

# KONCEPT ÚZEMÍ

## Podlusky - Lokalita „Nad Skálou“

---

**Datum publikace**

1.5.2023, ID:DA202308

**Vypracoval:**

Ondřej Tóth  
+420 775 336 234  
ondrej.toth@tharte.cz

**Zadavatel:**

Boško Martin  
Manželé Kopečtí  
Manželé Mlčákovi  
Ondřej Tóth







## VIZE A MYŠLENKA KONCEPTU LOKALITY „NAD SKÁLOU“

### VIZE:

Vytvořit prostor pro soužití několika rodin, který svým konceptem bude myslet na všechny jejich potřeby, ale zároveň zohlední limity lokality a možnosti obce.

### MYŠLENKA KONCEPTU:

Každý z nás potřebuje prostor pro žití, od prostoru kde může složit hlavu k odpočinku, přes místa kde tráví čas s rodinou nebo se stravuje, až po plochy kde může krátce zaparkovat aniž by zajižďel za bránu, a místa k zábavě, kde může trávit čas s přáteli.

Všechn tento prostor je dle dosavadních výzkumů pro každého více či méně důležitý. Poslední průzkumy ale ukazují, že čím dál víc lidí nepotřebuje všechny tyto prostory vlastnit ale nevadí jim ty méně užívaná místa sdílet s ostatními a i přesto základní patra pyramidy potřeb zůstanou naplněna.

I tímto trendem jsem se ubíral při návrhu konceptu lokality “Nad Skálou”. Maximalizoval jsem užitnost jednotlivých parcel tím, že jsem část požadovaného prostor přesunul do veřejného prostoru ke sdílení s ostatními obyvateli, což nejen zefektivnilo jeho využití, ale také snížilo náklady na jeho realizaci a údržbu.

Zásadním pro celou lokalitu bylo umístění dostatečného množství stromů a zeleně s ohledem na jihozápadní orientaci svažité lokality. Stromy jsem umístil hlavně ovocné pro větší

užitek obyvatelů, kdy mimo stínu a ochrany půdy pod stromem poskytnou ovoce.

Věřím, že předkládané návrhy budou přijaty pozitivně a budou konstruktivně a objektivně připomínkovány, tak aby lokalita byla dílem shody všech zúčastněných stran, které se na její realizaci podílejí.

Budeme vděční za přizvání k diskuzi nad možnostmi úprav, což by výrazně vedlo k efektivnímu vynaložení úsilí při dotváření koncepce území.

Děkuji za pozornost





# DA:1

## LOKALITA A NÁVRH PLOCH

### PRŮVODNÍ ZPRÁVA

#### LOKALITA:

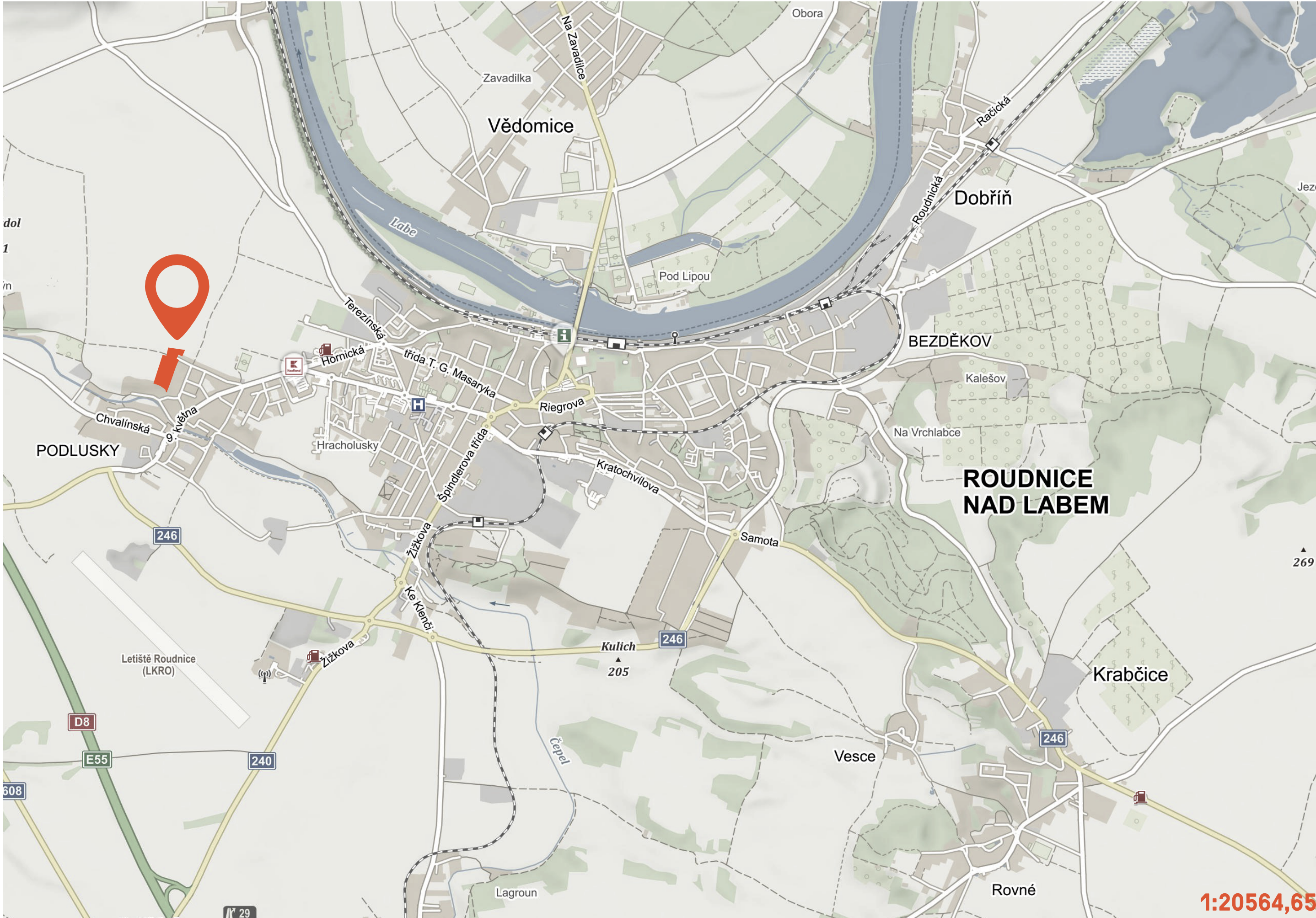
Lokalita se nachází na západním konci městské části Podluský, která je součástí Rozvinutého města Roudnice nad Labem. Lokalita je vyvýšena oproti spodní části obce a právě odtud název Nad Skálou. Mírná jižní svažitosť pozemků a především její výhled do krajiny směrem na severozápad činí z lokality ideální místo pro rozvoj ploch bydlení.

