

**Regulační plán
Libčice nad Vltavou
Zastavitelná plocha Z4-A**

NÁVRH – TEXTOVÁ ČÁST
DATUM 02/2024

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Základní údaje

Pořizovatel:	Létající pořizovatel Ing. Jan Šíma Studio MAP s.r.o. Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice T: 724 152 929 E: sima@studiomap.cz W: www.studiomap.cz
Zpracovatel:	Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o. Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6 T: 233 344 575 F: 233 344 505 E: info@phap.cz W: www.phap.cz
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, architektura, urbanismus, autorizace ČKA 03 126 Ing. arch. Jan Pačka Ing. arch. Milena Raičević Ing. arch. Ondřej Lebeda Ing. arch. Michaela Příbylová / architektura, urbanismus European Transportation Consultancy, s.r.o. / doprava Ing. Miroslav Procházka / městské inženýrství Ing. Martina Forejtová / krajinářská architektura

ÚVODNÍ SLOVO

Současný průmyslový areál je v severní části nevyužívaný a opuštěný. Jedná se o klasický brownfield v centru, odkud se výroba přesunula z ekonomických důvodů jinde a nyní zeje prázdnotou. Původní haly jsou zbořené a místo působí rozbitě a neutěšeně. Přitom je přímo na dosah ruky od stanice vlaku, kterým se lze rychle a pohodlně dostat do Prahy. Přitom je doslova v centru města. Přitom je na břehu řeky Vltavy s krásným výhledem na protější Větrušické rokli a skály. Předmětem této práce je vdechnout místu nový život.

Plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a státu o uspořádání a způsobu využití společného území města. V regulačním plánu jsou formulovány závazné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb (resp. regulativy) způsobem, který usměrní stavební činnosti tak, aby bylo dosaženo zlepšení životního prostředí a kvality bydlení ve městě. Zároveň ale tak, aby se nevytvořily překážky budoucímu vývoji. Cílem regulačního plánu je sladit soukromé zájmy majitelů dotčených nemovitostí se zájmy města.

OBSAH

ZÁKLADNÍ ÚDAJE	2
ÚVODNÍ SLOVO	3
OBSAH 4	
A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	5
B. URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	9
D. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
D.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	10
D.2 DOPRAVA	11
D.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST	12
D.4 TECHNICKÁ VYBAVENOST	12
E. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	14
E.1 Umístění a prostorové uspořádání staveb	14
F. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	15
G. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A POŽÁRNÍ OCHRANA	16
H. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ	16
H.1 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky asanace pro vyvlastnění	16
H.2 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro předkupní právo	16
I. NAHRAZENÍ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ	17
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ	17

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území je vymezeno stávajícím platným Územním plánem (stav po změně č. 6, zpracovatel Ing. arch. Milan Salaba, září 2018), dále jen „platný ÚP“. Jedná se o plochu **"Zastavitelná plocha Z4-A"**, která je graficky vymezená přílohou územního plánu – B1. Výkres základního členění území. Území je na hlavním výkrese regulačního plánu vyznačeno černou čárkovanou čarou.

Území o **rozloze cca 4 ha se nachází mezi železniční tratí Praha – Kralupy nad Vltavou a řekou Vltavou**. Lokalita byla v minulosti součástí areálu Šroubáren, jedná se tedy o přestavbovou plochu – brownfield, ležící v návaznosti na centrum města.

Dopravně jsou řešené plochy přístupné stávajícím přejezdem přes trať v návaznosti na ulici Kolonie, podjezdy železniční tratě navazujícími na ulice Vltavská, Dělnická a podjezdem v ulici Pod Kostelem. Pro pěší je území přístupné uvedenými podjezdy a dále přes areál Šroubáren a od řeky Vltavy přes náplavku.

V navazujícím území (na břehu Vltavy) předpokládá územní plán sportovně rekreační aktivity. Je připravován projekt Libčické náplavky, který přímo sousedí s řešeným územím.

B. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Hlavní ideje návrhu a urbanistického řešení

Nově navržená urbanistická struktura navazuje na historický odkaz místa. Reaguje na jeho danosti a propojuje původní centrum obce s řekou Vltavou. Odkaz průmyslového dědictví se snaží pozitivně využít a navázat na něj. Strukturu veřejných prostranství doplňuje o nové náměstí, jako nový centrální prostor dění a každodenních aktivit. Blízkost a dostupnost vlakové dopravy je nespornou výhodou a potenciálem pro vznik čtvrti s odlišným přístupem k využívání individuální automobilové dopravy.

Principy jsou shrnuty do těchto základních hesel:

Prodloužený podchod propojuje novou část obce přes nádraží nejen s Prahou, vytváří nové centrum obce a nové přístupy k řece.

Železnice jako významný dopravní zdroj a tepna je pro území velkým potenciálem, ne bariérou.

Náměstí vytváří nové lokální centrum obce s aktivním parterem a vybaveností, reaguje na potřebu rozvoje služeb v obci.

Nová ulice vede přirozeně podél železnice a řeky a umožňuje stavět na obou stranách. Nová ulice provazuje území prostupy pod tratí a k řece.

Komfortní nové přístupy na břeh řeky Vltavy s výhledy na okolní skály podtrhují jejich význam pro celé město. Jsou přirozeným a vyhledávaným místem pro odpočinek a setkávání.

