



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ÚPD)

Název ÚPD:	Regulační plán Horní Žalov	Zpracovatel:	SLADKÝ&PARTNERS
Orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo města Roztoky		Projektový ateliér s.r.o.
Číslo OOP, kterým je ÚPD vydána:	.....		Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6
Číslo jednací:	.....		IČ: 274 39 500
Datum vydání:	.....	V zastoupení:	Ing. arch. Petr Sladký
Datum nabytí účinnosti:	.....	Spolupráce:	Ing. arch. Veronika Kronich Ing. arch. Jindra Novotná

.....
 Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele,
 otisk úředního razítka

.....
 Ing. arch. Petr Sladký
 autorizovaný architekt ČKA 02 686

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV ... věřte, že se vám vrátí



NÁZEV
MÍSTO: **K.Ú.: ŽALOV**

FÁZE: **REGULAČNÍ PLÁN**

TEXTOVÁ ČÁST

09/2018

ZPRACOVATEL: SLADKÝ & PARTNERS s.r.o., projektový ateliér, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6,
 zastoupená Ing.arch. Petrem Sladkým (autorizovaným architektem ČKA 02 686),
 SPOLUPRÁCE: Ing.arch. Veronika Kronich, Ing.arch.Jindra Novotná

YAS
 www.ateliervas.cz

Město Roztoky

252 63 Roztoky

ZASTUPITELSTVO MĚSTA ROZTOKY,

jako příslušný správní orgán na základě ust. § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 62 odst. 1 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 19 a přílohy č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,

VYDÁVÁ

po provedeném řízení podle § 67 až 68 stavebního zákona a ve vazbě na § 171 až 174 správního řádu, podle § 69 stavebního zákona,

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV

formou opatření obecné povahy

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy	Název přílohy
T1	Textová výroková část RP Horní Žalov
P 01-03	Grafická výroková část RP Horní Žalov
T2	Textová část odůvodnění RP Horní Žalov
P 04-06	Grafická část odůvodnění RP Horní Žalov
T 03	Odněti zemědělského půdního fondu ze ZPF

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV

- Zadavatel: **Město Roztoky**, ORP Černošice
Městský úřad Roztoky
Nám. 5. května 2 252 63 Roztoky
IČ: 00241610
DIČ: CZ00241610
Zástupce: **Jan Jakob, starosta města**
Pověřený zastupitel: Ing. Michal Hadraba
Tel.: +420 220 400 211
mu@roztoky.cz
www.roztoky.cz
- Pořizovatel: Městský úřad Roztoky
Ing. arch. Radek Boček
osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků
Tylova 70, 39701 Písek
Tel.: +420 777 823 409
radek.bocek@email.cz
- Zhotovitel: **SLADKÝ & PARTNERS s.r.o.**
Projektový ateliér
160 00 Praha 6, Nad Šárkou 60
IČ: 274 39 500
DIČ: CZ 274 39 500
- ODBORNÝ GARANT:
Ing. arch. Petr Sladký, autorizovaný architekt ČKA 2686
sladky@ateliervas.cz, tel.: +420 775 986 161
www.ateliervas.cz
- SPOLUAUTOŘI KONCEPCE:
Ing. arch. Petr Sladký, tel.: +420 775 986 161
Ing. arch. Veronika Kronich,
kronich@ateliervas.cz, tel.: +420 737 344 334
Ing. arch. Petra Kolaříková,
kolarikova@ateliervas.cz, tel.: +420 732 865 400
Ing. arch. Jindra Novotná
novotna@ateliervas.cz, tel.: +420 604 182 999
- DOPRAVA:
Ing. Jiří Ulman, tel.: +420 775 901 486, ulman.jiri@u-projekt.cz
KANALIZACE, VODOVOD, PLYNOVOD:
J.Dejmek, tel.: +420 773 37 99 37, j.dejmek@volny.cz
- Datum: **Září 2018**

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV (výroková část) TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	5
B.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
	B1. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ	6
	B2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ	7
	B2.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (RD)	7
	B2.2. PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BD)	7
	B2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO (OK)	7
	B2.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (OV)	8
	B2.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)	8
	B2.6. PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ (VZ)	8
	B3. PARCELACE	8
C.	DRUH A ÚČEL UMISŤOVÁNÍ STAVEB	9
D.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	9
	D1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	9
	D1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	9
	D1.2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ	9
	D1.3. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	9
	D2. OBČANSKÁ VYBAVENOST	10
	D2.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	10
	D2.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	10
	D3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	10
	D3.1. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	10
	D4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	11
	D4.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	12
	D4.1.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	12
	D4.1.2 ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD	12
	D4.1.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA	13
	D4.1.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	13
	D4.1.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	13
	D4.1.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, VEDENÍ SDĚLOVACÍCH A DATOVÝCH KABELŮ	13
	D4.1.7 MÍSTA PRO UMÍSTĚNÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD A NA TŘÍDĚNÝ ODPAD	13
E.	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANNY KRAJINNÉHO RÁZU	14
	E.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB	14
	E.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	14
F.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	15
G.	PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	15
	G1. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU	15
	G2. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	15
H.	PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ	16
I.	PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ	16

J.	PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA	16
K.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	16
L.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	16
M.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	17
N.	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	17
O.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	18
P.	VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	18
Q.	POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	18
R.	TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, V ROZSAHU ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU	18
S.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	18

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází ve městě Roztoky (okres Praha-západ), na západním okraji místní části Žalov, v katastrálním území Žalov [742511]. Plocha má nepravidelný tvar a skládá se ze tří částí. Hlavní část je z jihu ohraničena ulicí Za Cihelnou, z východu navrženým logistickým parkem se základní školou při ulici Přemyslovská a ze západu a severu nezastavěnou krajinou. Dvě menší plochy se nacházejí v zastavěném území. První, na křižovatce Přílepské a Přemyslovské, je nyní využívána jako skladová plocha, a druhá západně od ulice Bořivojova, která je nezastavěná a zatravněná. Obě menší plochy mají téměř rovinný terén. Hlavní plocha je v současné době nezastavěná a konfigurace terénu je svažité severovýchodním směrem s výraznou navázkou v západní části.

Vymezení řešené plochy je vyznačeno ve všech výkresech grafické části regulačního plánu jako hranice řešené plochy.

Tabulka dotčených parcel:

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Výměra pozemku v RP (m ²)	Vlastník
2945/2	19	19	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2980	470	65	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2988	44	44	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2989	18	18	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2994/1	15790	15790	Ing. Radislav a Jandová, Pod Hřbitovem 321, 53003 Pardubice
2994/3	4492	4492	Ing. Radislav a Jandová, Pod Hřbitovem 321, 53003 Pardubice
2994/4	4140	4140	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
2994/5	1984	1588	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2994/14	65	65	Ing. Radislav a Jandová, Pod Hřbitovem 321, 53003 Pardubice
2994/16	484	484	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
2994/32	814	814	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
2994/33	41	41	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2994/34	350	350	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
2996/1	784	159	Alžběta Rezková, č. p. 307, Staré Dejvice podíl 1/2 František Vaněk, náměstí 5. května 48, 41117 Libochovice podíl 1/4 Václav Vaněk, č. p. 136, 26712 Chrustenice podíl 1/4
2996/2	114	114	Česká republika, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
2996/5	209	99	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3015	39	39	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3017	4932	4932	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3018	6363	6363	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
st. 3019	640	640	Petr Macháček, Za cihelnou 1191, 25263 Roztoky
3020	571	571	Petr Macháček, Za cihelnou 1191, 25263 Roztoky
3021	1029	1029	Petr Macháček, Za cihelnou 1191, 25263 Roztoky
st. 3022/1	85	85	Radka Biňovcová, Za cihelnou 1192, 25263 Roztoky podíl 1/2 Jan Vavříček, Molákova 592/20, 18600 Praha 8 podíl 5/12 Ludmila Ludmila, Molákova 592/20, 18600 Praha podíl 1/12