Její dostupnost a napojení na obchvat Roudnice, zase nabízí nezatěžující dopravu v případě spojení na Prahu či Ústí nad Labem.

V lokalitě jsou již nyní územním plánem zahrnuty části ploch pro Bydlení individuální, které samo o sobě je podřízeno zpracované územní studii. Tyto plochy jsou již zastavovány a vyřizuje se na nich stavební povolení což umožní rozšíření hlavních řadů kanalizace a vodovodu.

Lokalita je stále v ochranné pásme národní kulturní památky Hory Říp, a tak jsou zde jistá specifika pro navrhování staveb, která je třeba respektovat.





## SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

### NÁVRH:

Dostupnost Lokality, je ideální neboť podstatná občanská vybavenost je v dochozí vzdálenosti.





## ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

**POPIS:**

Řešení území ohraničené červenou čarou, je celá lokalita včetně ploch, které jsou už v územním plánu určeny k výstavbě individuálního bydlení. Zbývající plochy jsou návrhem k rozšíření.





## ŘEŠENÉ PLOCHY

### POPIS:

Plocha A - slouží pouze jako plocha o kterou jsou rozšířeny již stávající plochy zahrnuté k výstavbě individuálního bydlení.

Plocha B, C ,D - návrh na změnu ploch na bydlení individuální.





## CELKOVÁ SITUACE

**POPIS:**

Celková situace zobrazuje území lokality jako celek, včetně stávajících ploch, aby bylo vidět napojení nově vzniklých ploch na stávající. V situaci je znázorněn i veřejný prostor a všechny jeho prvky.





## PLOCHY NAVRŽENÉ K ZÁSTAVBĚ

**POPIS:**

Plochy určené ke změně na Bydlení individuální





## PLOCHY NAVRŽENÉ K VEŘEJNÉMU PROSTRANSTVÍ

**POPIS:**

### Plochy určené k veřejnému prostranství





## PLOCHY JEDNOTLIVÝCH PARCEL NAVRŽENÝCH K ZÁSTAVBĚ

**POPIS:**

Plochy jednotlivých parcel, včetně jejich výměr. (možno sloužit jako podklad pro geometrický plán)





## PLOCHY KOMUNIKACÍ A PARKOVACÍCH STÁNÍ

**POPIS:**

## Plochy komunikací a parkovacích plochy





## PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

**POPIS:**

Plochy veřejné zeleně včetně návrhu na umístění stromů a zeleně



# DA:2

## ŘEŠENÍ VEŘEJNÉHO PROSTORU

## SEZNAM PRVKŮ VE VEŘEJNÉM PROSTORU

## PRVKY VEŘEJNÉHO PROSTORU

Fotografie a vyobrazení jsou ilustrativní, ve vyšší stupni dokumentace bude prezentováno přesnějším umístěním a konkretizací užitých prvků. Dokresleno vizualizacemi.

Griloviště	31
Workout a dětské hřiště	33
Hrušková alej	35
Boží muka	37
Žabí tůňka	39
Odpočívka pod Šeříkem	41
Květinový záhon	43

