

ÚZEMNÍ STUDIE PRO PLOCHU „P5/2“ územního plánu Roudnice nad Labem



Říjen 2022

Jan Hrouda

architekt
www.janhrouda.cz
608 663 006 // arch.hrouda@gmail.com

OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

B. GRAFICKÁ ČÁST

01. Širší vztahy

02. Hlavní výkres

03. Dopravní řešení a technická infrastruktura

04. Koordinační výkres

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 P 5/2 v Roudnici nad Labem“.
Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Identifikační údaje

Název	Územní studie pro plochu „P5/2“ územního plánu Roudnice nad Labem
Místo	Řešeným územím je parcela p.č. 774 v k.ú. Roudnice nad Labem
Pořizovatel	Městský úřad Roudnice nad Labem Stavební úřad – úřad územního plánování Karlovo náměstí 21 413 01 Roudnice nad Labem
Zpracovatel	Ing.arch. Jan Hrouda, aut.architekt ČKA 04619 Bezručova 803/4 400 01 Ústí nad Labem
IČO	748 06 289
Datum	říjen 2022

2. Cíle a účel pořízení územní studie

Pořízení územní studie je uloženo platnou územně plánovací dokumentací – Územním plánem Roudnice nad Labem. Pořizovatelem územní studie je Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad – úřad územního plánování, který zajišťuje splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 stavebního zákona.

Územní studie podrobně řeší podmínky dané územním plánem a to tak, aby v souladu s těmito podmínkami bylo možné plochu P 5/2 využít k účelu, ke kterému byla v územně plánovací dokumentaci vymezena. Územní studie řeší zejména, a to v souladu s územním plánem, návrh urbanistické kompozice nové zástavby s ohledem na urbanistické a kompoziční parametry města. Územní studie dále řeší koncepci připojení na dopravní i technickou infrastrukturu a koncepci ploch zeleně.

Územní studie bude po schválení pořizovatelem a vložení do evidence územně plánovací činnosti sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

3. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je plocha přestavby: P5/2 v k. ú. Roudnice nad Labem o celkové rozloze 6.669 m².
Řešeným územím je dotčen jediný pozemek – p.p.č. 774 v k.ú. Roudnice nad Labem.

Územní studie je zpracována pro celé řešené území v rozsahu, v jakém je vymezeno platným územním plánem a zadáním. Řešené území leží v zastavěném území dle ÚP.

4. Údaje o použitých podkladech

Územní plán města Roudnice nad Labem

Katastrální mapa

Zadání územní studie vypracované pořizovatelem

Územně analytické podklady

Podklady od správců sítí – ČEZ Distribuce, Sčvk, GasNet, Cetin, ČD Telematika, Roudnické městské služby

Historické prameny – mapové podklady, fotografie

Vlastní terénní průzkum

5. Zhodnocení historie a stávajícího využití území – analytická část

Historický vývoj lokality

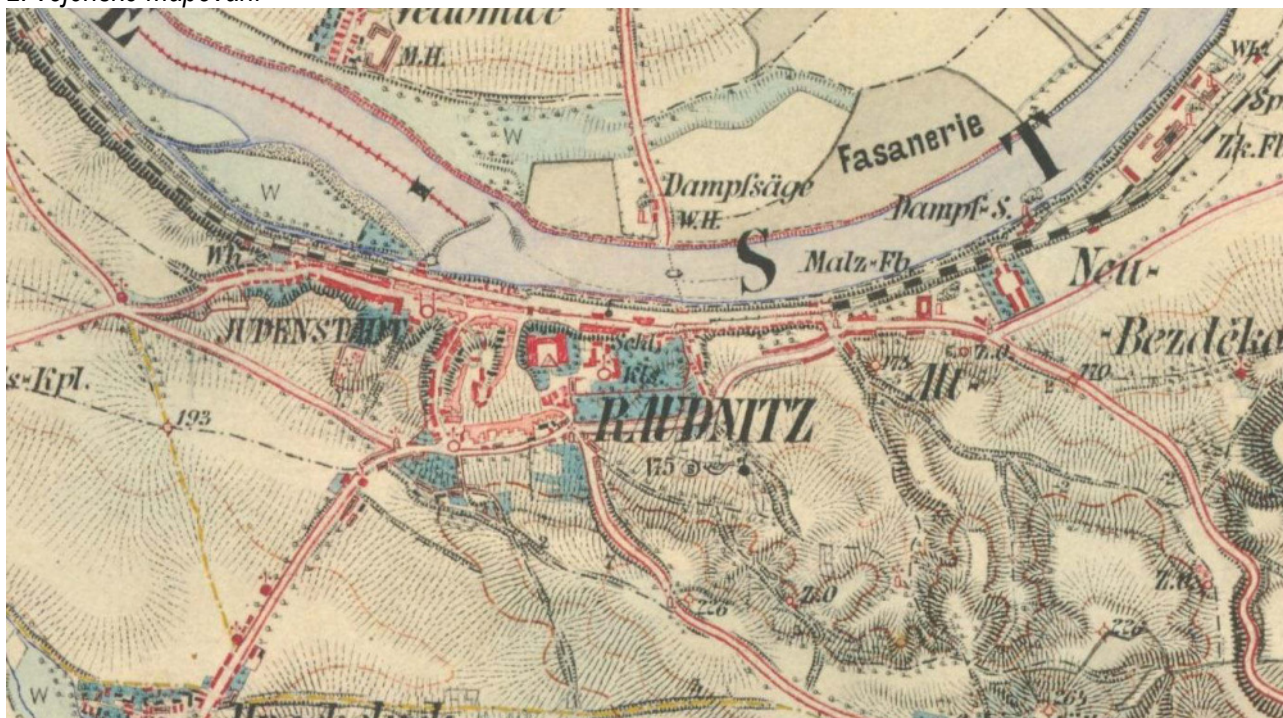
První zástavba na Bezděkově vzniká v 19. století. Tedy v čase mezi I. a II. vojenským mapováním, resp. v průběhu II. vojenského mapování. Na historické mapě I. vojenského mapování z let 1764–1783 (tzv. Josefského) zachycena ještě není, avšak na mapě II. vojenského mapování (tzv. Františkovo) je již zcela zřetelná kompletní zástavba Sladkovského náměstí. Na historické mapě z III. vojenského mapování z let 1876-1878 (tzv. Františko-josefské) je také zobrazena částečná zástavba dnešní Prokopovy ulice a průmyslové areály lihovaru, sladovny, pivovaru, parní pily a dalších průmyslových objektů. Území bylo již od poloviny 19.století ve volném spojení s městem Roudnice a stalo se jeho součástí v roce 1923.



