


±0,000 = 270,65 m.n.m. Bpv

AKCE	Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech – Dobrovolný svazek obcí Povýmolí Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby		 AF atelier s.r.o.
AUTOR PROJEKTU	Ing. arch. Adam Fröhlich Ing. Václav Steinhaizl Bc. Petr Srogončík	kontakt: frohlich@afatelier.cz kontakt: steinhaizl@vmsprojekt.cz kontakt: srogoncik@afatelier.cz	
VYPRACOVAL	Ing. arch. Adam Fröhlich Ing. Václav Steinhaizl Bc. Petr Srogončík	kontakt: frohlich@afatelier.cz kontakt: steinhaizl@vmsprojekt.cz kontakt: srogoncik@afatelier.cz	
HIP ARCHITEKT PROJEKTU	AF atelier s.r.o., Jilemnického 3, 160 00 Praha 6, tel. 602 273 990		
STAVEBNÍK	Dobrovolný svazek obcí Povýmolí, Pražská 276, Úvaly 250 82		
MÍSTO	p.č. 3933/1, 3934, 3939 a 3940, k.ú. Úvaly u Prahy [775738]		
PROJEKT. ČÁST	A. Průvodní zpráva		
VÝKRES	Soulad s ÚP města Úvaly a ÚS Úvaly-Hostín		
DATUM	26.03.2018	MĚŘÍTKO	podpis a razítko zpracovatele:

1. Soulad projektu “Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech” s “Vyhláškou o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Úvaly”

Citace z:

Vyhláška o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Úvaly

...

Část druhá

Závazné regulativy funkčního využití území

Polyfunkční území a monofunkční plochy

...

Čl. 3

...

- (2) *Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, popřípadě podmínění přípustných staveb a zařízení, které je možno v daném území umisťovat a povolovat, povolovat jejich změny a změny v jejich užívání. V polyfunkčních územích se pro jeho obsluhu zřizují vždy potřebné pozemní komunikace, odstavné plochy a garáže a liniová plošná zeleň. Dále se zřizují nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení. Chov drobných zvířat je přípustný za podmínek podle zvláštních předpisů 11).*

...

- (8) *Funkční využití území a ploch je vymezeno v hlavním výkresu schváleného plánu (výkres č. 2.).*

Čl. 4

- (1) *Polyfunkční území se člení na:*

...

b) smíšená území:

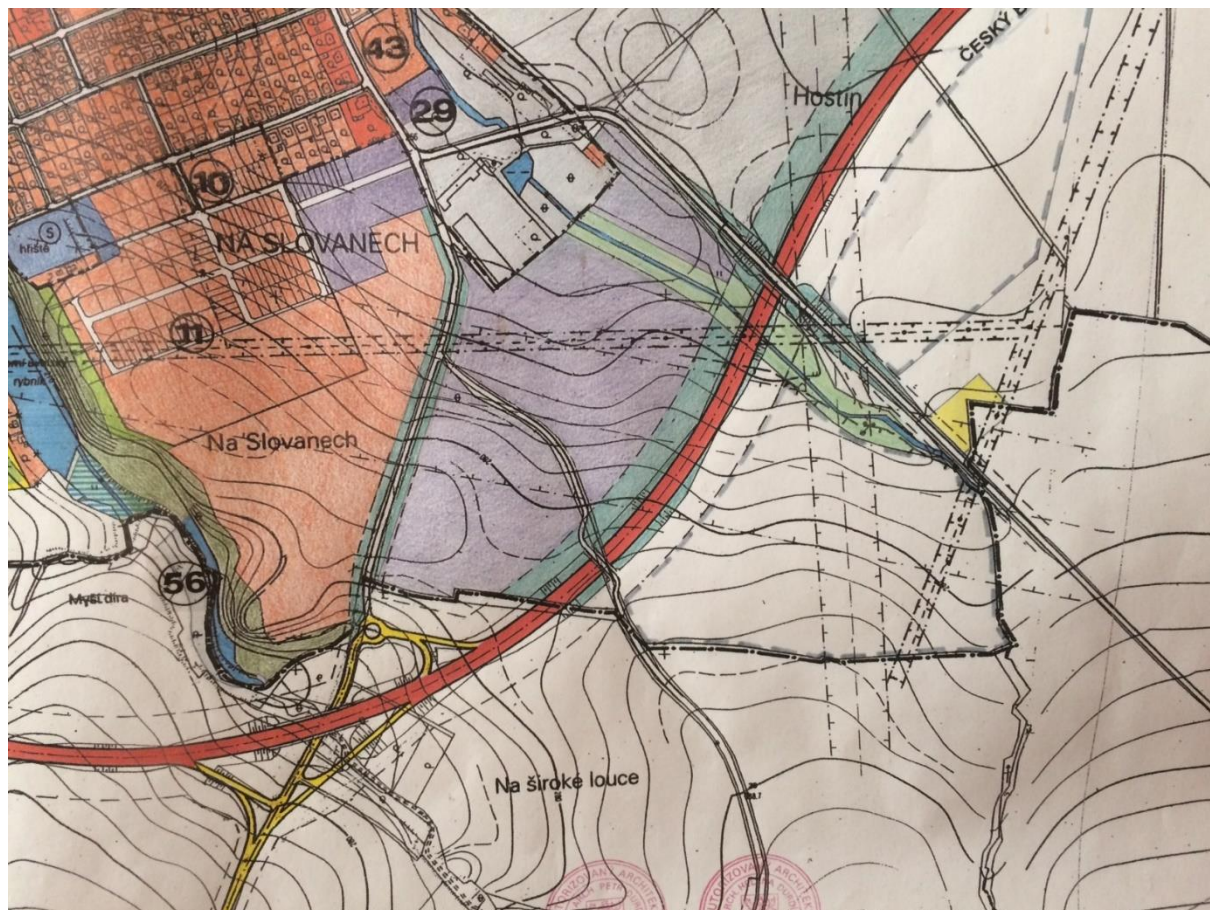
1. všeobecné smíšené území

...

Čl. 7

Všeobecně smíšené území

- (1) *Všeobecně smíšené území slouží pro bydlení, vybrané stavby občanského vybavení a nerušící drobnou výrobu. Je vhodné pro stavby bytových domů, rodinných domů, pro byty nad podlažím určeným zastavovacím plánem pro občanské vybavení, byty v nebytových domech a byty služební a byty pro potřebu vlastníků zařízení. V území je vhodné umisťovat maloobchodní zařízení, obchodní domy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení pro správu města, kancelářské budovy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jen jako součást garáží a parkovišť.*
- (2) *Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.*



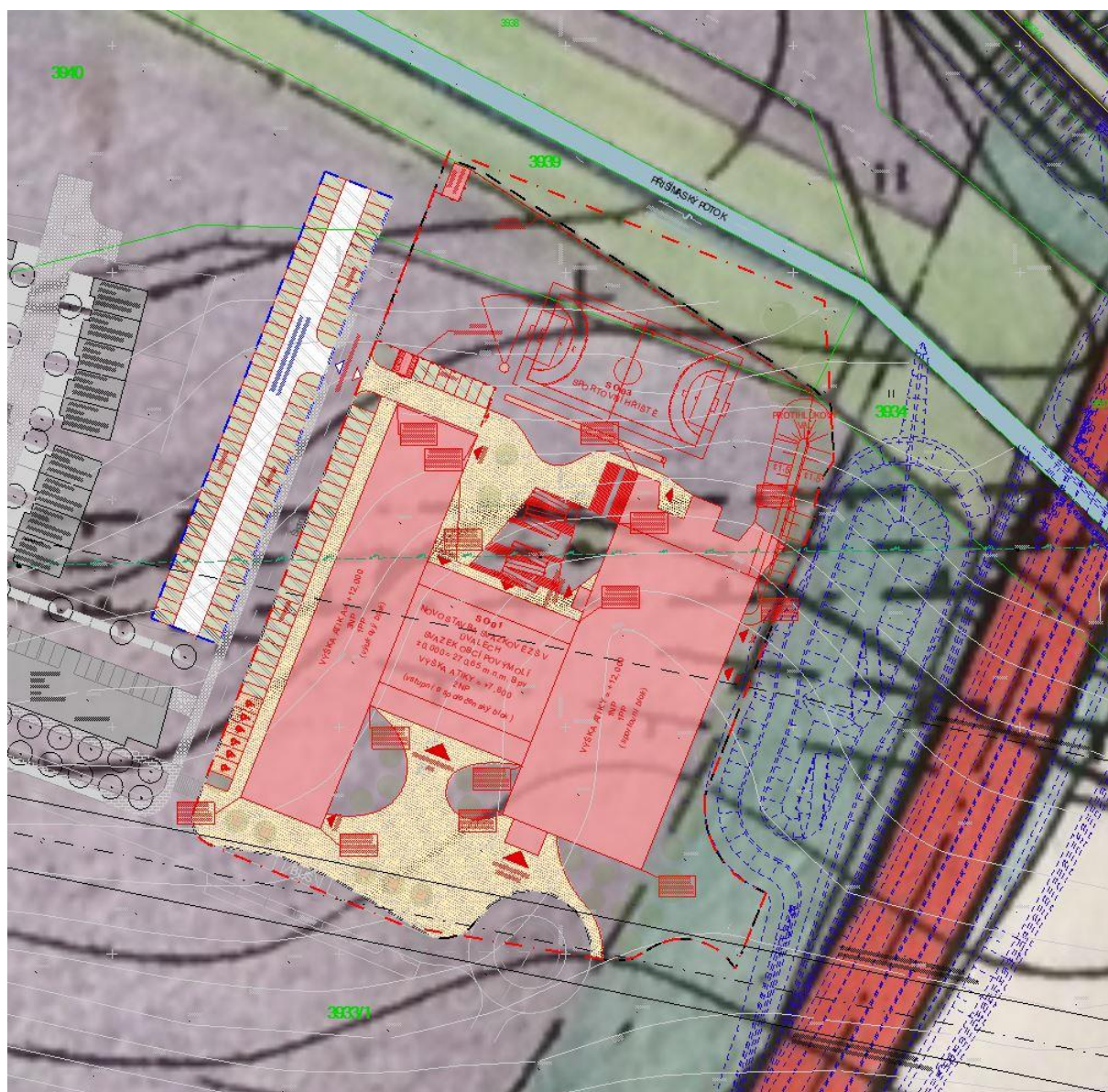
LEGENDA:

-----	hranice řešeného území - katastr města
-----	současně zastavěné území
-----	hranice jednotlivých pozemků
-----	navržené přeložky silničních komunikací
POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ	
-----	čistě obytné území
-----	všeobecně obytné území
-----	všeobecně smíšené území
-----	území nerušící výroby
-----	zvláštní území sloužící oddechu
-----	výhledové rezervy

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Navrhovaný záměr je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací pro sídelní útvar města Úvaly. Soulad projektu Svazkové základní školy v Úvalech s územním plánem města Úvaly byl taktéž potvrzen městským úřadem v Brandýse nad Labem-Stará Boleslav (odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče; č.j. OSÚÚPPP-71694/2017-PERMO, sp.zn. 132/2017). Řešené parcely, dotčené výstavbou Svazkové základní školy, se nacházejí ve funkčním využití **všeobecně smíšené území, izolační zeleň a louky a pastviny**. V hranici území s funkčním využitím **všeobecně smíšené území** jsou navrženy objekty SO-01 (novostavba Svazkové základní školy v Úvalech), SO-02 (nová trafostanice), SO-03 (sportovní hřiště), SO-04 (oplocení), SO-05 (zpevněné plochy), SO-06 (vodovodní přípojka), SO-07 (přípojka splaškové kanalizace), SO-09 (přípojka plynu), SO-10 (přípojka NN), SO-11 (sklad odpadu) viz. situační výkresy této PD. Do hranice území s funkčním využitím **louky a pastviny** částečně zasahuje objekt SO-08 (potrubí s regulovaným odtokem dešťových vod), které vede do vodoteče Příšimaského potoka. Stavební objekt SO-08 bude zpracován dle podmínek Povodí Labe.

Do ploch **izolační zeleň a louky a pastviny** nezasahují pozemní stavby.



2. Soulad projektu “Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech” s “Územní studií Úvaly - Hostín”

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

5. Limity využití území

5.1. Ochranná pásma dopravních cest

Území je ohraničeno přeložkou silnice I/12. Silnice je navržena ve čtyřpruhovém směrově odděleném uspořádání, ochranné pásmo je 50 m od osy přilehlého jízdního pruhu.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Navrhovaná novostavba Svazková základní škola v Úvalech respektuje výše zmíněné ochranné pásmo přeložky silnice I/12 (viz. C.3 Koordinační situační výkres této PD).

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

5. Limity využití území

5.2. Ochrana proti hluku

Potenciálním zdrojem hluku v lokalitě je provoz na pozemních komunikacích. Hluková studie pořízená pro potřeby změny územního plánu prokázala při stanovených protihlukových opatřeních dodržení limitů hladiny hluku pro obytnou zástavbu. Protihluková opatření budou především technického rázu, nenarušujícího urbánní charakter města a městského prostředí.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

V rámci projektu novostavby Svazkové ZŠ bylo provedeno posouzení akustické situace v návaznosti na budoucí přeložku silnice I/12 (viz. příloha projektové dokumentace “Posouzení akustické situace – Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech”, zpracovatel Ing. Martin Vraný). Objekt novostavby Svazkové ZŠ splňuje normové hlukové požadavky.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

5. Limity využití území

5.3. Ochrana přírody a krajiny

Lokalita na východě sousedí s navrhovaným lokálním Územním systémem ekologické stability (ÚSES) v údolí Škvoreckého potoka. Stávající porost údolí je veden jako nelesní společenstvo. Vedle zákonem vymezených významných krajinných prvků (VKP – například vodoteče a vodní plochy, lesy a podobně) se v dotčeném území také nachází významný krajinný prvek registrovaný, a to historická alej Úvaly-Hradešín.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Objekt novostavby Svazkové ZŠ svým umístěním nezasahuje do výše zmíněné lokality ÚSES a VKP.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

5. Limity využití území

5.4. Ochranná pásma technické infrastruktury

Řešeným územím prochází nadzemní vedení VN 22 kV, studie počítá s jeho přemístěním do podzemního kabelu.

Podél silnice Úvaly-Škvorec je trasován vodovodní přívaděč s ochranným pásmem 1,5 m na obě strany od vnějšího líce stěny potrubí.