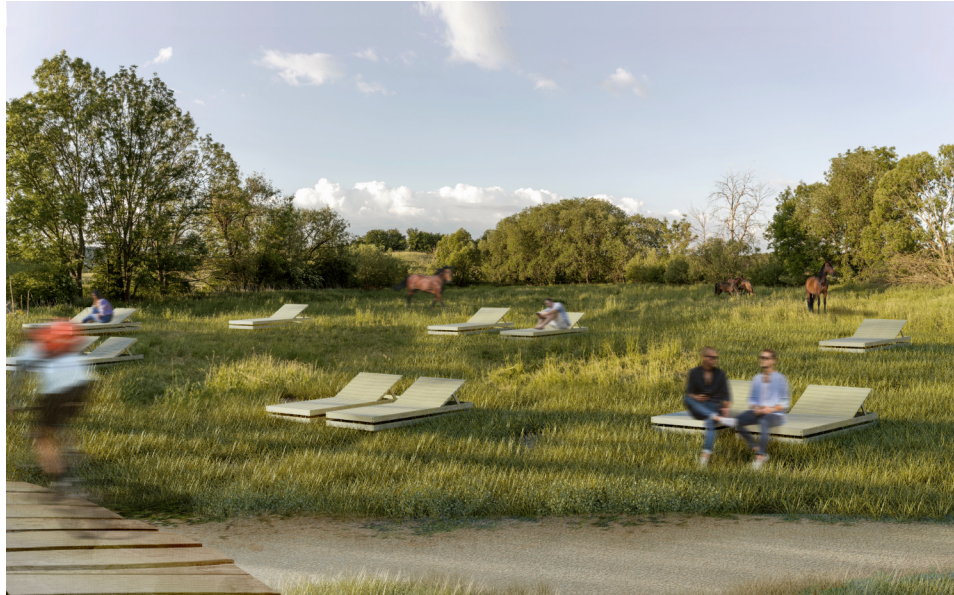




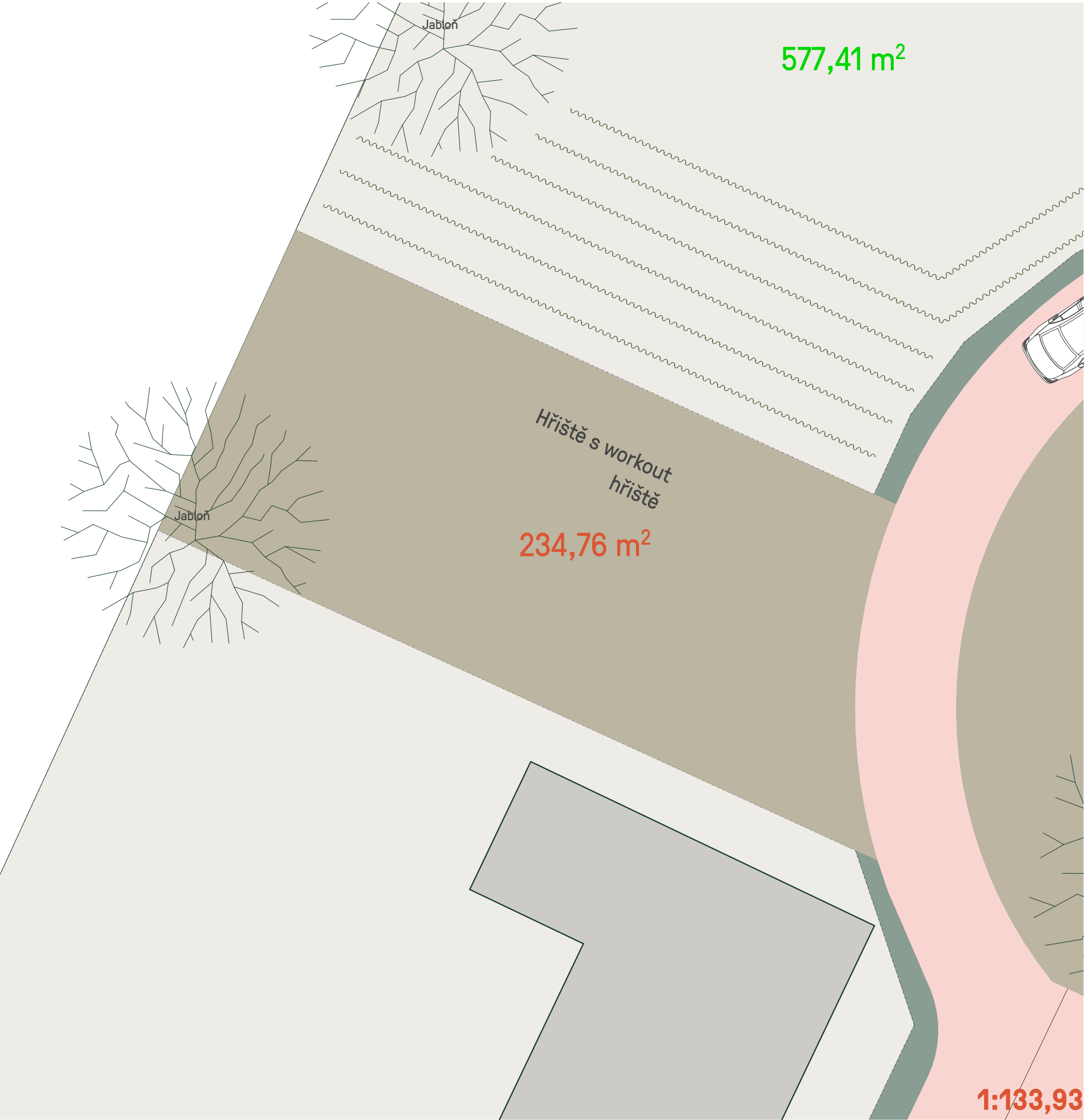
# GRILOVIŠTĚ A ODPOČINKOVÝ PROSTOR

## JEDNODUCHÉ A PŘESTO ŽÁDANÉ

Griloviště skládající se z několika prvků, kterými jsou lavičky, odpočívací lehátka napevno přikotvená k zemi, zastřešení, nebo třeba květiny a bosonohý chodník.







# WORKOUT HŘIŠTĚŠ A DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

## HŘIŠTĚ PRO DĚTI I DOSPĚLÉ

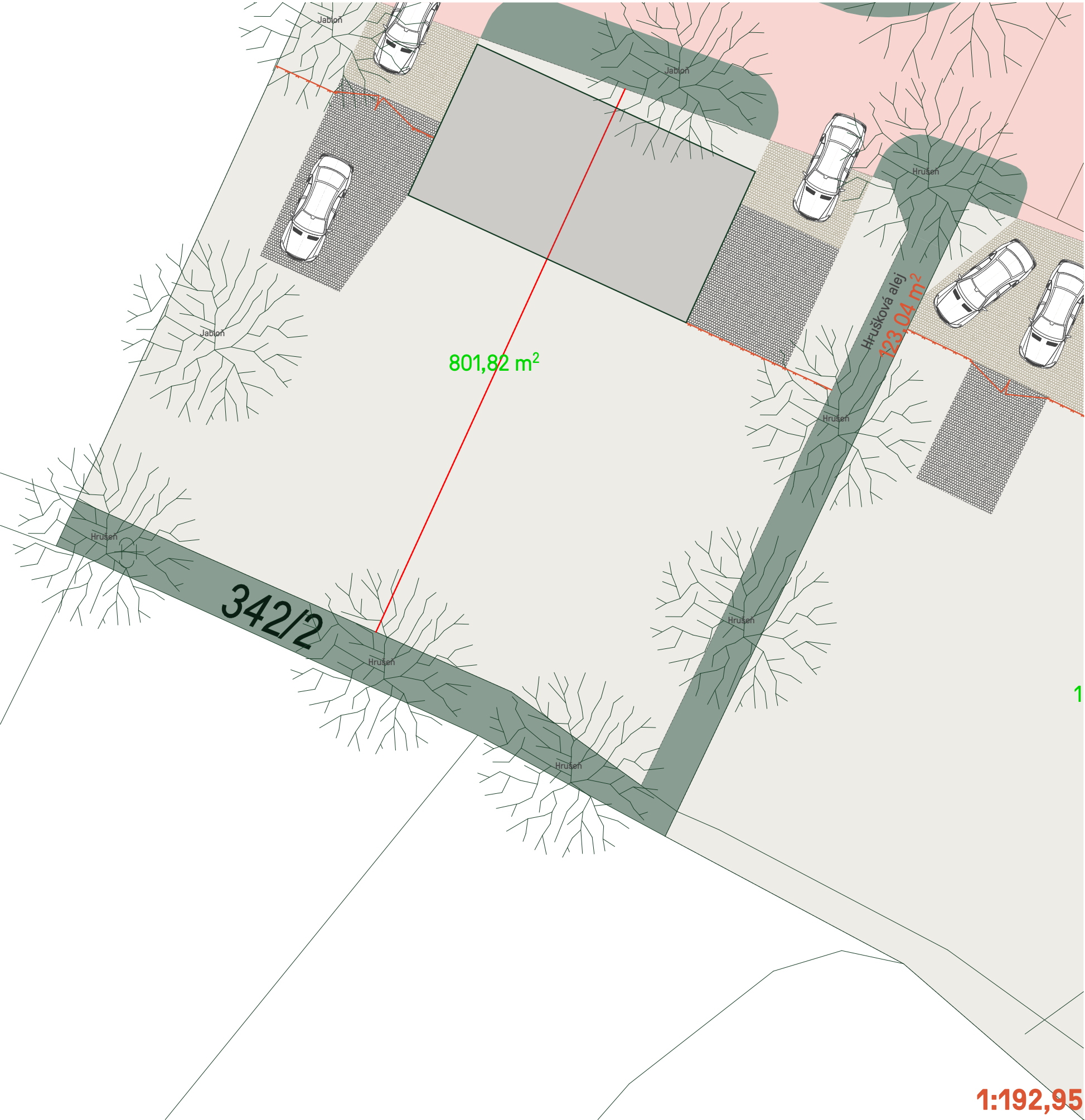
Dřevěné workout hřiště nabízí zábavu, ale také i sportovní vyžití nejen pro děti, ale i dospělé.

