**Studie zástavby lokality „Na Hodinářce“ v Přelouči**

**Průvodní zpráva k navržené koncepci**

**Identifikační údaje stavby**

Název: **Dostavba lokalit Na Hodinářce Přelouč**

Katastrální území: Přelouč

Číslo parcely: p.č. 917/1, 1820/1 v k.ú. Přelouč

Charakter stavby: Novostavba

**Identifikační údaje objednatele dokumentace**

Město Přelouč, Československé armády 1665

535 33 Přelouč

IČ: 002 74 101

DIČ: CZ00274101

Bankovní spojení: KB Přelouč, č.ú. 1425561/0100

**Identifikační údaje autora - zhotovitele dokumentace**

ADAM PRVNÍ spol. s r.o., Jindřišská 746

530 02 Pardubice

Zapsaná v OR vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, odd. C, vložka 2560

Bankovní spojení: KB Pardubice, č.ú. 4343561/0100

**Identifikační údaje a parametry navržené koncepce**

Celková plocha stavebního pozemku 35 814 m2

Zastavěná plocha 9 519 m2

Celkový obestavěný prostor 83 128 m3

Navržený počet bytových jednotek:

Bytové domy 218 bytových jednotek

Řadové domy 30 bytových jednotek

Vila domy 16 bytových jednotek

**Celkem 264 bytových jednotek**

Navržený počet parkovacích stání:

venkovní parkovací stání 178 ks

parkovací stání v garážích pod bytovými domy 220 ks

**Celkem 398 parkovacích stání**

**Charakteristika území**

**Poloha v obci**

Řešené území se nalézá v jižním sektoru města Přelouč na doposud nezastavěné ploše podél Kladenské ulice. Navazující zástavba má smíšený charakter a je tvořena jak bytovými tak rodinnými domy.

Stavební pozemek je vymezen podél ulice Kladenské spojující město Přelouč s obcí Benešovice. Ze severu pozemek sousedí s nově vybudovaným souborem bytových domů, na který navazuje navržený koncept zástavby.

**Dopravní řešení - návrh**

Území je rozděleno dopravní centrální komunikací, která vede řešeným územím směrem východ-západ. Tato komunikace vede po hranici funkčních ploch označených v územním plánu města Přelouč jako Z43 a Z42. Na východní hranici se centrální komunikace napojuje na ulici Kladenskou, na západní hraně je navrženo pokračování komunikace směrem k ulici Havlíčkově.

V rámci řešeného území jsou na tuto hlavní radiálu, která rozděluje území na severní a jižní část napojeny všechny obslužné komunikace vedoucí jak k sektoru bytových domů, tak k sektoru rodinných domů a viladomů).

Západně od řešeného území se rozprostírá relativně rozlehlé území určené územním plánem pro výstavbu rodinných domů. Navržená dopravní síť je řešena koncepčně tak, aby plynule navázala na toto území a umožnila jeho dostatečnou dopravní obsluhu. Ve výsledku by měla navrhovaná dopravní komunikace propojit ulici Kladenskou s ulicí Havlíčkovou skrze řešené území.

**Urbanistické řešení**

Urbanistické řešení respektuje regulativy územního plánu a sousedství stávající zástavby realizovaných bytových domů severně od řešeného území. Územní plán určuje pro severní část území maximální podlažnost čtyři nadzemní podlaží a pro jižní část jsou to dvě nadzemní podlaží s charakterem zástavby rodinných domů, případně viladomů.

Návrh dále zohledňuje charakter území, ve kterém se setkává a vzájemně propojuje zástavba bytových a rodinných domů.

Urbanistická struktura navazuje na již existující zástavbu, kterou respektuje a vhodně jí doplňuje. Hmoty navržených bytových domů nevytvářejí pro existující bytové domy bariéru, ale naopak se ve vztahu k nim snižují, čímž zabezpečují kvalitní výhledy směrem na jih i dostatečné proslunění.

Hlavní stavební čára na ulici Kladenské je odvozena od již existujících průčelí bytových domů. Orientace hlavních fasád objektů je východ - západ. Tyto jsou doplněny dvoupodlažními podnožemi, které opticky uzavírají prostor a definují tak vnitroblok.

V jižní části se území rozvolňuje směrem k plánovanému pásu zeleně, který bude tvořit bariéru před budoucím dopravním obchvatem.

**Architektonické řešení**

Území je rozděleno na dva základní sektory. První je orientován severně od navržené hlavní komunikace druhý se rozprostírá směrem na jih.

V severním sektoru jsou navrženy bytové domy s maximálním počtem čtyř nadzemních podlaží. Tyto bytové domy jsou orientovány hlavními fasádami východ-západ. Domy jsou doplněny dvoupodlažními podnožemi, ve kterých se navrhují byty s prostornými předzahrádkami. Zelené střechy nad těmito byty budou sloužit pro byty ve vyšších patrech bytových domů. Celý soubor bytových domů vytváří vlastní polosoukromý vnitroblok s privátními zahradami ale i veřejnými plochami pro relaxaci (altánek, dětské hřiště atd.)

**Bytové domy**

Jsou kombinací čtyřpodlažních hmot doplněných dvoupatrovými mezilehlými bloky, které dotvářejí prostor vnitrobloku. Z přízemí bytů jsou přístupné vlastní předzahrádky. Veřejné prostory mají dostatečný rozsah a výměru s důrazem na co největší zelené a relaxační plochy. V polozapuštěném technickém podlaží se nacházejí garáže, sklepní boxy a technické vybavení budov.

Jižní část území je tvořena převážně zástavbou skupin řadových rodinných domů. Dále na jih se plochy zeleně rozšiřují a řadová zástavba přechází do rozvolněné zástavby viladomů. Tato část jižního sektoru navazuje na plánované plochy izolační zeleně, které budou vytvářet bariéru dopravnímu obchvatu města.

**Řadové rodinné domy**

V území je navrženo třicet řadových domů v osmi skupinách. Každý z domů má k dispozici dvě parkovací stání na vlastním pozemku. Ke každému objektu přiléhá privátní zahrada. Hlavní fasády jsou v rámci světových stran orientovány východ-západ.

**Viladomy**

Viladomy se dvěma nadzemními podlažími zahrnují čtyři bytové jednotky s velkorysými přilehlými plochami zeleně. Každý z objektů bude mít k dispozici 8 parkovacích stání.

Zpracoval v srpnu 2018 Ing. arch. Marek Adámek

 Ing. arch. Jan Kovář