

U Klánovického lesa

ÚVALY U PRAHY – LOKALITA VÝPUSTEK 2

ZASTAVOVACÍ STUDIE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

AKCE	Výstavba souboru rodinných domů včetně infrastruktury
MÍSTO	Úvaly u Prahy - lokalita Výpustek dotčené parcely katastr. území Úvaly u Prahy - zájmové území 1717/1 1717/5 2248/1 3548/1
NAVRHOVATEL	EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Myslíkova 174/23 110 00 Praha 1
STUPEŇ	Zastavovací studie pro Komisi pro výstavbu, územní plánování a investice Rady města Úvaly
PROJEKTANT	Architekti QUADRATA Ing. arch. Martin Žižka, Ing. arch. Tomáš Vinopal
DATUM	VI/2015

ÚVOD

1.1 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI EXAFIN INVESTIČNÍ FOND S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM, A.S.

Společnost EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., je ryze českou společností spravující finanční prostředky jejích třech akcionářů a investující tyto finanční prostředky do developerských projektů zejména v Praze a jejího okolí prostřednictvím skupiny jednoúčelových společností (jedna společnost pro jeden projekt).

Podnikatelská činnost společníků začala již v roce 1996 jako realitních makléřů, aby v roce 1998 založili realitní kancelář Kadlec, realitní kancelář, s.r.o., pojmenovanou po prvním společníkovi, panu Ing. Jiřím Kadlecovi. Tato společnost funguje dodnes, byť realitní činnost již dnes není hlavní činností skupiny.

V roce 2010 společnost změnila způsob fungování (zejména díky zvyklostem v oblasti developerské činnosti) a přešla na fungování „holdingového“ typu. Společnost EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s., se stala hlavní společností celé struktury.

1.2 SKUPINA EXAFIN A LOKALITA VÝPUSTEK, ÚVALY

Společnost EXAFIN investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., je prostřednictvím společnosti Censeo, s.r.o., kterou vlastní z 90%, investorem stále ještě probíhající výstavba ve východní části lokality Výpustek, Úvaly, projektu obchodně nazvaného U Klánovického lesa. Projekt společnost převzala s již pravomocným územním rozhodnutím od původního investora, developerské skupiny GIP group, a.s..

V rámci projektu byly vystavěny nové komunikace (dnes již se jmény Jiřího Gruše, prodloužení ulice Bratří Čapků, Seifertovy), kompletně byla opravena stávající komunikace v ulici Palackého, byly vystavěny veškeré inženýrské sítě, dále bylo postaveno 24 řadových rodinných domů, nyní se dokončuje stavba 6 dvojdomů (tj. 12 jednotek) a bylo provedeno zasíťování 17 nových stavebních pozemků.

Na základě získání pozitivní odezvy o produkt řadových rodinných domů a dvojdomů, získání cenných zkušeností a v neposlední řadě i na základě zkušeností se samosprávou města Úvaly jsme oslovili vlastníky zbylé části lokality Výpustek, Úvaly s nabídkou o koupi.

Jednání mezi vedením skupiny EXAFIN a vlastníkem předmětné lokality dospěla do fáze, že předkládáme k posouzení tento koncept urbanistické studie.

Jako příklad naší dosavadní práce bychom mohli uvést například tyto projekty:

U Klánovického lesa <i>výstavba 24 řadových rodinných domů a 12 dvojdomů</i>	
Trigon Hostivař <i>výstavba bytového domu s 67 bytovými jednotkami</i>	
Obchodní komplex Skalka <i>Obchodní komplex vlastněný a provozovaný dceřinou společností; významní nájemci např. Jysk, a.s., Česká spořitelna, a.s.</i>	
Rezidence Skalka <i>výstavba bytového domu s 48 bytovými jednotkami</i>	
Kancelářská budova Galerie Butovice <i>kancelářská budova vlastněná a spravovaná dceřinou společností, cca 10 000 m2 pronajímatelné plochy významný nájemce Ahold ČR</i>	

2 CÍLE A PODKLADY

Koncept urbanistické studie části lokality Úvaly – Výpustek západní část řeší možné využití území pro výstavbu souboru rodinných domů.

Cílem studie je návrh řešení zástavby, které svým uspořádáním naváže na výstavbu ve východní části lokality Výpustek. Nová výstavba rodinného bydlení, které plně odráží nabyté zkušenosti investora, je navržena tak, aby splňovala sociální a funkční požadavky moderního života v příměstské oblasti.

Podkladem pro zpracování studie byl územní plán obce Úvaly u Prahy, geodetické zaměření zájmového území a požadavky investora a vlastníků pozemků.

Záměrem výstavby v dotčené lokalitě se dne 11.2.2015 již zabývala Komise pro výstavbu, územní plánování a investice rady města Úvaly u Prahy. Závěry této komise stanovují **následující požadavky** na úpravu návrhu urbanistické studie (v závorce jsou popsána přijmutá opatření v novém návrhu):

- **Snížit počet řadových rodinných na úroveň požadovanou návrhem územního plánu.** (Počet řadových domů byl snížen z původně 63 navržených řadových rodinných domů na 29 domů o celkové výměře jejich pozemků 7 493 m², tedy 21,8% celkové výměry rozvojové plochy, přičemž návrh nového územního plánu požaduje maximálně 25%)

- **Předložit návrh na řešení likvidace dešťových vod v lokalitě.** (Dešťové vody budou likvidovány odtokem ze zpevněných ploch do suchého poldru v severní části lokality, odtud regulovaným odtokem do dešťové kanalizace, jak je blíže popsáno v příslušné části této zprávy)

- **Vyřešit veřejných prostor.** (Navržené veřejné prostory, vč. komunikací, zaujímají rozlohu 16 584 m². Což je 40% celkové výměry pozemku. Tyto plochy budou parkově upraveny.)

