



ÚZEMNÍ STUDIE VRÁBÍ – CIHELNA
BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV
B-N.b VYBRANÁ VARIANTA KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE
B-N.b.1 TEXTOVÁ ČÁST

Akce č. 2119
Objednatel:
Zpracovatel:



Územní studie Vrábí – Cihelna
Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Společnost ATELIER L - Veronika Šindlerová

**B-N.b Vybraná varianta
konceptu územní studie ke konzultaci**

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zadavatel: Město Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Masarykovo nám. 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, PSČ 250 01

Pořizovatel: Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče

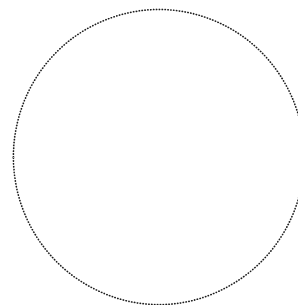
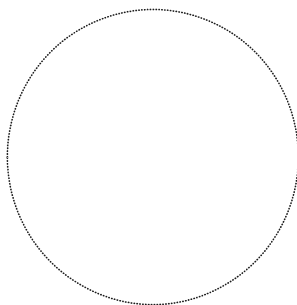
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Eva Paligová

Zhotovitel: ATELIER L – Veronika Šindlerová
Společnost vzniklá dle ustanovení § 2716 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, složená ze dvou subjektů

ATELIER L s.r.o.,
sídlo: Kafkova 580/26, 160 00 Praha 6
IČ 25056476

a

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha 5
IČ 71843647



Urbanistické řešení:	Ing. arch. Jana Langerová Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. Ing. arch. Alexandra Müllerová Ing. Veronika Vojtěchová	AA ČKA 01462/A0 AA ČKA 04019/A1, A2
Dopravní řešení	Viaprojekt s.r.o. Ing. Radek Michlík	AI ČKAIT 0601651/ID00
Technická infrastruktura:	NOZA, s.r.o. Ing. Petr Lomnický	AI ČKAIT 0011752/IV 00
Datum zpracování:	prosinec 2024 – leden 2025	
Řešené území:	VRÁBÍ - CIHELNA	



Obsah

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.....	2
B-N.b VYBRANÁ VARIANTA KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE.....	6
B-N.b.1 TEXTOVÁ ČÁST.....	6
B-N.b.1.1 ÚVOD.....	6
B-N.b.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY.....	10
B-N.b.1.3 PRINCIPY NÁVRHU.....	11
Zásady urbanistické kompozice.....	11
Základní kompoziční principy prostorového uspořádání.....	11
Základní kompoziční principy veřejných prostranství.....	11
Podmínky pro využití pozemků.....	13
B-N.b.1.4 PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ.....	14
Podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství.....	14
Společné základní požadavky na umístění objektů formujících veřejná prostranství na stavebních pozemcích.....	15
Podmínky pro prostorové uspořádání stavebních pozemků v jednotlivých urbánních blocích.....	15
Kapacitní údaje.....	15
B-N.b.1.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	17
Dopravní napojení.....	17
Koncepce dopravní obsluhy.....	17
Doprava v klidu.....	18
Nemotorová doprava.....	18
Hromadná doprava osob.....	19
B-N.b.1.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.....	19
Koncepce technické infrastruktury.....	20
Předpokládané kapacity pro lokalitu Vrábí -Cihelna (jádrové území):.....	20
Zásobování vodou.....	20
Kanalizace a odvodnění.....	21
Energetika.....	22
Přeložka nadzemního vedení VN - podmiňující investice.....	22
Odpadové hospodářství.....	23



B-N.b.2 GRAFICKÁ ČÁST

B-N.b.2.1	Výkres širších vztahů se zobrazením vybrané varianty	A2	1:10 000
B-N.b.2.2.1	Výkres konceptu řešení	A3	1:5 000
B-N.b.2.2.2	Hlavní urbanistický výkres	A1	1:2 000
B-N.b.2.2.3	Kapacity obyvatel a veřejných prostranství	A3	1:5 000
B-N.b.2.3.1	Dopravní infrastruktura	A3	1:5 000
B-N.b.2.3.2	Technická infrastruktura	A1	1:2 000
B-N.b.2.4	Soutisk návrhu s Územním plánem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	A2	1:2 000
B-N.b.2.5	Majetkoprávní vztahy	A2	1:2 000
B-N.b.2.6	Nadhledové perspektivy		
B-N.b.2.6.1	3D pohled od západu	A3	
B-N.b.2.6.2	3D pohled od jihu	A3	
B-N.b.2.6.3	3D pohled od severu	A3	
B-N.b.2.6.4	3D pohled od jihozápadu	A3	



Použité zkratky

BD	bytový dům
HPP	hrubá podlažní plocha
IZS	integrovaný záchranný systém
MŠ	mateřská škola
RD	rodinný dům
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VD	viladům
ZŠ	základní škola

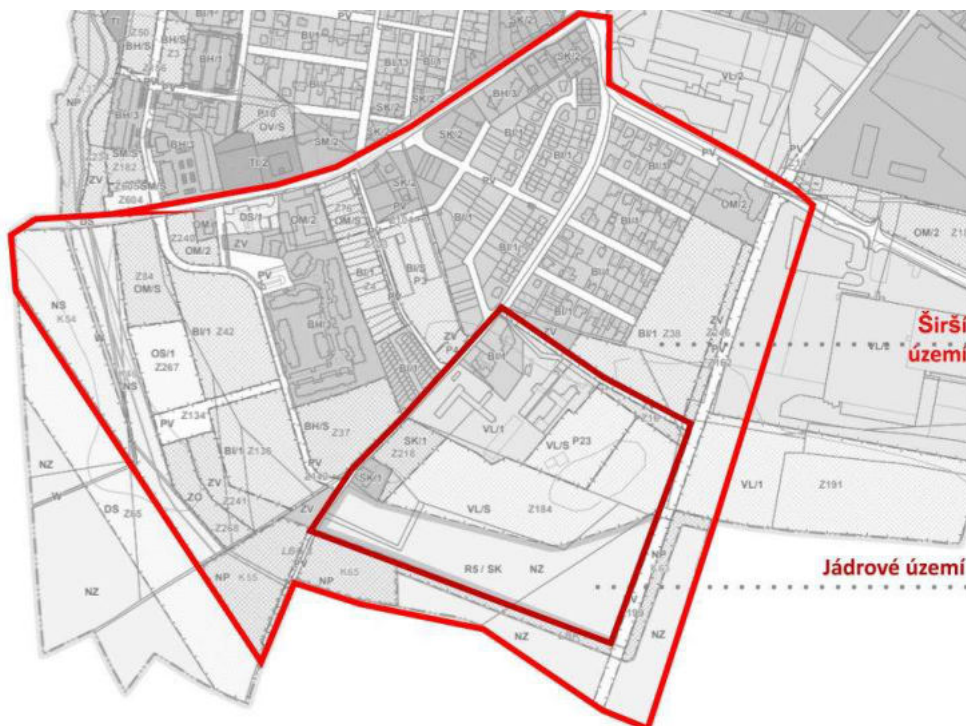


B-N.b VYBRANÁ VARIANTA KONCEPTU ÚZEMNÍ STUDIE

B-N.b.1 TEXTOVÁ ČÁST

B-N.b.1.1 ÚVOD

Na základě smlouvy o dílo a zadání Územní studie Vrábí - Cihelna byly v době od října 2021 do ledna 2022 provedeny **průzkumy a rozborů řešeného území - etapa A**. V analytické části – průzkumech řešeného území jsou podrobně popsány důvody zpracování, účel územní studie, zadávací podmínky, požadavky a vymezení řešeného území.



