



Z á k l a d n í ú d a j e :

Stavba :	Koncept zastavění pro plochy Z 8/2, Z36 a Z77
Adresa:	Roudnice nad Labem
Projektant :	THER architektonický atelier, Ing. arch. Karel Thér, ČSA 474, Chrudim, ČKA 002441
Spolupráce:	Ing. arch Tomáš Kondras, Dominik Kuboušek
Stupeň :	koncept – návrh zastavění
Datum :	06.09. 2022

Vymezení území

Řešené území je situováno v jihozápadní části města Roudnice nad Labem, v městské části Hracholusky. Volná plocha území se nachází mezi ulicemi Neklanova a Podluská. Jedná se o k jihozápadu se svažující pole, která jsou vklíněna mezi sídlištní strukturu ze 70tých let, původní vesnickou zástavbu Hracholusk, která srostla s Roudnicí nad Labem a budoucí bytovou výstavbou od Podlusk západně od Okružní ulice. 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 vymezena v územním plánu plochami s označením Z 8/2, Z 36 a Z 77. Územní plán stanovuje jako podmínku pro rozhodování v těchto zastavitelných plochách zpracování územní studie.

Území, které má být řešeno územní studií, navazuje svojí severozápadní hranicí na plochu Z34, pro kterou je zpracována územní studie (Ing. arch. Jan Kadlas, 22.01.2013). Podobně je uzemní studií veřejných prostranství řešena část přiléhající k řešené ploše ze severní ve vazbě přes ulici Neklanova (Územní studie veřejných prostranství ve městě Roudnice nad Labem 12/2018)

Současný stav řešeného území

Řešené území se nachází v okrajové části Roudnice nad Labem, jde o nezastavěné plochy – ornou půdu, druh pozemku ostatní, části řešeného území jsou 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.

Lokalita je mírně svažitá k jihu – převýšení mezi ulicemi, vymezuujícími 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 ul. Podluská.

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).

Vymezení území řešenými pozemky

Dopřesnění: pozemky dotčené zastavitelnými plochami Z8/2, Z36 a Z77 v kat. území Roudnice nad Labem (741647)
2311/97, 2312/79, 2312/64, 2312/65, 2312/66, 2312/72, 2312/73, 2312/74, 2312/80, 2315/18, 2315/19, 2315/21, 2325, 3204/69, 3208/1

Vlastnická struktura předmětných pozemků:

Parcelní číslo	Výměra m²	Druh pozemku - způsob využití	Vlastník
2311/79	2391	Orná půda	Skala Petr Ing., Na Výsluní 2403, Podluský, 41301 Roudnice nad Labem
2311/97	713	Orná půda	SJM Ulrych Martin a Ulrychová Petra, Podluská 2731, 41301 Roudnice nad Labem
2312/64	606	Zahrada	Skala Petr Ing., Na Výsluní 2403, Podluský, 41301 Roudnice nad Labem
2312/65	1500	Zahrada	Skala Petr Ing., Na Výsluní 2403, Podluský, 41301 Roudnice nad Labem
2312/66	637	Zahrada	Skala Petr Ing., Na Výsluní 2403, Podluský, 41301 Roudnice nad Labem Ulrych Martin Ing., Podluská 2731, 41301 Roudnice nad Labem Vávra Robert Ing., Erbenova 1255, 41301 Roudnice nad Labem
2312/72	855	Zahrada	Vávra Robert Ing., Erbenova 1255, 41301 Roudnice nad Labem
2312/73	92	Zahrada	Vávra Robert Ing., Erbenova 1255, 41301 Roudnice nad Labem
2312/74	33	Zahrada	Ulrych Martin Ing., Podluská 2731, 41301 Roudnice nad Labem Vávra Robert Ing., Erbenova 1255, 41301 Roudnice nad Labem
2312/80	326	Zahrada	Vávra Robert Ing., Erbenova 1255, 41301 Roudnice nad Labem
2315/18	8126	Orná půda	Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem
2315/19	27298	Orná půda	Pod Řípem s.r.o., Papírenská 114/5, Bubeneč, 16000 Praha 6
2315/21	3178	Orná půda	Římskokatolická farnost Roudnice nad Labem, Komenského 174, 41201 Roudnice nad Labem
2325	7958	Orná půda	Král Vratislav Ing., Č.p.144, 41182 Doksany
3204/69	530	Ostatní plocha – neplodná půda	Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem
3208/1	3514	Orná půda	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/448, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem Hospodaření: Střední odborná škola a Střední odborné učiliště, Roudnice nad Labem, Neklanova 1806, příspěvková organizace, Neklanova 1806, 41301 Roudnice nad Labem
3208/57	3014	Orná půda	Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

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 dle územního plánu
sklonové poměry a orientace ke světovým stranám
ochranná pásma tras inženýrských sítí

Koncept zastavění

vychází z rozvržení funkčních ploch daných územním plánem. Část k zastavění je možné vnímat rozděleně díky ploše zeleně, která vytváří stříhové místo pro možnost zastavění a pomyslně dělí zástavbu na horní severní část při ulici Neklanova a střední škole a dolní jižní část pod střední školou k ulici Podluská.

Jižní část

Na funkční ploše BM je v souladu s územním plánem navržena nová ulice s oboustrannou zástavbou bytovými jednosekciovými domy. Uvažovaná podlažnost severní strany ulice přikloněné k sídlišti je 6NP. Jižní strana ulice ve vazbě k domovu pro seniory a následné zástavbě rodinných domů je uvažovaná podlažnost o 5 NP. 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 „nad ulicí“ a do okolního pobytového prostoru se mu svojí niveletou přiblížilo.

Na funkční ploše BI jsou v souladu s územním plánem navrženy tři řady řadových rodinných domů s novou obslužnou komunikací.

Severní část

Reálnost zástavby v této části je ovlivněna snahou o nepodcenění majetkových vztahů. Jsou zde čitelné dva souběžné pruhy pozemků dobíhajících k Neklanově ulici. Jedná se o obdélník soukromého investora a pak obdélníková sestava pozemků státu, města a kraje. Nyní , dle územního plánu je vymezena tato část území pro umístění občanského vybavení (OV-KM). Jedná se především o umístění komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a služby.

Při zpracovávání územní studie byla provedena analýza dostupnosti služeb a potřeb blízkého i širšího okolí předmětného území. Služby v území nemají sloužit jen novým obyvatelům, ale i těm stávajícím. V rámci analýzy dostupnosti služeb je jasné, že stávající využití definované územním plánem již není aktuální. Během doby platnosti územního plánu totiž došlo k saturaci potřeb služeb výstavbou různých komerčních areálů v okolí – LIDL, PENNY, TESCO, VENDO park. Je tedy nutné uvažovat o jiném využití území. Zachovat možnost umístění služeb a menších obchodů a krátkodobé ubytování nahradit dlouhodobým. Z hlediska služeb půjde například o kavárny, drobné prodejny – pekárna, prostory pro využití služeb – lékařské či kosmetické služby. Jako možné využití vidíme i poskytnutí prostor pro městské služby – pobočka knihovny, centrum pro volnočasové aktivity.

Snahou proto je, aby objekty k ulici Neklanova měly podnož právě pro tyto služby a občanskou vybavenost s dále navazující bytovou či ubytovací funkcí.

Tuto navrhovanou kombinaci využití území, která lépe reaguje na současný a výhledový stav předmětného území a jeho okolí, však stávající znění územního plánu neumožňuje. Proto na této části území navrhujeme změnu územního plánu, která navrhovanou kombinaci využití území umožní. Jedná se o změnu využití z OV-KM na SM-M.

Výšková hladina zástavby ve vazbě na panelový deskový dům a internát školy a další okolní sídlištní objekty je uvažována na úrovni 7NP.

V územní studii uvažujeme nejen nad pozemky investora, ale nad využitím celého území. V charakteru místa jsou do zástavby sídliště vkládány nižší jedno až dvoupodlažní objekty. Je možné uvažovat s intenzivnější občanskou vybaveností právě na zmíněném obdélníku pozemků města a dalších. Zde se jeví vhodným zapojit i střechu například pro sportovní aktivity. Tento prvek umožní nahrazení rušeného stávajícího oploceného hřiště hřištěm novým, funkčnějším, které může sloužit jak školám, tak i současným a budoucím obyvatelům. Obecně předpokládáme ustoupení objektů do ulice Neklanova na úroveň štítu střední školy v úrovni parteru a ve vyšších podlažích udržení linie blízkého internátu. Tím dojde rovněž ke zhodnocení parteru se službami.

Koncept dopravního řešení

Na základě provedených odborných dopravních studií 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 řešeného území. Dopravní napojení předmětného území je tak uvažováno především ulicemi Neklanova a dále ulicí Stadická na nadřazenou komunikační síť.

Propojení ulic Neklanova a Podluská

Poloha dopravního propojení ulic Neklanova a Podluská definovaná územním plánem je v části u napojení na ulici Podluská nevhodná z hlediska stávajících výškových poměrů. V tomto místě je výrazný terénní zlom, který při propojení komunikací generuje potřebu dlouhého zářezu do terénu. Tento zářez by tvořil bariéru ve veřejně přístupném území. Proto navrhujeme toto vyústění propojovací komunikace posunout jihovýchodním směrem, kde břeh/ zářez Podluské ulice není tak vysoký. Zároveň se zde nabízí možné dlouhé zahloubení/ zaříznutí nové ulice mezi domy, které se v jejím vnímání neodlišuje od běžné ulice s mírným sklonem. Výškové dorovnání do úrovně stávajícího terénu je řešenov rámci navržené šikany při pozemku střední školy. Navazující část komunikace v souběhu s parkovištěm školy bude již v niveletě parkoviště a vstřícně se napojuje k ulici Školní.

Vzhledem k tomu, že návrhem splňujeme záměr územního plánu na propojení ulic Neklanova a Podluská a z důvodu zkvalitnění především veřejného prostoru posunutím komunikace definované územním plánem více na jihovýchod, navrhujeme změnu územního plánu v této části. Jedná se o změnu vypuštění pruhu využití PV, resp. její změnu z využití PV na BM v jižní části řešeného území.

Dopravní skelet komunikací pro motorovou dopravu.

Vhodné v návaznosti na zmíněnou šikanu se jeví i vytvoření zklidněného souběžného propojení s Neklanovou ulicí do budoucí bytové výstavby západně od deskového panelového domu čp. 2700-09 (plocha Z34). Tím se zajistí i možné alternativní propojení a napojení i pro případ opravy či havárie v ulici.

Toto dopravní propojení však stávající znění územního plánu neumožňuje. Proto na této části území navrhujeme změnu územního plánu, která navrhované dopravní propojení, se kterým uvažuje i vedlejší územní studie na ploše Z34, umožní. Jedná se o změnu části plochy s využitím ZO na PV.

V rámci zlepšení dopravní dostupnosti je vhodné uvažovat i propojení areálu domova pro seniory na Podluskou ulici, a to např. v rámci zajištění dopravního servisu pro rodinné domy v řešené ploše BI v jižní části vymezeného území.

Řešení komunikací

Celkově by měl být uliční prostor přátelský k obyvatelům a 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. Zde dojde i k překonání výškových rozdílů v území, podélný sklon a směrové oblouky tak povedou ke snížení rychlosti jízdy.

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

Parkování – doprava v klidu v jižní části území

Parkování ve veřejném prostoru bude prioritně sloužit pro návštěvy, služby a z části bytovým jednotkám. Prioritou je parkování pod objekty bytových domů tak, aby se ulice stala místem pro život a ne jen parkovištěm.

V ploše BM počítáme s parkováním v podnoží navrhovaných bytových domů v úrovni 1.PP (z pohledu ulice vzhledem k výše popsanému řešení se projevuje jako nadzemní podlaží) a dále s venkovními parkovacími místy kolmo k ulici. Venkovní parkování je prostoupeno stromořadím – rabata se stromy a dešťovými zahradami.

V části plochy OV-KM dle nyní platného ÚP je navrženo jednostranné kolmé parkování na ulici a podélné při spojnici od šikany k severozápadu. Zde jsou předpokládány i vjezdy do průběžných garáží umístěných v úrovni 1.PP.

Pěší a cyklisté

Obsluha území pro pěší je standardně v souběhu s komunikacemi pro motorová vozidla a dále vzhledem k zajištění prostupnosti územím i mezi bytovými objekty tak, aby byla zachována obvyklá velikost městského bloku (vnímáno z pohledu chodce). Pro komfortní zaručení dostupnosti centrální parkové plochy slouží mnohé veřejné průchody a spojky uvažovanou zástavbou.

Vzhledem k vazbě na relaxační zónu města, která je i cyklostezkou uvažujeme s vedením cyklistů v rámci uličního profilu. Zklidněný charakter místní komunikace umožňuje vést cyklisty užitím piktokoridorů a bude tak vazbou na již provedené úpravy v ulici Školní.

V rámci našeho území počítáme i s osazením mobiliáře – stojanů pro kola, laviček, které umožní pobyt ve veřejném prostoru. 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.

vhodné k zasakování. Proto pracujeme s kombinací několika řešení, a to i s možnostmi povrchové retence a odparem vody. Ať už díky slunečnímu záření, či díky výsadbě vhodných rostlin.

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

Požadované změny územního plánu

Pro dosažení výše popsaných principů konceptu zastavění území navrhujeme změnu funkčních ploch v rámci územního plánu a to:

- v severní části z plochy OV-KM na SM-M

- vypuštění plochy PV v jižní části pozemku, resp. její nahrazení plochou BM.