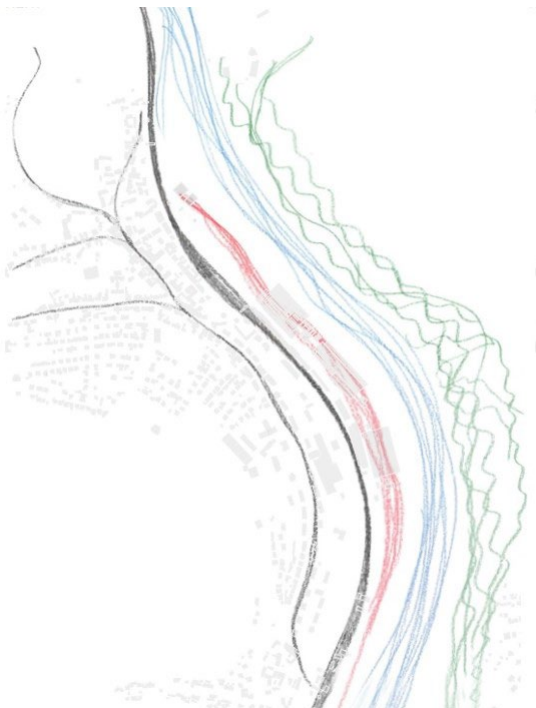
Nové domy se inspirojí velkorysostí industrie a citlivě dotváří měřítko menšího městečka s citlivým prolnutím do říční nivy.

Zachování vybraných technicistních objektů a vily továrníka, jako tichých pozorovatelů přeměny území, přispívá k dotváření ducha místa.

Novou náplní domů bude klasické bydlení, nové formy skupinového a seniorského bydlení, služby, kreativní prostředí, malé dílny, ateliéry a studia. Záměrem je zdravá promíchaná struktura, která umožní vytvoření inkluzivní nové části města.

Stabilizace technické infrastruktury nejen pro rozvojovou plochu, ale také stabilizace technické infrastruktury pro obec, například díky zkapacitnění ČOV.

Koncept řešení stavební regulace



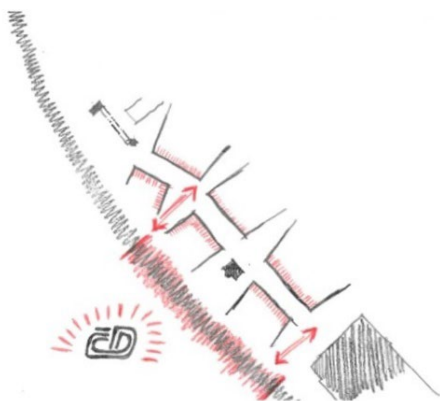
Linearita

Stavební regulace vychází z lineárního charakteru území v údolní nivě řeky Vltavy. Ohbí řeky vytváří přirozené zakřivení zástavby a tím i kónické tvary veřejných prostranství. Ve stejném směřování vedle sebe leží řeka Vltava, masiv Větrušických roklí, železnice, Letecká ulice a i průmyslový areál.



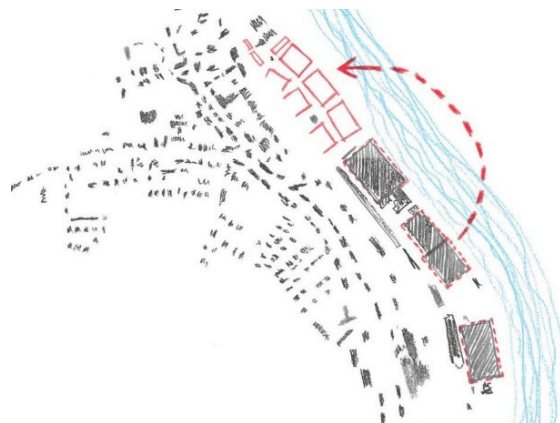
Propojení

Cílem plánu je odloučenou lokalitu za tratí propojit s centrem města ve více bodech tak, aby se stala součástí jednoho celku. Propojení přes opuštěný areál otevře pro všechny obyvatele přístup k řece Vltavě. Jednou z nejdůležitějších částí návrhu je nové pěší prodloužení pěšího podchodu pod tratí přímo od nástupišť železniční stanice.



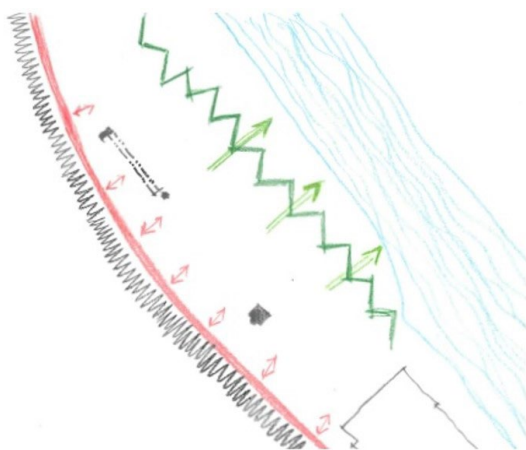
Vazba na vlak

Přítomnost vlakové stanice v těsné blízkosti umožňuje připravit novou výstavbu v duchu udržitelných čtvrtí 21. století, tedy města krátkých vzdáleností. Regulační plán se záměrně soustředí na pěší a cyklistický provoz a snížení závislosti na osobním automobilu. Na vlakovou stanici váže nové náměstí, kde budou obchody a služby.