Lokalitou prochází dvěma směry radioreléové paprsky; navržená zástavba nesmí rušit provoz těchto elektronických komunikačních sítí.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

V rámci výstavby Obytného souboru Úvaly-Hostín a novostavby Svazkové základní školy v Úvalech bylo požádáno o přeložku nadzemního vedení VN (viz. smlouva s ČEZ Distribuce a.s. 8120061626).

Objekt novostavby Svazkové ZŠ nezasahuje do ochranného pásma vodovodního přivaděče.

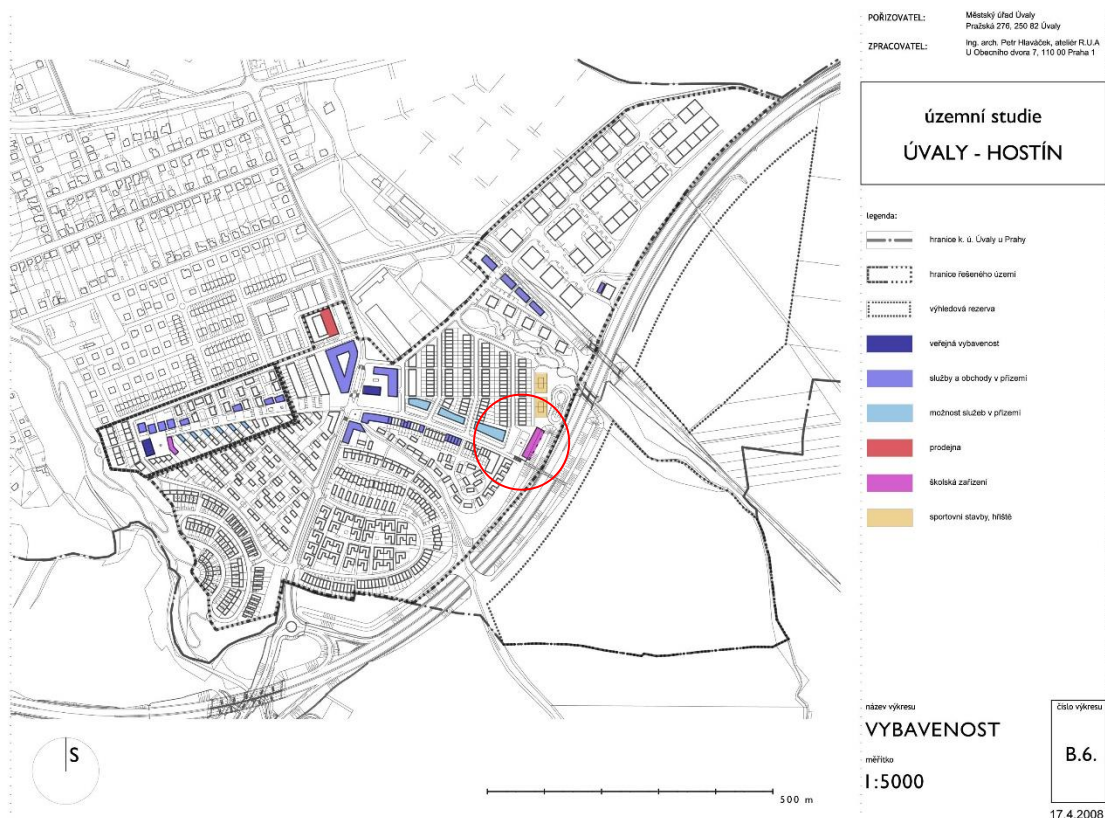
V rámci výstavby Obytného souboru Úvaly-Hostín a novostavby Svazkové základní školy v Úvalech bude požádáno o přeložku RR paprsku.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