- v ploše ZO na rozhraní s dnešní OV-KM navrhujeme plochu PV

Koncept řešení zeleně

Je vhodné území 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 krajinářsky 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

Nakládání s dešťovou vodou

Pohled na hospodaření s dešťovou vodou a zadržení dešťových vod v území je pro nás zásadní. Z pohledu udržitelnosti a životního prostředí chceme pracovat s uličním profilem tak, aby byl zelený a nedocházelo ke zbytečnému přehřívání uličního prostoru. Počítáme s výsadbou dešťových zahrad a retencí dešťových vod v případných povrchových průlezech. Provedené geologické a vsakovací sondy ukazují, že podloží není příliš



- LEGENDA:
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
 - POŽADOVANÝ ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
 - ROZSAH STUDIE Z34
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
 - OBRYSY NAVRHOVANÝCH BUDOV



TISK 06-06-2022

ZADAVATEL:
POD ŘÍPEM S.R.O.

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

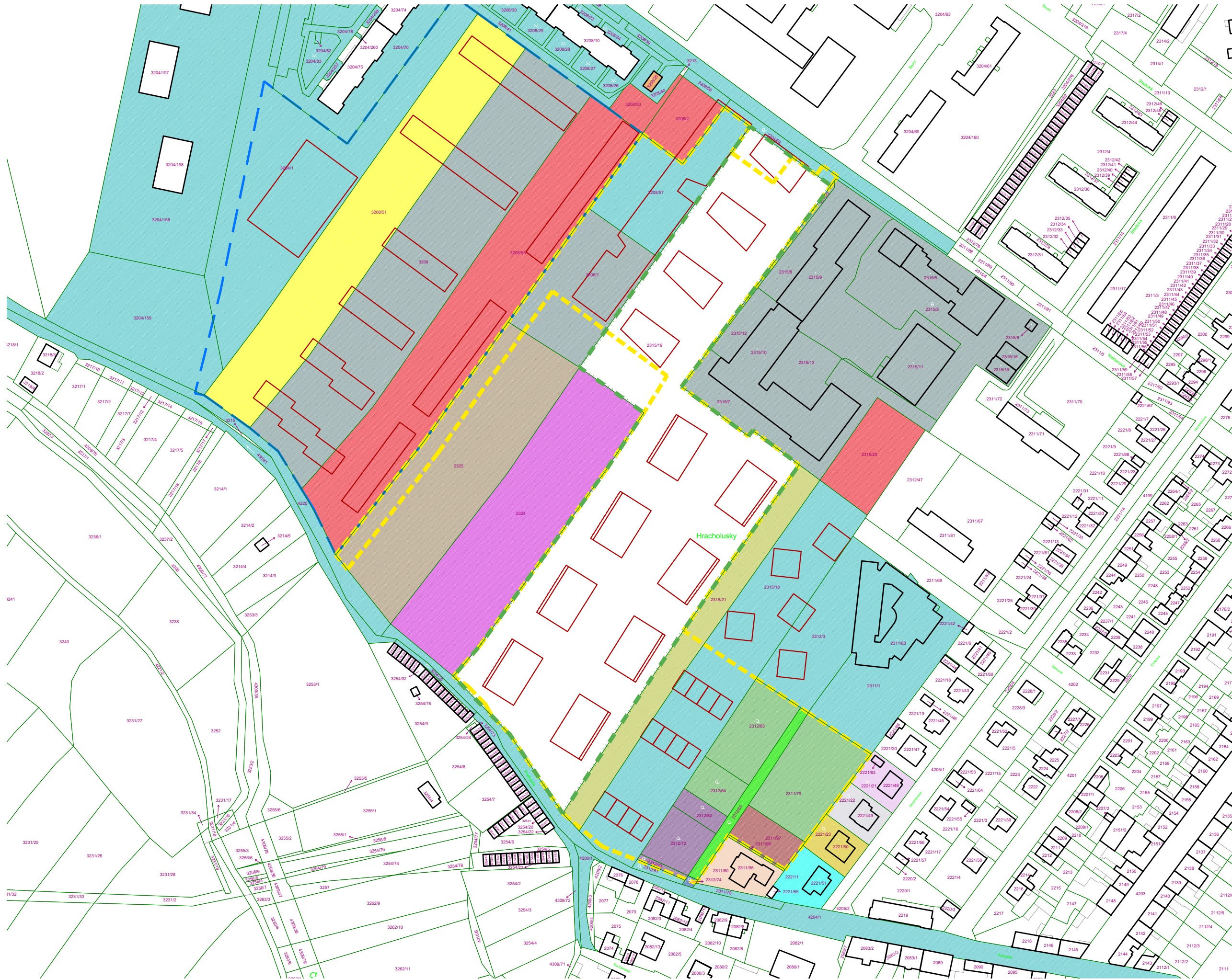
VÝKRES:
SITUACE - NÁVRH ZASTAVĚNÍ

MĚŘITKO:
1 : 2 000

DATUM:
06.2022

359
NS

001



- LEGENDA:
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
 - POŽADOVANÝ ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
 - ROZSAH STUDIE Z34
 - ŘÍMSKOKATOLICKÁ FARNOST ROUDNICE NAD LABEM
 - MĚSTO ROUDNICE NAD LABEM
 - BROŽKOVÁ JAROSLAVA
 - KRÁL VRATISLAV ING.
 - ÚSTECKÝ KRAJ
 - ČESKÁ REPUBLIKA
 - CHVÁTALOVÁ LENKA JUDR.
 - ČEZ DISTRIBUCE, A. S.
 - SKÁLA PETR ING.
 - SKÁLA PETR ING. ULRYCH MARTIN ING. VÁVRA ROBERT ING.
 - VÁVRA ROBERT ING.
 - ULRYCH MARTIN ING. VÁVRA ROBERT ING.
 - SJM ULRYCH MARTIN ING. A ULRYCHOVÁ PETRA
 - SJM TICHÁK MIROSLAV MGR. A TICHÁKOVÁ ZUZANA BC.
 - KREJNÝ MILAN ING.
 - MALÝ JIŘÍ MALÝ ZDENĚK
 - SJM DUCHOŇ MILOSLAV A DUCHOŇOVÁ MARIE
 - ŽIVCOVÁ VENUŠE ŽIVEC ZBYNĚK
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - OBRYS STÁVAJÍCÍCH BUDOV
 - OBRYS NAVRHOVANÝCH BUDOV

ZADAVATEL:
POD ŘÍPEM S.R.O.

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE - MAJETKOVÉ VZTAHY

MĚRITKO:
1 : 2 000

DATUM:
06.2022

359
NS

002

TISK 06-06-2022



- LEGENDA:
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
 - POŽADOVANÝ ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
 - ROZSAH STUDIE Z34
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
 - NAVRHOVANÉ OBJEKTY V RÁMCI Z34
 - NAVRH ZASTAVĚNÍ
 - NAVRH ZÁSTAVBY V RÁMCI Z1/1
DOMOVA PRO SENIORY – OV

ZADAVATEL:
POD ŘÍPEM S.R.O.

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

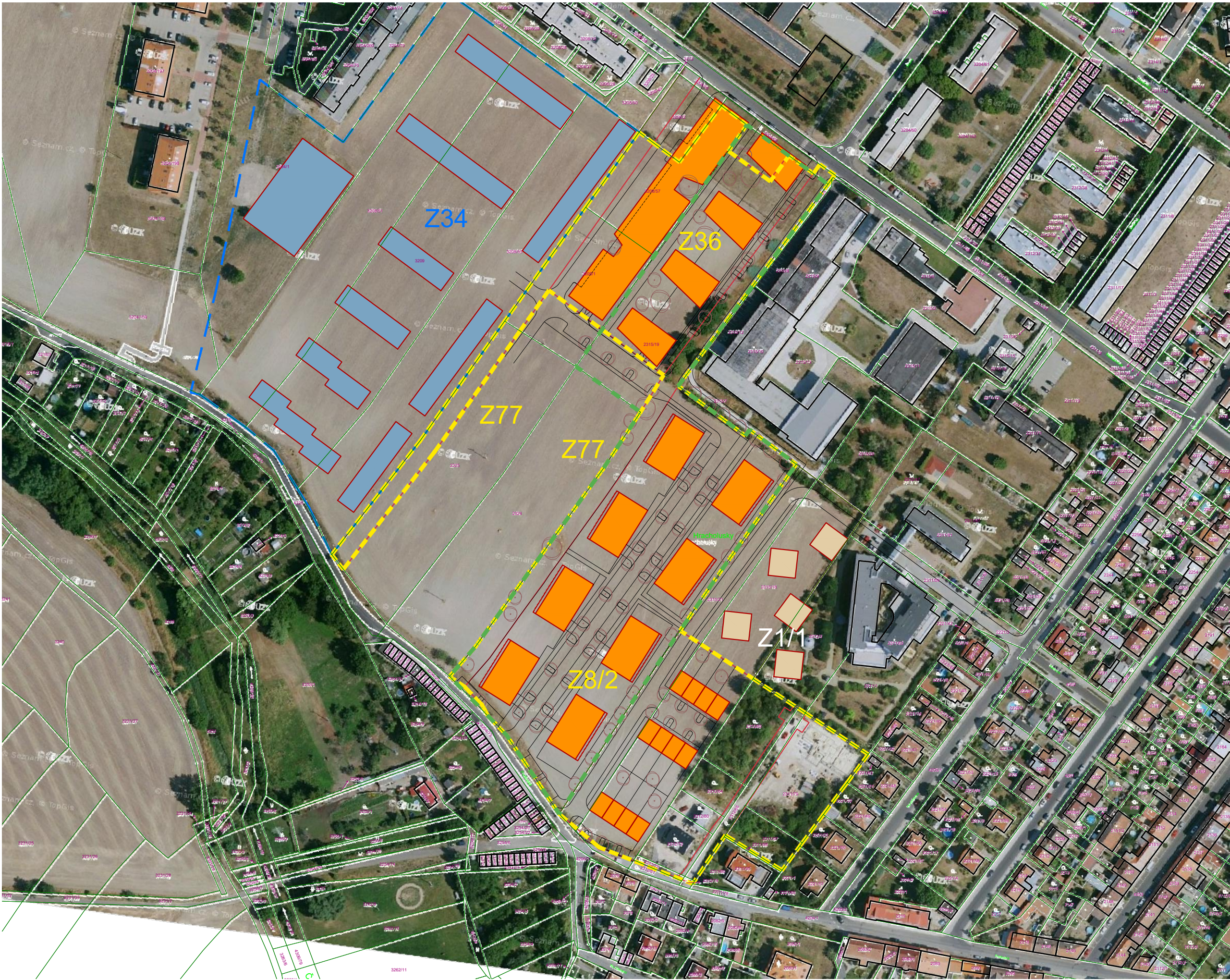
VÝKRES:
SITUACE – SOUTISK S PLATNOU ÚZEMNÍ STUDIÍ Z34

MĚŘITKO:
1 : 2 000

DATUM:
06.2022

359
NS 004

TISK 06-06-2022



- LEGENDA:
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
 - POŽADOVANÝ ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
 - ROZSAH STUDIE Z34
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - OBRYS STÁVAJÍCÍCH BUDOV
 - NAVRHOVÁNÉ OBJEKTY V RÁMCI Z34
 - NAVRH ZASTAVĚNÍ
 - NAVRH ZASTAVBY V RÁMCI Z1/1
DOMOVA PRO SENIORY – OV

ZADAVATEL:
POD ŘÍPEM S.R.O.