V našem případě ještě rozšířeno o bezpečnostní prvky u silnice, a dětské pískoviště.

Konkrétní podoba bude definována ve vyšším stupni dokumentace.







# HRUŠKOVÁ ALE

## HRUŠKA, STROM A DĚTSTVÍ

Každý si rád vzpomene na své dětství jak na podzim lezl po stromech u pole a trhal hrušky, nebo jak v sadě pomáhal dědovi při česání ovoce.

A tak i toto chceme dopřát budoucím generacím a tak je tato hrušková alej ideální prvek ve veřejném prostoru. Schovaná na samotném okraji lokality a zároveň sloužící pro přístup mezi lokalitami.







# BOŽÍ MUKA

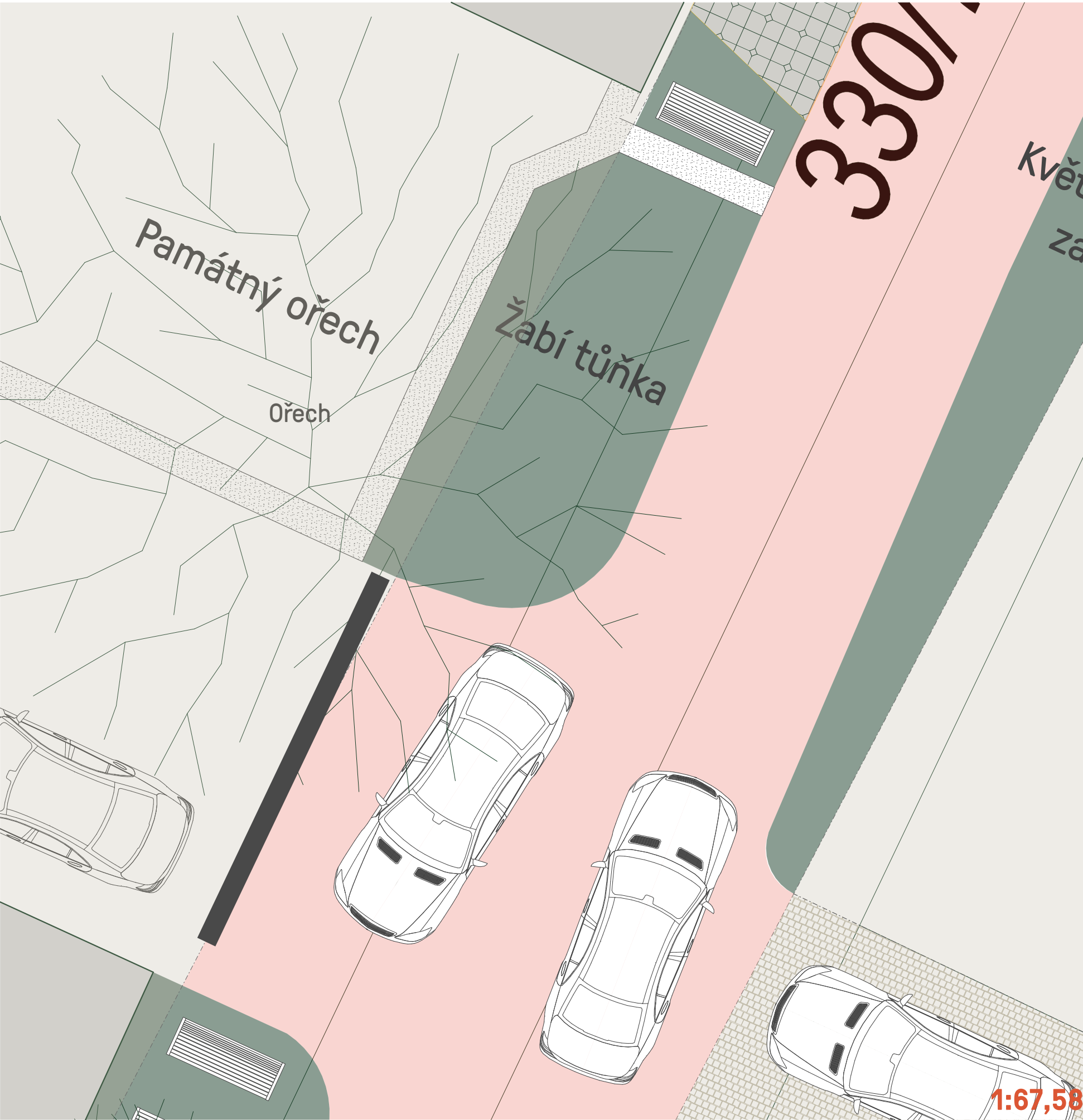
## TRADIČNÍ PRVEK V KRAJINĚ ALE I VE MĚSTĚ

Zděná boží muka se stavěla jako pocta Bohu a připomínka pro věřící na jejich pouti krajinou.

V tomto duchu vystavěna na počet hojnosti a blahobytu Bohu. Doplněna o sochu panenky Marie, okolí osázeno pivoňkami. Vedle lavička která bude skýtat pohled na východní část Českého Středohoří.







# ŽABÍ TŮŇKA

## VODA, ROSTLINY A MÍSTO KAM SVÉST DĚŠŤ

Žabí tůňka je jiný název pro dešťových chodník který slouží pro odvod dešťových vod z nevsakujících povrchů, v tomto případě jsou vody odváděny do určeného místa a slouží jako závlaha pro mokřadní rostliny.