*Řešené území
(širší a jádrové) na podkladu
hlavního výkresu územního
plánu*

*Součást Zadání ÚS
z roku 2021*

Vyhodnocení průzkumů a rozborů bylo spolu se zadáním a průběžnými konzultacemi se zástupci zadavatele podkladem pro zpracování konceptu územní studie.

Koncept územní studie (etapa B) návrhu byl zpracován na základě provedených průzkumů, rozborů a komplexní analýzy území z hlediska širších vztahů, historického vývoje, urbanistické struktury, dalších hledisek (doprava, ostatní infrastruktura, návaznost na krajinu), možností definovaných v územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

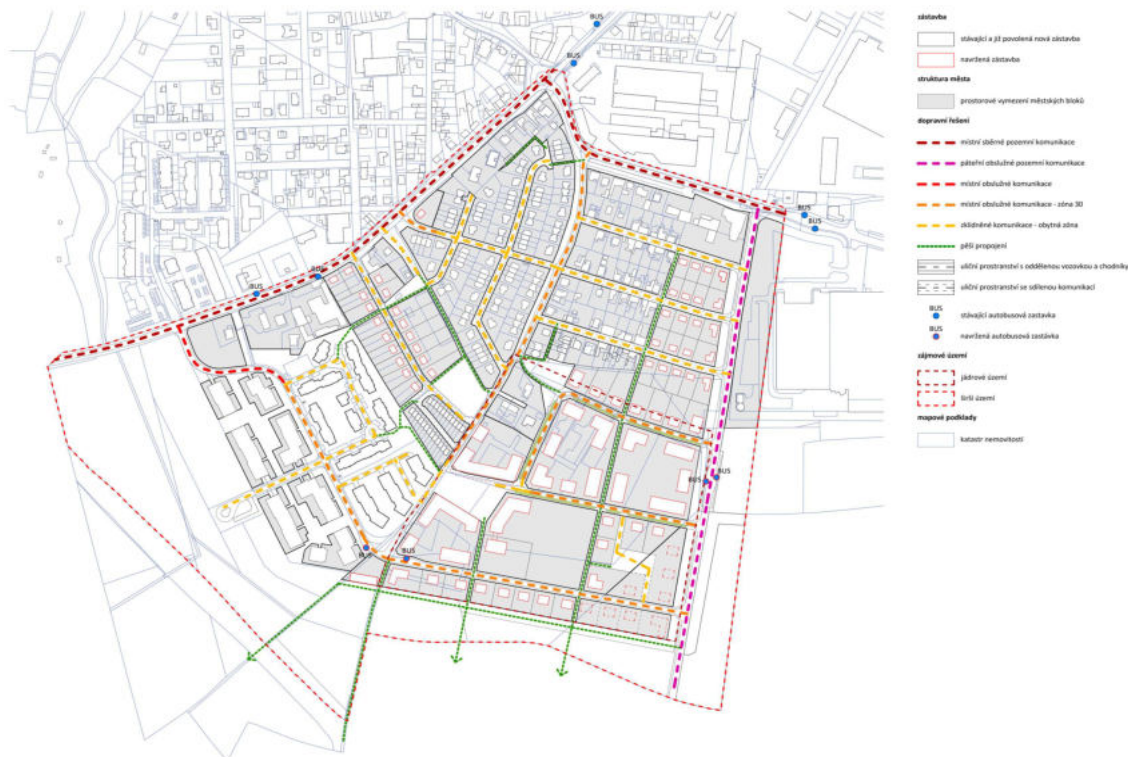
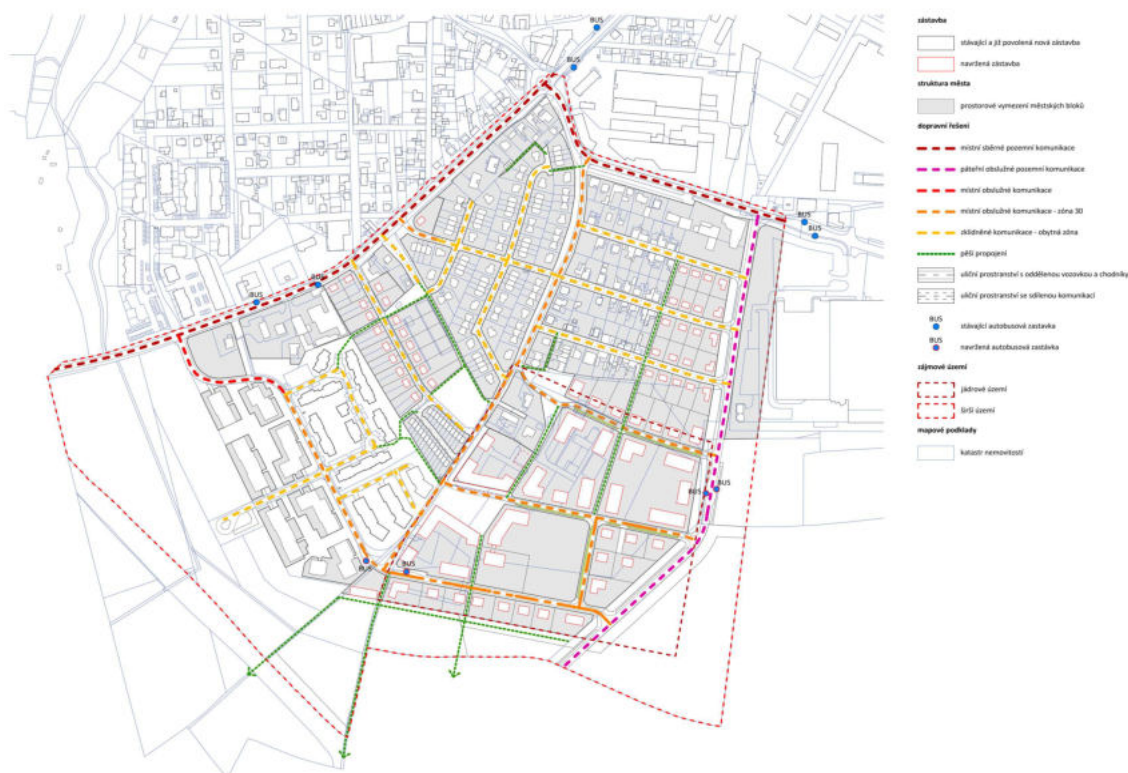
Koncept územní studie byl konzultován se zástupci zadavatele, s pořizovatelem a s vybranými dotčenými orgány **(etapa B1)**.

Koncept byl představen veřejnosti na několika zasedáních zastupitelstva města v roce 2022.

