

ZHOTOVITEL:

**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
G S M : 6 0 3 8 0 7 0 2 7

PORÍZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

DATUM:

23. 09. 2021

PŘÍLOHA:

PŘÍLOHA č.:

**0245 - ÚS - VAR. F**

## **MĚSTO ROUDNICE NAD LABEM**

---

### **Územní studie lokality P9/3 - Cihelna**

pořizovatel:

**Městský úřad Roudnice nad Labem**

úřad územního plánování

Karlovo náměstí 21

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: 11 / 2021

**Název dokumentace:** Územní studie lokality P9/3

**Objednatel:** Ing. Josef Filip  
Miroslav Hraběta  
Tomáš Marek  
Jan Matějka  
Ing. Tomáš Mičunek

**Pořizovatel** Městský úřad Roudnice nad Labem  
úřad územního plánování  
Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem

**Projektant:** THER ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR  
Ing. arch. Karel Thér  
Jan Špás,  
Kateřina Jánská,  
Ing. Jiří Peterka  
Ing. arch. Tomáš Kondras  
ČSA 474/13, 537 01 CHRUDIM IV,  
tel.: 603 807 027, e-mail: karel.ther@ther.cz

**Spolupráce** Ing. Petr Laube  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

Pořizovatel v souladu s §30 a za využití §25 zákona č. 183/2006Sb. (stavební zákon v platném znění) schválil možnost využití „Územní studie plochy P9/3 v Roudnici nad Labem“. Územní studie ověřila možnosti využití řešeného území a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

## Obsah územní studie:

### I. Textová část

- I.a. Vymezení řešeného území
- I.b. Současný stav řešeného území
- I.c. Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem
- I.d. Návrh využití území
  - I.d.1 Návrh urbanistického řešení
  - I.d.2 Návrh dopravního řešení
  - I.d.3 Návrh řešení technické infrastruktury
  - I.d.4 Zeleň
- I.e. Závěr textové části, odůvodnění

### II. Grafická část

001	– Výkres širších vztahů	M 1 : 5 000
002	– Situační výkres majetkových vztahů	M 1 : 500
003	– Situační výkres regulace	M 1 : 500
004	– Výkres inženýrských sítí	M 1 : 500
004.1	– Obratiště – vlečné křivky	M 1 : 500
005	– Výkres zeleně	M 1 : 500
005.1	– Koncept zeleně	
006	– Zákres do ortosnímku	M 1 : 1 000
007	– Uliční profil	M 1 : 250, 1:100
008	– Vizualizace	-

### I.a. Vymezení řešeného území

Územní studie řeší využití lokality P9/3. Lokalita byla v původním Územním plánu vymezená jako plocha občanského vybavení pro tělovýchovu a sport, ale změnou č. 9 Územního plánu byla nově vymezena jako plocha přestavby – bydlení v rodinných domech a zčásti jako plochy veřejných prostranství.

Lokalita Cihelna se nachází v blízkosti centra města Roudnice nad Labem a je vymezena ulicemi Tylova,



Kollárova, Bezejmenná a Erbenova, katastrálně se jedná o samostatnou parcelu č. 1288/1.

obr. 1. - letecký snímek s vyznačením řešené lokality

### I.b. Současný stav řešeného území

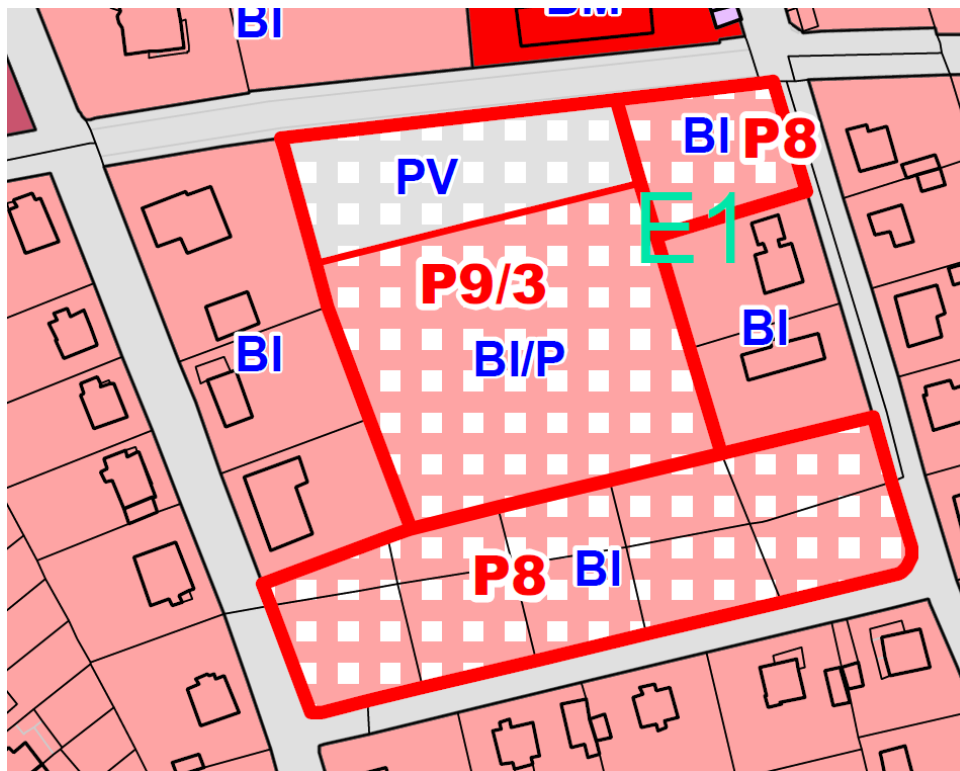
Řešené území se nachází v areálu bývalé cihelny. Po obvodu lokality již byla realizována zástavba rodinnými domy. Až na severní stranu – odkud je přístup z ulice Tylova – je celá plocha území vůči okolnímu terénu pozvolna zapuštěná, výškový rozdíl je až cca 5 m. U parcel na západní straně (p.č. 1288/2, 1288/3 a 1288/4) je výškový rozdíl zčásti vyrovnán opěrnou zdí v. cca 2 m ubíhající po celé západní hranici lokality.

Samotné území je v celé ploše mírně svažité směrem k severní straně, odkud bude zajištěn hlavní přístup z ulice Tylova, stejně tak napojení na inženýrské sítě vedené trasou komunikace v ulici Tylova.

Na ploše řešeného území se vyskytují vzrostlé dřeviny spíše náletového charakteru při severní hranici pozemku. Na území se v současné době nenachází žádné stavební objekty.

### I.c. Podmínky využití území stanovené ÚP Roudnice nad Labem

Původní plocha občanského vybavení byla změnou č.9 ÚP Roudnice nad Labem zařazena zčásti mezi plochy přestavby – plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/P) a zčásti mezi plochy veřejných prostranství (PV) – viz obr. 2



obr. 2. - výřez hlavního výkresu územního plánu po zm. č. 9

Pro tato využití stanovil územní plán následující podmínky:

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

##### a) převažující účel využití

- bydlení v rodinných domech s připuštěním obslužných funkcí místního významu

##### b) přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství

##### c) podmíněně přípustné

- obytné domy charakteru RD s max. počtem 3 bj
- maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb místního významu
- sportovní a relaxační objekty a plochy
- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

##### d) podmínky prostorového uspořádání

- vlastní výstavba RD v ochranných pásmech dopravních staveb je podmíněna akustickým posouzením stávající hlučnosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu
- 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 2NP při respektování okolní výškové hladiny 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 umístovány novostavby pro bydlení, budou přímo dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0 m
- v lokalitách 9/3 a 9/5 je podmínkou zpracování územní studie se specifikací nároků na vlastní výstavbu RD zejména s ohledem na navazující zástavbu a napojením lokality na dopravní a technickou infrastrukturu

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

Pro lokalitu č.3 byla zastupitelstvem města Roudnice nad Labem stanovena podmínka zachování plochy o min. výměře 2000 m<sup>2</sup> přiléhající k ulici Tylova, která bude plnit funkci ploch veřejných prostranství. Tato plocha bude zatravněna a bude zde provedena výsadba zeleně dle návrhu.