6. Návrh urbanistické koncepce

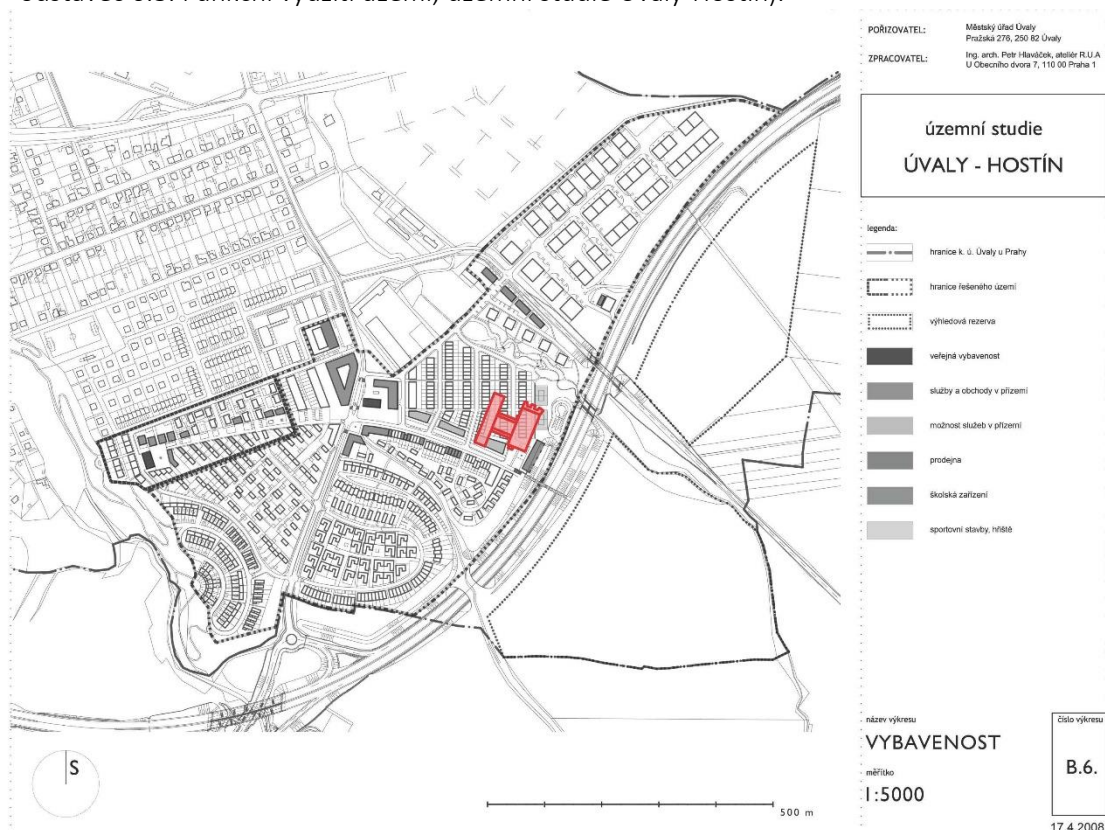
6.3. Funkční využití území

Koncept změny územního plánu stanovuje pro území mezi stávající zástavbou (lokalita „Na Slovanech“) a Škvoreckou silnicí využití čistě obytné, území mezi budoucí přeložkou silnice I/12, Škvoreckou a Příšimaskou silnicí jako všeobecně smíšené a území směrem na severovýchod od Příšimaské silnice určuje pro plochy nerušící výroby a služeb. Tato územní studie předpokládá pro území na jihozápad od Příšimaské silnice převahu obytných funkcí s doplňujícími službami a veřejnou vybaveností. V území je vytvořena rezerva pro umístění školního zařízení pro I. stupeň ZŠ a pro zařízení předškolní výchovy. Konkrétní řešení bude stanoveno na základě demografického vývoje a v koordinaci s potřebami celoměstské školské koncepce. Nerušící výroba je ve shodě s konceptem změny ÚP situována za Příšimaskou silnicí a od obytných čtvrtí je oddělena tělesem náspu této komunikace.



Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Objekt novostavby Svazkové základní školy je v souladu s územně plánovací dokumentací. Základní škola je umístěna ve funkčním využití území – **všeobecně smíšené území**. Umístění základní školy v rámci lokalit respektuje územní studii Úvaly-Hostín. Oproti původnímu návrhu v územní studii byla kapacita základní školy navýšena dle předpokladu demografického vývoje a požadavku Dobrovolného svazku obcí Povýmolí, který do své školské koncepce začleňuje potřeby všech členských obcí. Nárůst kapacity školského zařízení, oproti původně uvažované kapacitě, je zohledněn v územní studii Úvaly-Hostín a je tedy v souladu se zmíněnou ÚS (viz. odstavec 6.3. Funkční využití území, územní studie Úvaly-Hostín).



Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

6. Návrh urbanistické koncepce

6.4. Systém zeleně

Řešené území se na jihozápadě stýká s pásem zeleně v údolí Škvoreckého potoka. Vlastním řešeným územím v současnosti prochází úvozová cesta směrem na Hradešín, kterou studie zapojuje do struktury města, aniž by stírala její charakter. Studie rovněž předpokládá zachování a celkovou obnovu aleje podél silnice Úvaly-Škvorec. Protiváhou zeleně v údolí Škvoreckého potoka se stává nově navržený lesopark na toku Přimaského potoka. Všechny výše zmíněné prvky mají charakter porostů či linií, směřujících z hlediska celoměstského v radiálním směru. Jejich vzájemné propojení představuje pás izolační zeleně podél budoucí přeložky I/12. Významným prvkem konceptu je zezeň zapojená do veřejných prostor, zejména do profilu Dlouhé třídy, ploch náměstí a veřejných dvorů. Stromořadí jsou navržena i podél většiny obslužných komunikací.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Projekt novostavby Svazkové základní školy respektuje navržený systém zeleně v rámci Dlouhé třídy a ploch náměstí. Vstupní předprostor základní školy obsahuje parkové úpravy s mobiliářem a vzrostlou zelení, která plynule přechází do navrženého stromořadí na Dlouhé třídě.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

