena místní obslužná komunikace lemující jižní stranu území na rozhraní s lokalitou Z15. Tato komunikace bude obsluhovat pouze navržené přilehlé parcely pro výstavu RD orientované severně od ní.

3.2. Využití území

Hlavní využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje na řešeném území 13 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Na třech pozemcích jsou navrženy izolované domy a 10 pozemků je navrženo pro 5 rodinných dvojdomů. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území – pro komunikace a veřejnou zeleň, které jsou na stávající ploše PV a částečně na ploše Z14.

Plošné a prostorové uspořádání vychází z principů urbanistické koncepce reagující na tvar území, morfologii terénu i uspořádání krajiny. Pozemky pro výstavu RD tvoří jeden blok, který leží na severním svahu mezi silnicí druhé třídy II/240 Na Velvarské silnici a navrženou místní obslužnou komunikací na jižní straně nad svahem. Blok je tvořen pozemkem pro izolovaný RD na západní hraně území, na který navazuje 10 pozemků pro rodinné dvojdomy a je ukončen dvěma pozemky pro izolovaný RD na východní hraně území.

Veřejné prostranství s komunikací a zelení je navrženo při jižní straně dotčených pozemků.

3.3. Doprava – individuální, hromadná, cyklistická, pěší a doprava v klidu

Dopravně bude nová obslužná komunikace v území napojena na konec slepé části stávající obousměrné veřejné místní obslužné komunikace ulice Na Cikánce, která je obytnou zónou napojenou na silnici druhé třídy II/240 Na Velvarské silnici. Pro toto napojení je v územním plánu města vymezena plocha pro dopravní infrastrukturu PV. Na bod napojení bude navazovat nová obousměrná dvoupruhová místní komunikace bez zúžení s obratištěm, u kterého dvoupruhová komunikace končí a dále pokračuje jako jednopruhová.

Komunikace vedoucí na pozemky rodinných domů bude dle §9 vyhlášky 146/2024 sb. součástí nově vymezeného veřejného prostranství, jehož šířka musí být u obousměrné komunikace min. 8 metrů. Skutečná šíře navrženého veřejného prostranství je proměnlivá dle hranic stávajících pozemků rodinných domů na jih od veřejného prostranství a jeho min. šíře je 10,70m u nově navržené komunikace dvoupruhové a 9,95m v prostoru komunikace jednopruhové za otočkou. Veřejné prostranství bude řešeno dle požadavků ČSN 73 4001 čl 8. Návrh rozšiřuje stávající komunikace obytné zóny „Na Cikánce“ ve shodných parametrech s komunikacemi již realizovanými v souladu s technickými podmínkami TP103 „Navrhování obytných a pěších zón“ z 12/2008. Přestože je celá stávající komunikace ulice Na Cikánce obytnou zónou označenou svislým dopravním značením, bude nová větev komunikace osazena v souladu s TP103 zpomalovacími prahy.

Koncept návrhu byl projednán v komisi Rady města Kralupy nad Vltavou pro rozvoj města, v komisi pro dopravu a následně v Radě města. Dle zápisu z jednání RM č.17/2023, usnesení č.23/17/11/3/2. RM schvaluje ÚS 07 Územní studii Na Cikánce s pěším propojením řešené lokality s ulicí Na Velvarské silnici a stávající lokality na úvraťové obratiště a provedením obousměrné komunikace v obytné zóně. Bylo proto navrženo pěší propojení nových komunikací do ulice Na Velvarské silnici a do ulice Na Cikánce v prostoru stávající otočky (pozemek p.č.388/1 přes pozemek p.č.388/73) v lokalitě Z15. Přesné umístění tohoto pěšího propojení stanoví vlastník obou výše uvedených pozemků. Vzhledem k výškovým poměrům je nutno na obou chodnících zřídit terénní schodiště pro dodržení normových podélných spádů pěších komunikací – bude řešeno v navazující projektové dokumentaci.

Cyklo a pěší doprava je v obytné zóně Z14 řešena v rámci prostoru komunikace navazující na stávající ulici Na Cikánce vybudovanou v rámci lokality Z15 a dále po chodnících podél ulice Na Velvarské silnici II/240 směrem k zastávkám MHD „Kralupy nad Vltavou, Na Hrázi“ a ČD „Kralupy nad Vltavou předměstí“. Pěší propojení z prostoru obratiště nové větve komunikace do ulice Na Velvarské silnici II/240 má smysl realizovat až bude vybudován chodník podél této komunikace směrem ke křižovatce s ulicí 28. října, respektive k zastávce MHD „Kralupy nad Vltavou, Mikovice“, případně až bude realizován přechod přes silnici a navazující komunikace předpokládané prověřovací studií Z13 nad Mikovickým nádražím z 12/2024 (pozemek p.č.367/6). Realizace chodníku bez další návaznosti na pěší komunikace je dopravně bezpečnostně nevhodné. Chodník je zde zakreslen pouze z hlediska provozní návaznosti.

Docházková vzdálenost z nejvzdálenějšího navrženého pozemku RD na zastávku MHD „Kralupy nad Vltavou, Na Hrázi“ a ČD „Kralupy nad Vltavou předměstí“ cca 700m (11 minut) po navržené komunikaci lokality Z14 a dále po stávajících komunikacích lokality Z15 ulicí Na Cikánce a stávajících chodnících podél ulice Na Velvarské silnici II/240.

Doprava v klidu bude řešena na pozemcích rodinných domů v garážích a parkovacích stáních na terénu v počtu dle regulativů daných touto studií v odst.4. V území bude dále realizováno min. 0,5 návštěvnického stání pro každou novou parcelu RD na veřejném pozemku přiléhajícím k navržené obslužné komunikaci. Jedno u těchto stání bude v parametrech vyhrazeného stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou dle §7 vyhlášky 146/2024 Sb. a ČSN 73 4001 odst. 9.

3.4. Technická infrastruktura – kanalizace, vodovod, plyn, elektrická energie, veřejné osvětlení, sdělovací vedení, nakládáni s odpady – bilance potřeb a posouzení kapacit napojovacích bodů

Navrhovaná lokalita bude nově napojena na elektrickou energii, vodovod, splaškovou kanalizaci a kabelová sdělovací vedení. Dešťové vody budou vsakovány v rámci lokality. Bude realizováno veřejné osvětlení komunikací. Neuvažuje se s plynovodem.
Dle vyjádření Vodáren Kladno – Mělník č.j.: PVO2409889/OST z 2.1.2025, je kapacita stávajícího vodovodu a kanalizace pro zásobování a odkanalizování 13 nových rodinných domů v řešeném území dostatečná (každý RD pouze o 1 bytové jednotce, celkem 52 obyvatel). Komunální odpady budou řešeny nádobami umístěnými na pozemcích jednotlivých RD a vyváženy TSM Kralupy nad Vltavou. Bude zřízeno nové veřejné stanoviště pro sběr separovaného odpadu.

3.4.1. Kanalizace splašková

Pro odvod splaškových vod bude v navržené komunikaci vybudován nový kanalizační řad tlakové kanalizace pro veřejnou potřebu. Nový řad bude napojen na stávající tlakovou kanalizaci PE63mm uloženou v komunikaci na p.č.538/3. Kanalizace bude zakončena proplachovací šachtou. Každá budoucí nemovitost bude mít svojí samostatnou kanalizační přípojku ukončenou domovní čerpací jímkou umístěnou vždy na připojovaném pozemku.

3.4.2. Kanalizace dešťová a likvidace dešťových vod

Dešťové vody na pozemcích rodinných domů budou v rámci jednotlivých pozemků jímány pro jejich další využití s přepadem do vsakovacího zařízení. Dešťové vody z komunikace budou svedeny do vsakovacích průlehů v zeleni podél komunikace a dále přes vpusti do nově vybudovaného řadu dešťové kanalizace. Větev dešťové kanalizace bude vyústěna do vsakovací nádrže v západní části území s přepadovým výtokem do příkopu podél komunikace II/240. Dešťové vody z obratiště budou povrchově svedeny do přilehlého vsakovacího příkopu. Rozměry a kapacity všech vsakovacích zařízení budou navrženy a posouzeny v navazující projektové dokumentaci na základě hydrogeologického posouzení v souladu s podmínkou ve vyjádření OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou č.j.: MUKV 50655/2023 OŽP z 21.9.2023 (viz odst. 6 této TZ).

3.4.3. Vodovod

Stávající vodovodní řad PE90 uložený ve veřejném pozemku p.č. 538/3 bude prodloužen pro napojení navrhovaných pozemků ve východní části území. Z řadu budou odbočovat jednotlivé přípojky zakončené vodoměrnými šachtami na pozemcích RD umístěnými v souladu s „Technickými standardy vodohospodářských staveb“. Každá parcela s jedním rodinným domem s jedním číslem popisným bude mít svojí samostatnou vodovodní přípojku. Vodovodní řad bude ukončen podzemním hydrantem. V místě propojení nové komunikace zokruhováním na konec obratiště stávající komunikace na p.č.388/1 bude nutno přeložit stávající vodovodní řad pro zajištění normového krytí.

3.4.4. Elektrická energie

Přímo přes řešené území je vedena trasa nadzemního vysokého napětí do 35kV, které bude zachováno a návrh parcelace a umístění RD zohledňuje jeho ochranná pásma. V lokalitě jsou ve veřejném prostranství navrženy podzemní kabelové rozvody NN 0,4kV pro zásobování jednotlivých pozemků RD se smyčkovacími skříněmi na hranici pozemků. Souběžně s tímto rozvodem bude provedeno veřejné osvětlení. Kabelové rozvody NN budou investicí ČEZdistribuce na základě smlouvy s investorem lokality Z14. Technické řešení – zda bude realizována nová TS v lokalitě Z14 nebo se provede pouze prodloužení kabelového rozvodu ze stávající TS vybudované rámci lokality Z15 bude řešeno v navazující PD.

3.4.5. Veřejné osvětlení

V lokalitě budou ve veřejném prostranství navrženy kabelové rozvody a stožárová svítidla pro osvětlení nových komunikací. Technické řešení bude navrženo dle projednání se správcem VO v obci.

3.4.6. Plyn

Nebude do řešeného území zaveden.

3.4.7. Sdělovací vedení

V lokalitě budou ve veřejném prostranství navrženy kabelové rozvody sdělovacích vedení ve správě CETIN, případně jiných poskytovatelů připojení.

3.4.8. Nakládání s odpady

V jednotlivých RD budou vznikat pouze běžné komunální odpady, které budou vyváženy technickými službami města. Pro každý objekt předpokládáme osadit 1 nádobu na odpad 110lt. Nádoby budou umístěny na jednotlivých pozemcích RD. Dle vyjádření OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou č.j.: MUKV 50655/2023 OŽP z 21.9.2023 (viz odst. 6 této TZ) bude u nové komunikace navrženo nové veřejné stanoviště sběru separovaného odpadu (papír, plasty a sklo).

4. Regulativy

4.1. Využití pozemků a plošná regulace

Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje 13 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Na třech pozemcích jsou navrženy izolované domy a 10 pozemků je navrženo pro 5 rodinných dvojdomů. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území – komunikace a plochami pro veřejnou zeleň.

V rámci území budou uplatněny následující plošné regulativy:

Pro izolované rodinné domy:

- velikost pozemků pro individuální obytnou zástavbu v izolovaných rodinných domech bude minimálně 800 m^2, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m^2,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m^2,
- izolovaný rodinný domek může mít maximálně jednu bytovou jednotku

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m^2,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.
- každá polovina dvojdomu může mít maximálně jednu bytovou jednotku.

Další podmínky:

- garáže pro rodinné domy musí být vestavěné do RD nebo samostatně stojící na pozemku RD,
- samostatně stojící garáž může být nahrazena zastřešeným stáním -přístřeškem
- na každém pozemku pro rodinný dům bude minimálně 1 další parkovací stání bez ohledu na počet garáží/zastřešených stání,
- likvidace dešťových vod musí být řešena vsakem na vlastním pozemku.

Stavební čára předepisuje závaznou polohu objektu rodinného domu vůči veřejnému prostranství:

nepřekročitelná stavební čára - objekt RD může svojí hranou stát přímo na určené stavební čáře nebo za ní (ve směru od uliční čáry)

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

- Maximální šířka objektu vůči uliční čáře bude 6 metrů
- Maximální výška objektu bude 3 metry vůči úrovni komunikace
- Koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) dle UP maximálně 0,3
- Koeficient zelených ploch (nezpevněné plochy/plocha pozemku) - minimálně 0,4
- Ochranné pásmo silnice II.třídy/240 a ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení VN má stejná omezení jako nepřekročitelná stavební čára a nelze do nich umísťovat ani doplňkové stavby.

4.2. Druh staveb

V území budou realizovány rodinné domy, objekty související s provozem rodinných domů (kůlny, garáže. skleníky),
objekty dopravní infrastruktury – obytná zóna a nezpevněné pěší komunikace,
stavby technické infrastruktury – vedení NN, trafostanice, VO, vodovodní a kanalizační řad.
Dále bude v území osazen mobiliář – parkové lavičky, koše, případně kontejnery pro separovaný odpad.

4.3. Prostorové regulativy staveb a architektonická regulace

Pro území jsou stanoveny tyto prostorové regulativy:

- Objekty budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží + podkroví a jedno podzemní podlaží
- Max. výška fasády od přilehlého terénu po průnik se střešní rovinou 8,5m
- Max. výška hřebene střechy od přilehlého terénu 12,0 m.
- Objekty musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- Objekty budou mít šikmé střechy (sedlové, stanové, valbové nebo polovalbové).
- Fasády objektů nebudou pojednány sytými odstíny.

- Oplocení pozemků k obslužné komunikaci bude o maximální výšce 1,8 metrů. Oplocení bude průhledné, přípustná je podezdívka do výšky maximálně 0,6 metrů.
- Oplocení mezi pozemky a směrem k silnici II/240 bude drátěné s podhrabovými deskami.

4.4. Ochrana staveb před hlukem z dopravy

Řešená lokalita se nachází v blízkosti pozemní komunikace II/240 a je zatížena hlukem z provozu na této komunikaci.

Pro území jsou stanoveny tyto podmínky z hlediska ochrany před hlukem z dopravy:

- chráněné vnitřní prostory staveb rodinných domů budou větrány nuceně, hluk ve venkovním chráněném prostoru nebude posuzován
- u chráněných vnitřních prostorů bude navržena dostatečná neprůzvučnost obvodového pláště tak, aby nepřekračovala hodnoty hygienických limitů stanovených pro tyto prostory.

4.5. Požadavky na technické vybavení staveb

Primárními zdroji pro vytápění RD budou tepelná čerpadla vzduch/voda. Záměr se nachází v lokalitě s nadlimitní koncentrací ročního imisního limitu znečišťující látky BaP (benzo-a-pyren). Tento polutant pochází především z vytápění domácností tuhými palivy (dřevo, uhlí, atd.). Z těchto důvodů OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou zásadně nesouhlasí s umisťováním zdrojů vytápění na tuhá paliva jako hlavního zdroje vytápění.

