

03 /2021

ÚZEMNÍ STUDIE **LOKALITA FUTURUM**



CMCARCHITECTS

CPI KAPPA s.r.o.

OBSAH

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

ZADÁNÍ
TEXTOVÁ ČÁST

OTROFOTO
HISTORICKÉ ZÁBĚRY
FOTODOKUMENTACE
SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
ÚZEMNÍ PLÁN
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
VLASTNICKÉ VZTAHY
DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
ŘEZY ÚZEMÍM

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

NÁZEV ÚZEMÍ
Lokalita Futurum

STUPEŇ
Územní studie

DATUM
03/2021

IDENTIFIKACE POŘIZOVATELE

Město Kolín
Karlovo náměstí 78
280 12 Kolín I
IČO: 00235440

IDENTIFIKACE ZPRACOVATELE

ZPRACOVATEL
CMC architects, a.s.
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7 - Holešovice
IČO: 261 45 359
Kontaktní osoba Ing. arch. Evžen Dub
evzen.dub@cmca.cz

AUTOŘI
Akad. arch. Vít Máslo, ČKA
Dipl. arch. David R. Chisholm, ČKA

SPOLUPRÁCE
Ing. arch. Evžen Dub, ČKA
Ing. arch. Pavel Paseka, ČKA
Ing. arch. Jan Svoboda
Ing. Jaroslav Němeček (Obermeyer Helika)
Fionn Curran Dip.Arch.Tech. (Obermeyer Helika)
Ing. John Henley (European Transportation Consultancy)

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

- Územní plán města Kolín, změna č.4
- Aktualizace územně analytických podkladů ORP Kolín 2016
- Katastrální mapa
- Povodňové mapy
- prohlídka lokality, fotodokumentace stávajícího stavu
- mapový podklad - výškopisné s polohopisné zaměření řešeného území
- Generel cyklistické dopravy Kolín

ZADÁNÍ

Výchozím podnětem pro zpracování územní studie byl požadavek obsažený ve Změně č.4 územního plánu Kolín po úpravě.

Předmětem této studie je lokalita současného obchodního centra Futurum s revitalizací přilehlých pozemků pro novou výstavbu - rozšíření východního centra do východní části řešeného území.

Územní studie prověří konkrétní rozdělení pozemku pro veřejnou infrastrukturu, umístění zástavby na přestavbových, změnových a stabilizovaných plochách (zejména vazba k uličnímu prostoru s ověřením místních komunikací, dopravní obsluhy řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu, nová veřejná prostranství, parkování, apod.) a případně možnosti změn funkčního využití ploch.

Podmínky pro pořízení:

- protihluková opatření provozu včetně splnění akustických limitů a emisních limitů z hlediska ochrany lidského zdraví a vlivu na sousední obytnou zástavbu
- potřebné parkování nových objektů v garážích, na povrchu pouze pro uživatele obytných domů
- odtok dešťových vod do retenčního opatření a až následně do kanalizace

Forma obsahu územní studie:

Územní studie bude mít textovou část a grafickou část. Pracovní verze budou vyhotoveny jednou v tištěné podobě a jednou elektronicky ve formátu pdf. Finální verze bude vyhotovena 4x v tištěné podobě a v elektronické podobě ve formátu pdf.

Textová část:

Popis řešeného území, podmínky pro umístění a využití pozemků, podmínky pro umístění a uspořádání veřejné technické infrastruktury, podmínky pro umístění a uspořádání veřejné dopravní infrastruktury, podmínky pro plošné a prostorové uspořádání staveb pro bydlení (návrh urbanisticko - architektonického řešení).

Grafická část:

výkresy urbanistického řešení,

výkresy dopravní infrastruktury,

výkresy technické infrastruktury,

výkres širších vztahů

Součástí práce je také konzultace s vedením města a architektem města. Územní studii je také možno konzultovat s DOSS.

TEXTOVÁ ČÁST

POPIS ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita Futurum se nachází v Kolíně, na levém břehu Labe, cca 500 m východně od historického centra města Kolín a asi 200 m západně od hlavního nádraží města. Lokalita je vymezena severovýchodně komunikací Rorejcova, jihozápadně komunikací U Křižovatky, jihovýchodně komunikací Sladkovského a Dukelských hrdinů. Severní hranici Lokality Futurum přiléhá cyklostezka. Celková plocha území je 41 637 m².

V západní části území (oblast A) se nachází obchodní centrum Futurum, ze zásobovacím dvorem v jižní části. Na tento objekt přiléhá komunikace spojující ulici U Křižovatky a Rorejcova, ze které je přístup k parkování v tomto obejktu.

Východní část území (oblast B) je nezastavěna, obsahuje zbytky zdí zbouraných budov a je dnes využívána pro parkování k blízkému nádraží. Na jihu navazuje na zástavbu bytových domů.

Na tuto část z jihovýchodu navazuje území (oblast C) mezi Krajským úřadem a bytovými domy, které je v přímém kontaktu s autobusovým nádražím.

Ulice Rorejcova, která není v zadání územní studie, je zahrnuta do řešeného území, jelikož dopravní a technické řešení této komunikace je spjato s navrženými regulativy.

parcela	katastrální území	výměra (m ²)	druh pozemku	vlastník
st. 934/1	Kolín	3 910	zastavěná plocha a nádvoří	CPI Kappa, s.r.o., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1
st. 934/2	Kolín	909	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 1050	Kolín	1 599	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 1050/1	Kolín	771	zastavěná plocha a nádvoří	
st. 1210	Kolín	1 851	zastavěná plocha a nádvoří	
1633	Kolín	294	zahrada	
1634/16	Kolín	1 786	zahrada	
1636/3	Kolín	1 054	ostatní plocha	
3997	Kolín	632	ostatní plocha	
st. 7814	Kolín	14 133	zastavěná plocha a nádvoří	
1634/6	Kolín	2 858	ostatní plocha	Stavební bytové družstvo Kolín, Sladkovského 13, Kolín IV, 28002 Kolín
3746	Kolín	3 696	jiná plocha	
st. 704/5	Kolín	63	zastavěná plocha a nádvoří	České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11000 Praha 1
2808/22	Kolín	2 048	ostatní plocha	Novák Jaroslav, Mikoláše Alše 436, Kolín II, 28002 Kolín
1645/31	Kolín	207	ostatní plocha	Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín
1634/24	Kolín	258	ostatní plocha	Švec Jiří, Havlíčková 599, Kolín IV, 28002 Kolín
7709	Kolín	21	zastavěná plocha a nádvoří	Volencová Marcela, Dukelských hrdinů 519, Kolín IV, 28002 Kolín
7710	Kolín	20	zastavěná plocha a nádvoří	Volenec Jan, Dukelských hrdinů 519, Kolín IV, 28002 Kolín
7711	Kolín	20	zastavěná plocha a nádvoří	Hollas Vladimír, Dukelských hrdinů 519, Kolín IV, 28002 Kolín
7712	Kolín	21	zastavěná plocha a nádvoří	Volenec Rudolf, Dukelských hrdinů 519, Kolín IV, 28002 Kolín

