



## MĚSTO ROUDNICE NAD LABEM

---

### Územní studie pro plochy Z8/2, Z36 a Z77

pořizovatel:

**Městský úřad Roudnice nad Labem**

úřad územního plánování

Karlovo náměstí 21,

41301 Roudnice nad Labem

zpracovatel:

**T H E R ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR**

Ing. arch. Karel Thér

ČSA 474/13, 537 01 CHRUDIM IV,

tel.: 603 807 027, e-mail: karel.ther@ther.cz

ČKA 002441, IČ 44400942

datum vydání: 21.03.2023

Název dokumentace: Územní studie pro plochy Z 8/2, Z36 a Z77

Objednatel: Pod Řípem s.r.o.  
 Papírenská 114/5, Bubeneč, 160 00 Praha

Pořizovatel: Městský úřad Roudnice nad Labem  
 úřad územního plánování  
 Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem  
 oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Kamila Kloubská  
 vedoucí úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem

Projektant: THER ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR  
 Ing. arch. Karel Thér  
 Ing. arch. Tomáš Kondras  
 Dominik Kuboušek  
 ČSA 474/13, 537 01 CHRUDIM IV,  
 tel.: 603 807 027, e-mail: karel.ther@ther.cz

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy Z812, Z36 a Z77 v Roudnici nad Labem". Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území v částech týkajících se návrhu struktury zástavby, stanovení stavebních bloků jednotlivých funkčních ploch včetně stanovení uličních čar, podlažnosti, místních komunikací a vazeb na okolí. Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu při změně funkční plochy z OV-KM na plochu SM-M a části funkční plochy ZO na PV.

Obsah územní studie

I. Textová část

Podklady územní studie

1. Analytická část

- 1.a Širší vazby
- 1.b Historické snímky lokality
- 1.c Vymezení řešeného území
- 1.d Současný stav řešeného území
- 1.e Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem
- 1.f Služby a občanská vybavenost

2. Návrhová část

- 2.a Determinanty návrhu
- 2.b Návrh urbanistického řešení
- 2.c Návrh řešení územní studie pro stávající platný ÚP
- 2.d Návrh - podklad pro změnu ÚP
- 2.e Etapy výstavby
- 2.f Vlastnická struktura pozemků
- 2.g Návrh dopravního řešení
- 2.h Návrh řešení technické infrastruktury
- 2.i Zeleň, veřejná prostranství
- 2.j Vypořádání připomínek a vyjádření získaných během zpracovávání ÚS

3. Závěr textové části

- 3.a odůvodnění územní studie
- 3.b komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

II. Grafická část

001	Výkres širších vztahů – širší vazby	M	1 : 20 000
002	Výkres širších vztahů	M	1 : 5 000
003	Situace – územní plán	M	1 : 2 000
004	Situace – návrh regulace	M	1 : 1 000
005	Hlavní výkres	M	1 : 1 000
006	Situace - zákres do ortofotomapy	M	1 : 2 000
007	Situace - soutisk s platnou územní studií Z34	M	1 : 2 000
008	Situace – výšková struktura zástavby	M	1 : 5 000
009	Situace – majetkové vztahy	M	1 : 2 000
010	Situace – návrh napojení na sítě tech. infrastruktury	M	1 : 1 000
011	Situace – schéma dopravy	M	1 : 2 000
012	Situace – územní plán - návrh úprav ÚP	M	1 : 2 000
013	Hlavní výkres – úprava po změně ÚP	M	1 : 1 000
201	Podélné řezy územím – předpokládané zastavění	M	1 : 550
202	Podélné řezy územím – předpokládané zastavění	M	1 : 500
301	Uliční pohled – Neklanova ul.	M	1 : 550
510	Vizualizace – městská třída Neklanova		
511	Vizualizace – dětské hřiště		
701	Fotografie modelu		

Podklady územní studie

Konzultace na městském úřadě Roudnice nad Labem  
 Konzultace s odborem Památkové péče, městský úřad Roudnice nad Labem  
 Vyjádření odboru Památkové péče, Roudnice nad Labem, spis.zn SU/1168/2022/PK, 3.8.2022  
 Zadání územní studie pro plochy Z 8/2, Z 36 a Z77 Roudnice nad Labem (12/2021)  
 Platný územní plán Roudnice nad Labem (po změně č. IX – 10/2020)  
 Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Roudnice n.L. (12/2020) a průběžná aktualizace (05/2021)  
 Územní studie veřejných prostranství ve městě Roudnice nad Labem (12/2018)  
 Územní studie Z34 (Ing. arch. Jan Kadlas (01/2013)  
 Koncepce organizace dopravy a zklidnění dopravy ve městě Roudnice nad Labem 05/2021  
 Koncepce veřejného osvětlení města Roudnice nad Labem 08/2020  
 Strategický plán rozvoje města Roudnice n. L. pro období 2016 – 2025, schválený 22.června 2016 zastupitelstvem města  
 Geodetické zaměření pozemku  
 Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum, orientační posouzení podmínek vsakování srážkových vod (Mgr. Jan Kučera, Ph.D., RNDr. David Štorek 01/2021)  
 Katastrální mapa  
 Ortofotomapa ČÚZK  
 Fotodokumentace  
 Platné právní předpisy a příslušné normy  
 Vyjádření správců technické infrastruktury k existenci sítí a technických zařízení v území  
 Dopravní průzkum: Průzkum dopravy na vybrané komunikační síti, dotčené záměrem výstavby (ČVUT, 11/2021)  
 Dopravní studie: Vyhodnocení dopravního průzkumu v Roudnici nad Labem (ČVUT, 05/2022)  
 Analýza dostupnosti a potřeb služeb a občanské vybavenosti v území

## 1. ANALYTICKÁ ČÁST

Řešené území je okrajovou nezastavěnou částí města, která vznikla přirozeným rozvojem města východním směrem na Podluský a propojením s původní osadou Hracholusky. Rozvojové plochy určené k zastavění tak navazují na výstavbu panelového sídliště Hracholusky a přirozeně dotvoří tvar města bez rušivých urbánních prvků.

Plocha řešeného území vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou bytového charakteru a učilištěm SOU v ulici Neklanova. Přirozeně navazuje na zastavěné území města a v návrhu tak doplňuje jeho rostlou strukturu.

Současná urbanistická struktura sídliště Hracholusky je nesourodá skupina bodových a deskových panelových domů doplněná o objekty veřejné vybavenosti, sítě komunikací, parkováním a zelení bez širšího konceptu, vzniklá postupným rozvojem sídliště v rámci plnění požadavku na bytové potřeby růstu města.

Lokalita se nachází v okrajové části zóny 2 - ochranného pásma Národní kulturní památky Říp. Vzhled krajiny, struktura a vzhled jejího osídlení není zásadně měněn.

Problematickou veřejného prostoru sídliště Hracholusky s širšími vazbami řeší studie veřejných prostranství z 11/2018, kde jsou provedeny analýzy a hodnocení stávajícího stavu s návrhovou částí revitalizace veřejných prostranství. Nová výstavba, ať už v řešené lokalitě, nebo výstavba v sousední lokalitě Z34 by měla navázat na koncept úprav a dotvářet tak město jako celek ve stejném pojetí parteru.

### 1.a Širší vazby

Z hlediska širších vztahů je pro předmětné území významnou dominantou hora Říp vzdálená vzdušnou čarou cca 4,5km. Centrum města Roudnice nad Labem je vzdáleno zhruba 1,5km, tj cca 20 minut pěší chůze.

Občanská vybavenost je z řešené lokality dobře dostupná. Nákupní zóna je v docházkové vzdálenosti, stejně jako nemocnice. Základní škola a mateřská školka je přímo vedle řešeného území, stejně tak jako areál střední odborné školy a středního odborného učiliště. Zastávky MHD (spoj č. 368) jsou v ulici Neklanova, případně vzdálenější v ulici Podluská.

Výhodou řešené lokality je možnost využití klidových a relaxačních zón města, situovaných podél biokoridoru potoka Čepel s plánovanou úpravou kolem rybníka a výstavbou lesoparku Na Kolečku, kde budou jak aktivní, tak klidové zóny odpočinku.

### 1.b Historické letecké snímky dokumentující urbánní rozvoj lokality a růst sídliště Hracholusky

*\*žlutě je vyznačena hranice řešeného území ÚS Z8/2, Z36 a Z22*

Letecký záběr z r. 1946 – je patrné založení sadu, ze kterého lze nalézt torzo v místě zahrad rodinných domů při ul. Podluská.





Letecký snímek z 1954 –předpokládáme, že snímek zaznamenal trasu kanalizace krátce po jejím uložení v lokalitě



Letecký snímek z r. 2000 – Sídliště Hracholusky a areál školy z poč. 80. let a střední odborné školy a učiliště z let 90..





## 1.c Vymezení řešeného území

Lokalita je vymezena v územním plánu plochami s označením Z8/2, Z36 a Z77 s podmínkou zpracování územní studie pro tuto lokalitu.

Řešené území je situováno v jihozápadní části města Roudnice nad Labem, v městské části Hracholusky – volná plocha určená k zastavění je vymezená z jihu ulicí Podluská a ze severu ulicí Neklanova, z východu areálem základní a střední školy, ze západu volnou plochou. Jihovýchodní část lokality zasahuje do zástavby rodinných domů podél ul. Podluská.

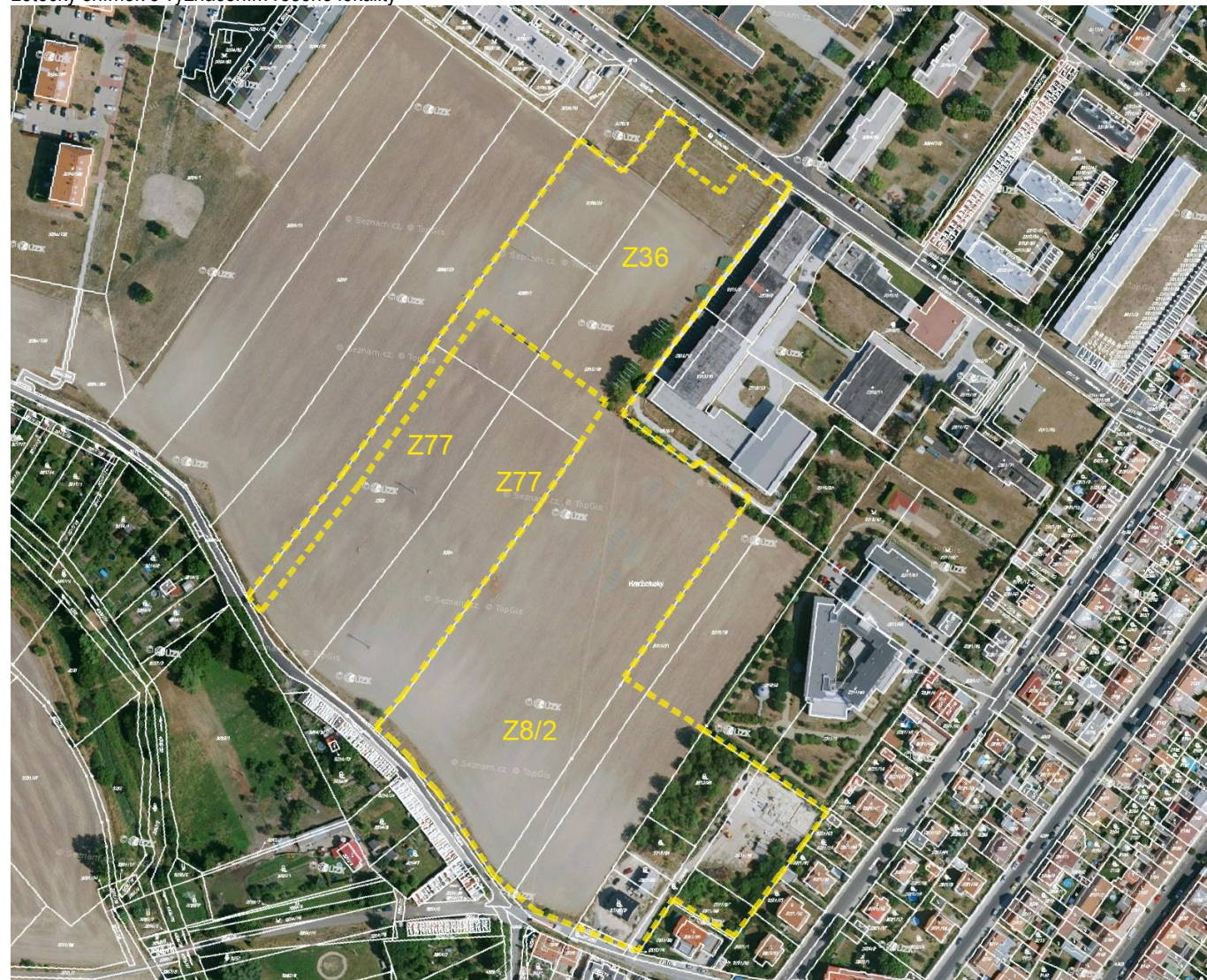
Ze severní strany přiléhá k řešené ploše Územní studie veřejných prostranství (11/2018).

Na severozápadní hranici navazuje na plochu Z34, pro kterou je zaregistrována platná územní studie (Ing. arch. Jan Kadlas, 22.01.2013, schválena 21.3.2013, aktualizování platnosti 19.3.2021). Jedná se o zástavbu deskových domů s ustupujícím patrováním směrem k jihu – ve směru sklonu pozemku. Navržené domy lokality Z34 jsou od severu navrženy s pěti, respektive 4+1, nadzemními patry, další fronta je o patro nižší a poslední při ul. Podluská je navržena se třemi nadzemními patry. Z hlediska dopravy je na ploše Z34 navrženo několik páteřních komunikací, z nich jedna předpokládá propojení s navrženou komunikací dopravní infrastruktury řešené územní studie.

*Pozemky dotčené zastavitelnými plochami Z8/2, Z36 a Z77 v kat. území Roudnice nad Labem (741647)*

3208/57, 3208/1, 2325, 2315/19, 2315/21, 2315/18, 2312/65, 2312/64, 2312/80, 2312/72, 2312/73, 2312/66, 2312/74, 2311/79, 2311/97

Letecký snímek s vyznačením řešené lokality



## 1.d Současný stav řešeného území

Řešené území je situováno v jihozápadní okrajové části města Roudnice nad Labem, v městské části Hracholusky. Jde o nezastavěné plochy mezi ulicemi Neklanova a Podluská, které jsou vklíněny mezi sídlištní strukturu ze 70tých let a původně vesnickou zástavbou Hracholusk. Pozemky jsou podle druhu pozemků zařazeny jako orná půda, zahrady a ostatní plochy. Převážná část území je zemědělsky využívána, v severní části u ul. Neklanova je zatravněná oplocená plocha, která je užívána jako školní hřiště, v jihovýchodní části již bylo započato s výstavbou rodinných domů

Území protínají stávající inženýrské sítě. Jedná se především o veřejné kanalizační stoky a nadzemní vedení VN. V souběhu s ulicí Podluská dvojice vodovodních řadů.

Lokalita je mírně svažité k jihu – převýšení mezi ulicemi, vymezujícími lokalitu, je přibližně 8m. Na jižní hraně, při ulici Podluská, je výrazný terénní zlom s převýšením 1,5-2,5m.

Přístup k řešenému území je ze severní strany ulicí Neklanova, z jihu pak z ulice Podluská. Propojení lokality a další vazby na sídliště Hracholusky jsou předmětem této územní studie.

Na ploše řešeného území se vyskytují vzrostlé dřeviny pouze v plochách zahrad a pár stromů podél areálu školy.

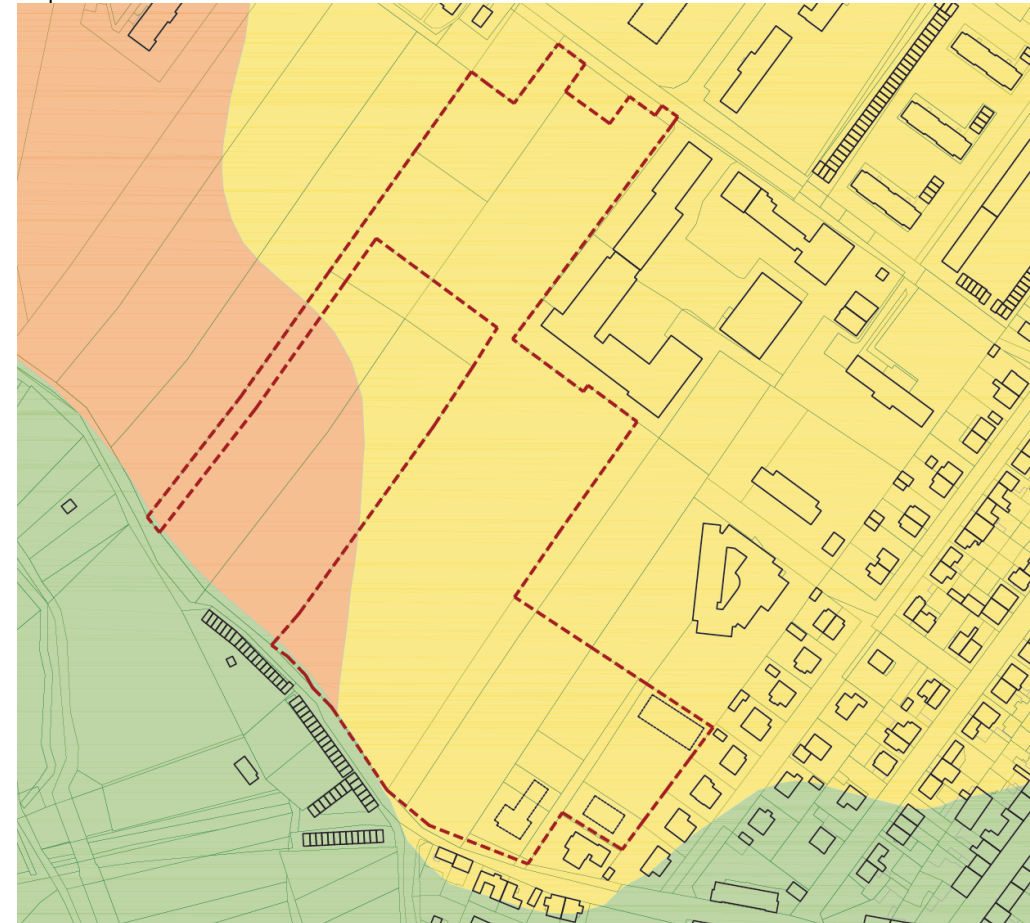
V rámci úprav Nové relaxační a klidové zóny Z Hracholusk do Podlusk byla v minulých letech ulice Podluská revitalizována. Díky této úpravě je řešené území z hlediska volnočasových aktivit v úzké vazbě na plánovaný lesopark Na Kolečku (návrh Land 05 Ing. Martiny Forejtové).

Ulice Podluská a přilehlá komunikační síť má charakter klidné lokality, která obsluhuje jen přilehlé objekty rodinných domů a dále pak volnou krajinu v návaznosti na stávající zástavbu.