- **Vyřešit dopravní obslužnost lokality bez navýšení dopravy ve stávající zástavbě.** (Dopravní obslužnost bude zajištěna primárně sjezdem ze silnice II/101 přímo do obytné lokality. Příjezd od obce, stejně jako průjezd lokalitou do obce je velmi krkolomný (nepřímá cesta), proto se nepředpokládá navýšení dopravy ve stávajících přilehlých lokalitách.)

- **Rozšířit pouličních prostor o veřejnou zeleň prostor pro separovaný odpad.** (Do uličních prostor bylo přidáno množství zeleně, včetně rozšíření veřejných ploch uvnitř lokality s výsadbou stromů, zřízení hřiště, stání tříděného odpadu apod.)

3 POPIS URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ

3.1 ÚZEMNÍ PLÁN

Celé řešené území je dle platného územního plánu obce rozděleno do 3 funkčních ploch.

Část území podél silnice II/101 v pruhu širokém cca 20 m je začleněno do funkční plochy *přírodní nelesní společenstva*. Tato plocha má výměru 3 840 m².

Část území v severním cípu ve tvaru trojúhelníku je ve funkční ploše *veřejná zeleň, parky a aleje*, tato část má výměru cca 4 930 m². Zbýlá část řešeného území se nachází ve funkční ploše *čistě obytné, popř. všeobecně obytném území*.

V lokalitě je navrženo 67 parcel. Z toho pro řadové domy je navrženo 29 parcel o celkové výměře 7 493 m² (21,8 % výměry celé rozvojové plochy). Pro dvojdomy je navrženo 36 parcel o celkové výměře 17 408 m² a pro solitérní rodinné domy 2 parcely o celkové výměře 943 m².

Výměry parcel pro rodinné domy a dvojdomy jsou v rozmezí 450 m²-558 m². Dvě parcely jsou výjimečně, vzhledem k zasahující hranici lesa o výměře 440 m² resp. 441 m².

Výměry parcel pro řadové rodinné domy jsou 201 m² - 530 m².

Veřejné plochy (bez komunikací) uvnitř obytného souboru zaujímají 1280 m², což odpovídá 5,1% plochy všech soukromých parcel. Vyhláška č. 501/2006 Sb. o veřejných plochách požaduje u nové výstavby v lokalitě podíl veřejných ploch v poměru 1000 m² veřejných ploch na každé 2 ha výměry soukromých parcel, což odpovídá 5%. Požadavek na zastoupení veřejných ploch v lokalitě je v návrhu splněn.

Tyto veřejné plochy jsou dále doplněny veřejnými plochami v ploše izolační zeleně (parková úprava protihlukového valu) a dále koridorem v odstupu 5 m od lesa v jižní části lokality. Uvedené plochy nejsou do výpočtu veřejných ploch uvažovány.

Z uvedeného vyplývá, že předložená **urbanistická studie plně respektuje platný územní plán** města Úvaly stejně tak jako nový návrh územního plánu z 2/2014, který pro danou lokalitu výslovně stanovuje podíl řadových domů v lokalitě na 25% výměry všech soukromých parcel a dále stanovuje minimální výměru parcel řadových rodinných domů (200 m²) a dvojdomů (450 m²). Výše zmíněný návrh územního plánu rovněž uvádí předpokládanou kapacitu území, která činí 33 ŘRD, 37 RD nebo 22 dvojdomů (44 samostatně obytých jednotek), odhadovaný počet obyvatel činí 231. **Uvedené předpokládané kapacity tato studie ve svém návrhu splňuje.**

3.2 ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

Proces zastavění celé lokality Úvaly – Výpustek lze rozdělit do tří fází (viz grafická část Širší územní vztahy Fáze 1, 2 a 3):

FÁZE 1 – zastavění východní části lokality Výpustek; v této části lokality (vymezené ulicemi Palackého, Hakenova, Seifertova a Bratří Čapků) **probíhá** individuální výstavba rodinných domů na pozemcích napojených na technickou infrastrukturu).

FÁZE 2 – zastavění střední části lokality Výpustek; v této části lokality (vymezené ulicemi Jiřího Gruši, Bratří Čapků, Seifertova a budoucím prodloužením ulice Šafaříkovy) **byla ukončena** výstavba řadových rodinných domů a dvojdomů.

FÁZE 3 – zastavění západní části lokality Výpustek (vymezené ulicí Šafaříkova a jejím budoucím prodloužením a silnicí II/101) **je předmětem této** urbanistické studie.

Řešená lokalita se nachází při západním okraji města Úvaly. Zájmové území tvoří stávající pole tvaru přibližného trojúhelníku vklíněného mezi novou zástavbu rodinných domů a silnici II/101. Na východě je ohraničeno ulicí Šafaříkova, na západě pak silnicí II/101.

3.3 PARCELACE A URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Rozdělení stávajících pozemků na nové stavební parcely vychází z tvaru a orientace území a současně respektuje zejména nově vznikající zástavbu.

Celá lokalita navrhovaného obytného souboru je výrazně ovlivňována silnicí druhé třídy II/101, především potom hlukem a exhalacemi produkovánými projíždějícími automobily. Z toho důvodu jsou části bezprostředně přiléhající k této komunikaci využity jako bariérová zóna. Ve funkční ploše *přírodní nelesní společenstva* je proto navržen protihlukový val s parkovými úpravami, který bude svým profilem (příkrý svah směrem k silnici a pozvolný svah směrem do obytné zóny) vytvářet „odcloněnou“ odpočinkovou zónu pro obyvatele rodinných domů. Tato „hluková“ bariéra je navíc posílena umístěním obytné ulice a zástavbou řadových rodinných domů orientovaných svým obytným prostorem směrem pryč od komunikace.