parcela	katastrální území	výměra (m ²)	druh pozemku	vlastník
3474/2	Kolín	443	ostatní plocha	Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín
3474/3	Kolín	292	ostatní plocha	
3474/5	Kolín	1	ostatní plocha	
3474/6	Kolín	55	ostatní plocha	
3475/1	Kolín	908	ostatní plocha	
3475/2	Kolín	669	ostatní plocha	
3475/3	Kolín	21	ostatní plocha	
3475/4	Kolín	12	ostatní plocha	
3476/1	Kolín	1 065	ostatní plocha	
3476/2	Kolín	66	ostatní plocha	
128/1	Kolín	215	ostatní plocha	
128/2	Kolín	13	ostatní plocha	
128/3	Kolín	2	ostatní plocha	
2808/13	Kolín	3 020	ostatní plocha	
2808/17	Kolín	586	ostatní plocha	
2808/19	Kolín	356	ostatní plocha	
458/5	Kolín	1 161	zastavěná plocha a nádvoří	
1645/2	Kolín	1 373	ostatní plocha	
1645/15	Kolín	1 125	ostatní plocha	

pozemky ve vlastnictví soukromých osob
pozemky ve vlastnictví města

TEXTOVÁ ČÁST

REGULAČNÍ PRVKY A JEJICH KONCEPCE

Územní studie v řešeném území upřesňuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovuje tyto regulační limity:

1) Stavební čára nepřekročitelná

Linie určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství. Definuje hranici nadzemních částí zástavby, ke které se průčelí všech budov může přimknout, ale nesmí jí překročit směrem ven žádnou svou částí.

Stavební čára nepřekročitelná v území kopíruje linii stávajícího obrysu budovy OC Futurum a definuje další možnosti zástavby v návaznosti na odstupové vzdálenosti od okolní zástavby, veřejný prostor a komunikace.

2) Vjezd, vchod

Stanovuje orientační pozice vstupů a vjezdů dopravní a pěší obslužnosti zástavby, která je definována stavební čárou.

Orientační pozice vstupů je navržena dle pěší obslužnosti území, z hlavního nádraží v Kolíně a návazností na historické jádro z ulice U Křížovatky.

Orientační pozice vjezdů a výjezdů do reflektuje optimální dopravní obslužnost území z ulic Rorejcova a U Křížovatky.

3) Pěší napojení zástavby - lávka

Stanovuje orientační umístění lávky pro pěší napojení, které umožňuje bezbariérový přístup do zástavby z ulice Kutnohorská / U Křížovatky

Osa reflektuje přibližný směr stávajícího napojení na křižovatku a je závislá na stavební čáře zástavby.

4) Plocha nezastavitelná

Nezastavitelná plocha řešeného území. V této ploše je možné umístit pouze drobné stavby, městský mobiliář, prvky dopravní a technické infrastruktury, apod.

Součástí těchto ploch dále mohou být:

zpevněné plochy - plochy určené pro pěší trasy v návaznosti na hlavní komunikace, veřejná prostranství a sousední objekty

nezpevněné plochy - plochy klidové zeleně, volné travnaté plochy, plochy pro výsadbu stromů, křovin, apod.

Plocha nezastavitelná je navržena mimo plochu vymezenou stavební čárou nepřekročitelnou a mimo plochy definované pro dopravní infrastrukturu území.

TEXTOVÁ ČÁST

5) Plochy pro dopravní infrastrukturu

Plochy určené pro místní komunikace a dopravní obslužnost řešeného území.

Jedná se o stávající přístup do území z ulice U Křížovatky a část ulice Rorejcova navazující na Lokalitu Futurum.

6) Stomořadí

Stanovuje orientační pozici liniové výsadby stromů.

Regulativ je definován na travnaté ploše při severní hranici stávajícího objektu OC Futuruma ulice Rorejcova.

7) Max. výšková hladina zástavby

Definuje maximální výškovou hladinu zástavby. Tuto hladinu je možné překročit pouze lokálně a v nezbytných případech např. pro potřeby technického vybavení.

Maximální výšková hladina zástavby je stanovena v severovýchodní části území na 211 m.n.m. a v severozápadní části na 217 m.n.m.

SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM KOLÍN PO ZMĚNĚ Č.5

Zastupitelstvo města Kolína schválilo dne 09.11.2020 pořízení změny č. 5 územního plánu Kolín tzv. zkráceným postupem. Žádná z těchto změn nezahrnuje pozemky v řešeném území.

Regulační prvky a jejich koncepce v této studii je zohledňuje platný územní plán a není s ním v rozporu.

TEXTOVÁ ČÁST

POPIS KONCEPCE ZÁSTAVBY

Navrhovaná zástavba lokality Futurum Kolín bude realizována směrem na východ na pozemcích, které jsou v současnosti využívány jako parkoviště případně se na nich nachází zdemolované objekty. Celý stávající prostor působí velmi neutěšeně. Zástavba bude výškově navazovat na stávající podlaží. Úroveň 1NP je přibližně na stávajícím terénu a bude využita výhradně pro parkování. Úroveň 2NP naváže na stávající obchodní podlaží a protáhne nákupní pasáž východním směrem k nádraží. Vzhledem ke konfiguraci terénu se tak nový vstup dostane níže vzhledem ke stávajícímu terénu. To umožní nástup z chodníku ulice Rorejcova rovnou do obchodního podlaží. Chodcům z ulice Rorejcova bude umožněn v některých místech vstup do objektu přes parkoviště v 1NP. Posledním podlažím zástavby je úroveň 3NP, kde bude situován gastroprovoz a prostory pro zábavu.

KONCEPT NAPOJENÍ NA INŽENÝRSKÉ SÍŤE

Parovod - v rámci výstavby stávajícího objektu byla připravena přípojka parovodu DN80/65 dotažená k jihovýchodnímu rohu stávajícího objektu. Kapacitně pokryje odhadovanou potřebu tepla cca 2MW.

Přeložka parovodu na západě – s cílem zatraktivnění západního předpolí řešeného území je navrhováno přeložení stávajícího parovodu do země a polohová přeložka parovodu vedeného v kolektoru směrem na západ. Jedná se o izolované potrubí DN500/200. Přeložka je navrhována jako předizolované potrubí uložené v zemi do pískového lože. Na trase přeložky budou osazeny minimálně dvě revizní šachty pro uzavírací armatury a vypouštění kondenzátu. Na trase přeložky bude kompenzace tepelných délkových změn, která už je na stávajícím potrubí v jižní části.

Silnoproud – pro zástavbu bude provedeno zvětšení stávajícího energocentra na úrovni 1NP směrem na sever. Nebude se dělat nová přípojka VN, pouze bude upraveno stávající zaústění.

Vodovod – pro zástavbu bude zřízena nová přípojka vodovodu z ulice Rorejcova. Na úrovni 1NP bude osazena nová vodoměrná šachta.

Splašková kanalizace – na sever směrem do ulice Rorejcova budou vysazeny tři nové přípojky splaškové kanalizace, které se zaústí do stávající jednotné stoky. Pro napojení splaškové kanalizace bude dále využita stávající stoka DN315, uložená v době výstavby původního objektu Futurum Kolín pod místní komunikací lemující objekt při východní fasádě.

Nakládání s dešťovými vodami – pro lokalitu nebude zřizována nová přípojka dešťové kanalizace. Veškerá voda ze střech a zpevněných ploch bude zasakována nebo jímána pro další využití. Do kanalizace budou napojeny jen bezpečnostní přepady.