## Ochrana zemědělského půdního fondu

Druh pozemku převážně většiny řešeného území je orná půda, v malé míře pak zahrada. Z pohledu ochrany životního prostředí – zemědělského půdního fondu jde v největší části pozemku podle vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. o bonitovanou půdně ekologickou jednotku 1.37.15, která je produkčně málo významná. V malé míře jsou pak zastoupeny půdy bonitované půdně ekologické jednotky 1.19.01 a 1.56.00, které jsou rovněž méně produkční. Při výstavbě dojde k záboru v pouze nezbytně nutné ploše, sejmutá ornice bude použita v lokalitě pro další zemědělské využití podle Zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu v aktuálním znění.

mapa hranic BPEJ



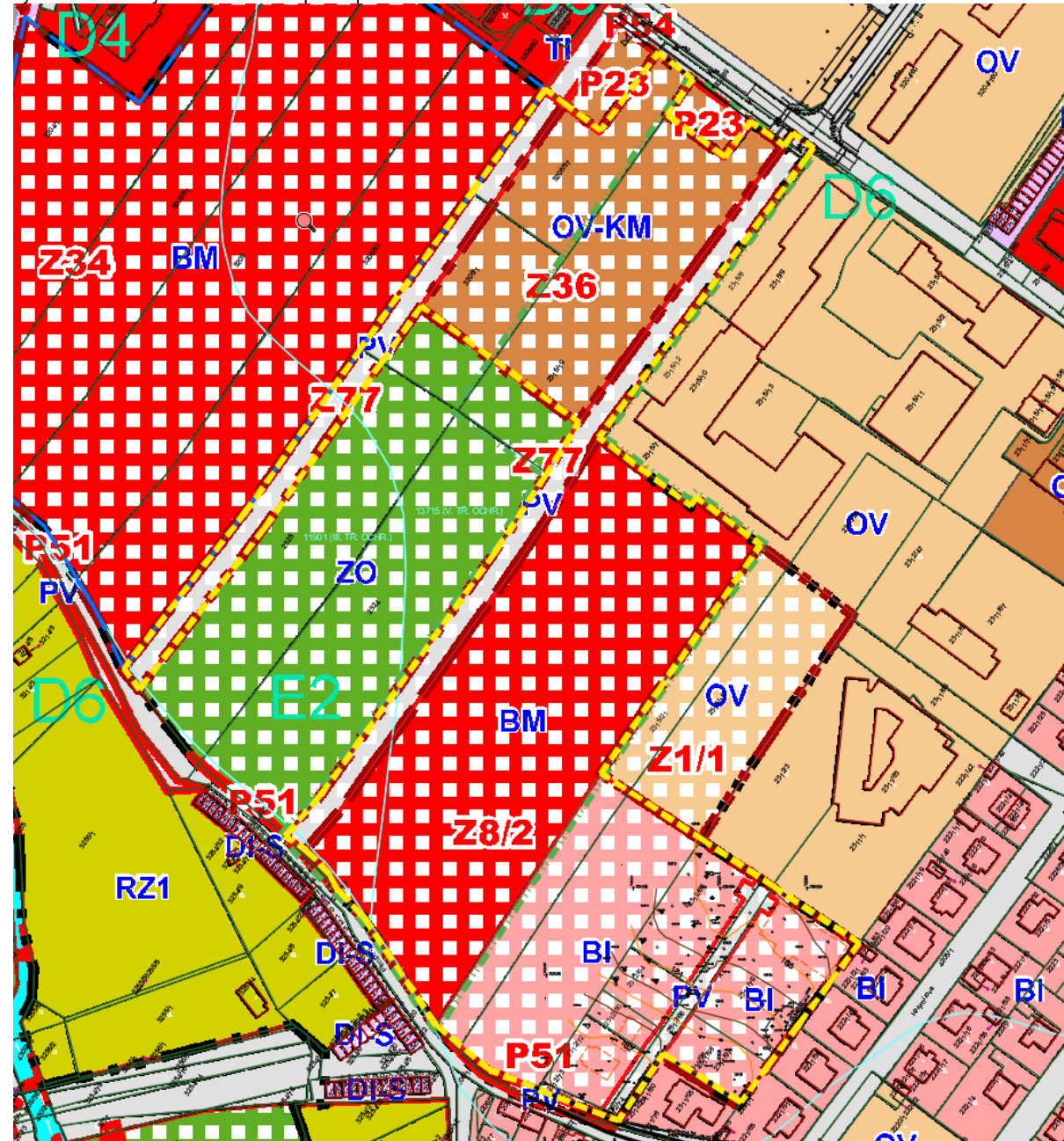


## 1.e Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem

Řešené území je rozděleno do funkčních ploch:

- Z36 – OV-KM
- Z77 – PV
- Z8/2 – BM, BI a PV

výřez hlavního výkresu územního plánu po změně č. IX.



Územním plán pro využití těchto funkčních ploch stanovil následující podmínky:

### plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

- a) převažující účel využití
  - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby;
  - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
  - při rekonstrukcích objektů v MPZ povinnost zachování min. 50% ploch obytných
- b) přípustné
  - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
  - maloobchodní zařízení do 800 m<sup>2</sup> obytových ploch
  - veřejné ubytování a stravování
  - kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
  - sportovní rekreační a rehabilitační zařízení
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
  - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - pro každé dva hektary zastavitelné plochy občanského vybavení musí být vymezena s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1.000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
  - v lokalitě 2/2 výška hlavního objektu nepřekročí 12 m, zastavitelnost pozemku 50% s doplněním ochranné a izolační zeleně po vnějším obvodu zastavitelných ploch
  - v lokalitě 9/15 je přípustná zastavitelná plocha celkem max. 150m<sup>2</sup>, výška objektů nepřekročí 1NP přičemž zde není přípustné umístit plochy pro bydlení nebo ubytování
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
  - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, cyklostezky, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
  - ulice, cyklostezky, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - veřejná zeleň, parky
  - dětská hřiště
  - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
  - parkoviště, odstavná stání
- e) nepřípustné
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### plochy obytné – bydlení v bytových domech (BM)

- a) převažující účel využití
  - bydlení městského charakteru s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- b) přípustné
  - bytové domy včetně vícepodlažní zástavby
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství
- c) podmíněně přípustné
  - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy
  - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
  - kulturní, zdravotnická a sociální zařízení
  - předškolní a základní školní zařízení
  - sportovní a rekreační objekty a plochy veřejného využití
  - ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
  - zařízení veřejné a komunální správy
- d) podmínky prostorového uspořádání
  - pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

- zmenšování podílu stávajících ploch zeleně pouze výjimečně pro související dopravní a technickou infrastrukturu, příp. doplňkové stavby
- v zastavitelných plochách bude dodržena stávající výšková hladina přilehlých okolních staveb případné přestavby, dostavby a nástavby nesmí měnit charakter zástavby
- dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- pro vybrané plochy včetně lokality 8/2 budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání územní studií (viz kapitola j)
- v lokalitě 3/6 případné nové stavby nepřesáhnou výškovou hladinu stávající zástavby (viz odst.2 této kapitoly)

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

#### **plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)**

a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

b) přípustné

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

c) podmíněně přípustné

- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a relaxační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- výška zástavby nepřekročí 2,5 NP při respektování okolní výškové hladiny (viz odst.2 této kapitoly) a charakteru konkrétní přilehlé zástavby stejného využití, případné dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
- zastavitelnost nových pozemků pro individuální zástavbu (RD) je max.40%, do které se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace
- minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách od 800 m<sup>2</sup>, u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.
- všechny pozemky, na nichž budou umístěovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5m

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Pro funkční plochu ZO, mezi řešenými plochami Z77, která má přímou vazbu na řešenou lokalitu, jsou stanoveny tyto podmínky:

#### **plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)**

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

c) podmíněně přípustné

- umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
- protihluková zařízení a opatření
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, ekologických a informačních center

## **1.f Služby a občanská vybavenost**

Z analýzy dostupnosti a potřeb služeb území je zřejmé, že funkční plocha Z36 tak, jak je definována platným územním plánem s využitím OV-KM (zejména pro větší obchodní plochy řetězců zaměřených na prodej potravinářského zboží a ubytování) je plně pokryta již existujícími provozovny v oblasti ulic Hornická, Vrchlického a Alej 17. listopadu. Patrná je velká saturace území vybaveností v podobě různých obchodních ploch diskontních řetězců a dále pak i menších prodejen elektro, oblečení a drogerie. Prodejny jsou napojeny na nadřazenou komunikační síť a zároveň pokrývají své okolí dobrou dostupností služeb. Množství prodejen a prodejních ploch je více než dostatečné pro současnou i budoucí velikost města. Naopak v celém území sídliště nebyly nalezeny menší provozovny pro služby drobných živnostníků. Výjimku tvoří bývalé obchodní centrum původního sídliště, které má nyní pochybné využití v podobě prodejen a herny. Z tohoto pohledu je tedy zřejmé, že případné drobné provozovny by v prostoru stávající i navrhované zástavby našly uplatnění. Jejich počet a plochu je nutno diskutovat i se samosprávou tak, aby nevznikly hluché, nevyužité prostory.

V dané oblasti rovněž nevzniká poptávka po výstavbě ubytovacích zařízení (ubytovny, hotely). V blízkosti řešeného území je umístěna nájemní ubytovací kapacita pro studenty učiliště s možností ubytování studentů. Veřejná ubytovna s kapacitou 80 osob se nachází v ulici Žižkova.

**Požadavkem zadání této územní studie je vazba na již zpracovanou studii plochy Z 34 (zpracovatel Ing. arch. Jan Kadlas), stejně jako vazba na územní studii veřejných prostranství, kde územní studie nastavila podmínky pro veřejná prostranství i v plochách bydlení v bytových domech.**

## 2. NÁVRHOVÁ ČÁST – podklad pro rozhodování

### 2.a Determinanty konceptu zastavění

- vymezení rozsahu zpracování územní studie v rámci funkční plochy dle územního plánu
- návaznost na stávající sídliště, rodinné domy, školská zařízení a služby
- struktura sídla
- dopravní skelet v okolní zástavbě i podle územního plánu
- sklonové poměry a orientace ke světovým stranám
- ochranná pásma tras inženýrských sítí
- požadavky na kvalitu veřejných prostorů a zeleně

### 2.b Návrh urbanistického řešení

Z urbanistického hlediska jde o bloková řešení jednotlivých objektů podle funkce, kdy jsou tyto jasně patrné a jsou definovány architektonickou formou.

Část k zastavění je možné vnímat rozděleně díky ploše zeleně, která pomyslně dělí zástavbu na horní severní část při ulici Neklanova a areálu střední školy a dolní jižní část pod areálem střední školy k ulici Podluská.

Ze severní strany území je navržena plocha s komerčním využitím (Z36) spolu s dopravním napojením a plochami pro veřejná prostranství (Z77).

Plocha Z8/2 navržena pro bydlení v bytových domech je vymezena blokem navazujícím na ul. Podluská, ze které je přístup do plochy rodinných domů s plochou veřejného prostranství určenou pro napojení jednotlivých parcel na dopravní infrastrukturu.

Reálnost zástavby je ovlivněna snahou o nepodcenění majetkových vztahů. Jsou zde čitelné dva souběžné pruhy pozemků dobíhajících k Neklanově ulici. Jedná se o obdélník soukromého vlastníka a obdélníková sestava pozemků státu, města a kraje. V jižní části jsou pozemky vlastněné Církví a Městem Roudnice.

Cílem návrhu je zástavba řešeného území kvalitní a funkční strukturou objektů s dostatečnou kapacitou parkování, dostupností služeb, bezpečným prostředím s přírodními plochami zeleně s důrazem na energetickou soběstačnost a udržení v vody v krajině.

Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby byla uživatelsky přívětivá a sloužila nejen budoucím obyvatelům, ale i těm stávajícím. V jižní části území se počítá s vybudováním centrálního prostoru s veřejně přístupnou zelení. V parteru domů v severní části území se počítá s umístěním prostorů pro drobné služby.

Navržená zástavba se v celkové struktuře sídliště Hracholusky bude uplatňovat především ze směru od letiště, z lokality Za Humny a Na Vrších – jižní radiála z Podlusk do Roudnice nad Labem, která je na protisvahu. Řešené území okrajové části Roudnice nad Labem je pohledově patrné a bude dotvářet pohledovou strukturou města z jihovýchodního směru. Podobně se lokalita pohledově jeví při příjezdu do Roudnice nad Labem z jižního směru, kdy se ze zvýšené části ulice Žižkova do panorama sice projevuje, ale nepřekračuje výškovou hladinu stávajícího sídliště Hracholusky a tvarově zapadá do roztržité struktury jihozápadní části Roudnice nad Labem a citlivě se začleňuje do významné lokality území POP NKP Říp.

Pohledová vazba na horu Říp se uplatňuje směrem k jihovýchodu z vyšších pater plánované zástavby dané lokality.

### 2.c Návrh řešení územní studie pro stávající platný ÚP

#### Funkční náplň jednotlivých ploch

- Z36** – OV-KM
- Z77** – PV
- Z8/2** – BM, BI a PV

#### Plocha Z36

##### **plochy občanského vybavení –komerční zařízení malá a střední (OV-KM)**

hlavní účel využití

- umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- obchodní plochy řetězců
- ubytovna, hotel, služební byty
- restaurace, veřejné stravování

Struktura výstavby odpovídá kontextu stávající zástavby. Posílení uliční fronty dostavbou proluky mezi stávajícím deskovým bytovým domem a areálem SOŠ a SOU návrhem bodových domů „C“ s komerční podnoží a podélným objektem „D“.

V objektech je ve znění platného ÚP navržena komerční občanská vybavenost. Tomuto funkčnímu využití odpovídá především následující funkční náplň:

- administrativní objekty
- obchodní plochy řetězců
- ubytovny, hotelový komplex, služební byty

V objektech „C“ je ve znění platného ÚP navržena komerční občanská vybavenost – administrativní objekty s obchodní podnoží, případně s nabídkou služeb (restaurace, kadeřnictví, kosmetika, maloobchod, poštovní, bankovní služby, komunitní centrum apod). Domy by mohly sloužit také jako hotelový komplex nebo ubytovna, kulturní zařízení, případně sportovní zařízení s rehabilitační částí. Horní patra domů by pak sloužila jako služební byty.

Objekt „D“ je navržen jako dvoupodlažní bariérový dům, který by byl využit pro služby, správu, školu nebo jinou komerční náplň. Na střeše by mohlo vzniknout hřiště s běžeckým oválem jako náhrada za stávající zelenou sportovní plochu při ulici Neklanova. Přístup na hřiště by byl realizován pomocí spojovacího mostku přes ulici Neklanovu, aby umožnil bezproblémový a chráněný provoz v rámci areálu školy. Hřiště by mohlo sloužit i pro veřejnost v době mimo užívání žáků školy. Střešní nástavba směrem do ulice by pak obsahovala zázemí sportoviště a architektonicky dotvářela uliční frontu ul. Neklanova.

Možnou alternativou pro objekt „D“ je jeho zkrácení a přesun stávajícího sportoviště v úrovni terénu do figury objektu D.

#### Plochy Z77

##### **plochy veřejných prostranství (PV)**

hlavní účel využití:

- ulice, chodníky, veřejná zeleň, dětská hřiště

Vymezená dvojice koridorů umožňuje propojení lokality – ulic Neklanova a Podluská.

Plocha PV při severozápadní hranici ve vazbě na výstavbu plochu Z34 je řešena jako obousměrná obslužná komunikace s kolmým stáním po obou stranách s chodníkem, případně cyklostezkou. Předpoklad výstavby tohoto dopravního propojení mezi ulicemi Neklanova a ul. Podluská bude v souběhu s výstavbou obytného souboru ploch Z34. Plocha je rozdělena v dopravním schématu do dvou větví – K1 a K2, kdy komunikace K1 je ve vazbě na územní plán řešena jako zklidněná a v celkovém řešení sídliště není toto propojení a vjezd do území chápán jako primární. Komunikace K2 je potom dopojením střední propojovací spojky s ulicí Podluskou.

Druhá plocha PV – při jihovýchodní části bude z části podél areálu SOŠ a SOU řešena obousměrnou obslužnou komunikací s kolmým stání při jedné straně. Zhruba v polovině území bude provedeno kolmé propojení lokality s východní navazující plochou Z34 a napojením ploch Z8/2. Zbýlá plocha Z77 směrem k ulici Podluská bude ponechána bez využití jako rezerva pro veřejné prostranství.



### Plocha Z8/2

#### plochy obytné – bydlení v bytových domech (BM)

hlavní účel využití

- bydlení městského charakteru s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- bytové domy včetně vícepodlažní zástavby

V plochách BM jsou řešeny bytové domy se zázemím. Struktura zástavby je formou osmi bodových domů o jedné sekci ve dvojstupu (A1-A4 a B1-B4) kolem nové komunikace se stromořadím a parkováním. Odskočení komunikace v polovině bloku umožní dopravní napojení lokality přes plochu rodinných domů a vstřícné propojení křižovatky v ul. Podluská. Parkování je zajištěno v hromadných garážích částečně zapuštěných do klesajícího terénu. Parter je tak vymezen zvýšenou úrovní předzahrádek.

Navržené objekty dotváří urbanisticky koncentrovanou zástavbu sídliště Hracholusky, zároveň nabízí kvalitní moderní bydlení v bytových domech, které jsou dostatečně prosluněny a nabízejí komfort okrajové části města s dostupnými službami a klidovými zónami zeleně.

Uvažovaná podlažnost severozápadní strany ulice přikloněné k sídlišti (objekty A) je 5NP. Jihovýchodní strana ulice (objekty B) ve vazbě k domovu pro seniory a následné zástavbě rodinných domů je uvažovaná podlažnost o 4NP+1 ustoupené patro. Ustoupení patra bude minimálně 2 m. Vzhledem ke svahové konfiguraci terénu domy přirozeně klesají a díky rozdílné podlažnosti je dále podpořen přirozenější přechod k stávající struktuře sídla. Snahou je, aby 1.NP domů do ulice bylo ve zvýšené pozici - „nad ulicí“ a do okolního pobytového prostoru se svojí niveletou terénu přiblížilo.

Hmota domů je kubická, střechy jsou ploché s možností osazení fotovoltaickými panely, případně zelenou střechou.

Ve vnitrobloku mezi objekty A3, A4, B3 a B4 vznikne zelená plocha s parkovou úpravou. Koridory pro pěší budou touto plochou procházet a propojovat jej se zelení na funkční ploše ZO.

#### plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)

převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu
- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bytových jednotek

Na funkční ploše BI jsou v souladu s územním plánem navrženy rodinné domy podél nové obslužné komunikace. Zbytek plochy BI pro bydlení v rodinných domech je navržen bez úprav a regulací, vzhledem k tomu, že zde již výstavba probíhá.

V návrhu je komunikace umístěna uprostřed vymezené části tak, aby přímo navazovala na křižovatku ulic Podluská a Na Záměstí. Tato poloha umožní oboustranné umístění domů podlé komunikace. Pro toto řešení jsou, vzhledem k šířce parcel, stanovené odstupy od hranic pozemku 3m.

Volné umístění této komunikace, které je určeno plochou, kde je možné tuto komunikaci zřídit, umožňuje umístění domů také jednostranně. Pokud bude tato komunikace („K8“) realizována tímto způsobem, je stanovena uliční čára s odstupem 6m od hranice pozemku.

Minimální výměra nových pozemků se samostatnými domy individuální výstavby je od 800 m2, u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.