Na tuto „bariéru“ již dále navazuje rozvolněná zástavba rodinných domů a dvojdomů začleněných do systému obslužných komunikací a pěších propojení se zelení ve veřejných prostorech prostupujících napříč celou lokalitou. Rozvolněnou hustotou zástavby tato část plynule navazuje na stávající zástavbu rodinných domů při ulici Šafaříkova.

Severní část území, nacházející se ve funkční ploše *veřejná zeleň, parky a aleje* je využita pro volně rostoucí zeleň a travnaté plochy umožňující neformální využití volného času. Volně tak navazuje na odpočinkovou zónu v jižní části protihlukového valu. V této části se rovněž bude nacházet plocha suchého poldru, sloužící jako retenčně-akumulační objekt pro odvod dešťových vod z lokality (viz níže).

Celý urbanistický celek byl koncipován tak, aby zástavba byla maximálně prostoupená veřejnou zelení a byla otevřená pro volný průchod obyvatel lokality.

3.4 DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Koncept komunikační sítě vychází jednak z platného územního plánu, kterým se nechává vést, a zároveň klade důraz na takové řešení, které bude minimalizovat nárůst dopravní zátěže na stávající zástavbu přilehlé části Úval. Tohoto bude docíleno několika opatřeními:

- (i) samostatným napojením řešeného území na silnici II/101,
- (ii) zneprůjezdněním ulice Šafaříkovy (zahrazením ulice v místě křižovatky ulice Šafaříkovy a Jiřího Gruši)
- (iii) napojením nově řešeného území na stávající komunikační síť pouze v místě styku komunikace K2 a ulice Seifertovy; prodloužení ulice Jiřího Gruši je uvažováno pouze pro pěší.

Těmito opatřeními bude zároveň docíleno maximální znesnadnění průjezdu novou lokalitou. Což naopak zajistí nezatěžování nové lokality průjezdnou dopravou z nového napojení na silnici II/101.

Parkování osobních automobilů residentů bude řešeno na pozemcích jednotlivých RD. Parkování na obslužných komunikacích a v obytných zónách nebude mimo vyhrazených parkovacích míst umožněno. Parkování pro návštěvníky bude umožněno v rámci veřejných prostranství v ulicích O2 a K1. Mimo uvedené kapacity veřejného parkování návrh počítá s parkovacími stáními na soukromých pozemcích rodinných domů. Tyto budou realizovány vždy v počtu dvou stání na každém soukromém pozemku a to buď v kryté garáži nebo volným stáním před nebo vedle domu na vlastním pozemku.

3.5 VEŘEJNÉ KOMUNIKACE

Systém obslužných komunikací, obytných ulic a pěších cest v lokalitě je navržen s ohledem na předpokládaný provoz automobilové dopravy a pěších v souladu s územním plánem města Úvaly. Tomu jsou přizpůsobeny profily komunikací a pěších zón. Je navrženo celkem 5 nových ulic a 2 koridory pouze pro pěší. Z toho tři ulice mají charakter obslužných komunikací se šířkou 8 m (K1, K2, K3) a dvě mají charakter obytné zóny se zklidněným provozem automobilů (O1, O2). Pěší koridory (P1, P2) jsou určeny výhradně pro pohyb pěších a cyklistů a jejich průjezdný profil je 3m.

Obslužné komunikace mají celkovou šířku 8 m. Tento uliční profil je tvořen chodníkem o šířce 1,5 m, vozovkou s obousměrným provozem o šířce 5,5 m a pásem zeleně pro vedení inženýrských sítí o šířce 1,0 m. Vozovky budou na těchto komunikacích tvořeny asfaltovým povrchem. Chodníky budou dlážděny zámkovou dlažbou.

Obytné zóny budou mít rovněž uliční profil o šířce 8 m. Koridory pro pohyb vozidel, pěších a plochy zeleně budou odděleny pouze nízkým (2 cm) obrubníkem a budou vyznačeny v dlažbě. Koridor pro pohyb vozidel bude široký pouze 4 m, přičemž vyhybání vozidel bude zajištěno na navržených výhybnách s rozšířeným profilem pro pohyb vozidel. Koridor pro pěší a pro zeleň bude po obou stranách obytné ulice a jeho šířka bude dohromady 4m.

Pěší koridory budou mít 3 m široký průchozí profil a budou mít mlatový případně dlážděný povrch.

Veřejná prostranství vzájemně propojená pěšími koridory budou mít rozličný charakter a budou do nich umístěny funkce aktivního odpočinku, veřejného parkování a komunální služby (sběrné místo tříděného odpadu).

Dopravní řešení bylo projednáno s dotčenými orgány státní správy a samosprávy a na záměr bylo vydáno souhlasné vyjádření Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje, předběžné souhlasné vyjádření Policie ČR (KŘP Středočeského kraje) a OD MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

4 OBČANSKÁ VYBAVENOST

V řešeném území není plánována žádná stavba občanské vybavenosti.

5 TECHNICKÉ VYBAVENÍ

5.1 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Stávající stav

V okolí řešené lokality se nachází systém stávající oddílné splaškové kanalizace odvádějící splaškové vody na centrální čistírnu odpadních vod v Úvalech. Splašková kanalizace je v majetku města Úvaly a provozuje ji firma Stavokomplet s.r.o. V ulicích Šafaříkova, Jiřího Gruši a Seifertova se nacházejí stávající stoky KT DN300 ukončené revizními šachtami. Stoka je uložena v hloubce cca 3,6 – 4,0 m.