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

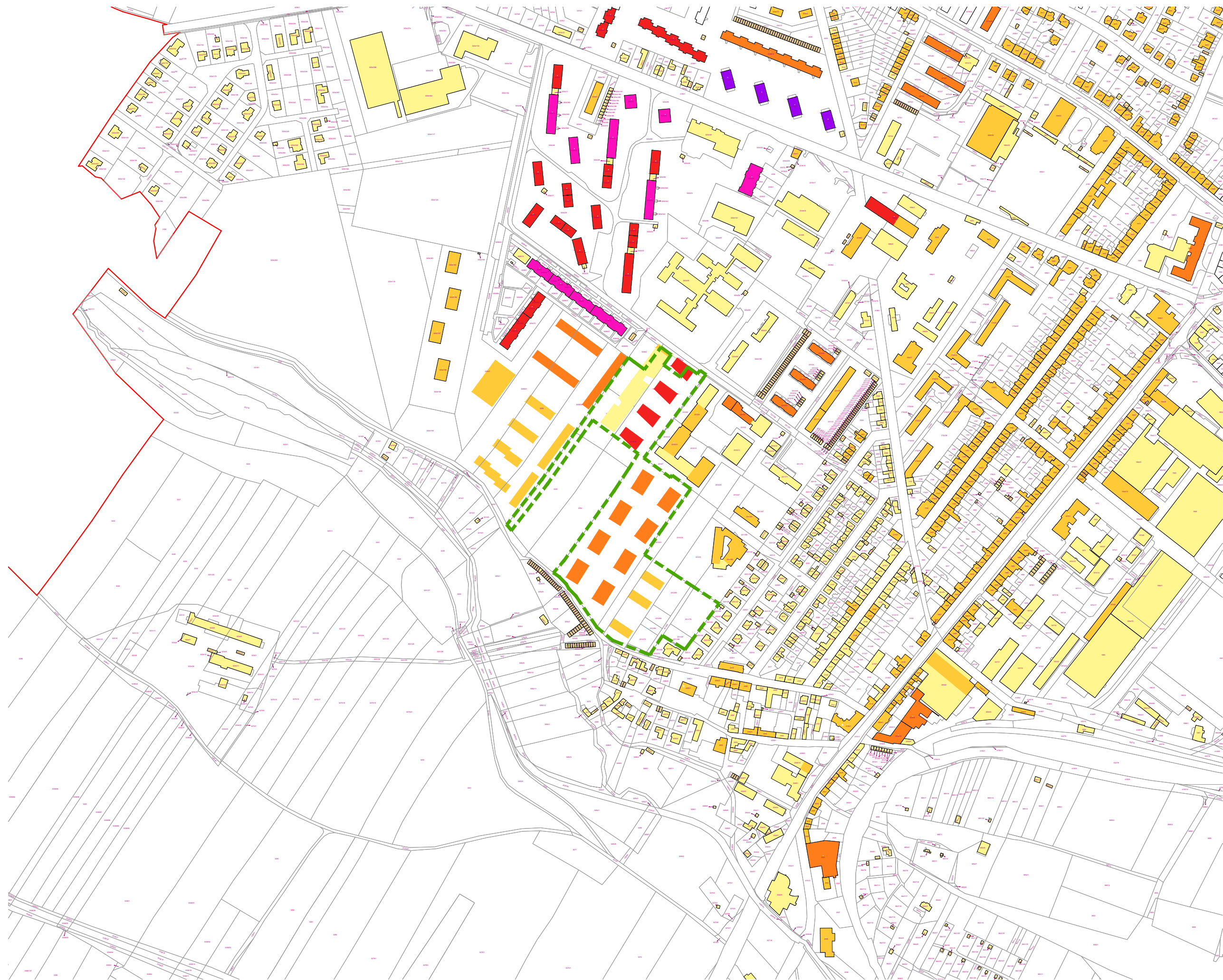
VÝKRES:
SITUACE - ORTOFOTOMAPA

MĚŘITKO:
1 : 2 000

DATUM:
06.2022

359
NS

005



- LEGENDA:
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKU
 - HRANICE KATASTRU MĚSTA
 - VÝŠKOVÁ HLADINA STAVEB
 - 1-2NP - VÝŠKA CCA 3-6M
 - 3-4NP - VÝŠKA CCA 9-12M
 - 5-6NP - VÝŠKA CCA 15-18M
 - 7-8NP - VÝŠKA CCA 21-24M
 - 9-10NP - VÝŠKA CCA 27-30M
 - 11-12NP - VÝŠKA CCA 33-36M



TISK 06-06-2022

ZADAVATEL:
POD ŘÍPEM S.R.O.

ZPRACOVATEL:
THER AA

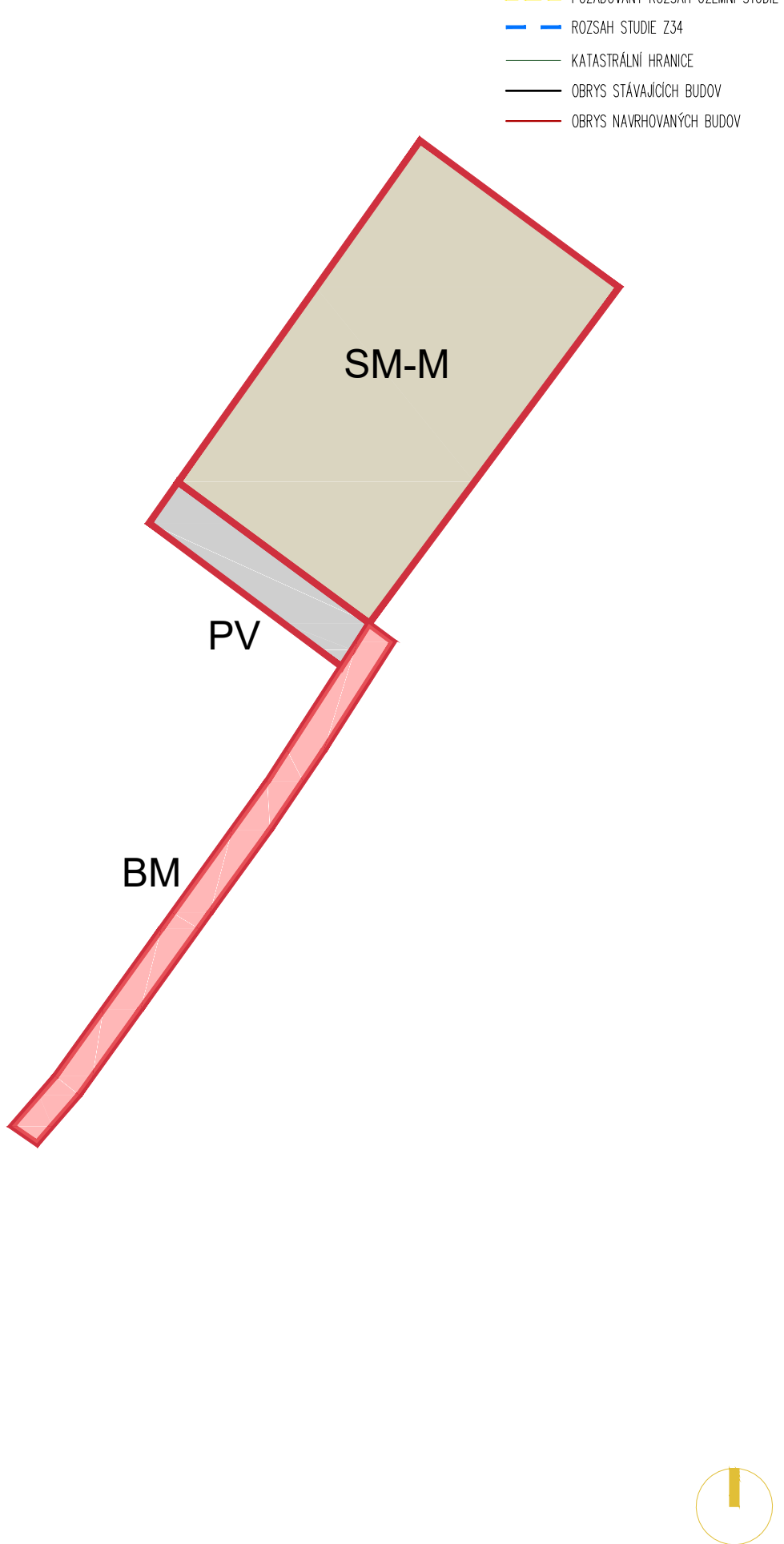
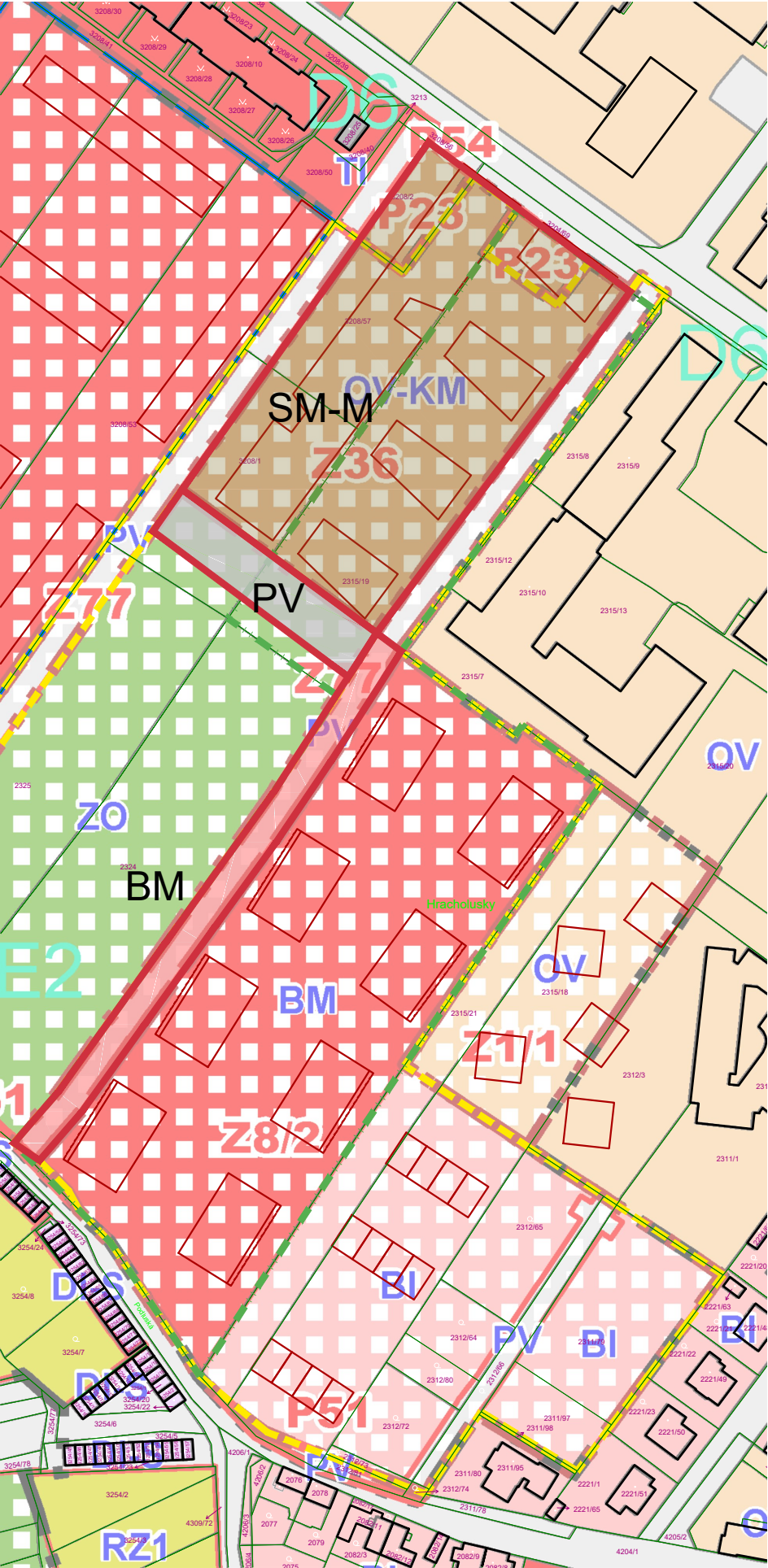
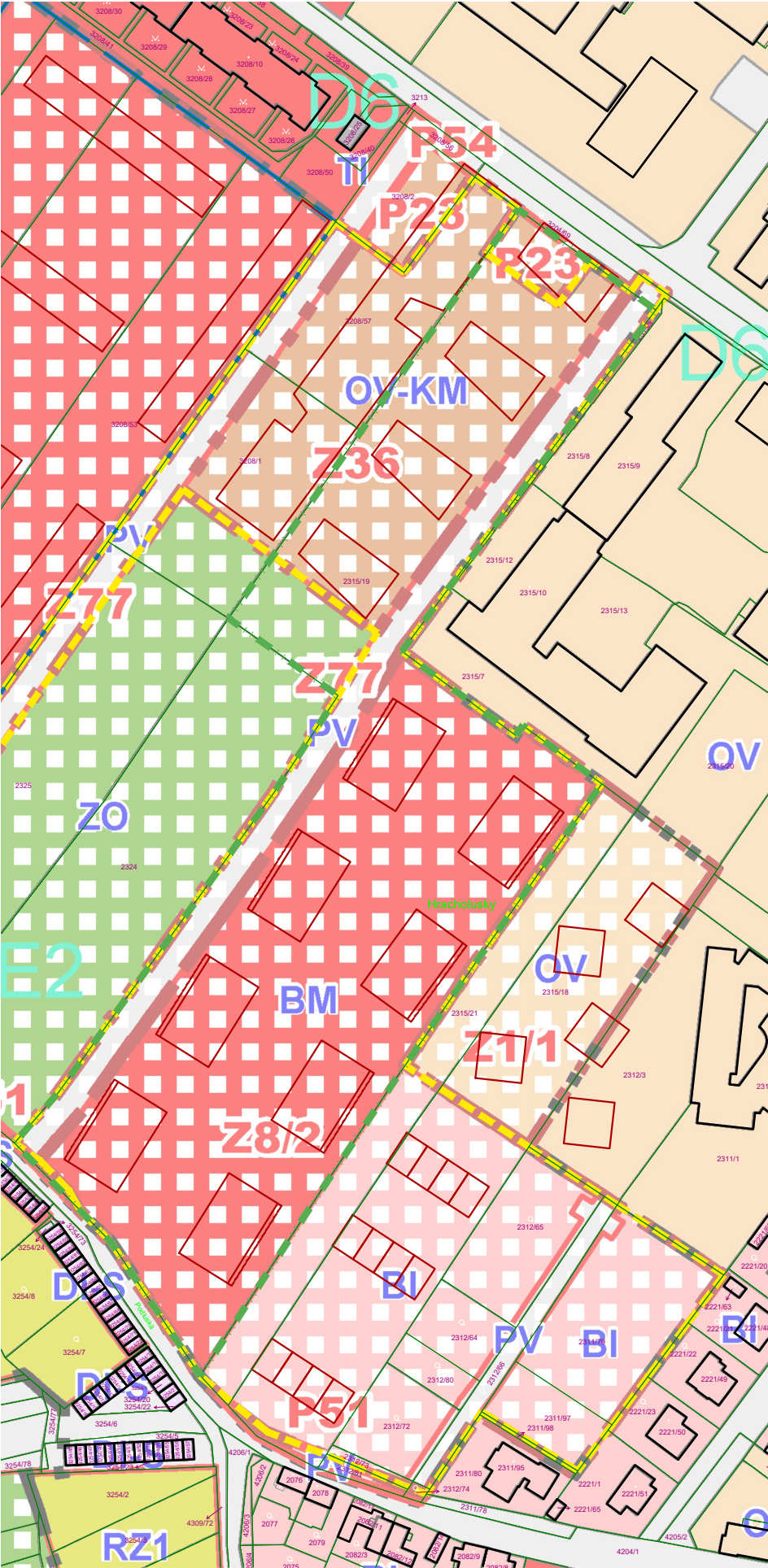
PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE - VÝŠKOVÁ STRUKTURA ZÁSTAVBY