1. vojenské mapování



2. vojenské mapování



3. vojenské mapování





ortofotomapa (50.léta 20.století)

Bezděkov byl historicky lokalitou se smíšenou zástavbou – domy a domky pro bydlení, výrobními a produkčními areály i továrnami. Urbanisticky výrazným je historické uspořádání zástavby podél ulic Prokopova, Jeronýmova, Krabčická, kdy tato zástavba navazuje na obdobnou strukturu centra města (ulice Palackého, Na Hradčanech). Tato převážně hustá řadová zástavba je doplněna volnějším uspořádáním domů z první poloviny 20.století (Dobrovského) a zástavbou z druhé poloviny 20.století (jižní část Bezděkova, panelové domy U Hřiště). Celek doplňují průmyslové areály bývalé parní pily, lihovaru, pivovaru, strojírny apod. Významnou dominantou je základní škola. Prostorově výraznou je plocha fotbalového hřiště. Formujícím prvkem území je také morfologie – terén svažující se k řece Labi, vlastní řeka Labe a na jejím břehu trasovaná celostátně významná železniční trať, ale i samostatná trať na Zlonice, která celé území obkružuje.

Popis řešeného území

Řešeným územím je území v centrální části Bezděkova, při ulici Prokopova. Tato ulice lemuje jižní okraj území, severní okraj naproti tomu tvoří koridor železnice. Východním směrem území sousedí s areálem fotbalového hřiště, západním směrem je samostatný dům, bývalá prodejna potravin a další zástavba. Urbanisticky je řešený prostor do jisté míry prolukou, která navazuje na řadovou zástavbu ulice Prokopova, která se ale v tomto při svém severním okraji již rozvolňuje (objekt potravin, fotbalové hřiště, bytové domy,...). Jedná se o území v hustě zastavěné struktuře města, v širším kontextu především rodinných domů a domků, ale také větších staveb a zástavby vyšších panelových domů za hřištěm. Obecně se jedná o smíšené městské prostředí s dominancí obytné funkce.

Území je plochou přestavby – až donedávna šlo v podstatě o brownfield, kdy zde stály objekty původní historické sladovny. Tyto stavby byly demolovány a byl vytvořen od ulice rovinatý pozemek, který se pak prudčeji svažuje k tělesu železnice, od kterého je oddělen stávající betonovou opěrnou stěnou. Na pozemku je v současnosti při východní hranici větší objem skryté zeminy či recyklovaného materiálu původních staveb. Území je provizorně oploceno.

Rozsah územní studie pokrývá majetek jednoho vlastníka – jedná se o jednu parcelu. V území se nenacházejí žádné stavby mimo opěrné zdi k železnici. Území je součástí zastavěného území obce.

Charakteristika řešeného území

Z hlediska charakteristiky se jedná o převážně rovinaté území se sníženou nivelitou oproti ulici Prokopova, v severní části svažující se k železnici. V současnosti se jedná o rekultivovaný prostor po zbourané stavbě bez specifického využití.

Území je v současnosti přístupné přímo z ulice Prokopova samostatným vjezdem. V území jsou k dispozici stávající trasy inženýrských sítí – v ulici Prokopova (kanalizace, vodovod, elektrická energie, plyn, sdělovací kabely, veřejné osvětlení).

Vazby na širší okolí, poloha

Řešené území sousedí přímo s urbanizovaným územím - v sousedství je hustě zastavěné území města, na sever je těleso dráhy a řeka Labe, na východ je fotbalové hřiště. Jedná se prakticky o širší okraj centra města. Místo je rezidenční lokalitou s vazbou na centrum města (cca 1500m) Roudnice i veřejnou dopravu – roudnické vlakové nádraží, které je v docházkové vzdálenosti (cca 1000m). V rámci blízkého okolí je k dispozici základní občanská vybavenost – základní škola, mateřská škola, obchod, služby. Vyšší občanská vybavenost, obchody i služby jsou v centru Roudnice. Území je dobře dopravně dostupné automobilem, pěšky i na kole a v ulici Prokopova jezdí autobusy Mhd.

Limity využití území

Z pohledu limitů využití území je základním limitem blízkost významné železniční trati – koridoru Roudnice-Praha, kdy je i větší část území v ochranném pásmu dráhy (60m), kdy může jít především o související hlukovou zátěž. Při jižní hraně území jsou trasovány inženýrské sítě s ochrannými pásmy (elektro – podzemní vedení NN i VN, sdělovací sítě). Území je součástí I.zóny území s archeologickými nálezy. Území je součástí ochranné zóny letiště Roudnice nad Labem. Území je součástí 2.zóny ochranného pásma NKP Hora Říp. Součástí území jsou dvě historické studny/podzemní jímky vody, jedna z nich sloužící jako zdroj závlahové vody sousedního fotbalového areálu (nutno respektovat, dále viz. stanovisko OŽP).

Zhodnocení podkladů a platné ÚPD

Plocha přestavby P5/2 byla vymezena v územním plánu Roudnice nad Labem v rámci jeho změny č.5.

Z hlediska platného územního plánu má plocha následující funkční využití :

Územní plán Roudnice nad Labem vymezuje pro plochu P5/2 způsob využití „SM-M/P plochy smíšené obytné městské“.

plochy smíšené obytné městské (SM-M/P)

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
- veřejné stravování
- kulturní zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- bytové i rodinné domy
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení a ostatní ubytovací zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče

d) podmínky prostorového uspořádání

- stavby a zařízení dle odstavce c) mohou být umístěny v území pouze pokud bude respektována Q100 a zároveň nebudou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v těchto lokalitách mimo pozemky dotčené železniční tratě, tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy.

e) nepřipustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Funkční a prostorové vymezení území dle platného územního plánu je v souladu s charakterem území (smíšené obytné území). Na základě zpracování územní studie a prověření v území daných limitů nevyvstala nutnost změny platného územního plánu.

Z hlediska dalších podkladů nevyplývají směrem k využití území či okruhů k řešení žádné další požadavky.

Problémy k řešení

V rámci území nejsou zásadní problémy k řešení.

6. Urbanistické řešení

Předložený návrh územní studie vychází z jejího zadání, nadřazených územně-plánovacích dokumentací (bez požadavků), limitů, problémů a potenciálů v území.

Řešeným územím je v současnosti nezastavěné území – parcela původního zbouraného výrobního areálu (historicky sladovna). V návaznosti na podmínky zadání a územního plánu i v návaznosti na velikost, strukturu a charakter celého území je nově navržena zástavba dominantně bytovými domy, případně v kombinaci s bydlením nerušícími službami či obchody a dalšími činnostmi (dle funkčního využití ÚP).