Napojení lokality

Napojení lokality bude provedeno do stávající stoky splaškové kanalizace KT DN300 v ulici Šafaříkova vložím nové revizní šachty a taktéž do koncové revizní šachty.

Technické řešení

Odvedení splaškových vod z lokality bude provedeno gravitačně. Stoky budou uloženy ve vozovkách nově navržených komunikací v řešené lokalitě.

Stoky budou provedeny z kameniny DN300. Celková délka stok bude cca 721,0 m.

Výškově jsou stoky vázány na niveletu navržených komunikací, potřebu dodržení min. krytí dle ČSN 73 6005, napojení na stávající splaškovou kanalizaci a také na potřebné hloubky pro řádné odkanalizování navržených nemovitostí. Stoky budou vedeny ve sklonu min. 14‰.

Na stokách budou ve vzdálenostech max. 50 m a v místech směrových a výškových lomů osazeny revizní šachty. Šachty budou provedeny o vnitřním průměru 1000 mm z typových betonových dílců dle ČSN EN 1917 o síle stěny 120 mm a výškovým modulem prefabrikátů 250 mm s integrovaným těsněním z polyuretanu, žebříkovými litinovými stupadly s PE povlakem a poklopy dle ČSN EN 124 (DIN 19584) – třídy D400. Šachty budou uloženy na štěrkopískový podsyp tl. 150 mm. Základní skladebná výška šachet je 250 mm.

Na nové stoky budou napojeny splaškové kanalizační přípojky pro jednotlivé RD (celkem 67 ks), které budou napojeny do nově vysazených odboček. Přípojky budou provedeny z KT DN150. Ukončení přípojek bude v domovních revizních šachtách. Přípojky budou vedeny v minimálním sklonu 2‰.

5.2 DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Stávající stav

V okolí zájmového území výstavby se nachází systém oddílné veřejné dešťové kanalizace, jejímž vlastníkem a provozovatelem je město Úvaly. V ulici Rašínova se nachází stávající stoka dešťové kanalizace BT (KT) DN300 ukončená revizní šachtou (uliční vpustí) v křižovatce s ulicí Šafaříkova. Stoka je uložena v hloubce cca 0,9 m. V ulici Seifertova (lokalita Výpustek I.) se nachází stoka dešťové kanalizace PVC DN300 ukončená v konci ulice revizní šachtou. Ulice Jiřího Gruši je odvodněna povrchově do zeleně.

Napojení lokality

Napojení lokality bude provedeno přes retenci do koncové šachty stávající dešťové kanalizace KT DN300 v ulici Rašínova.

Popis koncepce odvodnění

Na základě nepříznivých výsledků hydrogeologického průzkumu ze sousední lokality, kdy vzhledem k nevhodným vsakovacím poměrům v území a místně zvýšené hladině podzemní vody, je navrženo veškeré odvedení dešťových vod ze zpevněných ploch a rodinných domů v lokalitě regulovaně přes obecní dešťovou kanalizaci do vodoteče – Výmola. Regulace celkového odtoku z lokality bude řešena otevřenou suchou retenční nádrží (poldrem) s řízeným odtokem do stávající kanalizace v ulici Rašínova. Dle vyjádření zpracovatele generelu (Ing. Havlík – Hydroprojekt a.s.) je možno uvažovat s regulovaným odtokem z lokality v množství max. 10 l/s. Do této retenční nádrže budou napojeny veškeré veřejné zpevněné plochy v lokalitě a taktéž odtoky z jednotlivých rodinných domů.

Technické řešení

Odvedení dešťových vod z lokality bude provedeno gravitačně. Do dešťové kanalizace budou napojeny nově navrhované komunikace, veřejné zpevněné plochy a odtoky z navrhovaných rodinných domů. Stoky budou uloženy ve vozovkách nově navržených komunikací v řešené lokalitě.

Stoky budou provedeny z PVC (PP) DN300. Celková délka stok bude cca 820,0 m.

Výškově jsou stoky vázány na niveletu navržených komunikací, potřebu dodržení min. krytí dle ČSN 73 6005, napojení na stávající dešťovou kanalizaci a také na potřebné hloubky pro řádné odkanalizování navržených nemovitostí. Stoky budou vedeny ve sklonu min. 10‰.

Na stokách budou ve vzdálenostech max. 50 m a v místech směrových a výškových lomů osazeny revizní šachty. Šachty budou provedeny o vnitřním průměru 1000 mm z typových betonových dílců dle ČSN EN 1917 o síle stěny 120 mm a výškovým modulem prefabrikátů 250 mm s integrovaným těsněním z polyuretanu, žebříkovými litinovými stupadly s PE povlakem a poklapy dle ČSN EN 124 (DIN 19584) – třídy D400. Šachty budou uloženy na štěrkopískový podsyp tl. 150 mm. Základní skladebná výška šachet je 250 mm.

Na nové stoky budou napojeny dešťové kanalizační přípojky pro jednotlivé RD (celkem 67 ks), které budou napojeny do nově vysazených odboček. Přípojky budou provedeny z PVC DN150. Ukončení přípojek bude v domovních revizních šachtách. Přípojky budou vedeny v minimálním sklonu 2%.

Dále budou na nové stoky napojeny přípojky od uličních vpustí z PVC DN150, taktéž do nově vysazených odboček. Přípojky budou vedeny v minimálním sklonu 2%.

Součástí návrhu je taktéž otevřená suchá retenční nádrž (poldr) o retenčním objemu cca 250 – 300 m³. Retenční nádrž bude zatravněná se svahovými břehy. Regulovaný odtok (max. 10 l/s) bude zajištěn vírovým regulátorem instalovaným na odtoku z retenční nádrže.