U samostatných RD lze souhlasit s umístěním doplňkového zdroje na tuhá paliva k hlavnímu zdroji (např. krb, krbová kamna bez výměníku). U dvojdomů z důvodu hustoty zástavby OŽP s umístěním doplňkových zdrojů na pevná paliva OŽP nesouhlasí.

Bude navrženo rekuperační nucené větrání obytných místností zatížených hlukem z komunikace II/240.

5. Splnění zadání z 01/2023 zpracované pořizovatelem

Návrh územní studie plní veškeré požadavky zadání.

1. Důvod a cíl územní studie - je stanovena jednotná urbanistická koncepce vytvářející podmínky pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou určující podmínky možného zastavění vymezeného území vč. regulačních zásad pro výstavbu. Územní studie je zpracována autorizovaným architektem se všeobecnou působností (A.0).

2. Vymezení řešeného území – územní studie je zpracována v rozsahu vymezeného řešeného území dle zadání.

3. Požadavky na řešení územní studie – hlavní využití plochy „SM - SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉHO TYPU" je navrženo v souladu s regulativy pro tuto plochu na bydlení, včetně drobných staveb s tím bezprostředně souvisejících (např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně) a s KHS Stč. kraje jsou projednány podmínky pro splnění hyg. norem pro bydlení. Navržené využití nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a navazujících plochách sousedících. Návrhem jsou rovněž splněny veškeré podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení individuálního (BI). Současně jsou splněny podmínky dané územním plánem pro zpracování územní studie ÚS 07 Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)
    - jsou upřesněny podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby
    - je vyřešena dopravní obsluha plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury
    - nová zástavba je začleněna do krajiny s ohledem na stávající krajinný ráz a morfologii terénu
    - jsou zohledněny návaznosti na okolní území a je zajištěna prostupnost území
    - je stanovena výšková hladina zástavby vycházející z typické výšky stávajících staveb
    - je stanovena struktura zástavby na řešeném pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem
    - je navrženo prostorové uspořádání řešené plochy při respektování a rozšíření stávajícího veřejného prostranství a navržena nová parcelace
    - návrh je koordinován se sousedními plochami z hlediska dopravní obsluhy a sítí technické infrastruktury a je projednána dostatečná kapacita pro napojení území na vodovod a splaškovou kanalizaci

4. Širší vztahy - studie koordinuje využití plochy se sousedními plochami a navrhuje komplexní dopravní řešení.

5. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území – studie zohledňuje prostorovou a funkční návaznost na okolní plochy a respektuje limity využití území (přírodní park, ochranné pásmo silnice II/240 a ochranné pásmo venkovního vedení VN 22kV).

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – je vyřešena dopravní obsluha území vč. dopravy v klidu. Je prověřeno napojení na sítě technické infrastruktury vč. projednání dostatečné kapacity vodovodu a splaškové kanalizace.

7. Požadavky na obsah a formu zpracování územní studie – studie je zpracována v požadovaném obsahu a rozsahu.

8. Průběh projednávání – studie byla v průběhu zpracování konzultována v požadovaném rozsahu a následně projednána v komisích RM (dopravní komise a komise pro rozvoj města) a s architektem města. Dále jsou doložena stanoviska dle odstavce 6. této TZ.

6. Doklady o projednání

- Souhrnné vyjádření OŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou č.j.: MUKV 50655/0232 OŽP ze dne 21.09.2023
- Vyjádření odboru výstavby a ÚPn MěÚ Kralupy nad Vltavou z hlediska ÚPn č.j.: MUKV 51150/2023 VYST ze dne 26.09.2023
- Vyjádření odboru výstavby a ÚPn MěÚ Kralupy nad Vltavou z hlediska silničního hospodářství č.j.: MUKV 28457/2025 VYST ze dne 27.05.2025
- Vyjádření Krajské hygienické stanice Stč kraje, prac.Mělník č.j.: KHSSC 50228/2023 ze dne 22.08.2023
- Vyjádření Vodáren Kladno-Mělník a.s. č.j.: PVO2409889/OST ze dne 02.01.2025

Město Kralupy nad Vltavou
Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.: MUKV 50655/2023 OŽP
SPIS. ZN.: MUKV-S 5735/2017 OŽP
POČET LISTŮ: 2
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0

VYŘIZUJE: Magdalena Moravcová
TEL.: 315 739 919
E-MAIL: magdalena.moravcova@mestokralupy.cz
Datum: 21.09.2023

Souhrnné vyjádření Odboru životního prostředí

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, obdržel DS dne 22.8.2023 žádost o souhrnné vyjádření k předloženému konceptu územní studie ÚS07 Lokalita „ Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)“ poz. parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k. ú. Mikovice u Kralup.
Důvodem pro pořízení územní studie je potřeba stanovení jednotné urbanistické koncepce a vytvoření podmínek pro začlenění řešeného území do organismu města Kralupy nad Vltavou. Úkolem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení §25 a 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, možnost zastavění vymezeného území a stanoví regulační zásady pro výstavbu, tak, aby posloužila jako neopomenutelný podklad pro rozhodování v území. Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání. Rozsah projednání je určen zadáním ÚS.

Zadavatel: Domy Kralupy s.r.o., IČ: 27561445, Pražská 541, 277 46 Veltrusy, zástupce stavebníka: MUDr. Otto Herber zastoupen na základě plné moci ze dne 10.6.2022 Ing. arch. Michalem Vondrou, bytem Praha 6, Šumberova 2/239, 162 00 Praha 6; atelier (provozovna) Hostivítova 731, 278 01 Kralupy nad Vltavou, IČ: 43014186

Pořizovatel: Městský úřad Kralupy nad Vltavou – odbor výstavby a územního plánování, úřad územního plánování – Ing. Milena Jakeschová
Zpracovatel: Ing. arch. Ivana Růžičková, Báňská 162, 252 16 Nučice, IČ: 12927210, Číslo autorizace České komory architektů: 01 070

Předložené doklady: Plná moc, Zadání územní studie ÚS 07, Koncept Územní studie ÚS 0 k projednání, Vyjádření Vodáren Kladno – Mělník č. j.: PVO2206892/NAP z 29.9.2022

K předloženému návrhu vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou následné souhrnné vyjádření dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

1) **Vyjádření z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:**

Závazné stanovisko

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad jako dotčený správní úřad podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů

(vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů dále jen „vodní zákon“, a podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“ v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává toto závazné stanovisko:

Souhlasí se záměrem:

Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14), poz. parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k. ú. Mikovice u Kralup.

zadavatel: Domy Kralupy s.r.o., IČ: 27561445, Pražská 541, 277 46 Veltrusy, zástupce MUDr. Otto Herber zastoupen na základě plné moci ze dne 10.6.2022 Ing. arch. Michalem Vondrou, bytem Praha 6, Šumberova 2/239, 162 00 Praha 6; atelier (provozovna) Hostivítova 731, 278 01, Kralupy nad Vltavou, IČ: 43014186

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

Zpracovatel: Ing. arch. Ivana Růžičková, Báňská 162, 252 16 Nučice, IČ: 12927210, Číslo autorizace České komory architektů: 01 070

s podmínkami:

1. Bude doloženo, že kapacita retenční vsakovací nádrže je dostatečná pro odvodnění navržené komunikace, resp. navrhovaný odtok z území. Dále bude doloženo, že odtok z lokality, která je předmětem studie, nezhorší odtokové poměry, a bude doložena dostatečná kapacita propustku na výjezdu z lokality Na Cikánce propojující silniční příkop podél silnice II/240.

Odůvodnění:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, obdržel dne 22.8.2023 žádost o souhrnné vyjádření k předloženému konceptu územní studie ÚS07 Lokalita Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14), poz. parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k. ú. Mikovice u Kralup. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, vodoprávní úřad jako dotčený správní úřad podle ustanovení § 104 odst. 9 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů dále jen „vodní zákon“, a podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „správní řád“ v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), posoudil záměr dle předložené dokumentace. Po prostudování předložených podkladů došel vodoprávní úřad k závěru, že lze vydat souhlasné závazné stanovisko.

Srážkové vody ze zpevněných nepropustných ploch doporučujeme odvádět spádem do zelených ploch, kde dochází k jejich předčištění před vsakem do podloží.

Toto závazné stanovisko nenahrazuje rozhodnutí a stanoviska orgánů státní správy vydávaná podle dalších zvláštních právních předpisů.

Poučení:

Toto závazné stanovisko podle ust. § 149 odst. 1 správního řádu není správním rozhodnutím a jeho obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí o umístění stavby výše uvedené. Proti závaznému stanovisku se nelze samostatně odvolat. V souladu s ustanovením §156 odst. 2 správního řádu lze nechat závazné stanovisko přezkoumat.

Bc. Aneta Johanidesová, referent OŽP

2) **<u>Vyjádření z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o odpadech):</u>**

a) Vyjádření z hlediska zákona o odpadech:

Bez připomínek.

Bc. Anna Langrová, referent OŽP

b) Vyjádření města Kralupy nad Vltavou:

V dané lokalitě je nutno navrhnout stanoviště separovaného sběru alespoň pro separaci papíru, plastů a skla. Nejbližší stanoviště separovaného sběru je již na hraně své kapacity a není možno do něj zapojovat další nové třídící osoby.

Helena Traxlová, referent OŽP

3) **<u>Vyjádření z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů:</u>**

Z hlediska kvality ovzduší se jedná o lokalitu, kde bude zástavba velmi silně ovlivněna prašností a resuspenzí z přilehlé frekventované komunikace.

Záměr se nachází v lokalitě s nadlimitní koncentrací ročního imisního limitu znečišťující látky BaP (benzo-a-pyren). Tento polutant pochází především z vytápění domácností tuhými palivy (dřevo, uhlí, atd.). Z těchto důvodů zásadně nesouhlasíme s umisťováním zdrojů vytápění na tuhá paliva jako hlavního zdroje vytápění. U samostatných RD lze souhlasit s umístěním **doplňkového** zdroje na tuhá paliva k hlavnímu zdroji (např. krb, krbová kamna bez výměníku). U dvojdomů z důvodu hustoty zástavby s umístěním zdrojů na pevná paliva ani doplňkových zdrojů nesouhlasíme. Nutnost umístění dalšího zdroje vytápění pro kladné posouzení objektů při hodnocení energetické náročnosti budovy není z hlediska ochrany ovzduší relevantním důvodem pro souhlas k umístění zdroje znečišťování ovzduší.

Upozorňujeme, že ke stavbě (povolení, souhlas, ohlášení) je k umístění zdrojů vytápění na tuhá paliva dle zákona nezbytný souhlas orgánu ochrany ovzduší ve formě závazného stanoviska.

Doporučujeme v rámci obytné zástavby snížit počet objektů, tzn. nahradit dvojdomy jednotlivými RD s doplněním regulativu vyššího procentuálního zastoupení zeleně a odclonění pozemků zelenými pásy.

Ing. Markéta Homolková, referent OŽP

4) **<u>Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):</u>**

Stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle § 5 odst. 2 a § 17 a) zákona uplatňuje Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, který je dle § 18 odst. 5 zákona také dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací. Územní studie je dle §25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) součástí územně plánovacích podkladů.

Územní studie předpokládá zábor zemědělské půdy na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) v KN vedeny jako orná půda. Investor je před realizací záměru povinen požádat příslušný orgán ochrany ZPF o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF. Žádosti o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF se podávají na příslušném tiskopise. Žádost o odnětí zemědělské půdy ze ZPF podává ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít (ten, komu má být souhlas s odnětím zem. půdy ze ZPF udělen a komu budou následně po nabytí právní moci rozhodnutí vydaného podle zvláštních předpisů a zahájením stavby předepsány odvody za odnětí zem. půdy ze ZPF-§ 11, odst. 1 zákona), popř. jeho zástupce. Žádost musí obsahovat všechny náležitosti stanovené zákonem - § 9, odst. 6 zákona.

Bc. Veronika Benešová, referent OŽP

Ostatní úseky státní správy v působnosti odboru ŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou nejsou dotčeny.

Toto souhrnné vyjádření není souhlasem ani rozhodnutím, vydávaným ve správním řízení a nenahrazuje souhlasy, rozhodnutí, stanoviska, ani vyjádření jiných dotčených orgánů a organizací.

Mgr. Jan Kobera
vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:
Ing. arch. Michal Vondra, bytem Praha 6, Šumberova 2/239, 162 00 Praha 6; atelier (provozovna) Hostivítova 731, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Na vědomí:
Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a ÚP

Tel.:
Ing. Nedbalová: 315 739 921
Bc. Johanidesová: 315 739 920
Bc. Langrová: 315 739 945
Traxlová: 315 739 944
Horová, DiS.: 315 739 917
Ing. Homolková: 315 739 952
Bc. Benešová: 315 739 918
Mgr. Kobera: 315 739 922

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.: MUKV 51150/2023 VYST
SPIS. ZN.: MUKV – S 9280/2023 VYST
POČET LISTŮ: 1
POČET PŘÍLOH: 0
POČET LISTŮ PŘÍLOH: 0

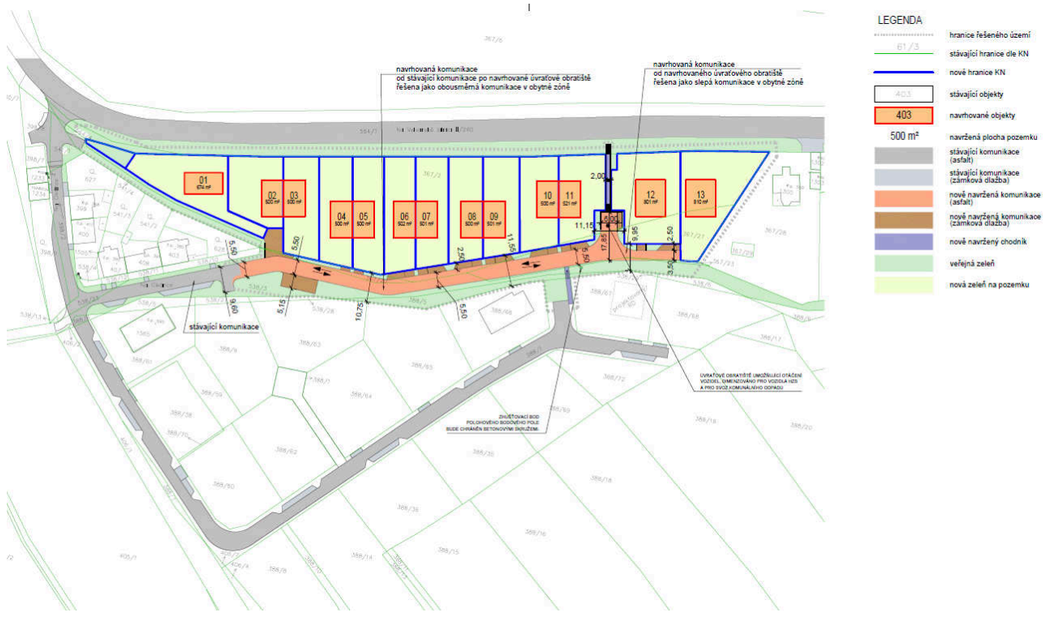
VYŘIZUJE: Ing.Milena Jakeschová
TEL.: 315 739 911
E-MAIL: milena.jakeschova@mestokralupy.cz

DATUM: 26.09.2023

V Y J Á D Ř E N Í

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c), zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel dne 22.08.2023 Vaši žádost o vyjádření ke konceptu územní studii ÚS 07„LOKALITA Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)“ na pozemcích p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5 a 388/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou.