TEXTOVÁ ČÁST

KONCEPCE DOPRAVNÍHO NAPOJENÍ

Napojení lokality pro nákladní dopravu zůstane ve stávajícím stavu, tedy s využitím jižního zásobovacího dvora navazujícího na ulici U křižovatky. Zásobovací dvůr bude modifikován pro navýšenou kapacitu.

Kryté parkoviště na úrovni 1NP bude pro veřejnost dostupné z jihu vjezdem a výjezdem na ulici U křižovatky. Z ulice Rorejcova bude zřízen v severovýchodním rohu stávajícího objektu nový vjezd, který zároveň umožní vjezd a výjezd vozidel během výstavby rozšíření, kdy bude východní fasáda a přilehlé prostory uzavřená. Výjezd z parkoviště bude ve východní části lokality. Celkový počet parkovacích stání v lokalitě bude cca 600.

OCHRANA PROTI HLUKU

Kompozice zástavby lokality je navržena tak, aby minimalizovala hlukovou zátěž ze stacionárních zdrojů směrem ke stávající bytové zástavbě orientovanou na jih. Na střeše budou osazeny jednotky vzduchotechniky, chladicí agregát a dieselagregát. Tyto budou osazeny v severní části objektu a budou prostorově vymezeny protihlukovými stěnami. V obecné rovině je zástavba lokality navržena tak, aby směrem k bytovým objektům nebyly žádné vjezdy, výjezdy, fasádní mřížky a technologie. Jihovýchodní část je brána jako klidová zóna.

Stejným způsobem je přístupováno i k dopravní koncepci. Vjezdy a výjezdy jsou situovány buď do ulice Rorejcova, anebo je pro vjezd a výjezd využívána stávající komunikace od jihu z ulice U Křižovatky. Ta má výhodu v kompletním hlukovém odstínění objektem čp. 595 na rohu Sladkovského ulice.

Pro zásobování lokality bude kvůli ochraně hluku využíván stávající zásobovací dvůr, který je vymezen protihlukovou stěnou a vůči obytným objektům je odstíněn objektem čp. 595.

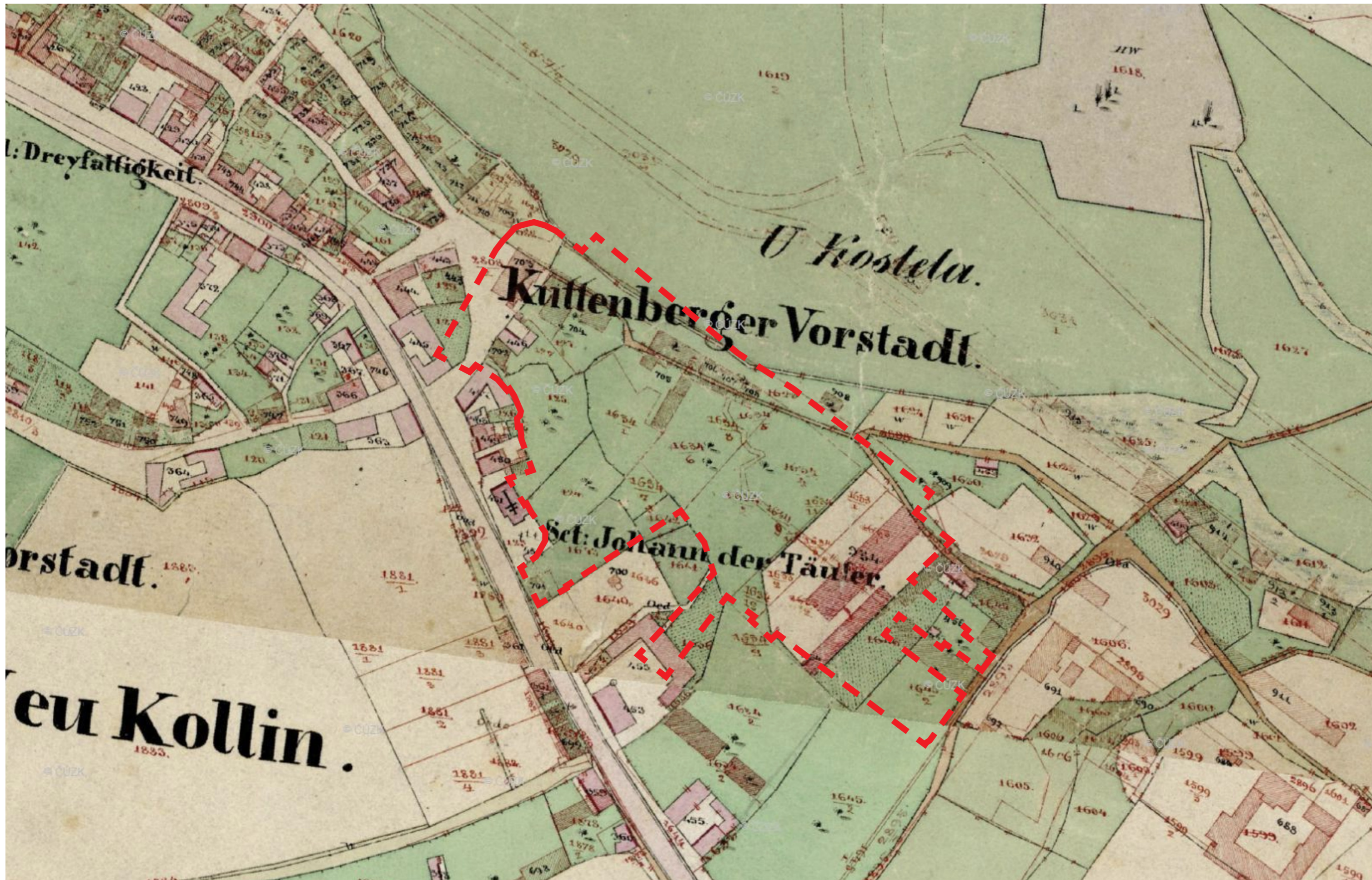
PŘEKLENUTÍ STÁVAJÍCÍ KANALIZAČNÍ STOKY OBJEKTEM

Stávající jednotná tlamová kanalizace je železobetonová vnitřního profilu 2400/1600 s tloušťkou stěn cca 200mm. Kanalizace běží od jihu na sever v těsné blízkosti stávající východní fasády. Ochranné pásmo této kanalizace je 2,5m na každou stranu od vnějšího líce tlamového potrubí. Provozovatelem firmou Energie Kolín je požadován servisní přístup pro údržbu.

Navrhovaná zástavba lokality Futurum Kolín tuto kanalizaci překlene, aniž by se jí dotknuloa. Na úrovni 1NP bude stoka místo stávající asfaltové vozovky překrytá zámkovou betonovou dlažbou v parkovišti. Celý prostor pak bude překrývat stropní konstrukce úrovně 2NP o konstrukční výšce 4m. Sloupy podepřené pilotami budou lemovat kanalizační stoku tak, aby bylo dodrženo ochranné pásmo. Řada pilot bude pod zemí spojená pažicí (milánskou stěnou), která umožní v případě poruchy odkopání stoky a neohrozí se tím stabilita objektu. Pažicí stěna bude ukončena s výškou dna stoky. Na podlaze bude v celém rozsahu krytého parkoviště zámková dlažba (nebo jakákoliv jiná betonová dlažba), která umožní jednoduché odkopání menší technikou, která se do omezené výšky vejde. Pro případ, že by se stoka musela někdy v budoucnu měnit, bude stropní konstrukce nad ní dimenzována na zavěšení zdvihacího mechanismu (mostový jeřáb), který bude umožňovat transport dílů potrubí, které váží cca 2t.