Vláha, vlhko mezi rostlinami je to co přivádí žáby a ostatní živočichy. Zde dotvořeno zítkou z kamení a vše zastíněno velkým ořechem.







## ODPOČÍVKA POD ŠEŘÍKEM

### POSEDĚT, POBAVIT SE A JÍT...

Takové je využití obyčejné lavičky pod stromem ve stínu. Přátelé, ale i kolemjdoucí se mohou zastavit a pobavit se s rezidenty a sousedy a zase jít. Stín v parném horku zajišťuje osvěžení.







# KVĚTINOVÝ ZÁHON

## ŠETRNÝ, POHLEDNÝ A UŽITEČNÝ

I těmito slovy se dá popsat veřejná zeleň plná barev, vůní a rozmanitosti. Květinový záhon je zelení budoucnosti, neboť skýtá úkryt pro hmyz a zároveň mu je potravou.

V případě užití trvalek a divokých květin, je náklad na údržbu zcela minimální. Ale výsledek je zvláště v období Května a Června famózní.

V tomto případě je květinový záhon doplněn lavičkami pro odpočinek a volné trávení času





# DA:3

## ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ SOUČASNÝCH LOKALIT

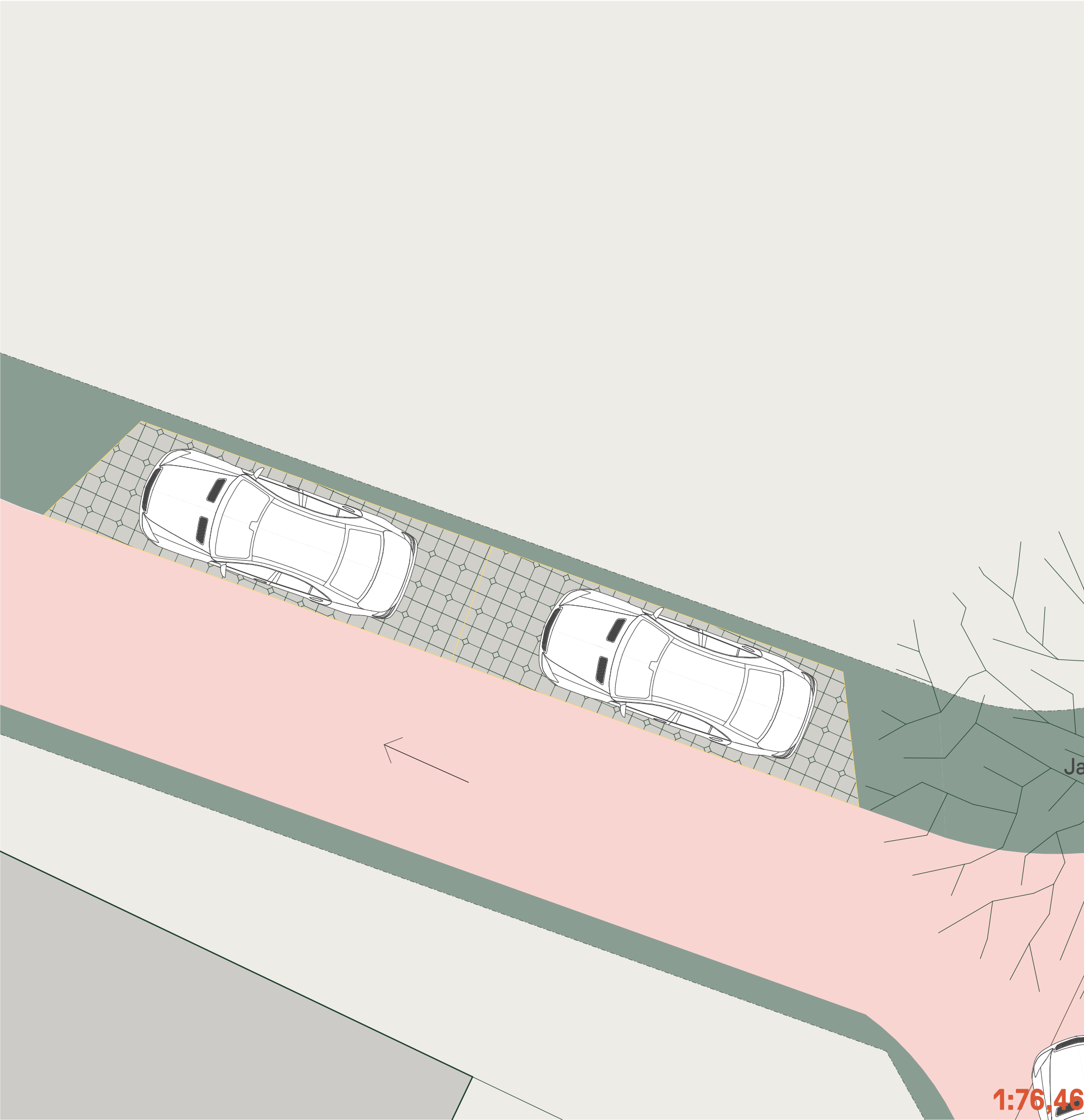
## SEZNAM OBVYKLÝCH PROBLÉMŮ

## PROBLÉMY A ŘEŠENÍ

Tyto problémy představují každodenní trápení nejen pro obyvatele ale i město po kterém je požadováno nalezení řešení. Bohužel ne vždy má město nástroje na vyřešení a to především kvůli špatnému přístupu majitelů pozemků u nově vznikajících lokalit. Proto je zde výčet těch nejčastějších problémů a rovnou zohledněné návrhy jejich řešení.