7. Návrh prostorové struktury

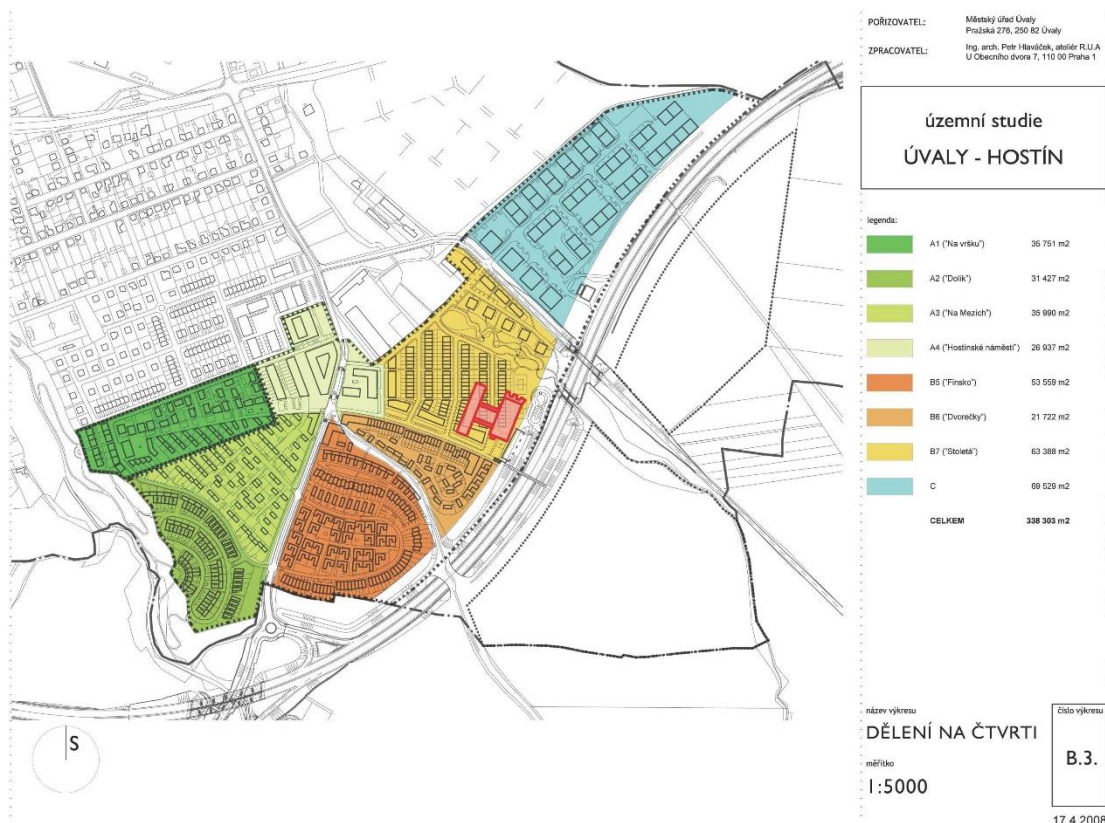
7.1. Dělení na části

Navržené členění na části (čtvrti) bude v navazujícím správním řízení respektováno jako nepominutelný základní výchozí podklad, který bude respektován jako celek s přihlédnutím k vazbám na okolní čtvrti.



Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Projekt novostavby Svazkové ZŠ svým umístěním respektuje členění čtvrtí. Objekt je umístěn celým svým objemem i pozemkem ve čtvrti B7 Stoletá.



Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

7. Návrh prostorové struktury

7.2. Návrh parcelace, uliční čára

Navržená parcelace a uliční čára jsou nepominutelným podkladem pro navazující správní řízení, přičemž základním výchozím požadavkem je zachování parametrů (charakteru, to jest struktury a funkce) veřejného a poloveřejného prostoru.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Vzhledem k navýšení kapacity školské zařízení a zvětšení objektu budovy školy a jejího pozemku byla struktura parcela pozemků pozměněna oproti návrhu v ÚS. Tato dílčí změna je v souladu s ÚS (viz. odstavec 6.3. Funkční využití území, územní studie Úvaly-Hostín). I přes částečnou změnu parcelace byl objekt základní školy navržen způsobem, jenž má zapadat do struktury a prostorového řešení celku. Objekt Svazkové ZŠ respektuje uliční čáru Dlouhé třídy a svým objemem navazuje na přiléhající bytový dům. Pro dodržení koncepce veřejných prostor bylo před budovou školy vytvořeno malé náměstí, které ukončuje osu Dlouhé třídy a dotváří tak systém náměstí na tomto bulváru dle původního záměru ÚS. V rámci pozemku školy je pak vytvořen dvůr se sportovním hřištěm, který bude sloužit pro žáky základní školy.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

7.3. Veřejné prostory

Tato územní studie vymezuje 3 specifické typy veřejných prostorů: hlavní třídu, náměstí a poloveřejné dvory. Uspořádání je nepominutelným výchozím podkladem pro navazující správní řízení, přičemž základním požadavkem je dodržení charakteru veřejného prostranství podle následujícího popisu:

7.3.1. Náměstí

Plochy náměstí jsou řešeny jako městské prostory s doplňujícími objekty s komerčně využitelným parterem. Na náměstích je situována rozhodující městská vybavenost. Náměstí představují nejvýznamnější městské prostory. Povrch náměstí je zpevněný (dlážděný), s umístěním stromové zeleně v dlažbě.

