Územní studie areálu “U Kovárny“

konverze hospodářského dvora na obytný soubor

Stavebník:
Progress Development Group s.r.o.
SZ: C 243173 MS Praha
Růžová 947/8
110 00 Praha 1

Zpracovatel:
Atelier M1 architekti s.r.o.
Markétská. 1/28
169 01 Praha 6

Datum zpracování:
Září 2019

A. Textová část

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název stavby:	Územní studie areálu " U Kovárny" – konverze hospodářského dvora na obytný soubor
Adresa stavby:	čp. 504, U Kovárny č.p. 29, Družstevní č.p. 145, 250 65 Líbeznice
Řešené pozemky:	k.ú. Líbeznice, st 139, st. 18/4, st. 18/1, st. 18/3, poz. 1025, st. 18/2, část 719/1 (náměstí)
Dotčené pozemky:	k.ú. Líbeznice, 662, 687/1 (komunikace Družstevní)
Předmět dokumentace:	Územní studie

Identifikační údaje stavebníka

Stavebník:	Progress Development Group s.r.o. SZ: C 243173 MS Praha Růžová 947/8 110 00 Praha 1 IČ: 04143710 DIČ: CZ04143710
Určený zástupce:	Farid Alakbarov

Identifikační údaje projektanta

Zpracovatel:	Atelier M1 architekti s.r.o. Markétská 1/28, Praha 6 – 169 00 zapsán dne 9.7.2003 v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C,vložka 94315 tel: 220 265 280 email: info@atelierm1.cz
Odpovědný projektant:	Ing.arch. Jan Hájek, ČKA č.a. : 3283, typ: PS
Požární řešení:	Ing. Jarmila Kubínová
Dopravní řešení:	Ing. Petr Peštál, Promika
Autor:	Ing.arch. Jakub Havlas Ing.arch. Jan Hájek Mgr.akad.arch. Pavel Joba

SEZNAM VSTUPNÍCH PODKLADŮ

Územní plán obce po změně č. 3
Dokumentace je zpracována ve shodě s vyhláškou 499/2006 Sb. a vyhláškou 503/2006 (která zahrnuje obsah dřívější vyhlášky 526/2006)
Katastrální mapa obce Líbeznice
Mapový portál obce Líbeznice
Částečná dokumentace z roku 1953
Zaměření pozemku 01/2019
Projednání dopravní inspektorát Brandýs n. Labem 10. 6. 2019
Projednání Výbor pro rozvoj obce 11. 6. 2019
Projednání zastupitelstvo 22. 5. 2019
Projednání zastupitelstvo 3.7.2019

POPIS ÚZEMÍ

Zájmové území se nachází v katastrálním území Líbeznice, v severní části historického jádra obce Líbeznice. Území je vymezené ulicemi Družstevní a náměstím U Kovárny.
V současném stavu se na území nachází nevyužitý bývalý hospodářský prostor. Areál je ve stávajícím stavu dopravně napojen do náměstí U Kovárny. V areálu se dále nachází zchátralé hospodářské objekty, náletová zeleň, v části bývalého dvora povrchy z betonu, MZK plochy a nezpevněné plochy.

Stávající komunikační plochy jsou částečně odvodněny se zasakováním v přilehlé zeleni.

Zájmové území je rovinaté, mírně se svažující od severu k jihu. Území se pohybuje v nadmořských výškách cca 222 až 224 m n.m.

Vozovka ulice Družstevní je obousměrná šířky 6,5-7,0 m, s oboustrannými chodníky. Povrch vozovky je asfaltový, povrch chodníku převážně z betonové zámkové dlažby.

Ulicí Družstevní jsou vedeny linky MHD. Bezprostředně na řešenou lokalitu navazuje severním směrem autobusová zastávka.
V zájmovém území se nachází podzemní inženýrské sítě.

Inženýrskogeologický průzkum

Pro účely předběžného vyhodnocení poměrů staveniště je použit průzkum provedený na nedalekém pozemku za poštou pro účely vybudování nové hasičské zbrojnice. IG průzkum byl proveden v 17. 8. 2017 firmou 4G consite s.r.o. (Ing. Z. Topinka). Dále byla na středu dvora hospodářství U Kovárny provedena kopaná sonda do hloubky cca 3m, potvrzující podobnost podmínek.

Geologické poměry širšího okolí
Geologická stavba širšího okolí zájmového území je tvořena horninami kralupskozbraslavské skupiny bílovického a mladší davelského souvrství. Převládají tmavé jílovité břidlice, prachovce, droby a vulkanické produkty. Kvartérní sedimenty jsou v okolí zájmového území reprezentovány leistocenními sprašovými hlínami a holocéními deluviofluviálními hlinitými písky a fluviálními nivními sedimenty reprezentované hlínou, písky a štěrky. V blízkém okolí zájmového území jsou zastoupeny i antropogenní navážky.

Hydrogeologické poměry širšího okolí
Místní vodoteče náleží do povodí Labe. Zájmové území je odvodněno Líbeznickým potokem (1-05-04-025), který protéká jižně od zájmového území. Geologická stavba Provedenými průzkumnými pracemi (3 x vrtaná sonda) byly v zájmovém území ověřeny následující geologické poměry: Průzkumné sondy zastihly antropogenní rozdílně ulehlé navážky. Konstrukční vrstvy odstavné plochy (štěrkodrť 0/32 a 0/63). Tyto konstrukční vrstvy při selektivní těžbě lze výhodně zpětně využít. Pod konstrukční vrstvou odstavné plochy byly ověřeny heterogenní a rozdílně ulehlé navážky charakteru hlíny písčité až zahliněné úlomky cihel, betonu a hornin. Tyto navážky dosahují hloubky 1,2 m (vrt J1) až 2,1 m (vrt J2). Pod vrstvou navážek byly zastiženy spraše charakteru jílu se střední plasticitou. Pod vrstvou spraší ověřily eluvium křídových jílovců rozložených na jíl s vysokou plasticitou (GT4).

Hydrogeologické poměry
Při úvahách o utrácení zachycených srážkových vod vsakem do horninového prostředí lze zastižené geologické a hydrogeologické podmínky hodnotit jako nevhodné. Provedenými průzkumnými sondami byly v dosažené hloubce pro výstavbu případných vsakovacích objektů, zastiženy zeminy charakteru sprašových hlín a jílů s vysokou plasticitou, pevné konzistence. Na základě provedené nálevové zkoušky lze konstatovat, že zastižené polohy kvarterního pokryvu a částečně zvětralého podloží mají koeficient vsaku kv= 2,2 x 10 -8 m.s-1. Z hlediska hydrogeologie jsou zeminy s koeficientem vsaku v řádu x.10-7 m.s -1 a nižším považovány za hydrogeologické izolátory a tedy nevhodné pro úvahu o vsakování zachycených srážkových vod.
Podzemní voda nebyla zastižena žádným průzkumným vrtem.

Závěr
Na základě IGP průzkumu zpracovaného na lokalitě lze konstatovat, že zemní pláň komunikací v požadované úrovní cca 0,4-0,7 m pod stávajícím terénem budou tvořit navážky charakteru písčitých hlín (dle ČSN třída a symbol F3 MS) místy charakteru štěrkových hlín (dle ČSN třída a symbol F1 MG). Navážky jsou neulehlé a nehomogení. Tyto zeminy jsou z výše uvedených důvodů a důvodů nízké hodnoty Edef,2=6 Mpa nevhodné a je nutné je sanovat nebo vhodně upravit. Pro dosažení Edef,2= min 45 Mpa doporučujeme odtěžit zeminy (navážky) pod zemní pláň do hloubky 0,35 m. Na bázi sanace staticky válcem zatlačit lomový kámen do podloží. Bázi sanace a boky izolovat geotextilií, aby se zabránilo znehodnocení frakce štěrku zanášením jemným materiálem z podložních, ale i bočních zemin. Na geotextilii do výše úrovně základové spáry pokládat zhutněné vrstvy ze štěrkodrtí frakce 0/63 mm. Je nutné důsledně provést odvodnění mělce zasáknutých atmosférických srážek
podél komunikace, tak aby bylo zabráněno zasáknutí atm. srážek do zemin pod zemní plání a zabránit jejich postupnou degradaci. Další možností dosažení požadované hodnoty Edef,2 = min 45 Mpa na úrovni zemní pláně komunikace je úprava zemin tvořící zemní pláň. Pro úpravu zeminy směsným
hydraulickým silničním pojivem je nutné provést návrh směsi. Určit laboratorní stanovení maximální objemové hmotnosti a optimální vlhkosti – Proctorova zkouška dle ČSN EN 132686-2,NB a stanovení kalifornského poměru únosnosti CBR dle ČSN EN 13286-47. Upravované zeminy jsou součástí nehomogenní navážky a je nutné upozornit, že navážku tvoří i větší úlomky betonu, cihel a hornin, které způsobují technologickou náročnost při technickém procesu úpravy zemin frézovacími stroji.

UPD
Předmětná nemovitost leží v území historického jádra na funkčních plochách BW2, kdy dle UP v aktuální verzi po změně č. 3 je výstavba podmíněna zpracováním územní studie. Pro stavební parcelu 139 Platí regulativy BJ, kdy prostorová regulace není definována. V obou funkčních plochách je z hlediska stavebním záměrem splněna funkční regulace bydlení, pro vyhodnocení z hlediska prostorové regulace je zpracována územní studie.

Technická infrastruktura.
Území je obslouženo základní technickou infrastrukturou inženýrských sítí z ulic Družstavní a U Kovárny. Páteřní tahy TI jsou vedeny ulicí Družstevní.
Plyn STL 50, Elektro NN nadzemní vedení, kanalizace v ulici družstevní jednotná gravitační PVC DN 300 . stoka v hloubce cca 4m, kanalizace splašková talková v ulici U Kovárny HDPE DN 75, veřejné osvětlení, vodovodní síť DN 110, Kanalizace je vyústěna v ČOV v ulici Sportovní.

NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

Areál je konverzí bývalého hospodářského dvora na novou funkci. Původní hmotové urbanistické uspořádání areálu je zachováno. Těžištěm kompozice je tak centrální prostor, obemknutý budovami s funkcemi. Charakter zástavby je s ohledem na umístění v historickém jádru tradiční, zejména tvarování střech a štítů je vedeno s cílem splynutí s panoramatem střešní krajiny obce.
Soubor staveb sestává ze tří nadzemních objektů označených A, B, C a jednoho podzemního objektu garáží. Předpokládá se, že objekty A a B budou novostavbami v místě původních objektů a objekt C bude rekonstrukcí původního objektu.
Funkční náplň je bytová o maximálním celkovém počtu 30 ti bytových jednotek a čtyř sociálních bytů. K tomu v objektu C doprovodné nerušící funkce nebytového charakteru.
Výška objektů je maximálně o dvou nadzemních podlažích a podkroví. Tvarování střech tradiční. Podzemní části novostaveb budou z železobetonu, horní stavby novostaveb v kombinaci vyzdívaného stěnového systému a železobetonových stropů. Střechy o sklonu do 45° v kombinované tyčové nosné konstrukční soustavě z betonu, oceli a dřeva. Materiálové pojetí vnějších částí v tradičním řešení, tj, střešní krytina z pálené tašky bobrovky, omítané plochy silnovrstvé rustikální vápenné omítky na rabitz pletivo, výmalby vápennou barvou s hydrofobizací, omítané plochy doplněné v oblastech okenních otvorů obkladem z lícovek, lodžiové niky, okenní a dveřní rámy dřevěné nebo kovové, zábradlí lodžií v kombinaci kovu a dřeva, minimalizace klempířských prvků, skryté okapové svody, skryté žlaby. Prosvětlení podkrovních místností objektu A a B svislými okny uvnitř vříznutých lodžií, v případě objekt C ateliérovými střešními okny v rovině sklonu střechy. Fasády směrem k pozemku pana Rolla a Vyhlídala jsou navrženy s ponecháním původních historických obvodových stěn stodoly a stavení. Vnější ploch tvoří vnitřní dvůr v jižním cípu pozemku zahrady. Dvůr je navržen v cihelné dlažbě v kombinaci se zelenými plochami předzahrádek oddělenými cihelnými zídkami a výsadbou stromů. Dvůr musí umožnit pojíždění a otáčení požární zásahovou technikou. Do prostoru dvora je veden centrální výstupu z garáží.
Vertikální a hlavní vodorovné komunikace uvnitř objektů jsou navrženy dle PBŘ. Objekt B je vybaven výtahem.

Doprava v klidu
Počet stání pro bytové plochy dimenzovány v počtu 1,5 aut / bytovou jednotku. Počet stání pro nebytovou funkci dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Stání jsou v počtu 47 míst, 13 stání na pozemku obce a 3 na povrchu na pozemku investora. Pro stání mimo pozemek investora bude upravena plocha náměstí U Kovárny, kde vzniknou uspořádáním vnějších ploch. Vjezd a výjezd z podzemních garáží je napojen do ulice Družstevní dvěma výtahy.

Dopravní dostupnost zásahových vozidel
Příjezd požárních vozidel, vozidel záchranné služby, otáčení a nástupní plochy zásahu jsou umožněny z vnitrobloku.

Vyhodnocení Územní studie z hlediska dopravy
Popis dopravního řešení (Ing. Petr Peštál, Promika)

BD U Kovárny bude dopravně zpřístupněn z ul. Družstevní sjezdem. Sjezd bude realizován prostřednictvím chodníkového přejezdu. Na chodníkový přejezd navazuje dvojice autovýtahů. Hrana autovýtahu je od hrany vozovky vzdálena 7 m v souladu s ČSN 73 6058. Tato vzdálenost je dostatečná, aby vozidlo mohlo před výtahem zastavit a nenarušovalo pohyb pěších. Dvojice autovýtahů je navržena, aby byla zachována plynulost dopravy na ul. Družstevní. Navržené řešení zaručí, že nebude docházet k žádnému vzdutí vozidel do ul. Družstevní.

Rozhledové poměry
Rozhledové trojúhelníky pro sjezd budou v navazujících stupních PD prověřeny v souladu s ČSN 73 6110 pro rychlost v=50 km/h. Díky relativně širokému chodníkovému přejezdu je předpoklad, že sjezd splní podmínky pro bezpečný rozhled.

Vyhodnocení Územní studie z hlediska Požární bezpečnosti (V Praze 8/2019 vypracovala ing. J.Kubínová - č.aut.0003481)

Návrh studie vychází z požadavků :
Zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. v pozdějším znění vyhl. č. 221 / 2014 Sb. a
stavebního zákona č. 183 /2006 Sb. v současném znění a jeho platné prováděcí vyhlášky .
Vyhl.č.23/2008 Sb. ve znění vyhl.č.268 /2011 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a platných ČSN PB.
z hlediska požární bezpečnosti objektu pro bydlení s podzemními hromadnými garážemi je posouzen dle
ČSN 730833 – Budovy pro bydlení a ubytování
ČSN 730802 – Nevýrobní objekty
ČSN 730804-PI - garáže-Z2(2/2015)
ČSN 730873 - Zásobování požární vodou
a normy navazující

Předmětem projektu je výstavba bytového souboru v místě původního hospodářského dvora U Kovárny.
Soubor tří bytových domů A,B C je umístěn nad podzemním parkingem o 46 stáních v 1.pp .
Domy A a B mají 3 n.p. nad podzemním parkingem o 1.pp , dům C má 2.np.
Vstup do (schodišťového jádra) je v 1.np z přístupové komunikace ul. Družstevní a ze dvora přístupném
vjezdovou bránou z ul. U Kovárny
Do 1.pp je vstup ze schodiště domu B a z venkovního schodiště ve dvoře.
Vjezd do a výjezd z podzemních garáží je pomocí autovýtahu.

Charakteristika objektu z hlediska požární ochrany:

Budova A
bytový dům skupiny OB 2 podle ČSN 730833
1.P.P - společný parking
1.N.P. – 3.N.P jednotlivé byty , celkem 6 bytů, nadzemní část není propojena s parkingem,

- vstup do parkingu je samostatným schodištěm ze dvora,
- vstup do bytové části objektu je v úrovni 1.N.P. schodiště tvoří nechráněnou únikovou cestu .
  Tvoří nechráněnou únikovou cestu (NÚC) dle čl.5.3.2 ČSN 730833. NÚC musí tvořit požární úsek , kde pn= max.5 kg/m^2, mezní dl.35m
  požární výška budovy A h = 5,7 m
- úroveň 1.P.P. – 3,4 m
- konstrukční systém je nehořlavý (pokud strop nad 1. a 2.np je nehořlavý), jinak smíšený.

Budova B
bytový dům skupiny OB 2 podle ČSN 730833
1.P.P - společný parking
1.N.P. – 3.N.P jednotlivé byty , celkem v západní části 17 bytů , v severní části podél ul. Družstevní je 9 bytů .
- nadzemní západní část s 17-ti byty je propojena s parkingem schodištěm a výtahem,
Tvoří nechráněnou únikovou cestu (NÚC) dle čl.5.3.2 ČSN 730833, ústit smí do ní max. 12 bytů, byty v 1.np . které mají ještě jeden únik přímo ven do dvora (zahrádky) se nezapočítávají.
NÚC musí tvořit požární úsek , kde pn= max.5 kg/m^2
Vstup do bytové části objektu je v úrovni 1.N.P. schodiště tvoří nechráněnou únikovou cestu
Šířka úniku je 1,1 m , průchod dveřmi 0,9 m.
Před vstupem z garáže do prostoru schodiště BD s výtahovou šachtou, aby nedošlo k jejich zakouření při požáru v garáži , dle čl.3.9 ČSN 730833, musí být tento prostor oddělen kouřotěsně oddělenou předsíní.
- nadzemní severní část s 9 ti byty má samostatné schodiště mezi 1.np-3.np, nezasahuje do 1.pp.
Tvoří nechráněnou únikovou cestu dle čl.5.3.2 ČSN 730833, musí tvořit požární úsek , kde pn= max.5 kg/m^2.

- požární výška budovy B h = 5,8 m
- úroveň 1.P.P. – 3,4 m , h_p = 22,5 m
- konstrukční systém je nehořlavý (pokud strop nad 1. a 2.np je nehořlavý), jinak smíšený.

Budova C
Objekt má 2 nadzemní podlaží , není podsklepen.
Administrativní, provozní budova s lehkou výrobou v 1.np a části 2.np.
V části 2.np jsou umístěny byty, celkem 6 bytů (tvoří požární úseky) , které ústí do vlastního schodiště

- vstup do provozní komerční části je v 1.np ze dvora.
- do bytové části objektu je vstup v úrovni 1.N.P, schodiště tvoří nechráněnou únikovou cestu
  NÚC musí tvořit požární úsek , kde pn= max.5 kg/m^2, mezní dl.35m
- požární výška budovy C .. h = cca 3 m
- konstrukční systém je nehořlavý (pokud strop nad 1.np je nehořlavý), jinak smíšený.

1) Požární úseky a požární riziko:

1.pp
P1.1 - hromadná garáž 46 stání + šachta s autovýtahem
- nebudou zde parkována auta na plyn
- Součástí PÚ garáží bude před vstupem do budovy B musí být zřízena kouřotěsně oddělená předsíň. te=15minut ..... SPB I.

P1.2 - strojovna autovýtahu - SPB II
1.np - 3.np
PÚ - byty - jednopodlažní ,h=5,8 m, pv=45 kg/m^2 ..... SPB II
PÚ - kola - pv=15 kg/m^2 .....SPB II
PÚ - provozovny - předpoklad SPB II a III
svislé požární úseky:
- schodištový prostor , v domě B včetně chodby, výtahové šachty ..... SPB II

Šachty VZT – SPB II
ZTI šachty v bytech - budou součástí požárních úseků bytů, nebo vytvoří požární úsek (bude řešeno v další PD

2) Stavební konstrukce : n.p. SPB II, 1. p.p SPB II,
Požární stěny a stropy , nosné konstrukce uvnitř objektu , nesoucí požárně dělící konstrukce:
1-3.n.p. - R,REI 30
1.p.p - R,REI 45 DP1
Požární pásy u objektu nemusí být navrženy

3) Únikové cesty
Z bytových domů odpovídají čl. 5.3.2 ČSN 730833 , ČSN 730802 , v p.p garáží. dle ČSN 730804 PI, mezní dl. nechráněných únikových cest je v z NP bytového domu max. dl.35 m
Z prostoru garáží v 1. podzemním podlaží pod objektem vedou nechráněné únikové cesty - do schodiště a ven v úrovni přízemí domu B a do dvora.
Bez průkazu:
Mezní dl. 1NÚC = 30 m
Mezní dl. pro 2 NÚC = 45 m
Evn. se prokáže dl. úniku průkazem.