Parkovací plochy	47
Plochy pro krátkodobé zaparkování rezidentů	49
Umístění a orientace domů	51
Napojování lokalit na budoucí plochy zástavby	53





# VEŘEJNÉ PARKOVACÍ PLOCHY

**PROBLÉM:**

Nedostatečné parkovací plochy pro návštěvy na vlastním pozemku. Automobily odstavené a parkované na veřejné zeleni, což ničí veřejnou zeleň

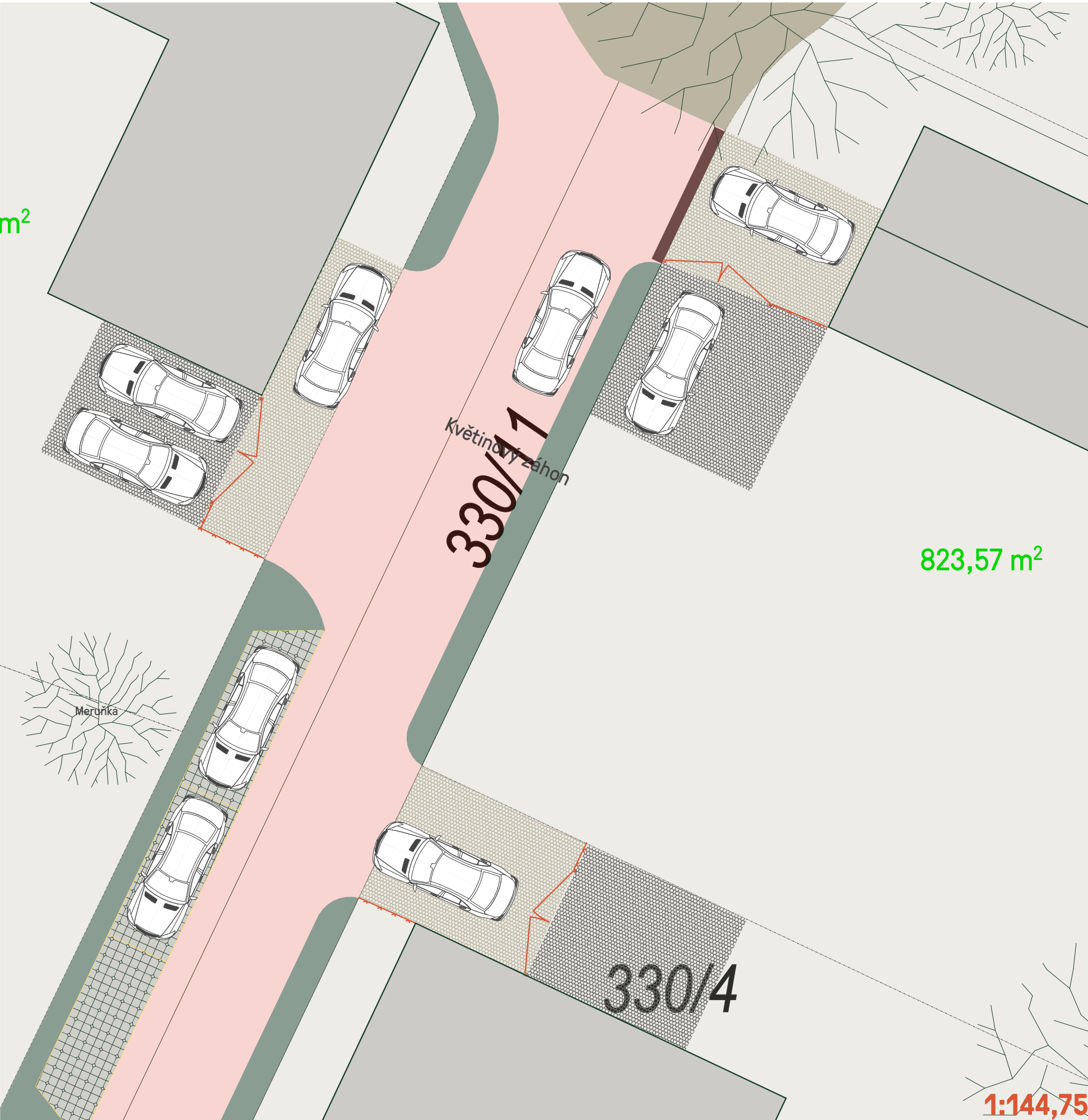
**ŘEŠENÍ:**

Parkovací plochy pro návštěvy v dostatečném množství, dle specifikace a požadavků a pravidel pro výstavbu komunikací v Roudnici nad Labem

V tomto případě celkem 18 parkovacích stání.

Samotná parkovací stání a jejich specifikace budou součástí vyššího stupně dokumentace, dle pravidel a norem.





# PLOCHY KRÁTKODOBÉHO PARKOVÁNÍ REZIDENTY

## PROBLÉM:

Lenost lidí zastavovat a krátkodobě parkovat na svých parkovacích plochách uvnitř parcely, když třeba za hodinu zase pojedou pryč. Automobily stojící ve vjezdech, které mají sloužit jako výhybny, parkující na chodníku, nebo blokující průjezd komunikací.