st. 3022/2	33	33	Radka Biňovcová, Za cihelnu 1192, 25263 Roztoky podíl 1/3 Jan Vavříček, Molákov a 592/20, 18600 Praha 8 podíl 5/13 Ludmila Ludmila, Molákov a 592/20, 18600 Praha podíl 1/13
3023	2094	2094	Radka Biňovcová, Za cihelnu 1192, 25263 Roztoky podíl 1/2 Jan Vavříček, Molákov a 592/20, 18600 Praha 8 podíl 5/12 Ludmila Ludmila, Molákov a 592/20, 18600 Praha podíl 1/12
3024	5599	5599	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
3025	1550	1550	HYPOS PLUS s. r.o., Fričova 2, Vinohrady, 12000 Praha
3028/1	4234	633	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3818/15	299	299	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3827/15	14264	2400	Jarmila Chlupatá, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6 František Král, Za Humny 29/2, 25262 Únětice podíl 4/6 Marie Králová, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6
3827/16	23653	3390	Ivan Bohuslav, Žižkova 652, 58001 Havlíčkův Brod
3827/17	19790	1930	Karel Vojtěchovský, Podbělohorská 3108/25, 15000 Praha 5
3827/18	19902	1820	Jarmila Chlupatá, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6 František Král, Za Humny 29/2, 25262 Únětice podíl 4/6 Marie Králová, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6
3827/19	18315	1681	Jarmila Chlupatá, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6 František Král, Za Humny 29/2, 25262 Únětice podíl 4/6 Marie Králová, Jasmínová 2607/13, 10600 Praha 10 podíl 1/6
3827/21	870	640	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3827/22	391	391	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3828/1	513	3	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
3828/3	130	27	Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky
Hlavní část A celkem	154984	64431	
3028/270	2318	2318	VTP ROZTOKY a.s., Bucharova 2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5
Část B celkem	2318	2318	
3028/5	2800	2800	R E N O V A, s.r.o., Přílepská 1791, 25263 Roztoky
3028/155	733	733	R E N O V A, s.r.o., Přílepská 1791, 25263 Roztoky
Část C celkem	3533	3533	
Celkem	160835	70282	

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B1. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

RP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
B2.1	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	RD
B2.2	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	BD
B2.3	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO	OK
B2.4	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO	OV
B2.5	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	VP

B2.6	PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ	VZ
------	-----------------------	----

Plochy jsou vyznačeny v hlavním výkrese grafické části regulačního plánu.

B2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Využití pozemků je regulováno hlavním, přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím jednotlivých ploch.

B2.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (RD)

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.2. PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BD)

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, ubytování a stravování, veřejná správa a administrativa, kulturu, sociální služby, zdravotní služby, vzdělávání a výchovu a sport do 30 % z celkové podlahové plochy stavby

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO (OK)

Hlavní využití:

- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování, veřejná správa a administrativa

Přípustné využití:

- stavby pro kulturu
- sociální služby
- zdravotní služby
- církevní stavby
- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby pro bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití
- veřejná prostranství
- dopravní infrastruktura zajišťující rozšíření křížení ulic Přílepská a Přemyslovská v bloku BL 12

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

B2.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (OV)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s funkcí hřbitova
- související stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí hřbitova
- odstavné a parkovací plochy
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

B2.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- stanoviště pro umístění tříděného a komunálního odpadu v označených místech
- doplňkové stavby slučitelné s veřejným prostranstvím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.6. PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ (VZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- vodní toky, plochy a prvky
- dětské hřiště, prvky parteru slučitelné s veřejnou zelení
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- doplňkové stavby slučitelné s veřejným prostranstvím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B3. PARCELACE

Regulační plán navrhuje parcelaci na jednotlivé pozemky. Hranice mezi bloky pozemků nebo blokem pozemků a veřejným prostranstvím je vymezena uliční čarou. Blok pozemků je označen kódem bloku a zobrazen v hlavním výkrese grafické části. Pozemky jsou označeny číslem pozemku v bloku.

Od navrženého vymezení jednotlivých parcel se lze odchýlit pouze v případě potřeby samostatných parcel pro doplňkové funkce jako např. vjezdy do objektů, parkovací stání, předzahrádky, prostor pro ukládání tříděného odpadu, objekty technické infrastruktury, dětská hřiště, pěší komunikace nebo drobné úpravy při řešení vypořádání majetkoprávních vztahů atd. Nesmí být oddělen další samostatný pozemek pro výstavbu dalších objektů sloužících k bydlení.

Minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu je 600 m², pro dvojdům 400 m², pro ostatní stavby není min. výměra stanovena.

Výškové vyrovnání v rámci čistých terénních úprav je třeba řešit svahováním nebo pomocí opěrných zdí až na hranici pozemku. Prioritně řešit vyrovnání terénních nerovností svahováním pouze tam, kde to stavebně technické podmínky nedovolí, řešit vyrovnání prostřednictvím opěrných stěn. Max. výška opěrných

stěn je stanovena na 2 m nad okolní terén pro jednu výškovou úroveň. Je doporučeno materiálové řešení formou kamenných stěn např. gabiónů.

Přesná poloha pěších komunikací v plochách veřejné zeleně bude upřesněna v dalších stupních PD, nemůže však dojít k jejich vypuštění.

C. DRUH A ÚČEL UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Jsou umisťovány stavby:

- obytné: rodinné domy a bytové domy k naplňování funkce trvalého bydlení,
- občanské: hřbitov a doplňková funkce občanského vybavení k naplňování funkce občanského vybavení
- inženýrské: technická infrastruktura k naplňování funkce technického vybavení
- dopravní: dopravní infrastruktura k zajištění komunikačního propojení a prostupnosti území

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Vymezené plochy veřejných prostranství jsou: plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejných prostranství (VP).

D1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

RP vymezuje závazné regulační čáry „stromořadí“ v plochách veřejných prostranství, stromořadí bude realizováno s maximální vzdáleností jednotlivých stromů 15 m.

Regulativ „parkovací stání“ vymezuje plochy pro umístění parkovacích stání ve veřejném prostoru, kde musí být umístěna min. tři parkovací stání v dané části ulice, pokud není stanoveno jinak. V ulici Za Cihelnou musí být umístěno min. 5 parkovacích stání, v ulici jižně od bloku BL01 musí být umístěno min. 10 parkovacích stání tak jako v ulici západně od bloků BL03 a BL02. Zároveň musí být splněn závazný koeficient vlivu stupně automobilizace $k_a=1,5$.

Překryvná značka „plocha pro tříděný a komunální odpad“ vymezuje polohy stanovišť tříděného a komunálního odpadu v plochách veřejných prostranství. Poloha těchto míst může být změněna, avšak počet nesmí být snížen. Ve zvolených místech není možné vést podzemní inženýrské sítě tak, aby nebyla znemožněna realizace podzemních kontejnerů.

D1.2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ

Stromořadí jsou vymezena regulační čarou ve veřejných prostranstvích, součástí následné dokumentace musí být řešení sadových úprav, stromořadí bude umístěno do pásu zeleně nebo do zpevněné plochy chodníku.

Na min. 20 % ploch veřejné zeleně (VZ) budou umístěny volné stromy nebo skupiny stromů umisťované přednostně při hranicích těchto ploch. Tato podmínka neplatí u ploch menších než 250 m².

V plochách veřejné zeleně je možné umístit dětské hřiště a prvky parteru slučitelné s veřejnou zelení (jako např. venkovní fitness, grillpointy, apod.).

D1.3. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Prostor pro parkovací stání je vymezen regulativem „parkovací stání“. Podél ploch komunikací je možné umisťovat pouze „podélná parkovací stání“ kromě plochy veřejné zeleně u hřbitova, kde je možné umístit i kolmá stání, vždy však s výměnou zeleně a vzrostlým stromem po max. 4 stáních.

V grafické části jsou vymezeny v plochách veřejné zeleně stezky pro chodce, popřípadě stezky pro pěší a cyklisty. Stezka bude zpevněná bezbariérová, s povrchem blízkým přírodnímu charakteru (jako např. mlatový povrch apod.) a musí respektovat morfologii terénu. Přesné trasování stezky bude upřesněno následnou dokumentací, přičemž závazné je umístění napojovacích bodů (vyznačení v grafické části) s vymezenou sítí ostatních komunikací.

D2. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Vymezené plochy občanského vybavení jsou: plochy občanského vybavení komerčního (OK) a plocha občanského vybavení veřejného (OV).

D2.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Podmínky pro umístění staveb v ploše občanského vybavení veřejného (OV) nejsou stanoveny, jelikož se v řešené ploše nachází pouze minoritní část celé funkční plochy, je stanoveno pouze funkční využití.

