



BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík



OBSAH

Textová část:

A.1 - identifikační údaje	1
A.2 - průvodní zpráva	1

Územně analytická část	
B.1 - územní plán	3
B.2 - ortofotomapa	4
B.3 - Situace širších vztahů	5
B.4 - Situace - vymezení řešeného území	6
B.5 - Situace - stávající technická infrastruktura	7
B.6 - Situace - návrh zástavby	8
B.7 - Situace - návrh etapizace	9
B.8 - Situace - návrh technické infrastruktury	10
B.9 - Řezy územím	11
B.10 - Pohledy	12
B.11 - Pohledy	13
B.12 - Perspektiva	14
B.13 - Perspektiva	15
B.14 - Perspektiva	16
B.15 - Situace - doprava v klidu	17
B.16 - Situace - návrh dělení pozemků	18

A.1 Identifikační údaje

Název akce:	Bytová výstavba za jízdnou
Stupeň dokumentace:	územní studie
Investor:	HELCON a.s. Palackého 679 Velim, 281 01 IČ: 27343855
Zpracovatel:	SATER-PROJEKT s.r.o. Plynárenská 671 Kolín IV, 280 00 IČ: 49615882
Autor:	Ing. arch. Jan Rychlík jan.rychlik@sater-projekt.cz

A.2 Průvodní zpráva

Zadání

Na základě požadavku obsaženém ve změně č. 4 územního plánu města Kolín po úpravě, bylo investorem zadáno zpracování územní studie s cílem prověřit prostorové a dispoziční možnosti řešeného území z hlediska architektonicko-urbanistického návrhu bytové zástavby v zastavitelných plochách a jeho vazbu na město, okolní pozemky a možnosti napojení na síť stávajících komunikací.

Limitní podmínky území

- 2x vodovodní potrubí DN 400 při severozápadní hranici území
- Ochranné pásmo produktovodu ČEPRO a.s., 150 m, při jihozápadní hranici území
- Vedení VN ČEZ a.s.
- Podmínky zastavitelnosti a využití území stanovené územním plánem (rozvedeno v odstavci Soulad s územním plánem)

Charakteristika lokality

Dotčená lokalita se nachází na jihovýchodním předměstí města Kolín, v současné době nenavazuje na městskou zástavbu a slouží převážně zemědělské produkci. Vzhledem k pozici a dobré dostupnosti se dá předpokládat budoucí rozvoj celého území.

Popis řešeného území

Řešené území se nachází na pozemcích s parc. čísly 2071/2 a 2071/3 katastrálního území Kolín a je definováno ze severozápadu a jihovýchodu místními komunikacemi (v současnosti zaslepenými v důsledku stavby obchvatu města), na severovýchodě svahem na sousední pozemek. Potenciálem území jsou zmíněné doposud minimálně využívané komunikace, které poskytují možnost dobré dopravní obslužnosti. Nevýhodou je absence napojení na peší komunikace do centra, které končí v současné době na úrovni nemocnice.

Záměr

Do předmětného území zasahuje v současné době jeden záměr - výstavba bytových domů, která bude zpracovávána v několika etapách. První etapu tvoří dva bytové domy typu A na severozápadě. V současné době je zpracovávána projektová dokumentace pro tuto etapu.

Pozemky:

parcela	výměra (m ²)	kat. území	druh pozemku	vlastník
2071/2	17642	Kolín [668150]	ovocný sad	HELCON a.s., Palackého 679, 28101 Velim
2071/3	12807	Kolín [668150]	ovocný sad	HELCON a.s., Palackého 679, 28101 Velim

Urbanistický koncept

Urbanistický návrh vytváří jasně členěné území s dominantní funkcí bydlení. Pro urbanistické řešení jsou zásadní výhody dobré dopravní obslužnosti prostřednictvím stávajících komunikací. Návrh na ně reaguje vyčleněním motorizované dopravy na periferii a vytváří pro Kolín netradiční možnost vzniku městské zástavby s motivem obytné zóny a dominantním motivem pěších. Součástí návrhu je páteřní peší tah vedoucí ze severu přes centrum na jihovýchod, kde bude navazovat na plánovanou výstavbu občanské vybavenosti. Navržená kompozice jednotlivých objektů byla vytvořena tak, aby vymezovala kvalitní prostory veřejné, poloveřejné i polosoukromé. Výsledkem je území oddělené od rušné dopravy, s nadstandardní kvalitou akustiky, bydlení a pobytu ve veřejných prostorech s výhodami městského bydlení. Pro lepší orientaci a vytvoření jasného charakteru jsou územím vytvořeny uzavřené průhledy, které dodávají lokalitě měřítko blízké člověku. Směrem k západní hranici se měřítko objektů rozmělnuje a území postupně přechází z městské struktury na plochy pro sport a rekreaci s vysokou zelení. Vzniká tím plynulejší přechod mezi městem a okolní krajinou.

Architektonické řešení:

Jednotlivé objekty jsou navrženy v souladu s urbanistickou koncepcí. Jednoduchou a jasně definovanou formu pravidelných striktních hmot, doplňuje skromný rastr okenních fasád. Kombinace dvou hmot sjednocených pod rizalitem třetí dominantní hmoty v jiném materiálovém provedení působí jistě a bez zbytečné okázalosti. Pozitivním aspektem je případné vyvýšení domů na jakýsi piedestal, kterým bude jasněji vymezen rozdíl mezi veřejným koridorem a plochou předzahrádek. Velmi žádoucí je využití vyvýšení na zbudování podzemních garáží, které by významně odlehčily veřejným prostorům. Koncept jednotlivých staveb je podřízen celku lokality, aby pomocí opakujících se prvků, materiálů a principů sjednocoval a neštěpil území do menších celků.

Veřejná infrastruktura

Řešená lokalita v současnosti není připojena k technické infrastruktuře. Na pozemcích aktuálně probíhá záměr přeložky nadzemního vedení VN (ČEZ a.s.). Návrh počítá s napojením na vodovod vedený dotčeným územím a na zbylé síť tech. infrastruktury v ulici Práškova. Možnou variantou je soulad záměru výstavby bytových domů za jízdnou se záměrem rekonstrukce komunikace a tech. infrastruktury v ulici Žižkova a na komunikaci č. 125. V současné době probíhá jednání s provozovateli a řešení bude obsahem projektové dokumentace. Veškeré navrhované komunikace jsou řešeny jako obousměrné v patřičných dimenzích dle požadovaného zatřídění a dle předpokládaného zatížení. Návrh komunikací proběhl ve spolupráci s projektantem dopravních staveb.