## **I.d. Návrh využití území**

### **I.d.1 Návrh urbanistického řešení**

Urbanistické řešení vychází z charakteru plochy bývalé těžební jámy cihelny, postupně zahloubené k jihu vůči okolnímu terénu a napojením na dopravní infrastrukturu ze severní strany. Cílem bylo navrhnout pět parcel o oplotitelné velikosti cca 900 m<sup>2</sup> s umístěním domů v klidné slepé ulici tak, aby jejich umístění založilo budoucí uliční profil a zároveň umožnilo ponechat maximálně volnou pobytovou plochu parcely k jihu mimo prvotní stín okolních vyvýšených staveb. Důležitá je veřejně přístupná plocha zeleně dle ÚP – veřejné prostranství při ulici Tylova pod stávajícími a novými stromy s vyšším vyvětením pro dobrou průhlednost území a přehlednost chodců.

Hlavní páteřní komunikace je trasována kolmo z ulice Tylova k jihu, odkud je také řešeno napojení technické infrastruktury vedené pod trasou komunikace. Na začátku zástavby bude zbudováno úvratové obratiště. Na veřejnou plochu při ulici Tylova zde a navazuje neoplocený klín zeleně se 3 stromy v linii při páteřní ulici s dominantním stromem na konci její osy.

K výše popsanému – územní studie respektuje rozhodnutí ZM pro zachování veřejného prostranství zatravněných ploch o min. výměře 2000 m<sup>2</sup> při ulici Tylova. Tato plocha bude zatravněna a bude provedena výsadba dřevin dle výkresu zeleně. Dokončení úprav tohoto veřejného prostranství je podmínkou pro další rozvoj lokality P9/3 – výstavby RD. Cílem studie je návrh volných přírodních ploch parkového charakteru s částmi pro setkávání, odpočinek a relaxaci obyvatel. Plochy pro sport (venkovní posilovna) a hry (dětské hřiště) se jeví v takto uzavřeném prostoru jako rušivé. Přípustné je umístění hrací plochy pro pétanque.

Propojovací cesty jsou navrženy jako mlatové. Mobiliář – lavičky, koše – v jednoduchém stylu, např. mmcité – (Preva Urbana)

Území je dále rozděleno na 5 nově navržených stavebních pozemků. Tyto pozemky jsou pro účely územní studie označeny čísly 1 až 5 (viz grafická část). Každá z navržených parcel je rozdělena na dvě části:

- Oplocená plocha, určena pro výstavbu RD (podmínky pro výstavbu viz níže)
- Neoplocená plocha přiléhající k páteřní komunikaci, která nebude zastavěna ani oplocena

Pozemky jsou děleny dle tabulky:

Číslo pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Plocha privátní (oplocené) části [m <sup>2</sup> ]	Plocha veřejně přístupné (neoplocené) části [m <sup>2</sup> ]
1	1231	821	410
2	1200	991	209
3	1018	901	117
4	980	902	78
5	989	904	85

Pozn.: Územní studie je zpracována na podkladu z aktuální katastrální mapy, z tohoto důvodu je velikost stavebních pozemků uvedená v tabulce pouze orientační. Je nutné respektování základní koncepce geometrického dělení pozemků uvedené v územní studii.

Na neoplocených privátních plochách není přípustné zastavění, oplocení, ani umísťování živých plotů. Tyto plochy budou pouze zatravněny, případně osázeny dřevinami. Pro osazení se doporučuje užití solitérní listnaté dřeviny středního vzrůstu s podchozí vyvětvěnou korunou tak, aby bylo území z pohledové úrovně kolemjdoucího průhledné. Přes neoplocené privátní plochy jsou řešeny příjezdové cesty k parcelám č. 1, 4 a 5. Povrch těchto příjezdových cest bude řešen z rozebitelné dlažby. Příjezd k parcelám č. 2 a 3 je řešen přes obřadní místo na konci páteřní komunikace.

Oplocení bude realizováno po obvodu privátní oplocené části pozemků. Pro všechny parcely je stanoveno jednotné oplocení z průhledného drátěného pletiva či roštů bez podezdívky a vyždívaných sloupků. Max. výška oplocení bude 2 m nad úroveň vozovky. Doporučená výška je do 140 cm. Nadzemní pilířky pro přípojky technické infrastruktury budou sjednocené vzhledu stejně tak i brány a branky vše ve sjednocené výšce s oplocením.

V rámci vymezených privátních oplocených ploch bude realizována zástavba rodinných domů. Na navržených pozemcích budou umístěny obytné domy charakteru solitérního rodinného domu s max. 3 byt. jednotkami.

Na jednotlivých parcelách je vymezena plocha pro výstavbu rodinného domu. Umístění hlavní hmoty RD je dáno minimálně touto vymezenou plochou a zároveň stavební čarou, tedy lícovaním hrany uliční fasády na stavební čáru. Tato stavební čára je nepřekročitelná pro rodinné domy dále i pro doplňkové stavby (garáže, altány, terasy, apod.), které mohou uliční čáru dosáhnout, ale směrem k ulici nesmí překročit. Stavební čára je pro všechny parcely určena ve vzdálenosti 5 m od rozhraní oplocené a neoplocené části pozemků vymezené v grafické části (resp. vzdálenosti 5 m od hranice pozemku pro parcelu č. 3).

Plocha je pro umístění RD závazná (tzn. umístění RD převažující částí jeho půdorysné plochy mimo vyznačenou plochu není povoleno). Umístění doplňkových staveb je možné i mimo vyznačenou plochu. Vždy platí zásada: při respektování nepřekročitelnosti stavební čáry.

Charakter rodinných domů je stanoven na dvoupodlažní objekty s pultovou střechou s přesahem obvodových stěn a sklonem k jihu nebo západu. Takto zvolený sklon umožňuje bezproblémové osazení fotovoltaických panelů a také vhodné oslunění pro vegetaci zelené střechy. Hřeben nebude přesahovat výšku max. 7,5 m nad úroveň přilehlé páteřní komunikace v území, s hlavní hmotou jednoduchého objemu bez tvarových přilepků, srostlostí, arkýřů a rizalitů. Orientace delší strany obvodové stěny RD je zobrazena v regulačním výkrese v grafické části a je závazná. Tvar pultové střechy vychází z požadavku vyjádření Národního památkového ústavu Ústí nad Labem - NPU-351/59809/2021 ze dne 19.08.2021.

Zástavba celé této spodní části cihelny by měla být výškově i charakterem zastřešení sjednocená, pro posílení charakteru místa – dna těžební jámy s tím že právě na bocích této jámy jsou povětšinou na zvýšených úrovních 1.NP již postaveny RD, které právě na dno a přes těžební jámu „shlížejí“. Tento koncept posílení dna a svahů jámy cihelny je určující pro navržené řešení. Výšková úroveň 7,5 m a preference jejího udržení byla stanovena pro zamezení výstavby jednopodlažních bungalovů, ba naopak pro sjednocení objemů a výškové úrovně zástavby na dvou nadzemních podlažích. Sjednocení napomůže i výše popsaný charakter oplocení.

## I.d.2 Návrh dopravního řešení

Dopravní napojení jednotlivých parcel bude řešeno přes páteřní komunikaci v celkové délce 85 m, napojené z ulice Tylova. Územní studie splňuje podmínku pro zakreslení místní komunikace v prostoru veřejného prostranství v min šíři 8 m, vymezená plocha VP tak umožní případné vybudování tras pro pěší nebo cyklisty a veřejného osvětlení. Zvážit užití v režimu obytná zóna s vymezením parkovacích míst.

Podle ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací ani podle vyhlášky č. 23/2008 Sb o technických podmínkách požární ochrany staveb není třeba zřizovat obřadní místo, nicméně pro lepší zpřístupnění vozidel svozu komunálního odpadu je navrženo obřadní místo v minimálních manipulačních rozměrech.

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).

### I.d.3 Návrh řešení technické infrastruktury

#### Zásobování vodou

Rodinné domy budou napojeny na vodovodní řad vybudovaný v trase nově navržené místní komunikace. Předpokládá se napojení navrtávkou na stávající vodovod v ulici Tylova. Vodoměrné šachty budou umístěny na jednotlivých stavebních pozemcích.