V rámci urbanistické koncepce jsou stanovena pravidla pro výstavbu. Základní snahou je vycházet z urbanistické struktury území a respektovat ji. Jižní strana ulice Prokopova je zde tvořena souvislou řadovou zástavbou přízemních či patrových domků. Severní strana ulice, vč. řešeného území, v tomto místě už souvislou zástavbu nevytváří, zástavba je zde rozvolněna objektem bývalých potravin a areálem fotbalového hřiště, na který navazuje zástavba pětipodlažních bytových panelových domů. Navržená urbanistická koncepce na tyto souvislosti reaguje. Je navrženo ustoupení uliční fronty (stavební čára) nových objektů, kdy v místě vzniká rozšířený veřejný uliční prostor (uliční čára), který obsahuje podélná parkovací stání, širší chodník, ale především pruh zeleně se stromořadím, které by obohatilo jinak sevřenější strukturu ulice Prokopova, dnes prakticky bez zeleně. Ustoupení hmoty objektů zároveň reaguje na obdobnou situaci u objektu bývalých potravin i následný volný prostor fotbalového areálu.

V rámci zastavitelnosti území je vymezena hlavní stavbou zastavitelná část pozemku. Tato je směrem k ulici Prokopova vymezena uliční a stavební čarou.

Uliční čára je vymezena v souběhu s ulicí v odstupu od hrany území 7m a značí možné (ne nutné) rozhraní veřejného a poloveřejného prostoru. Veřejný prostor zde musí zůstat vždy neoplocený a přístupný bez omezení.

Stavební čára je vymezena rovněž v souběhu s ulicí Prokopova a to v odstupu 11,5m od hrany území. Stavební čára respektuje urbanistickou strukturu území – okolní zástavby. Stavební čára je vymezena jako otevřená – jednotlivé stavby tuto čáru musí respektovat, ale mohou mezi sebou vytvářet stavební mezery (např. dva samostatné bytové domy). Stavební čára je dále vymezena jako závazná – zástavba musí stavební čáru dodržet v celém svém průběhu, žádná část stavby nesmí stavební čáru vně přesahovat, ustoupit dovnitř může zástavba pouze v nejvyšším (tzv. ustoupeném) podlaží.

Uvedené odstupy stavební i uliční čáry od hrany území – ulice mohou být v navazujících projektech zpřesněny na základě geodetického zaměření hranic pozemků i hranic jednotlivých ploch v rámci ulice (vozovka, chodník apod.).

V rámci vnitřních hranic je zastavitelná část pozemku pouze jednoduše vymezena, ale pro vnitřní hranice (směrem k sousedním pozemkům a k železnici – na východ, sever a západ) nejsou stanovena žádná pravidla regulace. V rámci vymezení je při obou stranách pozemku – na východ i západ ponechán nezastavitelný pruh, který slouží pro vedení vnitřních komunikací (příjezdová cesta, chodníky apod.) a zeleň.

Uvnitř takto vzniklého řešení území a vymezení zastavitelnosti je dále navržena vedlejší stavbou zastavitelná část pozemku – jedná se o plochu kopírující severní část území – trasu železničního koridoru. Tato plocha není kromě její hranice nijak dál prostorově regulována – jedná se o plochu pro umístění parkoviště nebo garáží a souvisejícího zázemí bytových domů – vše sloužící pouze pro potřeby staveb v řešeném území (parkování rezidentů). V této ploše je možné také realizovat protihluková opatření ve vztahu k železničnímu koridoru.

Vymezením obou ploch vzniká poslední, trojúhelníkový prostor území – tato plocha je ponechána jako volný rekreační a pobytový prostor rezidentů - s převahou zeleně, s možností umístění dětského hřiště, venkovního altánu, mobiliáře apod.

Hmotová a prostorová regulace preferuje hmotově jednodušší formy staveb se sedlovou či vhodněji plochou střechou s atikami. Výšková regulace počítá s maximálně čtyřmi nadzemními podlažími. Pokud budou mít stavby 3 nebo 4 nadzemní podlaží, pak musí být nejvyšší podlaží řešeno vždy jako ustoupené, s půdorysnou plochou zmenšenou o min. 30% oproti běžnému podlaží. Počet podzemních podlaží není regulován.

Výška hlavní římsy směrem do ulice Prokopova, vztaženo k nivelitě ulice, bude max. 15m. Celková výška budovy nesmí přesáhnout 17,5m – vztaženo k nivelitě ulice. Výška budov takto nepřesáhne výšku sousedních panelových domů.

Vzhledem k prostorovému a plošnému omezení zastavitelné části území není stanoven celkový koeficient zastavění pozemku.

Koeficient zeleně je stanoven na min. 30% (min. podíl nezpevněných ploch zeleně).

Z hlediska kapacity území je při naplnění objemových regulací území uvažováno až o cca 40 bytových jednotkách.

Při umisťování objektů bude dále nutné, dle konkrétních parametrů stavebního záměru a podrobného geodetického zaměření pozemků i stávajících staveb, respektovat obecné parametry umístění, především dle Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z těchto pravidel je samozřejmě možné v odůvodněných případech požádat stavební úřad o výjimku.

Urbanistické řešení umožňuje napojení na dopravní i technickou infrastrukturu.

7. Regulace pro umístění a prostorové uspořádání staveb

- Funkční využití území je dáno dle platného ÚP (plochy smíšené obytné městské SM-M/P)
- V územní studii je vymezena hlavní stavbou zastavitelná část pozemku. V rámci této plochy mohou být umístěny hlavní stavby (např. bytové domy) a související stavby a plochy – přístupové komunikace, parkování, drobné stavby, zeleň apod.
- V územní studii je vymezena vedlejší stavbou zastavitelná část pozemku. V rámci této plochy mohou být umístěny vedlejší stavby a související plochy – parkoviště, garáže, objekty zázemí bytových domů a drobné stavby, přístupové komunikace, zeleň apod. V rámci této plochy mohou být dále umístěny protihlukové stavby a opatření.
- Ostatní plochy mohou být využity pro komunikace, chodníky, zeleň, dětské hřiště, altán, mobiliář. Podél ulice Prokopova mohou být podélná parkovací stání.