V ploše občanského vybavení komerčního (OK) byly stanoveny stavební čáry vymežující prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára nepřekročitelná – zástavba nesmí překročit tuto čáru směrem do veřejného prostoru, avšak nemusí být dodržena jednotná stavební čára v celém svém průběhu. Stavební čáry jsou stanoveny ve výkresové části vzdáleností od uliční čáry.

Pro plochy občanského vybavení komerčního (OK) je parcelace závazná, pro plochu občanského vybavení veřejného (OV) je dělení pozemků možné.

D2.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Podmínky pro prostorové uspořádání staveb v ploše občanského vybavení veřejného (OV) nejsou stanoveny, jelikož se v řešené ploše nachází pouze minoritní část celé funkční plochy, je stanoveno pouze funkční využití.

Pro plochy občanského vybavení komerčního (OK) je stanovena pro blok BL11 maximální výška zástavby 275,5 m n.m., pro blok BL 12 maximální výška zástavby 275 m n.m. pro část A (stavba u hlavní křižovatky) a pro část B 278 m n.m., pro obě části pak platí max. výška 4NP. Pro bloky BL11 a BL12 není stanoven tvar střechy.

V bloku BL12 není přípustné oplocení. V ostatních plochách občanského vybavení komerčního není oplocení regulováno nad rámec ÚPnSÚ Roztoky. Při umístění dětských hřišť v plochách veřejné zeleně (VZ), které ke svému provozu vyžadují oplocení, je přípustné průhledné oplocení se sloupky s možností podezdívky do výšky max. 0,5 m. Při návrhu oplocení budou minimalizovány vizuální dopady na okolní veřejná prostranství.

V bloku BL12 bude umístěna vodní plocha o min. ploše 20 m², nejen pro zachyt povrchových dešťových vod, ale i jako kompoziční a urbanistický prvek daného prostoru akcentující jeho umístění v pohledově důležitém a exponovaném prostoru. V bloku BL 12 v ploše s funkčním využitím OV bude parkování řešeno podzemními garážemi.

D3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Vymezené plochy pro stavby pozemních komunikací a plochy pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, cesty pro pěší, stezky pro pěší a cyklisty) jsou plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejných prostranství (VP).

Regulační plán vymezuje tyto stavby dopravní infrastruktury:

- místní obslužné a zklidněné komunikace
- komunikace pro pěší – chodníky
- vjezdy na pozemky
- parkovací a odstavná stání
- stezky pro chodce a cyklisty se společným provozem
- úprava křižovatek napojení řešeného území na pozemní komunikace: ul. Přílepská, ul. Za Cihelnou, ul. Souběžná.

D3.1. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Veškeré nově navrhované komunikace budou v souladu zejména s § 20 odst. 4 a § 22 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a příslušnými normami. Napojení nových komunikací na silnice II. a III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu a příslušným normám (např. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je

pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m, nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m, komunikace budou mít kapacitu odpovídající dopravnímu zatížení). Vozovka včetně případných chodníků bude mít zajištěno dostatečné odvodnění (viz kapitola D4.1.2).

Uspořádání místních komunikací III. třídy bude dvoupruhové s obousměrným provozem kromě ulice Souběžná, kde je vzhledem ke stísněným podmínkám navržena jednosměrná komunikace. Šířka jízdního pásu dvoupruhové místní komunikace bude 5,5 m, jednopruhé pak 3,5 m. Dopravní zklidnění v zóně 30 (profil A, B a C) bude řešeno aplikací zklidňujících prvků se zpomalovacími prahy na vjezdu a výjezdu. Obytné zóny jsou navrženy v profilech D, E, F. Povrch komunikací bude řešen v živičné úpravě nebo s dlážděným krytem bez bližší specifikace.

Hromadná doprava není řešena.

Komunikace pěší a pro cyklisty jsou chodníky, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy) a plochy pro pěší dopravu jako součást hlavních veřejných prostranství. Chodníky budou jednostranné a jsou považovány za součást prostoru místních komunikací, v jehož rámci budou řešeny. Základní šířka pruhu pro chodce bude 0,75 m. Šířka pásu stezky pro společný provoz chodců a cyklistů bude min. 2,5 m, respektive 3,0 m. Regulační plán nenavrhuje samostatné stezky pro cyklisty. Povrch chodníků bude řešen s dlážděným krytem bez bližší specifikace. Uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených nebo umělých vodicích linií. Komunikace pro pěší a cyklisty musí splňovat technické podmínky (NAVRHOVÁNÍ KOMUNIKACÍ PRO CYKLISTY, Ministerstvo dopravy, květen 2017, TP 179).

Regulační plán předepisuje spojitě stromořadí ve veřejných prostranstvích, pole pro stromy bude široké min. 2 m. V profilu A je uvažováno s integrovanými stromy mezi parkovacími stánkami max. po 4 stánkách. Pruh zeleně se vzrostlým stromem musí být min. 2 m široký, resp. šířka bude sjednocena s šířkou stání při podélném stání 2 m při kolmém stání min. 5 m, druhý rozměr bude pak min. 2,5 m.

Pro návrh parkovacích stání a komunikací v navazující projektové přípravě a dokumentaci staveb se stanovuje pro parkovací pásy dodržet vzorové sestavy znázorněné na výkrese P.3. Podél ploch komunikací je možné umísťovat pouze „podélná parkovací stání“ kromě plochy veřejné zeleně u hřbitova, kde je možné umístit i kolmá stání, vždy však s výměnou zeleně a vzrostlým stromem po max. 4 stánkách.

Parkovací plochy na terénu je přípustné budovat na vymezených pozemcích dopravní infrastruktury a na pozemcích ploch veřejných prostranství (VP); tyto parkovací plochy musí být veřejné bez omezení přístupu. Minimální počty parkovacích stání pro jednotlivé větve místních obslužných komunikací jsou tři parkovací stání v dané části ulice, v ulici Za Cihelnou musí být umístěno min. 5 parkovacích stání, v ulici jižně od bloku BL01 min. 10 parkovacích stání tak jako v ulici západně od bloků BL03 a BL02.

Odstavná stání pro rodinné a bytové domy budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb. Parkovací a odstavná stání pro stavby občanského vybavení komerčního budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb občanského vybavení.

Povrch parkovacích a odstavných ploch bude přednostně řešen ze zatravnovací dlažby se štěrkovou výplní. Prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a komunikací bude odpovídat příslušným normám. Závazný koeficient vlivu stupně automobilizace ve smyslu ČSN 73 6110 pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení se stanovuje koeficientem $k_a=1,5$. Regulační plán v území nepřipouští samostatné řadové a hromadné garáže na terénu. Samostatně stojící jednotlivé nadzemní garáže lze realizovat pouze v plochách bydlení v rodinných domech. V plochách bydlení v bytových domech (BD) budou parkovací stání umístěna jako součást hmoty objektu, koeficient parkovacích stání je stanoven 1,2-2 stání na byt (resp. pro byt o velikosti 1+kk koeficient 1,2, od velikosti bytu 4+kk a více koeficient 2 stání). Min. počet parkovacích stání v plochách bydlení v rodinných domech (RD) jsou dvě stání nebo je počet roven počtu bytů v domě.

D4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

RP vymezuje tyto hlavní / páteřní stoky, řady, trubní a kabelová vedení:

- dešťová kanalizace
- splašková kanalizace
- vodovod

- STL plynovod
- vedení VN s trafostanicí
- vedení veřejného osvětlení.

D4.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V rámci následných řízení musí být respektovány zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.

Inženýrské sítě, zejména pak plynovod, je nutné řešit s ohledem na možnost zvýšeného sedání navážek.

D4.1.1 Kanalizace splašková

Navrhované stavby budou odkanalizovány splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající splaškové kanalizace.

Jihozápadní část území bude napojena na stávající stoku splaškové kanalizace v ulici Krolmusova. Stávající stoka bude prodloužena do ulice Za Cihelnou a dále podél západního okraje řešené plochy. Pro napojení bloku BL09 v severovýchodním cípu území je navrženo krátké prodloužení stávající stoky v ulici Souběžná. Splaškové vody z hlavní části území budou napojeny na stoku plánovanou v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy, která vyústí v ulici Přemyslovská. Blok B12 bude napojen do splaškové stoky v ulici Přílepská nebo Přemyslovská a blok B11 do ulice Bořivojova. Bloky BL 09 a BL 12 budou odkanalizovány přes ČSOV Žalov. Podmínkou pro navyšování nátoku splaškových vod na stávající ČSOV Žalov je dořešení koncepce odvádění dešťových vod z lokality Žalov (viz část D4.1.2).