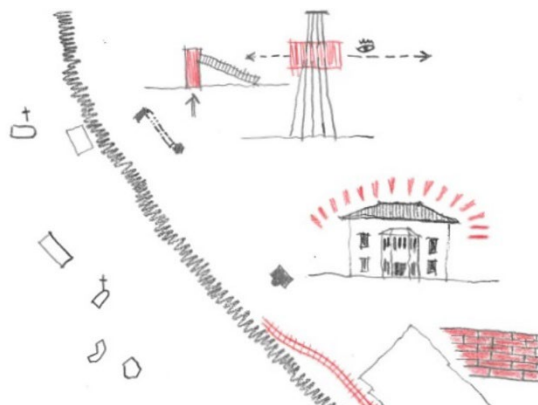
Obtisky průmyslových hal

Základní urbanistický rozvrh vychází z ducha místa průmyslového areálu, který je charakteristický většími halami o velké zastavěné ploše a přitom relativně nižší výšce. Nová regulace odkazuje na duch místa nastavením větší zastavěné plochy s nižší podlažností na obdélných půdorysech podobných průmyslovým halám. Mezi jednotlivými urbanistickými bloky tak vznikají kónické prostory.



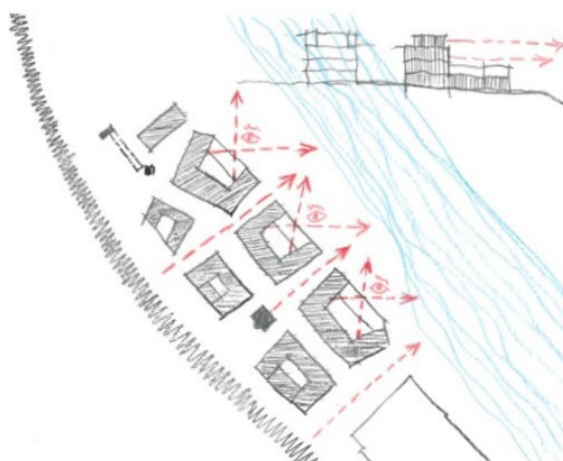
Hrany

Záměrem budoucího uspořádání je formování spíše měkké hrany zástavby směrem do přírodního rámce řeky Vltavy podél Větrušických roklí a spíše pevnějšího městského uspořádání linie zástavby směrem do centra města. Tato hrana se týká půdorysného uspořádání. Nová zástavba by neměla mít všude stejnou podlažnost, ale ideálně atraktivně tvarovanou siluetu.



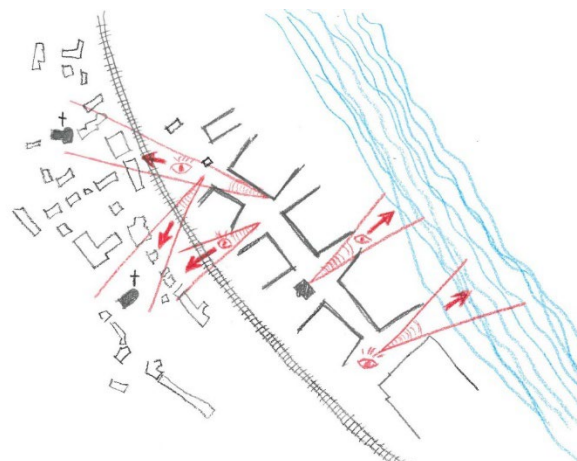
Industriální dědictví

Doposud zachovalé prvky industriální architektury včetně továrních vily přináší místu specifický a vzácný charakter, který je navržený k ochraně a posílení. Nejedná se pouze o samotné stavby, ale i o vybrané materiály, které by měly být zpětně použity na veřejná prostranství, jako jsou zbytky kolejnic, původní dlažby, pražce a některé technické prvky konstrukcí.



Výhledy na Větrušické rokle

Stavby se umísťují do urbanistických bloků tak, aby se mezi nimi z páteřní komunikace otevíraly výhledy na řeku a Větrušické rokle. Prostupy mezi bloky budou posíleny pobytovými schodišti na hraně horní terasy nad náplavkou. U hmotového řešení nových staveb se s výhodou využívá svahování teras směrem k řece a otevření výhledům většímu počtu oken a pobytových teras na střechách.



Průhledy na kostely a řeku

Při kompozici jednotlivých staveb se pamatuje na zapojení výhledů na Evangelický kostel a kostel sv. Bartoloměje. Veřejná prostranství jsou tvarována tak, aby se věže obou kostelů uplatnily ve vybraných pohledových osách. Obyvatelé města tímto dostanou lepší možnost orientace a vizuální vazbu na staré město.

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Předmětem návrhu regulačního plánu je návrh nové urbanistické struktury v lokalitě Z4-A, jejího začlenění do městské struktury, napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu a její prostorové a funkční regulace. **Regulační plán vymezuje plochy veřejných prostranství a plochy urbanistických bloků určených k zastavění.** Regulační plán respektuje funkční využití pozemků dané platným ÚP a upřesňuje jejich možné kapacitní a prostorové využití v lokalitě.