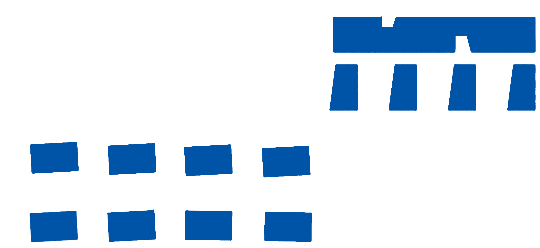
MĚŘITKO :
1 : 5 000

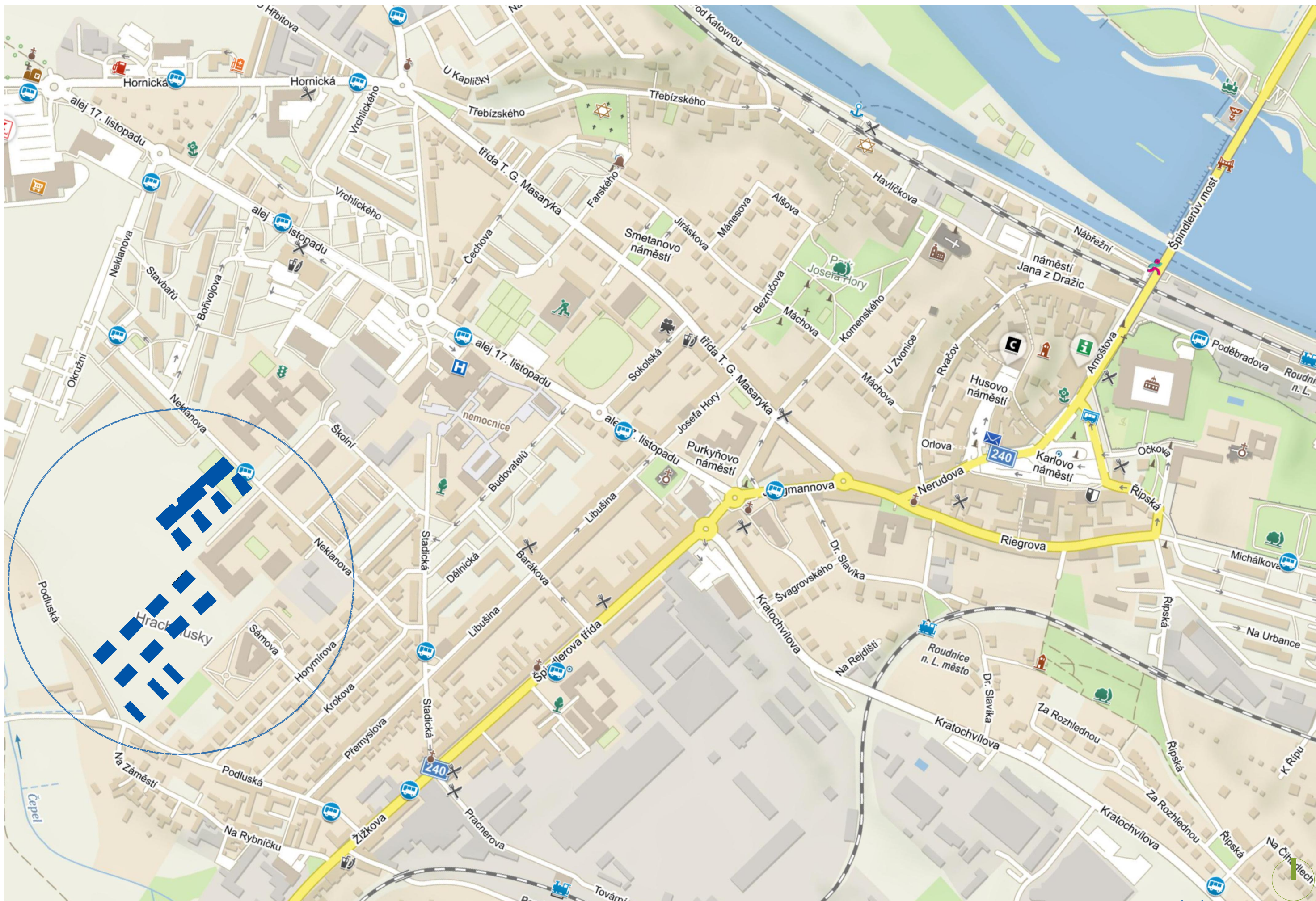
DATUM :
06.2022

359
NS 007



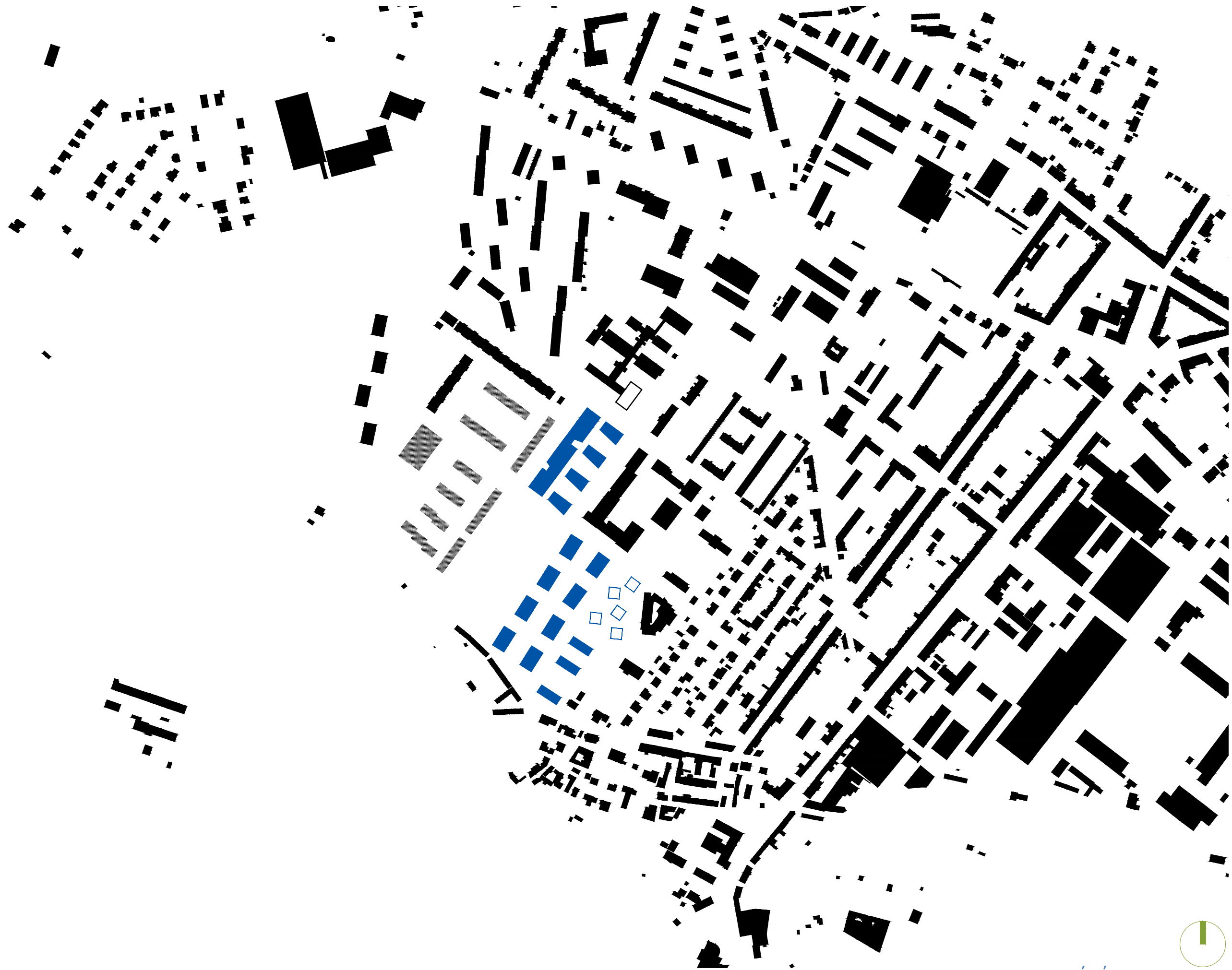
- LEGENDA:
- HRANICE POZEMKU INVESTORA
 - POŽADOVANÝ ROZSAH ÚZEMNÍ STUDIE
 - ROZSAH STUDIE Z34
 - KATASTRÁLNÍ HRANICE
 - OBRYŠ STÁVAJÍCÍCH BUDOV
 - OBRYŠ NAVRHOVANÝCH BUDOV





PRACOVNÍ VÝTIISK 2022-06-08

ZADAVATEL: BSR	ZPRACOVATEL: THER AA	PROJEKT: BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM	VÝKRES: SITUACE - ŠIRŠÍ VZTAHY	MĚŘITKO: 1 : 5 000	DATUM: 05. 2022	359 NS	001
-------------------	-------------------------	--	-----------------------------------	-----------------------	--------------------	-----------	-----



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE - SCHWARZPLAN

MĚŘITKO:
1 : 5 000

DATUM:
05. 2022

359
NS

002



LEGENDA:

— KATASTRÁLNÍ HRANICE

— ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

□ STÁVAJÍCÍ OBJEKTY

■ NÁVRHOVANÉ OBJEKTY

○ STROMY - NÁVRH

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE - VAR. A

PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08

MĚŘITKO :
1 : 2 000

DATUM :
05. 2022

359
NS

003A



LEGENDA:

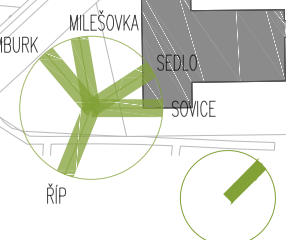
— KATASTRÁLNÍ HRANICE
- - - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

■ STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
■ NÁVRHOVANÉ OBJEKTY

■ CHODNÍK – DLAŽBA
■ KOMUNIKACE – ASFALT

■ ZELEŇ VEŘEJNÁ
■ ZELEŇ SOUKROMÁ

○ STROMY – NÁVRH
■ ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA



PRACOVNÍ VÝTIŠK 2022-06-08

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE – VAR. A

MĚŘITKO: 1 : 2 000
DATUM: 05. 2022

359 NS
004A



LEGENDA:

— KATASTRÁLNÍ HRANICE
- - - ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
NÁVRHOVANÉ OBJEKTY

CHODNÍK – DLAŽBA
KOMUNIKACE – ASFALT

ZELEŇ VEŘEJNÁ
ZELEŇ SOUKROMÁ

STROMY – NÁVRH
ZATRAVNŮVACÍ DLAŽBA

POZNÁMKA:
VÝŠKOVÉ KÓTY JSOU ORIENTAČNÍ!