Základní údaje navrhované bytové výstavby

Parc. č. pozemků: 2071/2, 2071/3
Celková plocha pozemků: 30 449 m²

Počet bytových domů: 12
Počet bytů - 160
Zastavěná plocha: cca 4 800 m² (15,8 %)
Plocha pro sport a rekreaci: 3 045 m²

BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík



Základní údaje navrhované bytové výstavby

Parc. č. pozemků: 2071/2, 2071/3

Celková plocha pozemků: 30 449 m²

Počet bytových domů: 12

Počet bytů - 160

Zastavěná plocha: cca 4 800 m² (15,8 %)

Plocha pro sport a rekreaci: 3 045 m²

Bytový dům A:	Bytový dům B:	Bytový dům C:
4x 2+kk - 68 m ²	4x 2+kk - 68 m ²	3x 1+kk - 40 m ²
3x 3+kk - 60 m ²	3x 3+kk - 60 m ²	4x 2+kk - 60 m ²
4x 3+kk - 81 m ²	4x 4+kk - 85 m ²	4x 3+kk - 70 m ²
4x 4+kk - 85 m ²	1x 3+kk - 70 m ²	
1x 4+kk - 112 m ²	1x 5+kk - 112 m ²	
1x 5+kk - 107 m ²		

Etapa I:	Celkem:
2x BD A	4x bytový dům A
	2x bytový dům B
	6x bytový dům C

Přehled dopravy v klidu (dle ČSN 73 6110):

Dům 01:

- 14x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 18x odstavné stání před domem

Dům 02:

- 14x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 18x odstavné stání před domem

Dům 03:

- 15x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 19x odstavné stání pod domem

Dům 04:

- 11x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 15x odstavné stání pod domem

Dům 05:

- 11x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 15x odstavné stání pod domem

Dům 06:

- 15x bytová jednotka do 100 m²
- 2x bytová jednotka nad 100 m²
- 19x odstavné stání pod domem

Dům 07:

- 11x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 13x odstavné stání před domem

Dům 08:

- 10x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 12x odstavné stání před domem

Dům 09:

- 10x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 12x odstavné stání před domem

Dům 10:

- 10x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 12x odstavné stání před domem

Dům 11:

- 8x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 10x odstavné stání před domem

Dům 12:

- 8x bytová jednotka do 100 m²
- 1x bytová jednotka nad 100 m²
- 10x odstavné stání před domem

Celkový počet odstavných stání (parkovací stání pro rezidenty): 173

Počet parkovacích stání (návštěvy a ostatní): 52

Podmínky využití dle platného územního plánu

Lokalita je vymezena platným územním plánem a jeho změnou č.4. Je zařazena do

plach B6 – Hromadné městské bydlení středněpodlažní

HLAVNÍ VYUŽITÍ

Hlavní funkcí území je bydlení v bytových domech, s pozemky vyhrazenými pro potřeby obyvatel, které nelze provádět ve vnitřních prostorech domu, a které jsou spíše polosoukromé povahy. Účelem je poskytnout co největší standard kvalitního bydlení přímo v místě, bez nutnosti rekreačního zázemí mimo místo bydliště, pokud je to možné (např. u stávající zástavby). Vyhrazený, srozumitelně vymezený pozemek domu je nutnou podmínkou pro nerušený pasivní odpočinek, rekreační sport, zahrádkaření, provádění úklidu a údržby a další činnosti, které není možné provádět v domě, a které nelze provádět ve veřejném prostoru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

I. bydlení v RD v max. 20% zástavby lokality

II. odstavování vozidel uživatelů bytů v kapacitě 1 stání / 1 byt v rámci plochy parcely pro bydlení

III. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti v nových stavbách na vlastním pozemku, v hromadném patrovém parkovišti nebo podzemních garážích

IV. sportovní a rekreační plochy celoměstského významu a základní občanské vybavení

V. samozásobitelská pěstitelská činnost, negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory

VI. podnikatelská činnost (negativní vliv nad přípustnou mez nepřesahuje vlastní prostory), nemá vlastní účelové stavby nebo plochy kroměčinností vyjmenovaných v bodě IV

VII. plochy veřejné zeleně

VIII. místní komunikace, účelové komunikace

IX. sociální zařízení a služby sociálního charakteru

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY

I. nástavba dalších podlaží bytových domů

II. průjezdná silniční doprava

III. dočasné ubytování

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ A PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení, zastavěná plocha nepřesahuje 60% pozemku v případě rodinného nebo 70% pozemku v případě bytového domu

II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň

III. maximální výška zástavby 4 nadzemní podlaží a podkrovní nebo ustupující podlaží, zachovávat strukturu, charakter a architektonický výraz zástavby