C.1.1 Urbanistické bloky

Vymezení a využití pozemků je dáno rozčleněním území na jednotlivé urbanistické bloky, v nichž mohou být umístěny stavby. Způsob zástavby je určen stavebními čarami. Do veřejného prostranství střední ulice se vymezuje daná hrana zastavění, vůči řece se vymezuje volná hrana zastavění, tzn., že v těchto případech je možné rozhraní mezi veřejným prostranstvím a domy upravit. Dále je možné doplnit další dílčí prostupnost jednotlivými urbanistickými bloky.

V regulačním plánu se vymezují urbanistické bloky „A-F“, dále stávající objekt vily továrníka začleněný do bloku „V“ a stávající areál čistírny odpadních vod označený jako blok „Z“. Celková maximální kapacita je dána platným územním plánem a není regulačním plánem dále stanovena. Regulační plán upřesňuje distribuci kapacit výstavby a popisem HPP max. pro jednotlivé urbanistické bloky. Hrubou podlažní plochou se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy. Do součtu se nezapočítávají atria a vnitřní části staveb bez pochozích podlah. Limit HPP se nevztahuje na nadzemní a podzemní garáže.

Urbanistický blok „F“ je definován pouze výměrou HPP max. a rámcovým umístěním tzv. plovoucí značkou, tzn., že regulační plán stanovuje maximální limit HPP, ale neurčuje přesnou polohu vzhledem k možnému variantnímu napojení na Dělnickou ulici a další návaznost na areál Šroubáren. Závazné je tvarování nároží podél páteřní ulice směrem k vile továrníka, obdobně jako je tomu u protilehlého bloku „E“. Tyto dvě nároží polohy vytvářejí symetrické boční strany k vile.

C.1.2 Etapizace výstavby

Regulační plán ukládá povinnost řešit výstavbu v lokalitě v rámci jednotlivých dílčích etap. Etapizace je navržena dle jednotlivých urbanistických bloků či objemově a funkčně provázaných celků, které bude možno napojit na dopravní a technickou infrastrukturu. Optimální velikost jedné etapy výstavby je cca 10-12.000 m² hrubé podlažní plochy nadzemních podlaží. Maximální velikost jedné etapy je dána cca 20.000 m² HPP. Jednotlivé etapy jsou řešitelné zvláště po urbanistických blocích „A“, „B“ a „C“ dále pak „D + E“. Urbanistický blok „F“ může být variantně řešen jako součást některé z výše zmíněných etap.

Etapizace výstavby je limitována kapacitou stávající dopravní a technické infrastruktury obce a nutností jejího dodatečného rozšíření a zkapacitnění. Limitem pro úvodní etapy výstavby je kapacita stávajícího dopravního napojení území pro automobilovou dopravu a kapacita ČOV. Návrh Regulačního plánu svojí kapacitou umožňuje napojit území dle platných norem navrhovanými vjezdy za podmínek jejich stavebních úprav. V plánovací smlouvě je možné upravit maximální počet etap bez zprovoznění dalšího nového vjezdu do území přes trať.

D. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Základním prvkem veřejné infrastruktury je páteřní komunikace, která definuje hlavní koridor pro obsluhu celého území, charakterizuje uspořádání urbanistických bloků podél této spojnice a definuje koridor technické infrastruktury. Je navrženo **doplnění stávající struktury veřejných prostranství města Libčice nad Vltavou o nové náměstí a o novou ulici a prostory propojující centrum města s náplavkou a řekou Vltavou**. Je kladen důraz na podpoření prostupnosti území jak v podélném směru (od Uhelného mlýna k Náplavce), tak v příčném směru mezi centrem obce a břehem řeky Vltavy.

Ulice jsou navrženy v profilech a uspořádání s důrazem na podporu pěších a cyklistů, zklidněné s aktivním parterem.

D.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

D.1.1 Podélná spojnice území – páteřní obslužná komunikace

Páteřní obslužná komunikace tvoří významnou osu, která umožňuje veškerý pohyb v podélném směru řešeným územím. Je navržena jako sdílený prostor pro všechny druhy dopravy v jedné úrovni. Z hlediska hierarchie je zde upřednostněn pohyb pěších a cyklistů. Osa je navržena v duchu celoplošné obytné zóny v území s minimální šíří 12 metrů.

D.1.2 Náměstí U Nádraží (označení na hlavním výkrese N.01)

Je navrženo vytvořit nové náměstí ve vazbě na stávající podchod k železničnímu nástupišti. Náměstí je vymezeno urbanistickými bloky „B“, „C“, „D“ a „E“. Z jihozápadní strany je prostor náměstí definován železniční tratí s ústím prodlouženého podchodu. Propojení s podchodem je řešeno bezbariérovým propojením pochozích ploch ve sklonu. Do náměstí ústí podélná spojnice území – páteřní obslužná komunikace. Z prostoru náměstí je přístup k řece mezi urbanistickými bloky „B“ a „C“.