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhované splaškové kanalizace jsou zakresleny v grafické části.

D4.1.2 Odvádění dešťových vod

Dešťové vody spadlé na parcely domů budou likvidovány v rámci těchto parcel, budou jímány a využity pro zavlažování zeleně.

V ulicích je navržena dešťová kanalizace, která napojí uliční vpusti odvodnění komunikací a zpevněných ploch. Dešťová kanalizace z převážné části území bude zaústěna do retenční nádrže s regulovaným odtokem, dále vedena do dešťové kanalizace plánované v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy.

Retenční nádrž je navržena v ploše veřejné zeleně (severně od bloku BL06). Odtok do dešťové kanalizace bude škrcen a napojen na dešťovou kanalizaci sousedního projektu VTP v plánované nové ulici.

Na severovýchodě a jihovýchodě řešené plochy jsou menší plochy komunikací, které není možno gravitačně odvodnit do navrhované retenční nádrže. Pro tyto omezené plochy jsou navrženy menší retenční objekty a vsakovací vrty v plochách veřejné zeleně jižně od bloku BL08 a severně od bloku BL07.

Řešení dešťové kanalizace jako oddílné musí být technicky navrženo tak, aby bylo eliminováno riziko zaplavení jiných částí sídla v místě jejího vyústění.

Podmínkou pro zajištění funkčnosti odtoku dešťových vod je dořešení koncepce odvádění dešťových vod z lokality Žalov a to dobudováním samostatné dešťové kanalizace zaústěné do recipientu, tedy odvedení veškerých dešťových vod napojených do kanalizace odvádějící odpadní vody přes ČSOV Žalov, která je dnes na hranici kapacity. V případě, že dojde k časovému překrytí, tedy dočasnému odvádění dešťových vod z VTP Žalov (včetně nové ZŠ) a ploch řešených tímto regulačním plánem, je nutné nově posoudit kapacity ČSOV Žalov a výtlačného potrubí s návrhem řešení pro zachování provozuschopnosti, a to i s ohledem na platnou legislativu v souvislosti s případnými případy bezpečnostním přepadem ČSOV. S tímto problémem přímo souvisí i navyšování nátoku splaškových vod (část D4.1.1).

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhované dešťové kanalizace jsou zakresleny v grafické části.

D4.1.3 Zásobování vodou, požární ochrana

Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní řady v ulici Za Cihelnou a na vodovodní řady plánované v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy. Blok B12 bude napojen v ulici Přílepská nebo Přemyslovská a blok B11 z ulice Bořivojova.

Navrhované vodovodní řady budou ukládány v rámci nových obslužných komunikací a budou v rámci možností zokruhovány.

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhovaných vodovodních řadů jsou zakresleny v grafické části.

Požární ochrana

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou) a bude osazena hydranty v předepsané vzdálenosti (mezi sebou a od jednotlivých objektů).

D4.1.4 Zásobování plynem

Řešená plocha bude plynifikována prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Za Cihelnou.

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhovaných plynovodních řadů jsou zakresleny v grafické části.

D4.1.5 Zásobování elektrickou energií

V centrální části řešené plochy je navržena jedna nová nadzemní trafostanice 22/0,4 kV, situovaná v centrální části hlavní řešené plochy, která bude napojena kabelovým vedením VN smyčkově ze stávající trafostanice. Kabelové rozvody NN budou napájeny z trafostanic 22/0,4 kV, budou uloženy v chodnících, popř. v přidruženém pásu podél komunikace dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a příslušných oborových norem. S vedením kabelu NN v ulicích je počítáno v pásu nejbližší zástavbě (dle ČSN 736005), proto tyto trasy nejsou v grafické příloze regulačního plánu zakreslovány.

Stávající a navrhované rozvody elektrické energie jsou zakresleny v grafické příloze. Plocha pro realizaci nové trafostanice je vymezena v grafické části překryvnou plochou technické infrastruktury s označením TS, její poloha může být v následující dokumentaci upravena stejně tak jako plošný rozsah.

D4.1.6 Veřejné osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů

Nově navrhované ulice v řešené ploše budou osvětlovány v souladu s okolní zástavbou. Stožáry VO budou svým charakterem navazovat na stožáry a svítidla použitá v okolních ulicích. Kabelové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v přidruženém pásu navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení, tedy v souběhu s ostatními kabely NN nebo v ose stožárů.

Stavby budou napojeny na jednotnou telefonní / datovou síť kabelovými rozvody napojenými ze stávající sítě dle podmínek provozovatele zařízení. Nové telefonní kabely budou kladeny v přidružených páslech navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Musí být zajištěny podmínky pro budoucí realizaci veřejného osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů v rámci ploch veřejných prostranství navazujících na veřejné komunikace.

D4.1.7 Místa pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad

Regulační plán stanovuje dvě polohy pro umístění stanovišť na komunální a tříděný odpad jihovýchodně od bloku BL06 a východně od bloku BL02. Nádoby na odpad na pozemcích obytných staveb budou integrovány do oplocení nejbližších pozemků nebo budou opatřeny přístřeškem. Nádoby je možné realizovat i jako podzemní.

Překryvná značka „plocha pro tříděný a komunální odpad“ vymezuje polohy stanovišť tříděného a komunálního odpadu v ploše veřejných prostranství. Poloha těchto míst může být změněna, avšak počet nesmí být snížen. Ve zvolených místech není možné vést podzemní inženýrské sítě tak, aby nebyla znemožněna realizace podzemních kontejnerů.

E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANNY KRAJINNÉHO RÁZU
--

Vymezené plochy jsou plochy bydlení v rodinných domech (RD) a plochy bydlení v bytových domech (BD).

E.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Byly stanoveny stavební čáry vymežující prostor, ve kterém může být umístěna hlavní stavba při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára závazná - zástavba resp. hlavní stavební objem musí dodržet stavební čáru v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat). Stavební čára nepřekročitelná - zástavba nesmí překročit tuto čáru směrem do veřejného prostoru, avšak nemusí být dodržena jednotná stavební čára v celém svém průběhu. Stavba musí mít rovnoběžnou uliční fasádu se stavební čarou, podmínka neplatí pro blok BL07 a v případě druhé stavby v bloku BL05. Vykonzolované části staveb mohou přesáhnout prostor vymezený stavebními čarami. Stavební čáry jsou stanoveny ve výkresové části vzdáleností od uliční čáry.

Požadavek pro bloky BL07, BL08, BL09: V dalším stupni posuzování bude nutné hlukovou zátěž z provozu VTP areálu a ZŠ blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.

Požadavek pro bloky BL11 a BL12: V dalším stupni posuzování musí být prokázáno splnění hygienických limitů ze stacionárních zdrojů v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávajících staveb a v případě umístění stavby pro vzdělávání a výchovy, popř. stavby pro bydlení bude nutné v dalším stupni řízení doložit hlukovou studii z provozu sousedních komerčních ploch a z komunikací Přílepská a Přemyslovská, popř. návrh protihlukových opatření.

Pro všechny plochy je závazná parcelace zobrazená v grafické části, rozdělování pozemků se nepřipouští. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) se slučování pozemků nepřipouští. V bloku BL05 je možné umístit max. dva bytové domy.

Zejména pod blokem BL 02 a částečně bloky BL 01, BL 03, BL 04, BL05 a BL 06 se nacházela těžební jáma, která byla zavezena. Některé pozemky jsou zavezeny nehomogenním materiálem na jílovitém podloží, a proto je nutné tuto skutečnost zohlednit při zakládání.

E.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Počet podzemních podlaží není omezen. Je stanovena minimální a maximální výška zástavby. Pro plochy bydlení v rodinných domech (RD) se minimální výška zástavby pohybuje od 2 nadzemních podlaží do 3 nadzemních podlaží. Pokud není v grafické části minimální výška zástavby popsána, není určena. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) se minimální výška zástavby pohybuje od 2 + ustupující nadzemních podlaží do 3 + ustupující nadzemních podlaží.