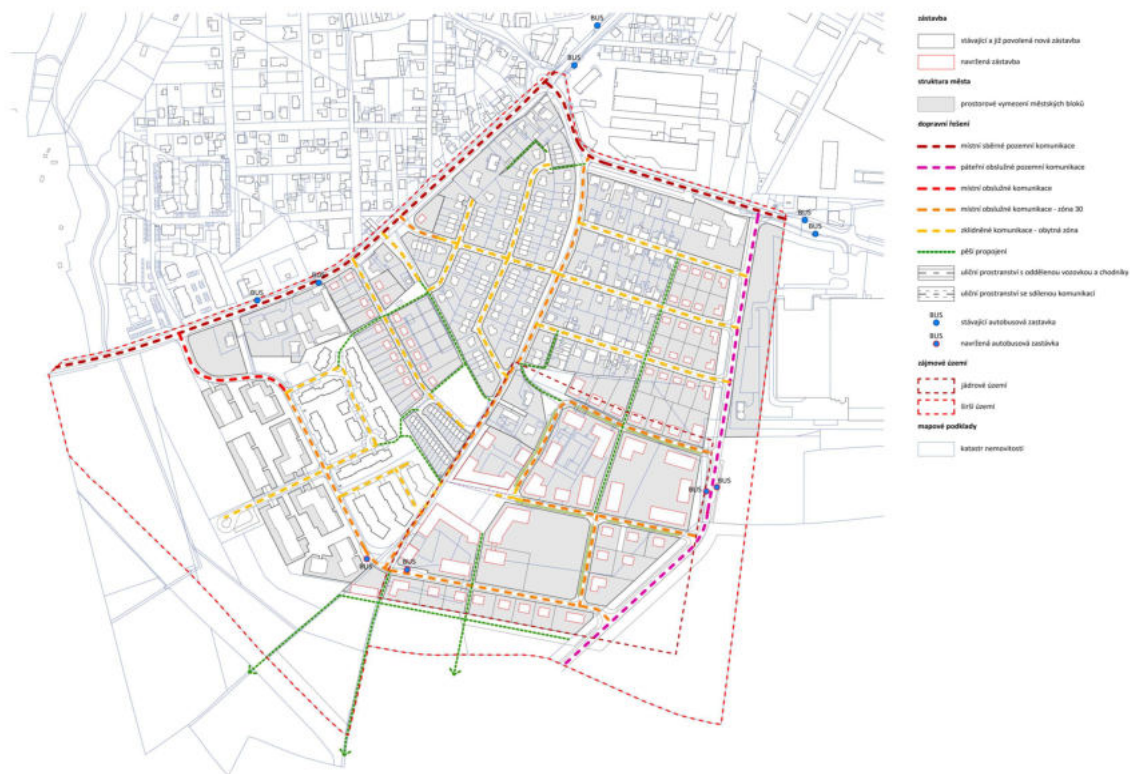
Dokument je dostupný online na internetových stránkách města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (odkaz: <https://brandysko.cz/uzemni-studie-vrabi-cihelna-koncept/d-61355>).

V roce 2023 proběhlo vícero jednání, kde došlo k úpravě požadavků Zadavatele na provedení díla. Po projednání a upřesnění požadavků zástupců zadavatele a vlastníků dotčených pozemků byly v roce 2024 vypracovány tři varianty upraveného konceptu (A1, A2 a B). **Nové zpracování konceptu územní studie (etapa B-N)** navázalo na předchozí zpracované etapy díla a v maximální míře zohledňuje nové požadavky Zadavatele.

Etapa B-N.a - varianty řešení konceptu územní studie - nové zpracování ke konzultaci

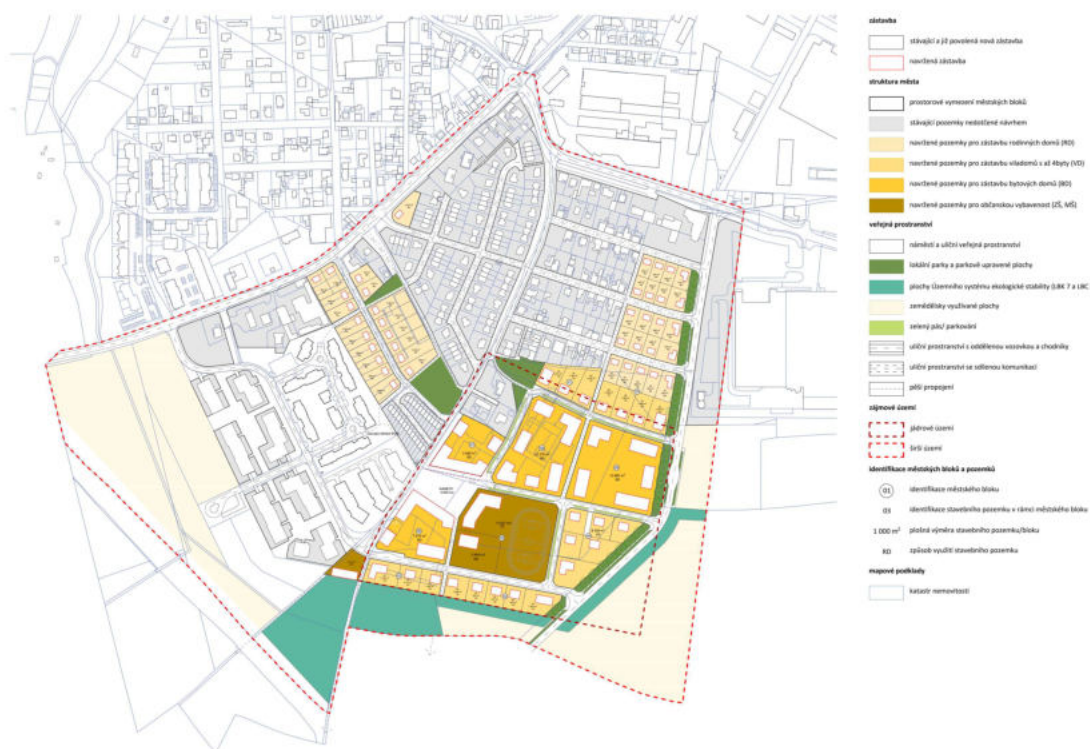


Nové zpracování konceptu územní studie bylo v roce 2024 předáno ke konzultaci se zástupci Zadavatele. Koncept byl v listopadu 2024 projednán výborem pro rozvojové plochy. Zvolena byla **varianta A2**.



Varianta A2

Schéma dopravy
B-N.a.2.3.A2



Varianta A2

Hlavní urbanistický
výkres
B-N.a.2.3.A2

Vybraná varianta A2 dopracovaná do větší podrobnosti a bude podkladem pro konzultaci se zastupiteli, s veřejností, s vlastníky pozemků a s vybranými dotčenými orgány.



Koncept územní studie navrhuje podrobné urbanistické řešení pro „**jádrové území**“. Vymezuje veřejná prostranství, navrhuje pozemky určené k zástavbě a způsob jejich zastavění a dále navrhuje dopravní obslužnost a napojení na síť technické infrastruktury. V rámci jádrového území bylo prověřeno umístění veřejného a komerčního občanského vybavení.

Návrh územní studie prověřil urbanistické vazby jádrového území na „**širší území**“ a dopravní napojení jádrového území, včetně jeho napojení na ulice Pražská a Průmyslová a napojení jádrového území na síť technické infrastruktury.

Návrh územní studie řeší změnu využití stávajících ploch převážně na bydlení. V lokalitě je řešeno umístění veřejného občanského vybavení a komerčního občanského vybavení v kapacitě odpovídající velikosti obsluhovaného území.