Jedná se o významově nejdůležitější prostor při spojení řeky, nové struktury, železnice a obce Libčice. Díky těmto významově důležitým prvkům má místo potenciál se do budoucna stát jedním z center zástavby u řeky. V blocích s přímou vazbou na náměstí je navržen parter s retailem a jeho pestrá paleta poté může podpořit zdravou dynamiku místa.

D.1.3 Prodloužení podchodu na železniční nástupiště

Stávající podchod k ostrovnímu nástupišti navrhujeme prodloužit směrem k řece. Vyústění prodlouženého podchodu je na nově navržené náměstí. Mimo regulačním plánem řešené území je doporučeno prověřit vhodnější městotvorné, bezbariérové řešení propojení ostrovního nástupiště s prostorem nástupiště na straně nádraží. Součástí by mělo být zlepšení přehlednosti a bezpečnosti podchodu zlepšením osvětlení. Tato stavba je definována v režimu VPS.

D.1.4 Náměstí Industrie (označení na hlavním výkrese N.02)

Charakter místa v blízkosti stávajícího dominantního komínu v těsném sevření dvěma budovami je dán zapojením a využitím původních industriálních staveb, pokud to jejich technický stav dovolí, případně jejich odkazem. Záměrem je vystavět klidnější veřejné prostranství s větším zapojením stromů, venkovního posezení a případně i herních prvků.

D.1.5 Prostupy k náplavce a řece (označení na hlavním výkrese, N.03, N.04)

Prostor mezi urbanistickými bloky „A“ a „B“ (N.04) a „B“ a „C“ (N.034) na severní straně území jsou propojeními mezi páteřní obslužnou komunikací a náplavkou u řeky v minimálním profilu 8,5 metru.

D.2 DOPRAVA

Regulační plán upřesňuje požadavky stávajícího územního plánu na řešení dopravního napojení lokality. Regulační plán ukládá povinnost pro finální naplnění kapacit území prostorově a kapacitně zlepšit stávající dopravní napojení – zejména zkapacitněním příjezdu ulice od Kolonie a dále jednosměrným zokruhováním podjezdy Dělnická a Vltavská a pak pěšími propojeními na ulici Pod Kostelem a podchod pod vlakovým nádražím.

Regulační plán nestanovuje speciální metodu výpočtu požadavků na parkovací stání. Při návrhu staveb se vychází z obecně platných předpisů. Regulační plán stanovuje požadavek na umístění potřeb parkování pouze do urbanistických bloků přednostně do krytých garáží. Na veřejná prostranství smí být umístěna pouze část návštěvnických stání s předpokládanou větší obrátkou pro obchody a služby.

D.2.1 Dopravní napojení pro pěší automobilový provoz

a) Podchod pod tratí

Regulační plán nově vymezuje prodloužení stávajícího podchodu pro pěší na nové náměstí jako centra budoucí výstavby. Pěší podchod bude na rozvojovou plochu navazovat velkorysou otevřenou rampou, která bude součástí náměstí.

b) Kolonie

Jedná se o hlavní vjezd a výjezd do území. Regulační plán navrhuje doplnění chodníků až do areálu. V navazujících řízeních bude prověřeno možné rozšíření komunikace včetně přejezdu a odstranění bariér na vstupu ze strany areálu Šroubáren. Z hlediska vlečných křivek a šířkových poměrů stávající napojení vyhovuje pro větší nákladní vozidla. Toto napojení je také jediné přípustné pro vedení veškeré staveništní dopravy.

c) Dělnická ulice

V Dělnické ulici v současnosti omezuje kapacitu vozidel stávající podjezd pod železniční tratí, který je jednopruhový. Z tohoto důvodu je s tímto podjezdem uvažováno jako s variantním napojením a to výhradně jednosměrným. Naopak je uvažováno s úpravou uspořádání ulice Dělnická, která přispěje ke zlepšení bezpečnosti chodců v této ulici a případně vytvoří i možnost cyklistického napojení díky potvrzení jednosměrného provozu.

d) Pod Kostelem

Toto napojení je uvažováno pouze jako bezmotorová spojnice převážně k vlakové stanici a k historickému jádru obce. Jakýkoli provoz automobilů zde není uvažován nad rámec možnosti nouzového průjezdu v případě mimořádnosti v ostatních podjezdech. Pěší propojení směrem ke kostelu bude kultivováno pro komfortnější bezbariérové propojení.

e) Vltavská

Dalším stávajícím napojením je ulice Vltavská. Tato ulice je ve stávající podobě součástí sítě krajských komunikací III. třídy. S ohledem na její šířkové poměry a uspořádání, s ní je počítáno pouze jako s jednosměrným sekundárním vjezdem nebo výjezdem z území a příjezdovou komunikací pro IZS, odvoz odpadu a obsluhu ČOV.

D.2.2 Veřejná doprava

Regulační plán ukládá požadavek na nové propojení lokality s vlakovým nástupištěm, které je z hlediska dopravy tím nejdůležitějším napojením. Prodloužení podchodu napojuje novou výstavbu na kapacitní vlakovou dopravu ve velmi krátké docházkové vzdálenosti. Doplnění podchodu a doplnění dalších pěších propojení zajišťuje dále napojení na autobusovou dopravu.

