

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, nakládání 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 Cikáncé – 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

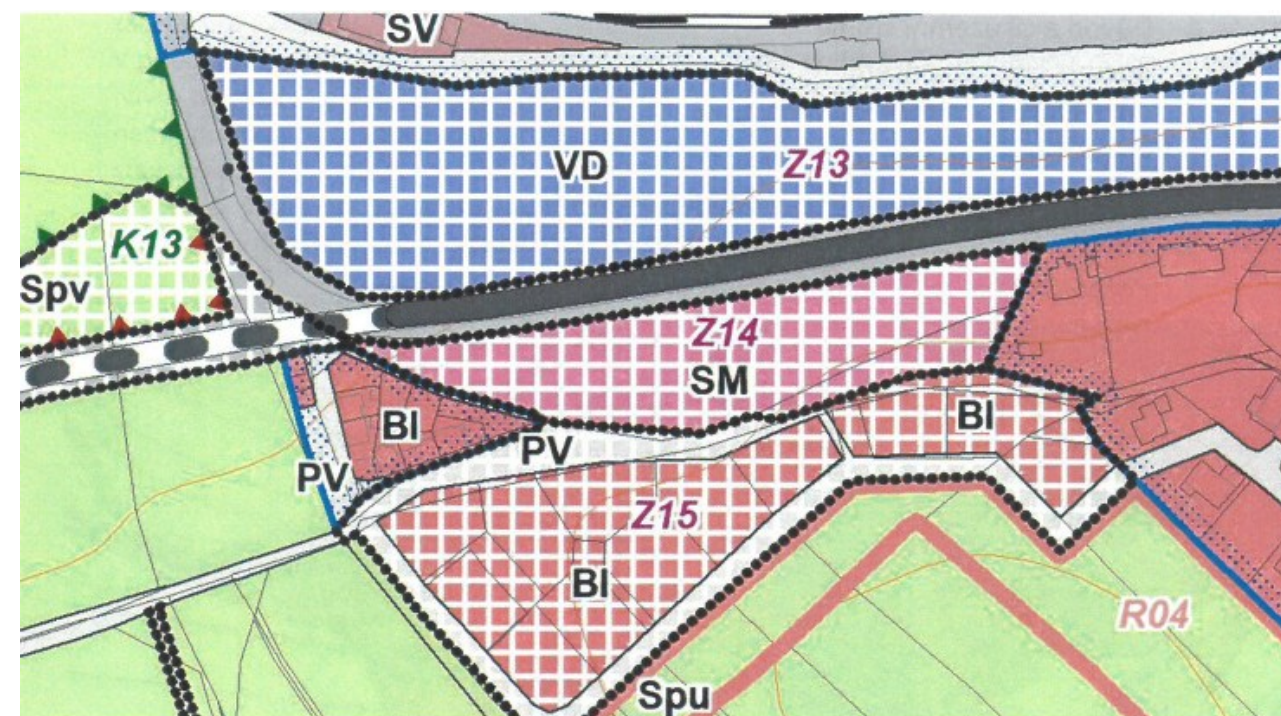
1.2. Úkol územní studie

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 stanovit 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 Cikáncé (určená pro individuální bydlení v rodinných domech BI – ve výstavbě, realizované jsou komunikace a inženýrské sítě).

Řešená plocha je určena územním plánem k prověření územní studii (ÚS 07) a je označena jako plocha „Z14 (SM Smíšené obytné – městského typu) – Mikovice, Na Cikáncé – u Velvarské“. Územní studie bude řešit pozemky p.č. 367/2 a 367/27 o celkové ploše cca 8440 m² v k.ú. Mikovice u Kralupy nad Vltavou a dále návaznosti na sousedící veřejné pozemky p.č. 367/20, 538/3, 367/23, 388/5 a 388/1 v k.ú. Mikovice u Kralupy 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 Cikáncé“ – 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 umísťování 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 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;
- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m².

Pro řadové rodinné domy:

- velikost pozemků pro řadové rodinné domy bude minimálně 200 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,5.

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3.

Další podmínky:

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví nebo ustupující podlaží,
- stavby musí hmotovým členěním a výškou vhodně navazovat na kontext sousední zástavby,
- 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. Zvláště důležité pro tuto plochu bude návrh dopravní obsluhy a sítě technické infrastruktury. Při řešení napojení na síť 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 Okeře 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 Cikánci“, 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., Janděčková 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 Cikánci. 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 Cikánci, 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 jednopruhé za otočkou. Veřejné prostranství bude řešeno dle požadavků ČSN 73 4001 čl 8. Návrh rozšiřuje stávající komunikace obytné zóny „Na Cikánci“ 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 Cikánci 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 Cikánci s pěším propojením řešené lokality s ulicí Na Velvarské silnici a stávající lokality na úvratě obratiště a provedením obousměrné komunikace v obytné zóně. Bylo proto navrženo pěší propojení nových komunikací do ulice Na Velvarské silnici a do ulice Na Cikánci v prostoru stávající otočky (pozemek p.č.388/1 přes pozemek p.č.388/73) v lokalitě Z15. Přesné umístění tohoto pěšího propojení stanoví vlastníci 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 Cikánci 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 Cikánci 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, nakládání 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 m², výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
- koeficient zastavění (všemi stavbami na pozemku) bude maximálně 0,3;

- maximální zastavěná plocha (všemi stavbami na pozemku) 300 m²,
- izolovaný rodinný domek může mít maximálně jednu bytovou jednotku

Pro rodinné dvojdomy:

- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 500 m²,
- 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 čárou 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 umístováním 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 síť 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 síť 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

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.

Typ vstupního dokumentu: .DOCX

Otisk souboru: A63A9988A530EE4395FB100223C9F830471A099E97CD92FE2A8929AFE6EC39E0

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