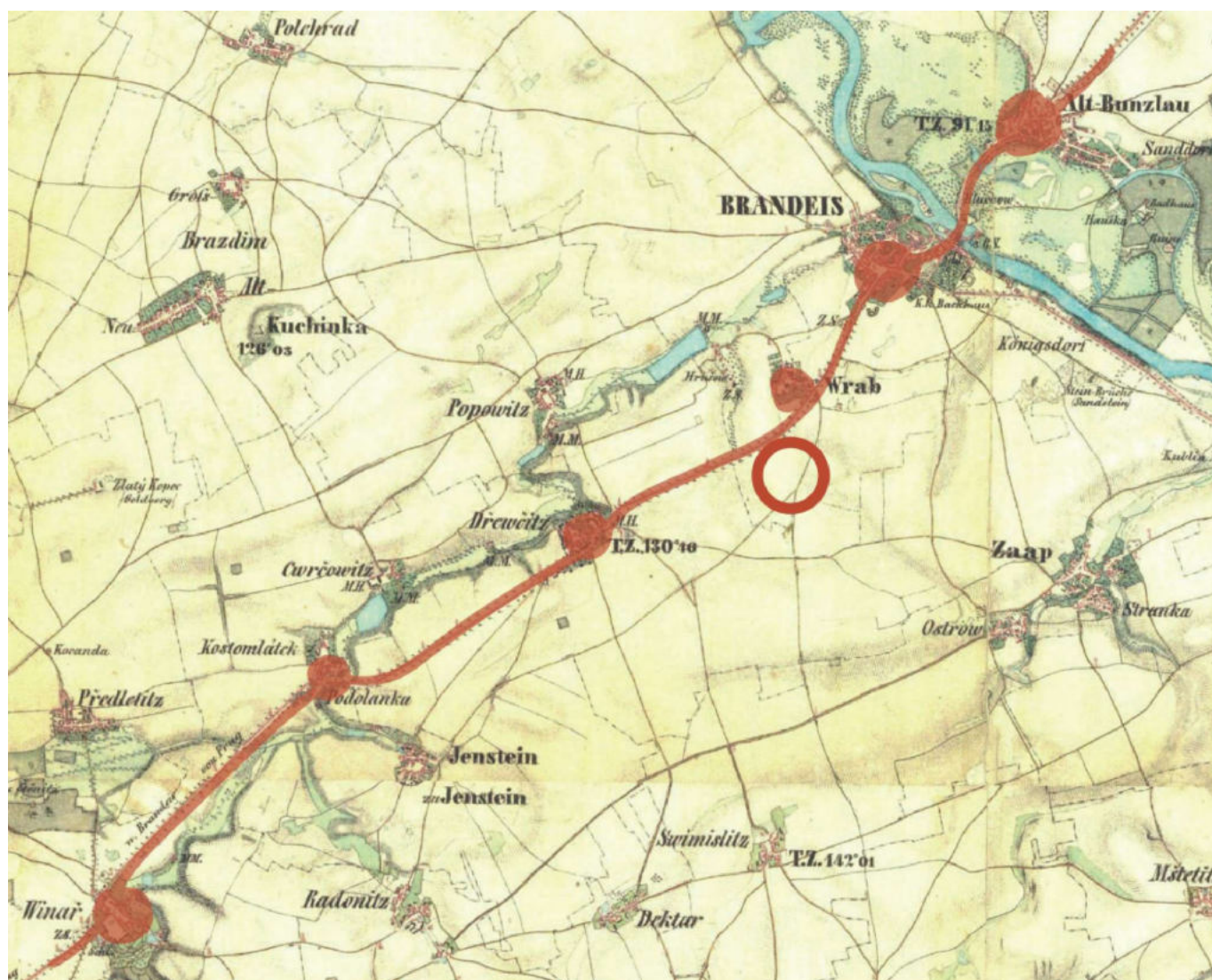
Návrh řeší dopravní a technickou obslužnost nejen ploch řešených územní studií, ale i navazujících ploch již zastavěných, zastavitelných, popř. ploch, na které jsou vydána územní rozhodnutí apod., včetně propojení ulic Průmyslová a Pražská.



B-N.b.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Výkres č. B-N.b.2.1 Výkres širších vztahů se zobrazením vybrané varianty

Řešené území se nachází na jižním okraji Brandýsa nad Labem v blízkosti mariánské poutní cesty do Staré Boleslavi. Na tuto významnou trasu, jejíž součástí je dnešní ulice Pražská, byla již od minulosti navázána centra většiny blízkých sídel, včetně původně samostatného městečka Vrábí. Zástavba Vrábí se však postupně rozrostla po obou stranách ulice Pražská, k níž se i přesouvá přirozené těžiště této části města. Zejména s výstavbou bytových domů se hustota obyvatel koncentruje výrazněji na jihozápadě území. Jižní okraj města na rozmezí převážně obytné zástavby na západě a průmyslové zóny na východě zůstal nedokončený. Doplněním této proluky vzniknou dostatečné kapacity pro založení nového centra, mateřské i základní školy.



„korálky“ sídel na mariánské poutní cestě

Kapacitu základní školy i případnou komerční vybavenost mohou využívat také obyvatelé Dřevčic a Záp. Tato sídla spojuje s nově navrhovaným centrem síť pěších cest a cyklotras, které umožňují propojení bez kolize s automobilovou dopravou. Polní cesty navazující do krajiny jsou historickou spojnici Vrábí a Zelenče, Svémyslic a Jenštejna.

B-N.b.1.3 PRINCIPY NÁVRHU

Zásady urbanistické kompozice

Výkres č. B-N.b.2.2.2 Hlavní urbanistický výkres

Stávající urbanistická struktura řešeného území a jeho okolí je výsledkem poměrně nekoordinované a dosti nahodile vznikající zástavby menších ploch. Síť veřejných prostranství v území je nevyvinutá a silně fragmentovaná. Území jako celek postrádá jednotnou urbanistickou koncepci.

Předpokládaný rozvoj území je příležitostí ke zvýšení kvality prostředí v širších souvislostech a vytvoření nové, přehledné a čitelné uliční sítě, resp. celého systému veřejných prostranství.

Základní kompoziční principy prostorového uspořádání

Výkres č. B-N.b.2.2.1 Výkres konceptu řešení

- Navržená struktura zástavby kompozičně doplňuje a sceluje zástavbu místa a vnáší řád do současného špatně čitelného shluku zástavby, kterou však v maximální míře respektuje.
- Nejvyšší hustota zástavby je soustředěna kolem nově navrženého náměstí navázaného na ulici Květnovou, v urbánních blocích podél Květnové ulice a v blocích severně od navržené základní školy. Směrem od náměstí k okraji území se intenzita zástavby snižuje a zástavba se rozvolňuje.
- Základní škola a bloky bytových domů s komerčním parterem vymezující nově navržené náměstí tvoří nové centrum celého širšího území.
- Jižním směrem se zástavba rozvolňuje a plynule přechází do krajiny.
- Severně od řešeného území se předpokládá zástavba hmotově navazující na stávající dělnické rodinné domky.
- Terén nepodporuje výhledy na stávající dominanty. Jediná dominantu uplatňující se v území je stavba věžového vodojemu v ulici U Vodárny. Orientaci v území je možné zlepšit hmotovým zvýrazněním významných staveb (např. budovy základní školy).
- Výstavba dává možnost doplnit funkce chybějící v širším obytném území.
- Navržená struktura území umožňuje umístění široké škály forem bydlení (rodinné domy, velké byty ve viladomech se zahradou, menší byty v bytových domech).

Základní kompoziční principy veřejných prostranství

Výkres č. B-N.b.2.2.1 Výkres konceptu řešení

- Nově založená uliční a cestní síť v řešeném území navazuje na strukturu okolní zástavby a člení území na části odlišného charakteru a hustoty zástavby.
- Podpora hlavní kompoziční osy území - Květnové ulice, vedené ve stopě historické cesty ve směru sever-jih. Ulice propojuje jižní okraj Vrábí s centrem města.
- Význam Květnové ulice zvýrazňuje nově navržené centrální veřejné prostranství, kompoziční těžiště území s jasně čitelnou navazující sítí veřejných prostranství, se základní školou a další vybaveností pro místní obyvatele.



- Na Květnovou ulici jsou navázána významná veřejná prostranství – nové náměstí, centrum celé lokality a dva místní parky.
- Významnou dopravní osou je nově vznikající Dřevčická ulice, propojující ve směru severozápad-jihovýchod novou zástavbu západně od vodojemu s Květnovou ulicí a dále směřuje na východ k plánované nové ulici na hranici průmyslové zóny.
- Podél navrhované ulice (propojující ulici Průmyslová a plánovaný obchvat) je navržen parkový pás zeleně se stromořadím, které zajistí oddělení obytného území od komunikace a přiléhající průmyslové oblasti.
- Ulice orientované ze západu na východ odvádějí z území automobilovou dopravu na propojku obchvatu a ulice Průmyslové.
- Vedlejší kompoziční osu tvoří ulice Sasanková a Dělnická. Osa zajišťuje pro pěší přímé propojení mezi ulicí Pražská a navrhovanou ulicí na hranici průmyslové zóny.
- Síť veřejných prostranství doplňují severojižní propojení, které slouží primárně pro pěší pohyb obyvatel. Cesty propojují území na jih do volné krajiny (směrem na Dřevčice a Svěmyslice). Důležitá je pěší cesta zajišťující bezpečný přístup od autobusové zastávky k areálu školy.
- Náměstí a na něj navazující část ulice Květnové bude dopravně zklidněné, přípustná je pouze doprava spojená se zásobováním a IZS.