D.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Pro občanskou vybavenost nejsou v řešeném území platným ÚP vymezeny samostatné plochy. Umístování občanské vybavenosti v řešeném území je možné a řídí se ustanoveními platného ÚP. Občanská vybavenost je regulačním plánem navržena především do parterů budov.

Regulační plán navrhuje pro občanskou vybavenost využít stávající objekty, a to vilu továrníka a eventuálně popelový bunkr s dopravníkem. Vilu továrníka regulační plán doporučuje využít mimo jiné pro komunitní či vzdělávací náplň jako např. komunitní centrum, dětská skupina, obecní knihovna, dětské hřiště apod. Popelový bunkr s dopravníkem regulační plán navrhuje využít pro sportovní a rekreační aktivity, pokud to jeho technický stav dovolí. Pro občanskou vybavenost regulační plán doporučuje využít část stavby urbanistického bloku „D“ ve vazbě na centrální část Libčické náplavky a nabídnout zde prostory zázemí spojené s náplavkou a eventuálně blízkým popelovým sílem.

Občanská vybavenost ve formě například služeb, lékařských ordinací, veterinárních ordinací, vzdělávacích a komunitních prostorů, služeb a případně skupinového a seniorního bydlení, se zpravidla umísťuje v jednotlivých objektech v rámci urbanistických bloků uvnitř celého řešeného území, převážně podél železniční trati.

D.4 TECHNICKÁ VYBAVENOST

Poznámka:

Podrobnost dokumentace regulačního plánu v části „technická vybavenost“ je adekvátní znalosti řešeného území a úrovni dokumentace. Snahou zpracovatele návrhu je prověření napojení území jako velké rozvojové plochy na stávající infrastrukturu města. Cílem této kapitoly RP je prověření možností technického řešení a nalezení základní koncepce jednotlivých infrastrukturních částí a fungující napojení území. V některých částech dokumentace technického řešení obsahuje konkrétní technické údaje, dimenze či popisy, které budou upřesněny v dalších projekčních fázích a jejich přesné dodržení není závazné.

D.4.1 Zásobování vodou

Nově navržený vodovod v území bude propojen na obou koncích se stávajícími vodovodními řady v ulicích Libušina a Vltavská. Tím dojde k zokruhování vodovodní sítě a k zajištění bezproblémového zásobování vodou. Z nového řádu budou k objektům vysazeny vodovodní přípojky ukončené vodoměrnou sestavou. Na vodovodu budou osazeny hydranty z provozních důvodů a také pro potřeby hasičů. Vodovody povedou ve veřejných plochách, nejlépe v komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi. Výstavba v řešeném území je rozdělena na několik etap. Výstavba vodovodu se uskuteční již v 1. etapě.

D.4.2 Odkanalizování

Splaškové vody

Výstavba v řešeném území je rozdělena na několik etap. V rámci výstavby 1. etapy se zruší stávající jednotná stoka profilu DN 1100 a také stoka profilu DN 400 a vybuduje se stoka nová. Profil překládané stoky bude stanoven na základě hydrotechnického přepočtu povodí stoky. Překládaná stoka bude začínat napojením do stávající stoky DN 1100 před ČOV a končit v místě nové oddělovací komory. V oddělovací komoře se spojí obě stávající stoky profilu DN 1100 a DN 400. Z ní pak bude odtékat nová stoka a přepadové potrubí do Vltavy. Na překládanou stoku se splaškovými přípojkami se napojí nové objekty a také stávající stoka, která přitéká z města stávajícím podjezdem pod železniční trati. Překládaná stoka povede ve veřejných plochách, nejlépe v komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi. Kapacita stávající ČOV je vyčerpána a počítá se s její intenzifikací.

Srážkové vody

Dešťové vody ze střech budov budou v území akumulovány a dále využívány. U každého funkčního souboru objektů bude vybudována retenčně – akumulační nádrž s regulovaným odtokem a přepadem do dešťové

kanalizace. Dešťové vody spadlé na zelených plochách a přilehlých zpevněných plochách, které stečou do zelených ploch, budou zasakovány přímo do terénu. Pro zasakování dešťových vod bude potřeba provést v řešeném území hydrogeologický průzkum včetně vsakovací zkoušky. Komunikace a přilehlé zpevněné plochy budou odvodněny do přilehlých zelených ploch, které budou vytvářet modrozelenou infrastrukturu. Přepady z této modrozelené infrastruktury budou do dešťové kanalizace. Kombinovaně bude voda z těchto ploch dále odvodněna uličními vpustmi do nové dešťové stoky. Nová dešťová kanalizace je zaústěna přímo do Vltavy. Na dešťovou stoku se přípojkami napojí uliční vpusti z komunikací, odtokové potrubí z domovních retenčně-akumulačních nádrží a přepady z modrozelené infrastruktury. Dešťová stoka povede ve veřejných plochách, nejlépe v komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi.

Pro odvedení přívalových srážek ze stávající stoky DN 1100 se doporučuje vybudovat nová oddělovací komora, ve které se spojí stoky profilu DN 1100 a DN 400. Z této stoky povede nová stoka na čistírnu a odlehčovací potrubí, které bude zaústěno do Vltavy v místě stávajícího výtoku dešťové kanalizace. Jejím hlavním přínosem je zmírnění nátok srážkových vod do ČOV a stabilizace přívalu srážkových vod a přetížení ČOV. Výstavba v řešeném území je rozdělena na několik etap. Výstavba dešťové kanalizace vč. oddělovací komory se uskuteční již v 1. etapě.