#### Likvidace odpadních vod

V ulici Tylova je stávající kanalizace (kamenina, DN 200) v délce cca 65 m od osy ulice Erbenova. Pro nové napojení zájmové lokality na kanalizaci je předpoklad nahrazení této stávající kanalizace v ul. Erbenova novou kanalizací (DN 300). Nová kanalizace by vedla od napojovacího bodu v ulici Erbenova (poloha bude určena provozovatelem stok) pod trasou komunikace v ulici Tylova a dále až na konec nové páteřní komunikace v zájmovém území. Splaškové vody od jednotlivých stavebních pozemků budou následně svedeny do této nové splaškové kanalizace.

Dešťové vody budou jímány na jednotlivých stavebních pozemcích a využity např. pro zálivku pozemku s bezpečnostními přepady zaústěnými do vsaků.

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 při ulici Tylova.

#### Zásobování plynem

Zásobování plynem bude zajištěno z nového plynovodu vybudovaného pod páteřní komunikací a dále nově vedeno pod trasou komunikace v ulici Tylova k napojovacímu bodu na NTL plynovod ocel DN 100 v ulici Erbenova (alternativně napojení plynovodu na NTL plynovod v ul. Kollárova, určí provozovatel sítě). Odběrná plynová zařízení budou umístěna v typových pilířcích v oplocení jednotlivých pozemků a podle možnosti sdružena s elektro pilířky.

#### Zásobování elektrickou energií

V trase nové komunikace bude umístěno distribuční kabelové vedení nízkého napětí napojeného ze stávající pojistkové skříně na hranici řešené lokality – při parc. č. 1288/2. Vedení pro jednotlivé stavební pozemky bude zasmyčkováno v rozpojovacích jsticích skříních umístěných v typových pilířcích v oplocení jednotlivých pozemků. Investorem a zřizovatelem sítě bude podle zákona jejich provozovatel (ČEZ Distribuce a.s.)

Podél páteřní komunikace bude vybudováno nové veřejné osvětlení vč. stožárů VO a obecního rozhlasu. V trase komunikace bude umístěn telekomunikační kabel napojený na vedení v ulici Tylova.

### I.d.4 Zeleň

#### Zeleň a na neoplocených plochách

Je rozdělaná na část veřejného prostranství při ulici Tylova – zde při hlubším arboristickém prozkoumání bude snaha zachovat a po správném ošetření využít stávající dřeviny ve skupinách viz červené koruny ve výkresu zeleně a dále je doplnit dalšími volně vysázenými stromy hlouběji do volného prostoru.

S3.1 – *tilia cordata* „Roelvo“ – lípa srdčitá

S3.2 – *corylus colurna* – líska turecká

S3.3 – *malus* „Evereste“ – jablň „Evereste“

Tato plocha veřejné zeleně bude parkově upravena zřízením zpevněných mlatových cest a umístěním městského mobiliáře – laviček a odpadních košů. Návrh zakreslený v situaci je orientační. Dokončení úprav tohoto veřejného prostranství je podmínkou pro další rozvoj lokality – výstavby RD.

Na klínovité zatravněné ploše podél páteřní komunikace bude vysázena linie tří jeřábů a v čele páteřní komunikace bude vysazen, jako akcent ulice dominantní solitér: temně červený buk lesní. Také výsadba těchto stromů je pro lokalitu závazná a z hlediska urbanismu neopominutelná.

S1 – *fagus sylvatica* „tricolor“ – buk lesní „tricolor“

S2 – *sorbus domestica* – jeřáb oskeruše

U v šech jak zachovaných, tak nových dřevin je cíle zajistit vyšší vyvětvění pro průhlednost a přehlednost parteru.

### **Zeleň a na oplocených plochách**

Zde je vhodné dosáhnout sjednocení alespoň při oplocení na rozhraní veřejně nepřístupných a přístupných ploch – a to liniemi doporučených křovin:

*Pyracantha coccinea* – hlohyně šarlatová

*ligustrum vulgare* – ptačí zob

### **I.e. Závěr textové části**

Shrnutí důležitých parametrů územní studie:

- Je navrženo celkem 5 stavebních parcel rozdělených na oplocenou a neoplocenou část
- Neoplocená část bude zatravněna, případně osázena dřevinami s podchozí korunou, bez zastavění a zpevněných ploch (mimo příjezdovou cestu), bez oplocení a živých plotů. Příjezdová cesta bude řešena s rozebíratelným zadlážděným povrchem
- V oplocené části je vymezena plocha pro umístění RD a závazná stavební čára, která je nepřekročitelná pro umístění RD stejně jako pro umístění doplňkových staveb. Rodinné domy budou lícovat uliční fasádou s uliční čarou
- Orientace delší strany rodinných domů je závazná, zobrazena v grafické části
- Domy jsou stanoveny pro max. 2 NP s pultovou střechou a výškou hřebene max. 7,5 m nad úrovní páteřní komunikace
- Základní hmota domu je jednoduchého geometrického tvaru bez tvarových přílepků, srostlic, arkýřů a rizalitů
- Důraz je kladen na to, aby pobytová část k domu byla otevřená převážně k jihu, z důvodu nálevkovité konfigurace okolí a přistínění lokality v okolí danou úrovní založení vyvýšených přilehlých domů a budoucí vzrostlou zelení
- Oplocení po obvodu oplocené části privátních pozemků bude řešeno jako jednotné, z průhledného drátěného pletiva výšky max. 2 m – doporučená výška do 1,4 m, přípojkové pilířky v oplocení budou jednotného vzhledu pro všechny parcely stejně tak i výškově s oplocením budou sjednoceny brány a branky.
- Sloučení více parcel je povoleno za předpokladu dodržení umístění stavby RD pouze v plochách určených pro umístění RD pro jednotlivé samostatné parcely (viz hlavní výkres)
- Při ulici Tylova bude zachována plocha veřejných prostranství o výměře 2108 m<sup>2</sup>, k realizaci (dle územní studie) dojde před kolaudací dopravní a technické infrastruktury a před dělením pozemků na jednotlivé stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů.

### **Odůvodnění územní studie**

Hlavním cílem územní studie je prověřit možnost zástavby rodinnými domy v lokalitě P9/3, dopravní a technické infrastruktury v daném území v souladu se stávající ÚPD.

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

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

Pro plochy lokality P9/3 - plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI/P) byla ve studii navržena forma zástavby jak velikostí stavebních parcel, tak stanovením regulativ v území.

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 individuálně – předpokládá se ale jedna etapa výstavby.

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 a požadavky na oplocení, je stanoven systém dopravní obsluhy, je navržena koncepce technické infrastruktury včetně napojení na stávající síť.

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

Jsou respektovány obsahové a formální požadavky na členění dokumentace.

#### **komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení**

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 rodinných domů 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 majetkové právní 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.

Podle územního plánu je předpokladem možné výstavby v lokalitě P9/3 komplexní dokončení úprav zeleně na veřejných prostranstvích při ulici Tylova v rámci funkční plochy PV – v lokalitě P9/3.

Závazná je i výsadba stromů S2 při páteřní komunikaci a solitéru S1.

Území je řešeno v návaznosti na okolní zástavbu a je napojeno slepou komunikací na stávající obslužnou komunikaci a optimalizuje náklady na dopravní a technickou infrastrukturu.