Nouzové osvětlení : (dle ČSN EN 1838) v hromadné garáži - 15 minut a v CHÚC B po dobu min. 45-ti minut, návrh 60 minut .
Pro orientační nouzová svítidla jsou použita svítidla s piktogramy ukazujícími směr úniku.

4) Řešení odstupových vzdáleností a vymezení požárně nebezpečného prostoru
Odstupy mezi objekty :
odstupy od bytů-PÚ v nadzemních podlažích : stanoveno dle tab. F1,F2 ČSN 730802
Odstup : konstrukční systém nehořlavý, pv= 45kg/m^2
max. odstupová vzdálenost od PÚ bytu 1.- 3.np
pv = 45 kg/m^2 , hu = 3m, l = 6 m,po = 60%, ...d = 3,7 m
pv = 45 kg/m^2 , hu = 3m, l = 6 m,po = 40%, ...d = 2,8 m
odstupová vzdálenost od schodištového prostoru ..... d=0m

Odstupy mezi objekty :
Předpoklad je, že požárně nebezpečný prostor každého nového domu zasahuje na pozemek investora a nezastavěné sousední pozemky, nezasahuje na sousední objekty.

5) Navržení zdrojů požární vody
Vnitřní hadicový systém: požaduje se v 1.pp i v n.p. bytového domu.
Vnější požární voda :
Potřeba požární vody:
Bytový dům : potřeba požární vody pro byty do 120 m^2 : ..... 4 l/s , DN 100
Hromadné garáže: potřeba požární vody dle velikosti požárního úseku
dle ČSN 730873 - tab.2,pol .2 (nevýrobní objekty) PÚ v 1.pp 1000 m^2 : 6 l/s, DN 100
nad 1000 m^2 : 9,5 l/s, DN 125
Požadavek : 6 l/s, DN 100
požadavek : venkovní hydrant umístěn do 150 m od objektu, vysazený min. na DN 100 další hydrant ve vzdálenosti 300 m, nebo požární nádrž 35 m^3.

6) Předpokládané vybavení stavby vyhrazenými a požárně bezpečnostními zařízeními
Podmínky požadující vybavení objektu požárně bezpečnostním zařízením dle čl. 6.6.9 až 6.6.11 ČSN 730802 se na řešený bytový objekt -sk. OB2 v n.p. - nevztahují .
Byty budou vybaveny hlásiči autonomní detekce a signalizace. Na únikových cestách bude nouzové osvětlení.
Nouzové osvětlení : (dle ČSN EN 1838) v hromadné garáži a schodištích po dobu 60-ti minut.
Autonomní detekce a signalizace:
Prostor každého bytu dle čl. 5.5 ČSN 730833 musí vybavit zařízením autonomní detekce a signalizace. Toto zařízení musí být umístěno v bytě o ploše bytu menší než 150 m^2 v části vedoucí k východu .
Požárně bezpečnostní zařízení a technická zařízení v hromadných garážích v 1.pp
Hromadné garáže :
P1.1 - hromadná garáž - 46 stání
Hromadná garáž, skupina vozidel 1, nebudou parkována vozidla na plynná paliva v 1.pp – PÚ dle čl. I.2.3 1.b),
Dle čl. I.3.5. a) (Z2/2015) ČSN 730804 PI:
požární úsek uzavřené garáže (x=0,25) max. o 60 stáních (dovolený počet stání v 1 oddělení - z=1,5) s y =1,0 (bez SHZ) lze umístit v 1 pp.
V našem případě je počet stání je 46 <60.
Dle čl. I.4.3 (Z2/2015) ČSN 730804 PI:
- musí být v hromadné garáži dle čl. I.3.4 4) (počet stání v PÚ více jak 27) instalována elektrická požární signalizace - EPS
Pokud nebude stálá obsluha (2 osoby), musí být ústředna EPS napojena na centrální pult požární ochrany. EPS bude muset být zřízena nejen v garážích , ale i ve schodišti a nebytových prostorech.
Samočinné stabilní hasicí zařízení se nemusí se v 1.pp instalovat
Samočinné odvětrávací zařízení při požáru se nepožaduje instalovat

7) Zařízení pro protipožární zásah:
Přístupová komunikace:
Příjezdová komunikace ke vstupům do domu B je v severní částí ul. Družstevní .
Z příjezdové přístupové komunikace min.š. 3 m U Kovárny je vjezd do dvora, plocha pro zastavení vozidla JPO je do 20 m od vstupu do domu C a A a do hromadné garáže v 1.pp, ve dvoře bude zřízena plocha pro otáčení vozidel JPO.
Vjezd do areálu skrz bránu,musí být široký cca 3,5 mm , vysoký 4,1m.
Nástupní plochy - se nepožadují
Vnitřní zásahové cesty se nepožadují
Vnější zásahové cesty není nutné zřizovat, výlez na střechu bude možný ze schodiště.
Vypínání el. energie objektu
Centrál stop (mimo zařízení funkčních při požáru), bude v případě požáru provedeno pro nadzemní podlaží domů A,B,C a společné garáže u hlavního vstupu do 1.NP domu B
Pro požární zásah je nutné zajistit vypínání elektroinstalace souboru bytových domů a společné podzemní garáže "Centrál Stopem.

Podmiňující předpoklady z hlediska UP:
1) zhotovení. projednání, schválení územní studie a její vklad do registru studií (vkládá obec)
2) vyjádření OUP KRS k souladu projektu s UP

Podmiňující předpoklady z hlediska TI:
1) kapacita ČOV
2) likvidace dešťových vod - v případě napojení na jednotnou kanalizaci je nutné zbudování retence a souhlas obce.
V případě napojení do vodoteče je nutný souhlas vlastníků dotčených pozemků.
3) v případě nedostatečné hloubky zajištění tlakové kanalizace
4) kapacita vodovodu 9,5 l/s pro požární hydranty, nebo zřízení požární nádrže

Podmiňující předpoklady vzešlé z projednání:
1) Obec - podmiňující předpoklady z hlediska funkce - maximálně přípustná počet bytových jednotek je 30 komerčních a 4 sociální.
2) Sousedé a obec – prostorová regulace dle projednání VRO z 11.6.2019, následná jednání na místě (Košina, Rollo, Vyhlídal) – zezávazněna dne 3.7. 2019 souhlasem zastupitelstva, doloženo výkresem objemové regulace - viz níže.
3) Sousedé – Rollovi – žádná okna k pozemku, zachovat stávající stěnu objektu
4) Sousedé – Vyhlídalovi - zachovat stávající stěnu objektu, včetně oken, místnosti v přízemí s okny do pozemku Vyhlídalových vybavit jinými funkcemi než bydlení, nerušícími funkcemi. Ve střeše směrem k pozemku je možné mít okna a funkce bydlení. Na pozemek Vyhlídalových je možné umístit retenční nádrž dešťových vod.
3) Dopravní inspektorát – osobní projednání Por. Mgr. Lucie Hanousková, 10.6.2019, pracoviště Zahradní 1877 Brandýs n.l., koncepční souhlas, nutné vyhovět normám v napojení výjezdu z garáží na ulici Družstevní.

<u>Projednání samosprávními orgány:</u>

K datu zpracování této dokumentace byla vydána tato stanoviska:

Usnesení zastupitelstva č. 3 z jednání konaného 22. 5. 2019:
30/2019 – 3. ZO
I. Bere na vědomí záměr nového využití lokality U Kovárny.

II. Požaduje v další fázi přípravy projektu omezení počtu bytů v zájmovém území oproti navrhovanému počtu 40 bytů včetně 4 sociálních.
III. Pověřuje předsedu Výboru pro rozvoj obce jednáním o podobě územní studie zájmového území a předložením upraveného návrhu zastupitelstvu obce.

Usnesení zastupitelstva č. 4 z jednání konaného 3. 7. 2019
41/2019 – 4. ZO
I. Bere na vědomí informaci o průběhu jednání o novém využití brownfieldu U Kovárny.
II. Souhlasí s objemovou studií dle přílohy č. 2., která určuje prostorové a výškové uspořádání budoucí zástavby v lokalitě U Kovárny a představuje limity pro přípravu územní studie.

Zápis ze schůzky Výboru pro rozvoj obce 11. června 2019:
(Zápis vypracoval 17. 6. 2019 Roman Ehrenberger, Předseda Výboru pro rozvoj obce.)
Přítomni: Elšad Tagiev, Otakar Hlavín, Roman Ehrenberger, Vratislav Srb, Honza Havlíček Hosté: místostarosta Michal Doubrava, místostarosta František Grunt, pan architekt Hájek, pan Alakbarov, pan Vyhlídal, pan Hladík a manželé Rollovi.
Omluveni: Jaroslav Baumruk, Radek Kraus
Program jednání:
1. přestavba brownfieldu U Kovárny na bytové domy
Pan architekt Hájek představil upravenou verzi lokality U Kovárny, která byla následně připomínkována přímými sousedy, členy obce a členy výboru. Závěr věcné diskuse a požadavků ze strany sousedů a obce lze shrnout takto:

pan Hladík k budově A – nezvyšovat hřeben střechy nad současný stav, žádná okna ve střeše a žádná okna směřující k jeho pozemku, prověřit zastínění oken jeho nemovitosti a pozemku. Pan Hladík ocenil posunutí budovy A(2) směrem dál od jeho pozemku jako vstřícný krok.
manželé Rollovi k budově B - nezvyšovat hřeben střechy nad současný stav, žádná okna ve střeše a žádná okna směřující k jejich pozemku
pan Vyhlídal k budově C – upozornil na existenci sklepení na hranici svého pozemku, které by mohlo mít vliv na statiku budovy C. Vzhledem k absenci oken směřující k jeho pozemku a stejné výšce hřebene současného stavu nemá dalších námitek.
Obec Líbeznice - celkový počet bytů 30 + 4 obecní (1 x 1+kk s plochou do 25 m^2, 2 x 1+kk s plochou do 30 m^2 a 1 x 2+kk s plochou do 40 m^2), parkovací stání pro obecní byty na povrchu ve dvoře jsou akceptovatelné. Obci by pomohlo provozovat v areálu jedno oddělení mateřské školy pro 25 dětí s veškerým potřebným zázemím.
Jako vstřícný krok nabídli pan Hladík, pan Vyhlídal a manželé Rollovi návštěvu na jejich pozemku panu architektu Hájkovi a panu Alakbarovi. Tím bude možné na místě projednat podrobnosti týkající se zastínění jejich pozemků nebo nemovitostí.