D.4.3 Zásobování zemním plynem

NTL plynovod na řešeném území bude zachován pro zásobování vedlejšího areálu, resp. pro napojení nových objektů v území. Bude však veden v nové trase v komunikaci v souběhu s dalšími sítěmi. Nově navržená přeložka NTL plynovodu v území, bude napojena za regulační stanicí na stávající NTL plynovod a bude ukončena na hranici vedlejšího areálu, kde se napojí na stávající NTL plynovod vedoucí po energomostu. Přeložka NTL plynovodu bude vybudována již v 1.etapě výstavby.

D.4.4 Zásobování elektrickou energií

Navrhuje se vybudování několika nových trafostanic napojených kabely 22 kV, které by v řešeném území dodávaly energii pro ostatní výstavbu. Napojení kabelů VN je možné na jedné straně v ulici Vltavská a na druhé straně v ulici U Staré školy. Zokruhováním nových trafostanic bude zabezpečen potřebný příkon. S výstavbou propojovacích rozvodů 22 kV se počítá už v 1.etapě výstavby, kdy se počítá i s výstavbou první nové trafostanice. V následujících etapách se vybudují další trafostanice.

V území se provedou nové rozvody NN, na které se přepojí nová i stávající odběrová místa. Nové rozvody NN, které budou napájeny z nových trafostanic a budou propojeny do stávajícího území, do stávajících nebo upravených rozvodných skříní, resp. nových skříní v nových objektech. Nové VN a NN rozvody budou vedeny pod zemí ve veřejných plochách, nejlépe v komunikacích v souběhu s ostatními sítěmi.

D.4.5 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení v řešeném území bude napojeno z nového zapínacího bodu. Napájení tohoto zapínacího bodu bude provedeno přímo z trafostanice.

D.4.6 Telekomunikace

Navrhuje se využít optického kabelu společnosti CETIN, který je ukončen u komína a napojit se na něj.

D.4.7 Nakládání s odpady

Nakládání s odpady bude řešeno formou nádob na směsný odpad umístěných v jednotlivých objektech. Nádoby na separovaný odpad budou umístěny i ve veřejném prostoru.

E. OCHRANA HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

E.1 Umístění a prostorové uspořádání staveb

E.1.1 Uliční čára

Řešené území je členěno uličními čarami na urbanistické bloky určené převážně k zastavění a veřejná prostranství. Urbanistické bloky mohou být doplněny další dílčí prostupností s různým druhem využití (veřejné, poloveřejné, případně polosoukromé). Veřejná prostranství mohou být doplněna předzahrádkami, které budou navazovat na přízemní byty.

E.1.2 Stavební čára

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci urbanistického bloku vůči veřejným prostranstvím a určuje pro každý urbanistický blok nepřekročitelnou hranici zastavění. Stavební čára může, ale nemusí, ležet na uliční čáře. V souladu se způsobem zastavění urbanistického bloku se rozlišuje stavební čára:

- **uzavřená**, již se rozumí v celé své délce souvisle a úplně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba však nesmí nikde ustupovat;
- **otevřená**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba může lokálně ustoupit o 3 m;
- **volná**, již se rozumí v celé své délce přerušitelně zastavěné rozhraní zastavitelného území bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

Stavební čáru mohou překročit:

- a) základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení průčelí, zařízení a prvky a dodatečné zateplení budovy;
- b) korunní římsa a střecha;
- c) arkýře a vykonzolované části vyšších podlaží a balkony za předpokladu, že jsou minimálně 4,2 m nad přilehlým terénem a jsou vzdáleny 2,5 m od sousední stavby;
- d) vstupní části staveb do vzdálenosti 3 m a výšky jednoho podlaží;
- e) podzemní části staveb; za podzemní část stavby se považuje část stavby pod úrovní upraveného terénu, nadzemní stavby a části staveb do výšky 1,2 m od upraveného terénu;
- f) předzahrádky, jsou nezastavitelná část, jejichž pozice a plocha je regulačním plánem doporučena. Nezastavitelnost území předzahrádky znamená obvykle parkovou úpravu území, která může být určena i k individuálnímu využití.

E.1.3 Objemové parametry staveb

Umístění staveb je omezeno pro každý urbanistický blok limitem maximální hrubé podlažní plochy (HPP max.), která je uvedena v hlavním výkrese. Celkově nesmí součet HPP překročit limit územního plánu.

E.1.4 Zeleň v urbanistickém bloku

Regulační plán stanovuje povinnost stavebně připravit podmínky pro růst zeleně na střechách staveb. V každém urbanistickém bloku se min. 30 % plochy střech osazuje min. 20 cm substrátu pro zahradní úpravy a retenci dešťové vody. Pro vzrostlejší zeleň se předpokládá vyšší mocnost substrátu např. nad střechami podzemních garáží, nejedná se o tzv. rostlý terén.

E.1.5 Výškové úrovně u stavební čáry

Výška staveb po korunní římsu není regulačním plánem stanovena. Vychází se z limitu platného územního plánu. Korunní římsou je vystupující vodorovný prvek oddělující obvodovou zeď stavby od střechy. Není-li tento prvek použit, rozumí se hlavní římsou průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy.