- Maximální výška objektů je stanovena na 4 nadzemní podlaží. Pokud budou mít stavby 3 nebo 4 nadzemní podlaží, pak musí být nejvyšší podlaží řešeno vždy jako ustoupené, s půdorysnou plochou zmenšenou o min. 30% oproti běžnému podlaží. Počet podzemních podlaží není regulován.
- Výška hlavní římsy budov směrem do ulice Prokopova, vztaženo k nivelitě ulice, bude max. 15m. Celková výška budov nesmí přesáhnout 17,5m – vztaženo k nivelitě ulice.
- Koeficient zeleně KZ je stanoven pro celé území na 0,30 (min. podíl 30% nezpevněných ploch zeleně v území).

definice - zpevněná plocha = veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí

- Střechy nových objektů mohou být řešeny pouze jako střechy s obvodovými atikami.
- Oplocení je v rámci území možné řešit jen částečně po jeho obvodu, uvnitř území, např. v rámci jednotlivých domů, teras apod. je oplocování zakázáno. Výjimku tvoří případné nízké oplocení dětského hřiště. Vnější oplocení směrem na sever (dráha), východ a západ (sousední objekty, hřiště) může být pouze jednoduché, pletivové. Oplocení na sever, směrem k dráze, může být případně doplněno o protihluková opatření.

Směrem k ulici Prokopova (jižní hrana území) je oplocování zakázáno – bude zde umožněn volný průchod k bytovým domům (veřejný a poloveřejný prostor).

8. Návrh dopravního řešení

Území je dobře dopravně přístupné stávající obousměrnou komunikací – ulicí Prokopova. Z této ulice je do území v současnosti samostatný vjezd. Toto řešení je v územní studii v principu zachováno, kdy je navržen nový vjezd z ulice Prokopova, na který navazují vnitřní komunikace obsluhující území – příjezd k vlastním předpokládaným domům a na plochu pro parkoviště nebo garáže.

V rámci území tedy není nutné budovat nové veřejné komunikace pro vozidla (ulice). Je navrženo rozšíření veřejného prostoru ulice Prokopova, kdy jsou podél této ulice navržena podélná parkovací stání (cca 9), dále pruh zeleně se stromořadím a veřejný chodník. V rámci celého území by bylo obecně vhodné věnovat se ulici Prokopova jako celku, včetně šířkových poměrů a prostoru pro chodníky a jejich návazností. Samostatnou otázkou je případně cyklodoprava – vzhledem k prostorovým parametrům ulice i chybějící městské koncepci není navrhováno v rámci územní studie žádné zvláštní opatření nebo prostor pro cyklodopravu.

Doprava v klidu (parkování) bude zabezpečeno v rámci území primárně na vlastním pozemku staveb. Podélná parkovací stání podél ulice Prokopova jsou uvažována jako návštěvnická. Trvalá parkovací stání pro rezidenty musí být zabezpečena v rámci staveb (podzemní parkování) či doplňkově na terénu. Pro řešení parkování na terénu je primárně vymezena plocha vedlejší stavbou zastavitelné části pozemku při severní hranici území – předpokladem je zde realizace parkoviště nebo garáží. Počet parkovacích stání bude odpovídat minimálně požadavkům příslušných norem, především ČSN 736110. V rámci parkovacích ploch bude také příslušný počet bezbariérových stání. Vzhledem k aktuálním trendům by bylo vhodné uvažovat i o místech pro nabíjení elektromobilů, případně elektrokol.

V rámci územní studie jsou naznačeny vhodné povrchy pro jednotlivé plochy :

- asfalt pro vozovku ulice Prokopova
- betonová či kamenná dlažba pro vnitřní komunikace v území
- betonová či kamenná dlažba pro chodníky
- kamenná dlažba pro podélná parkovací stání ulice Prokopova a přejezdy chodníků z této ulice

Povrchy parkovacích stání na terénu budou řešeny ideálně z vodě propustného materiálu (dlažba umožňující vsakování, zatravnovací rošty apod.).

Parametry komunikací jsou vyhovující pro přístup hasičské techniky i vozidel svozu odpadů (šířka komunikace min. 3m, možnost otočení vozidel, únosnost min. 20t).

V územní studii je navržen nový chodník podél ulice Prokopova. Vzhledem k charakteru území nejsou navrženy žádné jiné nové veřejné pěší komunikace srze území.

9. Návrh řešení technické infrastruktury

V území jsou, v ulici Prokopova, k dispozici veřejné rozvody inženýrských sítí – splašková kanalizace, vodovod, elektrická energie, sdělovací sítě, plyn, veřejné osvětlení.

V rámci řešení technické infrastruktury jsou navržena orientační možná místa připojení na vedení těchto sítí. Konkrétní místa připojení budou upřesněna v projektových dokumentacích jednotlivých plánovaných staveb, na základě technického řešení a dohody s provozovateli sítí, případně bude navrženo jiné vhodné řešení zajištění potřebných médií a infrastruktur.

V území a jeho okolí se nacházejí stávající trasy technické infrastruktury s příslušnými ochrannými pásmy (elektro – nízké i vysoké napětí podzemní, vodovod, kanalizace, plyn, sdělovací sítě, veřejné osvětlení). Před zahájením stavebních prací či terénních úprav budou všechny trasy sítí v území odborně vytyčeny dle podmínek a pravidel správců příslušné infrastruktury. V případě prací v ochranných pásmech sítí bude postupováno dle podmínek pro provádění činností v ochranných pásmech stanovených jednotlivými správci infrastruktury. Výkopové práce budou v ochranných pásmech prováděny ručně. Provádění prací v ochranných pásmech bude v předstihu oznámeno dotčenému správci technické infrastruktury. V případě souběhu či křížení tras jednotlivých sítí bude řešení odpovídat ČSN 73 6005 (Prostorové uspořádání sítí technického vybavení), podrobnějším normám jednotlivých druhů infrastruktury a podmínkám stanoveným správci dotčené infrastruktury.

V rámci řešeného území není předběžně nutné realizovat žádnou přeložku technické infrastruktury.

Vodovod

- Je zakreslena možnost napojení na stávající vodovod v ulici Prokopova. Přípojky by byly vedeny kolmo, přímočaře na řad a byly by ukončeny vodoměrnou šachtou na vlastním pozemku staveb.

Vypočet potřeby pitné vody (120 EO):

Průměrná denní návrhová potřeba vody: $Q_{24}=150 \times 120 = 18 \text{ m}^3/\text{d} = 0,750 \text{ m}^3/\text{h} = 0,2 \text{ l/s}$

Maximální denní potřeba vody: $Q_d = 1,5 \cdot Q_{24} = 27 \text{ m}^3/\text{d}$

Maximální hodinová potřeba vody: $Q_h = 6,8 \cdot Q_d = 7,65 \text{ m}^3/\text{h} = 2,125 \text{ l/s}$

Roční průměrná spotřeba = 6 570 m³

Zdrojem požární vody k hašení požárů v území je dle nařízení Ústeckého kraje č.8/2012 řeka Labe či nadzemní hydrantová síť (SČVK). Podrobnější posouzení dle ČSN 73 0873 musí být součástí požárně bezpečnostního řešení konkrétních stavebních záměrů.