Celková bilance:

Parkování

- Podzemní parking 47 stání
- Povrchové stání mimo areál 13 stání
- Celková plocha parkingu 1233 m2

Objekt A

1.np
- nebytová plocha – max 10% 225 m2
- 1+kk byt pro obec 26 m2
- 1+kk byt pro obec 29 m2

2.np
- nebytová plocha – max 10% 225 m2

3.np
- nebytová plocha – max 10% 225 m2

Objekt B

1.np
- bytová plocha 1. část 103 m2
- bytová plocha 2. část 325 m2
- bytová plocha 3. část 80 m2

bytová plocha 1.np celkem 508 m2

2.np
- bytová plocha 1. část 425 m2
- bytová plocha 2. část 80 m2

bytová plocha 2.np celkem 505 m2
- nebytová plocha– max 80% 24 m2

3.np
- bytová plocha 1. část 438 m2
- bytová plocha 2. část 80 m2

bytová plocha 2.np celkem 518 m2
- 1+kk pro obec 25 m2
- 2+kk pro obec 40 m2

Objekt C

1.np
- nebytová plocha – max 80% 239 m2

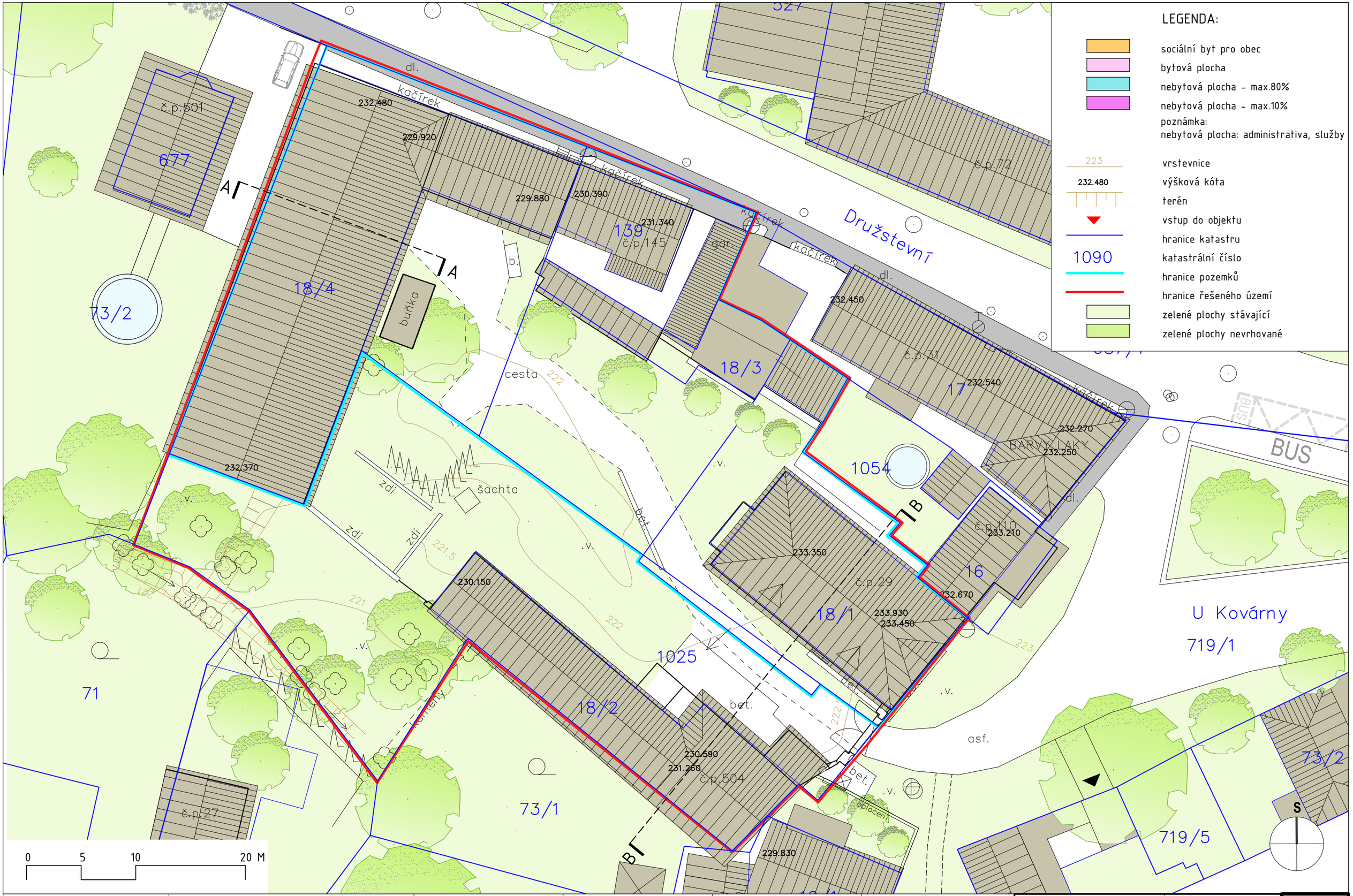
2.np
- nebytová plocha – max 80% 223 m2

Parkování celkem: 60

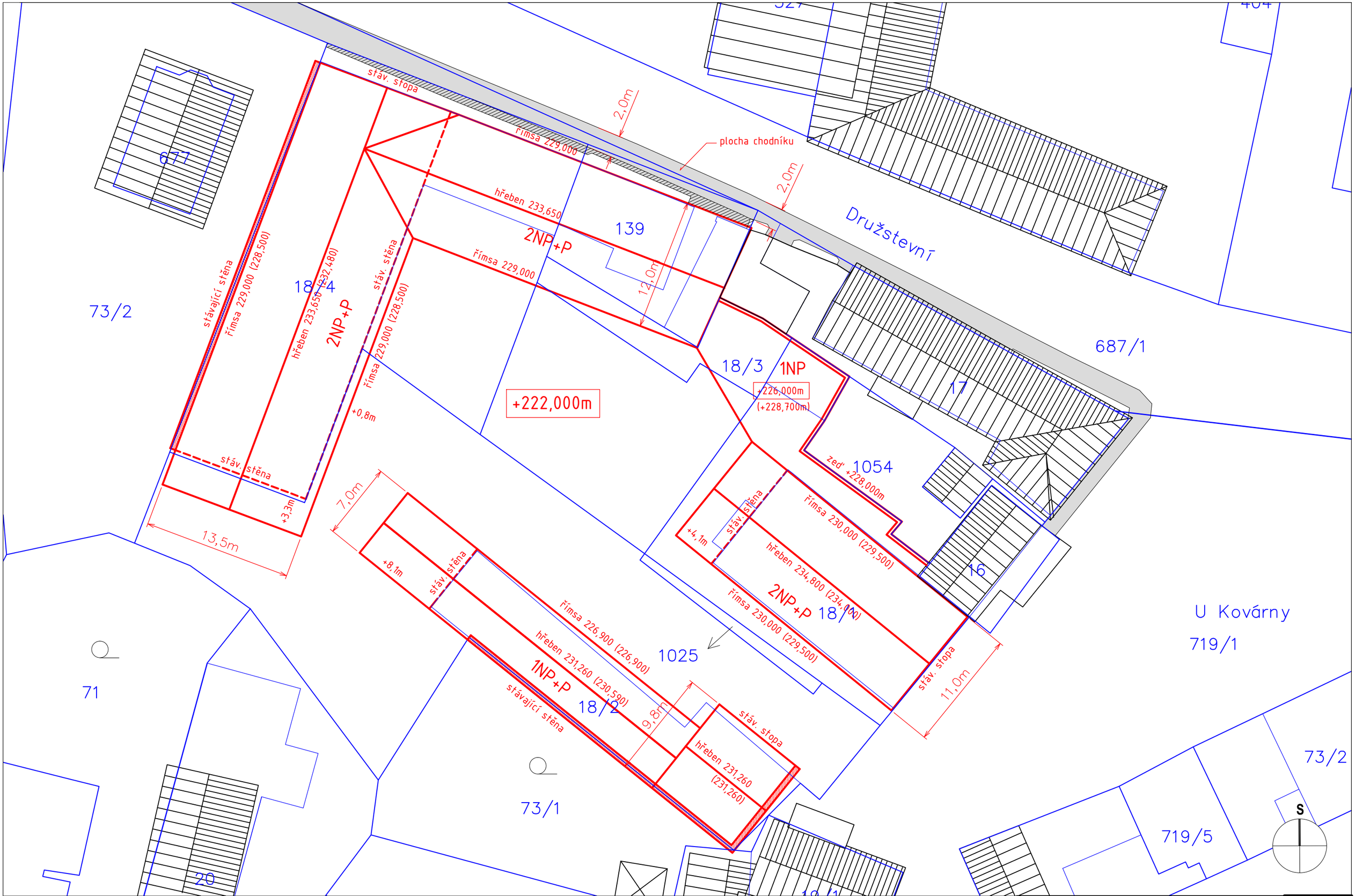
Počet bytů celkem: 34
z toho standardních bytů: 30
z toho soc. bytů pro obec: 4

Legenda:
xxx m2 sociální byty pro obec
xxx m2 bytová plocha
xxx m2 nebytová plocha – max 10%
xxx m2 nebytová plocha – max 80%