E.1.6 Aktivní parter

Na místech vyznačených v hlavním výkrese se požaduje umístit do přízemí aktivní parter (prostory pro obchod, služby, občanskou vybavenost apod.) v návaznosti na veřejná prostranství. Parter objektu musí být přístupný přímo z přilehlého veřejného prostranství. Maximální rozdíl výšky podlah u vstupů do obchodního parteru může být 0,5 m.

F. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Příznivé životní prostředí bude zaručeno výsadbou nových stromů a skupin stromů na veřejných prostranstvích, zachováním stávajících hodnotných stromů (zejména u vily továrníka) a návrhem nových parkových ploch. Příznivé životní prostředí bude doloženo návrhem modrozelené infrastruktury, použitím nepevněných propustných ploch a dalšími opatřeními v souladu s pravidly trvale udržitelné politiky rozvoje.

F.1.1 Stromořadí, skupiny stromů a solitérní stromy

Veřejná prostranství budou vybavena stromořadím a další vegetací. Jejich poloha není v regulačním plánu závazná. Jedná se o koncepční řešení, které je nutné dopřesnit s návrhem jednotlivých staveb a s ohledem na jejich vstupy a vjezdy.

F.1.2 Náměstí industrie (označení na hlavním výkrese N.02)

V této hlavní části je navržen veřejný prostor se zelení a různými povrchy odlišenými od hlavního dopravního prostoru. Součástí tohoto prostoru mohou být další vybavení jako např. dětská hřiště apod.

F.1.3 Prostupy k náplavce a řece (označení na hlavním výkrese N.03, N.04)

Prostory mezi bloky uvozují stromy v propustné dlažbě, na které dále navazuje intimnější prostor s posezením a suchými poldry, které zadrží dešťovou vodu a umožní jí postupné zasáknutí do půdy. K řece vede schodiště, které je doplněno o osvětlení.

F.1.4 Zahrada vily továrníka

Stávající hodnotné stromy soukromé zahrady regulační plán doporučuje zachovat a vhodně doplnit. Souběžně s využitím vily pro veřejnou vybavenost je vhodné zahradu zpřístupnit pro veřejné aktivity.

G. OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A POŽÁRNÍ OCHRANA

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Do řešeného území částečně zasahuje aktivní zóna záplavového území. Jedná se o nejnižší místo v severním cípu území v areálu ČOV. Částečně do řešeného území zasahuje hranice Q100 – viz koordinační výkres a textová část odůvodnění.

Výstavba v záplavovém území se bude řídit těmito pravidly:

- stavební nosné konstrukce budou do úrovně 0,5 m nad maximální hladinu povodně Q₁₀₀ z materiálů nejméně trpících kontaktem se záplavovou vodou (např. betonové konstrukce, silnostěnné ocelové konstrukce, kombinované konstrukce beton – ocel);
- technologická zařízení objektů budou nad úrovní hladiny povodně Q₁₀₀ (kotle, kotelny, vzduchotechnika);
- zastavěné lokality musí mít zajištěnou včasnou možnost bezpečné evakuace z objektu nebo zajištěný bezpečný a dopravně kapacitní přístup při návrhové povodni (podle toho, která způsobuje vyšší záplavu); objekty v zastavěných lokalitách musí mít vypracovány povodňové plány dle TNV 75 2931, a to včetně nemovitostí fyzických osob.

H. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

H.1 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pozemky asanace pro vyvlastnění

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí. Též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením.

Regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

H.2 Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro předkupní právo

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství jsou vymezeny pro předkupní právo města Libčice nad Vltavou. Grafické znázornění je na výkrese N2 Výkres VPS, opatření a asanací.

číslo	popis	katastrální území	č. parc.
VPS 1	prodloužení pěšího podchodu na železniční nástupiště	Libčice nad Vltavou [681831]	752/4 752/6
VPS 2	spojujací cesta na severozápad (koridor šířky min. 12 m)	Libčice nad Vltavou [681831]	286/2 286/18

VPS 3	spojovací cesta na jihovýchod (koridor šířky min. 12 m)	Libčice nad Vltavou [681831]	286/2 286/10 286/15
VPS 4	oddělovací komora včetně potrubí dešťové kanalizace	Libčice nad Vltavou [681831]	147/39 286/37

I. NAHRAZENÍ ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ

Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část návrhu regulačního plánu

Textová část odůvodnění regulačního plánu Část A
Část B

22 listů textu, formát A4

25 listů textu, formát A4

82 listů textu a graf. příloh, formát A3

Grafická část návrhu

N1 Hlavní výkres formát A2, měřítko 1:1000

N2 VPS, VPO a asanace formát A2, měřítko 1:1000

Grafická část odůvodnění návrhu

O1 Koordinační výkres formát A2, měřítko 1:1000

O2 Výkres širších vztahů formát A2, měřítko 1:2500

PŘÍLOHY

1. Urbanistická studie plochy Z4A, PHAP, 01/2023.
2. Úvodní návrh dopravní obsluhy území, ETC, 06/2023.
3. Demografická studie Libčice, Tomáš Soukup 10/2023.