Kanalizace splašková

- Je zakreslena možnost napojení na stávající veřejný kanalizační řad v ulici Prokopova. Jedná se o splaškovou kanalizaci. Přípojky by byly vedeny kolmo na kanalizační řad a jejich součástí by byly revizní šachty.

Produkce splaškových odpadních vod (120 EO):

Specifické hodnoty:

BSK₅=60g/EO/den , NL=55g/EO/den

Vypouštěné hodnoty:

BSK₅=7,20kg/den , NL=6,60kg/den

Množství vypouštěných splaškových odpadních vod:

Denní průměr 18,00m³

Denní max. 27,00m³

Roční průměr 6 570,00m³

Roční max. 9 855,00m³

Kanalizace dešťová

- Dešťové vody budou primárně vsakovány na vlastním pozemku staveb či budou případně (a také ideálně) jímány na vlastních pozemcích a využívány pro závlahu zeleně či ideálně pro zpětné využití v objektech (např. splachování WC). Dešťové vody ze zpevněných ploch budou vsakovány. Povrch parkovacích stání na terénu či i vnitřních komunikací bude ideálně vodě propustný. V rámci dalších projektových fází bude ověřena možnost vsakování v lokalitě zpracováním Hydrogeologického průzkumu a vsakovacích zkoušek.

Plyn

- v území je v případě potřeby k dispozici veřejný rozvod plynu. V situaci jsou naznačeny možné přípojky. Tyto budou zakončeny HUP. Vzhledem k současné situaci i dlouhodobým trendům snižování nároků na primární zdroje energie je pro vytápění objektů preferováno využití obnovitelných zdrojů (tepelná čerpadla, solární energie apod.).

Elektrická energie

- V území je k dispozici veřejný rozvoj NN, z kterého budou vedeny nové přípojky k jednotlivým objektům. Přípojky budou ukončeny v přípojkových skříních v hranici oplocení či u jednotlivých domů. V území je v případě potřeby (dle předpokládané kapacity) k dispozici trafostanice, dále východněji v ulici Prokopova.

Slaboproudé rozvody

- V území jsou, v případě potřeby, k dispozici napojení na veřejné datové rozvody.

Veřejné osvětlení

- V území je stávající veřejné osvětlení při jižní hraně ulice Prokopova. Stávající řešení by mělo být dostatečné, případně je možné doplnit veřejné osvětlení podél nového chodníku (stožáry+lampy VO). Dále je předpokladem doplnění soukromého vnitřního areálového osvětlení např. chodníků, vstupů do domů, parkoviště apod. Pro osvětlení budou využívána svítidla bez tvorby světelného smogu, s přírodě blízkou teplotou a barevností světla a zároveň s úspornými zdroji.

10. Koncepce zeleně, životní prostředí, nakládání s odpady

Plocha pozemků mimo hlavních, vedlejších a souvisejících staveb a zpevněných ploch bude využita jako zahrada či zeleň se zatravněním a výsadbou stromů, keřů či okrasných rostlin. Koeficient zeleně KZ je stanoven pro celé území na 0,30 (min. podíl 30% nezpevněných ploch zeleně v území). Podél ulice Prokopova je navržen pás zeleně oddělující parkovací stání a chodník. Součástí pásu je návrh nového stromořadí. Budou vybrány pro místo vhodné typy stromů – při jejich výběru i řešení jejich výsadby budou respektovány závěry Územní studie veřejných prostranství města Roudnice nad Labem :

<https://www.roudnice.n1.cz/mestsky-urad/uzemni-studie-verejnych-prostranstvi-ve-meste-roudnice-nad-labem>

Plochy zeleně budou využívány také pro vsakování dešťových vod. Povrch parkovacích stání na terénu či i vnitřních komunikací bude ideálně vodě propustný. Součástí území jsou dvě stávající studny /

podzemní jímky vody, kdy je jedna z nich využívána pro závlahu sousedního fotbalového hřiště. Tyto studny budou ideálně ochráněny a zachovány.

Území je dnes volnou plochou bez stromů i zeleně. Není proto předpoklad kácení stromů či souvislých ploch keřů. Parcely v území nejsou vedeny a chráněny jako zemědělský půdní fond ani les.

Vzhledem k charakteru možné zástavby (bydlení) není předpoklad žádné významnější budoucí zátěže pro životní prostředí i vznik zdrojů znečištění, hluku apod. Případné nové zdroje znečištění ovzduší musí být povoleny závazným stanoviskem (např. krby, kamna, kotle apod.). Případné nové zdroje hluku (např. tepelná čerpadla) budou řešeny tak, aby nedocházelo k ovlivňování okolí i vlastních budov (bydlení).

V území je významný stávající zdroj hluku – koridor železniční trati. V případě plánování objektů pro bydlení bude součástí projektů prověření přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Případná protihluková opatření musí být realizována investory v mimo pozemky dotčené železniční trati (předpokladem plocha při severní hranici území). Tato opatření nebudou hrazena z prostředků správce a provozovatele dráhy. Viz. podmínky z územního plánu. V dalším stupni řízení bude vyhodnocena hluková situace zájmového pozemku z provozu po železniční trati č. 090 Praha – Děčín i místní komunikace v ulici Prokopova vůči budoucím objektům a navržena odpovídající protihluková opatření k zajištění hygienických limitů hluku v chráněném vnitřním prostoru staveb.

Návrh společných prostor bytových domů bude v odpovídajícím rozsahu ČSN 73 4301– rozsah domovního vybavení (bod 5.4.2.1).

V rámci území jsou navrženy objekty s běžnou produkcí odpadů. Směsný komunální odpad bude shromažďován v příslušných vlastních nádobách a vyvážen dle pravidel obce (nádoby umístěny na vlastních pozemcích a v den svozu případně umisťovány k veřejné komunikaci). Biologický odpad bude ideálně likvidován na vlastních pozemcích (kompostování). Nádoby na tříděný odpad jsou k dispozici v blízkém okolí. Případně je možné umístit nové sběrné nádoby na tříděný odpad k obslužné komunikaci. Nebezpečné a speciální odpady budou odváženy do sběrných dvorů v rámci města. Nakládání s odpady v průběhu výstavby se bude řídit obecnými předpisy a bude předmětem závazného stanoviska příslušného úřadu. Území je dobře dopravně dostupné pro vozy svozu odpadů.