Studie Ing. arch. Michala Vondry:



Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování sděluje, že koncept územní studie ÚS 07„LOKALITA Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)“ na pozemcích p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5 a 388/1 v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací města Kralupy nad Vltavou.
Hlavní funkční využití tvoří pozemky pro výstavbu rodinných domů. Návrh vymezuje 13 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Na třech pozemcích jsou navrženy izolované domy a 10 pozemků je navrženo pro 5 rodinných dvojdomů. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území – komunikace a plochami pro veřejnou zeleň. Velikosti pozemků odpovídají plošným regulativům, které jsou dané územním plánem. Jeden pozemek je navržen jako zbytkový – jedná se o pozemek 01 – velikost pozemku je 674 m^2.

Územním plánem byly stanoveny pro zpracování územní studie ÚS 07 Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14) tyto podmínky:
- studie upřesní podmínky využití a prostorového uspořádání plochy, včetně vymezení veřejných prostranství, parcelace a stanovení intenzity, výškové hladiny a struktury zástavby,
- studie vyřeší komplexně dopravní obsluhu plochy a její napojení na sítě technické infrastruktury.

Dále budou dodrženy další podmínky dané platným územním plánem města Kralupy nad Vltavou:
- veškerá nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního prostředí,
- u všech ploch budou zohledněny návaznosti na okolní území a bude zajištěna prostupnost území.

Prostorové uspořádání plochy, územní studie bude řešit:
- výškovou hladinu zástavby, která bude odvozena z typické výšky stávajících staveb (resp. ze žádoucí výšky u rozvojových ploch), a dále usazením staveb do terénu, jež bude realizováno s respektem ke stávající morfologii,
- strukturu zástavby, tedy umístění staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství a k sobě navzájem; přitom budou respektována specifika jednotlivých lokalit, jako jsou existence souvislé uliční fronty (hrany zástavby), odstup staveb od komunikací, existence předzahrádek apod.,

Studie navrhne využití a prostorového uspořádání plochy, vymezí veřejná prostranství v souladu s §7 a §22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb., navrhne parcelaci a strukturu zástavby.
Řešení bude koordinováno se sousedními plochami. Zvlášť důležité pro tuto plochu bude návrh dopravní obsluhy a sítí technické infrastruktury. Při řešení napojení na sítě technické infrastruktury bude ověřena a zajištěna dostatečná kapacita pro napojení území na kanalizaci pro veřejnou potřebu a dostatečná kapacita a tlak ve vodovodním řadu.

Ve studii je vymezena veřejná zeleň, ale není uveden výpočet plochy veřejné zeleně. Je tedy nutné doplnit územní studii o výpočet veřejných prostranství v souladu s §7 a §22, odst. (2) vyhlášky č.501/2006 Sb. Rozdělit co je plocha pro komunikaci a co plocha pro veřejné prostranství. Dále do územní studie požadujeme doplnit kapitolu týkající se splnění zadání z 01/2023 zpracované pořizovatelem.

Velmi kladně hodnotíme vymezení regulativu v územní studii týkající se maximálně jedné bytové jednotky jak pro izolované rodinné domy tak pro dvojdomy.

Jiří Polák
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:
- *Ing. arch. Michal Vondra, Hostivítova 731, 278 01 Kralupy nad Vltavou*
- *1x spis zde*

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č.J.:	MUKV 28457/2025 VYST
SPIS. ZN.:	MUKV - S 4907/2025 VYST/Char
POČET LISTŮ:	4
POČET PŘÍLOH:	0
POČET LISTŮ PŘÍLOH:	0
VYŘIZUJE:	Ing. Zuzana Charvátová
TEL.:	315 739 813
E-MAIL:	zuzana.charvatova@mestokralupy.cz
DATUM:	27.5.2025

Vyjádření

Název : LOKALITA „Mikovice – Na Cikánce – u Velvarské (Z14)

Místo : pozemky parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1 vše v k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou

Zadavatel : Domy Kralupy s.r.o., Pražská 541, 277 46 Veltrusy, IČ: 27561445

K posouzení byla předložena územní studie, kterou vypracovala Ing. arch. Ivana Růžičková, IČ: 1292710 ČKA 01070

Datum vypracování : 01/2025
Stupeň PD : územní studie

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování – silniční hospodářství, příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a příslušný podle § 40 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích posoudil Vámi předloženou žádost, vč. projektové dokumentace a vydává toto vyjádření:

S navrhovaným dopravním řešením **souhlasíme** a k návrhu máme tyto připomínky:

1. Stavebně technické řešení pozemní komunikace pro lokalitu RD bude odpovídat platným ČSN, pro potřeby vozidel největších předpokládaných (vozidla odvozu komunálního odpadu, vodidla HZS)
2. Projektová dokumentace bude řešena v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.
3. Budou dodrženy podmínky o obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb v souladu s ČSN 73 4001.

4. Stavba bude respektovat vyjádření Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, územní odbor Mělník

Jiří Polák
vedoucí stavebního úřadu

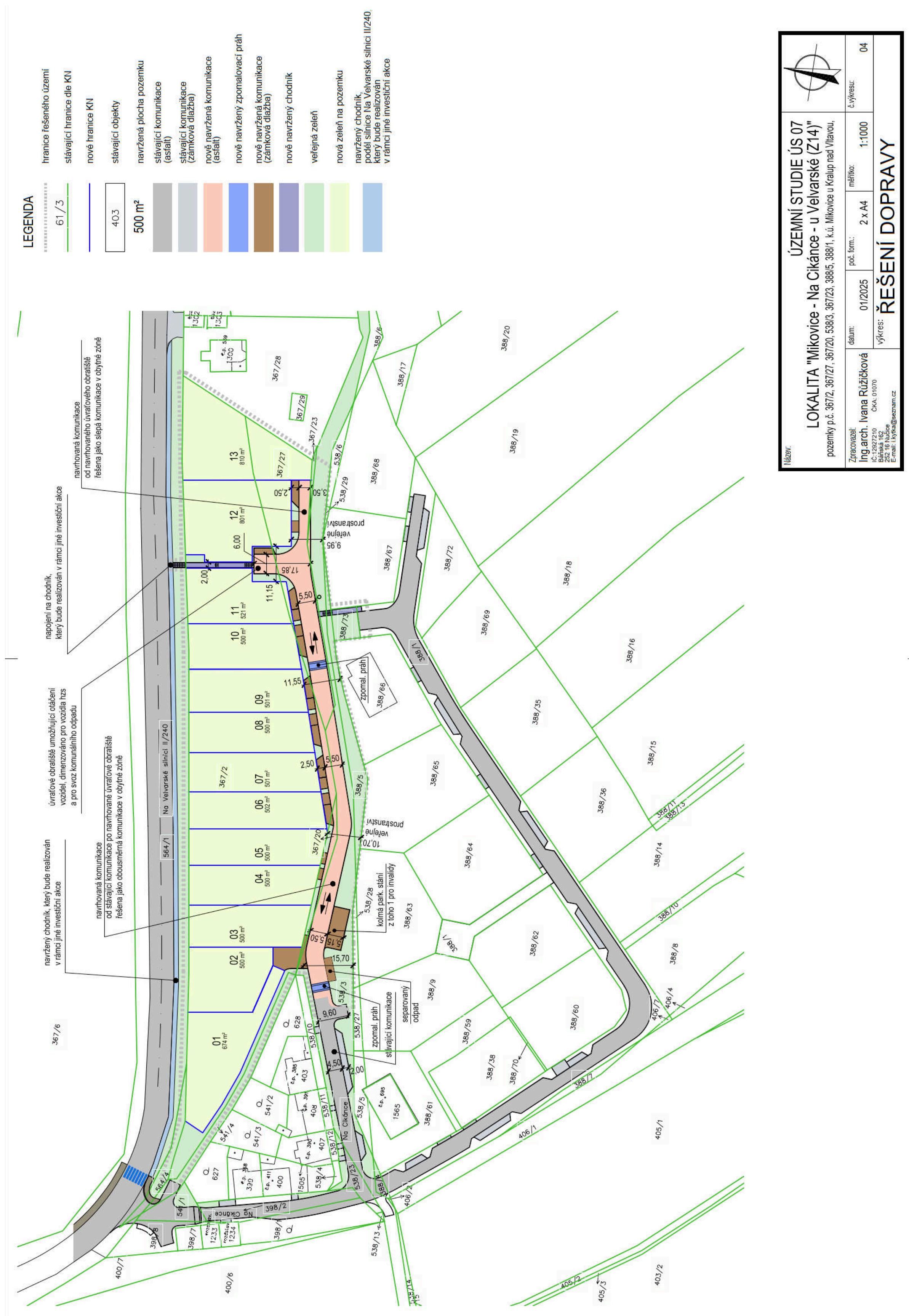
Příloha:
Situace - ŘEŠENÍ DOPRAVY

Obdrží:

Michal Vondra, IDDS: igs7pyh
místo podnikání: Hostivítova č.p. 731, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1

Na vědomí:
Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování, úsek územního plánování, Palackého nám. č.p. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1

příloha:


LEGENDA
hranice řešeného území
stávající hranice dle KN
nové hranice KN
stávající objekty
navržená plocha pozemku
stávající komunikace (asfalt)
stávající komunikace (zámková dlažba)
nově navržená komunikace (asfalt)
nově navržený zpomalovací práh
nově navržená komunikace (zámková dlažba)
nově navržený chodník
veřejná zeleň
nová zeleň na pozemku
navržený chodník, podél silnice Na Velvarské silnici II/240 který bude realizován v rámci jiné investiční akce
navržený chodník, který bude realizován v rámci jiné investiční akce
úvraťové obratiště umožňující otáčení vozidel, dimenzováno pro vozidla hzs a pro svoz komunálního odpadu
napojení na chodník, který bude realizován v rámci jiné investiční akce
navrhovaná komunikace od stávající komunikace po navrhované úvraťové obratiště řešena jako obousměrná komunikace v obytné zóně
navrhovaná komunikace od navrhovaného úvraťového obratiště řešena jako slepá komunikace v obytné zóně
Na Velvarské silnici II/240
Na Cikánce
zpomal. práh
stávající komunikace
separovaný odpad
kolmá park. stání z toho 1 pro invalidy
veřejné prostranství
Název:
ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07
LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"
pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,
Zpracovatel:
Ing.arch. Ivana Růžičková
datum: 01/2025
poč. form.: 2 x A4
měřítko: 1:1000
č.výkresu: 04
výkres: ŘEŠENÍ DOPRAVY

KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE
STŘEDOČESKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V PRAZE

Váš dopis zn.:
Ze dne: 22.08.2023

Sp. zn.: S-KHSSC 44788/2023
Č. j.: KHSSC 50228/2023

Vyřizuje: Ing. Hatašová
Tel.: 310 014 467
E-mail: sarka.hatasova@khsstc.cz

Datum: 14.09.2023

Ing. arch. Michal Vondra
Šumberova 2/239
162 00 Praha 6

Územní studie ÚS 07 „Mikovice – na Cikánce – u Velvarské (Z14)“, parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1 v k. ú Mikovice u Kralup nad Vltavou – vyjádření

Na základě žádosti společnosti Domy Kralupy s.r.o., IČO 27561445, Pražská 541, 277 46 Veltrusy, kterou na základě plné moci zastupuje Ing. arch. Michal Vondra, nar. 16.06.1962, bytem Šumberova 2/239, 162 00 Praha 6, podané dne 22.08.2023, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen „KHS“) jako dotčený správní úřad podle ust. § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“), místně a věcně příslušný dle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) a j) zákona 258, územní studii ÚS 07 „Mikovice – na Cikánce – u Velvarské (Z14)“, parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1 v k. ú Mikovice u Kralup nad Vltavou.

Cílem územní studie je vymezení veřejného prostranství, stanovení podmínek pro výstavbu rodinných domů, umístění komunikací a parkovacích stání. Zpracovatelem je Ing. arch. Ivana Růžičková, ČKA: 01 070, datum 07/2023. Jedná se o nevyužívanou plochu na mírném svahu nad komunikací II/240 Na Velvarské silnici při výjezdu ze zastavěné části města. Plocha je obklopena z jedné strany silnicí II/240, zastavěným územím a zastavitelnou plochou. Územní studie řeší pozemky parc. č. 367/2 a 367/27 o celkové ploše cca 8440 m^2 a dále návaznosti na související veřejné pozemky. Řešené území je vymezeno jako plocha „SM – Smíšené obytné – městského typu“. Návrh vymezuje na řešeném území 13 pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Na třech pozemcích jsou navrženy izolované domy a 10 pozemků je navrženo pro 5 rodinných dvojdomů. Toto hlavní využití je doplněno nezbytnými plochami pro obsluhu území – pro komunikace a veřejnou zeleň. Dopravně bude nová obslužná komunikace napojena na komunikaci ulice Na Cikánce, která je obytnou zónou napojenou na silnici II/240 Na Velvarské silnici. Navrhovaná lokalita bude nově napojena na elektrickou energii, vodovod, splaškovou kanalizaci.

Pro území jsou stanoveny tyto podmínky z hlediska ochrany před hlukem z dopravy: chráněné vnitřní prostory staveb rodinných domů budou větrány nuceně, bude navržena dostatečná neprůzvučnost obvodového pláště.

K předložené územní studii nemá KHS zásadní připomínky.

Ing. Šárka Hatašová
ved. odd. hygieny obecné a komunální pro okresy Mělník a Nymburk

Rozdělovník
Adresát – datová schránka
KHS – ÚP Mělník, HOK

Územní pracoviště v Mělníku • Pražská 391 • 276 01 Mělník • tel.: 310 014 460 • e-podatelna@khsstc.cz
Dittrichova 17 • 120 00 Praha 2 • tel.: +420 211 154 600 • www.khsstc.cz • ID datové schránky: hhcai8e

VODÁRNY KLADNO-MĚLNÍK a.s.

Ing.arch. Michal Vondra
Hostivítova 731
278 01 Kralupy nad Vltavou
michal.vondra@tiscali.cz

Platnost vyjádření je 1 rok

Vaše značka:	Naše značka:	Vyřizuje:	Tel.:	V Kladně dne:
	PVO2409889/OST	V.Lišková	312 812 118	2.1.2025

Územní studie Lokalita Z14 dle ÚP - Na Cikánce u Velvarské silnice
Existence sítí – Podklady pro projektanta – Možnost napojení na vodovod a kanalizaci
(vyjádření pro projekt, nenahrazuje vyjádření pro územní souhlas, územní ani stavební řízení, společné územní a stavební řízení

1 Základní údaje

Dotčené pozemky: parc. č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1 v k. ú. Mikovice u Kralup n/Vlt.
Žadatel: Ing.arch. Michal Vondra
Investor: Domy Kralupy s.r.o., Pražská 541, 27746 Veltrusy
Popis stavby: jedná se možnost napojení lokality 13 rodinných domů každý o jedné bytové jednotce na veřejný vodovod a kanalizaci. Celkový počet obyvatel je 52.