5.3 VODOVOD

Stávající stav

V okolí zájmového území výstavby se nachází systém veřejných vodovodních řadů, jehož vlastníkem je město Úvaly a provozovatelem je Stavokomplet s.r.o.

V ulici Šafaříkova je položen stávající vodovodní řad PVC110. V ulicích Jiřího Gruši a Seifertova (lokalita Výpustek I.) jsou uloženy vodovodní řady PE110, které jsou ukončeny v koncích těchto ulic podzemními hydranty.

Tlakové poměry v lokalitě jsou dány hydrostatickou ATS ($Q = 6,2$ l/s pro 2 čerpadla a $9,3$ l/s pro čerpadla 3), která je umístěna v armaturní komoře VDJ Rohožník a která zvyšuje tlakové poměry o $H = 28$ m, které jsou dány pohybem hladiny ve vodojemu (podle provozního řádu je $H_{max.} = 303,47$ m n.m. a $H_{min.} = 299,43$ m n.m.). To znamená, že při úrovni terénu v uvažované lokalitě 273 až 285 m n. m. lze předpokládat, že tlak v místě nejnižším nepřekročí 0,59 MPa a v místě nejvyšším 0,42 MPa.

Napojení lokality

Napojení lokality bude provedeno na stávající vodovodní řady v ulicích Šafaříkova, Jiřího Gruši a Seifertova (lokalita Výpustek I.).

Návrh řešení

Nové vodovodní řady budou vedeny pod nově navrženými komunikacemi souběžně s jejich osami. Vodovodní řady budou vedeny v rozsahu celého území a budou v lokalitě zokruhovány. Tlak v síti se bude v lokalitě pohybovat v rozmezí 0,42 – 0,59 MPa.

Dimenze a materiál nových vodovodních řadů bude PE100 110x10 mm. Celková délka vodovodních řadů bude cca 690,0 m.

V místech napojení řadů a křížení řadů bude osazen vždy plný počet šoupat. V nejvyšším místě řadů bude osazen podzemní hydrant ve funkci vzdušníku. Z důvodu zabezpečení požární bezpečnosti budou na trase vodovodních řadů umístěny podzemní hydranty DN 80 v max. vzdálenostech dle ČSN 73 0873, tabulka 1.

Na nové vodovodní řady budou napojeny vodovodní přípojky PE32 (67 ks) pro nové rodinné domy. Napojení přípojek bude provedeno navrtávacími pasy s uzávěrem. Přípojky budou ukončeny vodoměrnými šachtami na pozemcích připojovaných nemovitostí.

Uložení potrubí bude v hloubce s krytím potrubí 1,5 m pod niveletou budoucích komunikací. Výškově potrubí sleduje niveletu komunikací.

5.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Stávající stav

Dle získaných zákresů STL plynovodů od RWE, a.s. se v okolí nacházejí stávající STL plynovodní řady. V ulici Šafaříkova se nachází stávající STL plynovodní řad PE50, v ulicích Jiřího Gruši a Seifertova se nacházejí stávající STL plynovodní řady PE63. Všechny řady jsou ukončeny v koncích komunikací zaslepením.

Napojení lokality

Napojení lokality bude provedeno na stávající STL plynovodní řad PE63 v ulici Jiřího Gruši. Případné zokruhování nebo propojení do dalších ulic bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace po obdržení vyjádření provozovatele plynovodů k napojení.

Návrh řešení

Nové plynovodní řady v lokalitě budou vedeny pod navrženými komunikacemi v souběhu s jejich osami.

Nové řady budou provedeny z PE100 63x5,8 mm (SDR11) a budou mít celkovou délku cca 652,0 m.

Ukončení řadů bude provedeno zaslepením s vývodem signálního vodiče v nejbližší přípojkové skřínce.

Na nové řady budou napojeny přípojky pro nové RD (celkem 67 ks). Přípojky budou provedeny z PE100 32x3,0 mm (SDR11) Přípojky budou ukončeny v pilířcích umístěných v oplocení na hranici pozemku HUPem.

Uložení potrubí bude v hloubce s krytím potrubí 1,0 m pod niveletou budoucích komunikací. Výškově potrubí sledují niveletu komunikací.

5.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Lokalita bude zásobována el. energií zemními kabely z navržené trafostanice, která bude umístěna ve veřejné zeleni při severním okraji západního bloku. Trafostanice bude napojena kabelovým vedením na stávající kabelové vedení 22 kV v ulici Hakenova. Kabely veškerých vedení budou umístěny pod chodníky plánovaných komunikací.

5.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

V lokalitě bude zřízené veřejné osvětlení, které bude napojeno na stávající síť veřejného osvětlení. Technické parametry napojení, jakož i druh a přesné umístění svítidel, bude projednáno a zpracováno podle zadání správce veřejného osvětlení.

6 REGULAČNÍ PRVKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Všechny plánované objekty budou mít maximálně 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Hmotové řešení jednotlivých domů bude jednoduché, bez složitého členění. Charakter plánovaných domů by měl být v souladu s okolní zástavbou. Podrobnější požadavky na architektonické řešení objektů budou upřesněny v dalších fázích projektové dokumentace. Oplocení pozemků může být pouze takového druhu, které nebude bránit vizuálnímu kontaktu s okolím. Realizovat typ oplocení s plnými dílci nebude povoleno.

Domy budou dodržovat uliční čáru ve vzdálenosti 5 m od hranice pozemku u veřejné komunikace. Odstup domů od společných hranic pozemků bude min. 2 m při zachování minimálních odstupů mezi jednotlivými domy 7 metrů (neplatí pro řadové rodinné domy a dvojdomy).