11. Veřejně prospěšné stavby

V rámci řešeného území se nenachází veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

12. Etapizace, parcelace

V rámci území není navržena etapizace.

V území není navržena parcelace – jedná se o pozemek jednoho majitele s potenciálem výstavby jednoho nebo dvou bytových domů. Předpokladem je po realizaci staveb oddělení vlastních pozemků parcel, zbylé plochy budou soukromé nebo poloveřejné (parkování, zeleň, zpevněné plochy apod.), plochy podél ulice budou veřejné (viz. uliční čára).

13. Vyhodnocení souladu s ÚPD, se zákonnými předpisy, s požadavky a připomínkami orgánů veřejné správy a se zadáním územní studie, komplexní odůvodnění

Územní studie včetně podmínek využití území je zpracována v souladu s požadavky územně plánovací dokumentace města. Její pořízení a zpracování je podmínkou územního plánu pro povolování staveb v území. Na základě zpracování územní studie není navržena úprava stávajícího územního plánu města.

Územní studie je zpracována na celé zadané území. V rámci zpracování územní studie nebylo nutné toto zadané území rozšířit. Z hlediska obsahu zadání územní studie jsou všechny požadavky a úkoly splněny.

Je navržena převažující funkce využití území včetně její formy – bytové domy. Podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb jsou v územní studii stanoveny, včetně výškové úrovně. Navržená zástavba je obecně v souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, kdy je však nutné každý konkrétní stavební záměr opětovně podrobně posoudit z hlediska všech požadavků vyhlášky, především z hlediska odstupových vzdáleností vůči sousedním domům, proslunění apod.. V územní studii je stanoveno nakládání s dešťovými vodami. Možnost vsakování dešťových vod, včetně technického řešení, musí být dále zpřesněna hydrogeologickým průzkumem při projektování konkrétních stavebních záměrů. Územní studie respektuje regulativy územního plánu a stabilizuje návaznost na nadřazené sítě a komunikace. Není navržena nová uliční síť. Řešení území navazuje na stávající uliční síť města. Inženýrské sítě jsou k dispozici (voda, elektřina, plyn, sdělovací sítě, kanalizace) a jsou stanovena orientační připojovací místa. V územní studii je navrženo nové pěší propojení – chodník podél ulice Prokopova. V území nejsou známa předchozí správní rozhodnutí. V území nejsou stávající stavby, vyjma opěrné stěny při severní hranici s železniční tratí.

Všechny známé limity využití území jsou v územní studii dodrženy. Není navržena etapizace ani závazná parcelace a nejsou rovněž stanoveny žádné podmiňující stavby či opatření.

Dopravní řešení je navrženo tak, aby byla podpořena organizace a přehlednost a toto řešení vychází ze stávající situace a limitů území (parametry a charakter komunikací). Příjezdy na pozemky jsou navrženy nové, z veřejné komunikace (ulice Prokopova). Součástí územní studie jsou rovněž návrhy míst připojení na technickou infrastrukturu.

Územní studie splňuje věcný obsah dle zadání, a to jak v textové, tak grafické části. Územní studie byla průběžně konzultována s pořizovatelem. Všechny průběžně obdržené připomínky či podněty byly do územní studie zapracovány.

Územní studie byla projednána a vypracována v souladu se stanovisky následujících orgánů veřejné správy a institucí (viz. dokladová část) –

SČVK a.s. (zn. O22690121622/ÚTPCUL/Tu ze dne 6.12.2022) – *souhlasné vyjádření k možnosti napojení lokality na vodovod i kanalizaci*

ČEZ Distribuce a.s. (zn. 001128857184 ze dne 19.10.2022) – *souhlasné vyjádření*

Cetin a.s. (č.j. 803111/22 ze dne 12.10.2022) – *souhlasné vyjádření*

Krajská hygienická stanice, ze dne 30.11.2022, č.j. KHSUL 57035/2022, MURCE 49937/2022 ze dne 1.12.2022 – *souhlasné vyjádření, podmínky zapracovány do textu územní studie*

Městský úřad Roudnice nad Labem, památková péče, ze dne 21.11.2022, č.j. 48125/2022, MURCE 48514/2022 ze dne 22.11.2022 - *na základě doporučení dotčeného orgánu byla přepracována regulace a studie umožňují zastřešení pouze střechou s obvodovou atikou.*

Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí, ze dne 11.11.2022, č.j. 44510/2022 – *souhlasné vyjádření, podmínky zapracovány do textu územní studie vč. umístění a popisu historických studní/jímek.*

14. Závěr, shrnutí

Plocha P5/2 je plochou smíšenou obytnou městskou – SM–M/P. Území je součástí I.zóny území s archeologickými nálezy. Území je součástí ochranné zóny letiště Roudnice nad Labem. Území je součástí 2.zóny ochranného pásma NKP Hora Říp.