PRACOVNÍ VÝTIŠK 2022-06-08

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE

MĚŘITKO:
1 : 1 000

DATUM:
05. 2022

359
NS 006



LEGENDA:
MÍSTNÍ KOMUNIKACE
HLAVNÍ / OBSLUŽNÉ

KOMUNIKACE PRO PĚŠÍ
HLAVNÍ / OBSLUŽNÉ

PARKOVACÍ PLOCHY
VENKOVNÍ / VNITŘNÍ

VSTUP/VJEZD DO BD

AREÁLOVÉ PROPOJENÍ ŠKOLY

VNITŘNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ: CCA 202
VENKOVNÍ PARKOVACÍ STÁNÍ: CCA 118

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
SITUACE - DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

MĚŘITKO:
1 : 2 000

DATUM:
05. 2022

359
NS

005

PRACOVNÍ VÝTIŠK 2022-06-08



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08

ZADAVATEL: BSR	ZPRACOVATEL: THER AA	PROJEKT: BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM	VÝKRES: VIZUALIZACE - ZÁKRES - JIHOVÝCHOD - STÁVAJÍCÍ STAV	DATUM: 05. 2022	359 NS	522
-------------------	-------------------------	--	---	--------------------	-----------	-----



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - ZÁKRES - JIHOVÝCHOD - SE SOUSEDNÍ ÚZEM. STUDIÍ

DATUM:
05. 2022

359
NS

522



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - ZÁKRES - JIHOVÝCHOD - BEZ SOUSEDNÍ ÚZEM. STUDIE

DATUM:
05. 2022

359
NS

522



STÁVAJÍCÍ STAV



ZÁKRES SE SOUSEDNÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ



ZÁKRES BEZ SOUSEDNÍ ÚZEMNÍ STUDIE



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08



STÁVAJÍCÍ STAV



ZÁKRES SE SOUSEDNÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ



ZÁKRES BEZ SOUSEDNÍ ÚZEMNÍ STUDIE



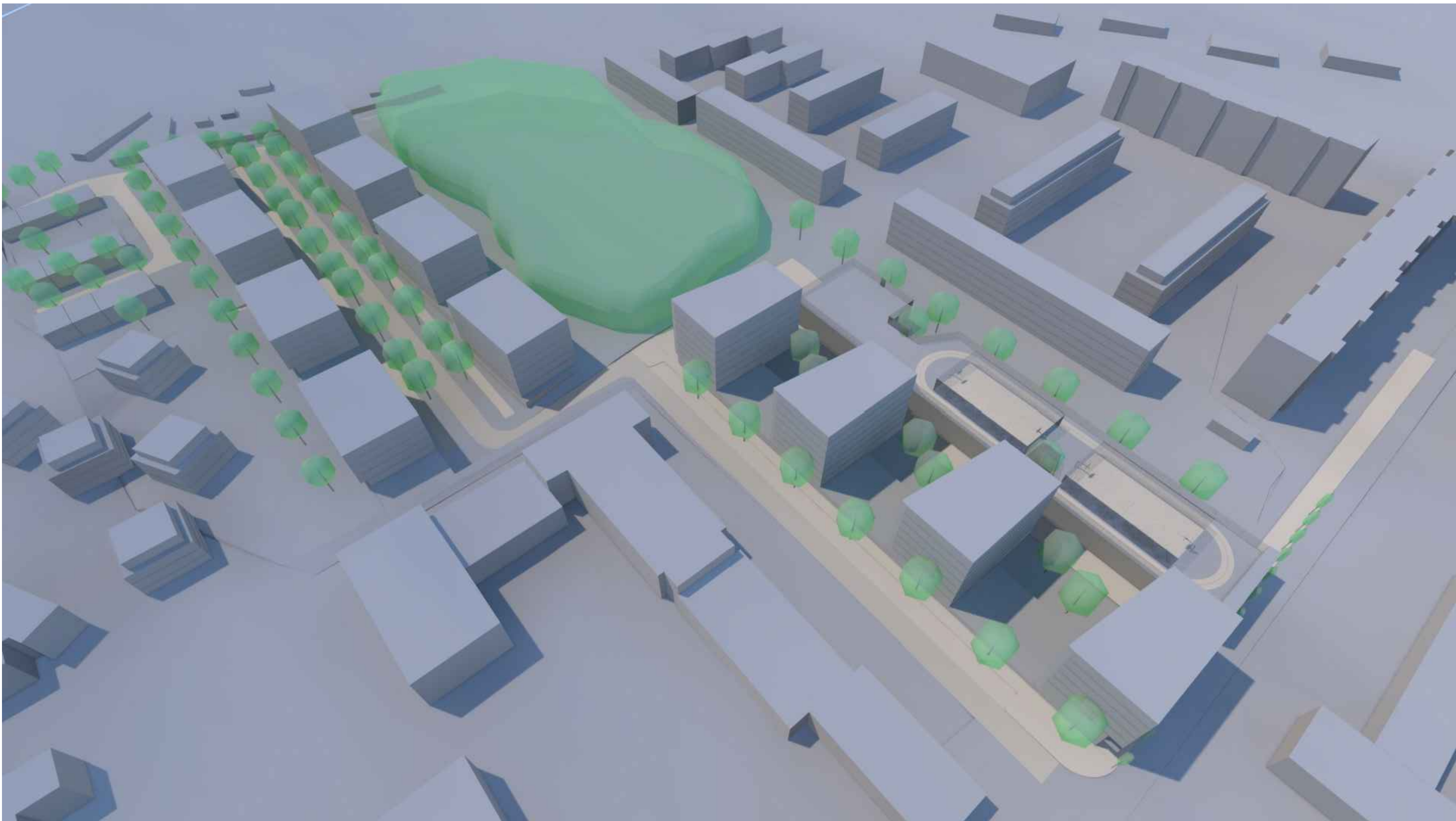
STÁVAJÍCÍ STAV



ZÁKRES – NÁVRH



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-08



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

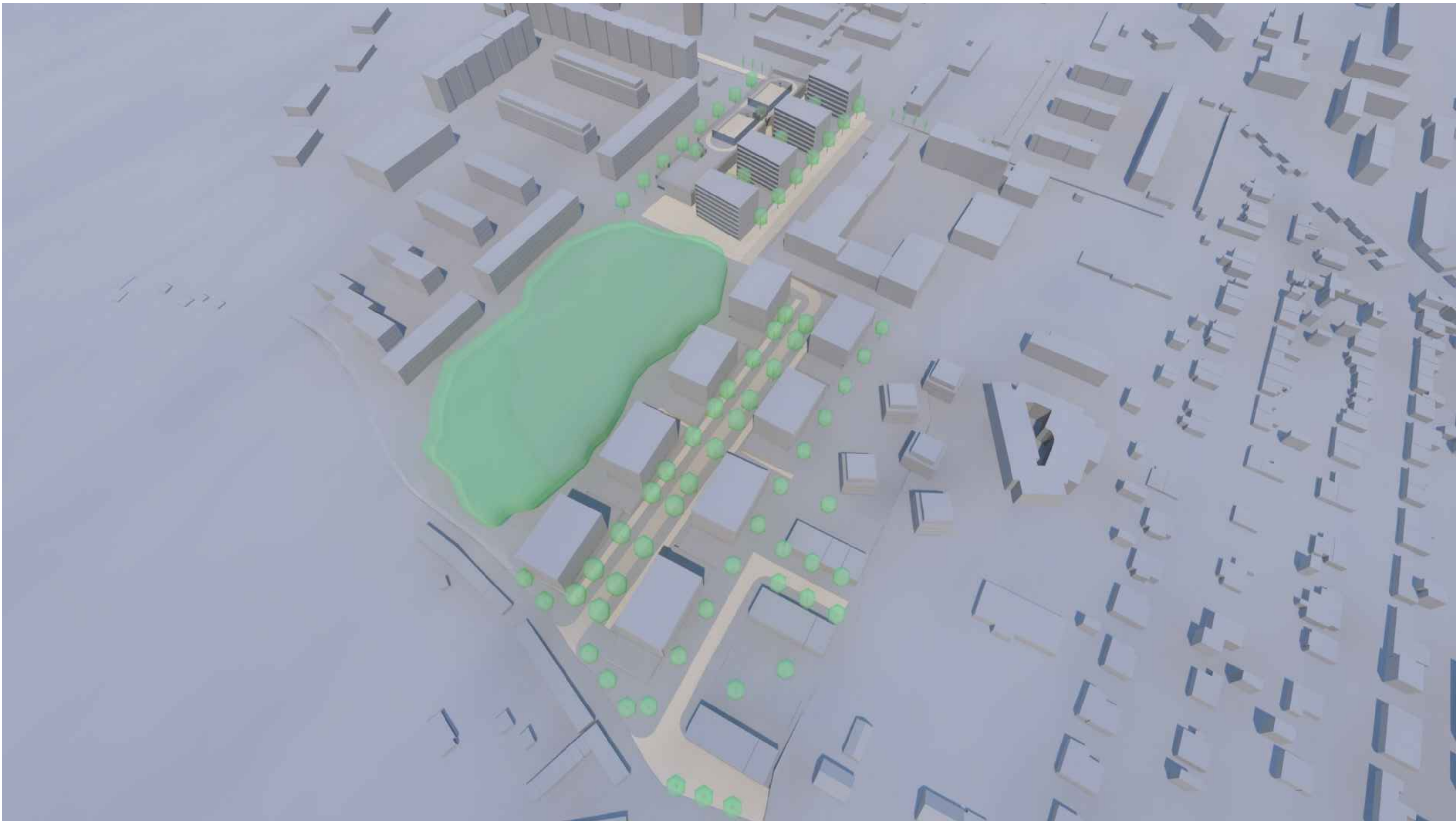
PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - NADHLED VÝCHOD

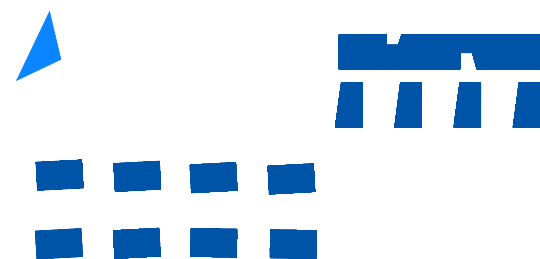
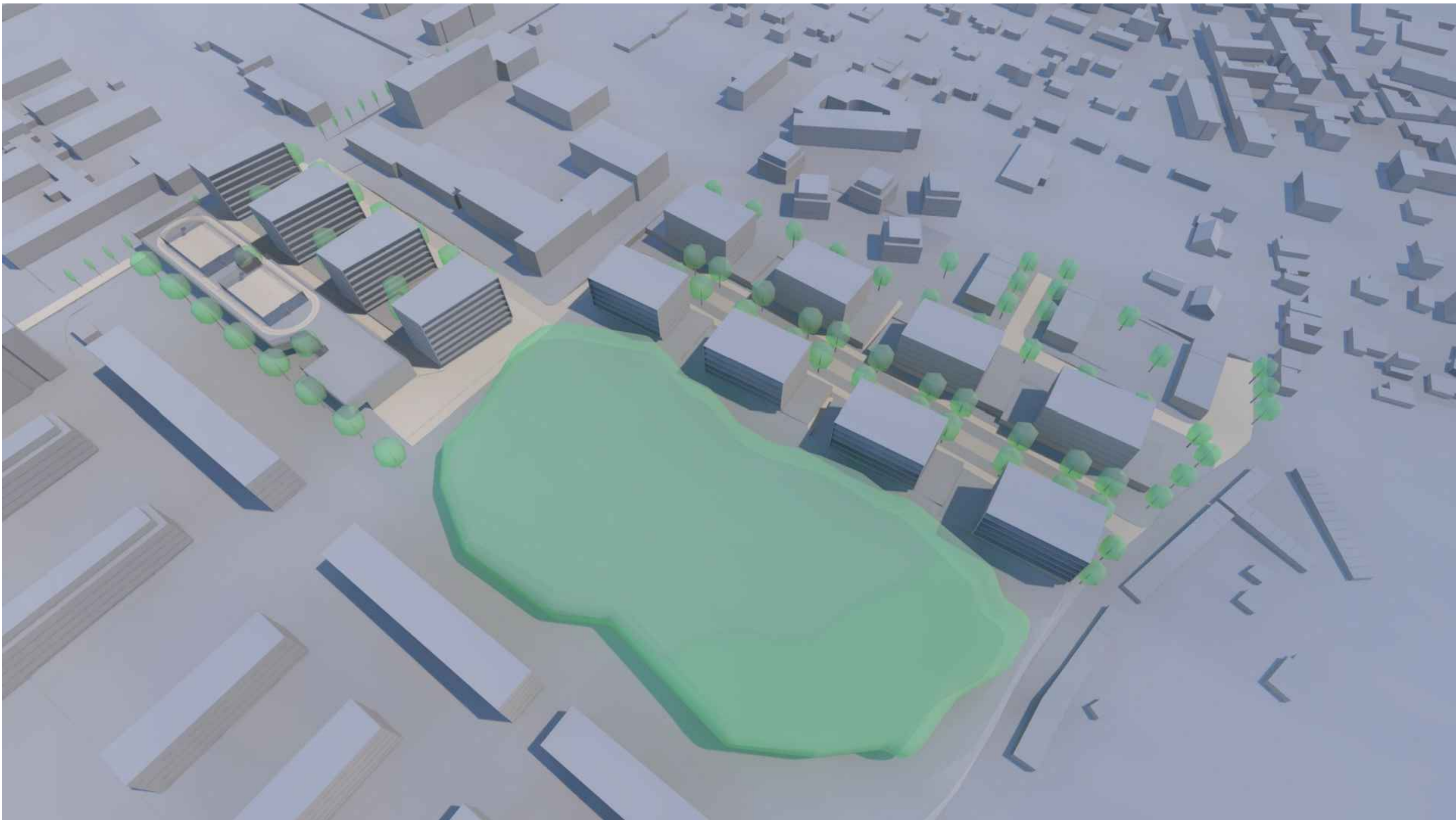
DATUM:
05. 2022