Podzemní podlaží je definováno dle normy ČSN 73 4301, kde je za podzemní podlaží považováno každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Ustupující podlaží musí mít zastavěnou plochu max. 70 % zastavěné plochy podlaží pod ustupujícím podlažím.

Pro jednotlivé pozemky je stanoveno procento maximální zastavěné plochy pozemku a minimální procento nezpevněných (zatravněných) ploch. Zastavěná plocha pozemku je definována v §2 čl. (7) stavebního zákona.

Oplocení v plochách bydlení v rodinných domech (RD) je stanoveno do výšky max. 1,8 m. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) je regulativ oplocení totožný jako pro plochy bydlení v rodinných domech avšak části pozemku, které neslouží jako předzahrádky, nesmí být oploceny a pak budou řešeny jako veřejně přístupná parková plocha.

V rámci následných řízení musí být respektovány zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.

F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Regulační plán vymezuje plochy pro výstavbu a zeleň. Napojení jednotlivých ulic a prostranství respektuje současnou strukturu města Roztoky a zajišťuje prostupnost území.

Plocha veřejné zeleně severně od bloků BL01 a BL05 bude řešena jako volná krajina s výsadbou resp. zachováním vzrostlých stromů, přípustné je i umístění vodních prvků. Plocha veřejné zeleně sousedící s blokem BL06 bude koncipována jako hlavní veřejný prostor s parkovou úpravou a vzrostlou zelení, do něhož ústí stromořadí procházející veřejným prostorem od severozápadu řešené plochy. Řešená plocha je doplněna o dvě další menší plochy veřejné zeleně (VZ) u bloku BL05 a BL08. Stávající zeleň bude v maximální míře zachována, všechny kácené stromy budou nahrazeny novou výsadbou.

G. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU**G1. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU**

Napojení lokality na stávající komunikaci resp. silnici III/2421 bude v souladu s podmínkami vstupu do komunikace a provedení stavby určené správcem komunikace (KSÚS Středočeského kraje).

Vjezdy na pozemky pevně dané pro plochy bydlení v rodinných domech (RD) se umísťují dle značky. Jedná se vždy o dva sdružené vjezdy, které jsou umístěny v prostoru od společné hranice pozemku do vzdálenosti 3,5 m, v odůvodněných případech do vzdálenosti 6,0 m pouze za podmínky, že tím není vyloučeno zřízení parkovacího stání ve veřejném prostranství dle grafické části. Plovoucí vjezdy na pozemky ploch pro bydlení v rodinných domech (RD) a pro bydlení v bytových domech (BD) se umísťují dle značky, která určuje stranu pozemku, kde bude vjezd umístěn. U bloku BL 12 se jedná o orientační polohy a počty vjezdů, které mohou být měněny.

Regulační plán stanovuje minimální počty parkovacích a odstavných stání v plochách veřejných prostranství (VP) pro plochy bydlení v rodinných domech (RD), pro plochy bydlení v bytových domech (BD) a plochy občanského vybavení komerčního (OK) dle bodu D3.1.

Samostatně stojící jednotlivé nadzemní garáže lze realizovat pouze v plochách bydlení v rodinných domech. V plochách bydlení v bytových domech (BD) budou parkovací stání umístěna jako součást hmoty objektu.

Inženýrské sítě budou přednostně ukládány do komunikací. Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude řešeno do dešťové kanalizace. Je nutné koordinovat napojení na navazující dopravní infrastrukturu jak z hlediska šířky uličního profilu tak z hlediska výškových poměrů.

G2. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení jednotlivých staveb na vodovod bude realizováno domovními přípojkami, ukončení přípojek je předpokládáno ve vodoměrných šachtách za hranicemi připojovaných pozemků, popř. v připojovaných domech za vstupem obvodovou zdí. Přípojky budou napojeny na řad pomocí navrtávacích pasů. Za místem napojení budou osazeny uzávěry – šoupátka ovládaná pomocí zemních souprav.

Přípojky splaškové kanalizace budou napojeny na stoky pomocí odbočkových tvarovek a budou ukončeny v revizních šachtách za hranicemi připojovaných pozemků. Dále budou pokračovat domovní svody objektů.

Dešťové vody spadlé na parcely rodinných domů budou likvidovány v rámci těchto parcel, budou jímány a využity pro zavlažování zeleně. Odvádění dešťových vod z ulic a veřejných ploch z převážné části území bude pomocí dešťové kanalizace zaústěné do retenční nádrže s regulovaným odtokem max. 10 l/s, dále vedeným do dešťové kanalizace. Pro menší plochy ulic, které nelze napojit do retenční nádrže, jsou navrženy vsakovací vrty s menšími retenčními objekty. Odtoky z retenčních objektů budou vedeny do vsakovacích vrtů hloubky 10 – 14 m. Na dešťové kanalizaci jsou tedy navrženy revizní šachty, retenční objekty a vrty pro vsakování dešťové vody.

Plynovodní přípojky budou napojeny na STL plynovod navrtávacím přípojkovým T-kusem. Přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem plynu v domovním pilíři, kde bude kromě hlavního uzávěru osazen rovněž regulátor a plynoměr.

Nově navrhované kabelové trasy NN 0,4 kV budou smyčkově napojeny v přípojkových a elektroměrových skříních jednotlivých odběratelů, které budou umístěny v integrovaném pilíři na hranici pozemku. Domovní rozvod elektrické energie bude veden z elektroměrového rozvaděče.

Jednotlivé stavby budou napojeny telekomunikačními rozvody prostřednictvím kabelů napojených z účastnického rozvaděče-

Trasy technické infrastruktury jsou navrženy v nových komunikacích podél připojovaných parcel, v souběhu tedy navrhovaný STL plynovod, vodovod, splašková a dešťová kanalizace a vedení elektrické energie. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Je nutné koordinovat napojení na navazující technickou infrastrukturu jak z hlediska výškových poměrů tak napojovacích míst. Zejména z důvodu vymezení hranice řešené plochy, kdy napojovací místo obsahuje pouze částečnou šíři uličního profilu nikoli celou, jak by bylo logické.

H. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Regulační plán nestanovuje podmínky pro změnu využití území.

I. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

Regulační plán nestanovuje podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území.

J. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Podmínky pro ochranná pásma vodovodů a kanalizací jsou dána předpisem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a rozvodů elektrické energie jsou dána předpisem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro ochranná pásma telekomunikačních vedení a zařízení jsou dána předpisem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu letiště Praha – Ruzyně. V následných řízení musí být toto ochranné pásmo respektováno dle předpisu č.49/1997 Sb. Zákona o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Je nutné akceptovat podmínky archeologického průzkumu raně středověkého pohřebiště Žalov, viz dokument „Územní studie veřejných prostranství Roztoky-Žalov, první etapa, 2017.09.

K. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Regulační plán navrhuje oddílnou kanalizaci a stanovuje podmínky odvodu dešťových vod v bodě nakládání s dešťovými srážkami v bodě D.4.1.2. Ochrana půdy je řešena v bodech D3.1 a E.2. Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude v navazující dokumentaci staveb zajištěno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Regulační plán stanovuje podmínky pro odpadové hospodářství v bodě D.4.1.7.

L. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V regulačním plánu nejsou vymezeny pozemky územního systému ekologické stability. Řešená plocha není těmito prvky dotčena.

M. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Nejsou stanoveny žádné zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a platného krizového plánu Středočeského kraje. Regulační plán neurčuje v řešené ploše budování stálých krytů pro potřeby civilní ochrany. Jako dočasné ukrytí budou sloužit podzemní podlaží nových objektů. Pro dočasné ubytování a skladování materiálu civilní obrany bude využita mateřská škola Žalov a základní škola. Zdravotní zabezpečení zajišťuje Městská nemocnice v Roztokách a zdravotní střediska obvodních a specializovaných lékařů. V případě znehodnocení zdrojů pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren nebo balené vody. Pro zřízení humanitární základny bude sloužit mateřská škola či základní škola. Požární ochrana je popsána v bodě D.4.1.3.