Výkres č. B-N.b.2.2.3 Kapacity obyvatel a veřejných prostranství



	Rozloha území	rozloha veřejných prostranství	rozloha VP v %
A	110 886 m ²	28 952 m ²	26 %
B	131 065 m ²	35 301 m ²	27 %

Poměr veřejných prostranství byl vypočítán pro dvě rozdílně vymezená území. Území **A** je jádrové území vymezené zadáním územní studie. To bylo vymezeno po hranicích ploch s rozdílným způsobem využití daných územním plánem. Územní studie však s ohledem na optimální využití území vymezuje zastavitelné bloky mírně odlišně. Hranice jádrového území proto protíná dva z nově vymezených zastavitelných bloků. Území **B** je vymezeno jako jádrové území včetně dotčených zastavitelných bloků v plném rozsahu. Stabilizovaná plocha

rodinných domů v severozápadním rohu řešeného území není do balance započítána v souladu s požadavkem zadání.

Zadání územní studie požaduje pro každé dva hektary zastavitelné plochy vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², optimálně však více. Koncept územní studie tyto podmínky splňuje.

Podmínky pro využití pozemků

Výkres č. B-N.b.2.4. Soutisk návrhu s Územním plánem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Územní studie není zcela v souladu s platným územním plánem. Po prověření bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu a

Územní studie řeší území komplexně, s ohledem na optimální napojení stávající a navrhované zástavby a s využitím, které umožní rozvoj nového centra a zároveň co nejméně zatíží stávající zástavbu. Nad rámec zadání územní studie koncept navrhuje změnu využití ploch v části jádrového území.

Pozemky základní a mateřské školy jsou umístěny do plochy **OV občanské vybavení - veřejná vybavenost**. Koncept územní studie předpokládá propojení pozemků mateřské a základní školy do jednoho areálu v bloku 04. Budovy základní a mateřské školy mohou být propojeny. Dle aktualizovaných požadavků zadavatele je škola navržena pouze pro první stupeň základní školy. Kapacita školy byla odhadnuta podle předpokládaného počtu obyvatel. V jádrovém území je předpokládáno 1148 obyvatel, v širším území 2 411 obyvatel, tj. celkem 3 559 obyvatel ve spádovém území. Při obvyklém počtu 130 žáků/1 000 obyvatel by byl celkový počet žáků základní školy $130 \times 3,559 = 463$ žáků, z toho $463 / 9 \times 5 = 257$ žáků na 1. stupni. Základní škola je navržena pro 10 tříd (2 paralelky na ročník). Pozemek pro základní školu s 257 žáky by měl mít v souladu s vyhláškou č. 108/2001 Sb. výměru 7 710 78 m².

Sportoviště základní školy jsou umístěné ve východní části areálu. Po vyučovacích hodinách se předpokládá možnost využití sportovního areálu veřejností.

Předpokládaná potřebná kapacita mateřské školy (při potřebě 40 míst/1 000 obyvatel) je $40 \times 3,559 = 143$ míst, tj. 6 tříd. Pozemek mateřské školy pro 143 dětí by měl mít v souladu s vyhláškou č. 108/2001 Sb. výměru 4 290 m².

Zelený pás se stromořadím podél propojky ulice Průmyslové a plánovaného obchvatu navazuje na stávající plochu **ZV veřejná prostranství – veřejná zeleň**. V ploše ZV je vymezena také část místního parku u ulice V Cihelně.

Pozemky bytových domů a viladomů severně, východně a jižně od areálu škol odpovídají využitím ploše **BH bydlení v bytových domech**. Stabilizovanou plochu bydlení rodinných domů BI/1 (severozápadní cíp jádrového území), je možné buď zachovat beze změny nebo umožnit její další rozvoj (a doplnění struktury zástavby bytových domů) připojením k ploše BH.

Na severní a jižní hraně náměstí jsou navrženy bytové domy s živým parterem (drobná komerční vybavenost a služby), které odpovídají ploše **SK smíšené obytné – komerční**, která je v podobném rozsahu již vymezena platným územním plánem. Vlastní náměstí je možné vymezit jako samostatnou plochu **PV veřejná prostranství**. Bude tak zaručeno jeho vybudování, zároveň to ale nese riziko zafixování jediného možného řešení centrálního veřejného prostranství. Vymezením plochy PV se také rozdělí plocha SK na dvě výrazně menší, téměř podměrečné, plochy.

Pozn.: Názvy ploch s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny dle platného územního plánu a nejsou tak v souladu s novým stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

B-N.b.1.4 PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ POZEMKŮ

Výkres č. B-N.b.2.2.2 Hlavní urbanistický výkres

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství

Územní studie potvrzuje a dotváří stávající veřejná prostranství:

- **Květnová ulice**, hlavní kompoziční osa území
Návrh respektuje stávající zástavbu a záměry s pravomocným povolením.
Nově navrhovaná zástavba na jihovýchodní straně ulice (bloky 01, 05, 06) vymezuje uliční čáru čarou stavební, šířka ulice je zvětšena na 18 m (u bloku 05) a 15 m (u bloku 06).
Nejužší část ulice zůstává vymezena stávajícím oplocením stabilizované plochy v severní části jádrového území – při změnách v území v budoucnosti se doporučuje jihozápadní uliční čáru posunout a šířku ulice přizpůsobit navazujícím úsekům.

Územní studie vymezuje v řešeném území nová veřejná prostranství v souladu s předanými podklady:

- **Dřevčická ulice** – prodloužení východním směrem (v pozici dle vydaného územního rozhodnutí)
Dopravně významná ulice, vymezená urbanistickými bloky 01, 02, 03, 04, 05.
Šířka ulice 12 m, oboustranné výškově oddělené chodníky podél oplocení, šířka vozovka 7 m, ulice je dimenzovaná pro průjezd autobusové linky.
- **Páteří obslužná komunikace** podél východního okraje řešeného území. Severní část trasy je převzatá z platného územního plánu, jižní část je ve vybrané variantě A2 upravena dle požadavku zadavatele (respektuje majetkoprávní poměry v území).
Dopravně významná ulice, vymezená na západní straně liniovým parkem se stromořadím podél bloků 02, 03, 08 a 09. Šířka ulice 15 m, jednostranný chodník podél liniového parku na západní straně, jednostranný podélný pruh s podélnými parkovacími stáními mezi vozovkou a chodníkem na západní straně. Šířka vozovky 10 m (je uvažováno se středním odbočovacím pruhem pro odbočení do jednotlivých nově navržených ulic), ulice je dimenzovaná pro průjezd autobusové linky.

V ulicích Dřevčická a v páteří obslužné komunikaci na východě jsou navrženy dvě nové oboustranné autobusové zastávky, a to v prostoru poblíž napojení Květnové ulice na Dřevčickou a u urbanistického bloku 08 v nové východní páteří obslužné komunikace. Umístění zastávek je navrženo s ohledem na žáky dojíždějící do základní školy. Nové zastávky budou vybaveny zastávkovým zálivem.