359
NS

501



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

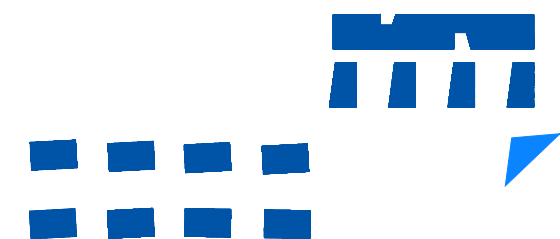
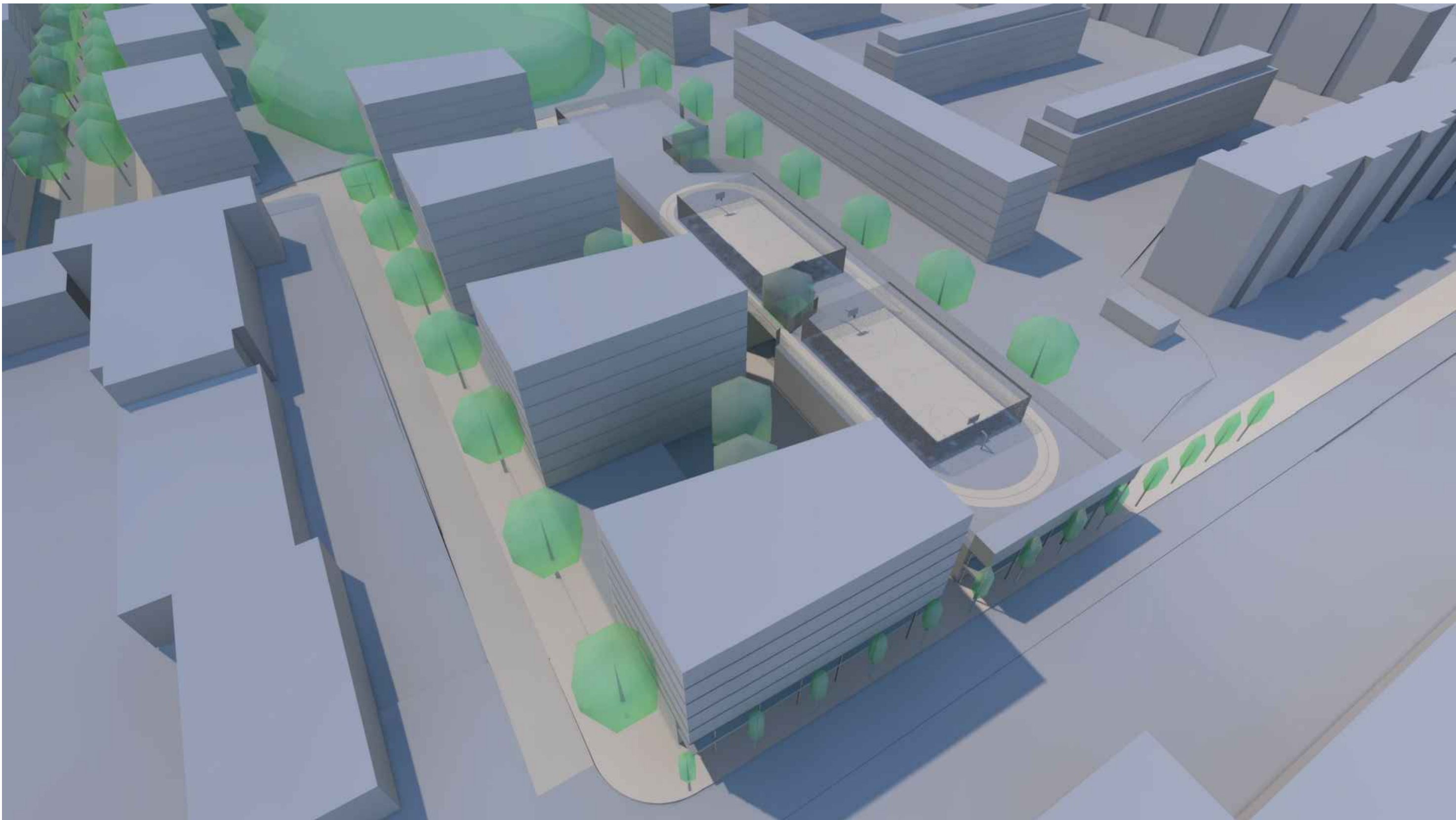
ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE – NADHLED ZÁPAD

DATUM:
05. 2022

359
NS 503



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

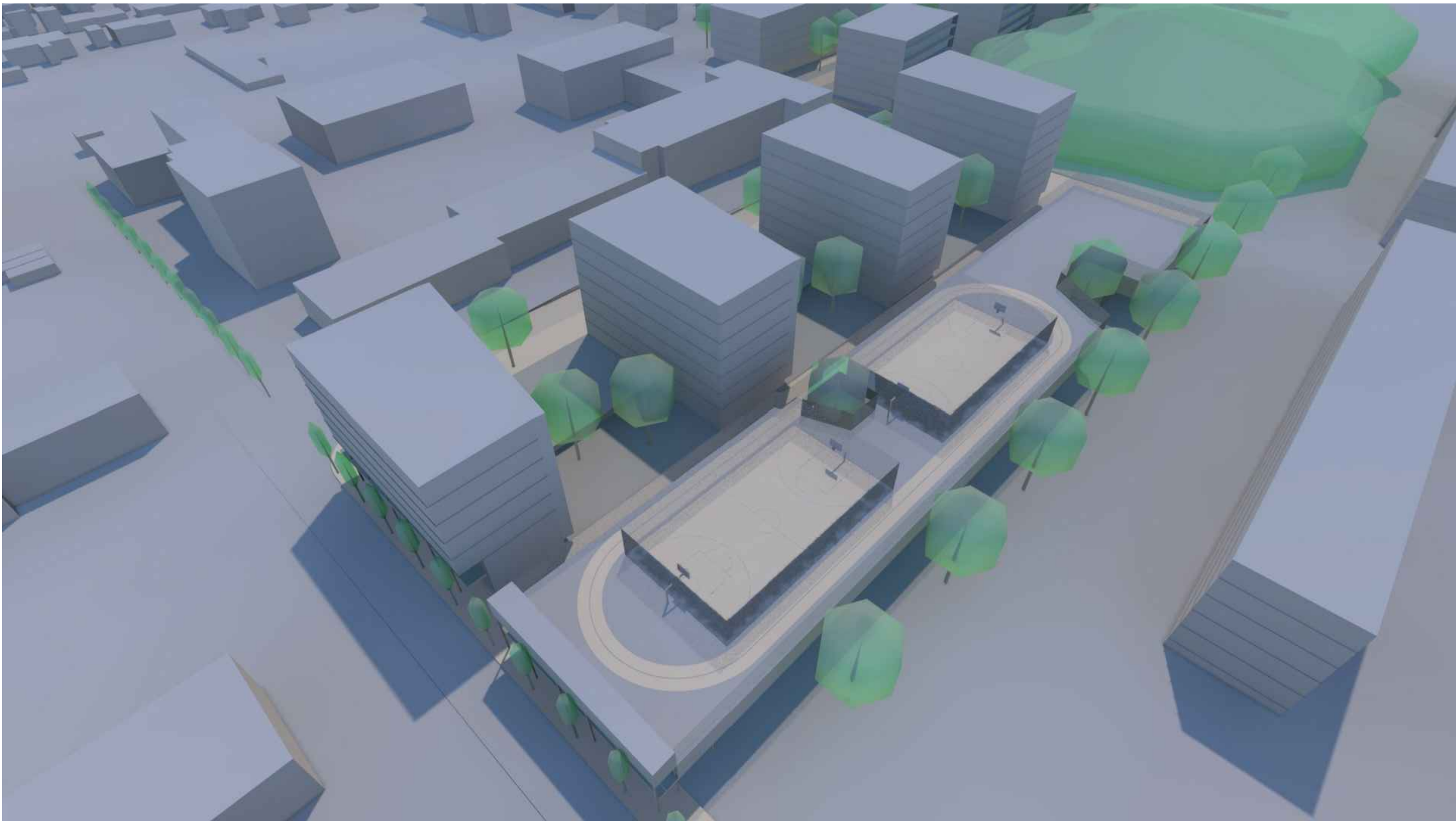
ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

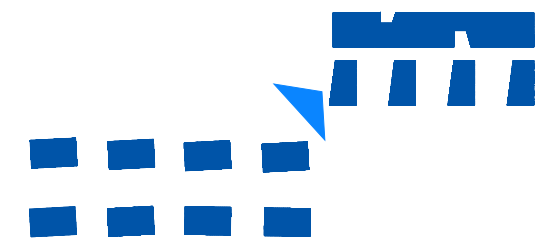
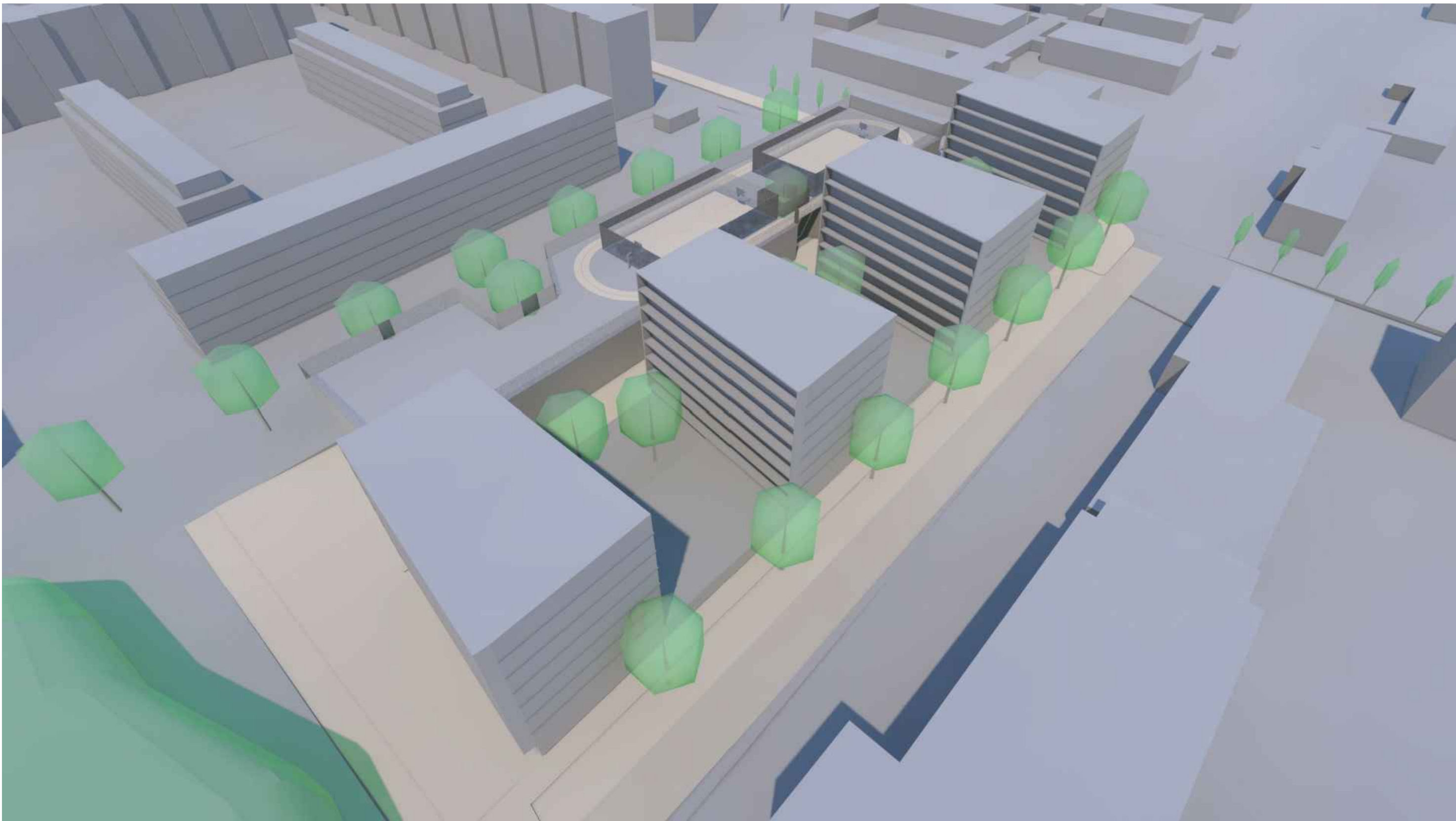
VÝKRES:
VIZUALIZACE - NADHLED NEKLANOVA ULICE

DATUM:
05. 2022

359
NS 504



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

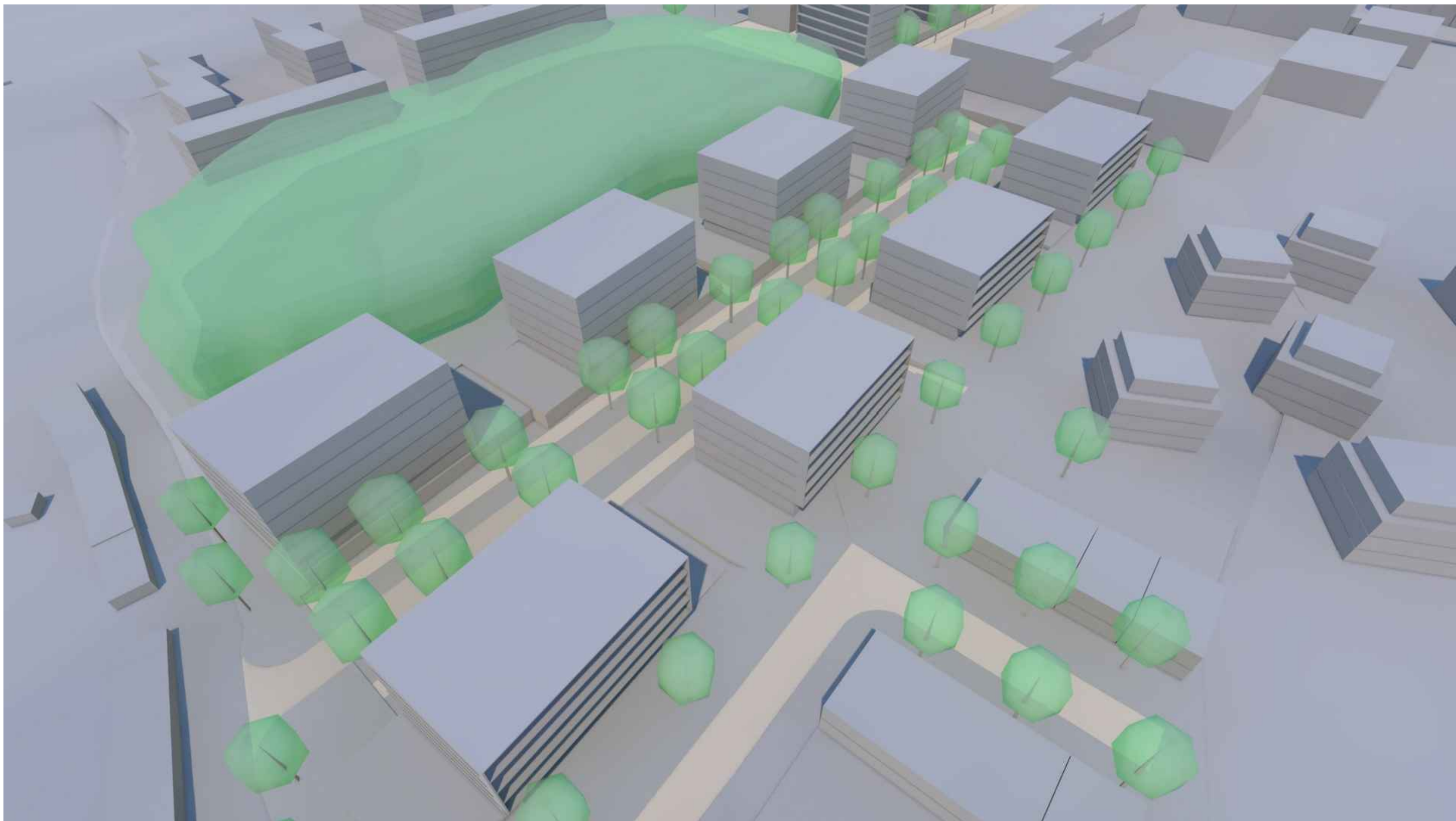
PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - NADHLED JIH