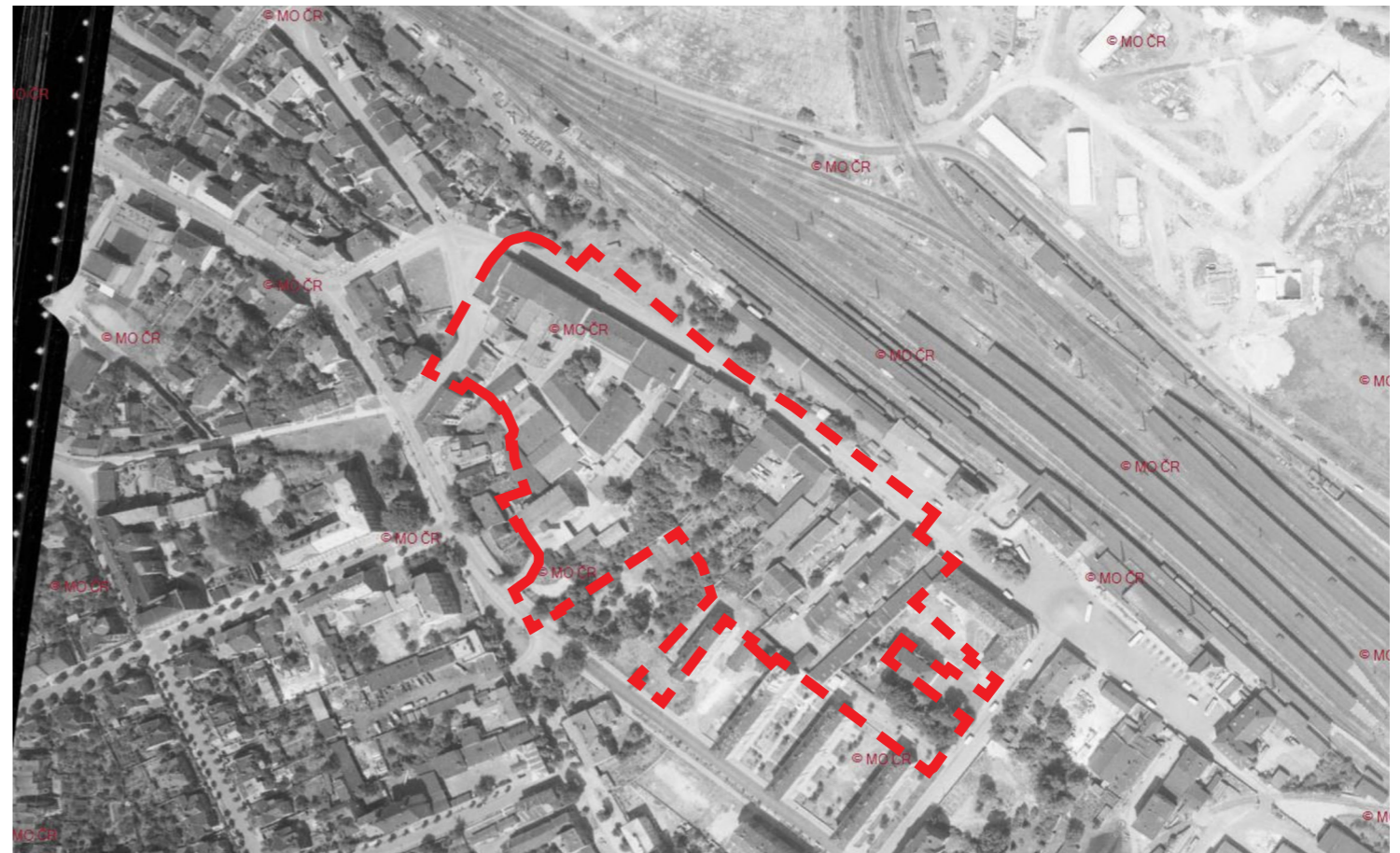








1938



1963



2004



2008



pohled na severní vstup OC Futurum



pohled na OC Futurum od Krajského úřadu



severní fasáda OC Futurum / ulice Rorejčova



parking před OC Futurum



parking před OC Futurum



vstup OC Futurum / parkoviště



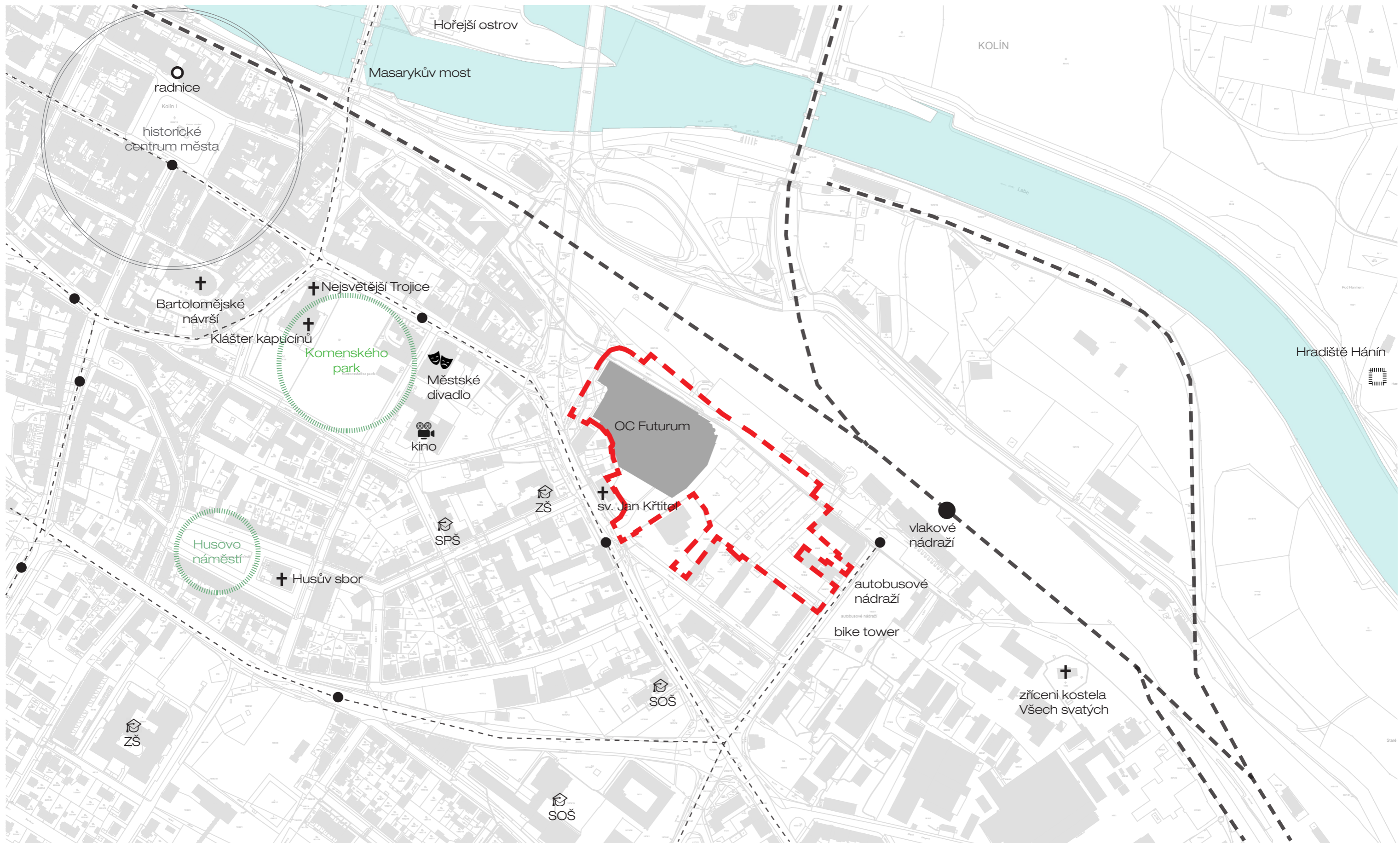
jižní vjezd do OC Futurum / zásobovací dvůr