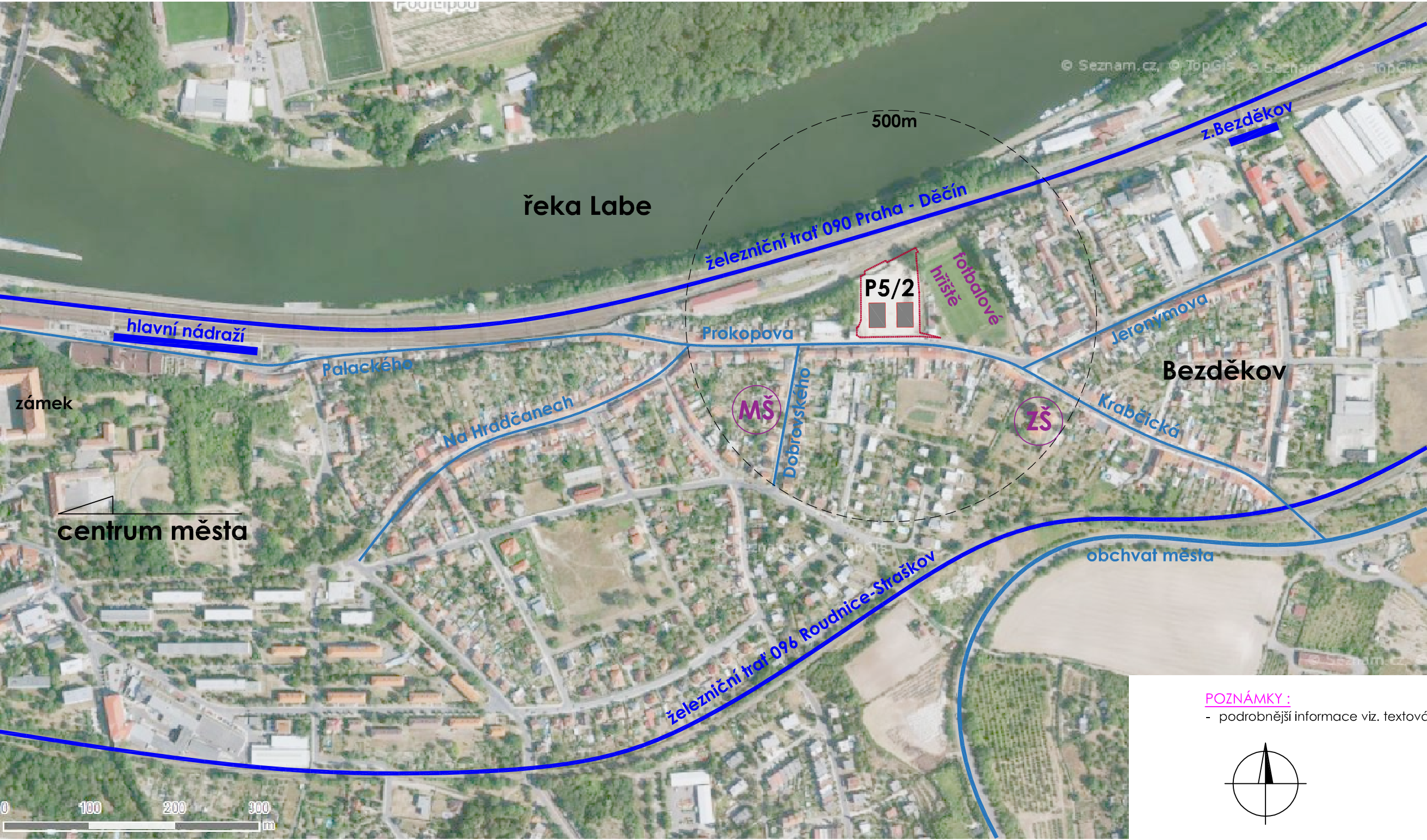
Plocha je určena zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu. Budou zde max. dva samostatné bytové domy, včetně příslušné dopravní (parkoviště, garáže, přístupové cesty a chodníky) a technické infrastruktury. Zbytek území bude řešen zelení.

Plocha bude dopravně obsloužena vnitřními komunikacemi, navazujícími na ulici Prokopova a dále na stávající dopravní systém v sídle. Podél ulice Prokopova jsou v rámci plochy navrhována podélná parkovací stání, doplněná o pruh zeleně – stromořadí a chodník. Prostory pro parkování vozidel budou dále řešeny v rámci vlastních domů (podzemní parkování) či v ploše při severní hranici území (parkoviště či garážová stání). Území bude vybaveno technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, elektrická energie, plyn, sdělovací sítě, veřejné osvětlení apod.) – vše k dispozici v ulici Prokopova, dešťové vody budou likvidovány akumulací a vsakem.

V území je významný stávající zdroj hluku – koridor železniční trati. V případě plánování objektů pro bydlení bude součástí projektů prověření přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech a případně budou navržena protihluková opatření. V území budou respektovány stávající historické studny/jímky vody.

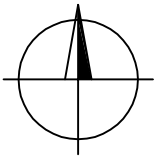
Bude dodržena uliční čára, stavební čára a zastavitelná část pozemku hlavní stavbou a vedlejší stavbou. Budou dodržena pravidla oplocení - oplocení je v rámci území možné řešit jen částečně po jeho obvodu, uvnitř území, např. v rámci jednotlivých domů, teras apod. je oplocování zakázáno. Výjimku tvoří případné nízké oplocení dětského hřiště. Vnější oplocení směrem na sever (dráha), východ a západ (sousední objekty, hřiště) může být pouze jednoduché, pletivové. Oplocení na sever, směrem k dráze, může být případně doplněno o protihluková opatření. Směrem k ulici Prokopova (jižní hrana území) je oplocování zakázáno – bude zde umožněn volný průchod k bytovým domům (veřejný a poloveřejný prostor).

Bytové domy budou mít maximálně 4 nadzemní podlaží. Pokud budou mít stavby 3 nebo 4 nadzemní podlaží, pak musí být nejvyšší podlaží řešeno vždy jako ustoupené, s půdorysnou plochou zmenšenou o min. 30% oproti běžnému podlaží. Počet podzemních podlaží není regulován. Výška hlavní římsy budov směrem do ulice Prokopova, vztaženo k nivelitě ulice, bude max. 15m. Celková výška budov nesmí přesáhnout 17,5m – vztaženo k nivelitě ulice. Koeficient zeleně KZ je stanoven pro celé území na 0,30 (min. podíl 30% nezpevněných ploch zeleně v území). Střechy nových objektů mohou být řešeny pouze jako střechy s obvodovými atikami.



- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
- NOVÉ STAVBY (ILUSTRATIVNÍ)
- ŽELEZNICE
- HLAVNÍ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ - ULICE
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- DOCHÁZKOVÁ VZDÁLENOST 500m