DATUM:
05. 2022

359
NS

506



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

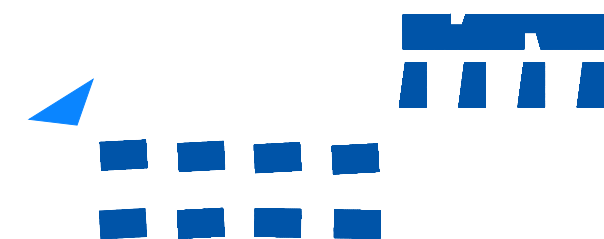
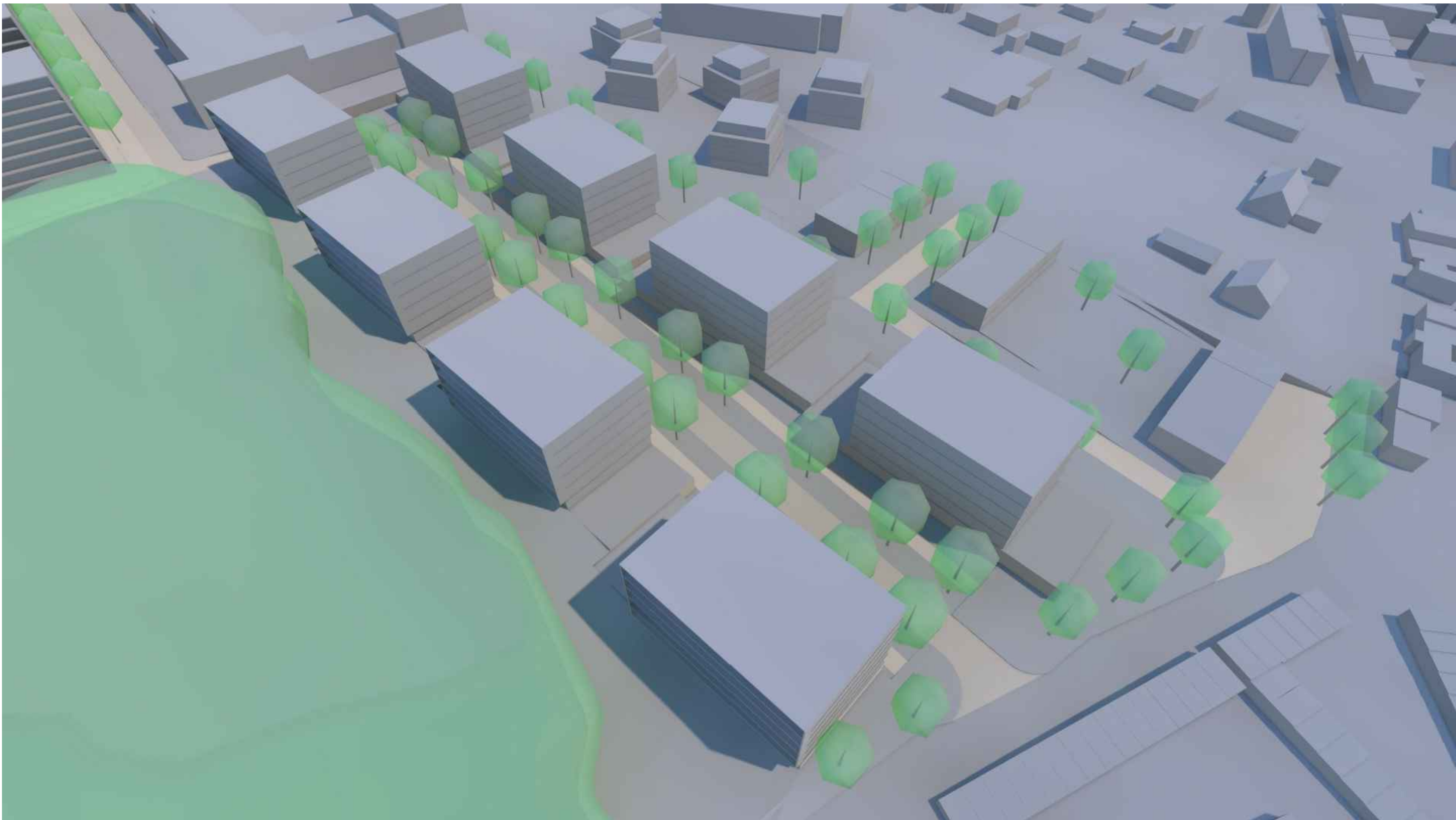
ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - NADHLED JIH

DATUM:
05. 2022

359
NS 507



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

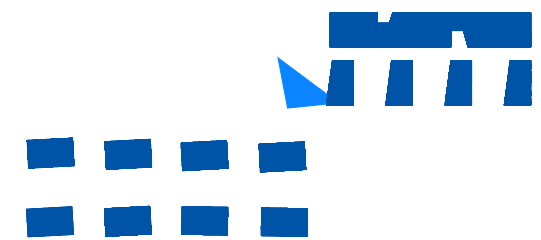
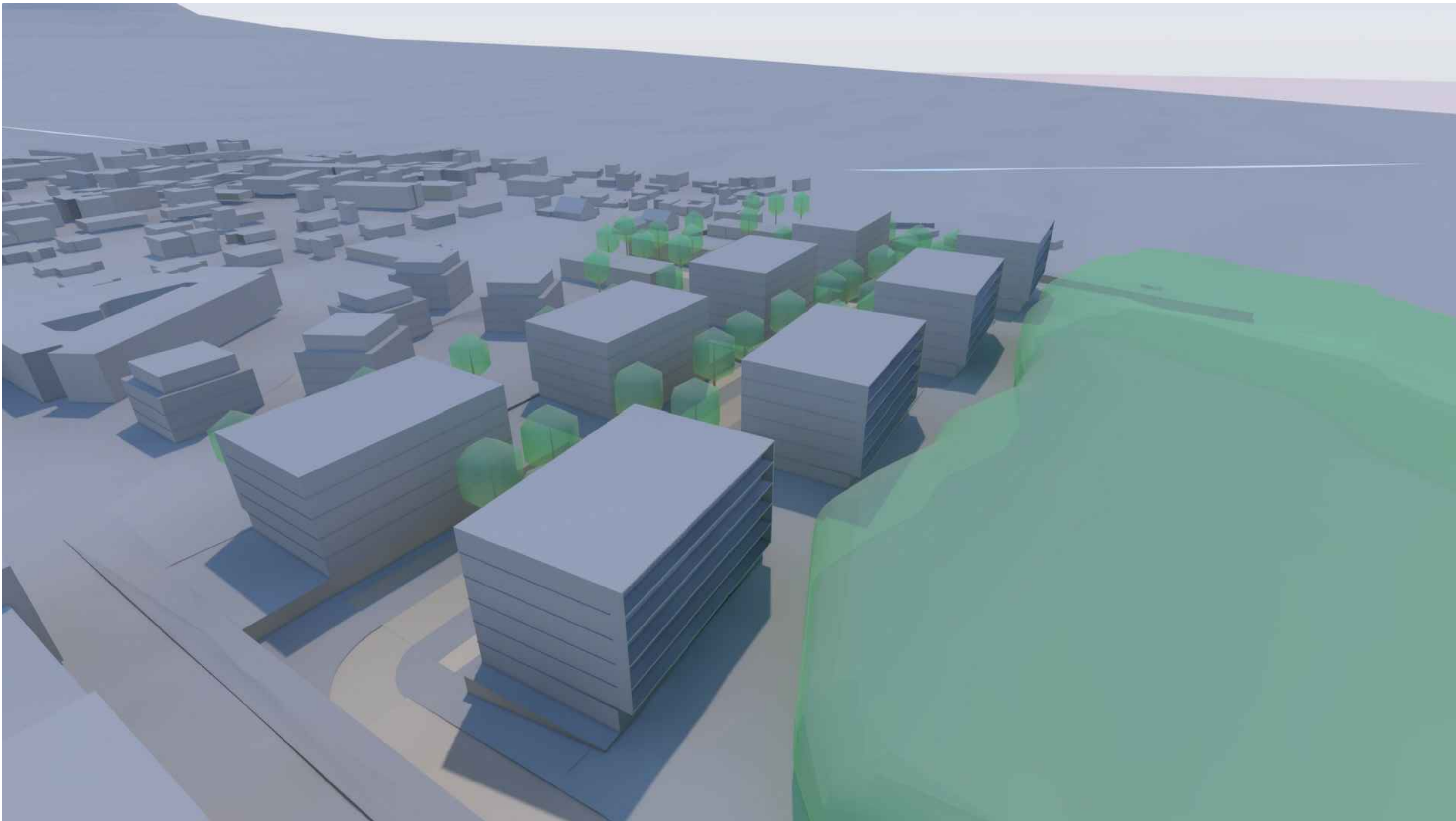
ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE - NADHLED ZÁPAD

DATUM:
05. 2022

359
NS 508



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

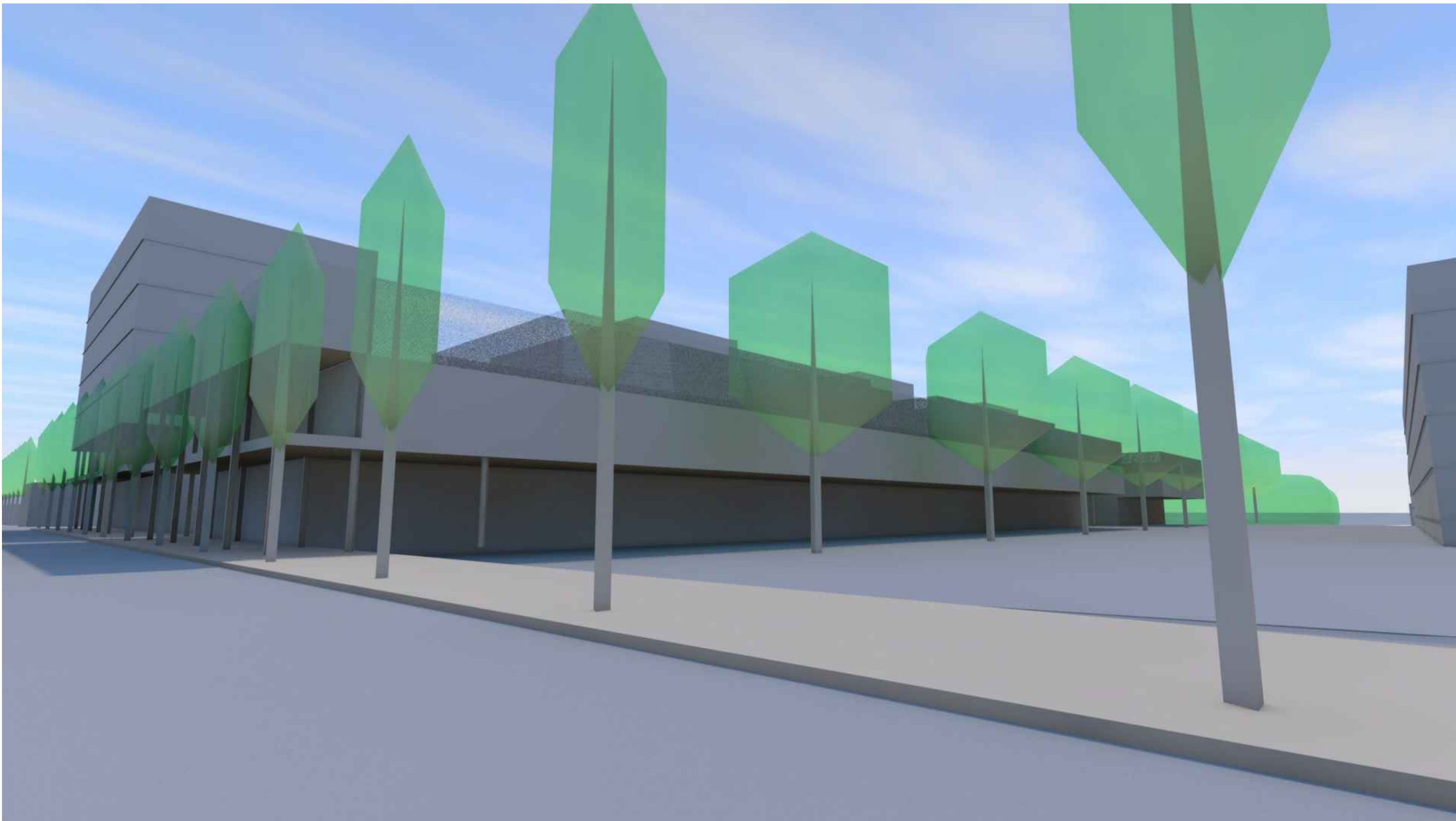
ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