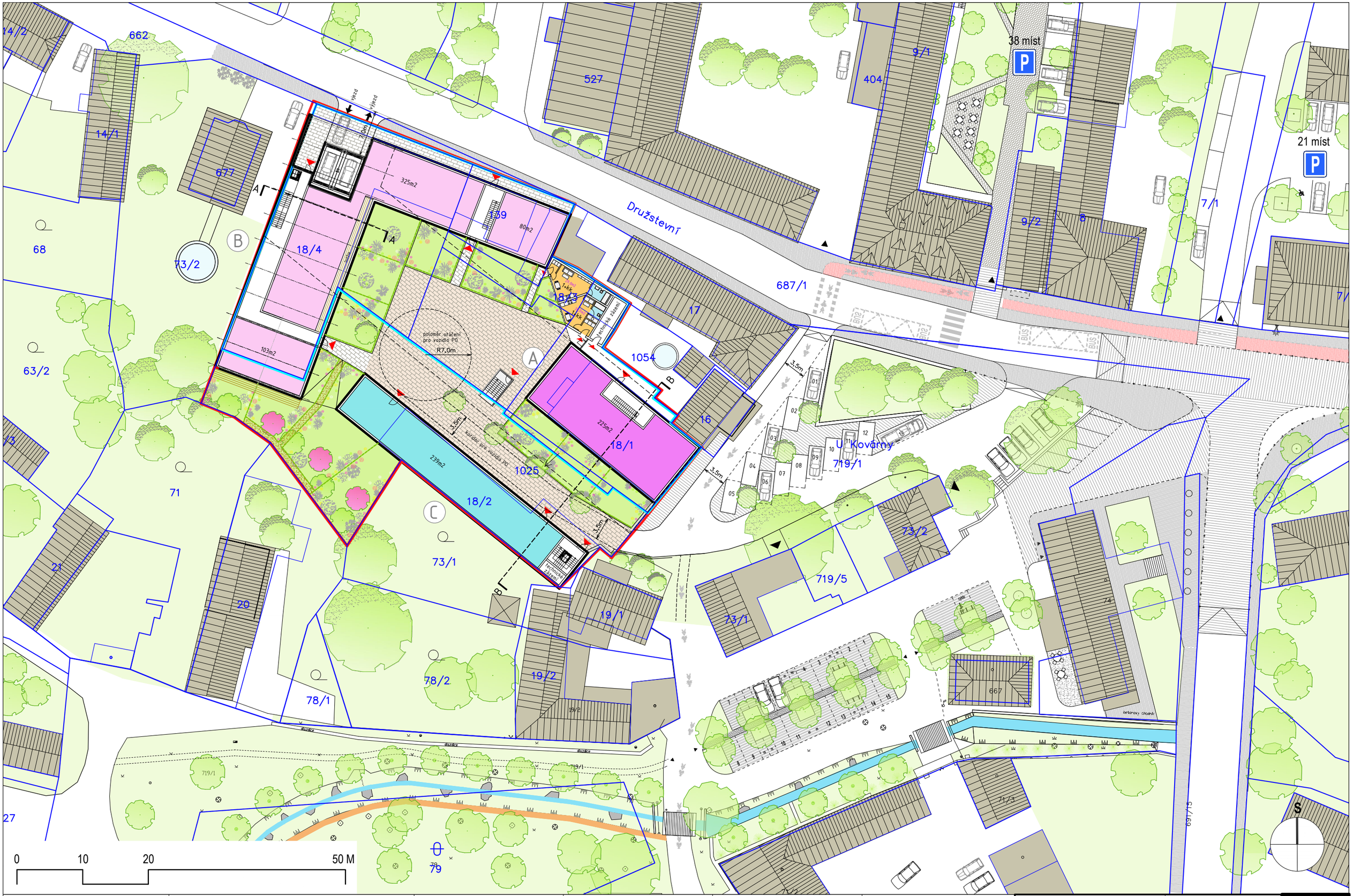
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:7500	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY		B.01



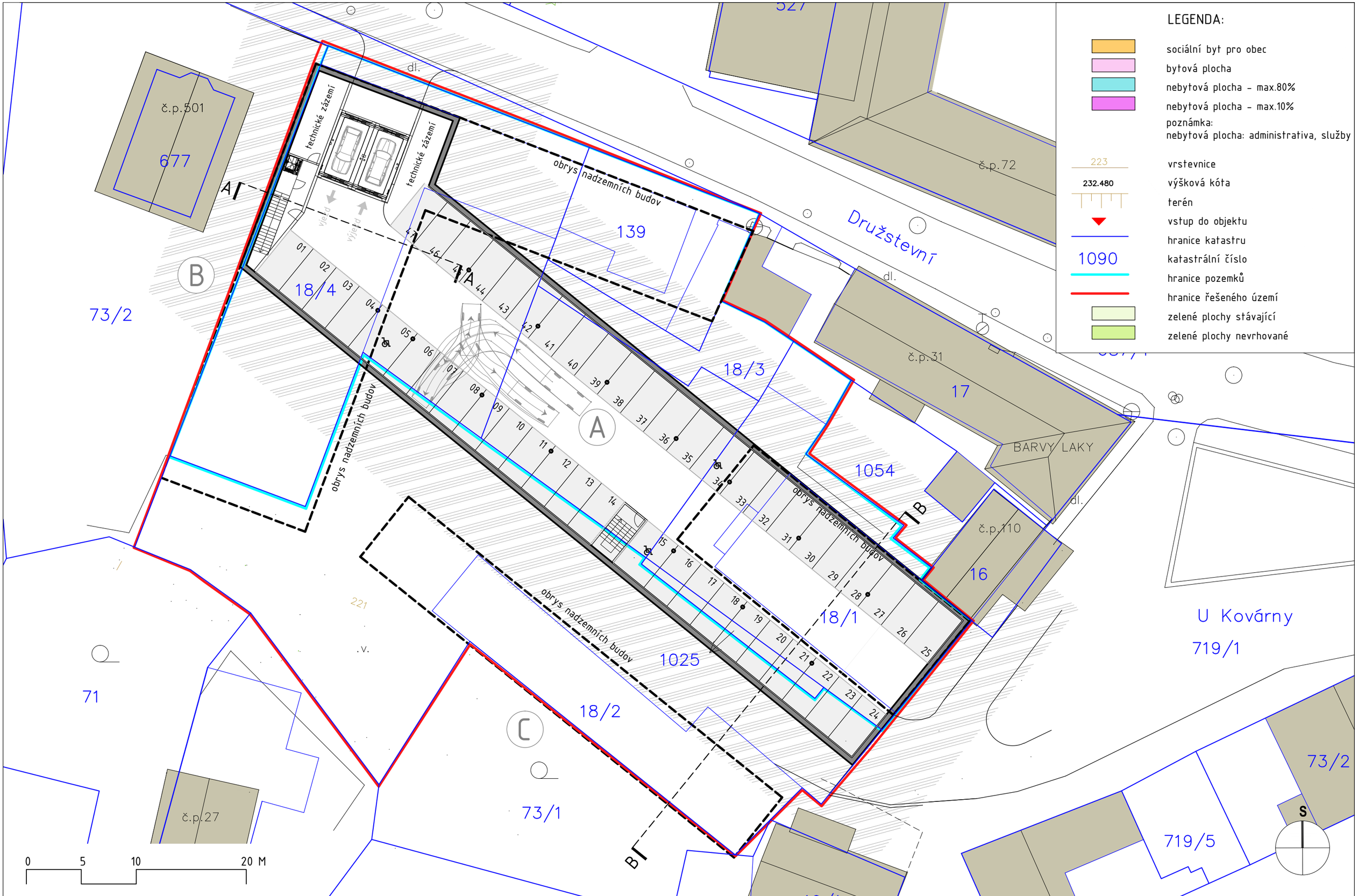
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU SITUACE - STÁVAJÍCÍ STAV		B.02



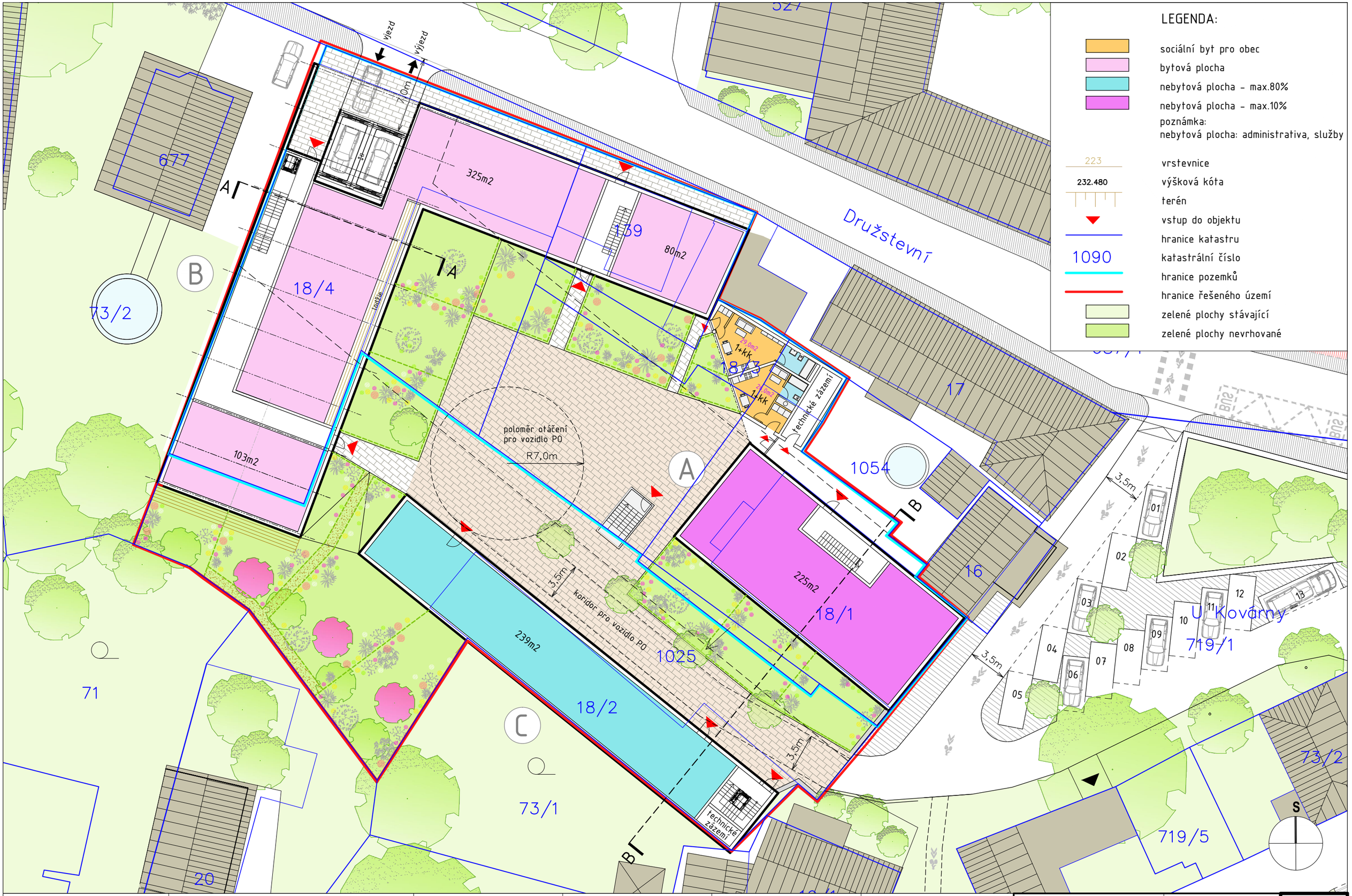
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU: OBJEMOVÁ STUDIE PROSTOROVÝ REGULATIV NADZEMNÍ ČÁSTI		B.03