bytové domy v ulici Sladkovského

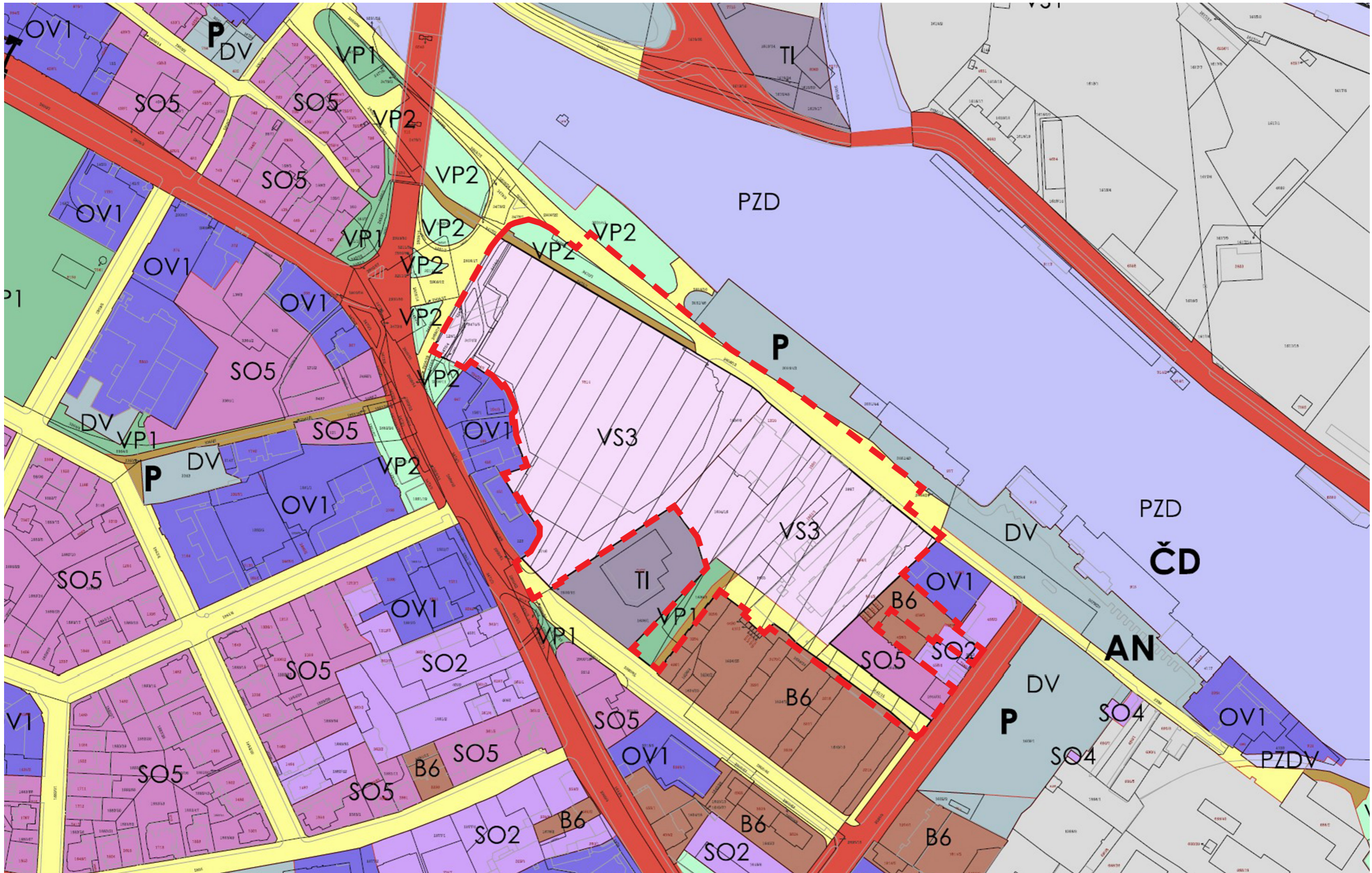


vstup OC Futurum / křižovatka ulice Kutnohorská a U Křižovatký



- hranice řešeného území
- zastavba
- Labe
- autobusová doprava
- vlaková doprava
- parcelní čísla KN
- stávající OC FUTURUM
- parková prostranství