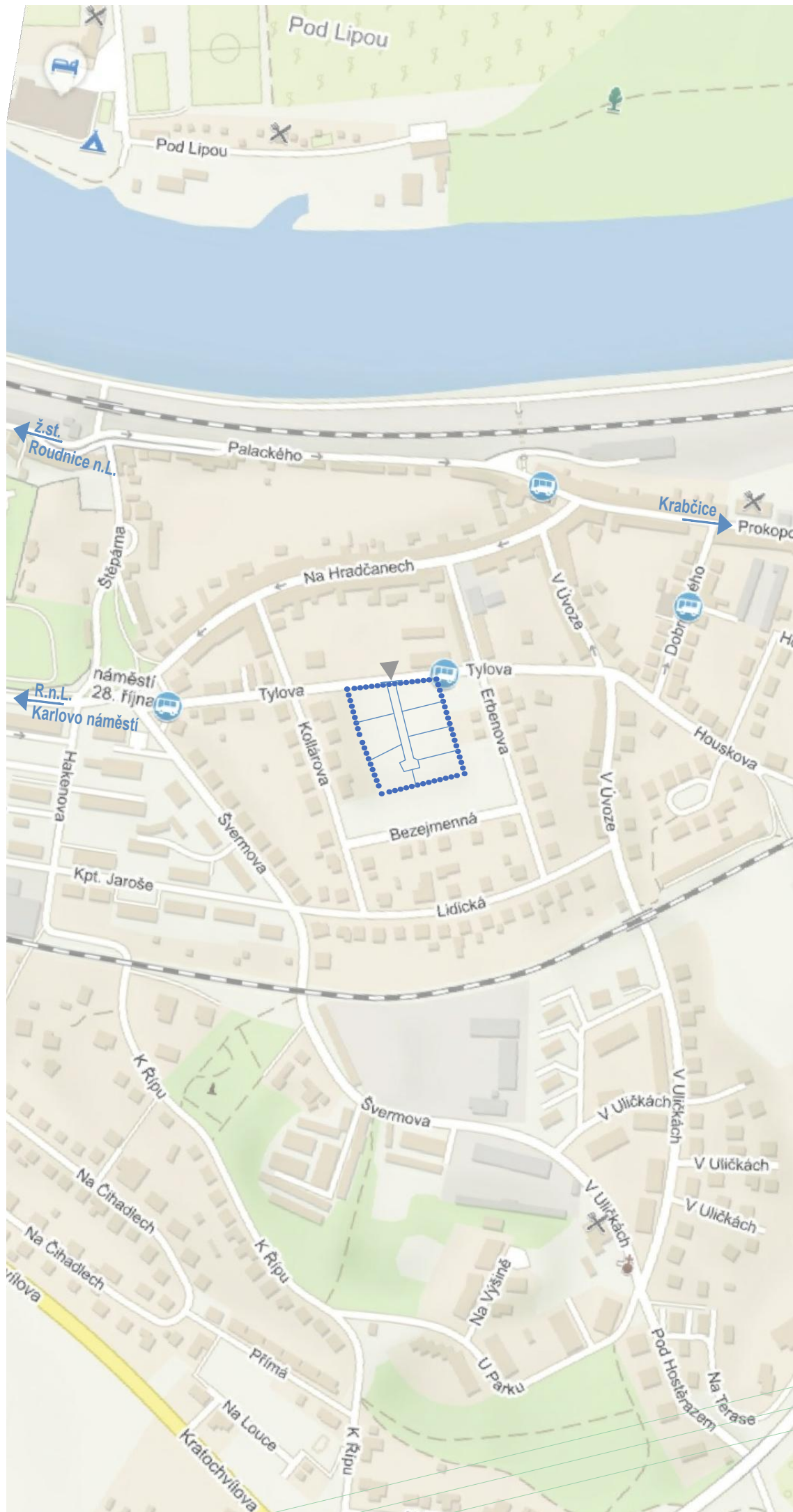
V dokumentaci byly použity mapové podklady a texty z:

<https://www.ikatastr.cz>

<https://mapy.cz>

<https://www.roudnicenl.cz>

V Chrudimi, 8.11.2021  
Jan Špás, Ing. arch. Tomáš Kondras



LEGENDA:

- HRANICE LOKALITY P9/3
- HRANICE STAVEBNÍCH POZEMKŮ
- ▶ VJEZD DO ÚZEMÍ Z ULICE TYLOVA



ZHOTOVITEL:

**T H É R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
GSM: 603 807 027

PORÍZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**SITUAČNÍ VÝKRES**  
**ŠIRŠÍCH VZTAHŮ**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁŠ

DATUM:

23. 09. 2021

PARÉ:

MĚŘÍTKO:

1 : 5 000

FORMÁT:

A3

PŘÍLOHA 6.:

**0245 - ÚS - VAR. F**  
**001**



LEGENDA:

NÁVRH:

●●●●● HRANICE LOKALITY P9/3

5. 989 m<sup>2</sup> ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY  
(904+85) m<sup>2</sup> CELKOVÁ PLOCHA STAVEBNÍ PARCELY  
(PRIVÁTNÍ OPLOCENÁ + PRIVÁTNÍ NEOPLOCENÁ PLOCHA)

PLOCHY:

▤ PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ  
2108 m<sup>2</sup>

▤ VEŘEJNÁ KOMUNIKACE

▤ PRIVÁTNÍ POZEMKY OPLOCENÉ  
4519 m<sup>2</sup>

▤ PRIVÁTNÍ POZEMKY NEOPLOCENÉ  
899 m<sup>2</sup>

..... ROZDĚLENÍ OPLOCENÉ A NEOPLOCENÉ  
ČÁSTI PRIVÁTNÍCH POZEMKŮ

ZHOTOVITEL:

**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
G S M : 6 0 3 8 0 7 0 2 7

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**SITUACE**  
**MAJETKOVÉ VZTAHY**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁS

DATUM:

23. 09. 2021

MĚŘÍTKO:

1 : 500

FORMÁT:

A3

PŘÍLOHA č.:

**0245 - ÚS - VAR. F**  
**002**



- LEGENDA:
- STÁVAJÍCÍ PLOCHY:
- BYDLNÍ V RODINNÝCH/BYT. DOMECH
  - STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
  - VEŘEJNÁ KOMUNIKACE
- NÁVRH:
- HRANICE LOKALITY P9/3
  - HRANICE POZEMKŮ V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
  - PLOCHA PRO VÝSTAVBU RD
  - ZÁVAZNÁ STAVEBNÍ ČÁRA
  - ZÁVAZNÁ HRANICE OPLOCENÍ V RÁMCI JEDNOHO POZEMKU
  - VEJZD DO ÚZEMÍ Z ULICE TYLOVA
  - VEJZDY NA STAVEBNÍ PARCELY
  - ČÍSLO STAVEBNÍ PARCELY
  - KŘOVINY NA ROZHRANÍ POZEMKŮ



ZHOTOVITEL:

**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
GSM: 6 0 3 8 0 7 0 2 7

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**VÝKRES REGULACE**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁS

DATUM:

23. 09. 2021

MĚŘÍTKO:

1 : 500

FORMÁT:

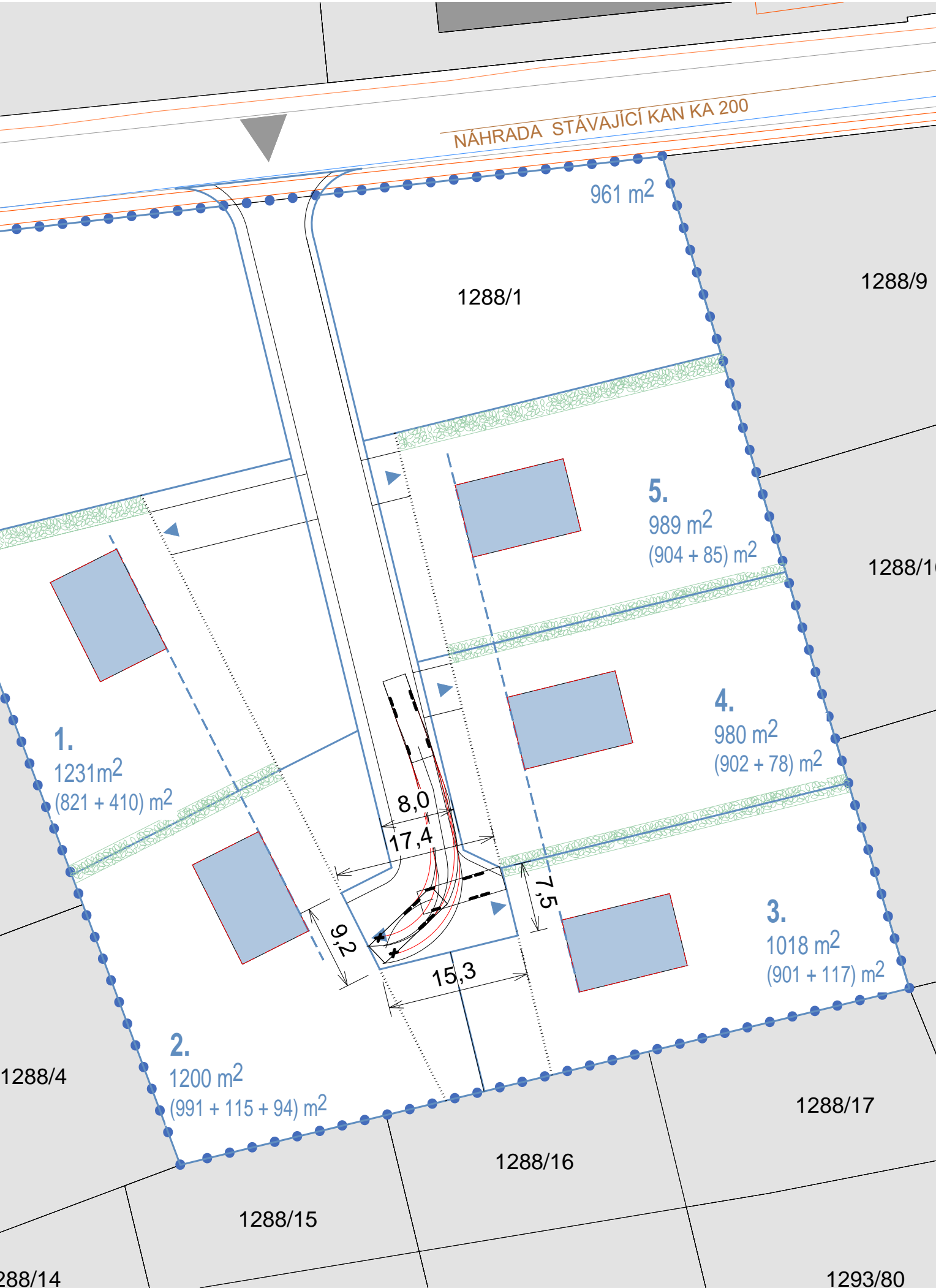
A3

PŘÍLOHA č.:

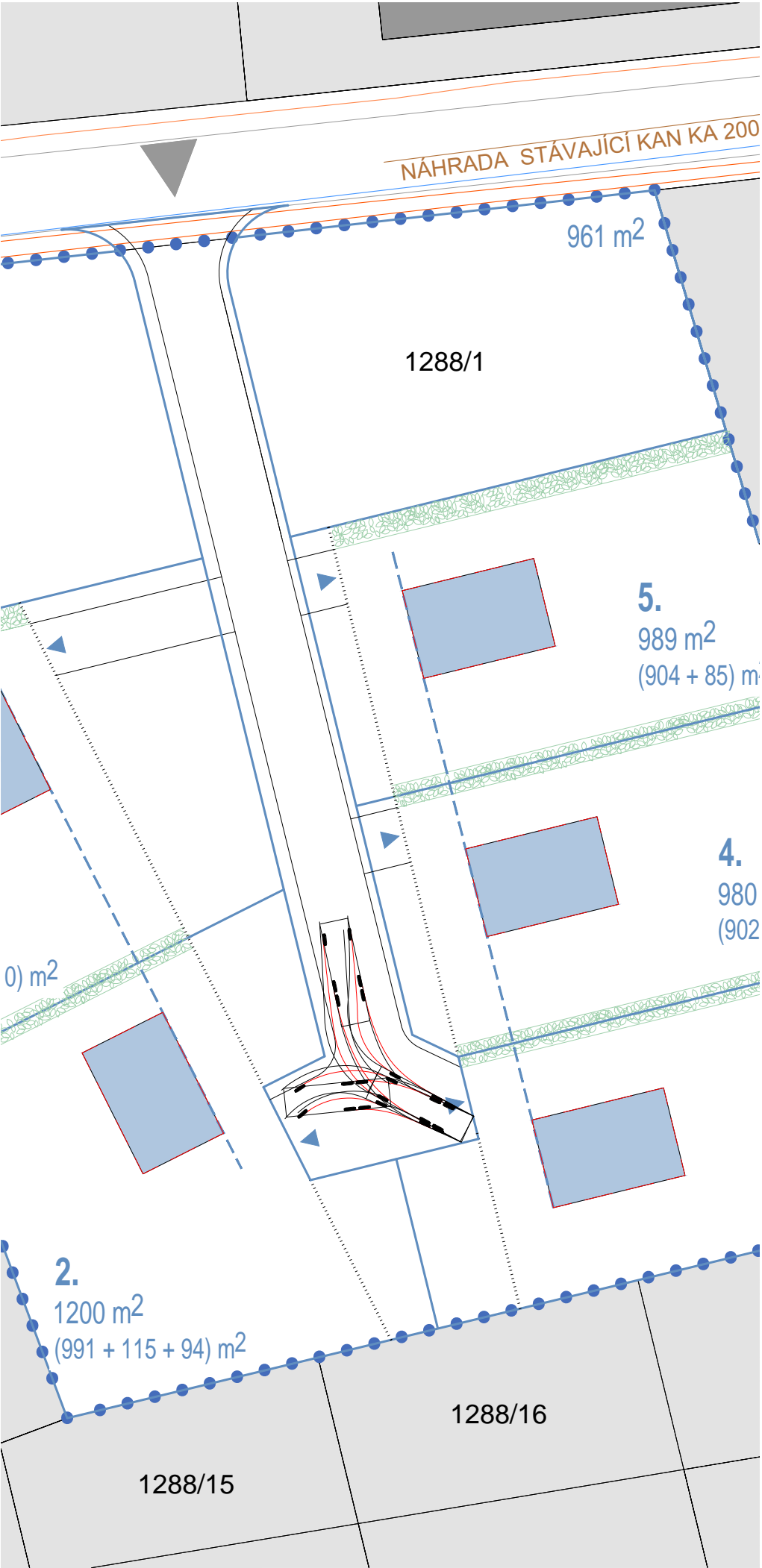
**0245 - ÚS - VAR. F**  
**003**



1. OBRÁTKA



2. OBRÁTKA



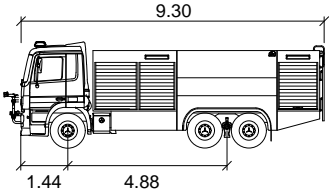
LEGENDA:

STÁVAJÍCÍ PLOCHY:

- BYDLNÍ V RODINNÝCH/BYT. DOMECH
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
- VEŘEJNÁ KOMUNIKACE

NÁVRH:

- HRANICE LOKALITY P9/3
- HRANICE POZEMKŮ V RAMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



PA KHA	metry
Šířka	: 2.55
Rozchod	: 2.55
Čas plného rejdů	: 6.0
Úhel rejdů	: 27.1

ZHOTOVITEL:

**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
GSM: 6 0 3 8 0 7 0 2 7

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**OBRATIŠTĚ**  
**VLEČNÉ KŘIVKY**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁS

DATUM:

03. 09. 2021

MĚŘÍTKO:

1 : 500

FORMÁT:

A3

PŘÍLOHA č.:

**0245 - ÚS - VAR. F**  
**004.1**



LEGENDA:

**STÁVAJÍCÍ PLOCHY:**

- BYDLENÍ V RODINNÝCH/BYT. DOMECH
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA
- VEŘEJNÁ KOMUNIKACE

**NÁVRH:**

- HRANICE LOKALITY P9/3
- PLOCHA PRO VÝSTAVBU RD
- OPLOCENÍ – DRÁTĚNÉ PLETIVO MAX. V 2 m

**PLOCHY:**

- NEOPLOCENÉ TRAVNATÉ PLOCHY
- OPLOCENÉ TRAVNATÉ PLOCHY
- KOMUNIKACE
- PĚŠÍ MLATOVÉ CESTY

**ZELEŇ:**

- KŘOVINY NA ROZHRANÍ POZEMKŮ NAPŘ. HLOHYNĚ ŠARLATOVÁ (PYRACANTHA COCCINEA), NEBO PTAČÍ ZOB (LIGUSTRUM VULGARE)
- NÁVRH VÝSADBY DŘEVIN S POPISEM
- STÁVAJÍCÍ OŠETŘENÉ DŘEVINY

**LEGENDA NAVRHOVANÝCH STROMŮ**

- S1 – FAGUS SYLVATICA 'TRICOLOR' (BUK LESNÍ 'TRICOLOR')
- S2 – SORBUS DOMESTICA (JEŘÁB OSKERUŠE)
- S3.1 – TILIA CORDATA 'ROELVO' (LÍPA SRDČITÁ)
- S3.2 – CORYLUS COLURNA (LÍSKA TURECKÁ)
- S3.3 – MALUS 'EVERESTE' (JABLOŇ 'EVERESTE')

ZHOTOVITEL:

**T H E R**

ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
G S M : 6 0 3 8 0 7 0 2 7

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**

**ROUDNICE NAD LABEM**

**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**

**LOKALITA P9/3 CIHELNA**

**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**VÝKRES**

**ZELENĚ**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁS, DOMINIK KUBOŮŠEK

DATUM:

08. 11. 2021

MĚŘÍTKO:

1 : 500

FORMÁT:

A3

PŘÍLOHA č.:

**0245 - ÚS - VAR. F**

**005**

POZN.: PARKOVÉ ÚPRAVY A ŘEŠENÍ ZPEVNĚNÝCH CEST VČETNĚ UMÍSTĚNÍ MOBILIÁŘE BYLY ZAKRESLENY ORIENTAČNĚ.