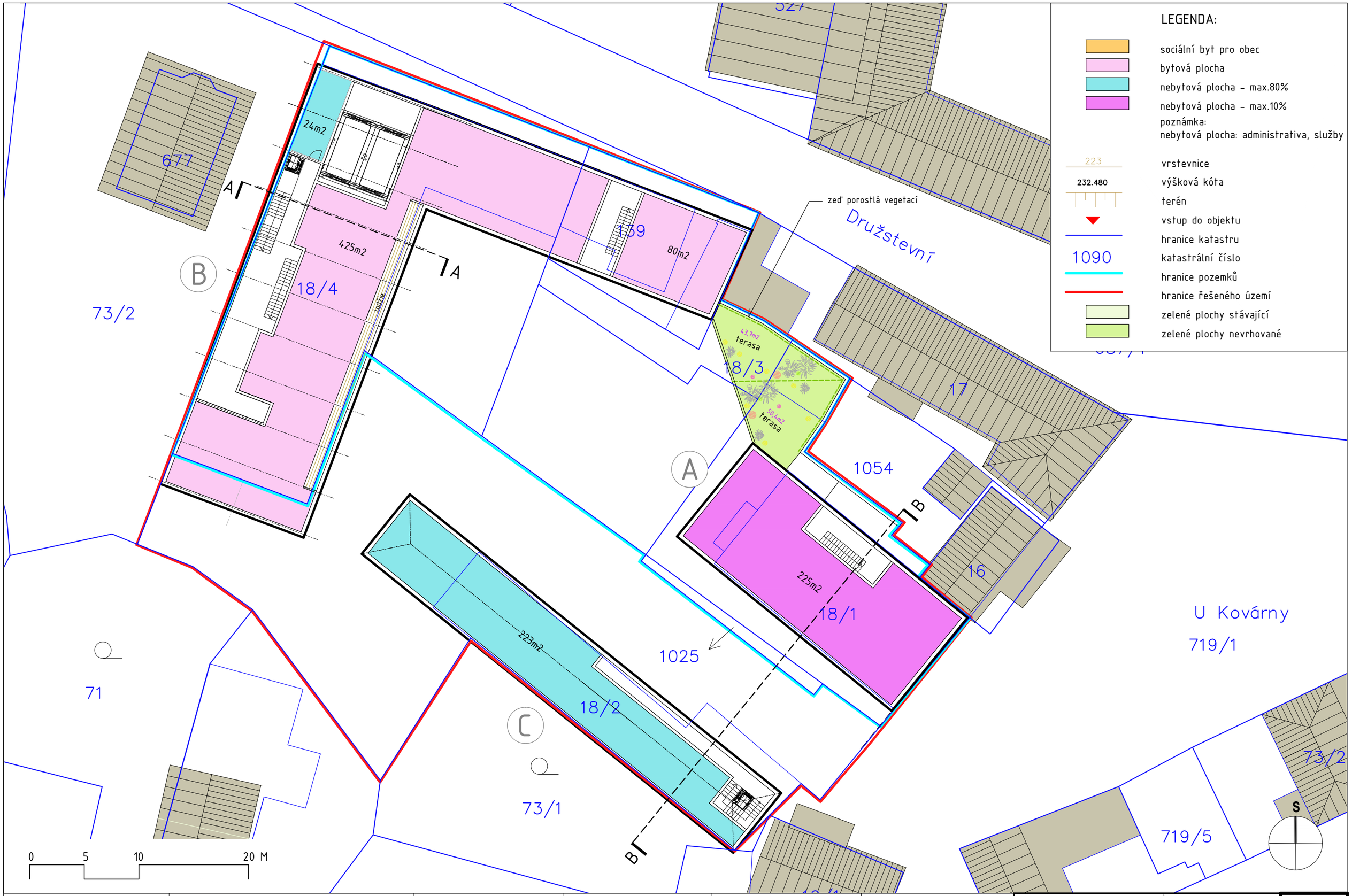
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:500	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU SITUACE - NÁVRH - ŠIRŠÍ VZTAHY		B.04



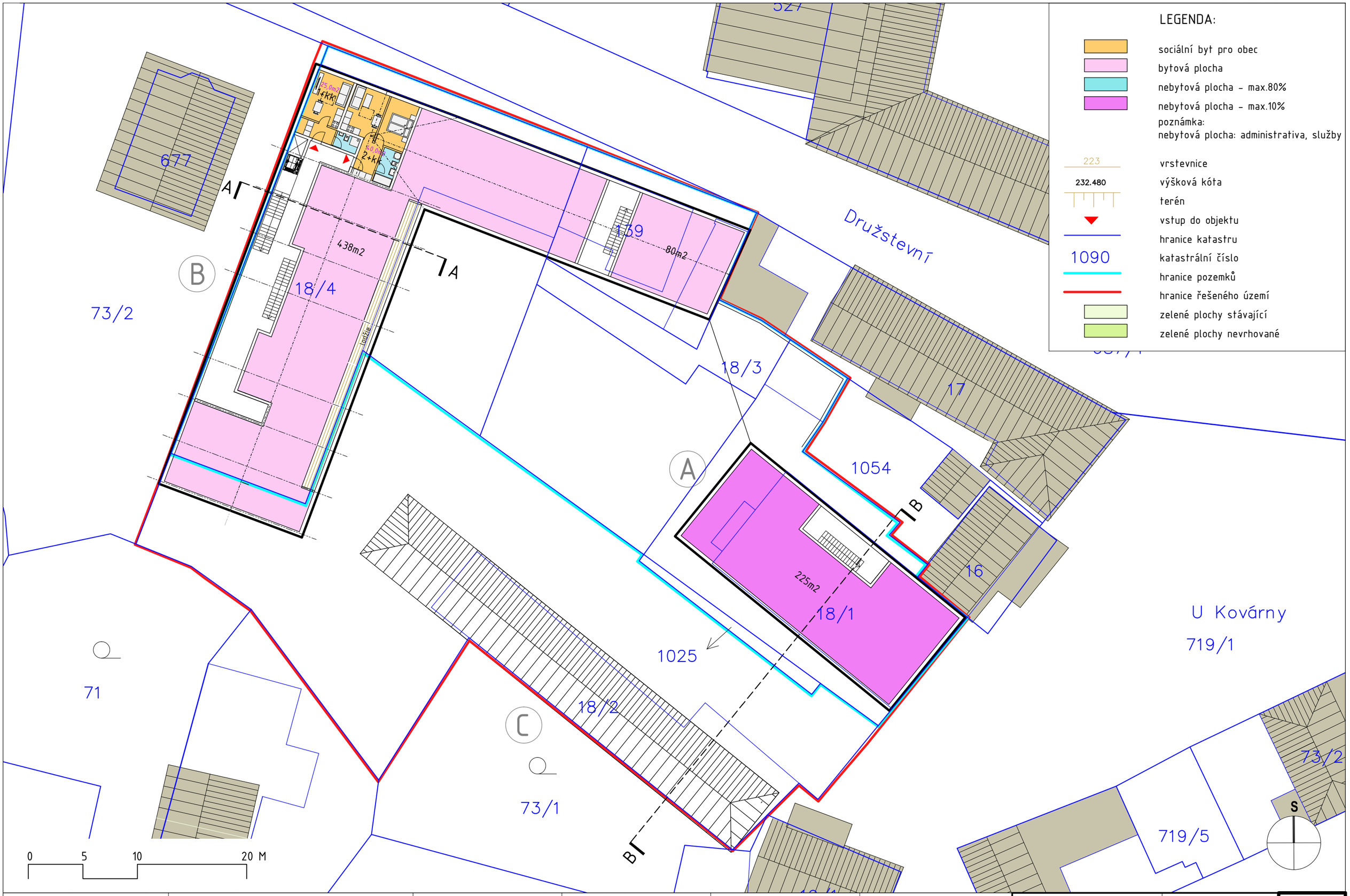
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS 1.PP - NÁVRH		B.05