N. 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

RP vymezuje tyto VPS, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- D01 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace propojující ulici Přílepskou a Za Cihelnou
- D02 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace napojující se na D01 (od křižovatky Za Cihelnou)
- D03 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace propojující D02 s ulicí Za Cihelnou
- D04 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace propojující D02 s VTP
- D05 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace propojující D02 s ulicí Za Cihelnou
- D06 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace propojující D04 s ulicí Souběžnou
- D07 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
- komunikace v ulici Za Cihelnou
- T01 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- retenční nádrž v ploše veřejné zeleně (VZ)
- T02 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- retenční nádrž v ploše veřejné zeleně (VZ)
- T03 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- retenční nádrž v ploše veřejné zeleně (VZ)
- T04 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
- trafostanice v ploše veřejné zeleně (VZ)

Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, pozemky pro asanaci ani nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

O. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby či veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

P. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Regulační plán stanovuje, zejména ve svém odůvodnění, poměrně podrobné požadavky navazujících řešení pro dopravní infrastrukturu, resp. vymezení veřejného prostoru a pro páteřní trasy technické infrastruktury (hlavní stoky, řady, trubní a kabelová vedení sítí technické infrastruktury – splaškové a dešťové kanalizace, vodovodu, plynovodu, silnoproudých a slaboproudých vedení).

Q. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Dopravní napojení na VTP bude realizováno jako poslední. Pouze dopravní napojení na Souběžnou ulici může být realizováno ještě po dopravním napojení na VTP.

Projektová dokumentace, navazující na regulační plán, bude přednostně komplexně řešit dopravní a technickou infrastrukturu na celou řešenou plochu (kromě bloků BL11 a BL12) včetně dopravního napojení na Přílepskou ulici.

Realizace ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně budou probíhat souběžně s realizací přímo souvisejících staveb pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost.

R. TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, V ROZSAHU ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Regulační plán nestanovuje žádné technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které by nahrazoval územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.

S. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část RP

Výrok obsahuje 18 stran textu.

Odůvodnění obsahuje 39 stran textu.

Grafická část RP

Výroková část obsahuje tyto 3 výkresy:

P.01	Hlavní výkres	M 1:1 000
P.02	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí	M 1:1 000
P.03	Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1:1 000

Odůvodnění obsahuje tyto 3 výkresy:

P.04	Koordinační výkres	M 1:1 000
P.05	Výkres širších vztahů	M 1:5 000
P.06	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1:1 000

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV ... věřte, že se vám vrátí



NÁZEV
MÍSTO: **K.Ú.: ŽALOV**

FÁZE: **REGULAČNÍ PLÁN**

ODŮVODNĚNÍ

09/2018

ZPRACOVATEL: SLADKÝ & PARTNERS s.r.o., projektový ateliér, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6,
zastoupená Ing.arch. Petrem Sladkým (autorizovaným architektem ČKA 02 686),
SPOLUPRÁCE: Ing.arch. Veronika Kronich, Ing.arch.Jindra Novotná

YAS
www.ateliervas.cz

ODŮVODNĚNÍ

**REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV (část odůvodnění)
TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH**

A.	ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	3
B.	POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE UST. §68 ODS. 4 SZ	4
	B1. POSOUZENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
	B2. POSOUZENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	4
	B3. POSOUZENÍ S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
	B4. POSOUZENÍ S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
C.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TĚŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	10
	C1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	10
	C2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR 20. 7. 2009 USNESENÍM Č. 929 (PŮR ČR), RESP. S AKTUALIZACÍ Č. 1 PŮR ČR, SCHVÁLENOU VLÁDOU ČR DNE 15.4.2015 MĚSTO ROZTOKY LEŽÍ V ROZVOJOVÉ OBLASTI OB 1 METROPOLITNÍ ROZVOJOVÁ OBLAST PRAHA. DŮVODY VYMEZENÍ TÉTO ROZVOJOVÉ OBLASTI JSOU NÁSLEDUJÍCÍ:	11
	C3. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE, VYDANÝMI ZASTUPITELSTVEM STŘEDOČESKÉHO KRAJE DNE 7. 2. 2012 (ZÚR SK), RESP. S AKTUALIZACÍ Č. 1 ZÚR SK, SCHVÁLENOU USN. ZK Č. 007-18/2015/ZK ZE DNE 27.7.2015	12
	C4. VYHODNOCENÍ SOULADU S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM SÍDELNÍHO ÚTVARU MĚSTA ROZTOKY	12
D.	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§69 ODS. 3 SZ)	12
E.	ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	13
	E.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	13
	E1.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	13
	E1.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST	14
	E1.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	14
	E.2. KONCEPCE TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ	14
	E2.1. GEOLOGIE	15
	E2.2. KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	15
	E2.3. ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD	16
	E2.4. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA	17
	E2.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	18
	E2.6. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	18
	E2.7. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ A VEDENÍ SDĚLOVACÍCH A DATOVÝCH KABELŮ	18
	E2.8. MÍSTA PRO UMÍSTĚNÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD A NA TRÍDĚNNÝ ODPAD	19
F.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	19
G.	ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	20
H.	VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH DLE UST. §67 SZ	20
I.	VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK	32

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

39

A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Pořízení tohoto strategického dokumentu města bylo z vlastního podnětu schváleno Zastupitelstvem města v usnesení č.169-8/15 ze dne 26.2.2015. Důvodem pořízení je potřeba vytvořit komplexní návrh a pravidla pro území, které se nachází na okraji města částečně již zasahující na horizont s komplikovanými možnostmi napojení na dopravní i technickou infrastrukturu na značně svažitém terénu.

Následně Městský úřad Roztoky vybral a uzavřel smlouvu s tzv. létajícím pořizovatelem, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků dle ust. §24 SZ. Pořizovatel vypracoval a projednal návrh zadání regulačního plánu Horní Žalov. Návrh zadání projednala RM dne 16. 3. 2016 a následně zadání tohoto regulačního plánu schválilo dne 25. 5. 2016 zastupitelstvo města.

Protože ale došlo k dohodě nad podobou Memoranda o spolupráci při výstavbě areálu VTP Žalov a ZŠ Žalov (dále jen „Memorandum“) se společností VTP Žalov s.r.o., o participaci na výstavbě školy, byl předložen návrh na změnu tohoto zadání v rozsahu bodu (1) schváleného zadání, kdy z řešeného území tohoto regulačního plánu byly vyjmuty pozemky p.č. 2990/1, 2990/2, 2992, 2994/2 vše v k.ú. Žalov. Protože po vypuštění těchto pozemků by hranice řešeného území RP Horní Žalov nelogicky obsahovala zbytkové pozemky mezi těmito vypouštěnými a stávajícími komunikacemi Přemyslovská a Za Cihelnou, byly vypuštěny z řešení RP i dále uvedené p.p.č. 2993, 2991, 2990/2, 2996/11, 2995/14, které by bylo iracionální řešit bez návaznosti na výše uvedené pozemky a dále p.p.č. 3027/3, 3027/4, 2994/37, 3026 (st.) a východní části p.č. 2996/5 a 3028/1 dle zákresu v příloze (změna, ubrání, označeno červenou šrafovou), jejichž řešení by bylo po vypuštění výše uvedených pozemků rovněž nadbytečné.

Vzhledem k tomu, že šlo o redukci řešeného území regulačního plánu, a nikoliv o adici (přidání) dalších ploch, rozhodnul se pořizovatel proces projednání návrhu zadání RP neopakovat. Usnesením č.8 zastupitelstva města Roztoky dne 21.9.2016 se však změnila platnost vydané stavební uzávěry.

Schválené zadání RP bylo předáno zpracovateli, který zahájil práce. Nejprve byly zpracovány průzkumy území a shromáždění dostupných podkladů jako základní podklad pro zpracování samotného návrhu. Následně byly zahájeny práce na samotném návrhu RP Horní Žalov, který byl korigován v rámci jednání na městském úřadě, kterých se účastnili jak zástupci města tak majoritní vlastníci pozemků.

Nad rámec standardních podmínek, vyplývajících ze Zadání RP a stávajícího platného ÚP města, bylo nutné v přípravných fázích zpracování návrhu RP zvážit složité geomorfologické podmínky, dané zejména svažitostí terénu s pozůstatky těžební činnosti a zkoordinovat představy o uspořádání budoucí zástavby s vlastníky pozemků.

V oblasti koordinace představ vlastníků pozemků, vychází návrh RP z řady pracovních setkání, jejichž výstupy jsou formulovány v zápisech z těchto porad. Závěrečná konsensuální schůzka s vlastníky pozemků proběhla dne 17.8. 2017.