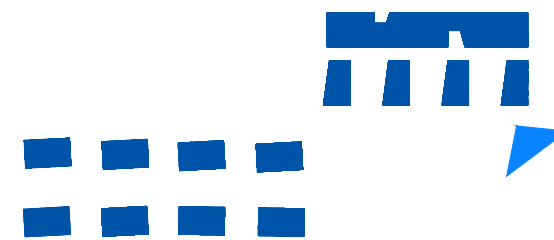
VÝKRES:
VIZUALIZACE – NADHLED SEVER

DATUM:
05. 2022

359
NS 509



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03



PRACOVNÍ VÝTISK 2022-06-03

ZADAVATEL:
BSR

ZPRACOVATEL:
THER AA

PROJEKT:
BYTOVÝ SOUBOR ROUDNICE NAD LABEM

VÝKRES:
VIZUALIZACE – POHLED Z UL. NEKLANOVA

DATUM:
05. 2022

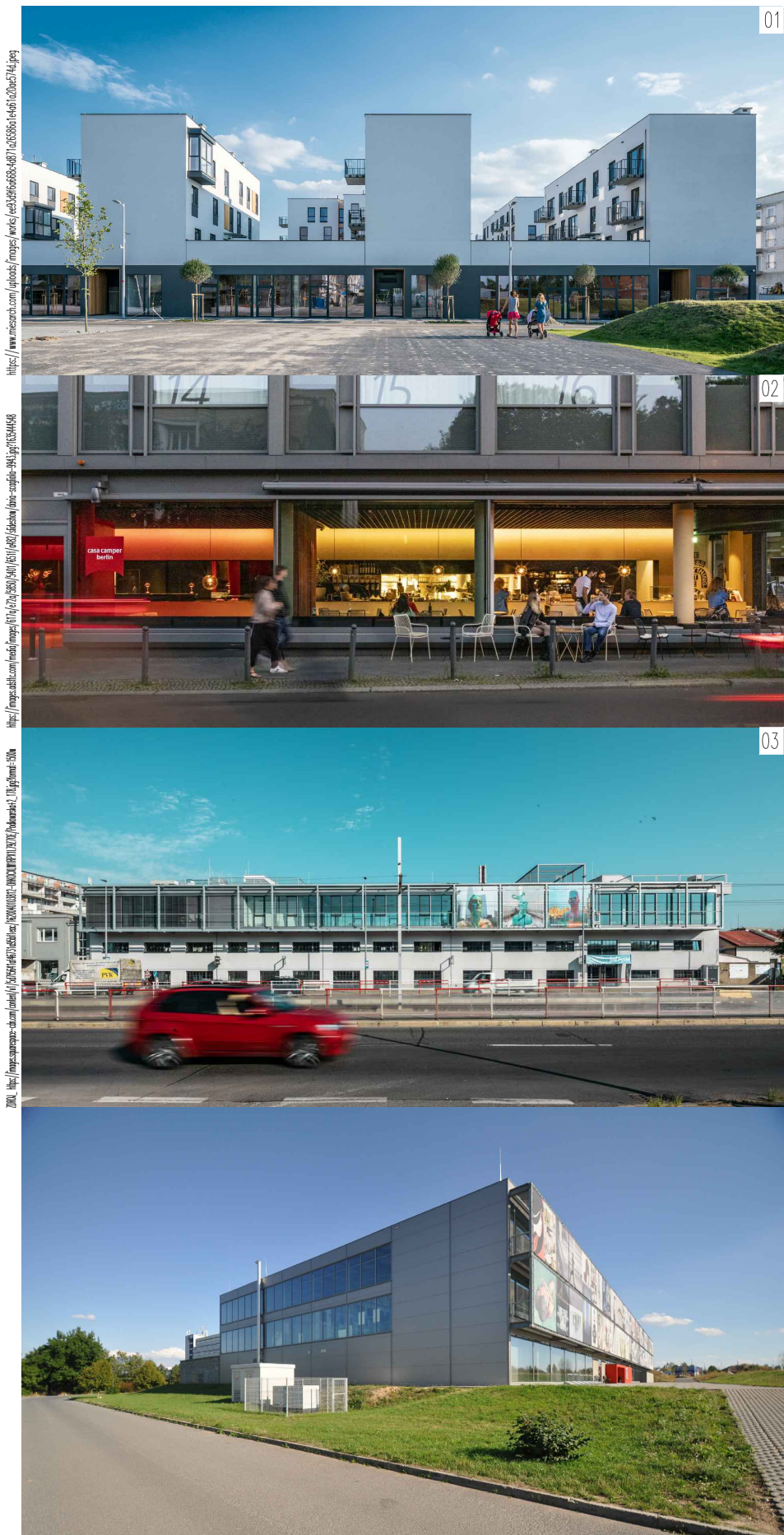
359
NS

511



- 01 – uliční pohled na bytové domy podobné podlažnosti s úrovní 1.NP „nad ulicí“
- 02 – nadhled na bytové domy s příkladem využití prostoru mezi domy (střecha garáží)
- 03 – pohled na bytový dům a předzahrádky mezi domy
- 04 – pohled svažitou ulicí se zelení a podélným parkováním
- 05 – příklad řešení průběžných lodžii
- 06 – uliční pohled na bytové domy s úrovní 1.NP „nad ulicí“ ; vstup a vjezd do objektu se řešen sdruženou nikou v hmotě podnože
- 07 – uliční pohled na cestu mezi bytovými domy
- 08 – možné řešení předzahrádek





- 01 – uliční pohled na bytové domy se společnou podnoží s komerčním a komunitním využitím
- 02 – možné řešení zahrádky kavárny
- 03 – možné vykonzolování domu C a D
- 04 – nárožní bytový dům s komercí v parteru s podobnou navrhovanou podlažností
- 05 – možné řešení předsazené části domu
- 06 – možné řešení průchodu mezi domy C a D
- 07 – bytové domy se společnou podnoží s komerčním a komunitním využitím





01



02



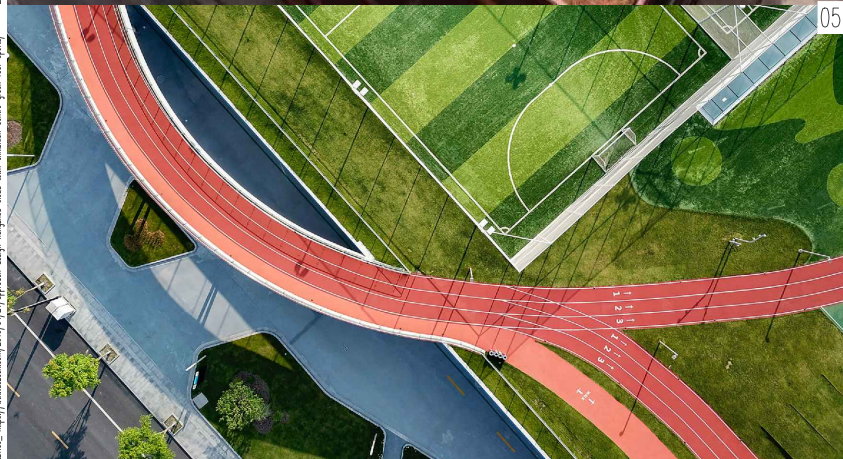
03



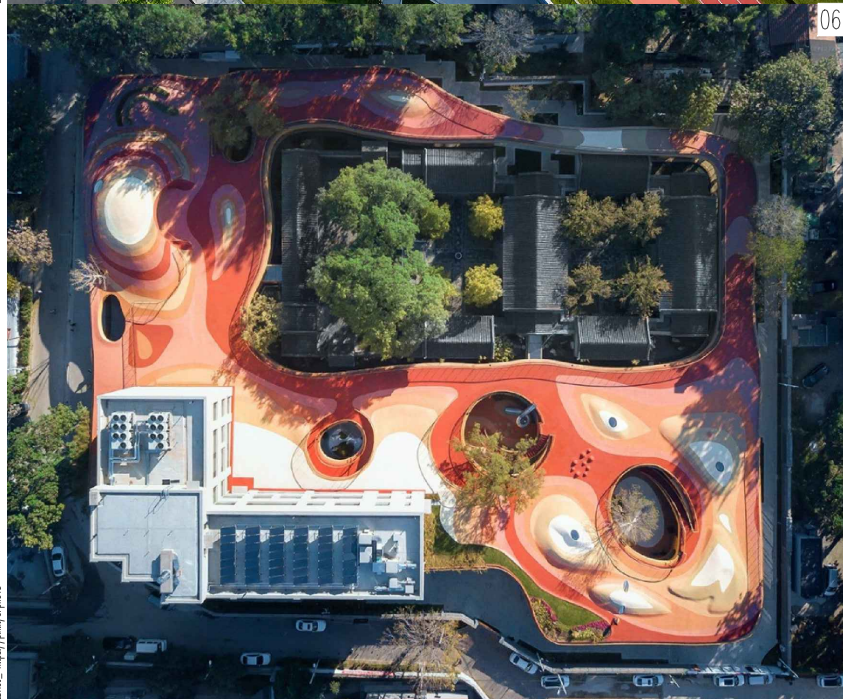
04



05



06



07

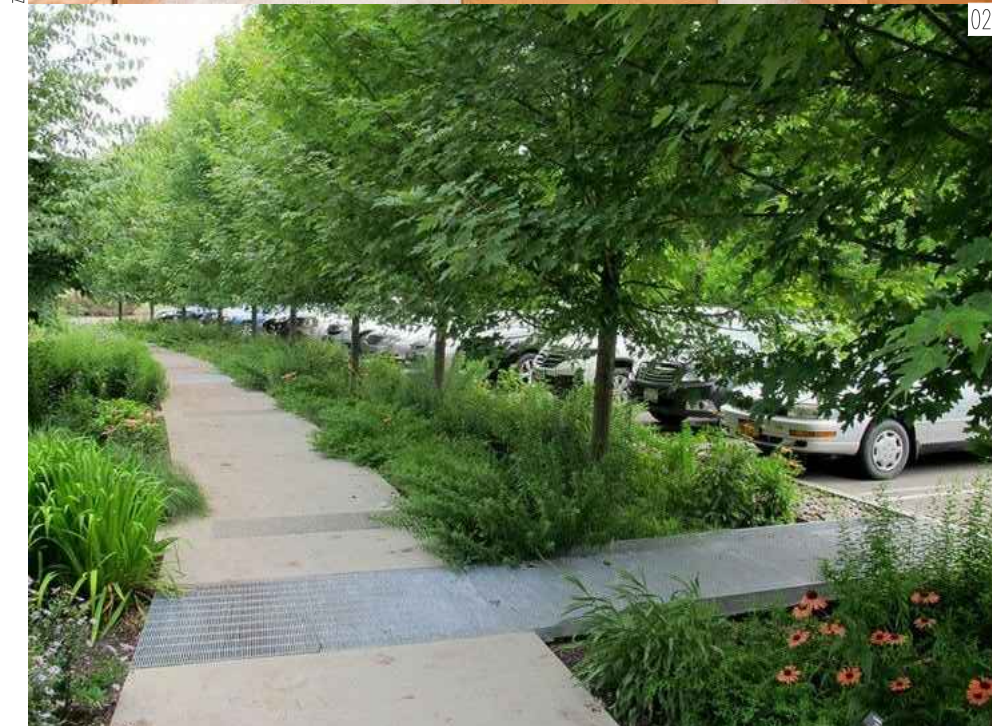
- 01 – možná podoba domu D s komerčním a komunitním využitím a pobytovou střechou
- 02 – možná podoba domu z pohledu z parku
- 03 – basketbalové hřiště na střeše budovy
- 04 – ukázka realizace sportovního a pobytového hřiště na střeše domu
- 05 – vykonzolovaná běžecká dráha obíhající kolem hřiště
- 06 – pobytová střecha s herními prvky a otvory pro růst stromů nad střechou
- 07 – možná realizace společenského sálu, pro potřeby komunitních akcí
- 08 – příklad interiéru knihovny se studovnou



07



08



- 01 – možné komunitní zahrádky umístěné mezi bytovými domy
- 02 – příklad řešení ulice s keři, stromy a parkováním aut
- 03 – odpočinková místa v sousedním parku
- 04 – možná komunitní dílna v domě D
- 05 – příklad řešení parkování se zatravněnými ostrůvky a stromy
- 06 – příklad mobiliáře v parku / v ulici
- 07 – stromořadí s úzkým tvarem koruny vhodný do ulice Neklanova