Zástavba je navržena jako dvojdomy, aby byl splněn požadavek územního plánu na velikost parcel a procento zastavění max. 40%. Do této plochy se započítávají přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné účelové stavby a veškeré zpevněné plochy a komunikace.

Domy budou mít bezvýhradně plochou střechu za atikou, přípustný je sklon do 10°. Dvojdomy budou mít jednotnou střešní rovinu. Výška atiky od nové komunikace bude min. 7m. Nepřípustné umísťovat do plochy BI domy typu bungalov (jednopodlažní objekt se střechou nízkého sklonu). Tento typ domu nemá v zástavbě z historického hlediska opodstatnění a jeví se v kontextu městské krajiny jako nevhodný.

Přístřešky pro auta lze umístit až na hranu pozemku pouze za předpokladu sjednoceného řešení celé ulice.

Oplocení pozemků do ulice bude jednotného rázu pro celou ulici. Výška oplocení max.1,4m. Oplocení bude průhledné. Plné zaplacení pozemků ať už zděným plotem anebo deskovou výplní se nedoporučuje.

#### plochy veřejných prostranství (PV)

účel využití

- ulice, chodníky

#### Plochy stavebních bloků vymezené volnými stavebními čarami:

Stavební blok A	5115 m2
Stavební blok B	5139 m2

Stavební blok C	4725 m2
Stavební blok D	3755 m2
Plocha pro novou výstavbu RD	4330 m2
Plocha stávajících RD ve funkční ploše BI	6391 m2

## 2.d Návrh - podklad pro změnu ÚP

Návrh změn je zakreslen ve výkrese 011 – Situace návrh úprav UP

#### Plocha Z36 – změna části plochy OV-KM na plochu SM-M a změna přilehlé plochy ZO na plochu PV

Při zpracovávání územní studie byla provedena analýza dostupnosti služeb a potřeb blízkého i širšího okolí předmětného území. Z analýzy dostupnosti služeb je zřejmé, že stávající využití definované územním plánem již pozbylo své aktuálnosti. Během doby platnosti územního plánu došlo k významné saturaci potřebných služeb výstavbou různých komerčních areálů v okolí – LIDL, PENNY, TESCO, VENDO park, které rozsahem a objemem nabízených služeb plně pokrývají potřeby dané lokality. S ohledem na tuto skutečnost vnímáme jako vhodné nezatěžovat dané území komerčními službami typu LIDL, PENNY, TESCO, atp, které by do oblasti poblíž školních budov přivedly i vyšší dopravní zátěž, což není žádoucí.

Navrhovaná **změna využití východní části plochy Z36** z OV-KM na SM-M umožní citlivější využití parteru domů pro drobnější služby, které svým měřítkem a rozmanitostí lépe pokryjí komerční potřeby, a svým komornějším charakterem přispějí ke zklidnění celé oblasti. Parter vymezený službám tak lze rozdělit na několik menších komerčních provozů nebo lze tyto prostory sloučit a využít například pro umístění mateřské školky či jeslí. V neposlední řadě bude akcentován městský charakter zástavby, kdy bude komerční činnost přiléhat zejména k ulici Neklanova a volně se propisovat v rámci podnoží do navazující zástavby. Pro zklidnění dané oblasti přispěje i možnost trvalého bydlení (bytová výstavba) namísto původního krátkodobého ubytování (ubytovny, hotel, služební byty), které by oblast zatěžovalo navýšeným pohybem obyvatel bez pevného ukotvení k dané lokalitě.

Navržená forma zástavby (stavební čáry, podlažnost) pro stavební blok C je v územní studii jak pro funkční plochu OV-KM ve znění platného ÚP, tak pro navrhovanou změnu funkční plochy na SM-M, totožná. Jedná se tedy o změnu funkčního využití bez dopadu na navrženou urbánní strukturu bloku zástavby.

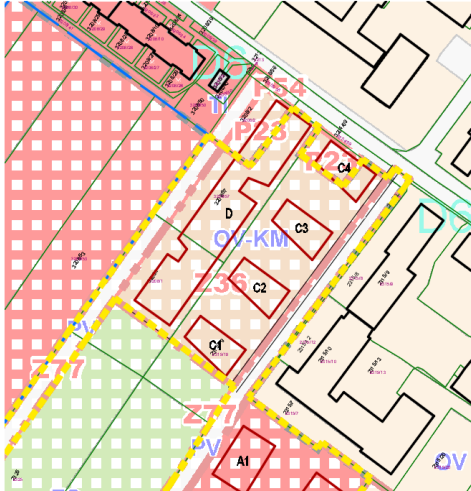
**Západní část plochy Z36** zůstává bez změny územního plánu a zůstává tak prostor pro umístění občanského vybavení.

**Změna ÚP severní části přilehlé plochy ZO** na plochu PV umožní realizovat výstavbu dětského hřiště v této části plochy. Dále tato změna územního plánu umožní dopravní propojení území se sousední plochou Z34.

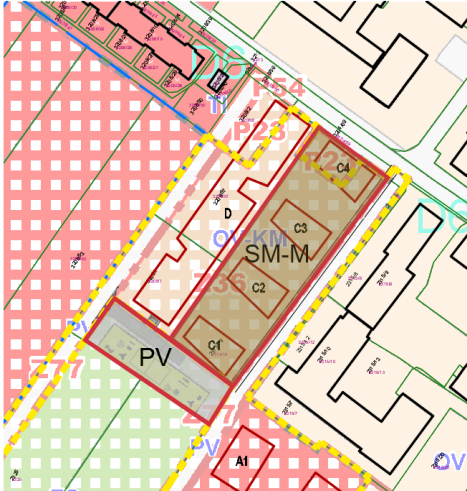
**Zamýšlená změna UP je vedena snahou o zklidnění daného území, podporou potřeb pro bydlení a zkvalitněním požadovaných obchodních ploch v daném území.**

#### Na obrázku níže je patrný navrhovaný rozsah změny územního plánu.

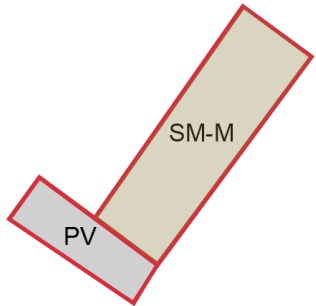
stávající platný územní plán



podklad pro návrh změny územního plánu



návrh změny – čistopis



Grafické znázornění návrhu severní části plochy ZO

NÁVRH V SOULADU SE STÁVAJÍCÍM ÚZEMNÍM PLÁNEM



NÁVRH PO ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Funkční plochy P23 a P54 přímo navazující na řešené území při ulici Neklanova nejsou v textové části územním plánem specifikovány, pouze jsou označeny v grafické části, kde jsou zahrnuty pod stejnou šrafovou funkčního členění. Proto by měly být úpravou územního plánu buď popsány anebo jejich označení úplně vypustit a zahrnout je do celkové funkční plochy se záměrem úprav funkční plochy v této lokalitě.

Podmínky pro využití funkčních ploch stanovené územním plánem:

plochy smíšené obytné městské (SM-M)

- a) převažující účel využití
 
  - plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obsluhnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu
- b) přípustné
 
  - bytové i rodinné domy
  - ubytovací zařízení
  - zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
  - maloobchodní zařízení do 800 m2 obytových ploch
  - veřejné stravování
  - kulturní zařízení
  - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
  - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
  - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 
  - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 
  - dostavby proluk musí výškově, hmotově i svým charakterem odpovídat okolní zástavbě
  - u novostaveb je podmínkou zajištění odstavování vozidel obyvatel v objektu nebo na vlastním pozemku
  - v lokalitě 9/12 je podmínkou využití respektování stávajících limit a výškového omezení zástavby na max.3NP
  - v lokalitě 9/13 je podmínkou využití výškové omezení zástavby na max.3NP
  - v lokalitě 9/17 je podmínkou respektování původní hranice zastavění vůči veřejnému prostranství náměstí Na Štěpárně s tím, že stávající výška, tj. max.2,5NP nebude překročena
- e) nepřipustné
 
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 
  - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, cyklostezky, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 
  - ulice, cyklostezky, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
  - veřejná zeleň, parky
  - dětská hřiště
  - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 
  - parkoviště, odstavná stání
- e) nepřipustné
 
  - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Souhrnná tabulka zobrazující změny navrhovaného funkčního využití při změně územního plánu:

FUNKČNÍ PLOCHA	VYUŽITÍ V SOULADU S PLATNÝM ÚP	VYUŽITÍ PO ZMĚNĚ ÚP
Plocha Z36	<p><u>Funkce OV-KM</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obchodní plochy</li> <li>- ubytovna, hotelový komplex, služební byty</li> <li>- restaurace, hospoda, veřejné stravování</li> </ul>	<p><u>Funkce SM-M</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- menší obchodní jednotky a veřejné služby</li> <li>- byty pro trvalé bydlení</li> <li>- kavárna, pekárna (menší požadavek na dopravu)</li> <li>- při sloučení několika jednotek mateřská školka či jesle</li> <li>- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče</li> </ul>
Severní část plochy ZO	<p><u>Funkce ZO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- travní porosty se zelení</li> <li>- nezbytné dopravní propojení</li> </ul>	<p><u>Funkce PV</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dětské hřiště doplněné kvalitní zelení</li> <li>- dopravní propojení se sousední plochou Z34</li> </ul>

Územní studie při navrhované změně územního plánu upravuje náplň objektů tak, aby plnily aktualizované požadavky na trvalé bydlení a drobnou komerční občanskou vybavenost v podnoží s nabídkou služeb (pekárna, kavárna, restaurace, kadeřnictví, kosmetika, maloobchod, poštovní, bankovní služby, komunitní centrum apod). Změna funkce povede k výraznému zklidnění lokality a bude mít městotvorný dopad s posílením vazeb obyvatel k lokalitě.

Z hlediska podmínek zastavitelnosti (velikosti objektů, odstupy, architektonické pojetí, ...) je forma zástavby totožná stejně tak pro návrh v souladu s aktuálním zněním územního plánu, jako pro navrženou změnu územního plánu. Proto již v textu dále nejsou podmínky pro zastavitelnost při změně územního plánu dále rozvíjeny – jsou totožné s návrhem podle platného územního plánu – pro rozhodování v území.

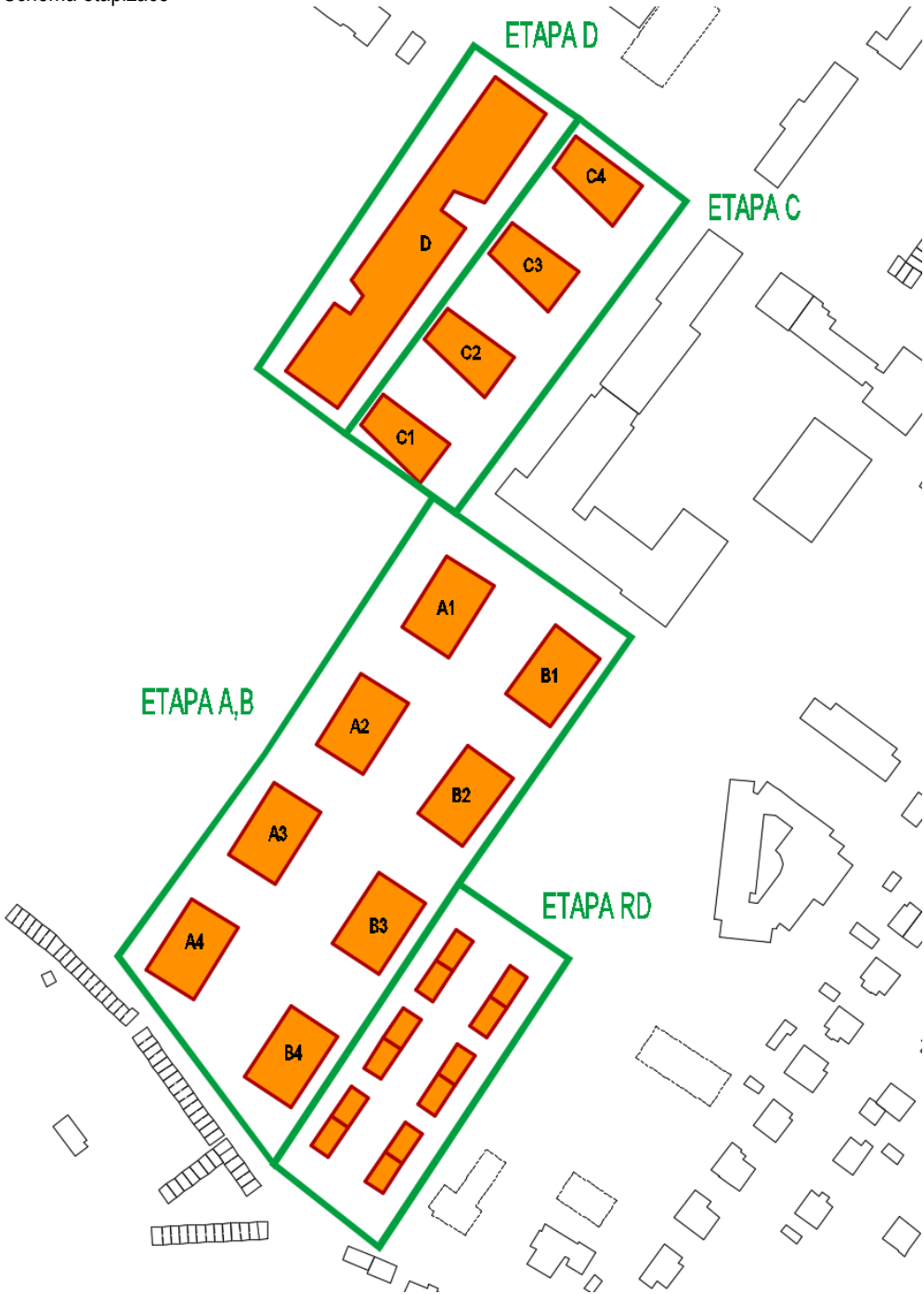


2.e Etapy výstavby

Výstavba v řešené lokalitě umožní rozdělení stavebních prací na jednotlivé etapy podle následujícího schématu. Každou etapu lze rozdělit i na několik dílčích podetap. Etapy výstavby jsou na sobě nezávislé a lze je tak realizovat, vzhledem k možnému severnímu a jižnímu napojení na stávající dopravní infrastrukturu, odděleně. Následně bude celá lokalita dopravně propojena a bude tak zajištěna prostupnost novou strukturou zástavby.

Spodní jižní část – domy A, B – etapu lze dělit do podetap, kdy by stavba probíhala ze střední části od domů A1,B1 směrem k ul. Podluská. Druhou etapou je výstavba v lokalitě Z36 – domy při ulici Neklanova. Postup výstavby by probíhal od střední části území směrem k ul. Neklanova. Parter s komunikací a parkováním bude prováděn až po dokončení stavebních prací výstavby domů, stejně jako dopravní propojení vazby na plochu Z34. Nezávislou etapou je výstavba rodinných domů a etapa celku s označením D. Uložení páteřních rozvodů a napojení lokality na síť technické infrastruktury bude prováděno s ohledem na plán výstavby.

Schéma etapizace



2.f Vlastnická struktura předmětných pozemků

Parcelní číslo	Výměra m²	Druh pozemku – způsob využití	Vlastník
2311/79	2391	Orná půda	Ing. P.S. Podluský, Roudnice nad Labem
2311/97	713	Orná půda	SJM M.U. a P.U. Roudnice nad Labem
2312/64	606	Zahrada	Ing. P.S. Podluský, Roudnice nad Labem
2312/65	1500	Zahrada	Ing. P.S. Podluský, Roudnice nad Labem
2312/66	637	Zahrada	Ing. P.S. Podluský, Roudnice nad Labem Ing. M.U. Roudnice nad Labem Ing. R.V. Roudnice nad Labem
2312/72	855	Zahrada	Ing. R.V. Roudnice nad Labem
2312/73	92	Zahrada	Ing. R.V. Roudnice nad Labem
2312/74	33	Zahrada	Ing. M.U. Roudnice nad Labem Ing. R.V. Roudnice nad Labem
2312/80	326	Zahrada	Ing. R.V. Roudnice nad Labem
2315/18	8126	Orná půda	Město Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem
2315/19	27298	Orná půda	Pod Řípem s.r.o., Bubeneč, Praha 6
2315/21	3178	Orná půda	Římskokatolická farnost Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem
2325	7958	Orná půda	Ing. V.K., Doksany
3204/69	530	Ostatní plocha – neplodná půda	Město Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem
3208/1	3514	Orná půda	Ústecký kraj, Ústí nad Labem Hospodaření: Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Roudnice nad Labem
3208/57	3014	Orná půda	Město Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem

## 2.g Návrh dopravního řešení

Návrh dopravního skeletu vychází z možností dopravního napojení na stávající komunikační síť, dále pak z podrobných dopravně inženýrských analýz v území a z místních šetření a konzultací se zástupci města (ať už samosprávy, či státní správy). Dopravně inženýrské analýzy se zaměřily na průzkum intenzit v profilech a uzlech stávající infrastruktury s důrazem na napojení na ulici Žižkova a Špindlerova a především na prostor před základními a mateřskými školami. Nejprve proběhl celodenní dopravní průzkum (listopad 2021), který byl následně vyhodnocen s posouzením vlivu záměru na komunikační síť (05/2022).

Pro křižovatku ulic Školní a Neklanova byla do kapacitního posouzení vzata intenzita špičkové hodiny. Z posouzení vyplývá, že aktuální i návrhový stav vychází výrazně lépe, než je požadováno legislativními předpisy, a to i přes vysokou dopravní špičku a nového ramene připojeného k této křižovatce.

Na základě provedené odborné dopravní studie je patrné, že stávající komunikační síť je dostatečně kapacitní pro navrhované stavební záměry. Ačkoliv může být prostor před školami zdánlivě vnímán jako dopravně exponovaný, tak jeho dostatečná kapacita umožňuje dopravní napojení celého území Z36 a Z8/2-BM. Dopravní napojení tohoto území je tak uvažováno především ulicemi Neklanova a dále ulicí Stadická na nadřazenou komunikační síť.

Dále zpracovatel dopravní studie dává ke zvážení propojení lokality pouze jednosměrně, s cílem zamezit průjezdům řidičů, kteří by si chtěli přes předmětné území krátiť cestu.

Dopravní napojení je navrženo novou místní komunikací, která spojuje ulice Neklanovu a Podluskou. Uprostřed lokality dojde, při navrhované změně ÚP, k propojení s lokalitou Z34. Obslužná komunikace může být zvýrazněna stromořadím s akcentem vjezdů do podzemních garáží. Podél nové komunikace je navržen dostatek parkovacích míst pro zajištění potřebných kapacit odstavných stání – především pro návštěvy a provozní obrátkovost stání. Parkování obyvatel bytových domů je uvažováno prioritně v garážích.

Tato páteřní komunikace je navržena se třemi směrovými šikanami, které dostatečně zklidní provoz a v kombinaci s případnými zvýšenými plochami působí jako prvek, upřednostňující pěší. Šikany jsou voleny v místech, kde se pozemek láme, či je vhodné z důvodu minimalizace komunikací a zpevněných ploch propojení s navazujícími pozemky (oblast BI). Propojení až po ulici Podluská není nezbytné a doporučujeme jej provést pouze jako jednosměrnou komunikaci ve směru k severu (tedy do zóny). Důvodem tohoto opatření je zabránění ranních průjezdů celou oblastí a zvýšením intenzit v rezidenční oblasti ulic Podluská, Na Záměstí a Na Rybníčku.