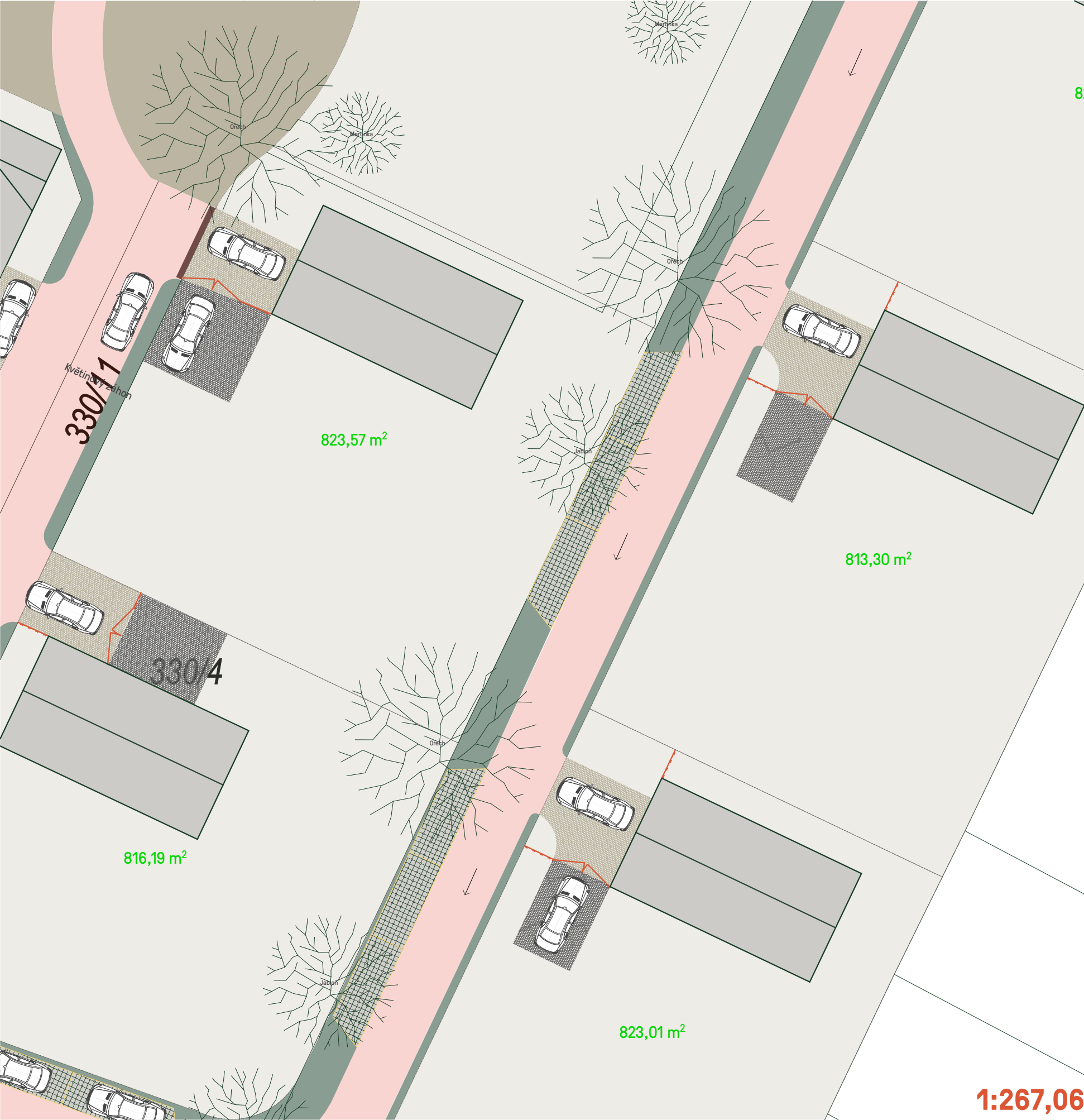
## ŘEŠENÍ:

U každé nově vzniklé parcely vytvořit minimálně jedno parkovací místo na její ploše, ovšem před oplocením a vjezdovou bránou.

V našem případě jsou tyto plochy naznačeny krémovou barvou s texturou dlažebních kostek. Dále pak vjezdová brána a plot červenou linkou a plochy parkování uvnitř parcely jsou tmavě šedivou barvou.

Stávající návrh je pouze příkladný, nikoliv definitivní, ve vyšším stupni dokumentace pro rozhodování nutno zanést tento požadavek, tak aby jednotlivé stavební řízení počítali s tímto opatřením.





## UMÍSTĚNÍ A ORIENTACE DOMŮ

### PROBLÉM:

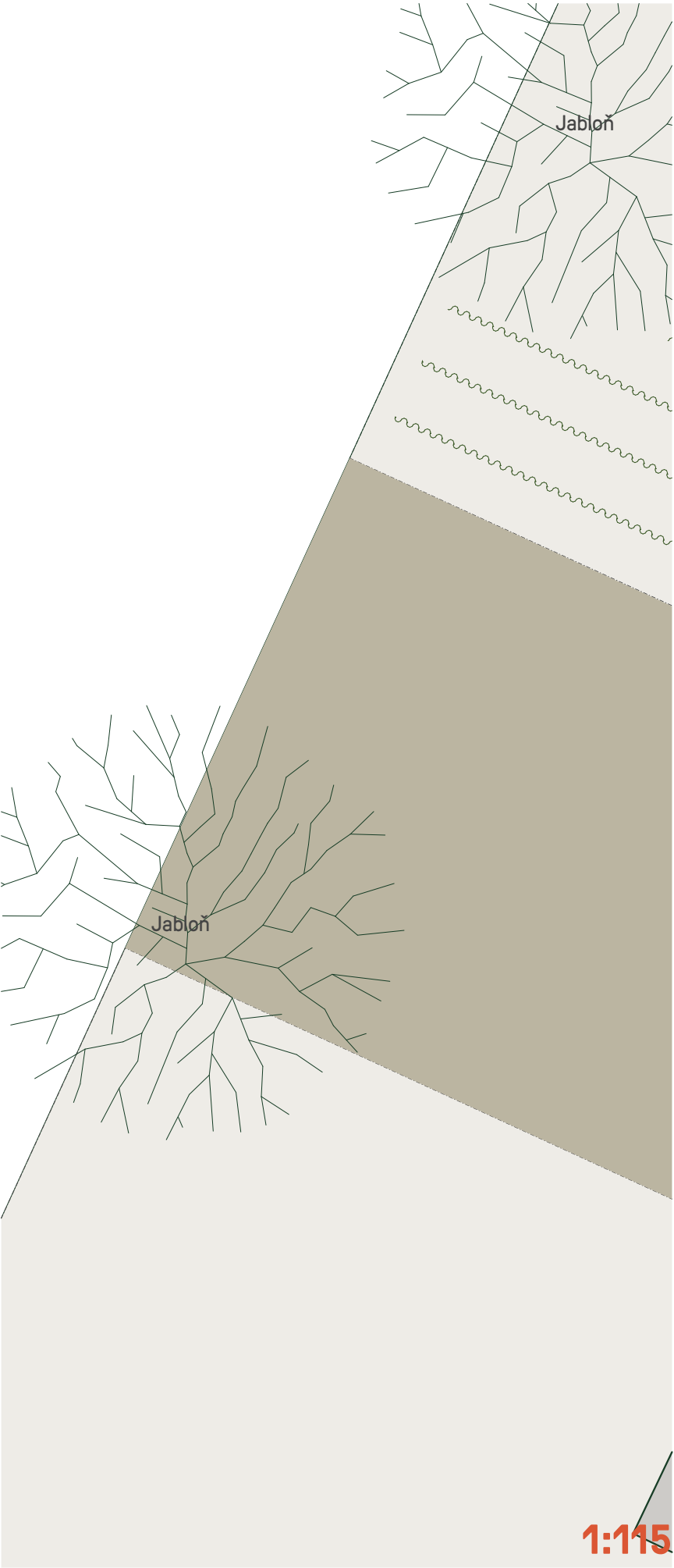
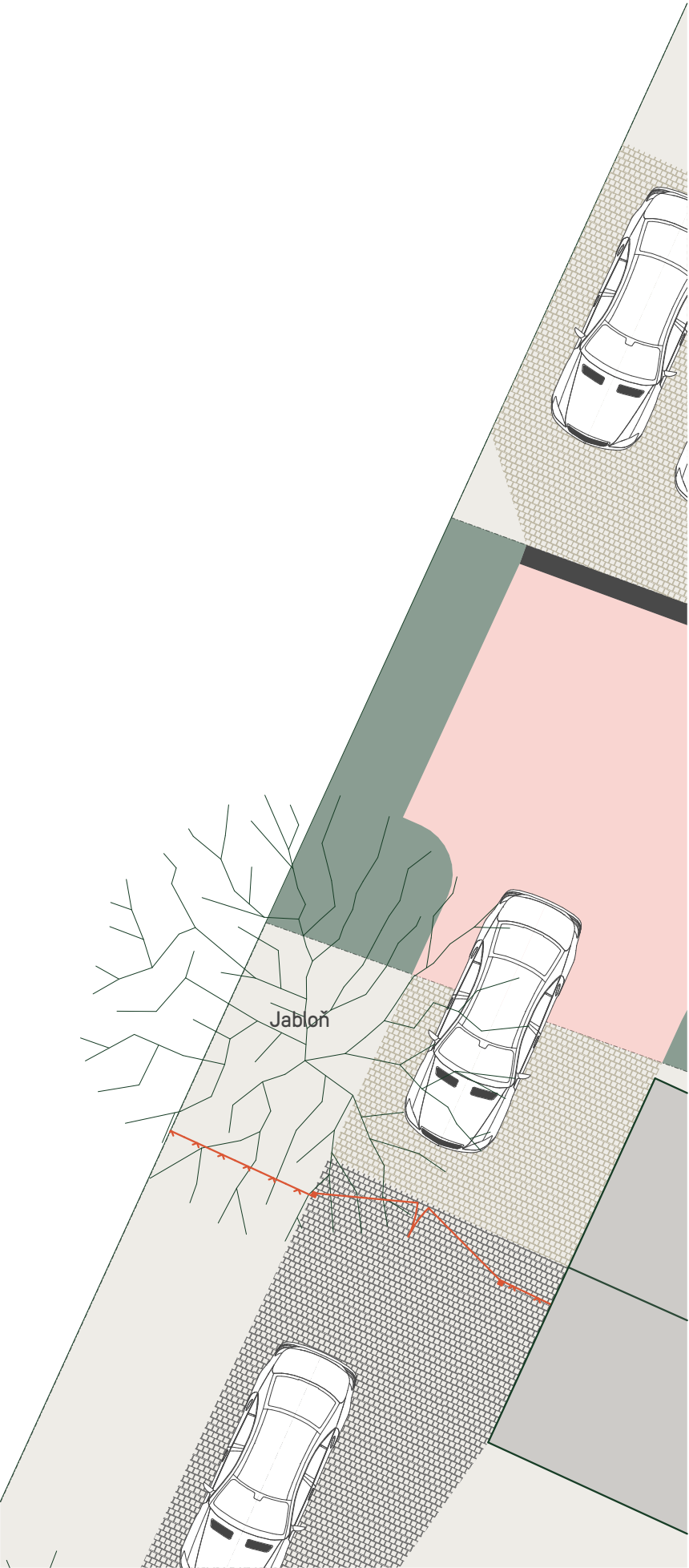
Nesourodý vzhled vesnice při pohledu z exponovaných míst (Perucká pláň, dálnice D8). Viz ulice na Vyhliídce a orientace hřebene kolmo na vrstevnici.