Požadovaná potřeba vody: Q= 1871,43m³/rok pro 52EO, Q_d= 5,127m³/den
Předpokládané množství odváděných odpadních vod: Q= 1871,43m³/rok pro 52EO, Q_d= 5,127m³/den

2 Právní vztahy

Investor stavby:	Domy Kralupy s.r.o., Pražská 541, 27746 Veltrusy
Vlastník stávajícího vodovodu a kanalizace:	Vodárny Kladno-Mělník, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno
Provozovatel stávajícího vodovodu, kanalizace:	Středočeské vodárny, a.s., U Vodojemu 3085, Kladno

Upozorňujeme, že právní vztahy vlastníků navazujících úseků vodovodu, dle Zákona č. 274/2001, § 8, musí být vyřešeny před vydáním vyjádření k povolení stavby vodního díla, protože ovlivňují technické řešení. Z tohoto důvodu přikládáme „Prohlášení investora vodovodu / kanalizace".

Vyplněný formulář „Prohlášení investora vodovodu / kanalizace". Bude předložen spolu s projektovou dokumentací pro stavební povolení.

Na základě zpracované projektové dokumentace prodloužení vodovodního řadu, která bude předložená naší společnosti k posouzení, bude uzavřená smlouva o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a následném provozování vodního díla.

3 Technické podklady

- **V současné době jsou splaškové vody z lokality Na Cikánce odváděny do přečerpávací stanice Na Cikánce a odtud čerpány do ČOV Kralupy nad Vltavou.**
- Kapacita stávajícího vodovodu a kanalizace je dostatečná pro zásobování a odkanalizování projednávané stavby.
- V příloze přikládáme situaci s orientačním průběhem stávajícího vodohospodářského zařízení.

VODÁRNY KLADNO-MĚLNÍK a.s.

Vodohospodářské zařízení v dané lokalitě je ve vlastnictví společnosti Vodárny Kladno – Mělník, a. s. a v působnosti provozovatele vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu společnosti Středočeské vodárny, a.s. provoz:
Provoz Vodovod – středisko Kralupy n. Vlt.: ul. Ke Koupališti (u areálu ČOV), Kralupy n. Vlt.
Bronislav Novotný – vedoucí střediska
tel.: 606 693 898, 602 244 661
mail: bronislav.novotny@svas.cz
Milan Svatoš – technik střediska
tel.: 606 693 898, 602 643 308
mail: milan.svatos@svas.cz
Provoz kanalizace – středisko Kralupy
Radomil Fuxa – technik provozu kanalizace Mělník a Kralupy
tel. 312 812 415, 602 174 593
mail: radomil.fuxa@svas.cz
Vytýčení sítí je možné si objednat u výše uvedeného provozu, provoz na požádání upřesní trasu zařízení na místě včetně místa napojení. Termín je třeba dohodnout alespoň 14 dní předem.

4 Informace a požadavky k žádosti:

Z hlediska následného vlastníka a provozovatele vodohospodářské infrastruktury máme ke stavbě následující podmínky:
Podmínky pro vodovodní řad a vodovodní přípojky:

- V pozemku p.č. 538/3 je vybudovaný vodovodní řad PE 90 mm, který bude využitý pro zásobování pitnou vodou 10 rodinných domů označených na situaci 01 -10.
- Pro zásobování lokality 10 RD, kde každý dům bude mít pouze jednu bytovou jednotku pro 4 osoby, pitnou vodou musí investor (vlastník zájmových pozemků), vybudovat nové vodovodní přípojky.
- Na stávající vodovodní řad PE 90 mm uložený v komunikaci p.č. 538/3 budou napojeny vodovodní přípojky pro jednotlivé parcely (1-10).
- Vedení potrubí vodovodních přípojek musí být kolmo do vodoměrné šachty. Vodoměrná sestava musí být umístěna ve vodoměrné šachtě, která bude ve vzdálenosti max. 2 m za hranicí stavebního pozemku (za oplocením),– viz dokument **„Technické Standardy vodohospodářských staveb".** Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení.
- Každá parcela s jedním rodinným domem s jedním číslem popisným bude mít svoji samostatnou vodovodní přípojku zakončenou vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě umístěné vždy na připojovaném pozemku.
- Pro objekt v situaci označený 01 délka navržené vodovodní přípojky neodpovídá podmínky uvedených v dokumentu Technický standard, viz. http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty .
- Z tohoto důvodu požadujeme vodoměrnou šachtu pro objekt 01 umístit max. 15m od místa napojení na veřejný vodovod.
- Pro objekty označených na situaci 12 a 13 musí investor vybudovat vodovodní řad.
- Nový vodovod bude napojen na stávající řad před lomovým bodem v komunikaci p.č.538/3.
- Trasa nového řadu povede v budoucí komunikaci a řad bude zakončen podzemním hydrantem.
- Na nový vodovod budou napojeny pouze dvě vodovodní přípojky, a to přípojka pro RD 12 a RD 13.
- Každá přípojka bude zakončena vodoměrnou sestavou osazenou ve vodoměrné šachtě.
- Vedení potrubí vodovodních přípojek musí být kolmo do vodoměrné šachty. Vodoměrná sestava musí být umístěna ve vodoměrné šachtě, která bude ve vzdálenosti max. 2 m za hranicí stavebního pozemku (za oplocením),– viz dokument **„Technické Standardy vodohospodářských staveb".** Rozměry vodoměrné šachty musí splňovat požadavky provozovatele vodohospodářského zařízení.
- V případě zájmu o realizaci vodovodu včetně přípojek požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci vodovodního řadu a včetně přípojek zpracovanou v souladu s dokumentem **„Všeobecné podmínky"** (přiložen k tomuto vyjádření) a v souladu s dokumentem **„Technické Standardy vodohospodářských staveb"**, závazným v působnosti vlastníka infrastruktury VKM a provozovatele SVAS. Dokument je k dispozici na stránkách VKM v sekci „Dokumenty ke stažení" (http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty).

Vodárny Kladno - Mělník a.s.
U vodojemu 3085, 272 01 Kladno
Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2380.
IČ: 46356991 DIČ: CZ46356991
☎ +420 312 812 200 info@vkm.cz www.vkm.cz

Podmínky pro tlakovou kanalizaci a kanalizační přípojky:

- Pro odvod splaškových vod z řešené lokality (13 RD) musí investor vybudovat novou tlakovou kanalizaci pro veřejnou potřebu.
- Nová stoka bude napojena na stávající tlakovou kanalizaci PE 63 mm uloženou v komunikaci p.č.538/3.
- Trasa nové kanalizace povede v budoucí komunikaci p.č.538/3.
- Kanalizace bude zakončena proplachovací šachtou.
- Na novou stoku budou napojeny kanalizační přípojky pro jednotlivé nemovitosti.
- Každá budoucí nemovitost bude mít svoji samostatnou kanalizační přípojku ukončenou domovní čerpací jímkou umístěnou vždy na připojovaném pozemku.
- V komunikaci p.č. 541/4 je již realizována gravitační kanalizace PP 250 mm pro odvod splaškových vod ze stávající zástavby. Pro vydání stavebního povolení na stavbu této kanalizace vydala naše společnost vyjádření č.j. PVO2202335/VHS ze dne 16.5.2022 a stavba byla zkolaudována kolaudačním rozhodnutím č.j. MUKV32580/2024/ŽP, který vydal Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí.
- Doporučujeme zvážit možnost napojení budoucí nemovitost na pozemku 01 na tuto gravitační kanalizaci.
- Možnost napojení RD 01 na plánovanou gravitační kanalizaci musí zvážit projektant na základě výškových poměrů terénu v trase budoucí kanalizační přípojky a hloubky uložená projektované stoky i umístění rodinného domu.
- Do dnešního dne ale nebyly ani vypořádány majetkoprávní vztahy a tato kanalizace pro veřejnou potřebu nebyla předána do provozování společnosti Středočeské vodárny, a.s.
- **Upozorňujeme, že realizace a zprovoznění případné kanalizační přípojky pro nemovitost na pozemku označeném 01 budou možné až po vyřešení majetkoprávních vztahů a předání kanalizace do provozu společnosti Středočeské vodárny a.s.**
- Ve městě Kralupy nad Vltavou je systém jednotné kanalizace. Investor na své náklady provede posouzení stávajících odlehčovacích komor dle požadavků vyhl. č. 428/2001 Sb. v platném znění a prokáže nezhoršení ředících poměrů nad rámec projektovaného poměru ředění uvedeného v kanalizačním řádu. V opačném případě bude podmínkou napojení nové kanalizace návrh řešení odpovídající uvedené vyhlášce. Posouzení bude součástí projektové dokumentace pro povolovací řízení (územní řízení nebo sloučené územní a stavební řízení). Tato projektové dokumentace nám bude předložena k vyjádření.
- Bližší informace poskytne příslušný provoz kanalizace.
- V případě zájmu o realizaci kanalizace včetně přípojek požadujeme předložit k vyjádření projektovou dokumentaci kanalizační stoky včetně přípojek zpracovanou v souladu s dokumentem **„Všeobecné podmínky“** (přiložen k tomuto vyjádření) a v souladu s dokumentem **„Technické Standardy vodohospodářských staveb“**, závazným v působnosti vlastníka infrastruktury VKM a provozovatele SVAS. Dokument je k dispozici na stránkách VKM v sekci „Dokumenty ke stažení“ (http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty).

Obecně:

- **Celkové investiční náklady spojené s vypracováním projektové dokumentace, povolovacím řízením a realizací stavby- hradí investor (žadatel) nového vodovodu a kanalizace.**
- **Celkové finanční náklady jsou závislé na zvoleném technickém řešení a materiálech a jsou věcí projektu a projektanta.**
- **Upozorňujeme, že rozsah tohoto záměru včetně odsouhlasené bilance vody nebude již možné změnit v žádné stupni povolovacího řízení bez předchozího projednání a schválení společností VKM.**
- **Toto vyjádření je časově omezené na dobu 1 roku, přičemž rezervace kapacity na vodovodu a kanalizace je pro napojení záměru v případě vydání územního či stavebního povolení pro záměr platná 5 let od vydání vyjádření; po uplynutí této doby není společnost VKM povinna pro záměr rezervovat kapacitu na vodovodu a kanalizace a záměr připojit. Společnost VKM nenese žádnou odpovědnost za případnou nemožnost připojení záměru po uplynutí uvedené doby.**
- **Každá změna záměru mající vliv na zvýšení objemu potřebné kapacity pro záměr na vodovodu a kanalizace a prodloužení rezervace kapacity, podléhají novému posouzení společnosti VKM a na souhlas se změnou, či prodloužením není právní nárok.**

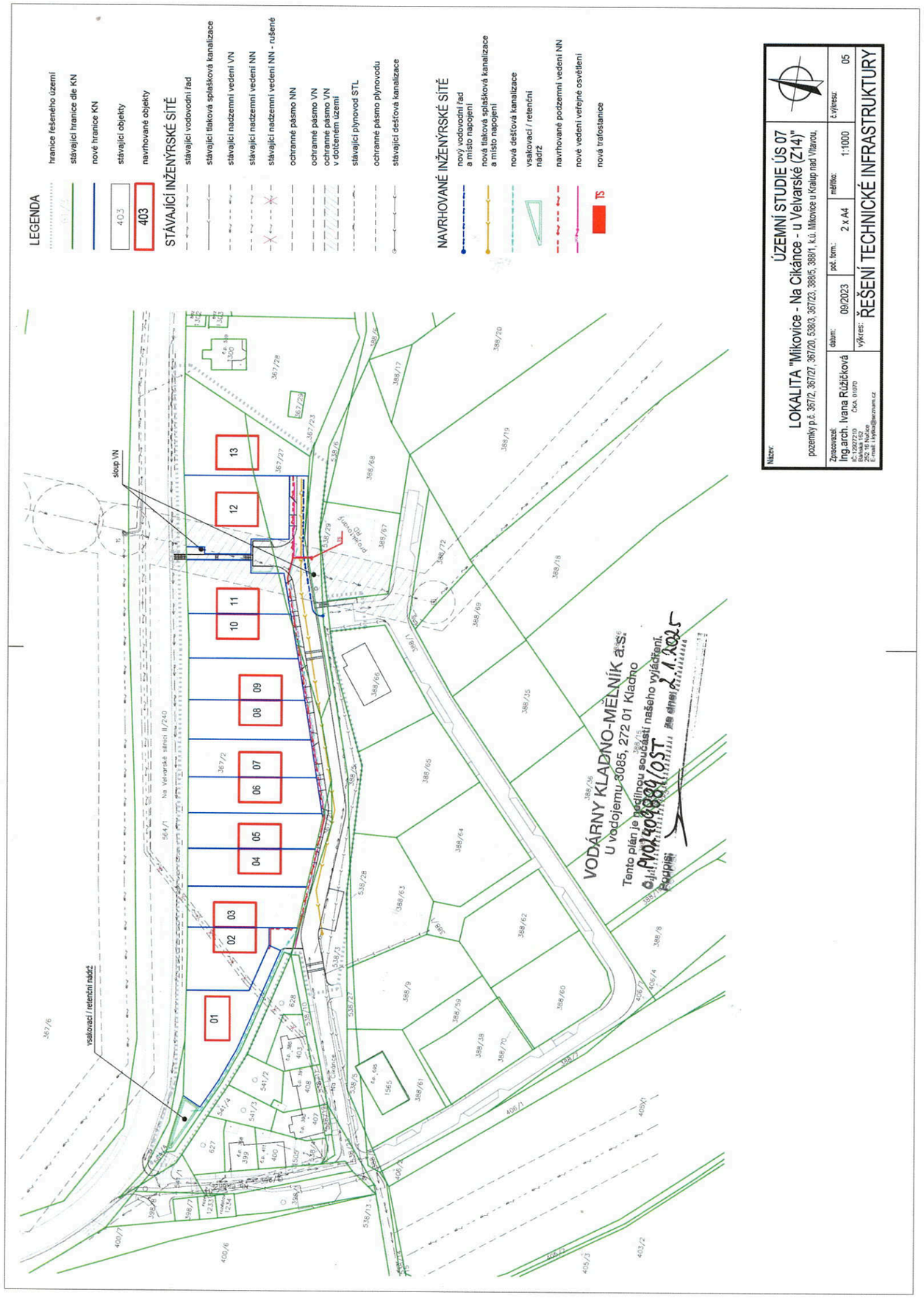
- **Žadatel bere na vědomí, že může dojít ke snížení objemu disponibilní kapacity na vodovodu a kanalizaci z důvodu snížení kapacity úpravny vody, či zdroje, ČOV, či jejího recipientu, změny legislativy, postupem orgánů veřejné moci, či z jiných důvodů vyplývajících ze závazných veřejnoprávních aktů. Společnost VKM nenese odpovědnost za nemožnost napojení záměru z těchto důvodů.**
- **V případě snížení objemu potřebné kapacity nebo upuštění od záměru je žadatel povinen informovat společnost VKM.**“

VODÁRNY KLADNO-MĚLNÍK a.s.
Technický útvar
U vodojemu 3085
272 01 Kladno
- 3 -

Ing. Lenka Kozlová
manažer technického útvaru
Vodárny Kladno – Mělník, a. s.