Vzhledem k tomu, že návrh splňuje záměr územního plánu na propojení ulic Neklanova a Podluská a z důvodu zkvalitnění především veřejného prostoru posunutím komunikace na jihovýchod, zůstává plocha Z77 ve funkční ploše PV jako rezerva veřejného prostoru.

Napojení východní plochy BI – je řešeno stávajícím vymezeným veřejným prostranstvím u ulice Podluská. Západní dopravní napojení plochy BI je řešeno obousměrnou komunikací umožňující jednosměrné propojení z ulice Podluská do ulice Neklanova přes zástavbu bytových domů v ploše BM – napojení na komunikační větev K6. Studie ponechává umístění této komunikace jako „volné“ – tedy vymezuje plochu, kde lze toto dopravní napojení provést. Umístění komunikace bude potvrzeno podrobným konceptem zastavění této části plochy BI nebo po provedení případných změn územního plánu, kdy lze předpokládat i dopravní vazbu na stávající areál domova pro seniory.

Veškerá uliční síť je navržena v režimu zóna Tempo 30.

Podél areálu SOŠ a SOU z ul. Neklanova vede v současné době chodník, který zajišťuje s pěšinou přes pole propojení ulic Neklanova a Podluská. Betonový chodník, který vede částí na pozemcích areálu SOŠ a SOU, zasahuje částečně i na soukromý pozemek (2315/19, Pod Řípem s.r.o.) S ohledem na nové trasování místní komunikace a chodníků lze část chodníku z ul. Neklanova odstranit, protože vznikají nové paralelní chodníky s původní trasou. Případně lze tento chodník ve spodní části dopojit na novou komunikační síť pěšího propojení lokality.

Alternativou k dopravnímu napojení je využití prostoru zpevněných ploch před areálem SOŠ a SOU.

### Doprava v klidu:

Parkování je prioritně řešeno v podzemních garážích, jež slouží obyvatelům bytových domů. Tato stání jsou potom v uličním profilu doplněna o kolmá stání, ze zatravněvací dlažby, dělená stromy. Tato stání slouží pro krátkodobé parkování a dále jako stání pro obsluhu parteru a pro návštěvy. Drobně mohou vykrývat potřeby obyvatel.

Pro dopravu v klidu bude v území vybudováno dostatečné množství chráněných stání pro kola – stojany, případně cykloboxy.

### Opatření pro nemotorovou dopravu:

Celé území je rozděleno do prostupných ploch pro pěší. Ať už se jedná o chráněné prostory u objektů C v severní části, ke kterým přiléhají chodníky a parter. Nebo o prostupy napříč nezpevněnými plochami mezi objekty. Tyto plochy mají mít poloprivátní charakter, tak aby sloužily

především obyvatelům přilehlých objektů, ale neznemožnili prostup územím. Inspiraci lze nalézt ve městě v podobě prostor v ulici Budovatelů a Dělnická. Tento příjemný, přátelský charakter území bude podtržen dostatečnou výsadbou.

Chodníky jsou navrženy svým charakterem jako veřejné i poloprivátní – tedy bez omezení přístupnosti nebo jen s časovým omezením vstupu, ale svým pojetím a blízkou vazbou na domy je parter přirozeně užíván převážně rezidenty. Lokalita je volně prostupná pro pěší nejen chodníky podél komunikací, ale i pěšinami mezi domy v blokové zástavbě.

Samozřejmou součástí jsou plochy pro pěší podél komunikací, včetně zvýšených křižovek a míst pro překonání vozovky. V uličním profilu budou vyhrazeny piktokoridory pro cyklisty, tak jak je to v navazujících ulicích.

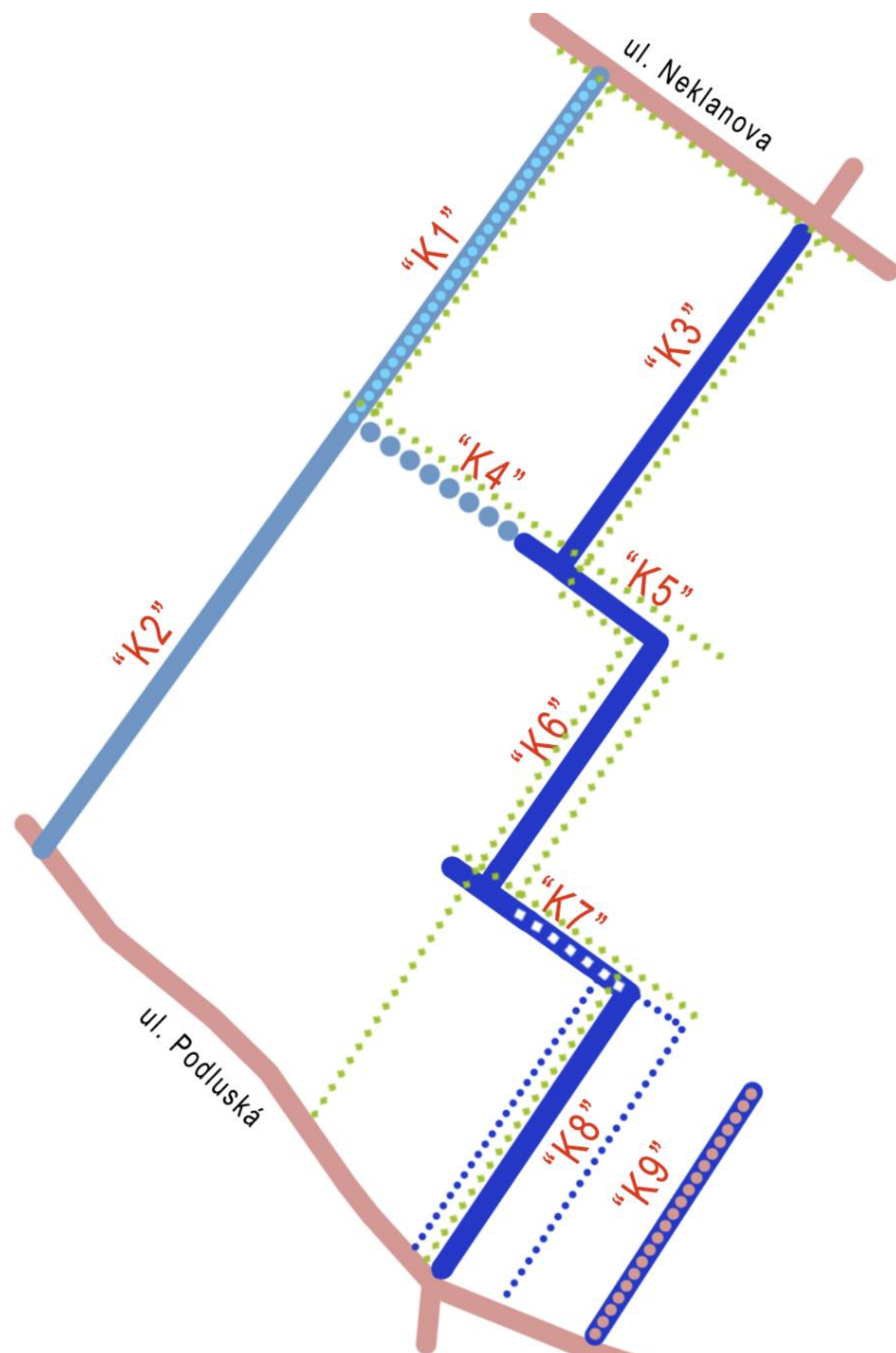
V rámci plochy PV a zeleně mezi severní a jižní částí bude vybudováno veřejné prostranství se zelení, bez zpevněných ploch s prvky pro hru dětí.

### Povrchové uspořádání:

Chodníky budou provedeny z betonové nebo kamenné dlažby případně odseků. Parkovací stání budou provedena z drenážní dlažby, za účelem zadržení dešťové vody v území.

### Schéma dopravního řešení:

Navržené komunikace jsou rozděleny do samostatných větví, jež tvoří celkový dopravní skelet. Komunikace by měly mít charakter blízký zóně Tempo 30, tak aby celá oblast byla zklidněna a byla přívětivá pro zranitelné účastníky dopravy – pěší a cyklisty, včetně dětí. Z pohledu dopravních toků se tyto snažíme rozdělit a případným zjednosměrněním v části K7 (alternativně zúžením a zvýšením vozovky) zamezit zkracování cest obyvateli celého sídliště. Níže je zobrazen dopravní skelet, včetně popisu jednotlivých komunikací.



#### VĚTEV „K1+K2“

Propojení ulic Neklanova a Podluská. – pozice komunikace osově na vymezené veřejné prostranství. Po obou stranách ulice jsou navržena kolmá parkovací stání. Směrem k navržené zástavbě lokality Z34 je vedle chodníku vyhrazen pruh pro cyklisty. Komunikace navržená podle územní studie Z34 byla posunuta, aby návrh reflektoval stávající územní plán.

Rozdělení na dvě části je snahou odlišit větev K1, která by měla být zklidněného charakteru. V rámci řešené části s vazbou na výstavbu v ploše Z34 a úpravu s možným přemístěním stávajícího venkovního hřiště školy (změna ÚP) je možné dopravní propojení zcela vypustit a zřídit veřejné prostranství pouze s pěším propojením.

#### VĚTEV „K3“

Vjezd do území z ulice Neklanova podél areálu SOŠ a SOU po kolmé napojení větve „K5“ Podél komunikace je navrženo u nových domů kolmé parkovací stání s chodníkem a předpolím domů. Na druhé straně je podél areálu pruh zeleně, případně (s ohledem na majetkové vazby) bude zachován původní betonový chodník s oplocením bez úprav. Alternativou je její posunutí do prostoru zpevněných ploch před areálem SOŠ a SOU.

#### VĚTEV „K4+K5“

Kolmé propojení lokality Z34, souběžně s ul. Neklanova. V místě předpokládaného napojení podle územní studie Z34 dojde k propojení místní komunikací, na kterou budou dopravně napojeny podzemní garáže objektů C a D.

Komunikace **K5** je navržena jako nezbytná komunikace pro vjezd do objektu C1. Její prodloužení je značeno jako **K4** a umožňuje propojení lokality, které není nezbytně nutné pro výstavbu v území, ale jeví se jako velmi vhodné pro dopravní propojení lokality jako celku.

Pro napojení rozvojové lokality Z1/1 (OV) – areálu domu pro seniory je vhodné ve směru této komunikace uvažovat s pěším propojením lokality s vazbou na areálové komunikace školního objektu (vstup omezen otevírací dobou).

#### VĚTEV „K6“

Pokračování dopravního propojení směrem k ul. Podluská – z kolmé větve „K5“ směrem po spádnici k ulici Podluská po kolmé propojení větve K7. Komunikace je navržena jako páteřní mezi novými objekty A1, A2 a B1, B2. Podél komunikace jsou navržena kolmá parkovací stání, chodník, vjezdy do podzemních garáží, zvýšené privátní zahrady, plochy zeleně a stromořadí.

#### VĚTEV „K7“

Kolmé propojení mezi komunikacemi K6 a K8. S ohledem na volné umístění větve K8 bude délka komunikace upravena. Chodník podél této komunikace umožní pěší napojení areálu domova pro seniory – Z1/1. Toto pěší propojení by mohlo zpřístupnit areál ze západní strany pro pěší v režimu vstupu s otevírací dobou.

Toto dopravní propojení není nezbytné pro výstavbu bytových domů. Z této komunikace se nepředpokládá dopravní napojení žádného bytového domu a není nezbytné ani k dopravní obsluze bytových domů. Zajišťuje pouze severo-j jižní propojení ulic Neklanova a Podluská. Tento úsek je vhodné zklidnit, případně zjednosměrnit. Tak aby nedocházelo ke zbytným průjezdům celou oblastí.

#### VĚTEV „K8“

Napojení lokality rodinných domů z ulice Podluská je navrženo bez konkrétní polohy – komunikace je určena plošným vymezením, aby poloha komunikace mohla být umístěna po případné změně územního plánu i ve vazbě na dopravní napojení areálu domova pro seniory anebo po návrhu zastavění plochy B1 rodinnými domy. Podél komunikace je navržen pěší chodník a zelené plochy se stromy.

Do budoucna lze protažením této komunikace dopravně dopojit lokalitu Z1/1 (OV) – areál domova pro seniory.

Toto dopravní propojení není nezbytné pro výstavbu bytových domů na ploše BM. Z této komunikace se nepředpokládá dopravní napojení žádného bytového domu a není nezbytné ani k dopravní obsluze bytových domů. Větev K8 zajišťuje severo-j jižní propojení ulic Neklanova a Podluská a dopravní napojení rodinných domů na ploše B1, případně napojení areálu domova pro seniory.

#### VĚTEV „K9“

Komunikace pro dopravní obsluhu RD z ulice Podluská. V současné době jsou rodinné domy včetně komunikací ve fázi výstavby.



## UI. Podluská

Z ulice bude zřízen vjezd do garáží pro bytové domy A4 a B4 a dopravní napojení na větve K2 a K8. Komunikace K9 je nyní ve fázi stavby. Při úpravách napojení, zřízení parkovacích ploch a navazujících chodníků u objektů A4 a B4 dojde ke stavebním úpravám ul. Podluská, aby bylo zajištěno požadované napojení vjezdů a nové účelové komunikace.

### Obecná ustanovení:

Celkově by měl být uliční prostor přátelský k obyvatelům se zklidněnou dopravní funkcí.

Nově navrhované místní komunikace třídy C jsou řešeny jako zóna tempo 30. Ke zklidnění provozu přispívá i plánované vychýlení přímého směru jízdy komunikací právě v polovině řešeného území.

Komunikace jsou navrženy s šířkou 6m. Pro pěši jsou navrženy dostatečně kapacitní chodníky i místa pro přecházení. Součástí uličního profilu jsou i kolmá parkovací stání a napojení podzemních garáží objektů.

Podle ustanovení § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Navržená veřejná prostranství tento požadavek splňují.

V části BI je veřejné prostranství s obratištěm navrženo již v územním plánu.

Průjezd předpokládaných vozidel byl ověřen vlečnými křivkami dle TP 171 Vlečné křivky pro ověřování průjezdnosti směrových prvků pozemních komunikací. Ověření bylo provedeno pro předpokládané maximální směrodatné vozidlo (požární vozidlo 3N).

Stávající zpevněná manipulační plocha před školou je za oplocením s vjezdem přímo do ulice Neklanova. V územní studii toto řešení ponecháváme. Jedná se o málo frekventovaný technický sjezd, vedle něhož může být umístěna nová vstřicná křižovatka místních komunikací. Doporučujeme v průběhu zpracování dalšího stupně PD jednat s majiteli oplocené manipulační plochy o možnosti jejího částečného využití pro vybudování regulérních parkovacích stání, chodníku před budovou školy a dále pak vozovky. Toto řešení je vhodné realizovat, ale lokalita funguje i bez něj ve stávajícím stavu a s navrženou místní komunikací.

Navržené řešení umožňuje alternativní napojení areálu SOŠ a SOU z nové komunikace („K3"), jak je naznačeno v dopravní situaci.

## 2.h Návrh řešení technické infrastruktury

### Zásobování vodou

Navrhované bytové domy typu A a B budou napojeny z nově budovaného řadu, který se předpokládá v nově vzniklé páteřní komunikaci. Nově vzniklý řád bude napojen na stávající vodovodní řad, který protíná předmětné území ze severu na jih (LT 350). Domy typu C budou napojeny rovnou z tohoto stávající vodovodního řadu. Napojení domu D se předpokládá ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Neklanova. Rodinné domy budou napojené ze stávajícího vodovodního řadu v ulici Podluská.

### Likvidace odpadních vod

V řešeném území je situováno několik stávajících veřejných stok. Jedná se o stoky splaškové, dešťové i jednotné. Podél Neklanovy ulice je vedena splašková kanalizační stoka KA 300, která uhýbá podél areálu SOŠ a SOU směrem na jih v souběhu s dešťovou kanalizací BE 800. Přibližně v polovině severojižní trasy se k těmto dvěma kanalizacím připojí jednotná kanalizace z východu, BE 700. Všechny tři kanalizace v jižní části území uhýbají směrem na západ. Dešťová kanalizace je odvedena do místní vodoteče, jednotná a splašková kanalizace je zaústěna do přečerpávací stanice odkud je přečerpávána do ČOV Vědomice.

Podél jižní hranice pozemku je vedena páteřní stoka jednotné kanalizace vejčitého průřezu 1100/1650, která je vybavena několika odlehčovacími komorami s odlehčením do místní vodoteče. Tato stoka také ústí do přečerpávací stanice.

Pro umožnění rozvoje města v rozsahu, který umožňuje a předpokládá územní plán, je třeba specifikovat požadavky na kapacity odkanalizování celého rozvojového území a zajistit potřebné zkapacitnění kanalizační sítě.

K likvidaci odpadních vod bude řešené území využívat přednostně stávající splaškovou kanalizaci (KA 300). Vzhledem k velikosti území a jeho velkému výškovému převýšení však do této kanalizační sítě nelze napojit všechny navrhované objekty. Objekty, které tak díky své poloze a vzdálenosti nebudou moci být napojeny do této splaškové kanalizace (KA 300), budou napojeny do jednotné kanalizace jak v řešeném území (BE 700), tak na jihu pod řešeným území (BE VEJCE 1100/1650).

### Nakládání s dešťovou vodou

Pohled na hospodaření s dešťovou vodou a zadržení dešťových vod v území je pro návrh zásadní. Z pohledu udržitelnosti a životního prostředí bude pracováno s uličním profilem tak, aby byl zelený a nedocházelo ke zbytečnému přehřívání uličního prostoru. Počítá se s výsadbou dešťových zahrad a retencí dešťových vod v případných povrchových průlezech. Provedené geologické a vsakovací sondy ukazují, že podloží není ve všech místech příliš vhodné k zasakování. Proto je nutné pracovat s kombinací několika řešení, a to i s možnostmi povrchové retence a odparem vody – ať už díky slunečnímu záření nebo výsadbě vhodných rostlin. Případně s podzemní retencí a vsakováním, s bezpečnostním přepadem do dešťové kanalizace.

Parkovací stání se předpokládají s retenční dlažbou, umožňující zadržení dešťové vody v lokalitě.

Dopravní plochy veřejného prostranství budou odvodněny např. přes vsakovací dlažbu, nebo vynecháním obrubníku při kraji komunikace, případně svedeny do povrchového vsakovacího zařízení osazeného v prostoru zatravněné plochy anebo do prostoru parkovacích stání s dlažbou umožňující vsakování.

### Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno ze stávajícího plynovodu (ocel 150) v ul. Neklanova. Trasa nového plynovodu bude v místě chodníku při nové komunikaci. Jednotlivé domy pak budou napojeny na tuto novou trasu. Druhá možnost napojení je z ul. Podluská v místě křižovatky s ul. Na Záměstí. Odběrná plynová zařízení pro rodinné domy budou umístěna v typových pilířcích v oplocení jednotlivých pozemků a podle možnosti sdružena s elektro pilířky.