V jižní části území mezi hranicí lesa a hranicí plánovaných stavebních pozemků bude vynechán pás zeleně o minimální šíři 5 m. Tento pás území bude součástí přilehlých soukromých parcel, nicméně se v tomto pásu nebude smět umisťovat oplocení ani jiné stavby bránící volnému průchodu.

7 OCHRANNÁ PÁSMA

V řešeném území je uvažováno pouze s ochranným pásmem lesa v jižní části. Minimální odstup objektů od hranice lesa bude projednán s příslušnými orgány státní správy. Ostatní ochranná pásma uložení sítí atp. budou při návrhu zohledněny.

8 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V řešené lokalitě není plánován žádný provoz či objekt, který by výrazně zatěžoval životní prostředí pevnými odpady, odpadními vodami, exhalacemi nebo hlukem. Jedná se výhradně o objekty určené k bydlení, předpokládá se běžná produkce komunálního odpadu a splaškových vod. Komunální odpad bude likvidován v rámci svozu odpadu v obci.

9 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Prakticky veškeré dotčené pozemky, kromě stávajících místních komunikací, spadají pod ochranu zemědělského půdního fondu. Bude tedy zažádáno o vyjmutí těchto pozemků ze zemědělského půdního fondu.

10 VÝMĚRY POZEMKŮ

Řešené území se skládá z pozemků nacházejících se v k. ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly:

-	parc. č. 1717/4	70 m ²
-	parc. č. 1717/5	641 m ²
-	parc. č. 2248/1	11 m ²
-	parc. č. 3548/1	40 795 m ²
	CELKEM	41 517 m²

11 GRAFICKÁ ČÁST

12.0. SITUACE ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

12.1. URBANISTICKÁ STUDIE

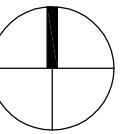
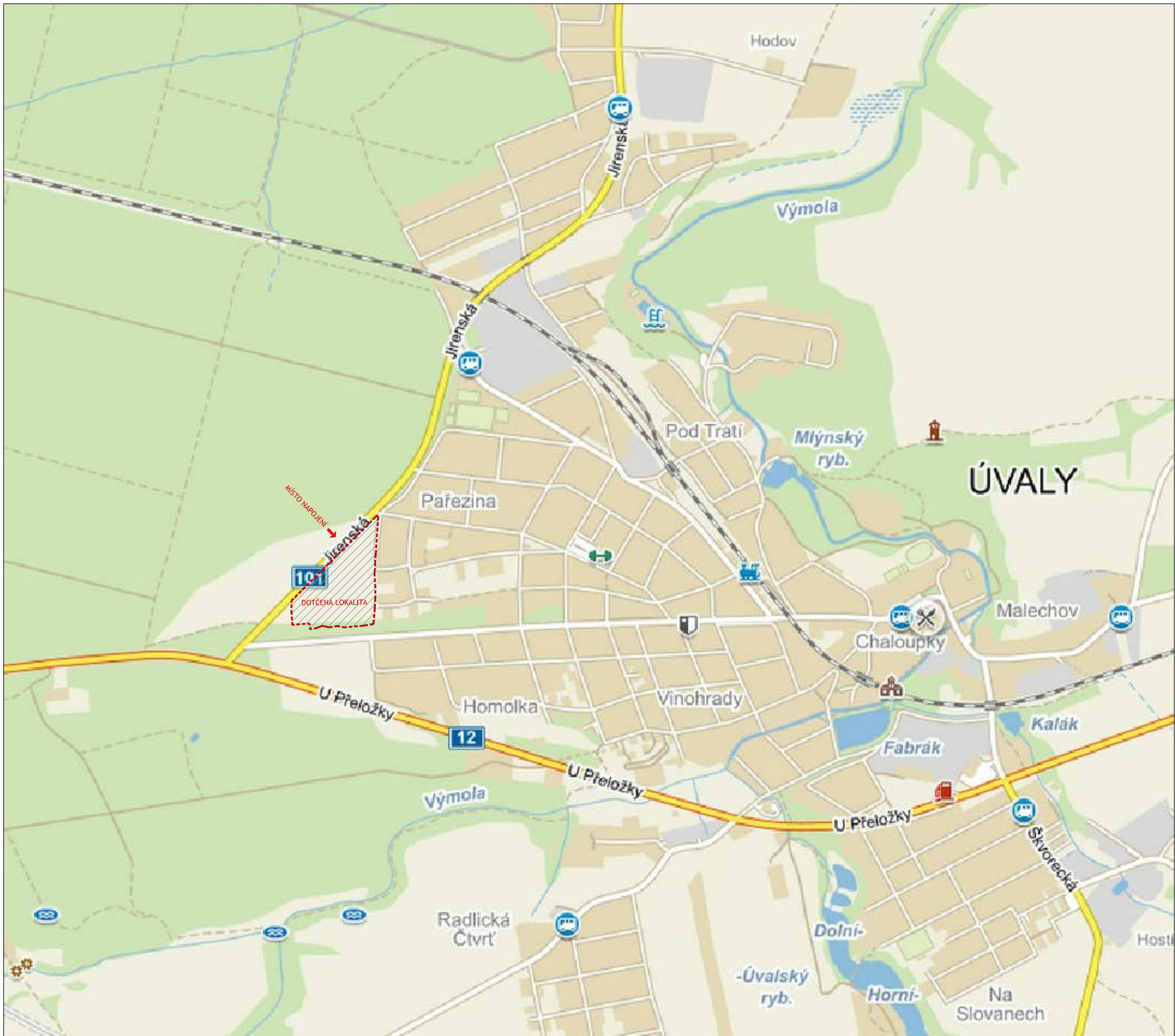
12.2. TECHNICKÁ SITUACE