Návrh regulačního plánu Horní Žalov byl odevzdán pořizovateli v září 2017. Následně dne 4. 1. 2018 zahájil pořizovatel společné projednání návrhu regulačního plánu dne ust. § 65 stavebního zákona. Termín společného jednání o návrhu byl stanoven na úterý 23. 1. 2018 od 10:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Roztoky. Dotčené orgány byly informovány jednotlivě prostřednictvím datových schránek a vyzvány k uplatnění stanovisek k návrhu regulačního plánu do 30 dnů ode dne společného jednání, tj. do 22. 2. 2018 včetně. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla vyvěšena dne 5. 1. 2018, doručena patnáctým dnem po dni vyvěšení, tj. dne 20. 1. 2018 a termín na připomínky byl v souladu se zákonem stanoven do 15 dnů ode dne doručení dané vyhlášky. Během společného projednání návrhu regulačního plánu byla uplatněna 1 připomínka a 8 stanovisek dotčených orgánů. Dne 23. 4. 2018 připravil pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypořádání stanovisek i uplatněných připomínek a následně vydal pokyn projektantovi k vyhotovení návrhu regulačního plánu pro veřejné řízení dle ust. § 67 stavebního zákona. Návrh pro veřejné řízení byl projektantem předán pořizovateli dne 25.6.2018.

Veřejné řízení o návrhu regulačního plánu Horní Žalov zahájil pořizovatel dne 26. 7. 2018, kdy jednotlivě dotčeným orgánům rozeslal prostřednictvím datových schránek písemnost „Oznámení místa a doby konání veřejného projednání návrhu regulačního plánu HORNÍ ŽALOV“ a zároveň byla veřejnost v Roztokách informována o veřejném projednání návrhu RP a byla jí doručena, prostřednictvím veřejné vyhlášky, dokumentace návrhu RP pro veřejné řízení. Termín veřejného projednání byl pořizovatelem stanoven na pondělí 30. 7. 2018 od 17:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Roztoky. Úmyslně byl volen podvečerní čas, aby se vytvořily podmínky pro účast veřejnosti. Jednání bylo provázeno bohatou diskusí, z jednání byl pořizovatelem zpracován písemný zápis, který je součástí dokladové části. Během veřejného projednání bylo

uplatněno celkem 9 námitek a 6 připomínek, dále byla uplatněna 3 stanoviska dotčených orgánů. Většina námitek i připomínek byla vypořádána určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele kladně, stanoviska dotčených orgánů byla bez konkrétních požadavků na změny v dokumentaci regulačního plánu. Vypořádání námitek, připomínek a stanovisek provedl pořizovatel spolu s určeným zastupitelem dne 5. 9. 2018. Dne 6. 9. 2018 byl vydán pokyn pořizovatele vůči projektantovi, aby vypravil finální podobu dokumentace regulačního plánu pro vydání v zastupitelstva města dle ust. § 69 stavebního zákona. Jednání zastupitelů o vydání RP je naplánováno na 26. 9. 2018.

B. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE UST. § 68 Odst. 4SZ

B1. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR, platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje včetně aktualizace č.1 a platným územním plánem sídelního útvaru města Roztoky včetně dvou změn.

B2. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- RP vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území ve snaze adekvátně uspokojit potřeby současné generace bez ohrožení podmínek života generací budoucích,
- při řešení RP byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy týkající se rozvoje řešeného území,
- RP chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta do podmínek pro využití ploch,
- v RP je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- RP vytváří podmínky pro zabezpečení rozvoje dopravní infrastruktury (a to zejména účelových komunikací) a technické infrastruktury,
- bylo stanoveno pořadí změn v území (etapizace)
- byly vytvořeny podmínky pro rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

B3. Posouzení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Regulační plán je řešen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Grafické zobrazení RP bylo zvoleno s ohledem na přehlednost předávané informace.

RP Horní Žalov je pořizován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a s doplněním o příslušná ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

B4. Posouzení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Vypořádání STANOVISEK dotčených orgánů uplatněných k návrhu regulačního plánu HORNÍ ŽALOV po společném jednání:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘADÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace
<p>01 / MPO / MPO 1380/2018 / 9. 1. 2018 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu regulačního plánu Horní Žalov toto stanovisko: S návrhem výše uvedené územně plánovací dokumentace souhlasíme bez připomínek.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p>02 / SVS / SVS/2018/002457-S / 5. 1. 2018 Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj přijala dne 4. 1. 2018 Vaši výzvu k uplatnění stanovisek k Návrhu regulačního plánu Horní Žalov č. j.: SVS/2018/002298-S. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedenou dokumentaci a zjistila, že nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj nemá námítky k Návrhu regulačního plánu Horní Žalov.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p>03 / KHS / KHSSC 00628/2018 / 15. 2. 2018 Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vydává toto stanovisko k návrhu regulačního plánu města Roztoky – Horní Žalov: se souhlasí. V souladu s §77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění níže uvedených podmínek, které jsou stanoveny na základě požadavků § 30 a § 77 odst. 2, 4 zákona a dále dle požadavků §12 Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení“). 1/ Vzhledem k tomu, že plochy BL08 a BL09 (RD – plochy bydlení v rodinných domech) a plocha BL07 (BD – plocha bydlení v bytových domech) mohou být zatíženy nadměrným hlukem z provozu VTP areálu a ZŠ (Základní školy), budou plochy BL07, BL08, BL09 zařazeny do ploch podmíněčně přípustného využití pro bydlení. V dalším stupni posuzování bude pro dané plochy nutné tuto hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.</p>	<p>RESPEKTOVAT 1/ Požadavek pro bloky BL07, BL08, BL09 ve znění „V dalším stupni posuzování bude pro dané plochy nutné hlukovou zátěž z provozu VTP areálu a ZŠ blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru budoucích staveb.“ bude vložen do výrokové části regulačního plánu.</p>

<p>2/ Plocha BL11 a BL12 (OK - plochy občanského vybavení komerčního) musí prokázat splnění hygienických limitů ze stacionárních zdrojů v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávajících staveb a v případě umístění stavby pro vzdělávání a výchovy, popř. stavby pro bydlení bude nutné v dalším stupni řízení doložit hlukovou studii z provozu sousedních komerčních ploch a z komunikací Přílepská a Přemyslovská, popř. návrh protihlukových opatření.</p>	<p>2/ Požadavek pro bloky BL11 a BL12 ve znění „V dalším stupni posuzování musí být prokázáno splnění hygienických limitů ze stacionárních zdrojů v nejbližším chráněném venkovním prostoru stávajících staveb a v případě umístění stavby pro vzdělávání a výchovy, popř. stavby pro bydlení bude nutné v dalším stupni řízení doložit hlukovou studii z provozu sousedních komerčních ploch a z komunikací Přílepská a Přemyslovská, popř. návrh protihlukových opatření.“ bude vložen do výrokové části regulačního plánu.</p>
<p>04 / MŽP / MZP/2018/500/44 / 14. 2. 2018 Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: v zájmovém území se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů. Proto nemáme k návrhu RP Horní Žalov žádné připomínky.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p>05 / MěÚ Černošice, OŽP / MUCE 10790/2018 OŽP/Hau / 15. 2. 2018 Vodoprávní úřad: K návrhu předloženého regulačního plánu nemá připomínky. Orgán ochrany přírody: 1) OOP požaduje pro plochu občanského vybavení komerčního (OK) doplnit maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch. OOP ve svém stanovisku k návrhu zadání regulačního plánu Horní Žalov požadoval, aby nový regulační plán již obsahoval podmínky plošného uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu vyjádřené procentuálním podílem zastavěnosti. Tento požadavek OOP vychází z § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., kdy se krajinný ráz neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které jsou ÚP podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. 2) Vzhledem k přilehlé obytné zástavbě u ploch občanského vybavení komerčního BL11 a BL12 požaduje OOP vymezit izolační pásy zeleně doplněné vzrostlou keřovou a stromovou zelení, a to zejména při severní hranici obou navrhovaných lokalit se stávající obytnou zástavbou (u bloku BL 12 i při jižní hranici). Cílem OOP v procesu územního plánování dle § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 S. je prosazovat vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny. Požadovaná izolační zeleň bude nést charakter intravilánové zeleně. Mezi její základní cíle se bude řadit především zvyšování kvality obytného standardu sídla, zajištění kompozičních a estetických efektů a izolační funkce v zastavěném území. Zeleň v tomto případě bude prioritně zakrývat nevhodné pohledy a opticky zavírat prostor vymezený pro občanské komerční vybavení (BL 11 a BL 12). Dále po zapojení dřevin do prostoru bude zeleň jako celek sloužit jako vhodný biotop řady rostlinných a živočišných druhů, bude vyrovnávat teplotní poměry, zachycovat prach a tlumit hluk. Navržením této</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p>RESPEKTOVAT 1) Do výrokové části RP budou doplněny jako závazné regulativy pro plochy občanského vybavení komerčního (OK), pro bloky BL10, BL11 a BL12, maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch, stejně jako je tomu u bloků pro bydlení. Vhodný poměr ploch zpevněných a zastavěných ploch stanoví zodpovědný projektant.</p> <p>2) Na severní straně bloků BL11 a BL12 budou vymezeny pásy izolační zeleně v přiměřené šíři (5-10m).</p>