### Sílnoproud a slaboproudá elektrotechnika

Napojení na distribuční síť elektrické energie bude provedeno ve stávající trafostanici v ul. Neklanova. Nová trasa podzemního vedení bude vedena v chodníku nové komunikaci.

Podél páteřní komunikace bude vybudováno nové veřejné osvětlení vč. stožárů VO. V trase komunikace se předpokládá telekomunikační kabel napojený na vedení v ulici Neklanova.

V projektu lze uvažovat, že objekty budou osazeny fotovoltaickými panely na střechách domů podle posledních trendů využívání ekologických zdrojů energie.

## 2.i Zeleň, veřejná prostranství

Území je vhodné dělit na zastavěné intenzivní, s vyšší hustotou osídlení a s cíleně koncipovaným skeletem dřevin a trávníku (plochy pro bydlení a služby) a navazující expanzní extenzivní plochu se zelení pro uvolnění a rekreaci obyvatel z okolí.

V intenzivní části jsou dominantní linie stromů případně menší shluky spíše s vyššími kmeny s možným alespoň optickým průhledem pod korunami. Při Neklanově ulici s liniemi stromů v zádlazbě chodníku v roštích v maximálním rozsahu vzhledem k inženýrským sítím.

V extenzivní parkové/ zahradní části se jedná o krajinnářsky pojaté území s kombinací vícepatrových dřevin, modelací terénu umožňující i retenci vody v území a prosluněných palouků. Zásadní je koncepční snaha o změnu vrchního elektrického vedení VN na podzemní kabelové či změny jeho trasy do souběhu s okrajem parku/ zahrady a přilehlé komunikace

Parkovací stání budou zadlážděna vsakovací dlažbou.

Stromořadí ulice bude řešeno v jednotné druhové skladbě stromů s vyšším nasazením koruny pro přehlednost parteru a akcenty v podobě výrazných kultivarů, které lze umísťovat v osách komunikací nebo při vjezdech do garáží jako orientační bod.

Úprava navazující plochy ZO, která je mimo řešené územní studie, se v nejbližším časovém horizontu, vzhledem k absenci záměru města a finanční zátěži řešení, nepředpokládá. Bylo by však vhodné toto území řešit společně s výstavbou obou lokalit – jak Z34, tak Z8/2 a kontextuálně navázat na rozvoj města i s ohledem na nově zbudovanou relaxační lokalitu Čepel. Vhodné by bylo plochu řešit nikoliv jako nezastavitelnou zelenou (zbytnou) plochu, bez úprav s náletovou zelení, ale jako svěží plochu zeleně parkového charakteru s klidovými i aktivními zónami odpočinku s vazbou na přilehlé sídliště.

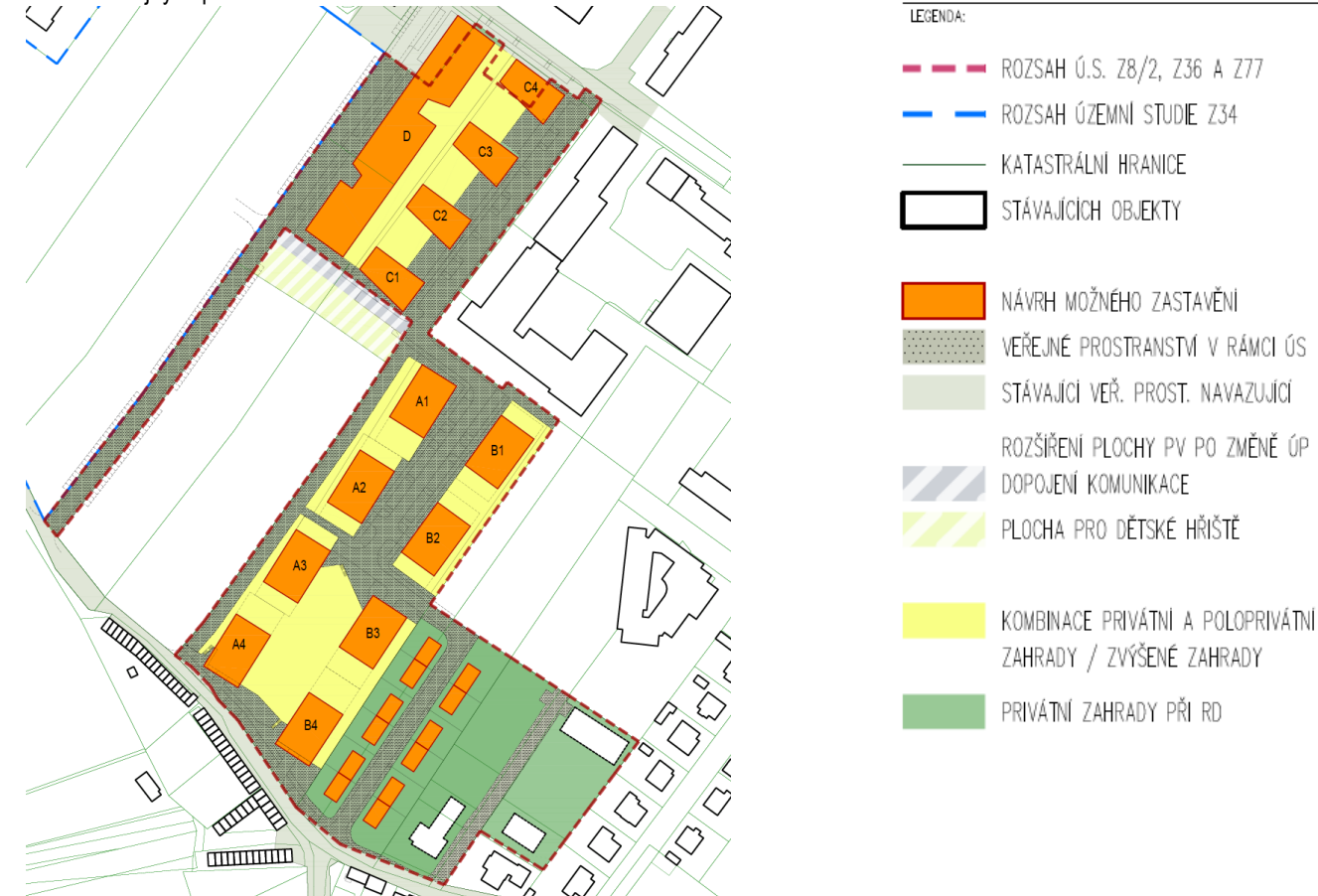
Veřejné prostranství v lokalitě je řešeno podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území §7 odst (2) 501/2006 Sb.

*(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*

Navržené plochy jsou menší než požadovaná plocha pro vytvoření veřejného prostranství, proto nevzniká povinnost tato prostranství související se zastavitelnou plochou zřizovat.

Plochy veřejného prostranství jsou vymezeny územním plánem v těsné blízkosti zastavitelných ploch, nehledě na plochu ZO, která navazuje na řešenou lokalitu a funkci veřejného prostranství naplňuje v dostatečné míře.

Schéma veřejných prostranství



## 2.j Vypořádání připomínek a vyjádření získaných během zpracovávání ÚS

Na základě zadávacích podmínek územní studie bylo provedeno několik konzultací v určitých fázích rozpracovanosti ÚS se zástupci města Roudnice nad Labem včetně odboru památkové péče.

**Vyjádření odboru Památkové péče, Roudnice nad Labem, spis.zn SU/1168/2022/PK, 3.8.2022**

Na základě zadávacích podmínek územní studie byla provedena konzultace se zástupci památkové péče a následně jim byl předán koncept územní studie s žádostí o jejich vyjádření. Níže jsou uvedeny nejzásadnější připomínky k návrhu (*označeny kurzívou*) a jejich vypořádání.

- *Kladné hodnocení navržené změny funkce plochy Z36 z OV-KM na SM-M.*  
Návrh na tuto změnu ÚP v ÚS zachován.
- *Doporučení na zvětšení navržených nik objektu „D“.*  
Velikost nik územní studií není závazně určena, uličními čarami je definován maximální objem objektu. Definitivní tvar objektů bude řešen v dalších stupních dokumentace.
- *Snížení alespoň dvou objektů „C1-C4“ ze 7NP na 6NP.*  
Akceptováno nad rámec požadavku. Na základě konzultace se zpracovatel ÚP Ing. arch. Vávrou byly sníženy všechny 4 objekty na úroveň 6NP.
- *Souhlas s navrhovaným dopravním propojením s vedlejší plochou Z34.*  
Toto dopravní propojení vyžaduje změnu územního plánu. Návrh ÚS s tímto propojením počítá ve variantě pro návrh na změnou ÚP.
- *Neodsouhlasena poloha páteřní komunikace z důvodu sevření domů B3 a B4 mezi dvě komunikace.*  
Akceptováno. Byl proveden nový návrh dopravního řešení tak, aby k tomuto sevření nedocházelo.
- *Neodsouhlasena koncepce dopravy v ploše pro B1.*  
Řadové domy jsou nahrazeny dvojdomy a byl upraven návrh dopravního řešení i v souvislosti s předchozím bodem.
- *Doporučení na částečné snížení bytových domů na ploše BM.*  
Akceptováno částečně. I tento požadavek byl konzultován se zpracovatel ÚP Ing. arch. Vávrou. Na základě této konzultace bylo provedeno snížení západní řady bytových domů A1-A4 ze 6NP na 5NP. Pro východní řadu bytových domů B1-B4 byla předepsána podmínka 4NP plus jedno ustoupené patro z východní strany. Díky tomuto ustoupení a díky přirozené svažitosti terénu bude kýžený efekt snižování směrem k jihu a východu zajištěn. Toto tvrzení bylo uvěřeno vizualizacemi i fyzickým modelem.

### 3. ZÁVĚR

**Územní studie prověřila možnosti zástavby lokality Z36, Z8/2 a Z77 a dopravní a technické infrastruktury v daném území v souladu se stávající ÚPD a pro část lokality navrhuje změnu funkčních ploch jako podklad pro změnu územního plánu.**

**Shrnutí důležitých parametrů územní studie:**

- Bylo navrženo schéma zastavění. V ploše Z36 jsou navrženy 4 bodové domy s komerční podnoží, jeden dvoupodlažní dům se službami a sportovními plochami na střeše. V ploše Z8/2 je navrženo celkem 8 bytových domů s podzemním parkováním a plocha pro 6 dvojdomů – tedy 12 RD. V plochách Z77 jsou navržena veřejná prostranství s komunikacemi, Zhruba polovina jihovýchodní části jedné z ploch Z77 je pak ponechána bez využití – jako rezerva.
- Pro stavební bloky je navržena prostorová regulace, stavební čáry, podlažnost, sklony střech, dělení do etap a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

#### Stavební blok A

Bodová zástavba bytových domů kubického tvaru s plochou střechou na sdružené podnoží s podzemními garážemi, 5 nadzemních podlaží, prostupnost blokem zástavby.

#### Stavební blok B

Bodová zástavba bytových domů kubického tvaru s plochou střechou na sdružené podnoží s podzemními garážemi, 4 nadzemní podlaží + jedno ustoupené – z JV strany. Minimální hloubka ustoupení horního patra je 2m.

#### Stavební blok C

Zástavba bodových domů na sdružené podnoží s podzemními garážemi, 6 nadzemních podlaží. Z východní strany jsou v parteru navrženy komerční plochy pro obchody a služby. Střechy objektů budou ploché.

#### Stavební blok D

Monoblok s komerčním, administrativním nebo správním využitím. Dvoupodlažní kubický objekt s možným využitím ploché střechy pro sportovní plochy.

#### Stavební blok zástavby RD

Blok byl definován pro umístění středové komunikace s oboustrannou zástavbou, která umožňuje výstavbu dvojdomů. Odstup od hranic pozemku je 3 m, šířka parcel je navržena na 17m.

Domy budou mít bezvýhradně plochou střechu za atikou, přípustný je sklon do 10°. Dvojdomy budou mít jednotnou střešní rovinu. Výška atiky od nové komunikace bude min. 7m.

Zástavba je navržena jako dvojdomy, aby byl splněn požadavek územního plánu na velikost parcel a procento zastavění max. 40%.

Přístřešky pro auta lze umístit až na hranu pozemku pouze za předpokladu sjednoceného řešení celé ulice.

Oplocení pozemků do ulice bude jednotného rázu pro celou ulici. Výška oplocení max.1,4m. Oplocení bude průhledné. Plné zaplacení pozemků ať už zděným plotem anebo deskovou výplní se nedoporučuje.

- Je navrženo dopravní propojení ulic Neklanova s Podluskou. Zástavba rodinných domů je napojena z ulice Podluská, kde je rovněž možnost budoucího dopravního napojení pro lokalitu Z1/1.
- Dále je doporučeno kolmé dopravní propojení s lokalitou Z34
- Podél navržených komunikací jsou navržena parkovací stání s úpravou povrchu umožňující vsakování dešťových vod.
- Je nastíněn koncept zeleně, kdy bude stromořadí ulice řešeno v jednotné druhové skladbě stromů s vyšším nasazením koruny a volná zeleň mezi objekty bude v charakteru rozvolněné parkové zeleně doplněná o vhodnou druhovou skladbu.
- Je navržena změna funkčních ploch v rámci změny územního plánu s důrazem na vyšší kvalitu řešeného území

**Zpracovatel územní studie doporučuje schválení uvedeného návrhu na změnu územního plánu.**

Po případné změně ÚP tak bude upraveno funkční využití stavebního bloku C a navazující části veřejného prostranství v části plochy ZO.

- v ploše Z36 z části plochy OV-KM na SM-M (zklidnění území s důrazem na komerční prostory a trvalé bydlení)

- v severní části plochy ZO na plochu PV (možnost výstavby dětského hřiště)

**Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:**

- Platný územní plán včetně jeho změn
- Ochrana hodnot území, zejména civilizačních, kulturních a přírodních.
- Zhodnocení kvality rozvojových ploch pro bydlení a komerčních ploch, doplnění rostlé struktury sídliště a propojení se stávající zástavbou s vazbou na nové rozvojové plochy přestavby stejně tak se stávajícím areálem školy a domova pro seniory s možností rozšíření těchto ploch a zachování prostupnosti územím
- Dopravní skelet a pěší prostupnost územím
- Podpora lokálního centra ve vazbě na služby a obchody v dosahu bydlení
- Dostatek parkovacích míst stejně tak bezproblémové zásobování a dopravní dostupnost
- Vazba na sousední územní studii Z34 a územní studii veřejných prostranství
- Napojení na stávající síť technické infrastruktury a přeložky sítí

#### 3.a Odůvodnění územní studie

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnosti zástavby lokality Z36, Z8/2 a Z77 a dopravní a technické infrastruktury v daném území v souladu se stávající ÚPD a tam, kde je vhodné, poskytnout podklady pro změnu ÚP s aktualizovanou funkcí.

Prověření územní studií je dle ÚPD podmínkou pro další rozhodování o využití území.

Nově navržená územní studie je v souladu s platnou ÚPD a respektuje zájmy města Roudnice nad Labem a vlastníků pozemků řešené lokality.

Pro plochy lokalit Z36 a Z8/2 byla ve studii navržena forma zástavby jak velikostí stavebních parcel, tak stanovením regulativ v území.

Dále byly definovány podklady pro návrh změny územního plánu – změny funkčních ploch a úpravy rozsahu veřejných prostranství.

Podklady pro změnu ÚP vychází z aktualizovaných požadavků na území a umožňují citlivější využití parteru domů pro drobnější služby, které svým komornějším charakterem přispějí ke zklidnění celé oblasti. Je akcentován městský charakter zástavby, kdy se komerční činnost volně propisuje v rámci podnoží do navazující zástavby. Pro zklidnění dané oblasti přispěje i možnost trvalého bydlení. Změna ÚP rovněž umožní realizovat výstavbu dětského hřiště v severní části plochy ZO.

Navrhované řešení odpovídá zadání v plném rozsahu a je rozpracováno do potřebných podrobností.

Studie zohledňuje podmínky využití území vycházející z vydaného územního plánu.

Je respektováno vymezení řešeného území územní studie a podmínky z ÚP Roudnice nad Labem.

Jsou respektovány požadavky na území vyplývající z územně plánovací dokumentace, požadavky na rozvoj území, požadavky na plošné a prostorové uspořádání, požadavky na řešení veřejné infrastruktury a požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Při zpracování byl respektován zákon č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, platné právní předpisy, příslušné normy, nadřazené územně plánovací dokumentace a strategické dokumenty.

Dopravní řešení územní studie vhodně navazuje na stávající síť dopravní infrastruktury, plochy veřejného prostranství jsou územní studií vymezeny, technická infrastruktura je vedena v plochách veřejného prostranství.

Urbanistická koncepce územní studie je navržena tak, aby zástavba směřovala k ucelování tvaru zastavěného území a byla vyloučena možnost vzniku izolovaných ploch zastavěných území.

Koncepce řeší prostorovou a hmotovou návaznost navrhované zástavby na stávající strukturu města.

Výstavba bude probíhat v závislosti na majetkoprávních jednání – předpokládá se proto výstavba na etapy.

Koncepce zástavby vymezuje uliční prostor a prvky veřejné zeleně, které jsou koordinovány s vedením inženýrských sítí.

V ÚS jsou stanoveny zásady pro umístění staveb na pozemcích pro bydlení, je stanovena uliční čára, stavební čára, stavební hranice, tvar střech, je stanoven systém dopravní obsluhy, je navržena koncepce technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť.

Řešení územní studie respektuje stávající vedení inženýrských sítí (kanalizaci, vodovod, plynovod, telekomunikační kabel a vedení elektro) v ploše včetně ochranných pásem

Jsou respektovány obsahové a formální požadavky na členění dokumentace.

### 3.b Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení

Územní studie respektuje záměry města, územní studii lokality Z34 a také územní studii veřejných prostranství jejíž součástí sice není samotná lokalita Z8/2, Z36 a Z77, ale územní studie nastavila podmínky pro veřejná prostranství i v plochách bydlení v bytových domech.

Část kde zpracovávána ÚS slouží jako podklad pro změnu ÚP je vedena snahou o zklidnění daného území s důrazem na relaxační prvky, podporou potřeb pro bydlení a zkvalitněním požadovaných obchodních ploch v daném území.

Nová územní studie byla zpracována s ohledem na cíle územního plánování, uvedené v § 18 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Návrh vymezuje stavební pozemky a vytváří předpoklady pro výstavbu v souladu s územním plánem. Prostorové uspořádání a koncepce řešení dopravní a technické infrastruktury pro možnost koordinace záměrů v lokalitě vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území. Studie stanovuje podrobnější podmínky z důvodu ochrany a rozvoje urbanistických a přírodních hodnot s cílem vytvořit příznivé životní prostředí.

Obsahový rámec a metodický postup stanovený příslušnou legislativou je respektován.

Stávající majetkoprávní vztahy byly podkladem pro návrh nového uspořádání s odpovídající participací vlastníků na novém uspořádání stavebních parcel a veřejného prostranství. Koncepce návrhu studie byla projednána s investorem záměru v území, se zástupci města a pořizovatelem.

Územní studie rozpracovává koncepci ochrany a rozvoje urbanistických, architektonických a přírodních hodnot stanovenou v územním plánu. Ochrana nezastavitelných ploch v rámci řešeného území je zajištěna vymezením odpovídajícího rozsahu ploch veřejných prostranství.