Přílohy: č. 1 PD (situace s razítkem VKM)
č. 2 Všeobecné podmínky dle textu
č .3 Formulář „Prohlášení investora.....“
Na vědomí: Město Kralupy nad Vltavou

Vodárny Kladno - Mělník a.s.
U vodojemu 3085, 272 01 Kladno
Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2380.
IČ: 46356991 DIČ: CZ46356991
☎ +420 312 812 200 info@vkm.cz www.vkm.cz



VODÁRNY KLADNO-MĚLNÍK a.s.

VŠEOBECNÉ PODMÍNKY pro přípravu staveb - ke stavbám vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu

1. Zákres stávajícího vodohospodářského zařízení provozovaného Středočeskými vodárnami, a.s. (dále jen SVAS) provedený do zaslané situace, eventuálně předaný v digitální formě, je vždy pouze orientační. Pro upřesnění průběhu je nutno požádat o vytyčení na místě. Termín je třeba dohodnout alespoň 7 dní předem s provozem/provozy SVAS s působností v lokalitě stavby (kontakty: www.svas.cz/kontakty/).

2. Další podrobné a upřesňující informace k vodohospodářskému zařízení podá příslušný provoz. Doporučujeme konzultovat detaily při zpracování projektové dokumentace těchto zařízení, včetně přípojek.

3. Zpracování dokumentace vodohospodářského zařízení vč. přípojek musí být v souladu s dokumentem „Technický standard vodohospodářských staveb" závazným v působnosti vlastníka infrastruktury, tj. Vodárny Kladno-Mělník, a.s. (dále jen VKM) a provozovatele, tj. Středočeské vodárny, a.s. Tento dokument je veřejně přístupný na: (http://vkm.cz/investicni-vystavba/dokumenty).

4. .Požadujeme, aby dokumentace vodohospodářského zařízení pro veřejnou potřebu byla zpracována osobou s osvědčením o autorizaci pro vodohospodářské stavby.

5. V souběhu vodohospodářského zařízení s jinými podzemními sítěmi požadujeme min. vzdálenost 1,0 m mezi povrchy a křížení dle ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení). Kabel elektro v místě křížení uložit do chráničky sahající min. 1,5 m na obě strany od povrchu potrubí. Menší souběžné vzdálenosti při nedostatku prostoru je nutno prokazatelně dohodnout s útvarem technického vyjadřování, případně s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě stavby.

6. Investor musí respektovat ochranné pásmo (dále jen OP) vodovodu a kanalizace - pro DN do 500 mm včetně v rozsahu 1,5 m a pro DN nad 500 mm v rozsahu 2,5 m - na všechny strany od pláště potrubí. Je-li potrubí vodovodu/kanalizace o průměru 200 mm a více, uloženo v hloubce větší než 2,5 m, zvětšuje se rozsah OP o 1 m na obě strany.

   V OP nelze umísťovat žádné, ani drobné nadzemní stavby, výsadbu trvalých porostů – stromů a keřů. Vzdálenost od oplocení (budoucího oplocení) stavebních pozemků, příp. jiných nadzemních staveb (sloupy veř. osvětlení, el. vedení apod.) musí být min. 1,5 m nebo 2,5 m podle dimenze potrubí, a to mezi půdorysnými obrysy základů nadzemní stavby a potrubí. Výsadbu v blízkosti OP je zároveň účelné zvažovat tak, aby rozsah již vzrostlé dřeviny pokud možno do pásma nezasahoval a nemohla být poškozena při opravách potrubí. Změny nivelety a použití hutnící techniky v OP prokazatelně dohodnout s příslušným provozem SVAS podle konkrétní situace v místě. Vzdálenost základů sloupů od potrubí a hloubku založení je nutno zároveň posoudit z hlediska možného narušení jejich stability při opravách potrubí (výkopové práce). V OP nesouhlasíme s uložením betonových panelů nebo zpevňováním povrchu armovaným betonem. Při úpravě nivelety terénu (stavba nové komunikace a jiné) upravit poklopy na vodohospodářském zařízení do nivelety definitivního povrchu.

7. Přípojky vodohospodářského zařízení jsou podle Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. majetkem investorů (obvykle majitelů napojených nemovitostí). Vzhledem k přípojkám doporučujeme dodržet stejné podmínky souběhu, křížení a ochranného pásma jako pro veřejné sítě.

8. Vodohospodářské zařízení pro veřejnou potřebu se má nacházet na veřejně přístupných pozemcích. V případě průběhu veřejně nepřístupným pozemkem je nutné zřízení věcného břemene mezi investorem, popř. následným vlastníkem vodohosp. zařízení a vlastníkem dotčeného pozemku.

9. Vodovody pro veřejnou potřebu provozované SVAS slouží přednostně k zásobování obyvatelstva pitnou vodou. Vodu pro požární zabezpečení lze zajistit pouze v množství daném hydrotechnickými podmínkami ve vodovodní síti a za standardních podmínek, tj. mimo havarijní stavy, plánované opravy a udržovací a revizní práce jak vyplývá ze Zákona o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb. (§ 9, odst. 6). Množství pitné vody není možno pro požární účely garantovat. Z provozních důvodů nedoporučujeme osazování nadzemních požárních hydrantů, které nelze zajistit proti poškození, neoprávněným odběrům a zatěžují investora stavby.

10. Napojení nového vodovodu/kanalizace na stávající zařízení je možné pouze v případě dohody vlastníků navazujících úseků vodovodu/kanalizace. Tato povinnost je dána Zákonem č. 274/2001 Sb., její splnění požadujeme před žádostí o vyjádření ke stavebnímu povolení. Dohoda vlastníků je součástí Smlouvy o smlouvě budoucí o majetkoprávním vypořádání a provozování, která musí být uzavřena před vydáním vyjádření pro stavební povolení.

    Před uvedením vodovodu/kanalizace do provozu je nutné uzavřít smlouvu mezi vlastníky vodovodů/ kanalizací provozně související.

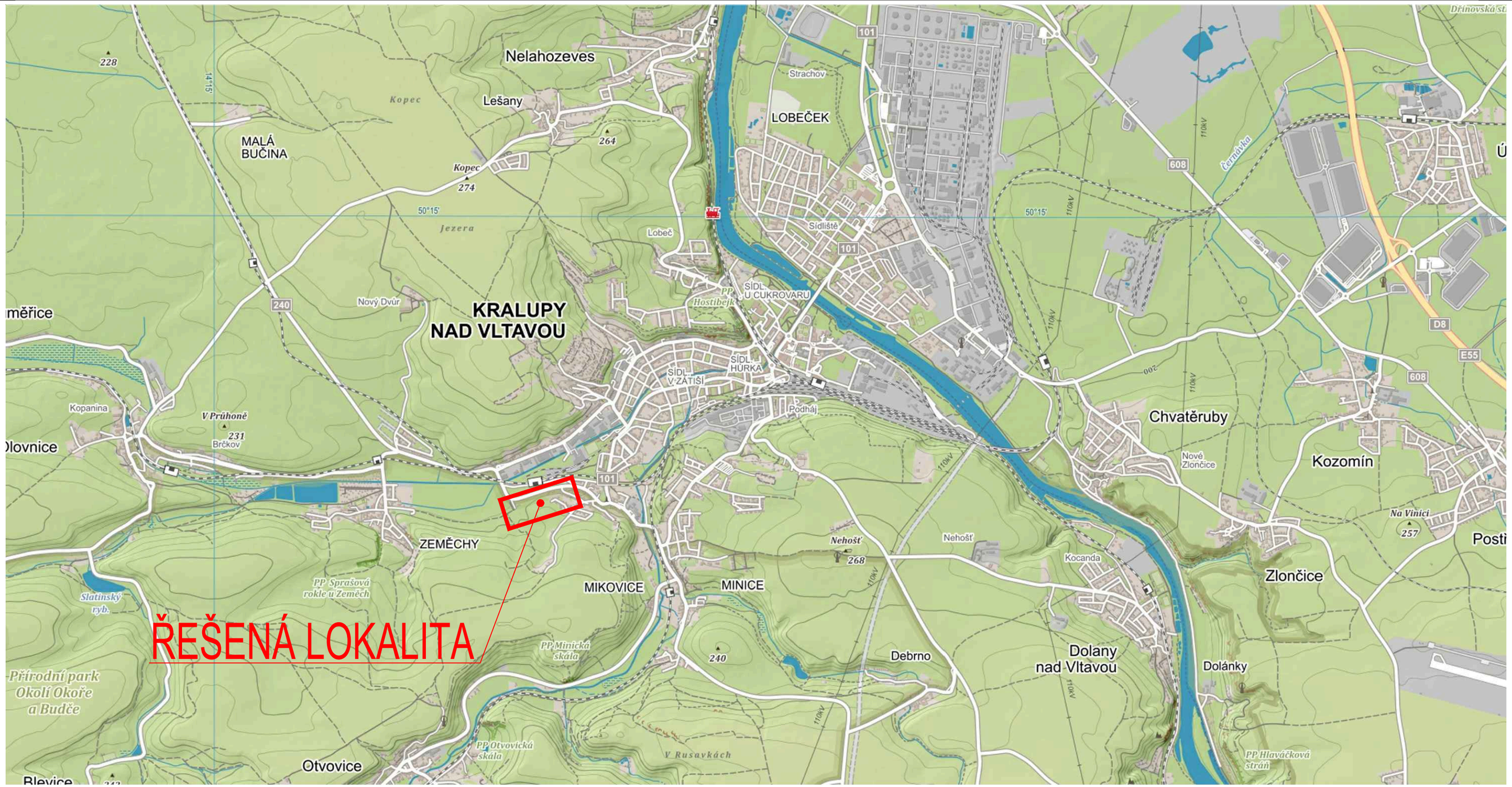
    V případě realizace přeložky se vlastnictví vodohospodářského díla podle Zákona č. 274/2001 Sb., tj. majetkoprávní vztahy ani provozování, nemění. Je třeba uzavřít dohodu o provedení přeložky mezi investorem, vlastníkem a provozovatelem vodohospodářské infrastruktury, která je předmětem přeložky.

    Pro bližší informace kontaktujte manažerku Útvaru technického vyjadřování: Ing.Lenka Kozlová, tel. 312 812 140, e-mail: lenka.kozlova@svas.cz

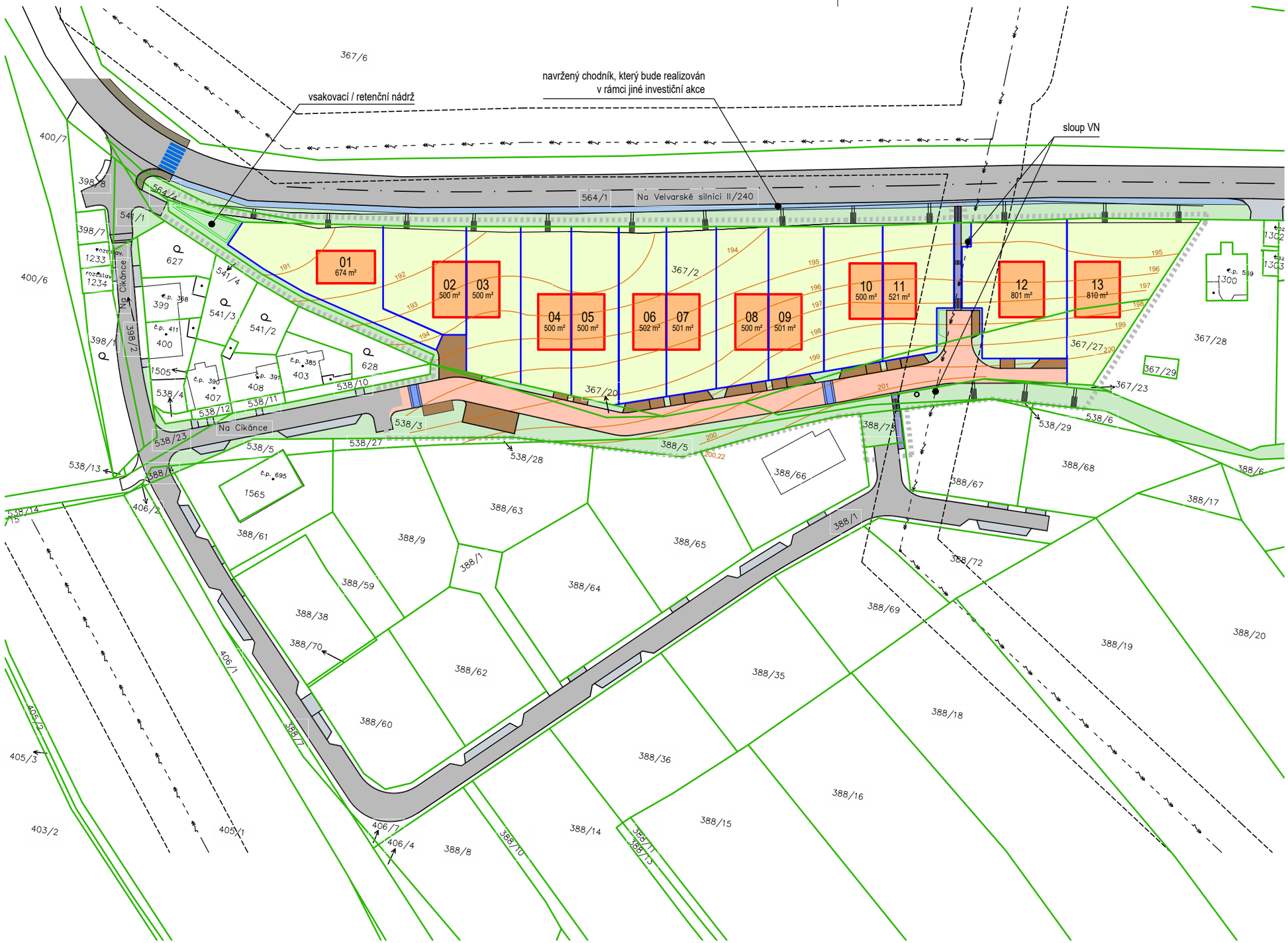
11. Připojení nového vodovodu/kanalizace na stávající zařízení bude uskutečněno příslušnými provozy SV, a.s. Jedná se o placenou službu. Provozy požadujeme přizvat na kontrolní dny, k tlakovým zkouškám a ke kontrole uložení potrubí vodovodu/kanalizace před záhozem. Souhlas provozu musí být zaznamenán ve stavebním deníku. Termíny s provozy je třeba dojednávat alespoň 14 dní předem.