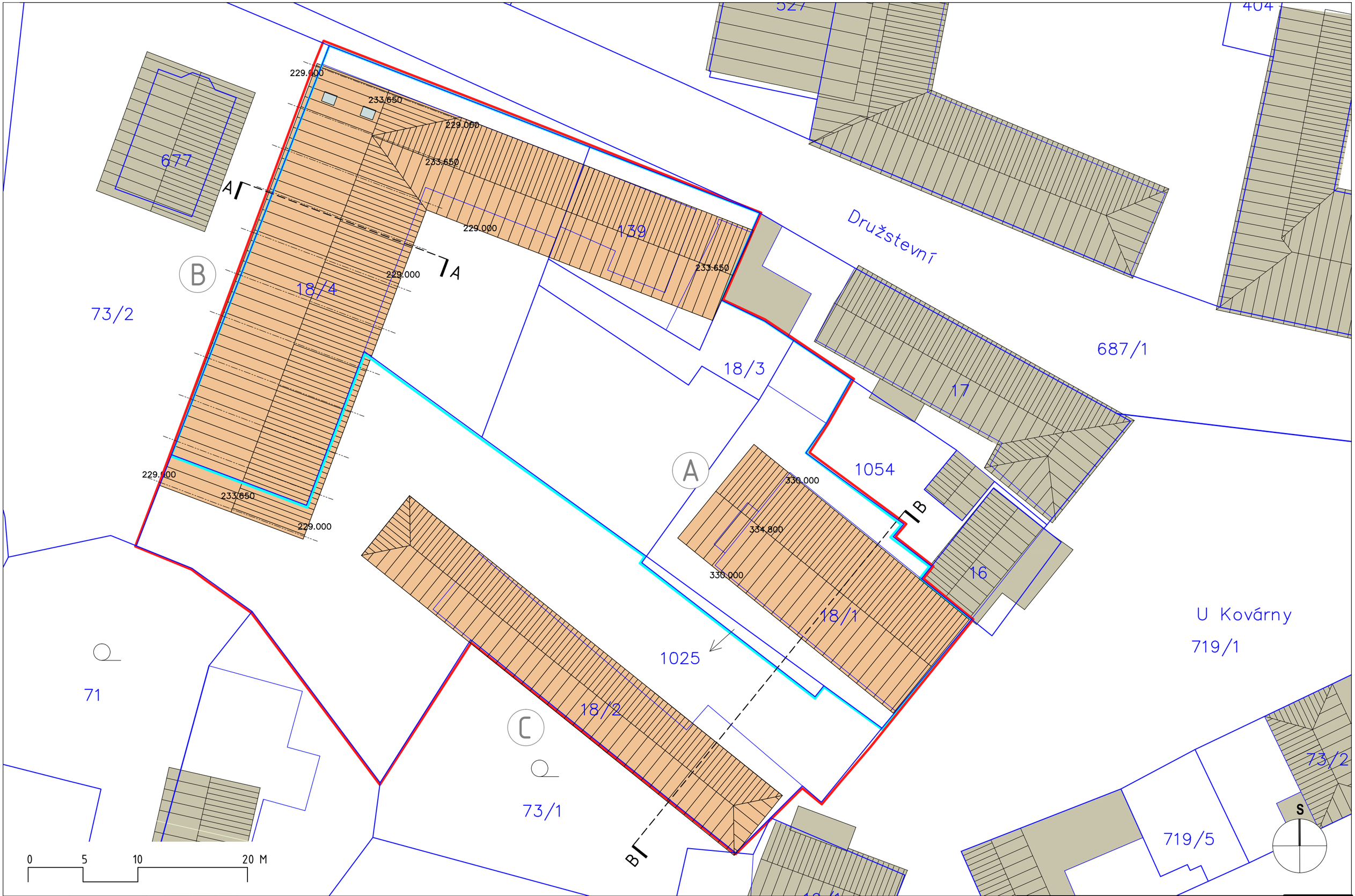
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS 1.NP - NÁVRH		B.06



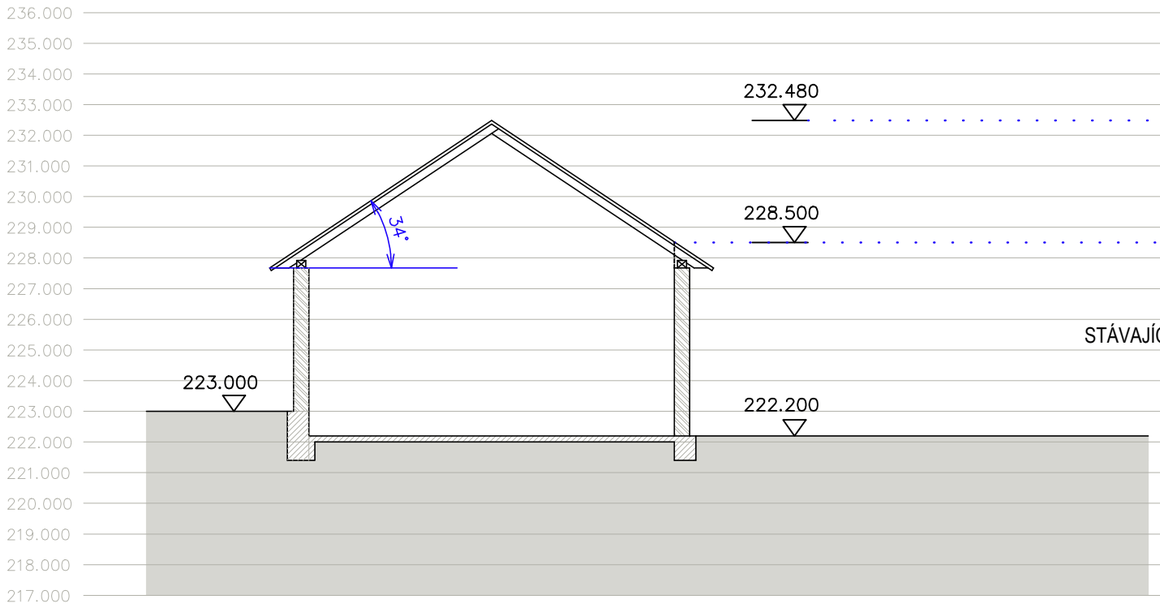
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS 2.NP - NÁVRH		B.07



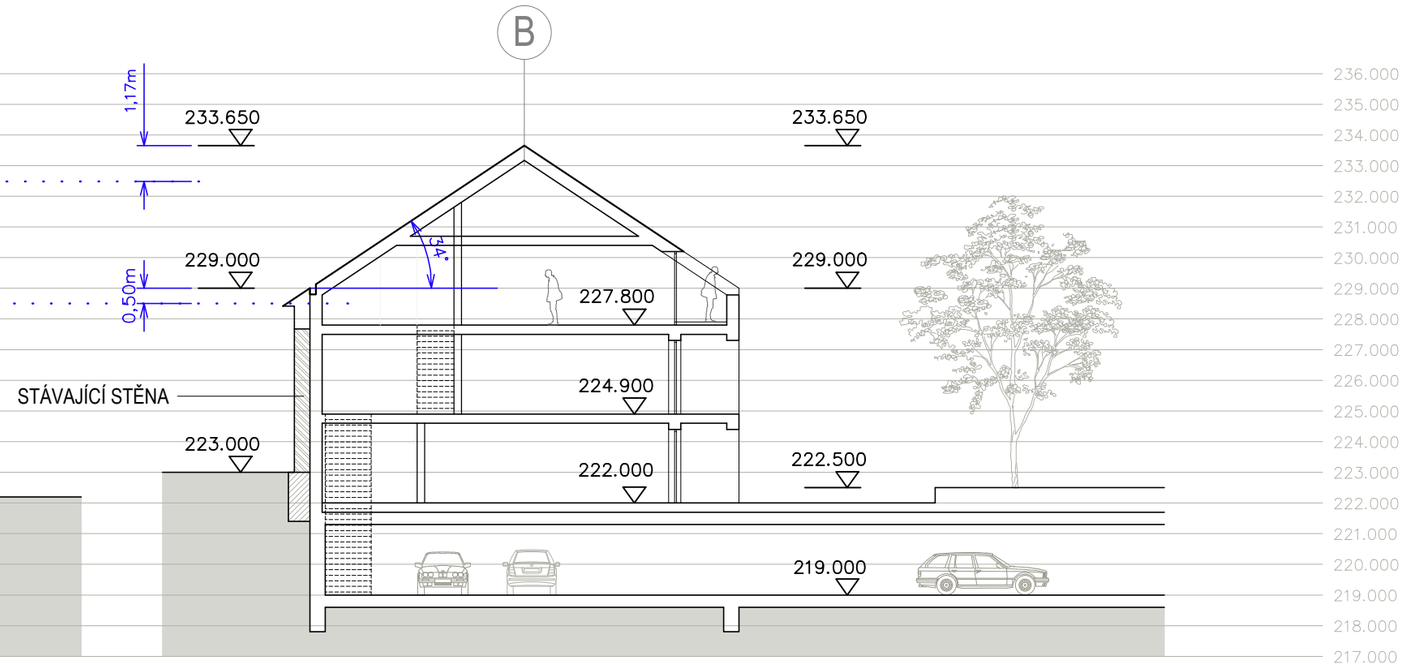
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	**INVESTOR:** PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	**PROJEKTANT:** ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** ING. ARCH. JAN HÁJEK	**AUTOŘI:** MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	**STUPEŇ:** ÚZEMNÍ STUDIE	**DATUM** 09.2019	**M** 1:300
						NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS 3.NP - NÁVRH	**Č.V.** B.08



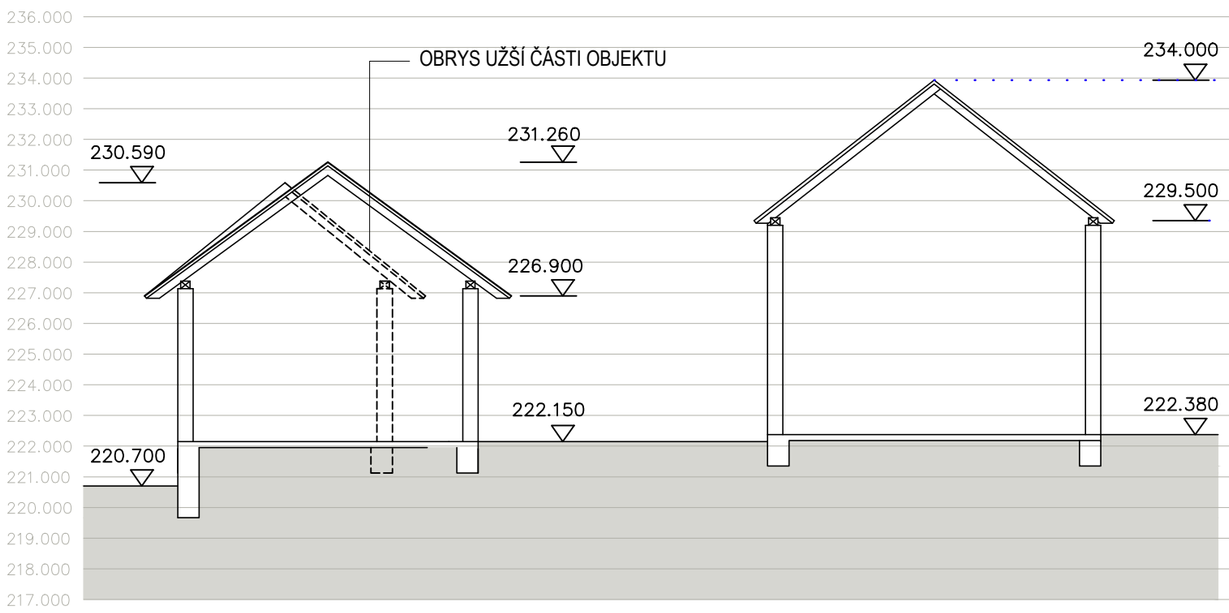
AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:300	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU PŮDORYS STŘECH - NÁVRH		B.09