S1 - FAGUS SYLVATICA 'TRICOLOR' - BUK LESNÍ 'TRICOLOR'



VÝŠKA – DO 15 M  
PRŮMĚR KORUNY – 3 AŽ 10 M

S2 - SORBUS DOMESTICA - JEŘÁB OSKERUŠE



VÝŠKA – DO 12 M  
PRŮMĚR KORUNY – 10 M

S3.1 - TILIA CORDATA 'ROELVO' - LÍPA SRDČITÁ



VÝŠKA – DO 18 M  
PRŮMĚR KORUNY – DO 12 M

S3.2 - CORYLUS COLUMNNA - LÍSKA TURECKÁ



VÝŠKA – DO 20 M  
PRŮMĚR KORUNY – DO 6 AŽ 9 M

S3.3 - MALUS 'EVERESTE' - JABLOŇ 'EVERESTE'



VÝŠKA – DO 5 M  
PRŮMĚR KORUNY – 3 M

KŘOVINY NA ROZHŘANÍ POZEMKŮ

PYRACANTHA COCCINEA – HLOHYNĚ  
ŠARLATOVÁ



LIGUSTRUM VULGARE – PTAČÍ ZOB





- LEGENDA:
- HRANICE LOKALITY P9/3
  - ▭ HRANICE JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ
  - ▭ ROZHRANÍ PLOCH
  - ▭ PLOCHA PRO VÝSTAVBU RD
  - ZÁVAZNÁ STAVEBNÍ ČARA
  - ▶ VJEZD DO ÚZEMÍ Z ULICE TYLOVA
  - ▶ VJEZDY NA STAVEBNÍ PARCELY



ZHOTOVITEL:  
**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
GSM: 6 0 3 8 0 7 0 2 7

PORÍZOVATEL:  
**MĚSTSKÝ ÚŘAD  
ROUDNICE NAD LABEM  
KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:  
**ÚZEMNÍ STUDIE  
LOKALITA P9/3 CÍHELNA  
ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:  
ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:  
ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:  
**ZÁKRES  
DO ORTOSNÍMKU**

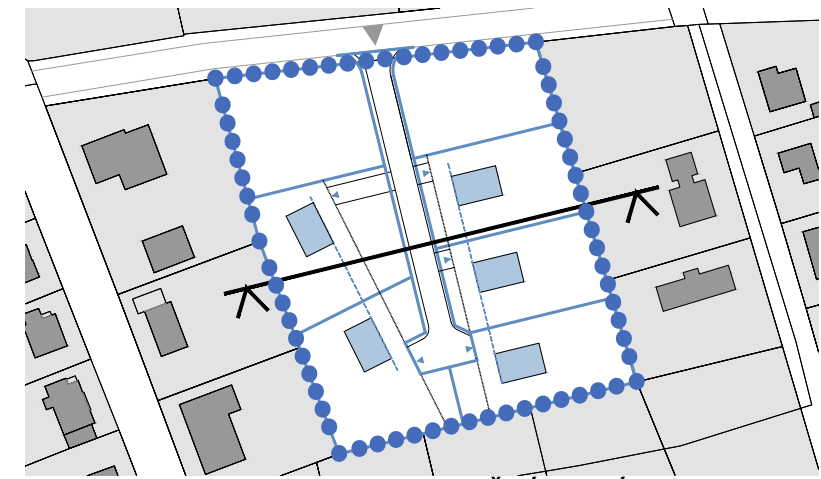
VYPRACOVAL:  
JAN ŠPÁS

DATUM:  
23. 09. 2021

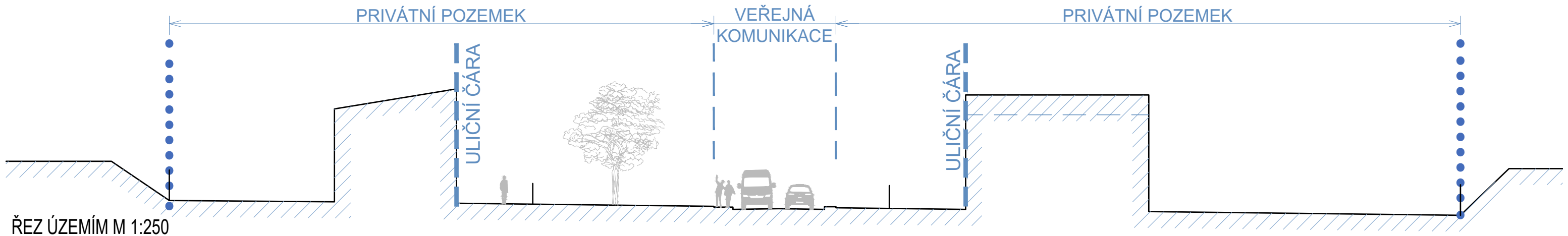
MĚŘÍTKO:  
1 : 1 000

FORMÁT:  
A3

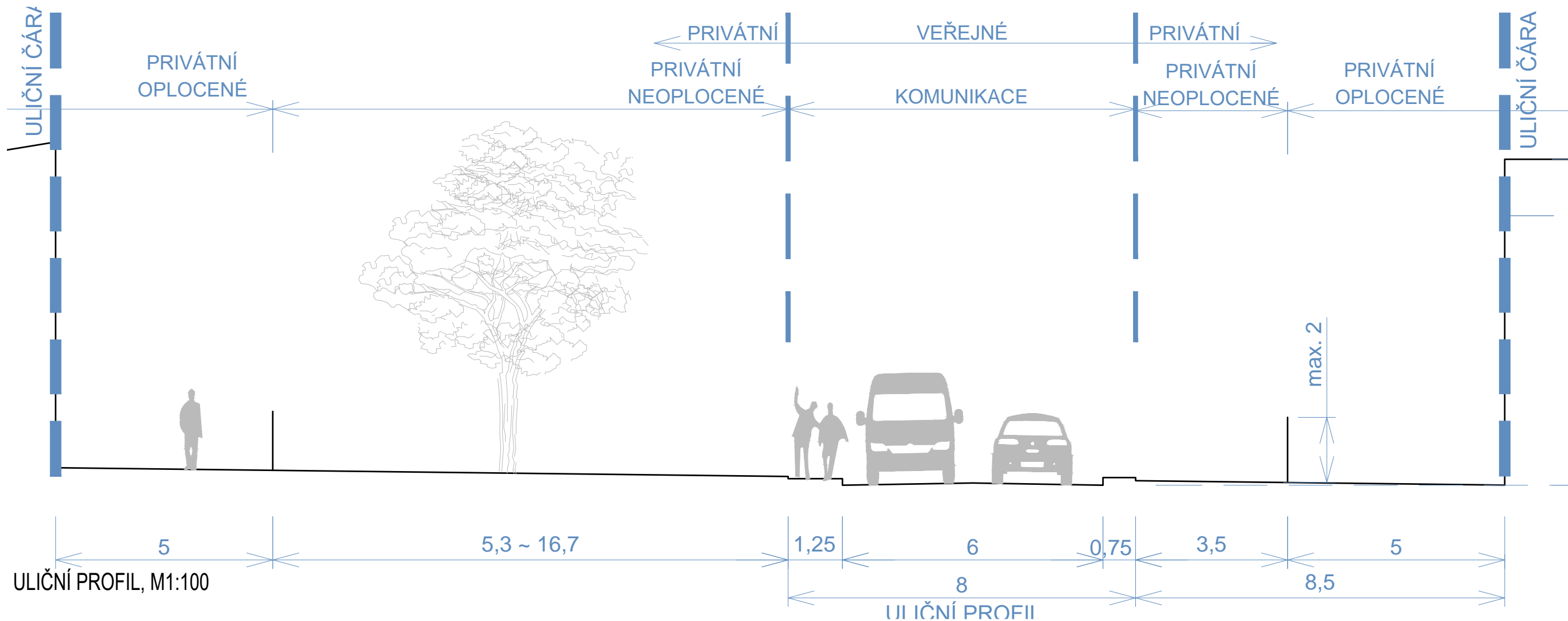
PŘÍLOHA č.:  
**0245 - ÚS - VAR. F  
006**