12.3. SCHÉMA - DOPRAVA

12.4. SCHÉMA VEŘEJNÉHO PROSTORU

12.5. SCHÉMA ZAPRACOVÁNÍ USNESENÍ KOMISE Z 11.2.2015

12.6. SITUACE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ



NÁZEV AKCE
OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

MÍSTO AKCE
PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

STUPEŇ
ZASTAVOVACÍ STUDIE

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

QUADRATA ARCHITEKTI
GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

NÁZEV ČÁSTI
ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO
—

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE
- / -

NÁZEV
ŠIRŠÍ VZTAHY

MĚŘÍTKO
1:10 000

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.0.



LEGENDA PLOCH:

- ZELEŇ - SOUKROMÉ ZAHRADY
- ZELEŇ - VEŘEJNÉ PLOCHY
- VOZOVKY - ASFALTOVÝ POVRCH
- CHODNÍKY, VJEZDY - DLAŽBA
- CHODNÍKY V ZELENÍ - MLATOVÝ POVRCH

NÁZEV AKCE
OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

MÍSTO AKCE
PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

STUPEŇ
ZASTAVOVACÍ STUDIE

PROJEKT

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

STAVEBNÍK

QUADRATA ARCHITEKTI

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

GP

NÁZEV ČÁSTI
ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

ČÁST

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO
—

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE
- / -

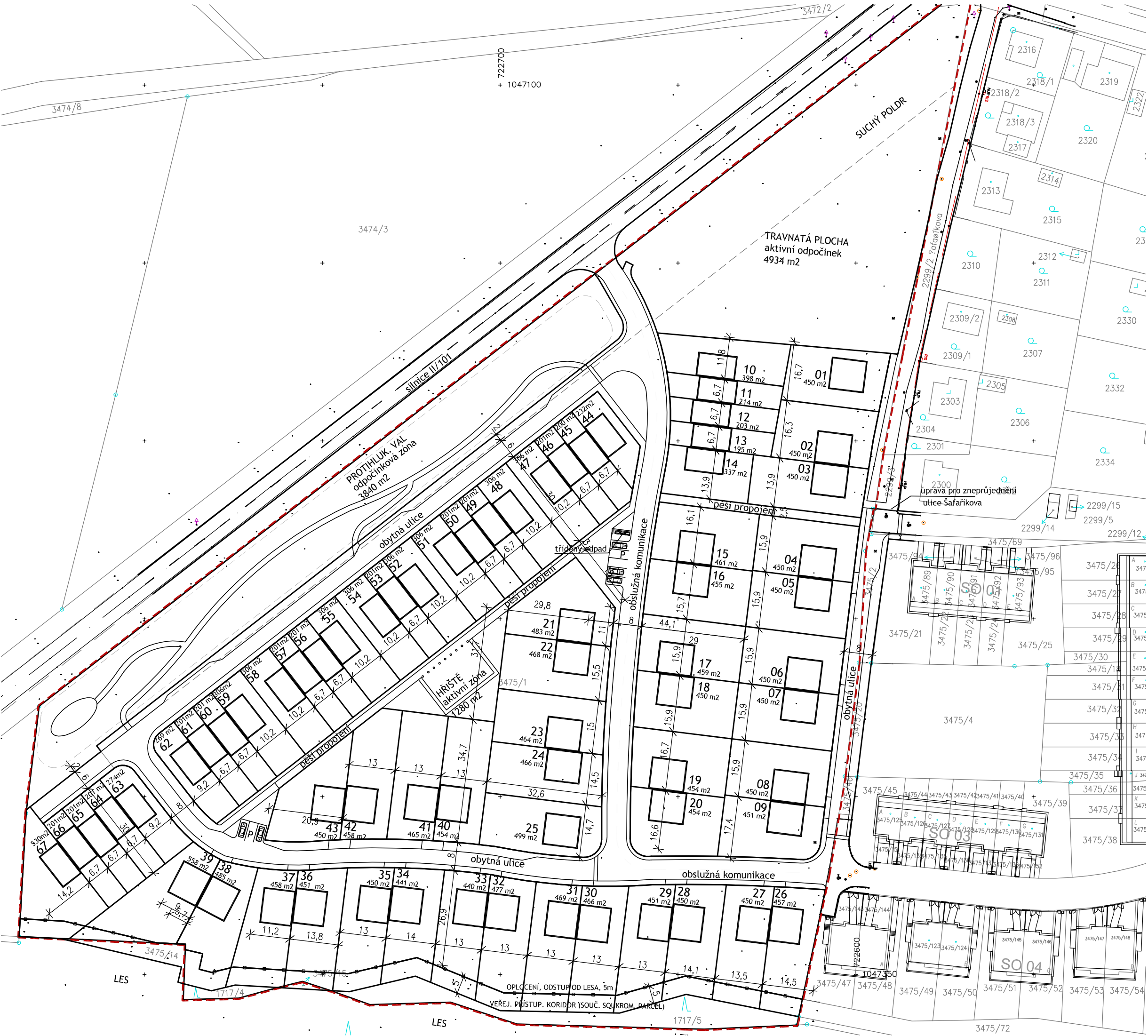
VDÁNÍ

NÁZEV
URBANISITICKÁ SITUACE

MĚŘÍTKO
1:1000

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.1.