12. Projekt skutečného provedení stavby vodovodu/kanalizace, včetně zaměření v digitální formě (doložené písemným souhlasem manažera útvaru GIS), je nutné předat nejpozději při kolaudaci vodního díla Provozu SVAS. Zaměření je nutné provést dle dokumentu „GIS-Pokyny pro zpracování dokumentace", který je zveřejněn na www.svas.cz/zakaznici/ke-stazenia/technicke-informace/. V rámci stavby gravitační kanalizace musí dodavatel zajistit prohlídku potrubí TV kamerou včetně pořízení digitálního záznamu s archivací, dle požadavku provozovatele na CD, DVD, popř. VHS.

Vodárny Kladno - Mělník a.s.
U vodojemu 3085, 272 01 Kladno
Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2380.
IČ: 46356991 DIČ: CZ46356991
+420 312 812 200
info@vkm.cz
www.vkm.cz



Název: ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07 LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)" pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,				
Zpracovazel: Ing.arch. Ivana Růžičková IČ:12927210 ČKA: 01070 Báňská 162 252 16 Nučice E-mail: i.kytka@seznam.cz	datum: 01/2025	poč. form.: 2 x A4	měřítko: N/A	č.výkresu: 01
	výkres: SITUAČNÍ VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ			



LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- 403 — stávající objekty
- 403 — navrhované objekty
- 500 m² — navržená plocha pozemku
- stávající komunikace (asfalt)
- stávající komunikace (zámková dlažba)
- nově navržená komunikace (asfalt)
- nově navržená komunikace (zámková dlažba)
- nově navržený chodník
- veřejná zeleň
- nová zeleň na pozemku
- vsakovací / retenční nádrž
- stávající nadzemní vedení VN
- ochranné pásmo VN
- navržený chodník, podél silnice Na Velvarské silnici II/240, který bude realizován v rámci jiné investiční akce

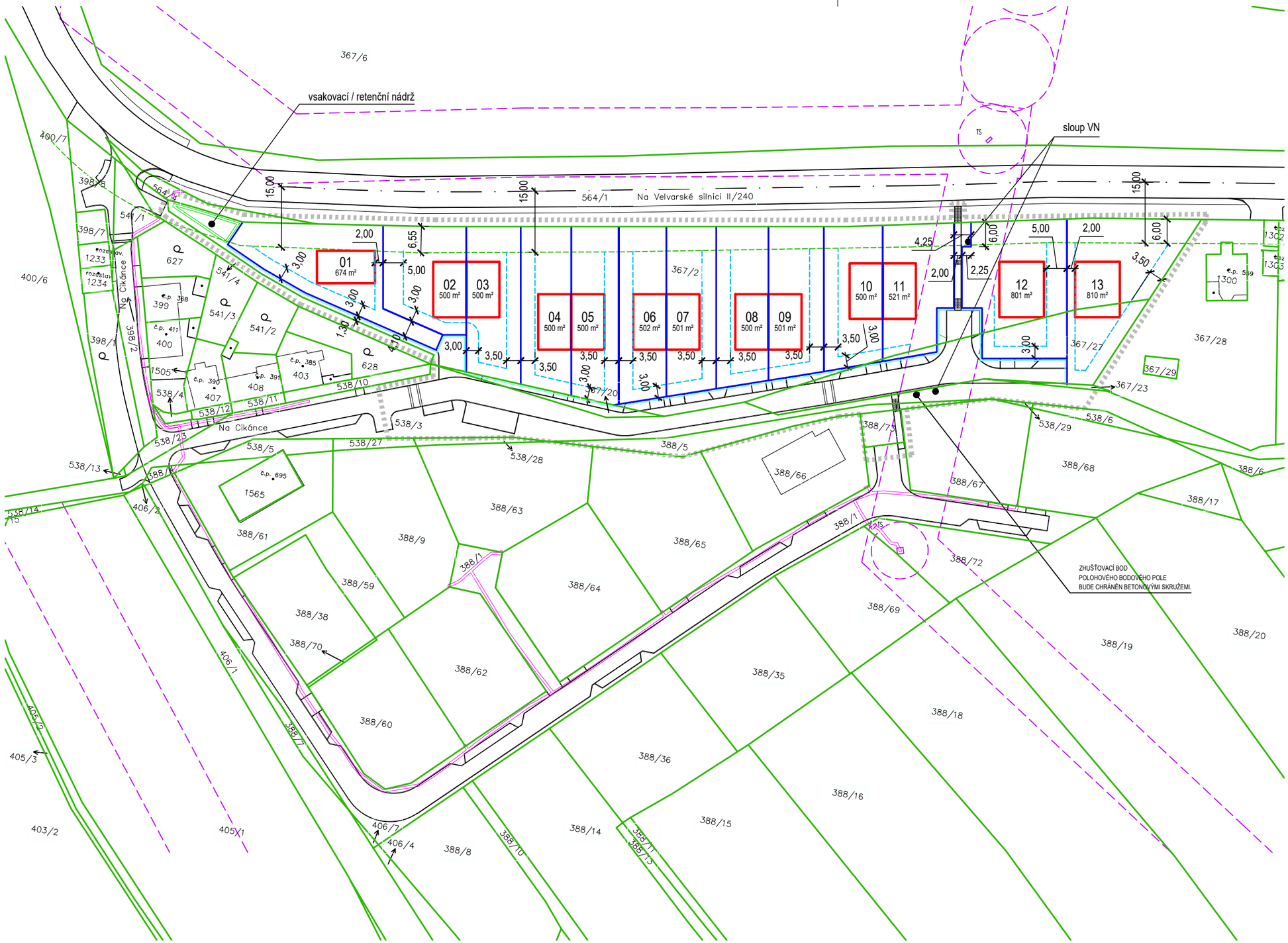
Název:

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07
LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"
pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

Zpracovazel:
Ing.arch. Ivana Růžičková
IČ:12927210 ČKA: 01070
Báňská 162
252 16 Nučice
E-mail: i.kytka@seznam.cz

datum:	poč. form.:	měřítko:	č.výkresu:
01/2025	2 x A4	1:1000	02

výkres: **URBANISTICKÁ SITUACE**



LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- věcná břemena dle KN
- ochranné pásmo silnice II třídy 15 m od osy komunikace
- ochranné pásmo VN
- uliční čára / hranice veřejného prostoru
- stavební čára nepřekročitelná
- 403 — stávající objekty
- 403 — navrhované objekty
- 500 m² — navržená plocha pozemku
- vsakovací / retenční nádrž

Název: ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07 LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)" pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,				
Zpracovazel: Ing.arch. Ivana Růžičková IČ:12927210 ČKA: 01070 Báňská 162 252 16 Nučice E-mail: i.kytka@seznam.cz	datum: 01/2025	poč. form.: 2 x A4	měřítko: 1:1000	č.výkresu: 03
	výkres: REGULAČNÍ VÝKRES			

navržený chodník, který bude realizován v rámci jiné investiční akce

úvraťové obratiště umožňující otáčení vozidel, dimenzováno pro vozidla hzs a pro svoz komunálního odpadu

napojení na chodník, který bude realizován v rámci jiné investiční akce

navrhovaná komunikace od navrhovaného úvraťového obratiště řešena jako slepá komunikace v obytné zóně

navrhovaná komunikace od stávající komunikace po navrhované úvraťové obratiště řešena jako obousměrná komunikace v obytné zóně

Na Velvarské silnici II/240

Na Cikánce

zpomal. práh

stávající komunikace

separovaný odpad

kolmá park. stání z toho 1 pro invalidy

veřejné prostranství

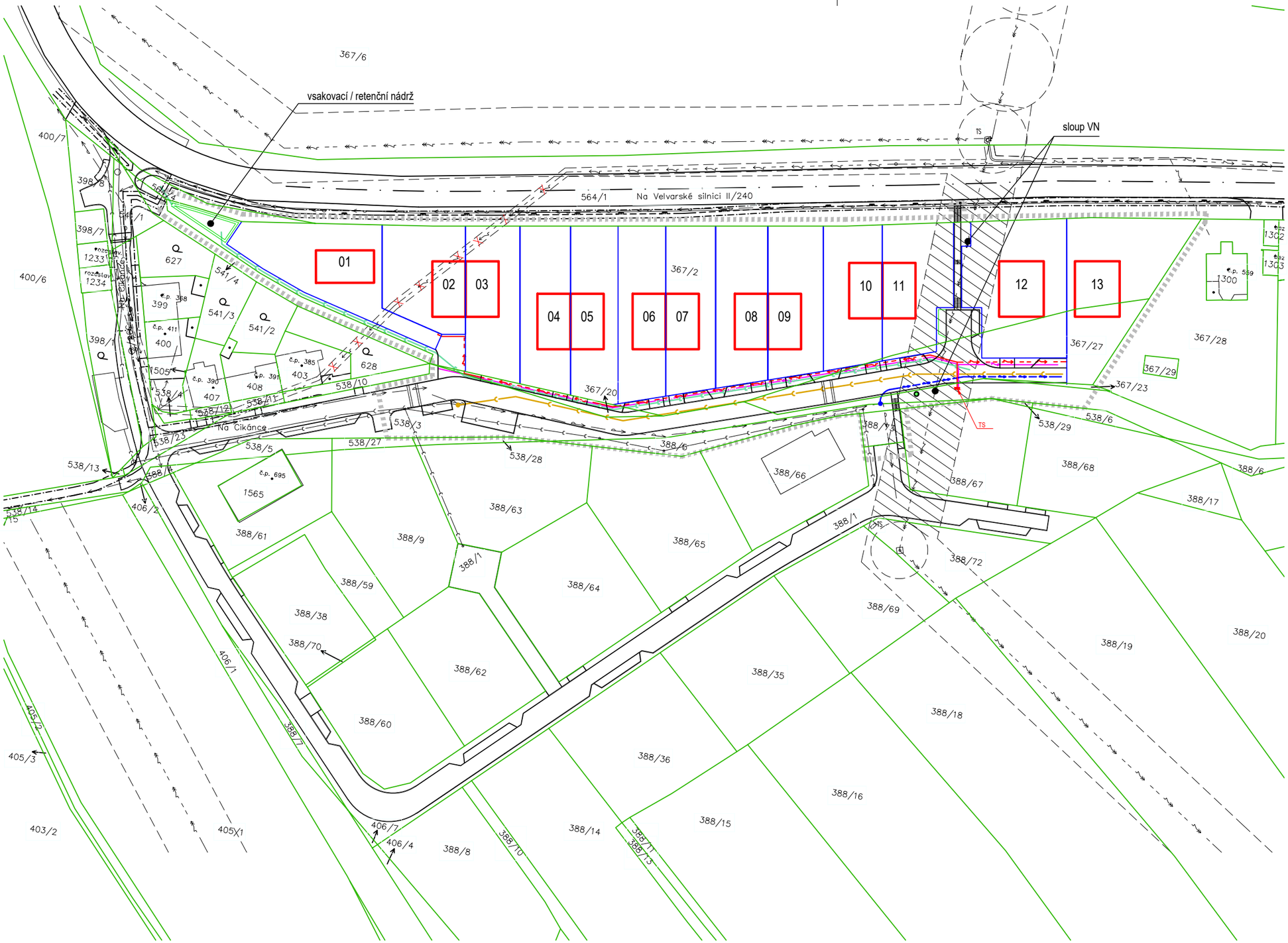
zpomal. práh

veřejné prostranství

LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- 403 — stávající objekty
- 500 m² — navržená plocha pozemku
- stávající komunikace (asfalt)
- stávající komunikace (zámková dlažba)
- nově navržená komunikace (asfalt)
- nově navržený zpomalovací práh
- nově navržená komunikace (zámková dlažba)
- nově navržený chodník
- veřejná zeleň
- nová zeleň na pozemku
- navržený chodník, podél silnice Na Velvarské silnici II/240, který bude realizován v rámci jiné investiční akce

Název: ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07 LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)" pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,				
Zpracovazel: Ing.arch. Ivana Růžičková IČ:12927210 ČKA: 01070 Báňská 162 252 16 Nučice E-mail: i.kytka@seznam.cz	datum: 01/2025	poč. form.: 2 x A4	měřítko: 1:1000	č.výkresu: 04
	výkres: ŘEŠENÍ DOPRAVY			



LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- 403 — stávající objekty
- 403 — navrhované objekty

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- stávající vodovodní řad
- stávající tlaková splašková kanalizace
- stávající nadzemní vedení VN
- stávající nadzemní vedení NN
- stávající nadzemní vedení NN - rušené
- ochranné pásmo NN
- ochranné pásmo VN
- ochranné pásmo VN v dotčeném území
- stávající plynovod STL
- ochranné pásmo plynovodu
- stávající dešťová kanalizace

NAVRHOVANÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- nový vodovodní řad a místo napojení
- nová tlaková splašková kanalizace a místo napojení
- nová dešťová kanalizace
- vsakovací / retenční nádrž
- navrhované podzemní vedení NN
- nové vedení veřejné osvětlení
- TS — nová trafostanice

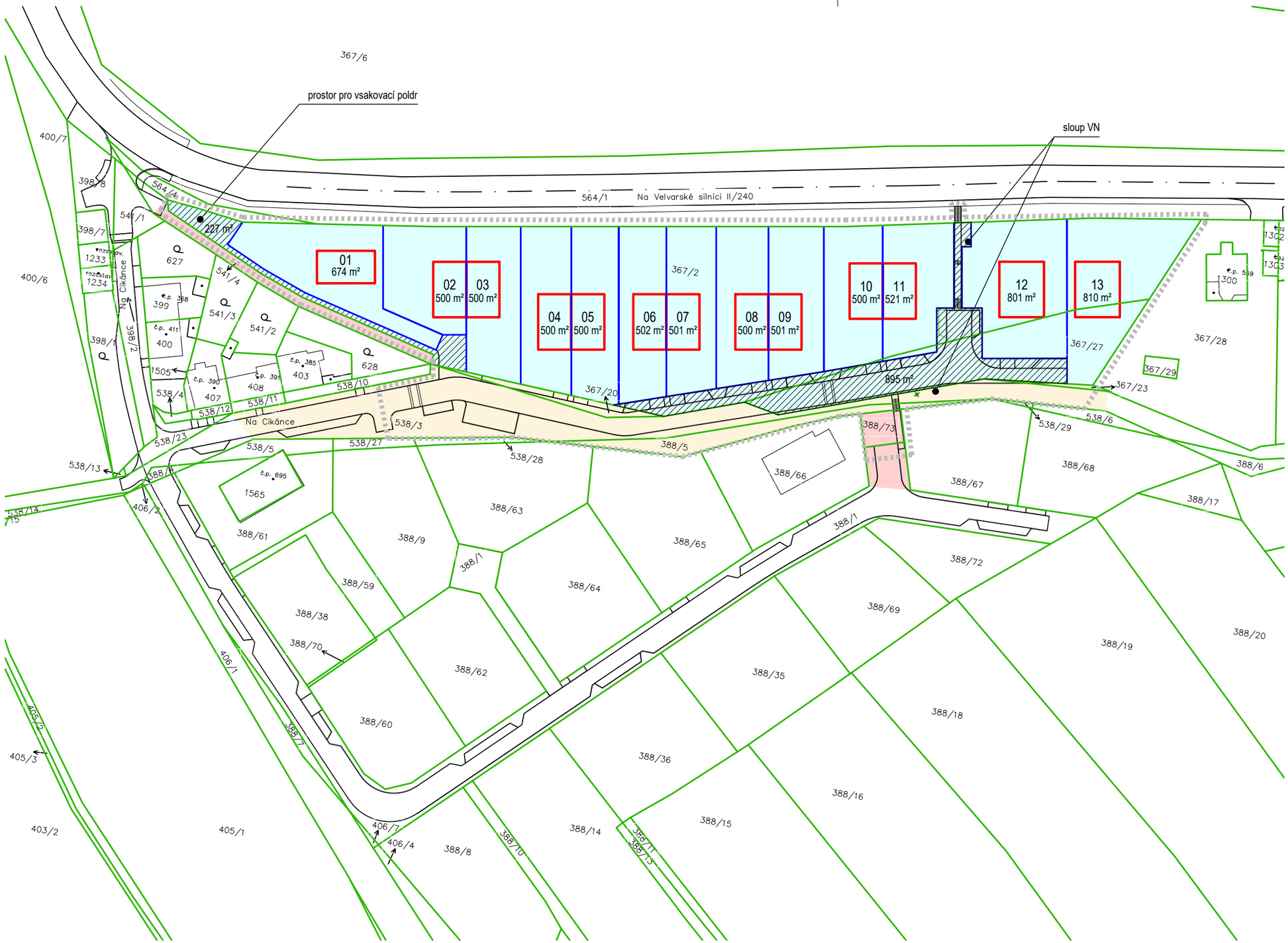
Název:

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07
LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"
pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

Zpracovazel:
Ing.arch. Ivana Růžičková
IČ:12927210 ČKA: 01070
Bańská 162
252 16 Nučice
E-mail: i.kytka@seznam.cz

datum:	poč. form.:	měřítko:	č.výkresu:
01/2025	2 x A4	1:1000	05

výkres: ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY



LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- 403 — stávající objekty
- 403 — navrhované objekty
- 500 m² — navržená plocha pozemku
- pozemky 367/2 a 367/27 ve vlastnictví MUDr. O. Herber a PhDr. M.Svačinová
- pozemky ve vlastnictví Město Kralupy nad Vltavou
- části pozemků 367/2 a 367//27 o výměře 227m2 a 895m2 k převodu na Město Kralupy nad Vltavou
- pozemky ve vlastnictví SJM Hartl Lukáš a Hartlová Renáta Dis.

Název:

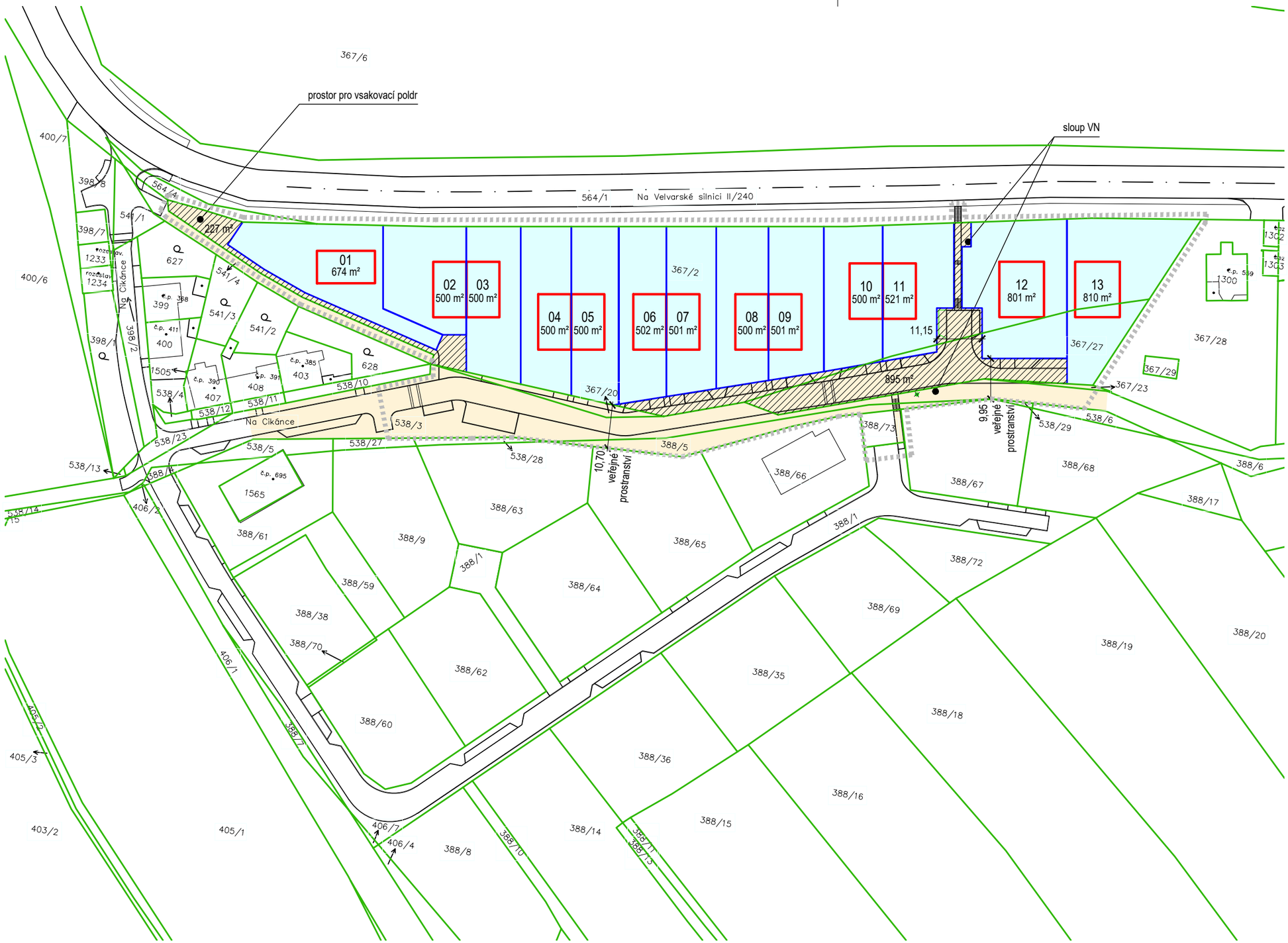
ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07
LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

Zpracovazel:
Ing.arch. Ivana Růžičková
IČ:12927210 ČKA: 01070
Báňská 162
252 16 Nučice
E-mail: i.kytka@seznam.cz

datum:	poč. form.:	měřítko:	č.výkresu:
01/2025	2 x A4	1:1000	06

výkres: **VLASTNICKÉ VZTAHY**



LEGENDA

- hranice řešeného území
- 61/3 — stávající hranice dle KN
- nové hranice KN
- 403 — stávající objekty
- 403 — navrhované objekty
- 500 m² — navržená plocha pozemku
- části pozemků 367/2 a 367/27 pro výstavbu rodinných domů
- části pozemků 367/2 a 367/27 pro veřejné prostranství
- pozemky veřejného prostranství s komunikacemi a veřejnou zelení

Název:

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07
LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

Zpracovazel:
Ing.arch. Ivana Růžičková
IČ:12927210 ČKA: 01070
Báňská 162
252 16 Nučice
E-mail: i.kytka@seznam.cz