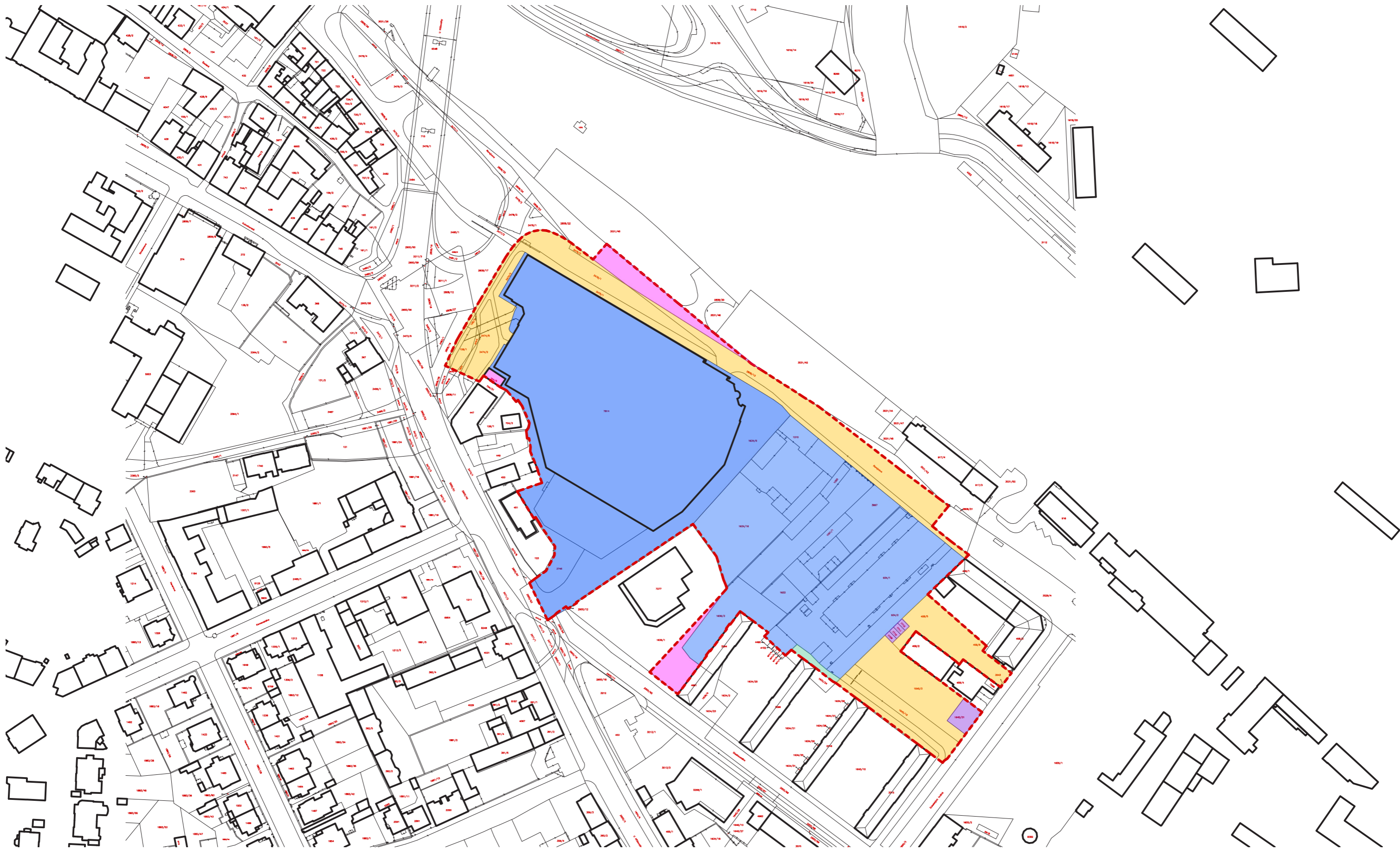
--- hranice řešeného území
134/16 parcelní čísla KN

A oblast stávajícího Obchodního centra Futurum

B nezastavěné území, současně parkovací plocha

C území mezi bytovými domy a Krajským úřadem

/// plocha podléhající vypracování ÚS dle platného ÚP



--- hranice řešeného území
134/10 parcelní čísla KN

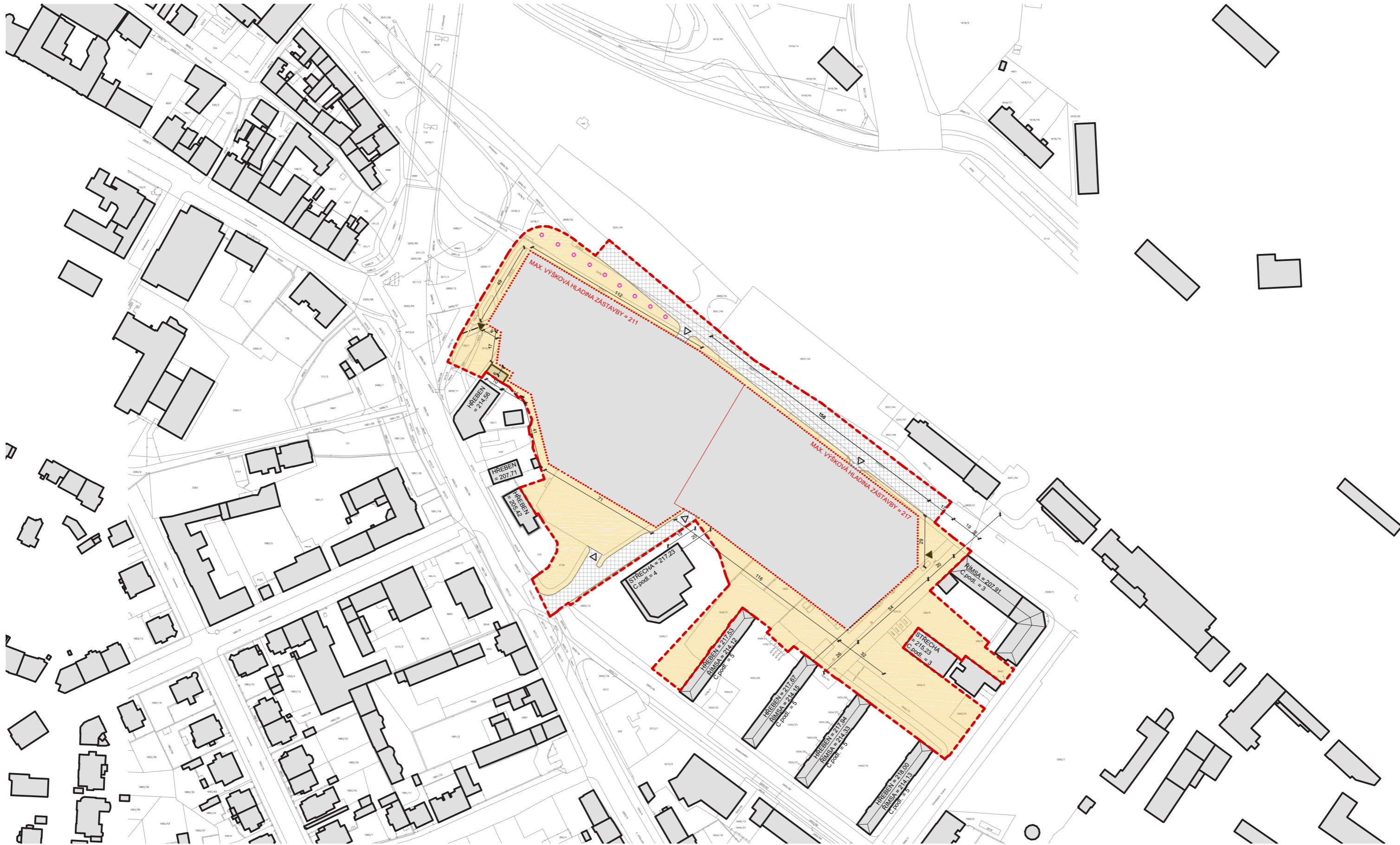
■ vlastnictví Marissa Tau, a.s.
■ vlastnictví CPI Kappa, s.r.o.