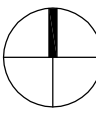
OBSAH



PLOCHY:
Plocha soukromých parcel: 24 901 m²
Plocha veřejných prostor: 1 280 m²
Plocha odstupu od lesa : 0 m² (součást soukr. parcel)
Plocha izolační zeleně: 8 774 m²
Plocha lesa: 711 m²
Plocha komunikací: 5 851 m²

CELKOVÁ PLOCHA POZEMKU:
41 517 m²
VÝMĚRA ROZVOJOVÉ PLOCHY (dle ÚPD:
34 326 m²

SOUKROMÉ PARCELY:
Celkem: 67
V solitérech: 2 (943 m²)
V dvojdomcích: 36 (17 408 m²)
V řadových RD: 29 (7 493 m²)



OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

ZASTAVOVACÍ STUDIE

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE
- / -

TECHNICKÁ SITUACE

MĚŘÍTKO
1:1000

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.2.



LEGENDA KOMUNIKACÍ

- OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE**, šíře 8m (členění: 1,5m-chodník, 5,5m-vozovka, 1m-pruh pro vedení instalací)
- STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE V ULICI ŠAFAŘIKOVA** šíře cca 6-8m (ponechána její neprůjezdnost)
- OBYTNÁ ZÓNA**, šíře 8m (členění: 1,5m-zeleň, 4m-jízdní pruh, 2,5m-chodci), vč. výhyben a vjezdů na pozem.
- AREÁLOVÁ KOMUNIKACE, POLOSOUKROMÁ**, šíře 6m (slouží pouze obyvatelům řadového domu)
- PĚŠÍ KOMUNIKACE A NAVAZUJÍCÍ PLOCHY**, šíře 3m

OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

ZASTAVOVACÍ STUDIE

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO
—

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE
- / -

SCHEMA - DOPRAVA

MĚŘÍTKO
1:500

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.3.



LEGENDA VEŘEJNÝCH PLOCH

- VEŘEJNÉ KOMUNIKACE (pro motorová vozidla, vč. pěších chodníků)
- VEŘEJNÉ KOMUNIKACE (výhradně pro pěší)
- POLOVEŘEJNÝ KORIDOR (součást soukromých parcel přilehlých RD, nesmí se zde umísťovat oplocení)
- PROTÍHLUKOVÝ VAL (parkové úpravy, odpočinková zóna)
- IZOLAČNÍ ZELEŇ (parkové úpravy pro aktivní odpočinek, terénní úpravy - suchý poldr)

NÁZEV AKCE
OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

MÍSTO AKCE
PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

STUPEŇ
ZASTAVOVACÍ STUDIE

PROJEKT

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

STAVEBNÍK

QUADRATA ARCHITEKTI

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

GP

NÁZEV ČÁSTI
ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

ČÁST

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO
—

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE
- / -

VDYDÁNÍ

NÁZEV
SCHEMA - VEŘEJNÉ PLOCHY

MĚŘÍTKO
1:500

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.4.

OBSAH



VYPOŘÁDÁNÍ SE ZÁVĚRY KOMISE PRO VÝSTAVBU, ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A INVESTICE (ze dne 11.2.2015)

- 01** SNÍŽENÍ POČTU ŘADOVÝCH RODIN. DOMŮ:
Počet řadových domů byl snížen na 29 domů o celkové výměře jejich pozemků 7 493 m². Tedy 21,8% celk. výměry rozvoj. plochy. ÚPD požaduje max. 25%
- 02** ŘEŠENÍ LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD:
Dešťové vody budou likvidovány odtokem ze zpevněných ploch do suchého poldru v severní části lokality. Odtud regulovaným odtokem do dešť. kanalizace.
- 03** VYŘEŠENÍ VEŘEJNÝCH PROSTOR:
Navržené veřejné prostory (vč. komunikací) zaujmají rozlohu 16 584 m². Což je 40% celkové výměry pozemku. Tyto plochy budou parkově upraveny.
- 04** VYŘEŠENÍ DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI:
Dopravní obsluha bude zajištěna primárně sjezdem ze silnice II/101 přímo do obytné lokality. Přijezd od obce, stejně jako průjezd lokalitou do obce je velmi krkolomný (nepřímá cesta), proto se nepředpokládá navýšení dopravy ve stávajících přilehlých lokalitách.
- 05** ROZŠÍŘENÍ ULIČNÍCH PROSTOR O VEŘEJNOU ZELENĚ
Do uličních prostor bylo přidáno množství zeleně, včetně rozšíření veřej. ploch uvnitř lokality s výsadbou stromů, zřízení hřiště, stání tříděného odpadu apod.



NÁZEV AKCE
OBYTNÝ SOUBOR ÚVALY - NA VÝPUSTKU

MÍSTO AKCE
PARC.Č. 3475/1.1717/4, 1717/5, 2248/1, K.Ú. ÚVALY U PRAHY

STUPEŇ
ZASTAVOVACÍ STUDIE

INVESTOR
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL DOKUMENTACE
EXAFIN, uzavřený investiční fond, a.s.
Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

GENERÁLNÍ PROJEKTANT
ARCHITEKTI QUADRATA, Šumavská 5, 120 00, Praha 2

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

HIP
Ing.arch. TOMÁŠ VINOPAL, ČKA 03 833

NÁZEV ČÁSTI
ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ

PROJEKTANT ČÁSTI
QUADRATA

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing.arch. MARTIN ŽIŽKA, ČKA 03151, zizka@quadrata.cz

DATUM VYDÁNÍ
06/2015

VYTIŠTĚNO

ČÍSLO / DATUM AKTUALIZACE

- / -

NÁZEV
PROBLÉMOVÁ MAPA

MĚŘÍTKO
1:1000

ČÍSLO PŘÍLOHY
12.5.