SITUAČNÍ SCHÉMA, M1:2000



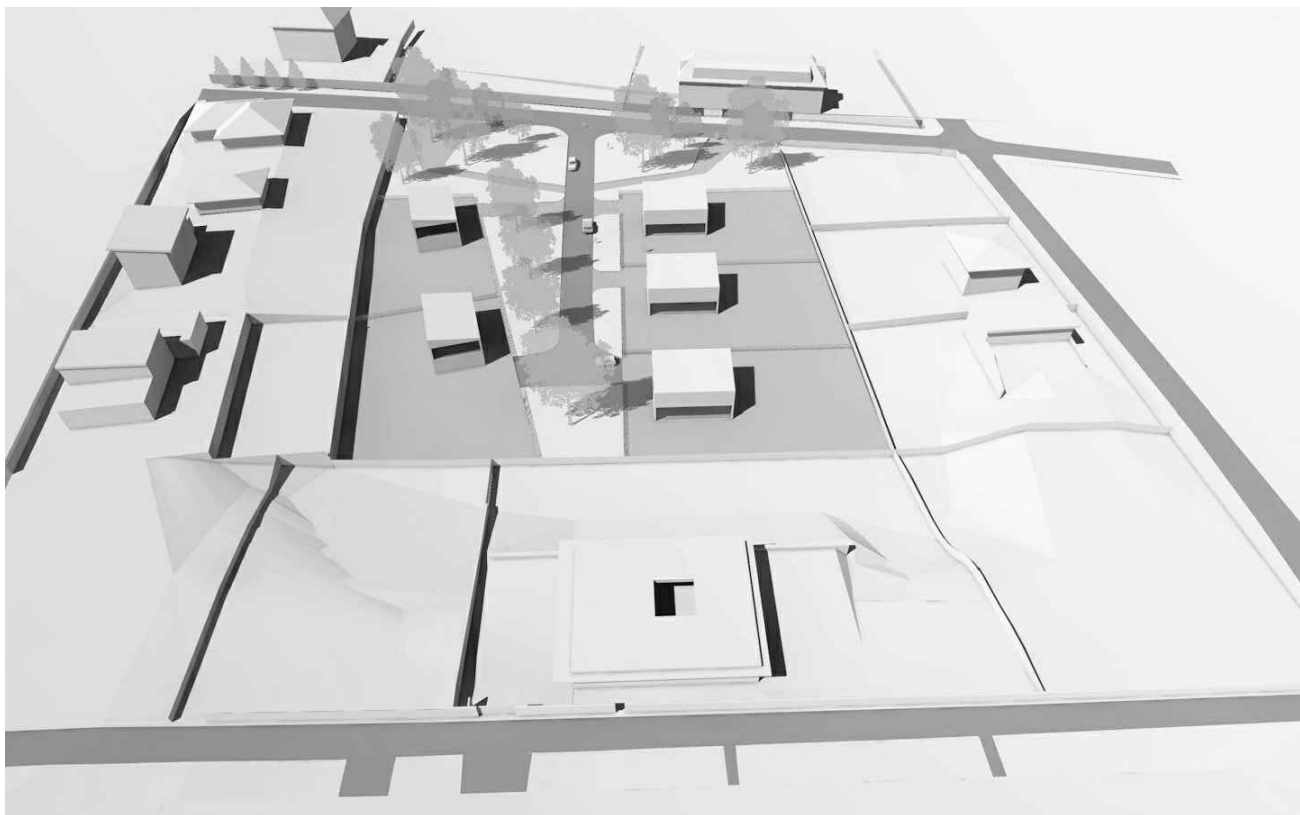
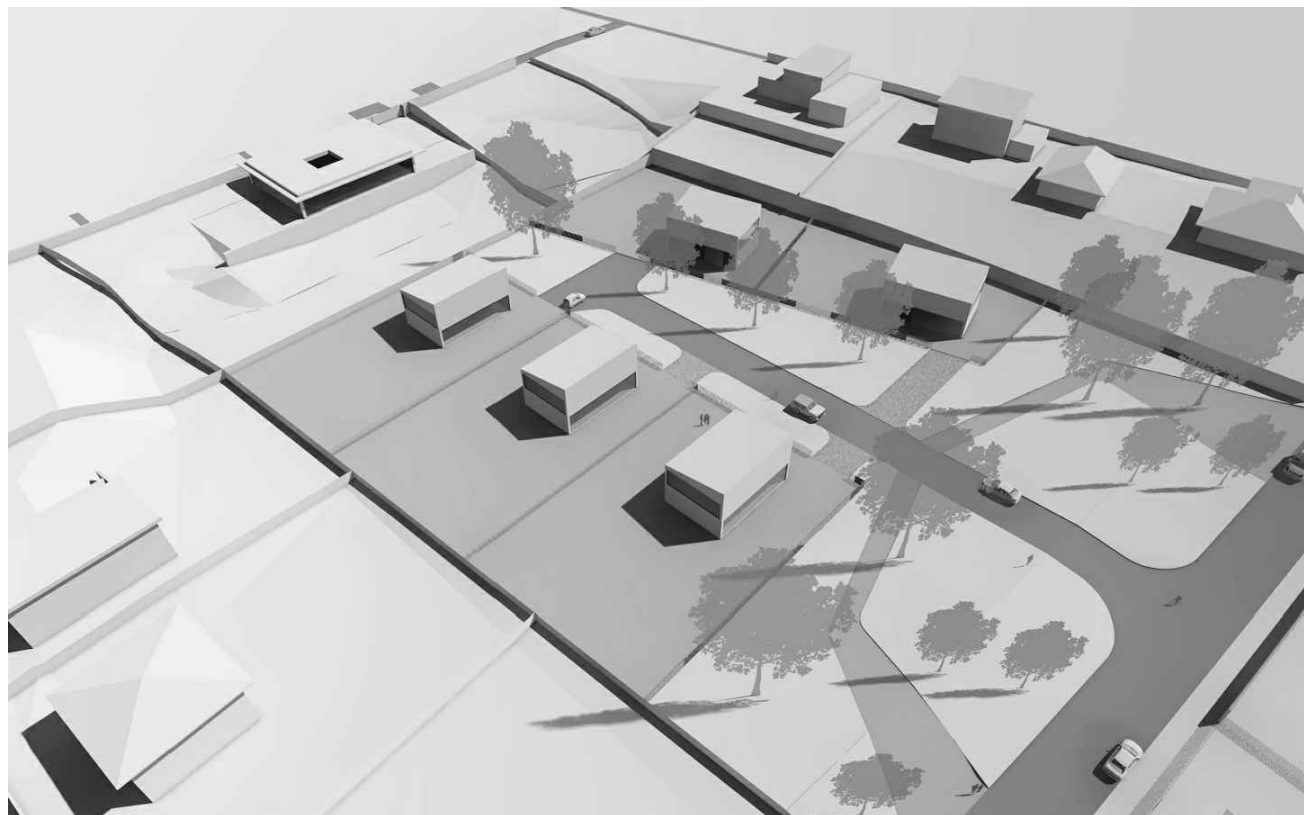
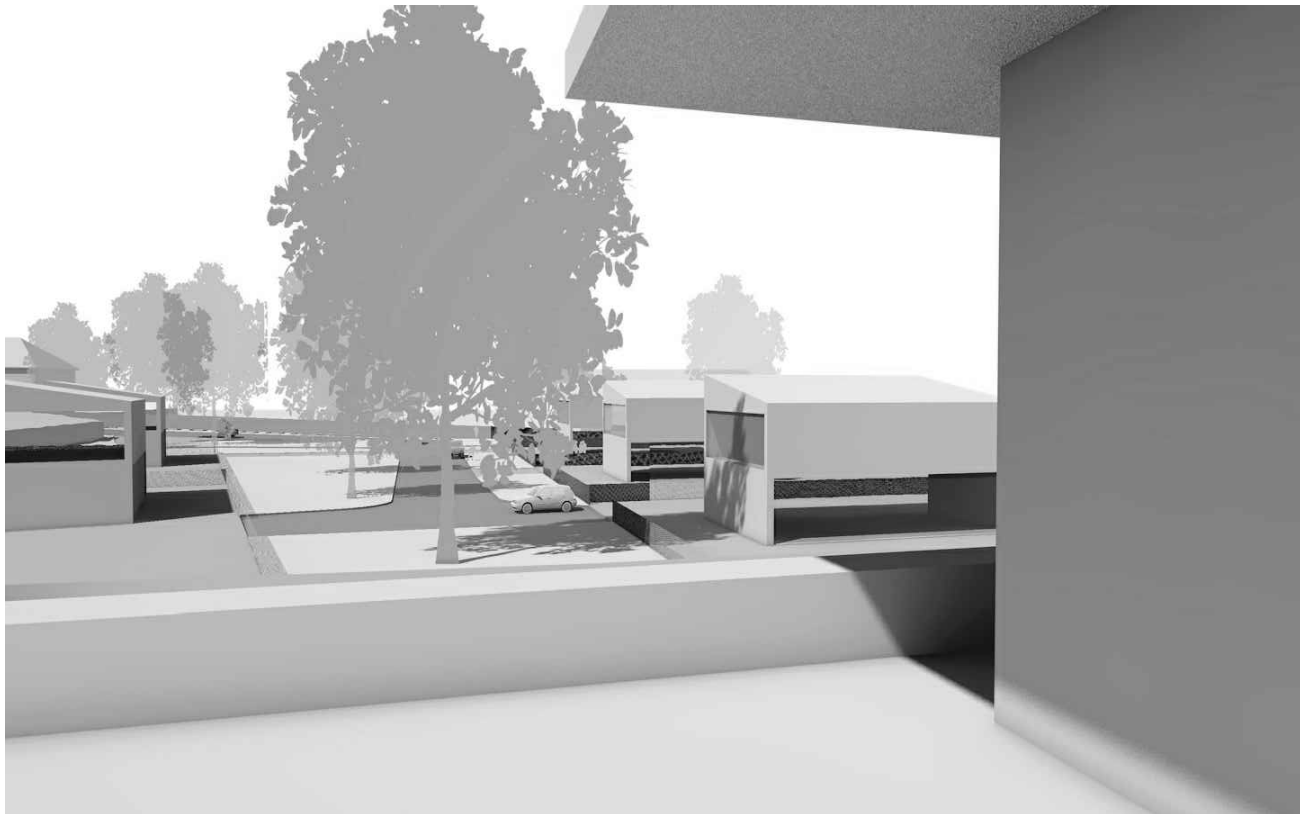
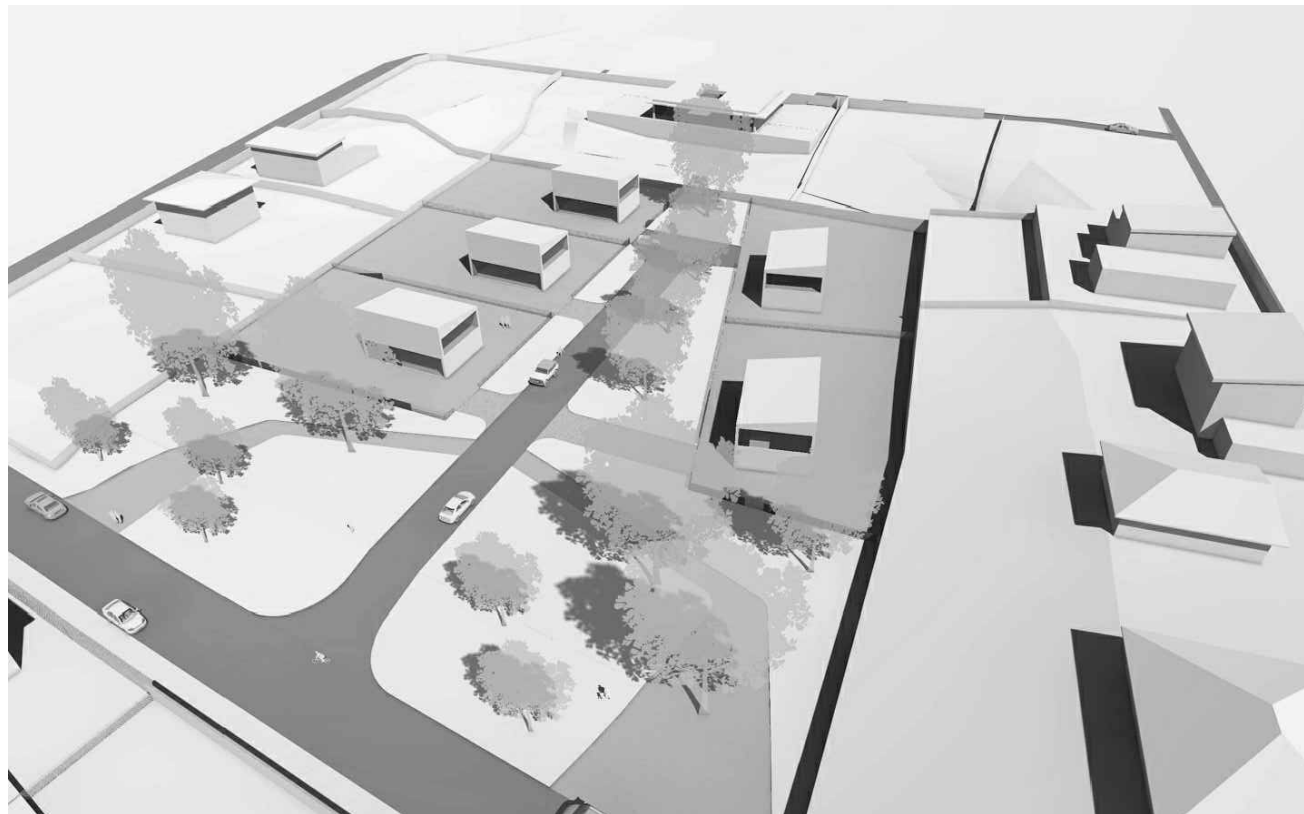
ŘEZ ÚZEMÍM M 1:250