Územní studie vymezuje v řešeném území tato nová veřejná prostranství:

- **síť ulic**, jejichž součástí jsou výhradně obousměrné pozemní komunikace zpřístupňující navrhované stavební pozemky a parkovací stání, profil ulic je odlišen podle významu a dopravního režimu
- **pěší a cyklistické cesty** procházející řešeným územím
- **náměstí v těžišti řešeného území** utvářené jako parkové veřejné městské prostranství s veřejnou vybaveností v navazujících bytových domech. Význam náměstí je podpořen umístěním významné budovy základní školy.

Hlavní vstup do základní školy v bloku 04 je doporučeno situovat v části školní budovy, vymezující vizuálně jihovýchodní „hranu“ náměstí.

Na školní budově, nejvýznamnější stavbě lokality Vrábí-Cihelna, je doporučeno zvážit osazení místní



vertikální dominanty, zprehledňující urbánní strukturu lokality a umožňují orientaci v území. Na prostranství náměstí je vhodné umístění vodních ploch, dětského hřiště a herních prvků, městského mobiliáře, drobné architektury, uměleckých instalací apod.

- **lokální park** v severní části řešeného (jádrového) území, do něhož budou zakomponovány stávající vzrostlé stromy v místě, určený především pro komunitní aktivity a rekreaci, přípustné je umístění drobných staveb (altány, stavby pro údržbu území, pro technickou infrastrukturu), dětského hřiště, drobných sportovních prvků, drobných vodních ploch, pítka, s možností doplnění mobiliáře, drobné zahradní architektury, uměleckých instalací apod.

Šířky ulic a plocha náměstí jsou dostačující pro umístění ploch vegetace a pro sítě technické infrastruktury.

Společné základní požadavky na umístění objektů formujících veřejná prostranství na stavebních pozemcích

- Územní studie určuje dva typy stavebních čar, které regulují novou zástavbu:
 - **závaznou stavební čáru otevřenou**, která **nesmí** být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná nadzemními budovami.
Poloha závazné stavební čáry je v převážné ploše řešeného území ustoupena o 6 m od čáry uliční. Výjimku tvoří pouze stavby podél Květnové ulice v blocích 05 a 07, kde je stavební čára totožná s čarou uliční.
 - **závaznou stavební čáru uzavřenou**, která **musí** být v celé délce souvisle a úplně zastavěná nadzemními budovami.
Závazná čára uzavřená je navržena pouze po obvodě náměstí v blocích 05 a 06, kde je stavební čára totožná s čarou uliční a domovní fronta vymezuje prostor náměstí.

Podmínky pro prostorové uspořádání stavebních pozemků v jednotlivých urbánních blocích

Bloky	typ zástavby	výška zástavby
01, 02, 03	VD - viladomy	2P+u – 2 plnohodnotná podlaží +ustoupené podlaží
04	ZŠ – základní škola MŠ – mateřská škola	nestanovuje se
05, 06, 07, 08	BD – bytové domy	3P+u – 3 plnohodnotná podlaží + ustoupené podlaží
jihovýchod 09, jih 10	VD - viladomy	2P+u – 2 plnohodnotná podlaží +ustoupené podlaží

Kapacitní údaje

Výkres č. B-N.b.2.2.3 Kapacity obyvatel a veřejných prostranství



	rodinné domy	viladomy	bytové domy	celkem
A	0 obyvatel	193 obyvatel	955 obyvatel	1 148 obyvatel
B	36 obyvatel	193 obyvatel	955 obyvatel	1 184 obyvatel

Kapacity obyvatel byly vypočítány pro dvě rozdílně vymezená území. Území **A** je jádrové území vymezené zadáním územní studie. To bylo vymezeno po hranicích ploch s rozdílným způsobem využití daných územním plánem. Územní studie však s ohledem na optimální využití území mírně odlišně vymezuje zastavitelné bloky. Hranice jádrového území proto protíná dva z nově vymezených zastavitelných bloků. Bilance pro území A zahrnuje všechny budovy a stavební pozemky dotčené hranicí jádrového území. Území **B** je vymezeno jako jádrové území včetně dotčených zastavitelných bloků v plném rozsahu. Stabilizovaná plocha rodinných domů v severozápadním rohu řešeného území je do bilance započítána v obou variantách.

Dva bytové domy v návaznosti na centrum/náměstí mají nebytový parter – komerční vybavenost zaujímá cca 3 200 m² HPP.

B-N.b.1.5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Výkres č. B-N.b.2.3.1 Dopravní infrastruktura

Dopravní napojení

Řešené území je dopravně napojeno na stávající síť krajských silnic. Území má velmi dobré dopravní napojení na dálnici D10 – EXIT 10 Brandýs nad Labem. Ulice Průmyslová vedená při severním okraji zájmového území slouží jako přivaděč k dálnici D10 ve směru na obec Zápy.

Dle ZÚR Středočeského kraje i územního plánu města je vymezen koridor pro umístění stavby D063 – aglomerační okruh: úsek obchvatu Brandýsa nad Labem a Záp. Přeložka silnice II/101 je navržena jako jihozápadní obchvat v úseku mezi obcí Zápy s napojením do stávající trasy v ulici Kostelecká. Silnice je v průtahu města uvažována ve funkční třídě B jako sběrná komunikace s převážně dopravním významem s částečně přímou obsluhou území v kategorii MS2 12/8/50 a mimo obec S 9,5/70.

Při západním okraji širšího území je trasována ulice Pražská (silnice II/610 Praha – Dřevčice - Brandýs nad Labem – Benátky nad Jizerou). Silnice II/610 je významnou komunikací z Prahy na severovýchod vedenou téměř souběžně s trasou dálnice D10. Silnice je v průtahu města uvažována ve funkční třídě B jako sběrná komunikace s převážně dopravním významem s částečně přímou obsluhou území v kategorii MS2 12/8/50 a mimo obec S 9,5/70. Řešené území je prostřednictvím ulice Pražské přímo napojeno na historické centrum Brandýsa nad Labem.

Na východním okraji (při západním okraji areálu Continental) je řešena nová komunikační propojka, napojená na Průmyslovou ulici, která dopravně obslouží východní část zájmového území, včetně napojení ulice V Cihelně. Výhledově se předpokládá propojení s přeložkou silnice II/101. Tato páteřní komunikace je navržena s třemi jízdními pruhy (ve směru k Průmyslové ulici s průběžným pruhem pro levé odbočení).

Na jižním okraji je navrženo propojení nové východní komunikace s Dřevčickou ulicí. Toto propojení je uvažováno ve zklidněném režimu Zóny 30 s prvky pro zklidnění dopravy (zvýšené křižovatky apod.).

Napojení ulice Květnové na ulici Dřevčickou není z důvodů omezení tranzitu do obytné části uvažováno (kromě již povoleného napojení plánovaného záměru obytného souboru Zahradní Město).

Koncepce dopravní obsluhy

Pro zajištění dopravní obsluhy vlastní převážně obytné lokality je navržena síť obousměrných zklidněných komunikací napojených na páteřní obvodové komunikace. Cílem dopravního řešení je nezatěžovat současnou zástavbu motorovou dopravou vygenerovanou novou vznikající a budoucí zástavbou.

Ulice Květnová, Dřevčická (kromě západního napojení na ulici Pražskou) a V Cihelně jsou řešeny jako Zóna 30. Ostatní zklidněné komunikace jsou řešeny formou vyznačené obytné zóny, bez chodníků, v jedné výškové úrovni, s vyznačenými podélnými stáními.

Nově řešené komunikace v zájmové lokalitě jsou řešeny jako průjezdné, bez slepých větví, bez nutnosti návrhu obrátíšť.

V rámci území budou řešena fyzická opatření pro zklidnění dopravy (zpomalovací příčné prahy, zvýšené křižovatky apod.).

Na navržené zklidněné komunikace budou napojeny jednotlivé vjezdy na nové parcely.