7.3.2. Hlavní třídy

Plochy hlavních tříd (Dlouhá třída a ulice směrem do centra Úval) mají charakter malého městského bulváru s kombinací pěší a motorizované dopravy. V parteru části přilehlých objektů jsou umístěny drobné služby. Prostor Dlouhé třídy je definován zejména uliční čarou, jejíž nepodkročitelnost bude definována v navazující projektové dokumentaci pro územní řízení.

7.3.3. Poloveřejné dvory

Poloveřejné dvory jsou prostory se zvýšenou mírou sociální kontroly. Jsou umístěny uvnitř jednotlivých čtvrtí, jejich součástí jsou zklidněné dopravní prostory.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Návrh objektu Svazkové základní školy respektuje základní členění veřejných prostor, které jsou dané územní studií Úvaly-Hostín. Před objektem školy je vytvořeno dlážděné náměstí (rozptylová plocha), do jehož struktury je začleněna stromová zeleň a městský mobiliář. Na náměstí je orientován hlavní vstup do základní školy. Objekt školy dále dodržuje hranu uliční čáry a příčnou profilaci bulváru Dlouhé třídy (vozovka, podélné parkování, chodník se stromořadím). Do projektu ZŠ nejsou zahrnuty poloveřejné dvory z bezpečnostních důvodů ochrany dětí. Vytvořený vnitřní dvůr je soukromý a bude sloužit pro pobyt dětí základní školy.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

7.4. Měřítková struktura

Měřítková struktura zástavby definována v této studii níže uvedenými parametry je nepominutelným podkladem pro správní rozhodnutí, přičemž základním výchozím požadavkem pro měřítko zástavby je dodržení charakteru zástavby podle níže popsanych parametrů.

7.4.2. Městská zástavba-ostatní

Zástavba je charakterizována bytovými domy a řadovými rodinnými domy. V přízemí některých domů jsou umístěny služby a veřejná vybavenost.

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Novostavba Svazkové základní školy spadá pod kategorii veřejné občanské vybavenosti, jež je v souladu s ÚP pro město Úvaly i ÚS Úvaly-Hostín.