ULIČNÍ PROFIL, M1:100

ULIČNÍ PROFIL

ZHOTOVITEL:	T H E R
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER	
ČSA 474, CHRUDIM, 537 01	
GSM: 6 0 3 8 0 7 0 2 7	
PORÍZOVATEL:	MĚSTSKÝ ÚŘAD
	ROUDNICE NAD LABEM
	KARLOVO NÁMĚSTÍ 21
PROJEKT:	ÚZEMNÍ STUDIE
	LOKALITA P9/3 CIHELNA
	ROUDNICE NAD LABEM
STUPEŇ:	ÚZEMNÍ STUDIE
ARCH. NÁVRH:	ING. ARCH. KAREL THÉR
PŘÍLOHA:	
	ULIČNÍ PROFIL
VYPRACOVAL:	JAN ŠPÁS
DATUM:	23. 09. 2021
MĚŘÍTKO:	1 : 250, 1 : 100
FORMÁT:	A3
PŘÍLOHA č.:	0245 - ÚS - VAR. F
	007



ZHOTOVITEL:

**T H E R**  
ARCHITEKTONICKÝ ATELIER

ČSA 474, CHRUDIM, 537 01  
GSM: 6 0 3 8 0 7 0 2 7

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROUDNICE NAD LABEM**  
**KARLOVO NÁMĚSTÍ 21**

PROJEKT:

**ÚZEMNÍ STUDIE**  
**LOKALITA P9/3 CIHELNA**  
**ROUDNICE NAD LABEM**

STUPEŇ:

ÚZEMNÍ STUDIE

ARCH. NÁVRH:

ING. ARCH. KAREL THÉR

PŘÍLOHA:

**VIZUALIZACE**

VYPRACOVAL:

JAN ŠPÁS

DATUM:

PARÉ:

23. 09. 2021

MĚŘÍTKO:

—

FORMÁT:

A3

PŘÍLOHA č.:

**0245 - ÚS - VAR. F**  
**008**