V místě křižovatek i sjezdů budou dodrženy rozhledové poměry, do kterých nebude zasahovat ani oplocení jednotlivých pozemků.

V každém místě navržených částí obytných ulic bude zajištěn průjezdný prostor o šířce minimálně 3,5 m, tento prostor umožňuje průjezd vozidel, která se v obytné ulici budou vyskytovat, včetně vozidel pro svoz odpadků, vozidel hasičského sboru, stěhovacích vozů apod. Těmto vozidlům jsou přizpůsobeny poloměry směrových a nárožních oblouků.

Navrhované prodloužení ulice Dřevčická a její propojení s ulicí Průmyslová je požadavkem ze zadání územní studie. Pro prodloužení Dřevčické ulice bylo vydáno platné územní rozhodnutí.

Doprava v klidu

Dostatečné plochy pro parkování a odstavování osobních vozidel je nutno dimenzovat u všech potenciálních cílů dopravy, tj. u obytných staveb, výrobních a administrativních zařízení, škol a zařízení občanské vybavenosti. Potřeba parkovacích a odstavných stání se stanoví výpočtem dle ČSN 736110.

Platný územní plán stanovuje specifickou podmínku pro plochy BH, kde nové nástavby, dostavby bytů a změny v užívání stávajících staveb, za účelem vzniku nových bytů, jsou přípustné v případě realizace nových parkovacích míst, a to v rozsahu:

- 1 odstavné stání pro byt do 50 m² podlažní plochy,
- 2 odstavná stání na byt nad 50 m² podlažní plochy.

V profilu zklidněných ulic budou vymezena parkovací stání pro návštěvníky, případně pro dočasné odstavení vozidel obyvatel zóny.

Místa určená pro stání vozidel budou patřičně vyznačena a budou rovněž dostatečně patrná ze stavebního uspořádání ulice.

Příslušný počet stání bude vyhrazen pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené (dle Vyhlášky č. 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb).

Nemotorová doprava

Chodníky nebo stezky jsou v území vybudovány při všech páteřních komunikacích (Pražská, Průmyslová, Květnová, částečně Dřevčická). V souladu s normovými předpisy nejsou ve vyznačených obytných zónách řešeny chodníky.

Značená cyklotrasa ani pěší turistická trasa zájmovým územím neprochází.

Pro pěší a cyklistické propojení centra města se stezkou pro pěší a cyklisty Dřevčice – Zápy je využívána trasa od křižovatky ulic Průmyslová a Pražská – ulice Květnová – účelová komunikace v prodloužení ulice Květnové – stezka Dřevčice – Zápy. Toto propojení zůstává v návrhu zachováno. Severojižní cesty slouží primárně pro pěší pohyb obyvatel. Tyto cesty jsou vedeny skrze území a dále na jih do volné krajiny (směrem na Dřevčice a Svěmyslice).

Samostatné chodníky jsou navrženy při páteřních komunikacích a komunikacích v rámci Zóny 30.

Chodníky, včetně přechodů přes vozovky a přístupů na autobusové zastávky, je nutno budovat dle Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 398/2009 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb (bezbariérové řešení, varovné a signální pásy pro osoby zrakově postižené, vodící linie, bezbariérové zastávky BUS apod.).

Hromadná doprava osob

Řešené území je součástí systému Pražské integrované dopravy.

Hromadná doprava osob je v řešeném území prováděna prostředky autobusové dopravy v trase ulic Pražská a Průmyslová.

V ulici Pražské jsou umístěny zastávky *Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Zahradní Město* a *Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Vrábí*.

V ulici Průmyslové je umístěna zastávka *Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Continental*.

Ulice Dřevčická bude dimenzovaná pro průjezd autobusové linky.

Pro stávající obytnou zástavbu je docházková vzdálenost (do 500 m) stávajících zastávek vyhovující. Umístění stávajících zastávek však nebude vyhovující z hlediska výhledové zástavby v jihovýchodní části zájmového území. Z tohoto důvodu jsou navrženy dvě nové oboustranné autobusové zastávky, a to v prostoru poblíž napojení Květnové ulice na Dřevčickou a u bloku 08 na nové východní páteřní komunikaci. Umístění zastávek je navrženo s ohledem na žáky dojíždějící do základní školy.

Nové zastávky budou vybaveny zastávkovým pruhem i čekárnou.

B-N.b.1.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Výkres č. B-N.b.2.3.2 Technická infrastruktura

V řešeném území se nachází ochranná pásma těchto energetických a ostatních sítí:

Ochranné pásmo plynovodního potrubí:

nízkotlakých rozvodů v zastavěném území obce - 1 m

středotlakých rozvodů v zastavěném území obce - 1 m

Dále u plynovodů a přípojek

nad průměr 500 mm 12 m

od průměru 200 mm do 500 mm 8 m

do průměru 200 mm včetně 4 m

Ochranné pásmo silových kabelů:

silové kabely NN ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajního kabelu

silové kabely VN do 110 kV ochranné pásmo 1 m po obou stranách krajního kabelu

Ochranné pásmo silového nadzemního vedení:

silové vedení VN nad 1 kV a do 35 kV včetně

- vodiče bez izolace 7 m (10 m u zařízení postaveného do 31. 12. 1994)
- vodiče s izolací základní 2 m

silové vedení VVN nad 110 kV a do 220 kV včetně – 15 m od krajního vodiče

Ochranné pásmo telekomunikačních sítí:

U podzemního vedení 1,0 m po obou stranách krajního vedení.

U nadzemního vedení je stanoveno rozhodnutím příslušného stavebního úřadu pro konkrétní vedení.

Dále je třeba respektovat ochranná pásma u vzrostlé zeleně. Další ochranná pásma nejsou projektantovi známa.



Liniové vedení sítí technické infrastruktury bude v maximální míře umístěno ve veřejném prostoru při zachování požadavků ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí na vzájemné odstupy jednotlivých podzemních vedení a zákonných požadavků správců jednotlivých sítí.

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce ostatní technické infrastruktury nevyžaduje systémové změny. Zjednodušené zásady uspořádání technické infrastruktury jsou zobrazeny v grafické části B-N.b.2, příloha B-N.b.2.3.2. Studie respektuje ochranná a bezpečnostní pásma vedení a objektů technické infrastruktury podle platných právních předpisů. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle platných předpisů. Sítě technické infrastruktury budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Trasy inženýrských sítí a napojení budov budou upřesněny v následujícím stupni dokumentace.

Koncepci zásobování pitnou vodou a odvádění splaškových vod je v dalších stupních dokumentace nutné konzultovat s provozovatelem sítí VaK - Stavokomplet spol. s r.o.

Předpokládané kapacity pro lokalitu Vrábí -Cihelna (jádrové území):

- bydlení:
 - 14 viladomů v blocích 01, 02 a 03 na jihu území (2P+ u) 129 osob
 - 7 viladomů v blocích 09, 10 na severu území (2P+u) 64 osob
 - bytové domy v blocích 06, 07, 08
a v západní západní části bloku 09 (3p+U) 955 osob
 - Celkem 1 148 osob**
- občanská vybavenost:
 - základní škola v bloku 05 (8 tříd) 257 žáků
 - mateřská škola v bloku 04 (6 tříd) 143 dětí
- komerční vybavenost
 - v parteru bloků 05 a 06 3 200 m² HPP

Zásobování vodou

Rozvoj vodovodní soustavy bude v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Napojení řešeného území na veřejný vodovod bude provedeno ve veřejných prostorech. Při výstavbě v řešených plochách budou zajištěny dostatečné zdroje požární vody a přístup pro požární techniku podle platných předpisů a Požárního řádu obce.

Trasy vodovodů jsou navrženy jako okružní a větvený systém. Na vodovodech budou navrženy podzemní a nadzemní hydranty ve vzdálenostech max. 400 m mezi sebou a 200 m od nejvzdálenějšího objektu, které budou využity v rámci provozu jako kalníky a vzdušníky.