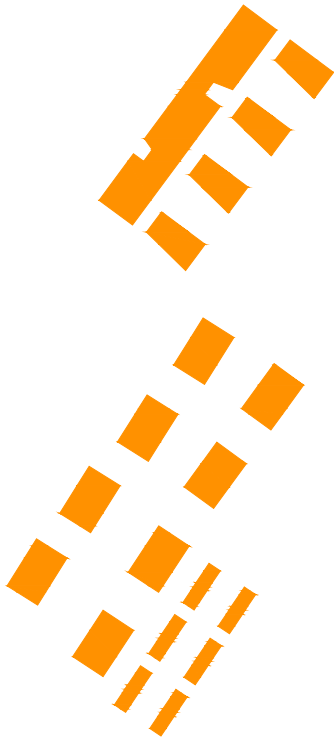
Území je řešeno v návaznosti na okolní zástavbu a je napojeno novou komunikací na stávající obslužné komunikace a optimalizuje náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

V dokumentaci byly použity mapové podklady a texty z:

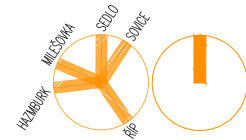
<https://www.ikatastr.cz>  
<https://mapy.cz>  
<https://www.roudnicenl.cz>  
<https://ags.cuzk.cz/archiv/>

V Chrudimi, 21.03.2023

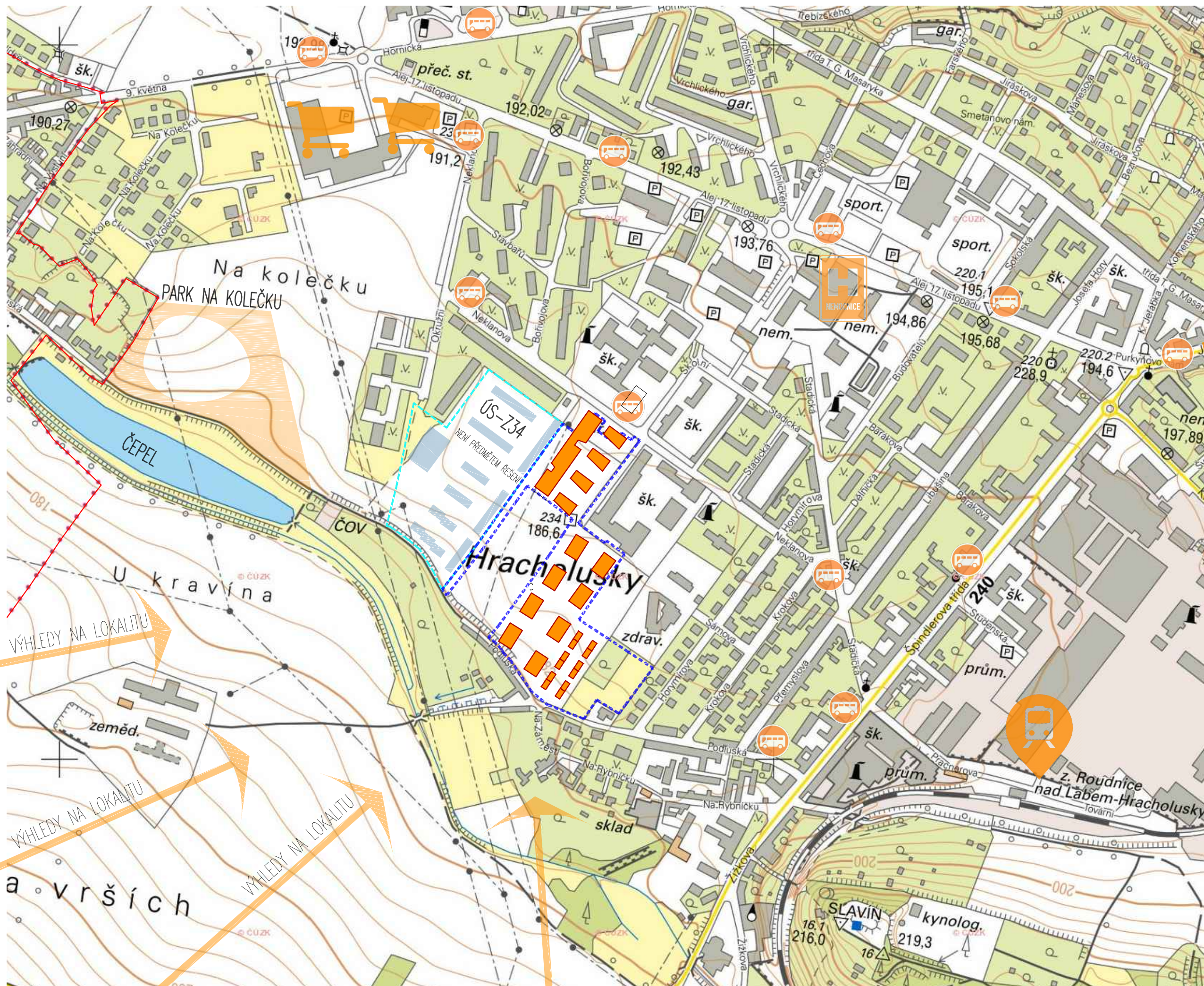
Ing. arch. Tomáš Kondras, AA THER  
Ing. arch. Karel Thér, AA THER, ČKA 002441  
autorizace se všeobecnou působností (A.0)











- LEGENDA:
- ROZSAH ů.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ
  - ROZSAH ů.S. Z34 – NENÍ ŘEŠENO
  - NAVRH ZASTAVĚNÍ PODLE ů.S. Z34  
ZPRACOVAL ING. ARCH. JAN KADLAS  
ŮZEMNÍ STUDIE SCHVÁLENA 21.3.2013  
AKTUALIZOVÁNO 19.3.2021  
ŮS Z34 NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ

CENTRUM

VÝHLEDY NA LOKALITU

VÝHLEDY NA LOKALITU

VÝHLEDY NA LOKALITU

PORIZOVATEL:  
M.Ú. ROUDNICE NAD LABEM

ZPRACOVATEL:  
T H E R A A

PROJEKT:  
ŮZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z8/2, Z36 A Z 77 V ROUDNICI NAD LABEM

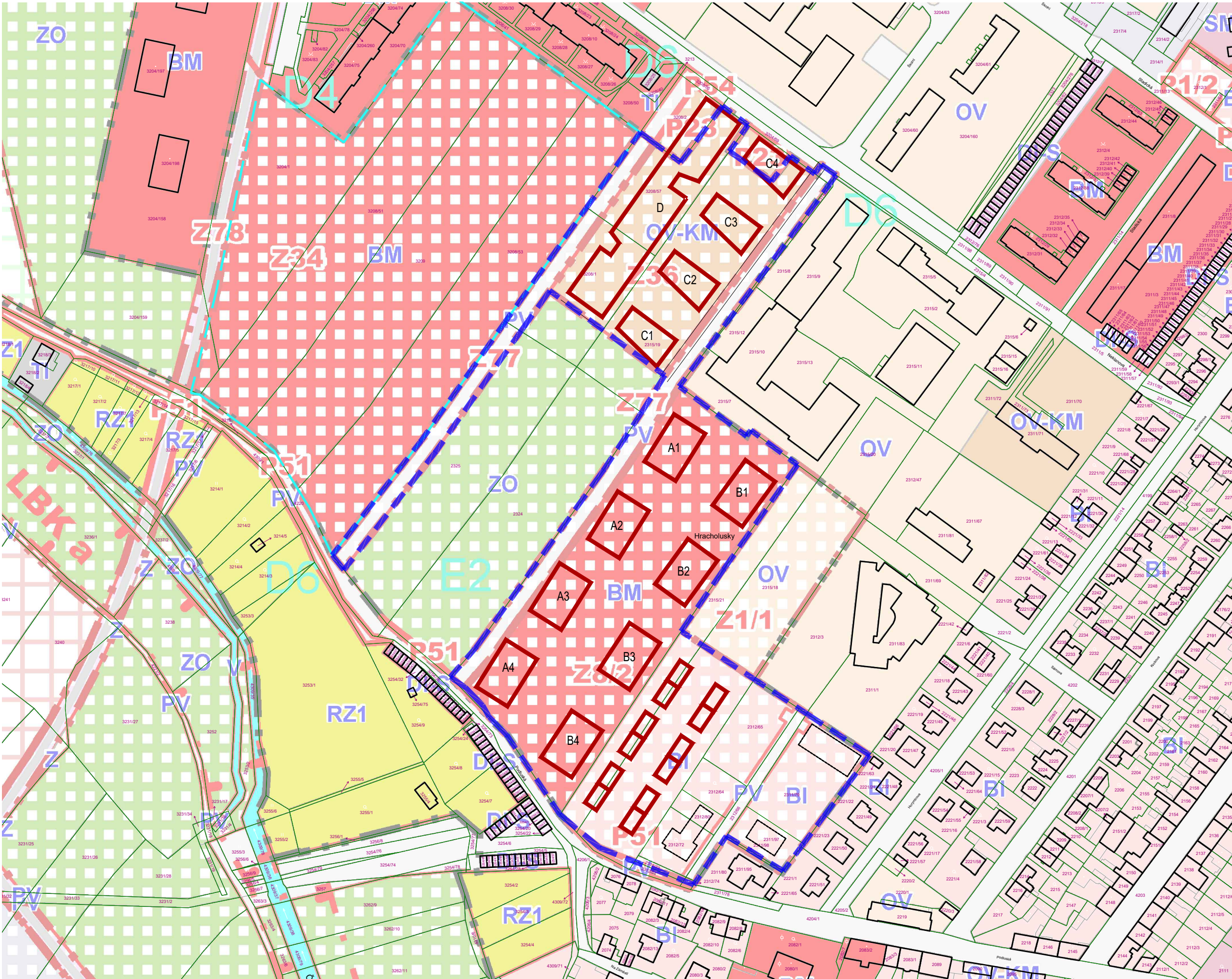
VÝKRES:  
VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

MĚRITKO:  
1 : 5 000

DATUM:  
01.2023

359  
US 002





- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - OBRYSY STÁVAJÍCÍCH BUDOV
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ

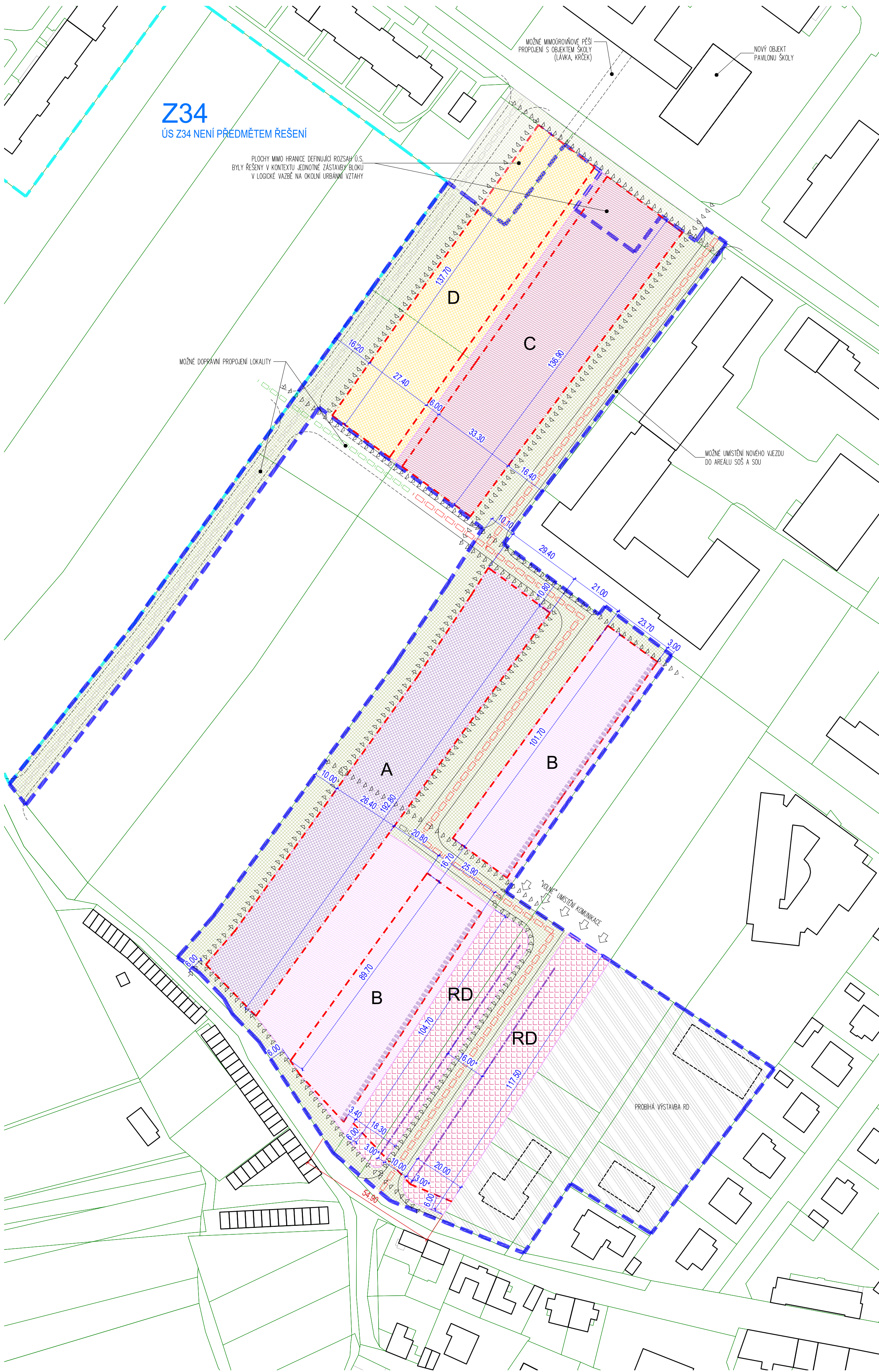
PORÍZOVATEL: M.Ú. ROUDNICE NAD LABEM  
ZPRACOVATEL: T H E R A A  
PROJEKT: ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z8/2, Z36 A Z 77 V ROUDNICI NAD LABEM

VÝKRES: SITUACE – ÚZEMNÍ PLÁN

MĚŘITKO: 1 : 2 000  
DATUM: 01.2023

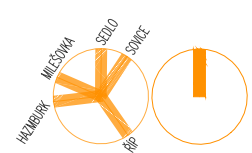
359  
US  
003





- LEGENDA
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - STÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ
- VYMEZENÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ**
- A BYTOVÉ DOMY, 5NP
  - B BYTOVÉ DOMY, 4+1NP
  - C BODOVÉ DOMY S OBCHODNÍ PODNOŽÍ ADMINISTRATIVA, UBYTOVÁNÍ – 6NP
  - D KOMERČNÍ, ADMINISTRATIVNÍ A SPRÁVNÍ OBJEKT, SLUŽBY – 2NP
  - RD POZEMKY PRO RD
  - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ
  - STABILIZOVANÁ ZÁSTAVBA RD
- NAVŘENÁ REGULACE**
- VOLNÉ STAVEBNÍ ČÁRY
  - VYMEZENÍ NADZEMNÍ ČÁSTI ZÁSTAVBY
  - HRANA STAVEBNÍHO BLOKU S ÚSTOUPNÍM PODLAŽÍ (MIN. 2M)
  - OTEVŘENÁ STAVEBNÍ ČÁRA
  - POLOHA V ZÁVISLOSTI NA UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE (VĚTEV "KOS")
  - 6M OD ULIČNÍ ČÁRY PŘI JEDNOSTRANNÉ ZÁSTAVBĚ RD, PŘI OBOUSTRANNÉ LZE SNÍŽIT AŽ NA 3M – BUDE ALE JEDNOTNĚ PRO CELOU ULICI
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- NAVŘENÉ DOPRAVNÍ PROPOJENÍ PATERNÍ KOMUNIKACE
  - DOPRAVNÍ PROPOJENÍ S PLOCHOU Z34 (OPRAVA PO ZMĚNĚ OP)
  - VÝHLED – KOMUNIKACE PODÉL PL. Z34
  - PROPOJENÍ PRO MOTOROVÁ VOZIDLA VZHLÉDEM K BUDOUCÍMU OBCHVATU NENÍ PRO LOKALITU PRIORITY
  - PĚŠÍ PROPOJENÍ

**\*POZN.:** "VOLNÉ" DOPRAVNÍ PROPOJENÍ KOMUNIKACE JE DEFINOVÁNA PLOCHOU, KAM JE MOŽNÉ KOMUNIKACI UMÍSTIT. KONEČNÁ POLOHA VYPLÝNE Z NAVRHU ZÁSTAVBY RD NEBO PO ZMĚNĚ OP JEDNOTNÁ ULIČNÍ ČÁRA PRO RD BUDE 6M OD ZPEVNĚNÉ PLOCHY PŘI JEDNOSTRANNÉM UMÍSTĚNÍ, PŘI OBOUSTRANNÉM JE PŘÍPUSTNÉ SNÍŽIT ODSTUP NA 3M, JAK JE V Ú.S.







- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34 – NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ
  - KATASTRALNÍ HRANICE
  - VOLNÉ STAVEBNÍ ČÁRY
  - HRANA STAVEBNÍHO BLOKU S ÚSTOUPENÝM PODLAŽÍM (MIN. 2M)
  - OTEVŘENÁ STAVEBNÍ ČÁRA (VĚTEV "E") (6M OD ULIČNÍ ČÁRY PŘI JEDNOSTRANNÉM UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE (VĚTEV "E") (6M OD ULIČNÍ ČÁRY PŘI JEDNOSTRANNÉM UMÍSTĚNÍ ZASTAVBY RD, PŘI OBOUSTRANNÉM LZE SNÍŽIT AŽ NA 3M – BUDE ALE JEDNOTNĚ PRO CELOU ULICI)
  - BLOK – KOMERČNÍ PODNOŽ C V PARTERU – 1NP
  - PLOCHA UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE "VOLNÉ" UMÍSTĚNÍ
  - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ
  - ÚSTOUPENÉ PATRO MIN. ÚSTOUPENÍ O 2M
  - KOMUNIKACE
  - CHODNÍKY
  - PARKOVACÍ STÁNÍ
  - PRIVÁTNÍ ZELEN'
  - VEŘEJNÁ ZELEN'
  - NAVRH – LINOVÉ STROMY
  - NAVRH – SKUPINY STROMŮ, SOLITERY





- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34 - NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - OBRYSY STÁVAJÍCÍCH BUDOV
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ





# Ú.S. Z34

ZPRACOVATEL: ING. ARCH. JAN KADLAS  
ÚZEMNÍ STUDIE SCHVÁLENA 21.3.2013  
AKTUALIZOVÁNO 19.3.2021  
ÚS Z34 NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ

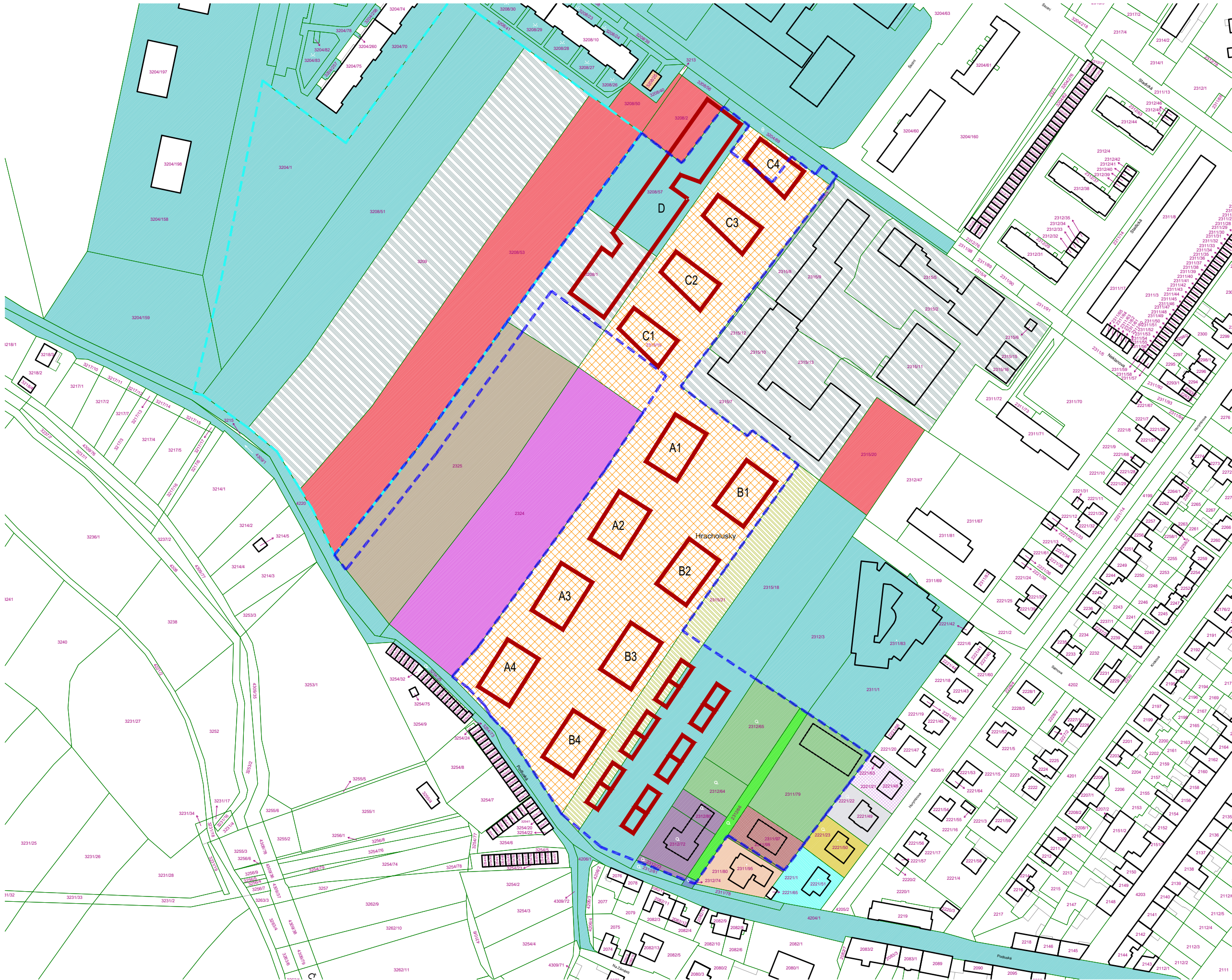






- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKU
  - HRANICE KATASTRU MĚSTA
  - VÝŠKOVÁ HLADINA STAVEB  
– VÝŠKA PO ATIKU, HŘEBEN
  - 1-2NP – VÝŠKA CCA 3-8M
  - 3-4NP – VÝŠKA CCA 9-14M
  - 5-6NP – VÝŠKA CCA 15-20M
  - 7-8NP – VÝŠKA CCA 21-26M
  - 9-10NP – VÝŠKA CCA 27-32M
  - 11-12NP – VÝŠKA CCA 33-38M



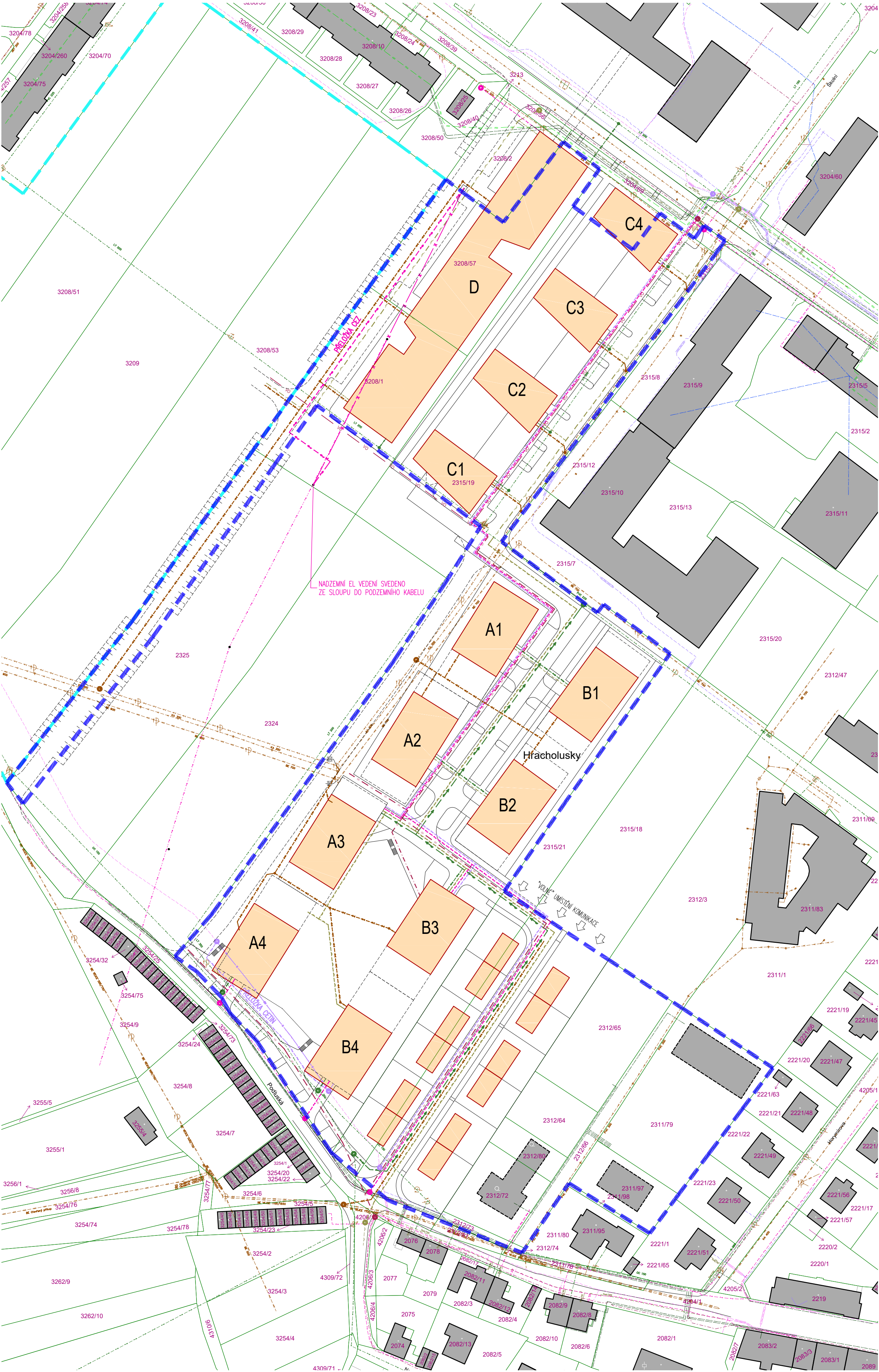


- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - OBRYSY STÁVAJÍCÍCH BUDOV
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ

- POD ŘÍPEM S.R.O.
- ŘÍMSKOKATOLICKÁ FARNOST ROUDNICE NAD LABEM
- MĚSTO ROUDNICE NAD LABEM
- BROŽKOVÁ J.
- ING. KRÁL V..
- ÚSTECKÝ KRAJ
- ČESKÁ REPUBLIKA

- ČEZ DISTRIBUCE, A. S.
- ING. SKÁLA P.
- ING. SKÁLA P.
- ING. ULRYCH M.
- ING. VÁVRA R.
- ING. VÁVRA R.
- ING. ULRYCH M.
- ING. VÁVRA R.
- SJM ING. ULRYCH M. A ULRYCHOVÁ P.
- SJM MGR. TICHÁK M. A BC. TICHÁKOVÁ Z.
- ING. KREJNÝ M.
- MALÝ J.
- MALÝ Z.
- SJM DUCHOŇ M. A DUCHOŇOVÁ M.
- ŽIVCOVÁ V.
- ŽIVEC Z.





- LEGENDA
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34 – NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ
- STÁVAJÍCÍ SÍTĚ TI**
- KANALIZACE DEŠŤOVÁ – STÁVAJÍCÍ
  - KANALIZACE SPLAŠKOVÁ – STÁVAJÍCÍ
  - KANALIZACE JEDNOTNÁ – STÁVAJÍCÍ
  - VODOVOD – STÁVAJÍCÍ
  - PLYNOVODNÍ ŘÁD NTL – STÁVAJÍCÍ
  - PLYNOVODNÍ ŘÁD STL – STÁVAJÍCÍ
  - ELEKTRO VN – STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ
  - ELEKTRO NN – STÁVAJÍCÍ PODZEMNÍ
  - ELEKTRO VN – STÁVAJÍCÍ NADZEMNÍ
  - SĐELOVACÍ KABEL – OPTICKÝ, PODZEMNÍ
  - SĐELOVACÍ KABEL – PODZEMNÍ (CETIN)
  - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ PODZEMNÍ
- RUŠENÉ SÍTĚ**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
  - NADZEMNÍ VEDENÍ VN
  - SĐELOVACÍ KABEL
- NOVÉ TRASY TI**
- KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
  - VODOVOD
  - PLYNOVODNÍ ŘÁD NTL
  - PLYNOVODNÍ ŘÁD STL
  - ELEKTRO NN – PODZEMNÍ
  - SĐELOVACÍ KABEL – PODZEMNÍ
  - VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ – PODZEMNÍ

\*POZN.: "VOLNÉ" DOPRAVNÍ PROPOJENÍ KOMUNIKACE JE DEFINOVÁNA PLOCHOU, KAM JE MOŽNÉ KOMUNIKACI UMÍSTIT. SÍTĚ BUDOU VEDENY V CHODNÍCÍCH A KOMUNIKACI MIMO LÍNOVODU ZELEŇ.

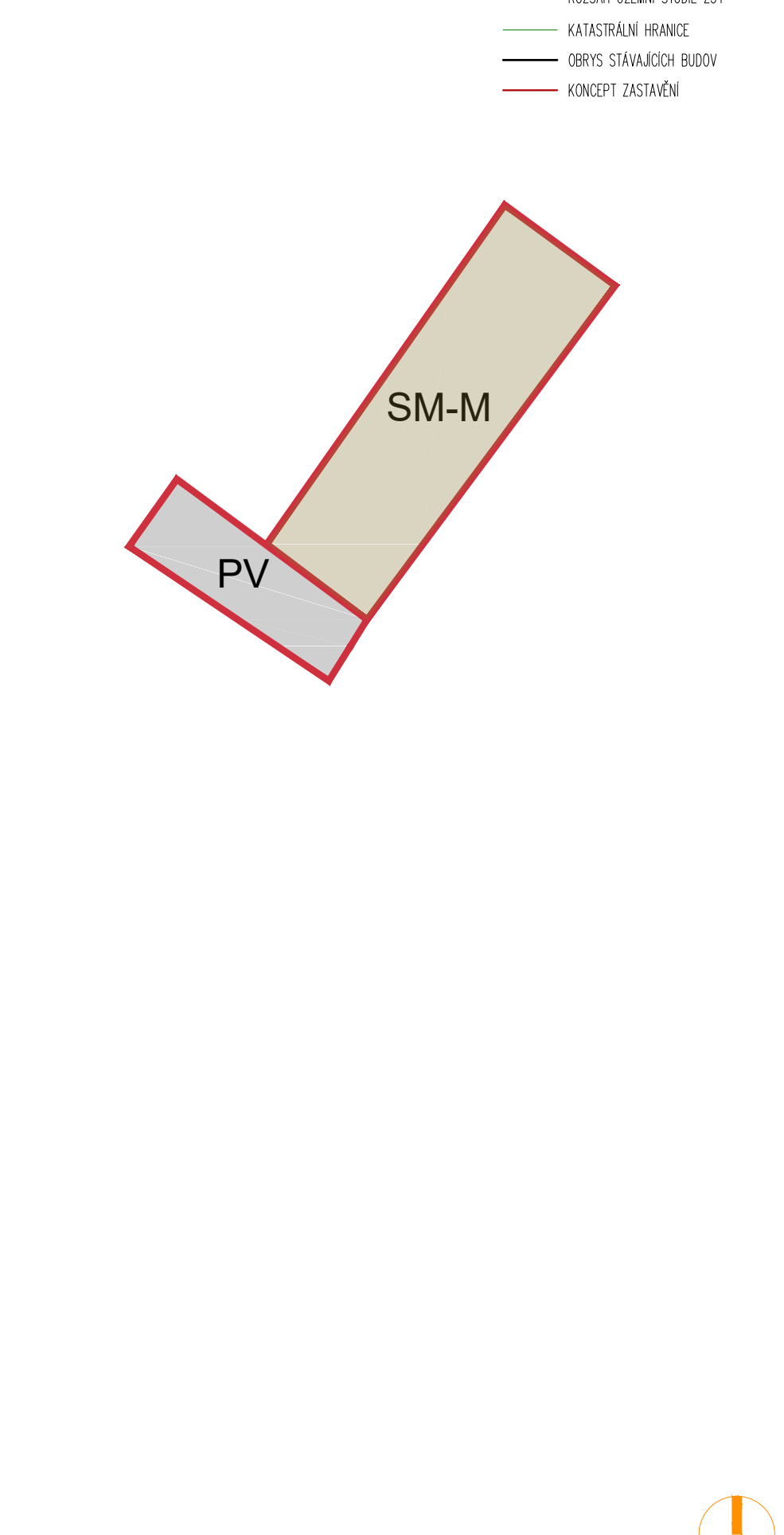
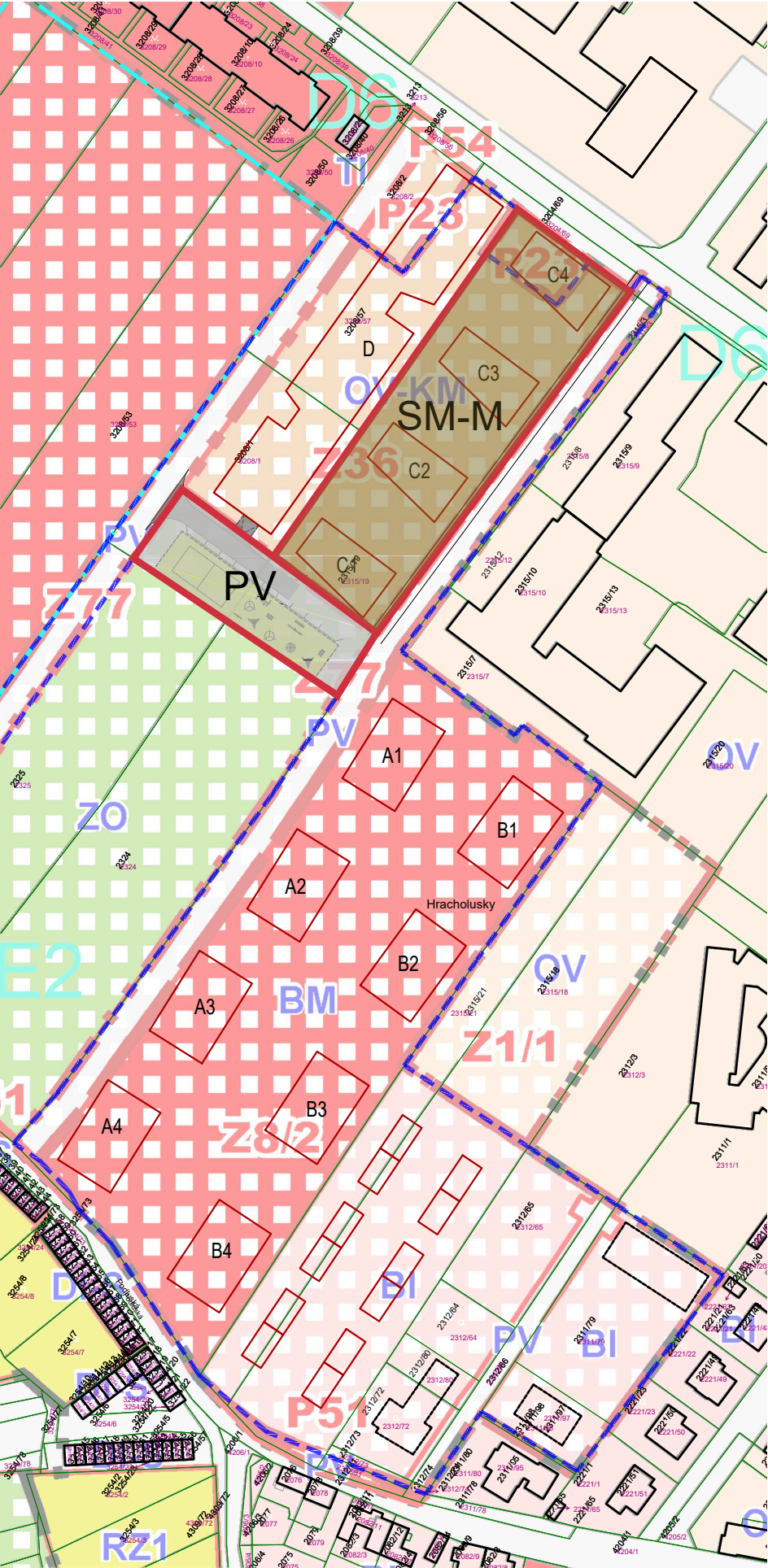
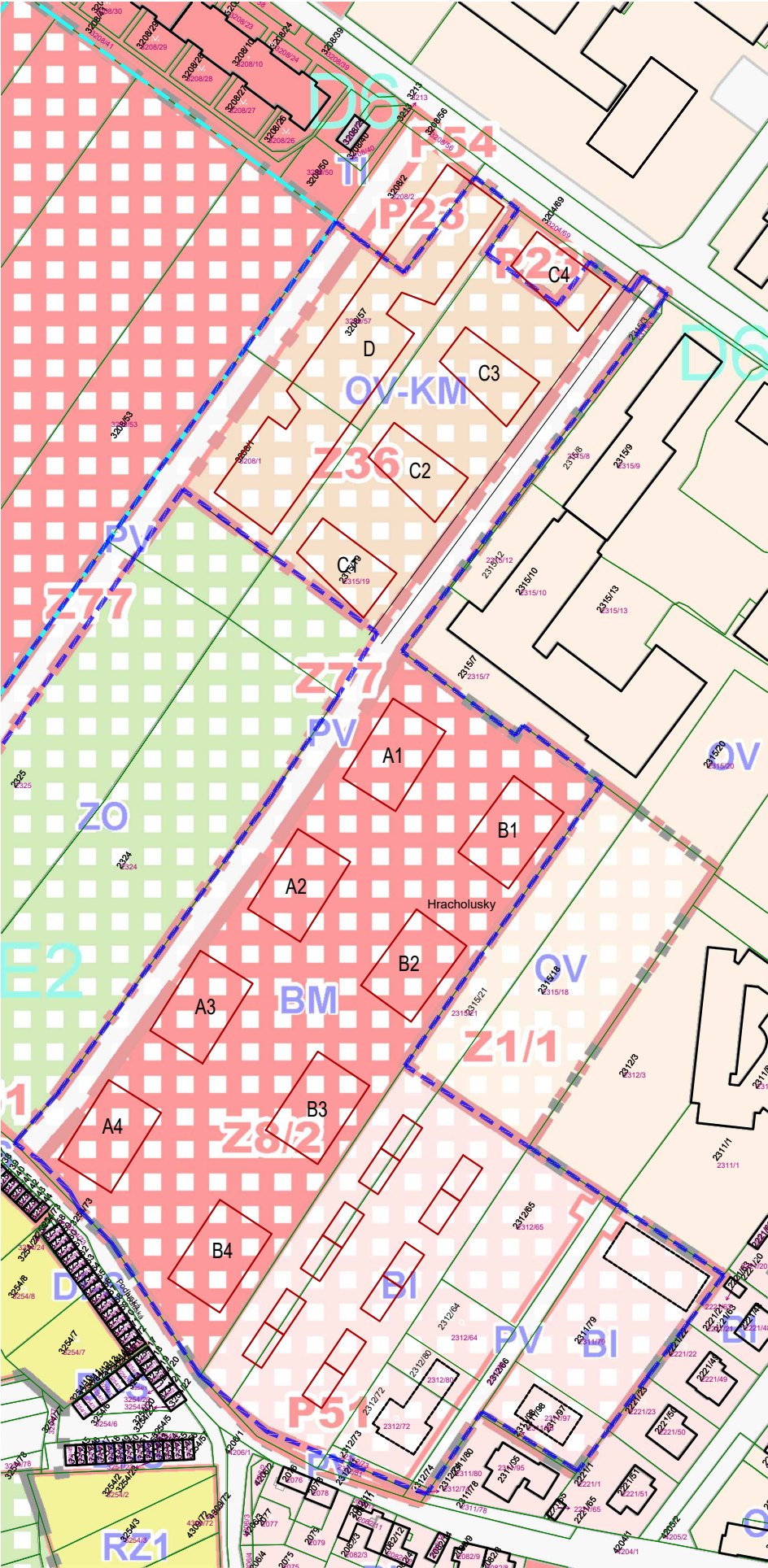






- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34 - NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
  - KONCEPT ZÁSTAVĚNÍ
  - NAVŘZENÉ KOMUNIKACE
  - ZKLIDNĚNÁ KOMUNIKACE, V. PROSTOR
  - STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE
  - MOŽNÉ KOMUNIKAČNÍ PROPOJENÍ
  - PĚŠÍ KOMUNIKACE, PROPOJENÍ
  - PĚŠÍ KOMUNIKACE POLOPRIVÁTNÍ
  - VSTUPY DO ÚZEMÍ, NAPOJENÍ
  - VJEZD DO GARÁŽÍ
  - PLOCHA UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE "K8" "VOLNÉ" UMÍSTĚNÍ



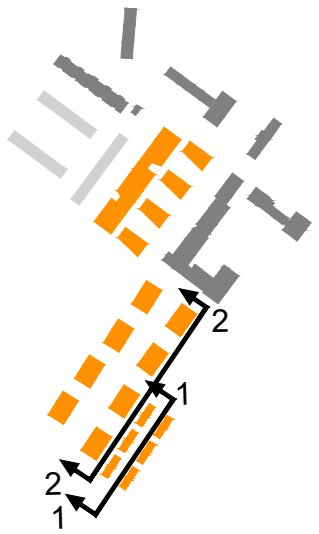






- LEGENDA:
- ROZSAH Ú.S. Z8/2, Z36 A Z77
  - ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE Z34 – NENÍ PŘEDMĚTEM ŘEŠENÍ
  - KATASTRÁLNÍ HRANICE
  - VOLNÉ STAVEBNÍ ČÁRY VYMEZENÍ NADZEMNÍ ČÁSTI ZASTAVĚNÍ
  - HRANA STAVEBNÍHO BLOKU S USTOUPENÝM PODLAŽÍM (MIN. 2M)
  - BLOK – PODNOŽ C – MOŽNÉ UMÍSTĚNÍ SLUŽEB A OBCHODU V PARTERU – 1NP
  - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
  - KONCEPT ZASTAVĚNÍ
  - USTOUPENÉ PATRO MIN. USTOUPENÍ O 2M
  - KOMUNIKACE
  - CHODNÍKY
  - PARKOVACÍ STÁNÍ
  - PRIVÁTNÍ ZELENĚ
  - VEŘEJNÁ ZELENĚ
  - PLOCHA PRO DĚTSKÉ HRÁŠTĚ
  - NÁVRH – LINIOVÉ STROMY
  - NÁVRH – SKUPINY STROMŮ, SOLITERY



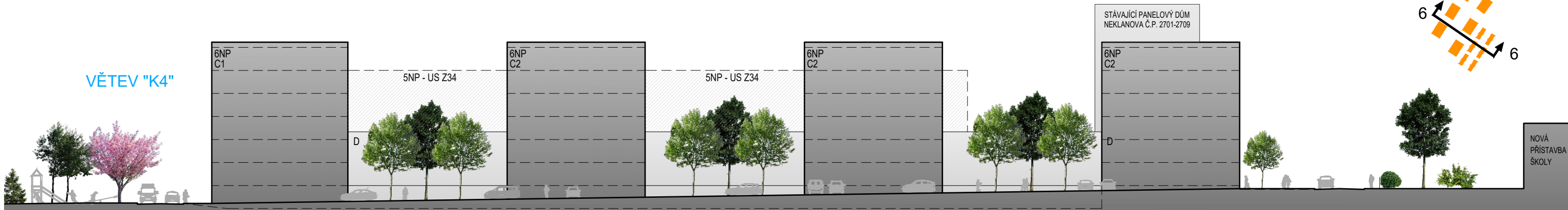
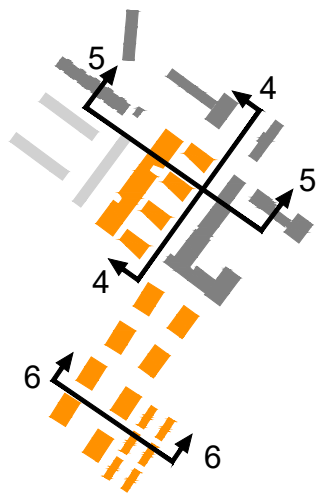


ULIČNÍ ŘEZ 1-1

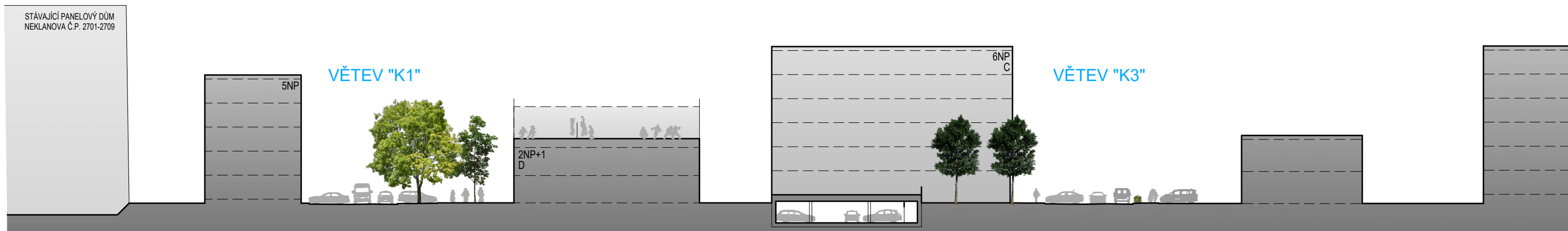


ULIČNÍ ŘEZ 2-2

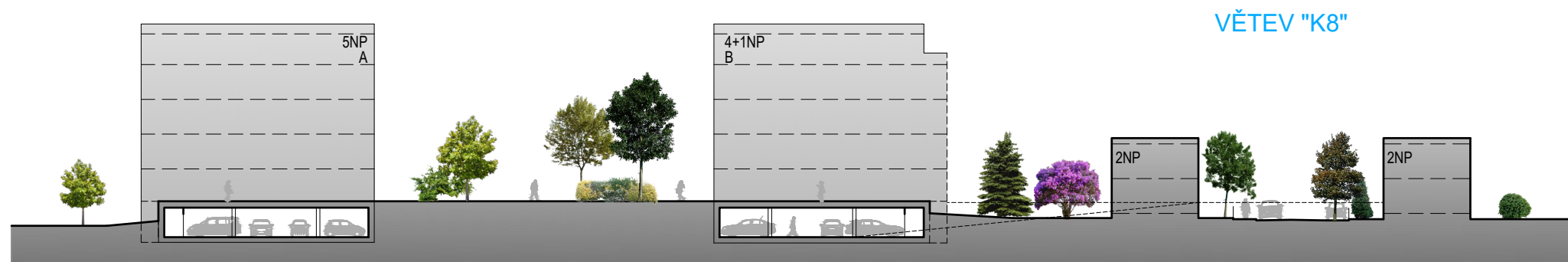




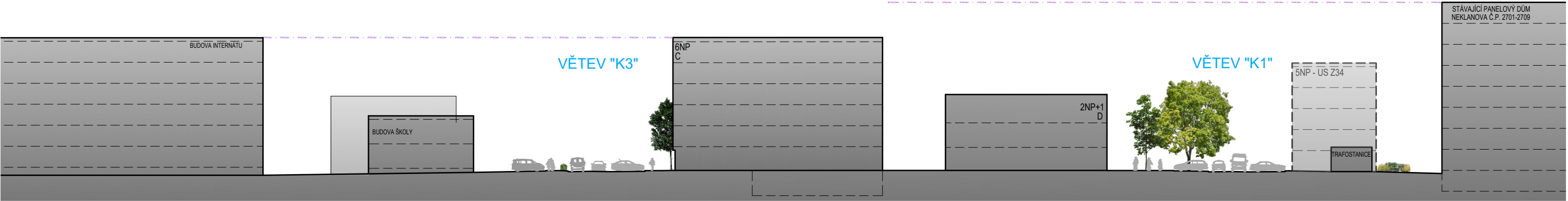
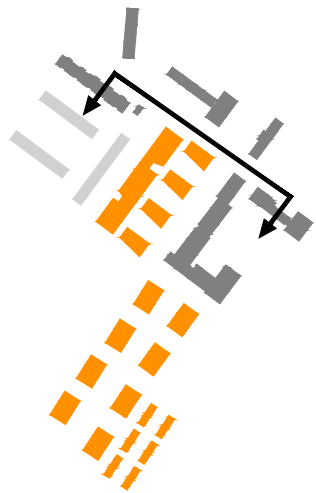
ULIČNÍ ŘEZ 4-4



ULIČNÍ ŘEZ 5-5



ULIČNÍ ŘEZ 6-6

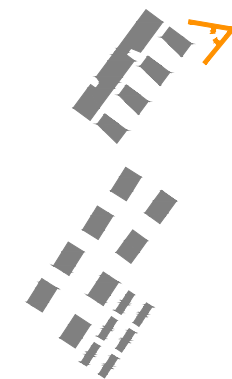


CELKOVÝ ULIČNÍ POHLED – UL. NEKLANOVA



CELKOVÝ ULIČNÍ POHLED – UL. NEKLANOVA





POŘIZOVATEL:  
M.Ú. ROUDNICE NAD LABEM

ZPRACOVATEL:  
T H E R A A

PROJEKT:  
ÚZEMNÍ STUDIE PLOCHY Z8/2, Z36 A Z 77 V ROUDNICI NAD LABEM

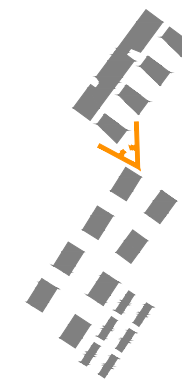
VÝKRES:  
VIZUALIZACE - MĚSTSKÁ TRÍDA NEKLANOVA

DATUM:  
01.2023

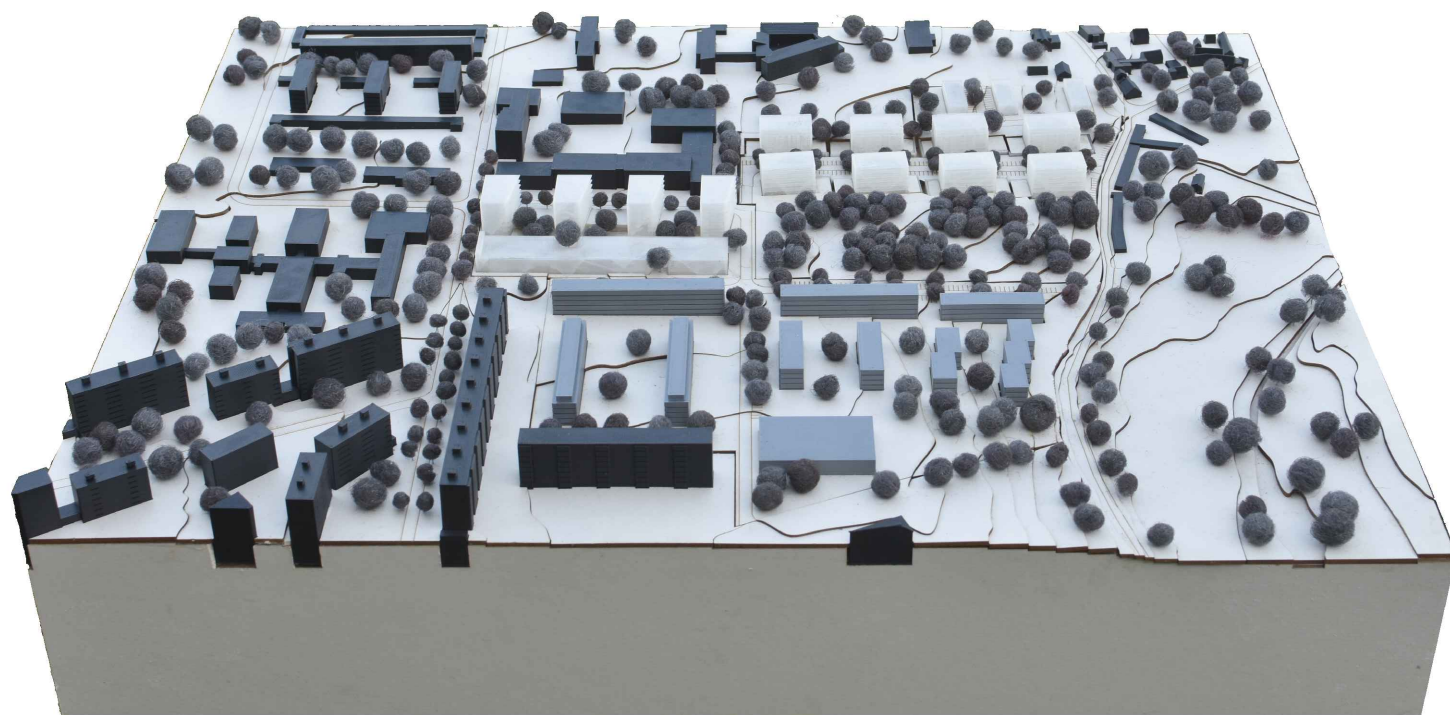
359  
US

510







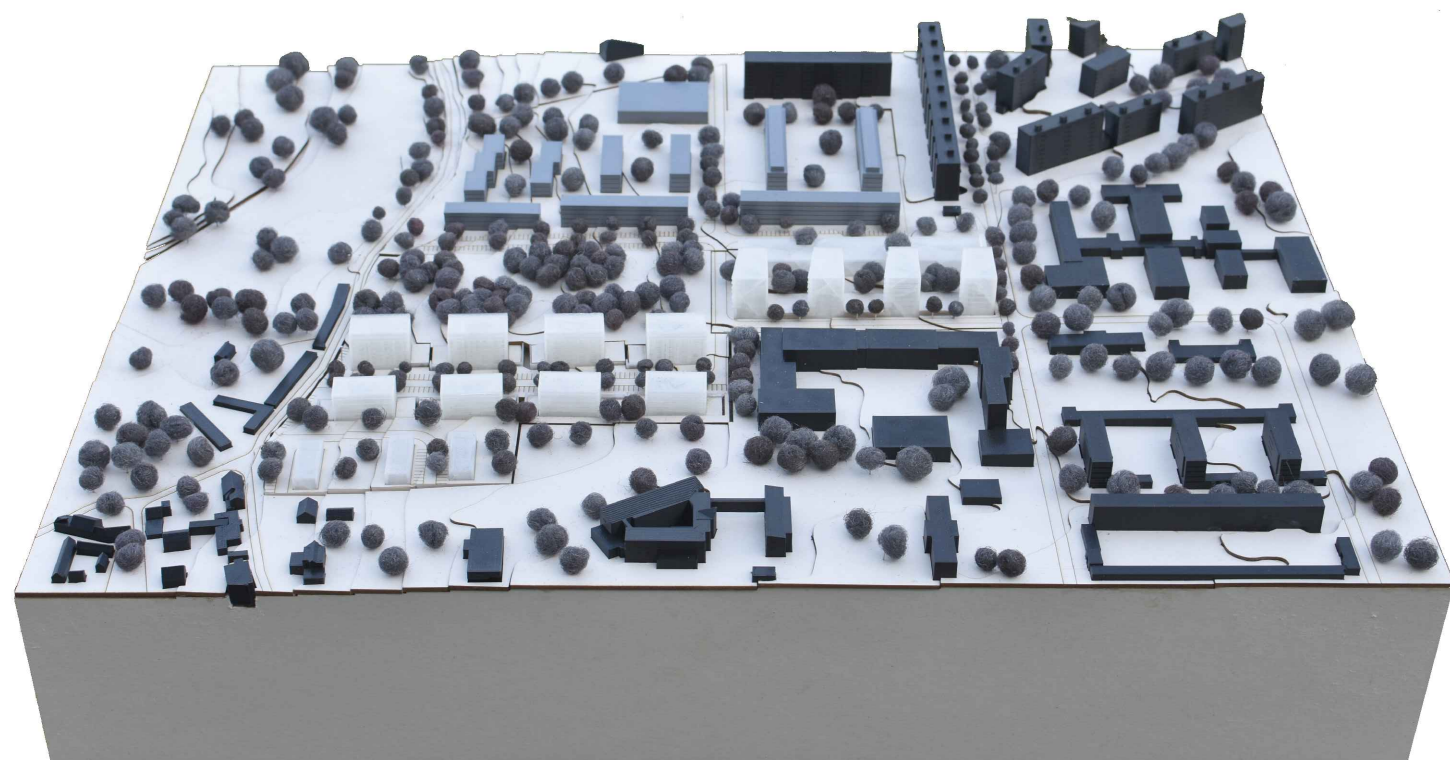


POHLED SEVEROZÁPAD



POHLED JIHOVÝCHOD

POHLED JIHOVÝCHOD



POHLED ZÁPAD