Citace z: Územní studie Úvaly – Hostín

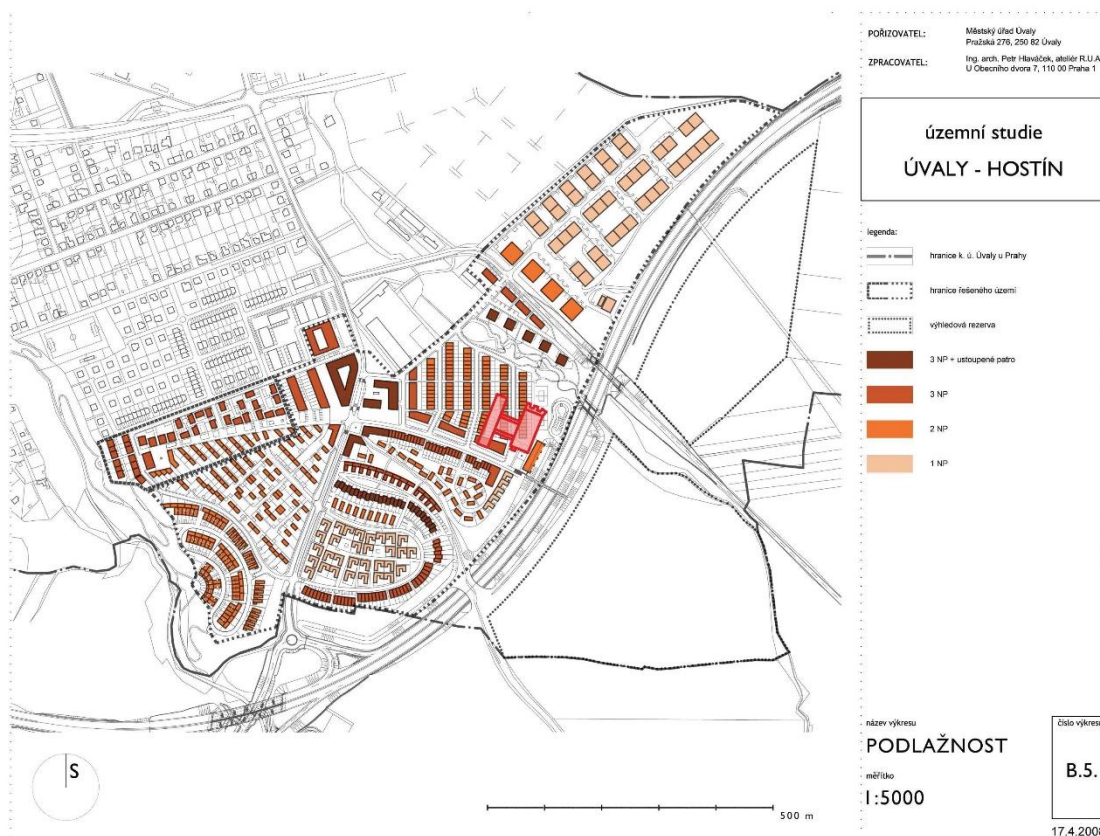
7.5. Umístění domů, podlažnost objektů

Umístění a podlažnost objektů je nepominutelným podkladem pro navazující správní rozhodnutí. Návrh v podobě této územní studie vzhledem k povaze zadání a rozsahu řešeného území nemůže stanovit konkrétní umístění ani rozměry jednotlivých budov. Smyslem je vytvořit podklad, jehož urbanistické principy budou respektovány v následných stupních projektové dokumentace. Územní studie tak prezentuje orientační průměrný návrh podlažnosti objektů (výkres B5) spolu s výkresem maximální podlažnosti (výkres X4), jímž je umožněno vytvořit v urbanisticky akcentovaných lokalitách objekty městského charakteru.

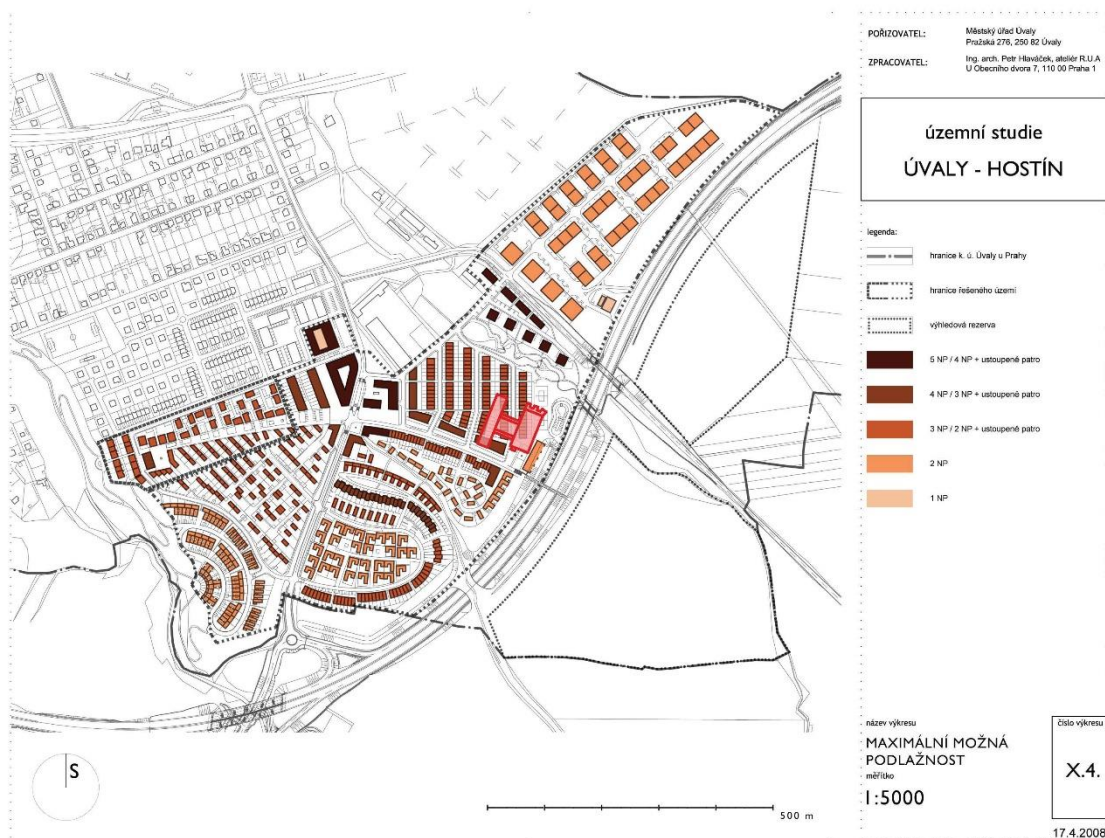
Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech:

Novostavba Svazkové základní školy respektuje urbanistickou strukturu územní studie i možnou podlažnost objektů.

Dle výkresu průměrné podlažnosti mohou objekty, směrem od Hostínského náměstí podél Dlouhé třídy, obsahovat 3 nadzemní podlaží.



Dle územní studie je maximální počet nadzemních podlaží 4NP/ 3 NP + 1 ustoupené patro (viz. výkres X.4., územní studie Úvaly-Hostín).



Svazková ZŠ obsahuje maximálně 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech splňuje oba regulativy týkající se podlažnosti objektů.

Závěr:

Novostavba Svazkové základní školy v Úvalech je v souladu s územní studií Úvaly – Hostín a respektuje její cíle a účel, urbanistickou koncepci, prostorovou regulaci a návaznosti na koncepci dopravní a technické infrastruktury.