■ vlastnictví fyzická osoba
■ vlastnictví právnická osoba

■ vlastnictví Město Kolín
■ vlastnictví Česká republika

■ vlastnictví 2 a více osob





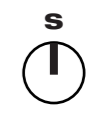
--- hranice řešeného území
 1634/16 parcelní čísla KN

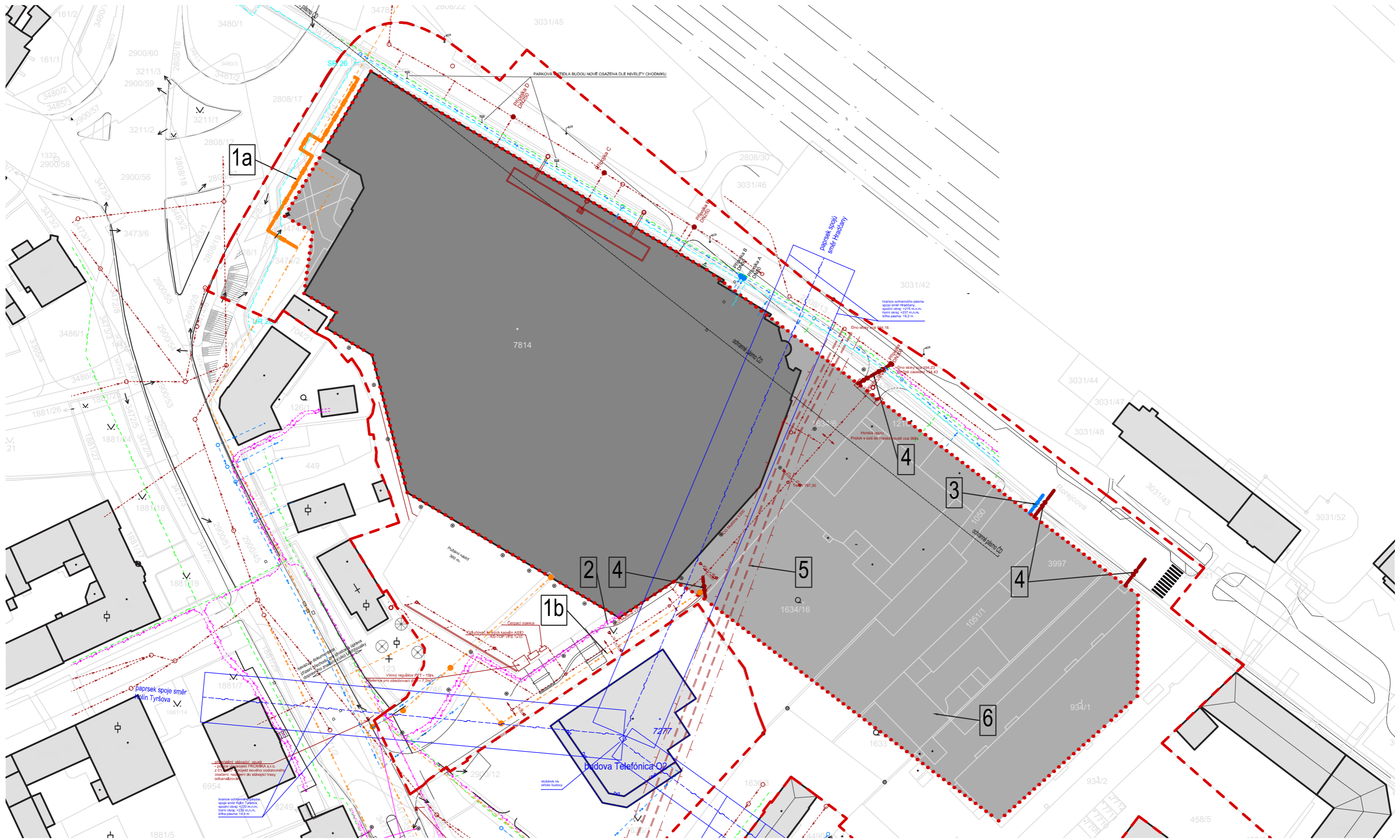
..... stavební čára nepřekročitelná
 ▲ vjezd / vchod

C.podl.
 STŘECHA = 217,00
 celková regulovaná podlažnost
 výšková hladina zástavby

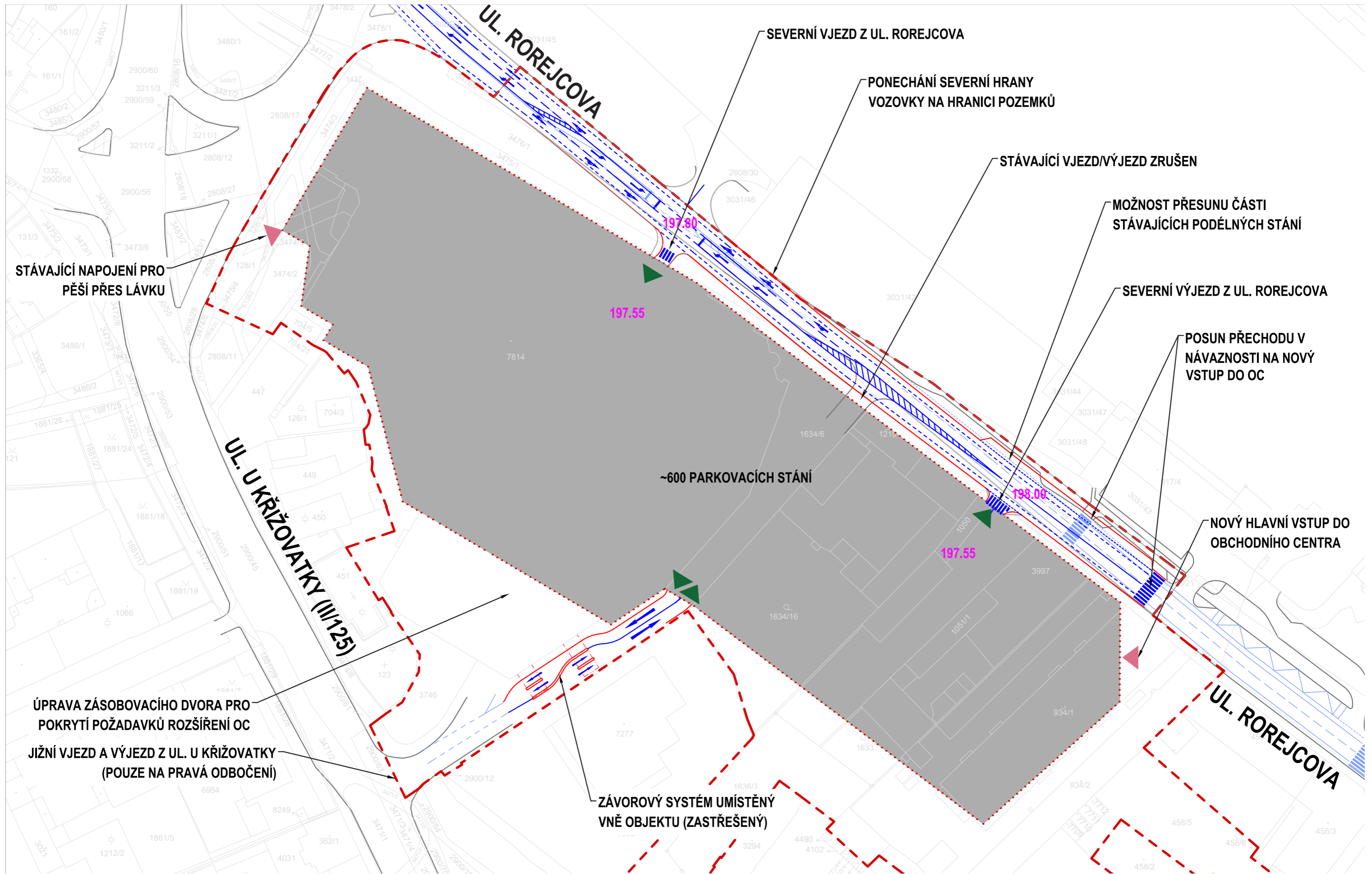
nezasťavitelná plocha
 plochy pro dopravní infrastrukturu