datum:	poč. form.:	měřítko:	č.výkresu:
01/2025	2 x A4	1:1000	07

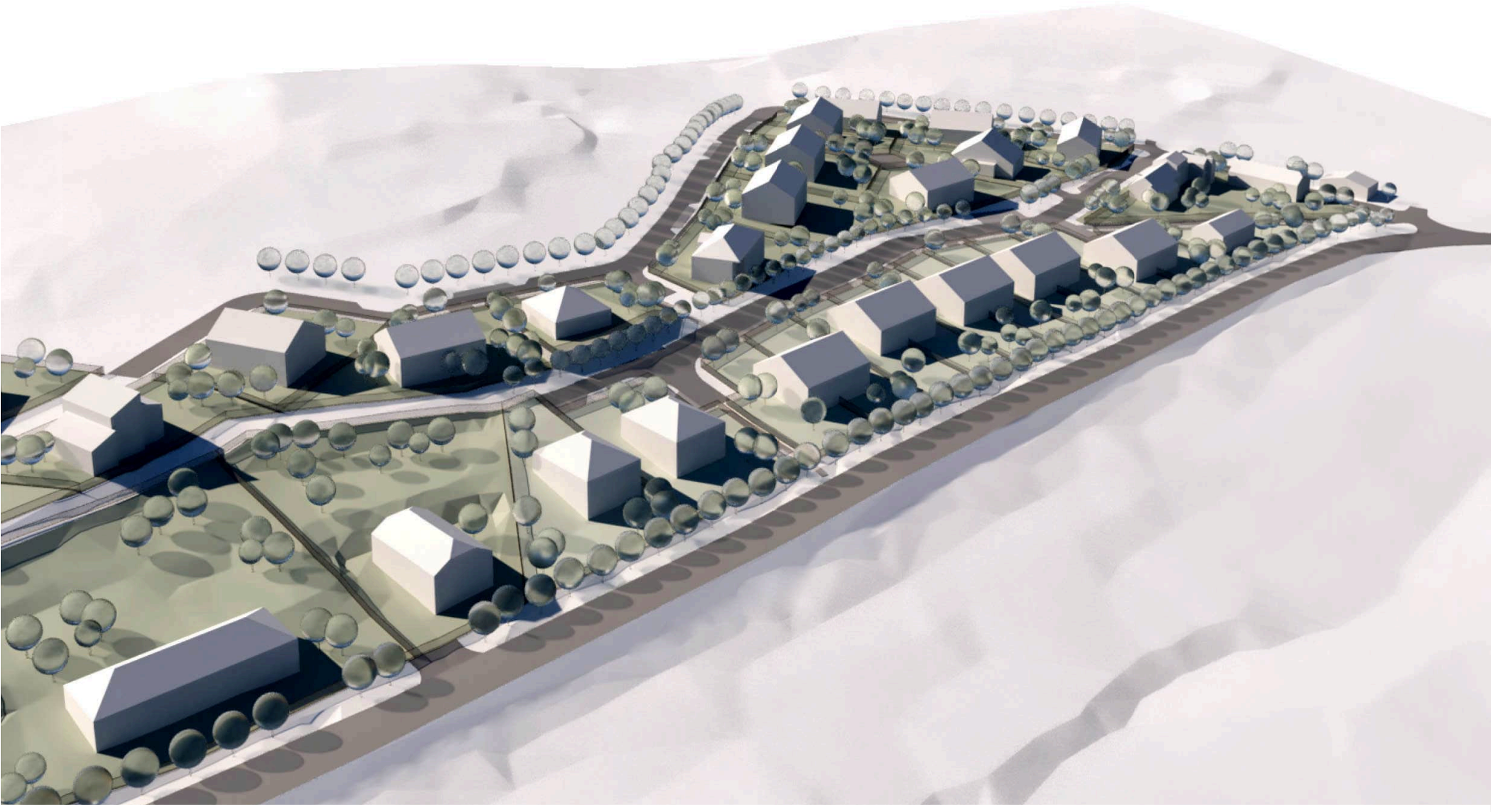
výkres: **FUNKČNÍ PLOCHY**

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 01

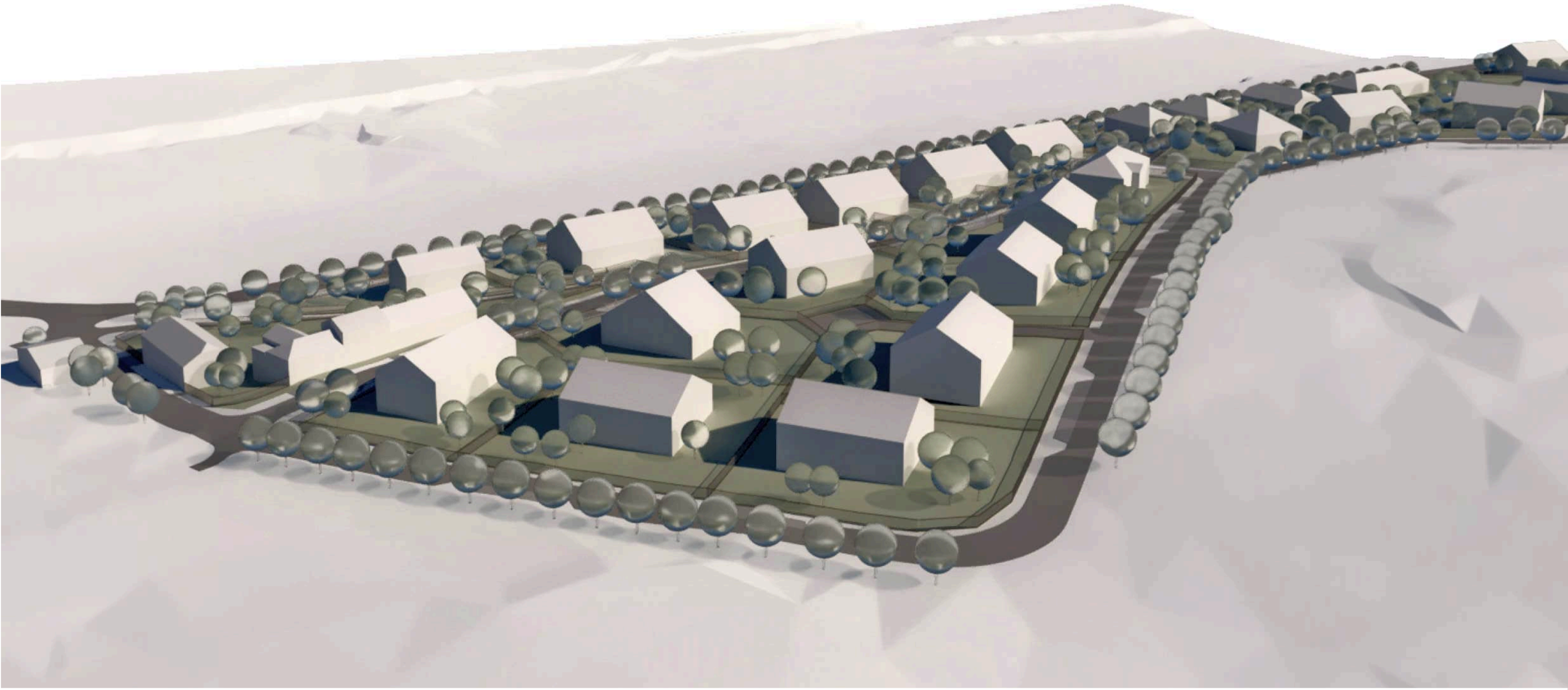


ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 02



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

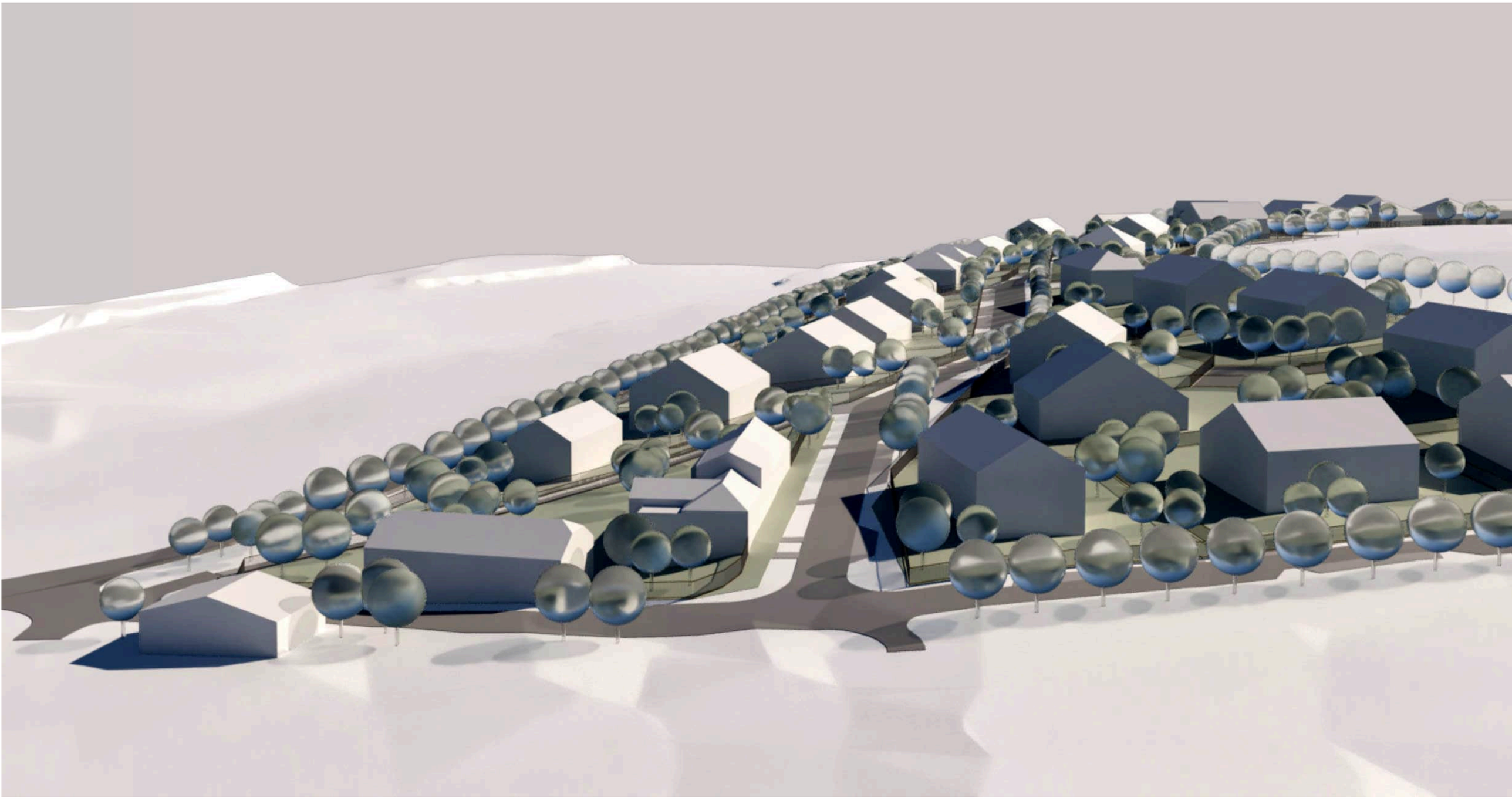
POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 03

ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 04

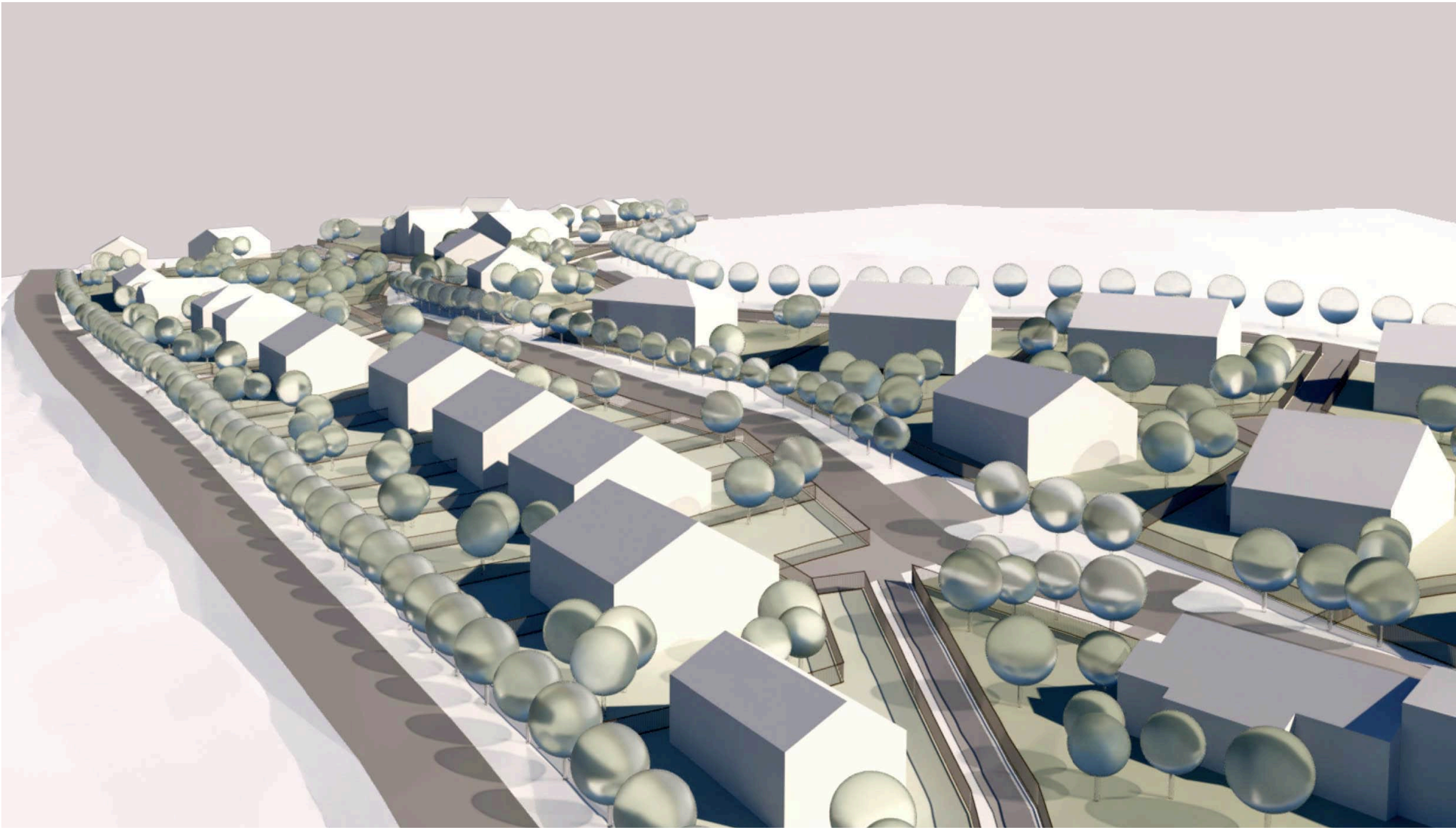


ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 05

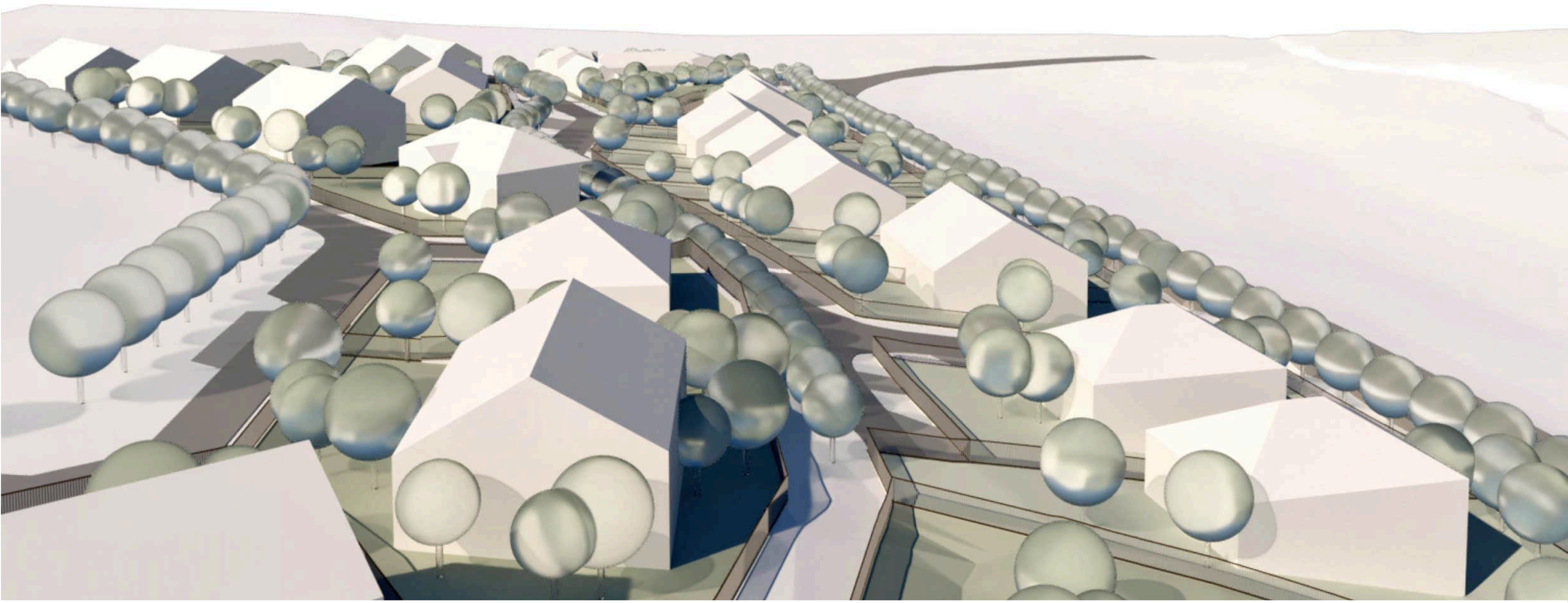


ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 06

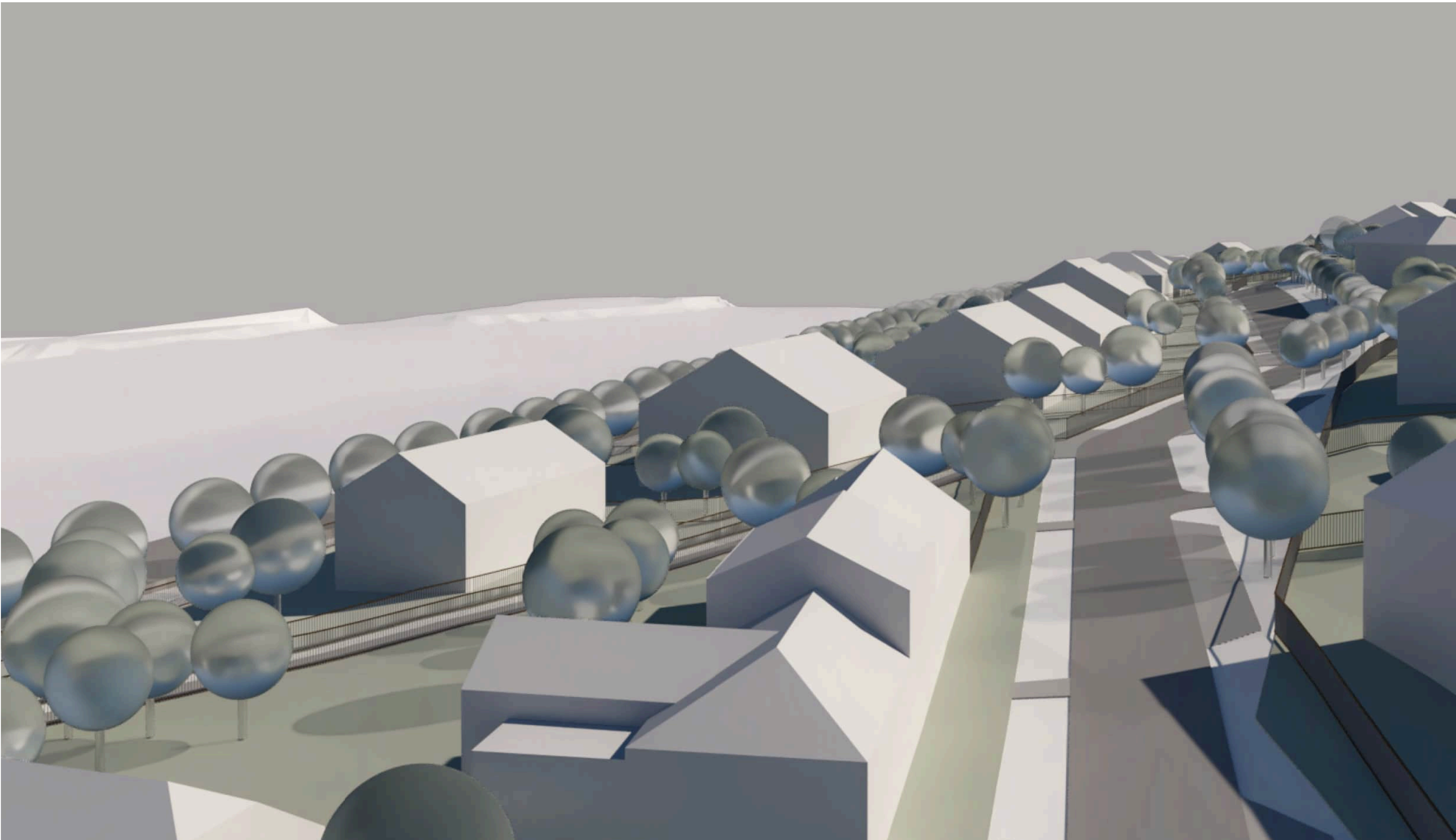


ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 07



ÚZEMNÍ STUDIE ÚS 07

LOKALITA "Mikovice - Na Cikánce - u Velvarské (Z14)"

pozemky p.č. 367/2, 367/27, 367/20, 538/3, 367/23, 388/5, 388/1, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou,

POHLED NA 3D MODEL NAVRHOVANÉ ZÁSTAVBY - 08

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 nebyl podepsán.

Typ vstupního dokumentu:	.PDF
Otisk souboru:	EC9B04ADA5605143A354AECC5EE60807B1BE1A499EFB31F3AB66050D9DCB0458
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:
3.7.2025

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:
Hatašová Soňa