### ŘEŠENÍ:

Orientace hřebene rovnoběžně s vrstevnicí aby při pohledu na svah z exponovaných míst, byly vidět červené střechy a nikoliv štíty domů, tak jak to vždy naši předci dělali i s ohledem na vlivy větru.

Bonus dnes může být větší plocha orientovaná na jich pro lepší užití technologií získávajících energii ze slunce.





# NAPOJOVÁNÍ BUDOUCÍCH LOKALIT

**PROBLÉM:**

Uzavření lokality, bez možnosti napojení sousedních lokalit v budoucnu. Ztížené podmínky pro údržbu. A neefektivní koncentrace dopravy

**ŘEŠENÍ:**

V našem případě spodní odbočka pro budoucí napojení lokality více na západ. V dimenzi obousměrné komunikace. (Na výkresu VLEVO)

Výše pak veřejný prostor pro napojení další občanské vybavenosti, nebo jen průchod pro pěší přes Workout hřiště. (Na výkresu VPRAVO)



# DA:4

## ČÍSLA A ZÁVĚR

### LOKALITA A NÁVRH V ČÍSLECH

Celková plocha lokality	22 779 m2
Plocha navrhovaných parcel ke změně	15 479 m2
Plocha již vyřešených parcel	7 300 m2
Celková plocha nově vzniklých samostatných parcel	11 206 m2
Celková plocha nově vzniklého veřejného prostranství	2 888 m2
Celková plocha všech prvků veřejného prostranství	658 m2
Plocha samotného minimální veřejného prostranství bez vybavenosti	2 230 m2
Počet nově vzniklých parcel	13 ks



## ZÁVĚR

**NÁVRH:**

Závěrem lze zhodnotit že nabízející se Lokalita „Nad Skálou“ je i přesto že není developerská a nespĺňuje minimální limit (pouze 15 479 m2) pro požadavek na povinnou zeleň ze zákona, tak je nadstandardně navržena.

Navíc oproti minimálnému verejnému priestoru pre obslužnú komunikáciu, je tu venované ďalších cca 650 m<sup>2</sup> na občanskú vybavenosť, v podobe výše zmienených prvků verejného priestoru. Je zde také myšleno na budúci rozvoj okolných lokalít a jejich pripojení.

V návrhu jsou vyřešené stávající problémy nově vznikajících lokalit, a je zde věnována pozornost zeleni ve veřejném prostoru.

Celkově bude lokalita nabízet klidné prostředí pro soužití obyvatel, jak nerušeně a v soukromí, tak veřejně a komunitně.

Proto Vás tímto žádáme o schválení návrhu konceptu, abychom mohli detailněji rozpracovat a připravit pro schválení zastupitelstvem jakožto lokalita, která bude zahrnuta v následující změně územního plánu.

## POZNÁMKY

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.