◉ ◉ ◉ stromořadí
 - - - - - lávka





- | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> --- hranice řešeného území --- parcelní čísla KN --- ochranné pásmo kanalizace 2400/1600, š. 2,5m od vnějšího líce | <ul style="list-style-type: none"> --- stávající parovod --- stávající vodovod --- stávající kanalizace | <ul style="list-style-type: none"> --- stávající NN, VN --- stávající slaboproud --- stávající plynovod --- stávající paprsky | <ul style="list-style-type: none"> --- nový parovod --- nový vodovod --- nová kanalizace splašková | <ul style="list-style-type: none"> ■ zástavba ■ stávající OC FUTURUM ■ stavební čára nepřekročitelná | <ul style="list-style-type: none"> 1a Přeložka parovodu 1b Stávající připravená parovodní přípojka bude využita pro přístavbu 2 Stávající přípojka VN bude využita pro přístavbu 3 Nová vodovodní přípojka | <ul style="list-style-type: none"> 4 Nové kanalizační splaškové přípojky 5 Stávající kanalizační stoka 2400/1600 bude zachována s umožněným přístupem v celé trase 6 V lokalitě řešit přeložky stávajících sítí procházející územím |
|--|--|---|---|---|--|--|



STÁVAJÍCÍ NAPOJENÍ PRO PĚŠÍ PŘES LÁVKU

SEVERNÍ VJEZD Z UL. ROREJCOVA

PONECHÁNÍ SEVERNÍ HRANY VOZOVKY NA HRANICI POZEMKŮ

STÁVAJÍCÍ VJEZD/VÝJEZD ZRUŠEN

MOŽNOST PŘESUNU ČÁSTI STÁVAJÍCÍCH PODÉLNÝCH STÁNÍ

SEVERNÍ VÝJEZD Z UL. ROREJCOVA

POSUN PŘECHODU V NÁVAZNOSTI NA NOVÝ VSTUP DO OC

NOVÝ HLAVNÍ VSTUP DO OBCHODNÍHO CENTRA

UL. U KŘÍŽOVATKY (III/125)

~600 PARKOVACÍCH STÁNÍ

ÚPRAVA ZÁSOBOVACÍHO DVORA PRO POKRYTÍ POŽADAVKŮ ROZŠÍŘENÍ OC

JIŽNÍ VJEZD A VÝJEZD Z UL. U KŘÍŽOVATKY (POUZE NA PRAVÁ ODBOČENÍ)

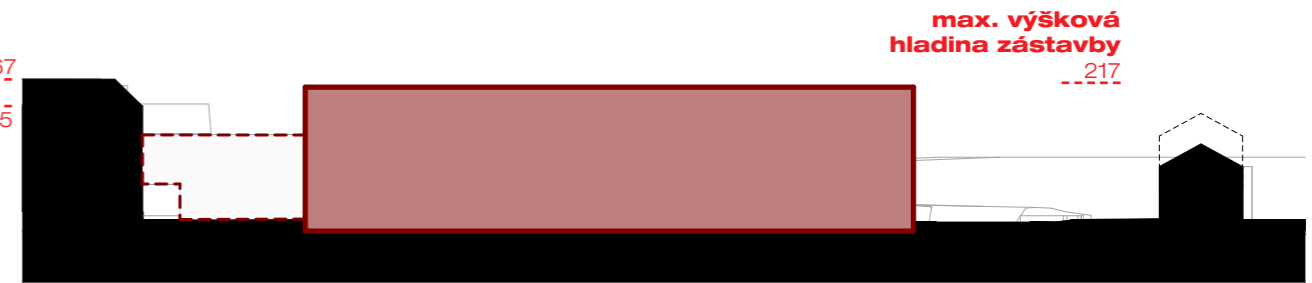
ZÁVOROVÝ SYSTÉM UMÍSTĚNÝ VNĚ OBJEKTU (ZASTŘEŠENÝ)

UL. ROREJCOVA

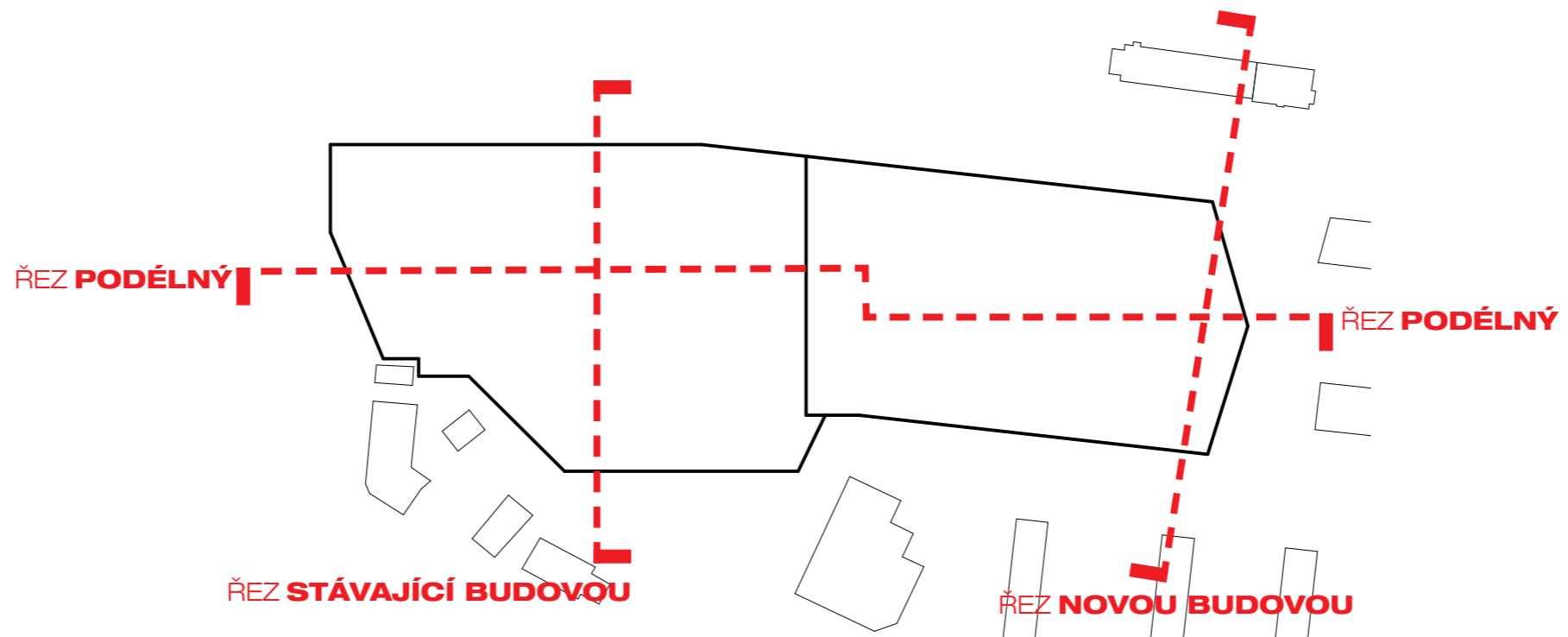
ŘEZ **PODÉLNÝ**



STŘECHA 217,67
ŘÍMSA 214,15



ŘEZ **STÁVAJÍCÍ BUDOVOU**



ŘEZ **NOVOU BUDOVOU**

ŘEZOVÉ ROVINY **SCHÉMA**