IV. vyhrazené pozemky bytových domů mohou být i oploceny

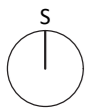
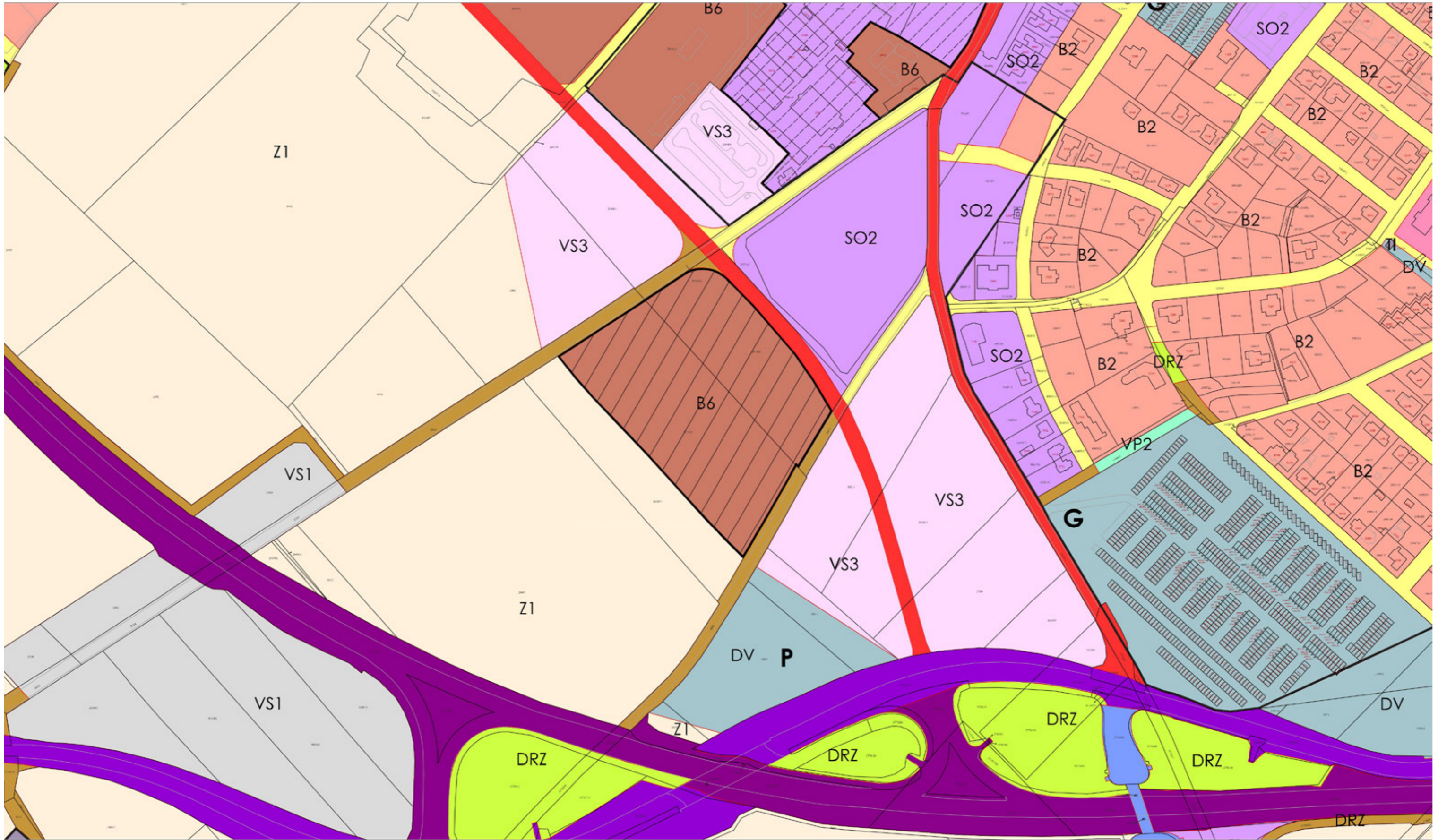
V. povoleny jsou přístavby

VI. provozovny živností mohou být umísťovány pouze ve vhodných prostorech bytových domů;

VII. nepovolují se provozovny živností, které vyvolají veřejný provoz zákazníků překračující intenzitu běžnou v bytovém domě, z důvodu ochrany majetku vlastníků domu, sousedů a obyvatel domu. Sportovní a rekreační plochy a stavby budou vymezeny na základě podrobnější objemové a územní regulace regulačního plánu (RP) nebo územní studie (US);

VIII. 10 % plochy z každé vymezené parcely bude vymezeno pro univerzální sportovní činnost veřejně přístupnou, nevyhrazenou, bez komerčního využívání;

IX. stavební a uliční čára u novostaveb bude stanovena v ÚŘ s ohledem na stávající okolní zástavbu



BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

B.1 Územní plán - výřez po změně č. 4

3

SATER-PROJEKT s.r.o.

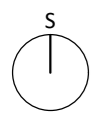
Ing. arch. Jan Rychlík





© ČÚZK

© ČÚZK



----- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

B.2 Ortofotomapa

4

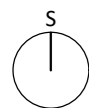
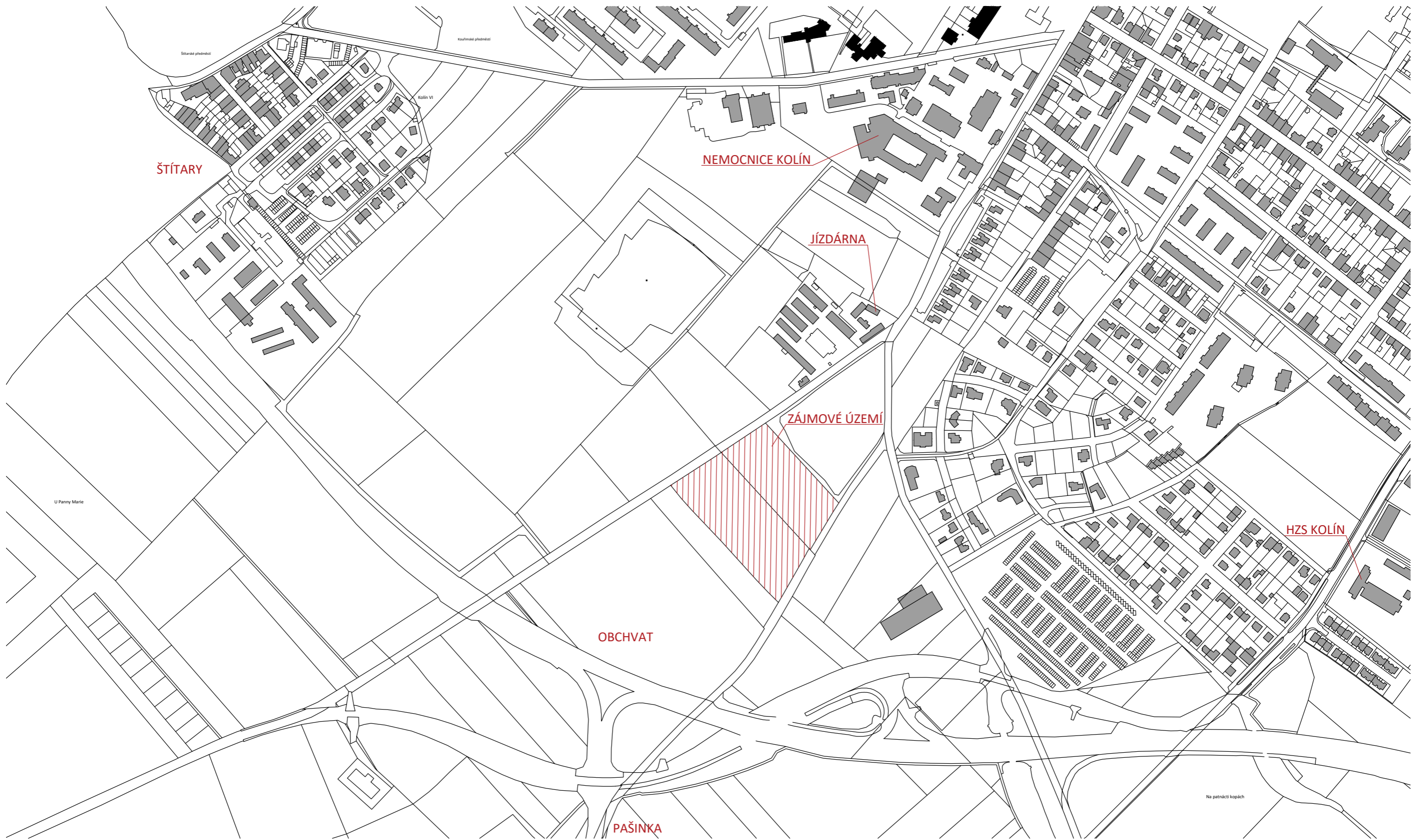
BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík





B.3 Situace širších vztahů

5

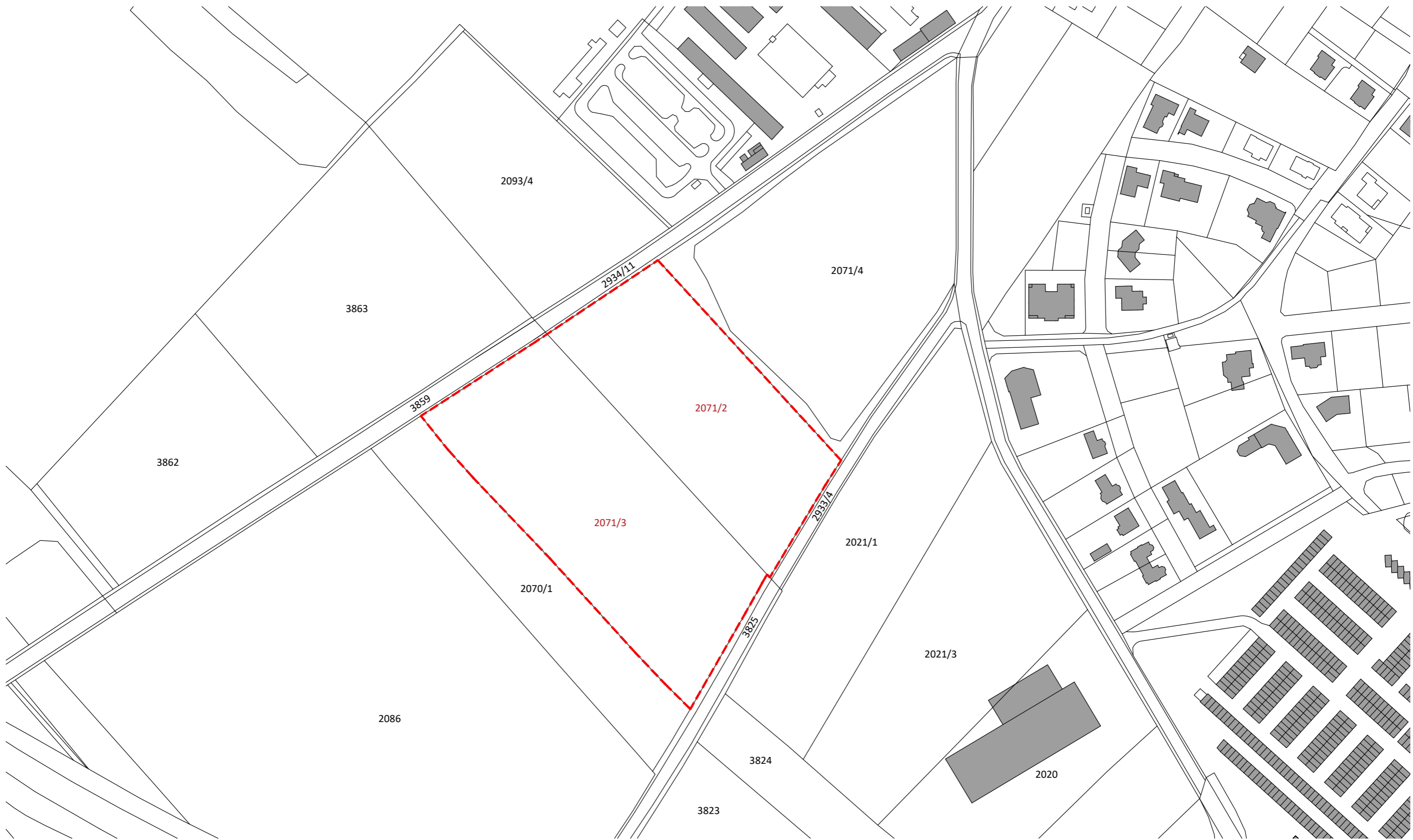
BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

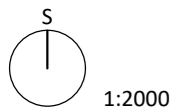
SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík

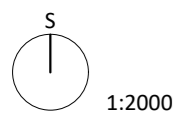
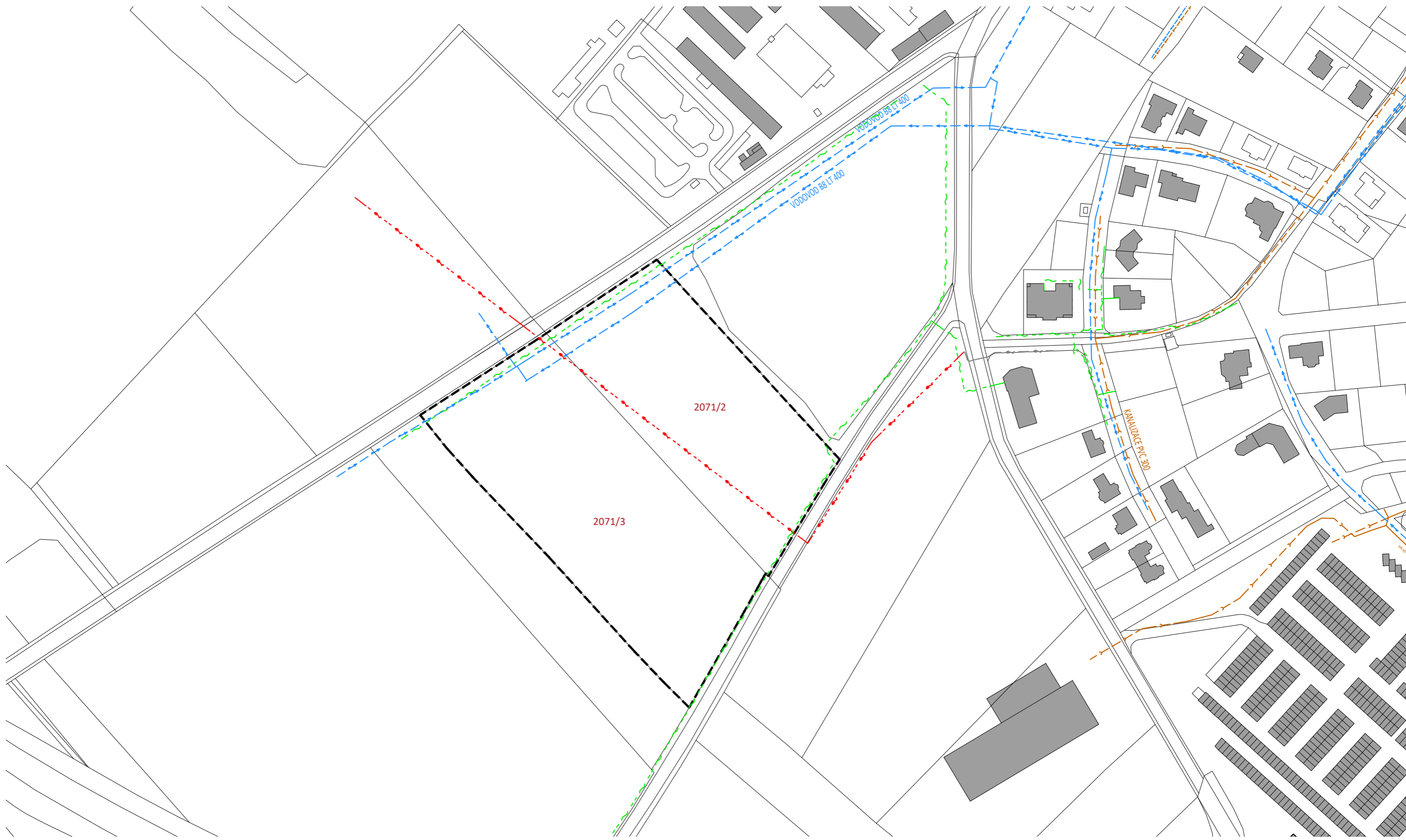




----- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



B.4 Situace - vymezení řešeného území



- - - - - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE STÁVAJÍCÍ
- - - - - VODOVOD STÁVAJÍCÍ
- - - - - VN NADZEMNÍ STÁVAJÍCÍ
- - - - - VN PODZEMNÍ STÁVAJÍCÍ
- - - - - HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
- - - - - CETIN STÁVAJÍCÍ

B.5 Situace - stávající technická infrastruktura

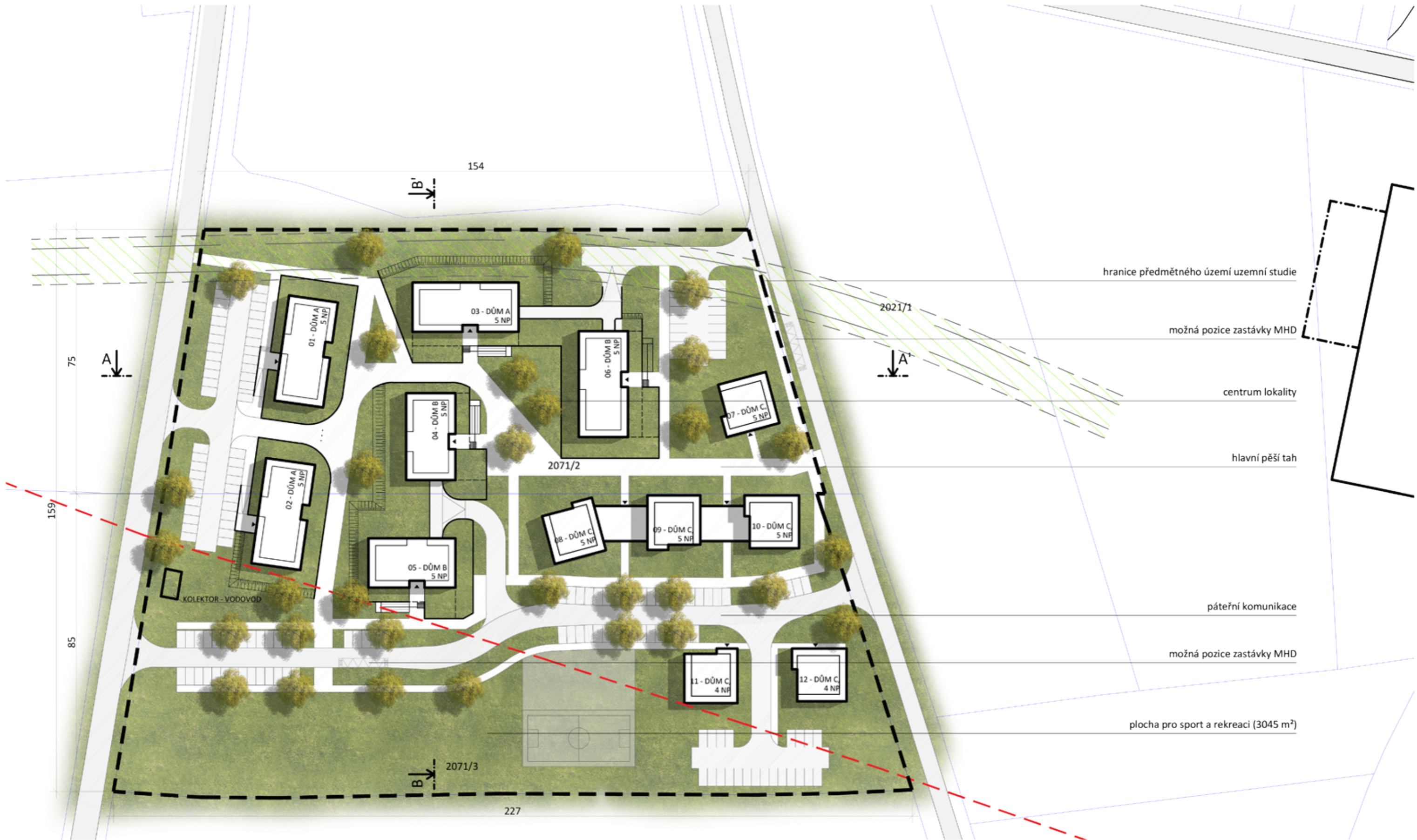
BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík





hranice předmětného území uzemní studie

možná pozice zastávky MHD

centrum lokality

hlavní pěší tah

páteří komunikace

možná pozice zastávky MHD

plocha pro sport a rekreaci (3045 m²)

- HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- OCHRANNÉ PÁSMA 150 m ČEPRO a.s.
- VNITŘNÍ KRESBA
- NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
- KOMUNIKACE
- SJEZDY DO OBYTNÉ ZÓNY
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY / CHODNÍKY
- PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH KOMUNIKACE NAVRHOVANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM V PROFILU ŠÍŘKY 13 m

1:1000

B.6 Situace - návrh zástavby

BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE





ETAPA I ETAPA II ETAPA III ETAPA IV



1:1000

BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

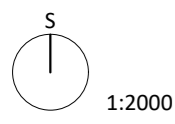
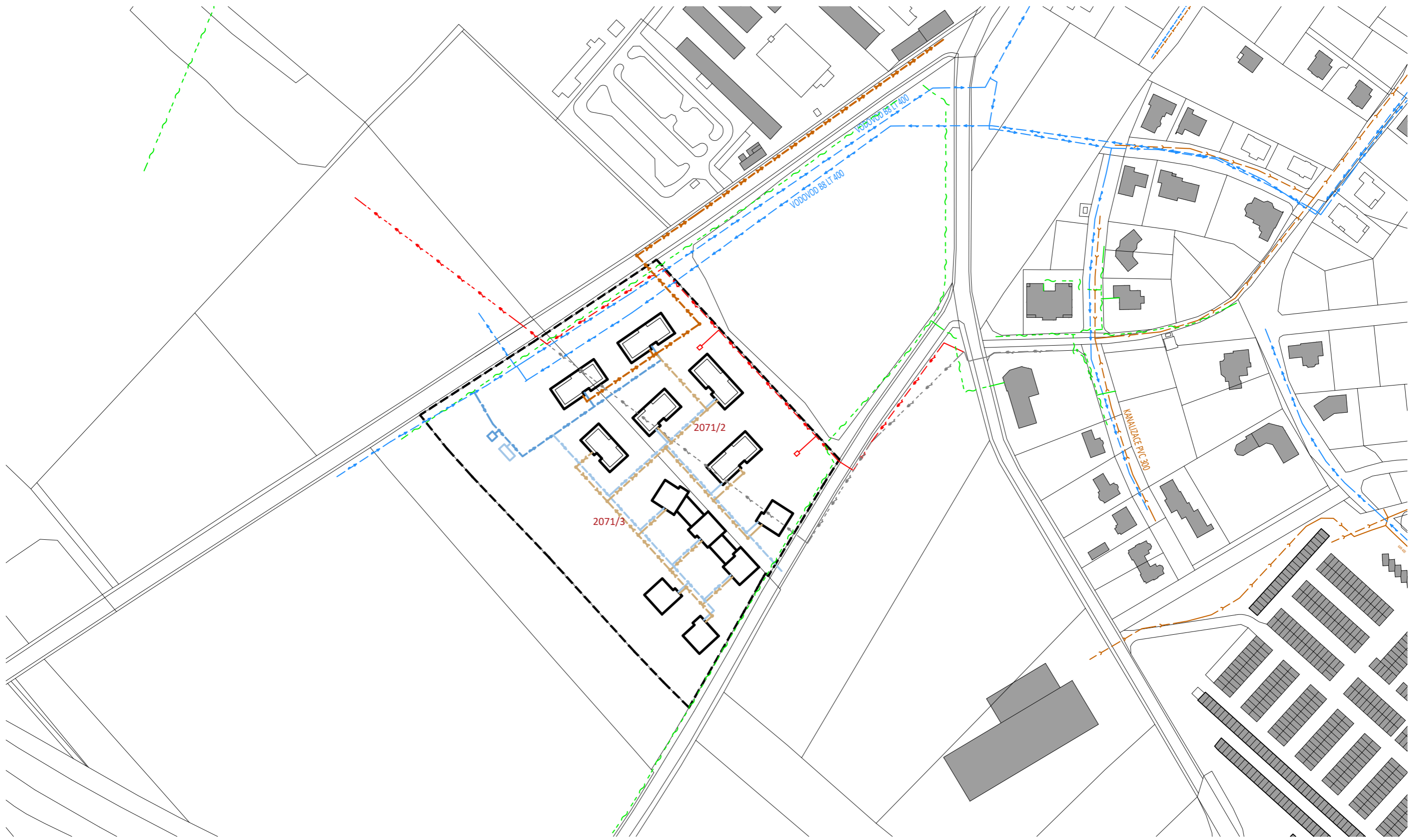
ÚZEMNÍ STUDIE

B.7 Situace - návrh etapizace

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík





- - - - - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE STÁVAJÍCÍ
- - - - - SPLAŠKOVÁ KANALIZACE NÁVRH
- - - - - HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ

- - - - - VODOVOD STÁVAJÍCÍ
- - - - - VODOVOD NÁVRH
- - - - - CETIN STÁVAJÍCÍ

- - - - - VN NADZEMNÍ STÁVAJÍCÍ
- - - - - VN NADZEMNÍ PŘELOŽENO

- - - - - VN PODZEMNÍ STÁVAJÍCÍ
- - - - - VN PODZEMNÍ PŘELOŽKA

B.8 Situace - technická infrastruktura

BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

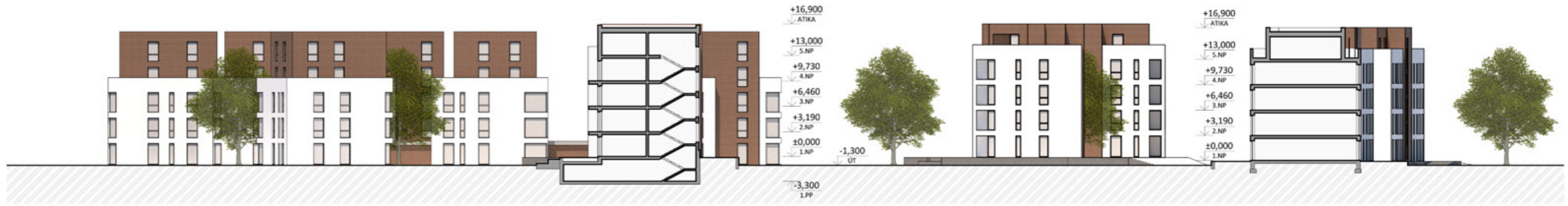
ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík



Řez A-A'



Řez B-B'



B.9 Řezy, 1:500

Jihozápadní pohled



Jihovýchodní pohled



B.10 Pohledy, 1:500

12

Severovýchodní pohled



Severozápadní pohled



B.11 Pohledy, 1:500

13



B.12 Perspektiva



B.13 Perspektiva



B.14 Perspektiva

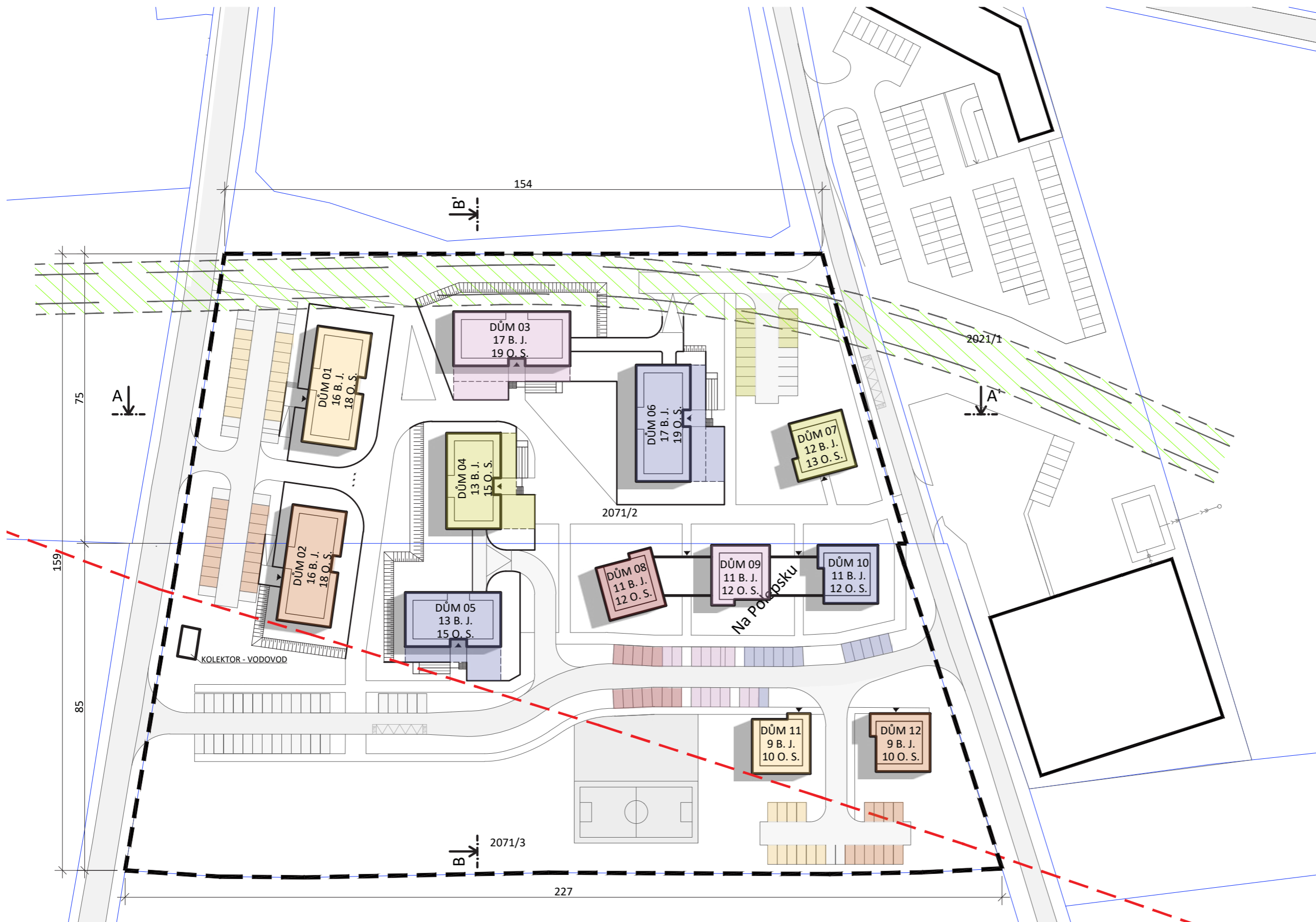
BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

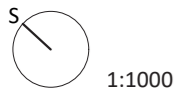
Ing. arch. Jan Rychlík





- PŘEHLED DOPRAVY V KLIDU:**
- Dům 01:**
 - 14x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 18x odstavné stání před domem
 - Dům 02:**
 - 14x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 18x odstavné stání před domem
 - Dům 03:**
 - 15x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 19x odstavné stání pod domem
 - Dům 04:**
 - 11x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 15x odstavné stání pod domem
 - Dům 05:**
 - 11x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 15x odstavné stání pod domem
 - Dům 06:**
 - 15x bytová jednotka do 100 m²
 - 2x bytová jednotka nad 100 m²
 - 19x odstavné stání pod domem
 - Dům 07:**
 - 11x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 13x odstavné stání před domem
 - Dům 08:**
 - 10x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 12x odstavné stání před domem
 - Dům 09:**
 - 10x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 12x odstavné stání před domem
 - Dům 10:**
 - 10x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 12x odstavné stání před domem
 - Dům 11:**
 - 8x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 10x odstavné stání před domem
 - Dům 12:**
 - 8x bytová jednotka do 100 m²
 - 1x bytová jednotka nad 100 m²
 - 10x odstavné stání před domem

	HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ		HRANICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ		OCHRANNÉ PÁSMO 150 m ČEPRO a.s.		VNITŘNÍ KRESBA
	NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA		KOMUNIKACE		SJEZDY DO OBYTNÉ ZÓNY		ZPEVNĚNÉ PLOCHY / CHODNÍKY
	PŘEDPOKLÁDANÝ PRŮBĚH KOMUNIKACE NAVRHOVANÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM V PROFILU ŠÍŘKY 13 m						



1:1000

B.15 Situace - doprava v klidu

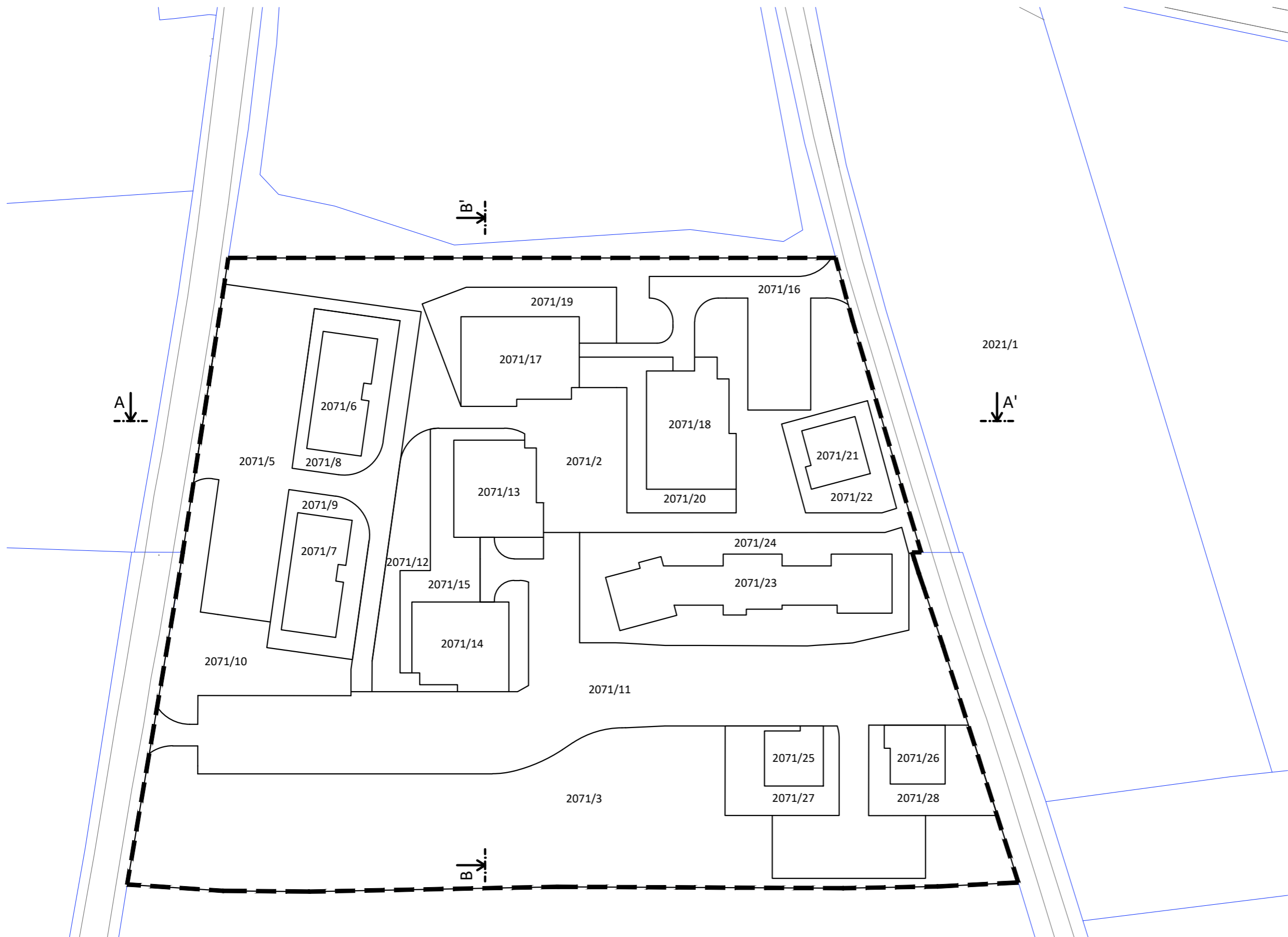
BYTOVÁ VÝSTAVBA ZA JÍZDÁRNOU

ÚZEMNÍ STUDIE

SATER-PROJEKT s.r.o.

Ing. arch. Jan Rychlík

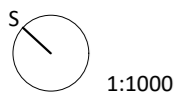




NÁVRH DĚLENÍ POZEMKŮ

- 2071/2 - ostatní plocha - 4052 m²
- 2071/3 - ostatní plocha - 5651 m²
- 2071/5 - ostatní plocha - 2520 m²
- 2071/6 - zastavěná plocha a nádvoří - 413 m²
- 2071/7 - zastavěná plocha a nádvoří - 413 m²
- 2071/8 - zahrada - 467 m²
- 2071/9 - zahrada - 467 m²
- 2071/10 - ostatní plocha - 1044 m²
- 2071/11 - ostatní plocha - 5543 m²
- 2071/12 - ostatní plocha - 535 m²
- 2071/13 - zastavěná plocha a nádvoří - 528 m²
- 2071/14 - zastavěná plocha a nádvoří - 536 m²
- 2071/15 - zahrada - 542 m²
- 2071/16 - ostatní plocha - 955 m²
- 2071/17 - zastavěná plocha a nádvoří - 651 m²
- 2071/18 - zastavěná plocha a nádvoří - 672 m²
- 2071/19 - zahrada - 507 m²
- 2071/20 - zahrada - 452 m²
- 2071/21 - zastavěná plocha a nádvoří - 218 m²
- 2071/22 - zahrada - 378 m²
- 2071/23 - zastavěná plocha a nádvoří - 930 m²
- 2071/24 - zahrada - 1430 m²
- 2071/25 - zastavěná plocha a nádvoří - 218 m²
- 2071/26 - zastavěná plocha a nádvoří - 218 m²
- 2071/27 - zahrada - 442 m²
- 2071/28 - zahrada - 449 m²

HRANICE ZÁJMOVÉHO ÚZEMÍ
 HRANICE KATASTRU NEMOVITOSTÍ STÁVAJÍCÍ
 NAVRHOVANÁ HRANICE POZEMKŮ



1:1000

B.16 Situace - návrh dělení pozemků