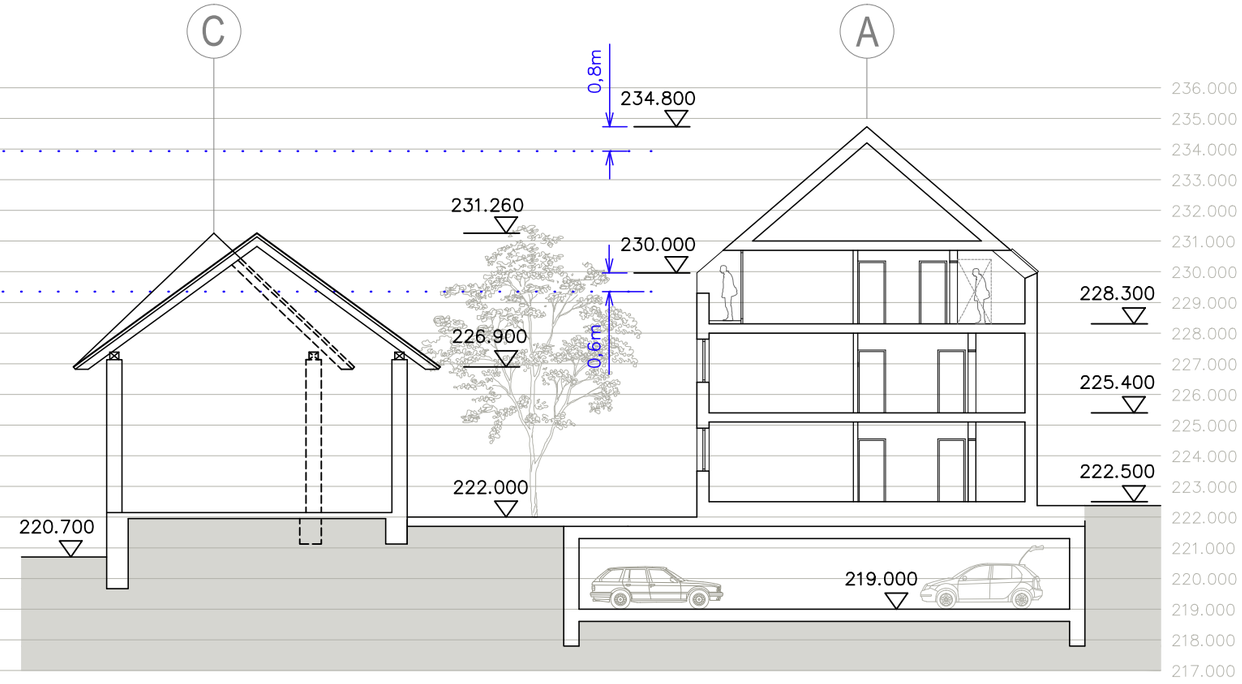
ŘEZ A - A STÁVAJÍCÍ OBJEKT



ŘEZ A - A NAVRHOVANÝ OBJEKT

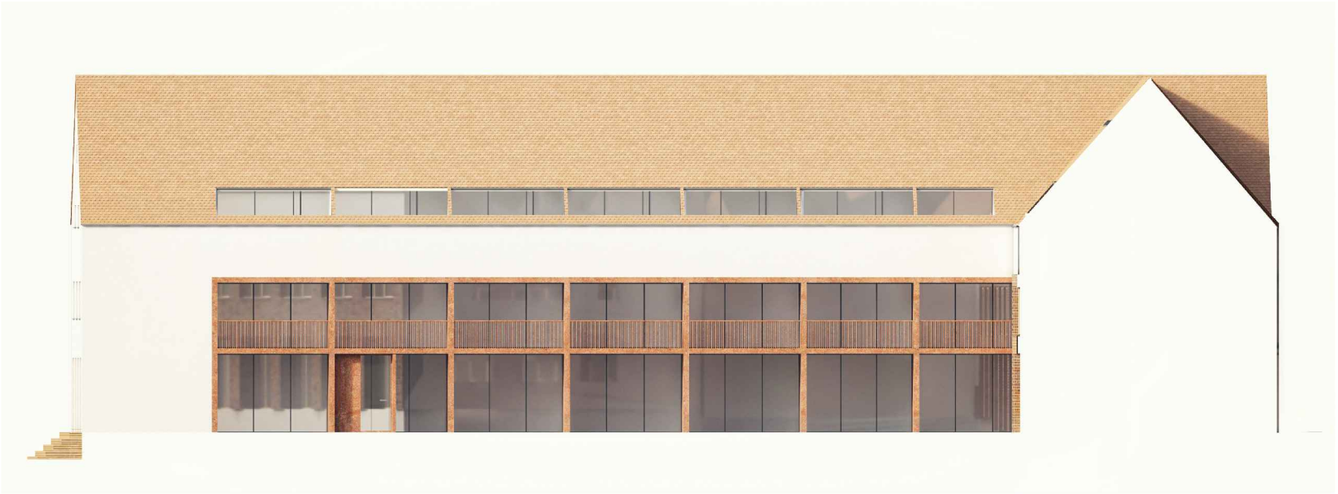


ŘEZ B - B STÁVAJÍCÍ OBJEKTY



ŘEZ B - B NAVRHOVANÉ OBJEKTY

AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:200	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU: ŘEZY		B.10



OBJEKT B

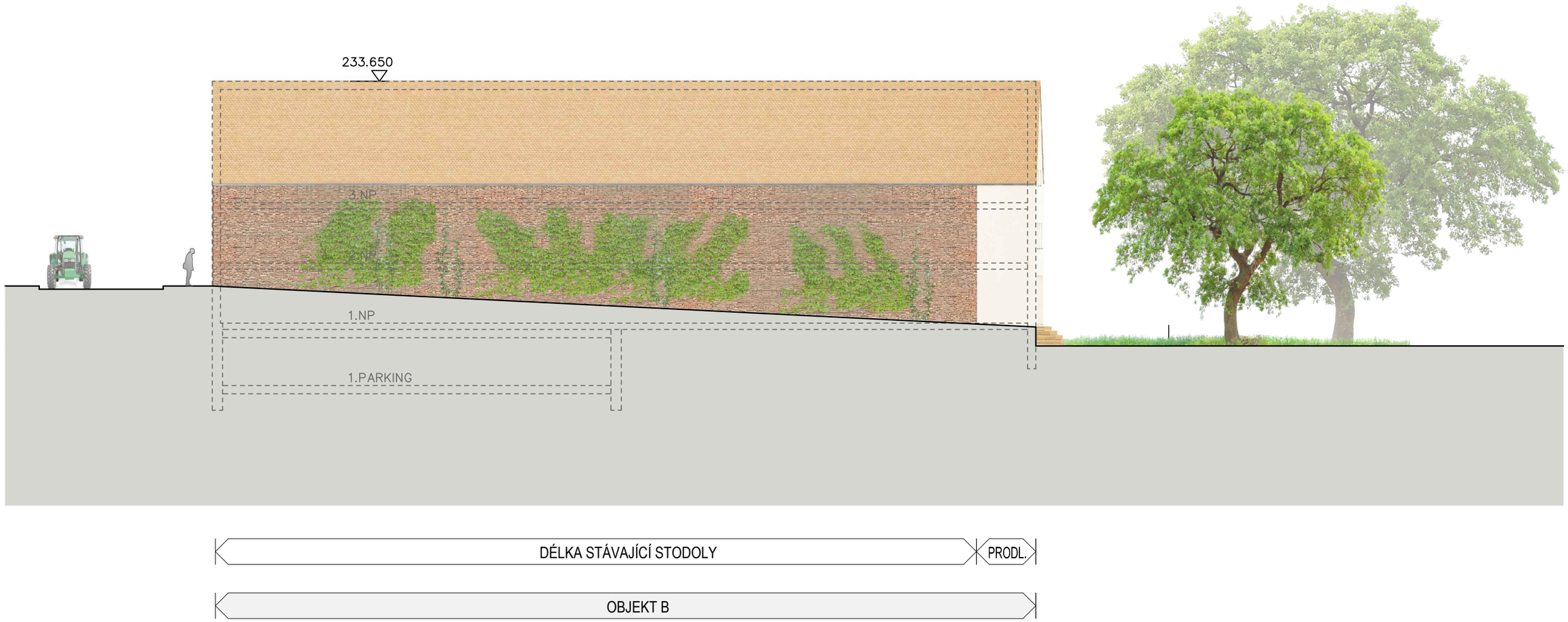
POHLED 1

OBJEKT B

OBJEKT A

POHLED 2

AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	**INVESTOR:** PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	**PROJEKTANT:** ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** ING. ARCH. JAN HÁJEK	**AUTOŘI:** MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	**STUPEŇ:** ÚZEMNÍ STUDIE	**DATUM** 09.2019	**M** 1:200	**Č.V.**
						NÁZEV VÝKRESU POHLEDY		B.11



AKCE:	INVESTOR:	PROJEKTANT:	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:	AUTOŘI:	STUPEŇ:	DATUM 09.2019	M 1:200	Č.V.
ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1	ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	ING. ARCH. JAN HÁJEK	MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	ÚZEMNÍ STUDIE	NÁZEV VÝKRESU POHLED Z POZEMKU 73/2		B.12

AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE AREÁLU "U KOVÁRNY" KONVERZE HOSPODÁŘSKÉHO DVORA NA OBYTNÝ SOUBOR - LÍBEZNICE	**INVESTOR:** PROGRESS DEVELOPMENT GROUP s.r.o. RŮŽOVÁ 947/8, NOVÉ MĚSTO 110 00 PRAHA 1 PROGRESS DEVELOPMENT GROUP	**PROJEKTANT:** ATELIER M1 ARCHITEKTI S.R.O. MARKÉTSKÁ 1/28 169 00 PRAHA 6	**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:** ING. ARCH. JAN HÁJEK	**AUTOŘI:** MGR. AKAD. ARCH. PAVEL JOBA ING. ARCH. JAN HÁJEK ING. ARCH. JAKUB HAVLAS	**STUPEŇ:** ÚZEMNÍ STUDIE	**DATUM** 09.2019	**M**
						NÁZEV VÝKRESU VIZUALIZACE	**Č.V.** B.13