POZNÁMKY :
- podrobnější informace viz. textová část



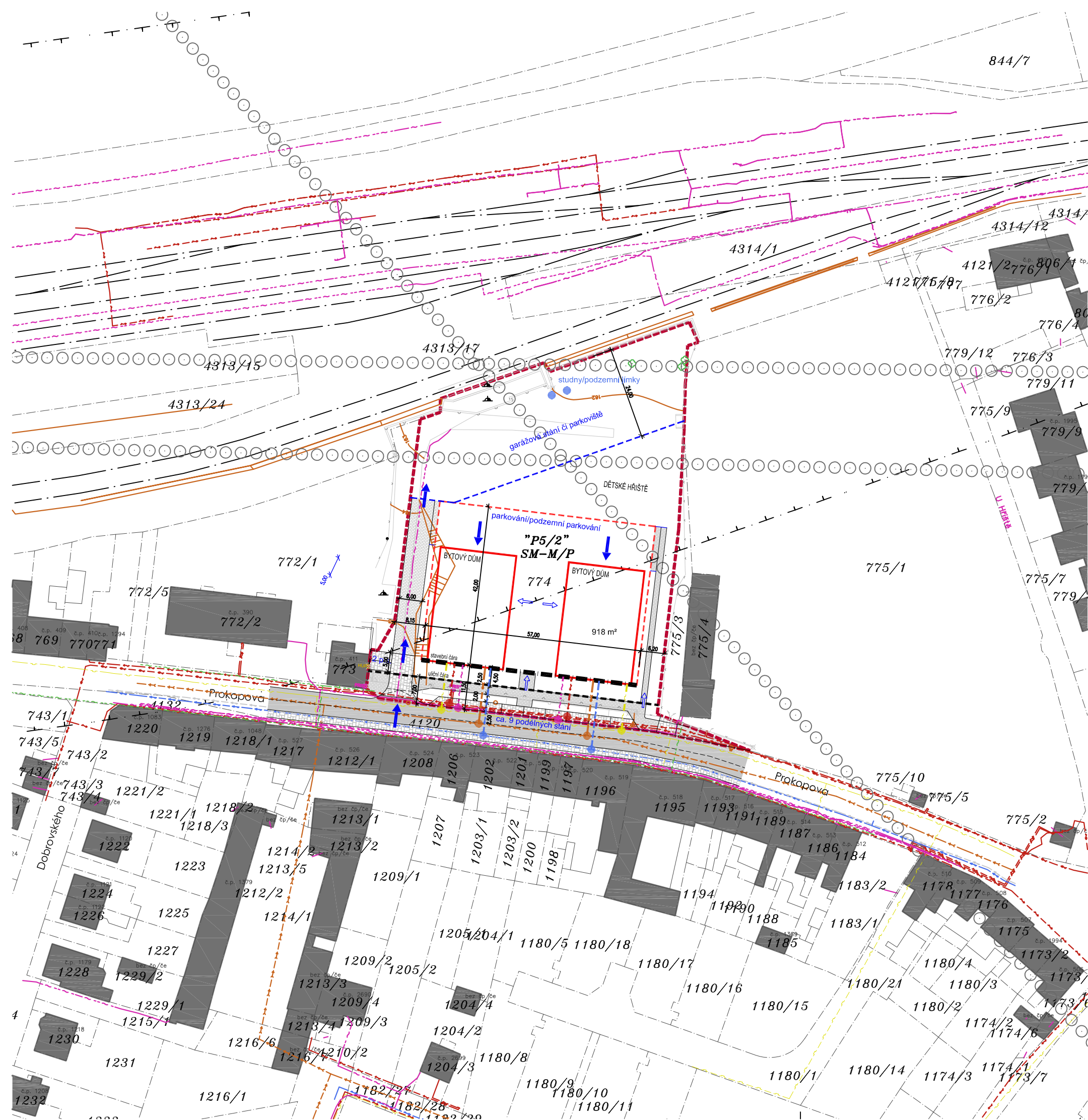
ÚZEMNÍ STUDIE pro plochu "P5/2" územního plánu Roudnice nad Labem

pořizovatel	Městský úřad Roudnice nad Labem stavební úřad-úřad územního plánování Karlovo náměstí 21 413 01 Roudnice nad Labem
investor	Jiří Pecinka
odp.projektant	Ing. arch. Jan Hrouda
vypracoval	Ing. arch. Jan Hrouda

autorizovaný architekt ČKA 04619	Bezručova 803/4, 400 01 Ústí nad Labem 608 663 006 // arch.hrouda@gmail.com www.janhrouda.cz
zakázka	081.A.2022
datum	10/2022
stupeň	ÚZEMNÍ STUDIE

oddíl GRAFICKÁ ČÁST	měřítko 1:5000
výkres ŠIRŠÍ VZTAHY	číslo výkresu 01

Jan Hrouda
architekt



LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- POZEMKOVÉ PARCELY, PARCELNÍ ČÍSLA
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- VRSTEVNICE

- INŽENÝRSKÉ SÍTĚ :
- STÁVAJÍCÍ
- SPLAŠKOVÁ KANALIZACE (SČVK)
 - VODOVOD (SČVK)
 - ELEKTRO - KABELY NN PODZEMNÍ (ČEZ D.)
 - ELEKTRO - KABELY VN PODZEMNÍ (ČEZ D.)
 - PLYN - NTL (GASNET)
 - SLABOUPROUDÉ VEDENÍ (Tmobiile)
 - SLABOUPROUDÉ VEDENÍ (CETIN)
- NOVÉ PŘÍPOJKY (SCHEMA)
- -
 -
 -
 -
 -
- DALŠÍ LIMITY
- DRÁHA - OSA KOLEJE
 - DRÁHA - OCHRANNÉ PÁSMO (60m)

- DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ :
- NÁVRH MOŽNÉHO UMÍSTĚNÍ BUDOV - ILUSTRATIVNÍ, NEZÁVAZNÝ
 - VJEZDY DO ÚZEMÍ, VJEZDY DO PODZEMNÍHO PARKOVÁNÍ
 - VSTUPY DO ÚZEMÍ, VSTUPY DO OBJEKTŮ
 - NÁVRH PODROBNĚJŠÍHO ČLENĚNÍ KOMUNIKACÍ A PLOCH
- NÁVRH ŘEŠENÍ POVRCHŮ :
- KOMUNIKACE - VOZOVKA - ASFALT
 - KOMUNIKACE - VOZOVKA - BETONOVÁ DLAŽBA, ŠEDÁ
 - KOMUNIKACE - CHODNÍK - BETONOVÁ ČI KAMENNÁ DLAŽBA
 - KOMUNIKACE - PARKOVACÍ STÁNÍ, PŘEJEZDY - KAMENNÁ DLAŽBA

- POZNÁMKY :
- podrobnější informace viz. textová část
 - trasy inženýrských sítí jsou pouze informativní
- souř.systém S-JTSK
výšk.systém B.p.v.
kótováno v metrech

ÚZEMNÍ STUDIE pro plochu "P5/2"
územního plánu Roudnice nad Labem

Jan Hrouda
architekt

pořizovatel	Městský úřad Roudnice nad Labem stavební úřad-úřad územního plánování Karlovo náměstí 21 413 01 Roudnice nad Labem		autorizovaný architekt ČKA 04619 Bezručova 803/4, 400 01 Ústí nad Labem 608 663 006 // arch.hrouda@gmail.com www.janhrouda.cz	
investor	Jiří Pecinka	zakázka	081.A.2022	
odp.projektant	Ing. arch. Jan Hrouda	datum	10/2022	
vypracoval	Ing. arch. Jan Hrouda	stupeň	ÚZEMNÍ STUDIE	
oddíl	GRAFICKÁ ČÁST		měřítko	1:1000
výkres	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA		číslo výkresu	03