Každá budova bude napojena na vodovodní řad. Každá parcela a tím každá hlavní stavba bude napojena samostatnou přípojkou podle charakteru objektu. Přípojky budou vedeny převážně kolmo na veřejný řad s napojením přes navrtávací pas. Vodoměrná sestava bude umístěna podle požadavků vlastníka/správce sítě. Přednostně se počítá s umístěním revizní šachty na přípojce na soukromém pozemku cca 1 - 2 m od hranice s veřejným prostranstvím.

Dle vyjádření provozovatele je z hlediska problematiky vodovodu nutné provést následující podmiňujícími investice:

1. Přeložka vodovodního přivaděče „Vysoká Mez“ z materiálu OC 300.
2. Přeložka přivaděče vodovodu z materiálu OC 400.
3. Zkapacitnění stávajícího řadu vodovodu v ul. Dřevčická ze současné dimenze řadu dl 110 na d160 (řešeno v PD „Technická a dopravní infrastruktura v oblasti ul. Dřevčická, Květnová“ - zpracovatel společnost TIMAO s.r.o. v 08/2020, id akce 1910137, odpovědný projektant Ing. Karel Kříž, Ph.D).
4. Zkapacitnění 3. tlakového pásma vodojemu Vrábí (řešeno v PD „Zkapacitnění 3. tlakového pásma vodojemu Vrábí“ - zpracovatel společnost THVIAO s.r.o. v 05/2021, id akce 200417, revize 001-21—05-25, odpovědný projektant Ing. Karel Kříž, Ph.D).
5. Vodovod nebude využíván pro potřeby požárního zabezpečení nové výstavby.

Kanalizace a odvodnění

Odvodnění řešeného území bude zajištěno oddílnou kanalizační soustavou. Z tohoto důvodu **nesmí být do splaškové kanalizace zaústěny dešťové ani drenážní vody.**

Rozvoj kanalizační splaškové soustavy bude realizován v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Připojení řešených ploch bude provedeno ve veřejných prostorech.

Splaškové vody není možné dle vyjádření provozovatele vypouštět směrem do ul. Květnová a Dřevčická vzhledem vyčerpané/nevyhovující kapacitě navazující kanalizace níže po toku (ul. Seifertova a další).

S ohledem na plánovaný rozvoj lokality je vhodné ji tedy odkanalizovat do bývalého areálu BSS a dále do ul. K. Lípy, kde je kapacita pravděpodobně dostatečná. Odvodnění lokality je nutné řešit až na základě aktualizace generelu kanalizace.

Provozovatel dále upozorňuje, že **stávající kapacita ČOV Brandýs nad Labem - Stará Boleslav je v současnosti naplněna** a napojení splaškových odpadních vod bude možné až po její intenzifikaci.

Odpadní vody z případného gastronomického zařízení budou odváděny přes lapák tuků.

Splašková kanalizace

Splaškové kanalizace jsou vesměs vedeny pod komunikacemi. Jejich rozsah byl navržen tak, aby byly odkanalizovány všechny pozemky v jádrovém území. Vzhledem k rovinatosti území bude pravděpodobně použita kombinace gravitačních stok a tlakových řadů.

Z každého objektu se počítá s napojením na splaškovou kanalizaci. Každá parcela a tím každý objekt bude odkanalizován samostatnou přípojkou. Přípojky budou vedeny převážně kolmo na veřejnou kanalizaci s napojením do vysazených kanalizačních vložek. Přednostně se počítá s umístěním revizní šachty na přípojce na soukromém pozemku cca 1 - 2 m od hranice s veřejným prostorem.

Dešťová kanalizace

Z důvodu reálné možnosti zasakování vod do podzemí bude použit kombinovaný systém se zásakem, a retenčními zařízeními - průlehy.

Hlavními odvodňovacími zařízeními budou kombinace mělkých zatravněných příkopů, vsakovacích rýh s drenážním šterkovým zásypem, šterbinových žlabů, plných kanalizačních potrubí (při křížení drenáží s vjezdem,

komunikacemi, apod.) a úseků, kde bude voda vedena po vozovce v mělkých zpevněných příkopech. Tato odvodňovací zařízení budou zaústěna pomocí přepadů na revizních šachtách do dešťových potrubí. Cílem je decentralizované odvedení dešťové vody do příkopků, kde se pročistí vsakem přes zatravněnou humózní vrstvu (tloušťka min 0,3 m) do drenážního zásypu (za současné regulace odpouštění dešťových vod).

Energetika

Zásobování energiemi se pro celou lokalitu navrhuje jako dvoucestné s využitím elektrické energie a zemního plynu.

Zásobování plynem

Připojení řešené plochy bude provedeno STL plynovody s NTL regulací u každé napojené budovy. Plynovod kopíruje průběh komunikace.

Na rozvodné řady budou jednotlivé objekty napojeny domovními přípojkami. Přípojky budou vyvedeny na každou parcelu, tj. pro každou hlavní stavbu jedna.

Zásobování elektrickou energií

Kapacita elektrorozvodné sítě v bezprostředním okolí řešeného území je pro připojení navrhované zástavby dostačující. Řešené území se nachází v dosahu stávajícího nadzemního i podzemního kabelového vedení VN 22 kV. Součástí návrhu je přeložení nadzemního vedení VN 22 kV v zastavěných a zastavitelných plochách do podzemních kabelových tras. Územní studie navrhuje nové podzemní kabelové rozvody NN s napojením na stávající trafostanice umístěné ve veřejné ploše.

Pro zásobování území elektrickou energií budou využity 2 stávající trafostanice, v případě potřeby bude osazena další trafostanice dle požadavků správce sítě.

Přeložka nadzemního vedení VN - podmiňující investice

Podmínkou zástavby urbanistických bloků 01, 02, 03, 05, 07, 08 a 09 je přeložení stávajícího nadzemního vedení VN 22 kV do podzemních kabelových tras, vedených nově veřejnými uličními prostranstvími.

Jihovýchodní částí řešené plochy (jádrového území) prochází nadzemní vedení VN 22 kV, navržené v rozsahu zastavěných a zastavitelných ploch k přeložení do podzemních kabelových tras. Přeložky budou ukončeny na obou stranách novými koncovými sloupy, usazenými v trase nadzemního vedení. Na sloupech budou sekční odpojovače. K těmto sloupům musí být připravena cesta pro těžké stroje o šířce 4 m. Kolem sloupů bude nutné položit uzemnění ve vzdálenosti 6 m. Před zahájením dalšího stupně projektových prací je třeba stávající sloupy zaměřit.

Veřejné osvětlení

V řešeném území bude vybudováno nové veřejné osvětlení, napájené z předávacího bodu, umístěného u jedné, nebo obou trafostanic. Kabelové trasy řešené části rozvodů budou provedeny instalací kabelového vedení napojeného na nový zapínací bod. Spínání bude provedeno dle požadavků provozovatele.

Kabelové rozvody VO budou připoloženy k vedení NN. Proto nejsou, mimo předávacích bodů, v grafické dokumentaci rozvody VO kresleny.

Elektronické komunikace

Souběžně nebo ve sdružené trase s rozvodem NN mohou být vedeny i telekomunikační rozvody. Profily navrhovaných veřejných komunikací umožňují umístění kabelového vedení v souběhu s NN vedením s příslušným odstupem. Elektronické komunikace budou navrženy v souladu se zákonem o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb. ve znění platném při jejich navrhování

Místní rozhlas bude napojen kabelem nebo bezdrátově na síť místního rozhlasu v obci.

Odpadové hospodářství

Územní studie nemění stávající funkční koncepci obce při nakládání s odpady včetně odpadu tříděného.