izolační zeleně OOP v procesu vytváření územního plánu naplňuje uvedené zákonné ustanovení.

3) OOP požaduje pro „plochu občanského vybavení komerční (OK)“ pro blok BL12 část B snížit maximální výšku zástavby, která je nyní stanovena na 281 m.n.m. Nadmořská výška se v této oblasti pohybuje kolem 262 m.n.m. Pokud by byla splněna maximální výška pro blok BL12 část B, která objemově zaujímá přes polovinu plochy BL12 o celkové výměře 3533 m², měla by stavba podle uvedených údajů výšku 19 m. Omezení výškové hladiny požaduje OOP z důvodu ochrany krajinného rázu, neboť podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. mohou být zásahy do krajinného rázu prováděny mimo jiné s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činnostmi snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Navrhovaná výška stavby narušuje estetické hodnoty místa a nerespektuje dosavadní soulad činností člověka a prostředí, neboť stavby podobné výšky se v okolí nenacházejí. Stavba bloku v severní i jižní části sousedí s obytnou zástavbou, a ačkoliv je umístěna v menším výrobním areálu, ze západu vybíhá do volné krajiny. Stavba bloku BL12 části B svoji navrhovanou výškou 19 m tak naruší vizuálně vymezený dotčený krajinný prostor a mění význam jednotlivých charakteristik krajinného rázu.

Orgán ochrany ovzduší:

V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Orgán odpadového hospodářství:

Orgán odpadového hospodářství nemá k návrh regulačního plánu Horní Žalov připomínky.

Orgán ochrany ZPF:

Vzhledem k tomu, že má regulační plán (RP) nahrazovat územní rozhodnutí pro dopravní infrastrukturu, resp. vymezení veřejného prostoru, musí dle § 21 odst. 2 zákona kladné stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona k regulačnímu plánu splňovat náležitosti souhlasu k odnětí půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 zákona. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF však nesplňuje náležitosti žádosti o souhlas k odnětí půdy ze ZPF uvedené v § 9 odst. 6 zákona, a tudíž nemůže zdejší orgán ochrany ZPF udělit k předloženému návrhu regulačního plánu Horní Žalov kladné stanovisko. Pro vydání kladného stanoviska k návrhu RP je třeba doplnit odůvodnění tak, aby splňovalo náležitosti žádosti uvedené v § 9 odst. 6 zákona, a to pro plochy ZPF, pro které má RP nahrazovat územní rozhodnutí.

Případně je možné podat žádost o odnětí půdy ze ZPF pro plochy ZPF, pro které má RP nahrazovat územní rozhodnutí samostatně s potřebnými náležitostmi stanovenými v § 9 odst. 6 zákona. Po vydání souhlasu k odnětí půdy ze ZPF by se tato skutečnost již pouze poznamenala do textové části regulačního plánu. Vzhledem k administrativě

3) Výška zástavby pro část „B“ bloku B12 bude snížena o 3m.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

RESPEKTOVAT

Bude postupováno přesně dle odborného doporučení orgánu ochrany ZPF, tj. bude podána žádost o odnětí půdy ze ZPF pro plochy ZPF, pro které má RP nahrazovat územní rozhodnutí samostatně s potřebnými náležitostmi stanovenými v § 9 odst. 6 zákona. Po vydání souhlasu bude tato skutečnost poznamenala do textové části regulačního plánu.

<p>spojené s vydáváním souhlasů k odnětí půdy ze ZPF (případně předpisů odvodů za odnětí) zdejší orgán ochrany ZPF preferuje právě tento postup.</p> <p>Orgán státní správy lesů: Předložený záměr se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků - území do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (ust. § 14 odst. 2 lesního zákona), a proto zdejší úřad, jako orgán státní správy lesů, není dotčeným orgánem veřejné správy.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p>06 / MD / 97/2018-910-UPR/2 / 16. 2. 2018 Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán vydává k návrhu regulačního plánu Horní Žalov stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu Horní Žalov a požadavky neuplatňujeme, jelikož řešená plocha nezasahuje do ochranného pásma železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín a vodní cesty Vltava. Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu Horní Žalov a požadavky neuplatňujeme, jelikož ochranné pásmo letiště Praha/Ruzyně je respektováno. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu Horní Žalov a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p>07 / MěÚ Černošice, OD MUCE 11960/2018 OSU / 21. 2. 2018 Městský úřad Černošice, odbor stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací, jako silniční správní úřad, vydává podle § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a podle ustanovení § 149 odst. 1 a § 136 zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen "správní řád"), toto stanovisko: S návrhem souhlasíme za předpokladu, že veškeré nově navrhované komunikace budou v souladu zejména s § 20 odst. 4 a § 22 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a příslušnými normami. Napojení nových komunikací na silnice II. a III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu a příslušným normám (např. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m, nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m, komunikace budou mít kapacitu odpovídající dopravnímu zatížení). Vozovka včetně případných chodníků bude mít zajištěno dostatečné odvodnění. Navrhovaná napojení nemovitostí na místní komunikace, silnice II. a III. třídy podléhají povolení o připojení nemovitosti na komunikaci dle § 10 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, před vydáním regulačního plánu. Napojení lokality na</p>	<p>RESPEKTOVAT Upřesňující požadavky SSÚ budou doplněny do kap. D3.1. na str. 10 a následující RP.</p>

stávající komunikaci, silnici III/2421, bude v souladu s podmínkami vstupu do komunikace a provedení stavby určené správcem komunikace, KSÚS Středočeského kraje. Za těchto podmínek souhlasíme se stavbou.	
08 / HZS / PCNP-27-2/2018/PD / 20. 2. 2018 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 4. 1. 2018 a na základě posouzení dané dokumentace vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) a odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasné koordinované stanovisko.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na změny v dokumentaci.

Během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona byla uplatněna tato dále uvedená stanoviska dotčených orgánů, která byla plně respektována, jak dokládá vyhodnocení v pravém sloupci tabulky:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky na úpravu (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace
01 / MPO / MPO 45639/ 2018 / 9. 7. 2018 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 67 odst. 2 zákona č. 183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem regulačního plánu Horní Žalov souhlasíme bez připomínek.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.
02 / KHS / KHSSC 34891/2018 / 27. 7. 2018 Na základě žádosti Městského úřadu Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, předložený upravený návrh regulačního plánu Roztoky – Horní Žalov. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: s upraveným návrhem regulačního plánu města Roztoky – Horní Žalov se souhlasí.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.
03 / MĚÚ ČERNOŠICE, OŽP / 30. 7. 2018 Vodoprávní úřad K návrhu regulačního plánu k veřejnému projednání nemáme připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. Orgán ochrany přírody Orgán ochrany přírody nemá k návrhu regulačního plánu Žalov k veřejnému projednání připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu. RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.

<p>Orgán ochrany ovzduší V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje</p> <p>Orgán odpadového hospodářství Orgán odpadového hospodářství nemá k veřejnému projednání návrhu regulačního plánu Žalov připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p> <p>Orgán ochrany ZPF Zdejší orgán ochrany ZPF připomíná, že vzhledem k tomu, že má regulační plán (RP) nahrazovat územní rozhodnutí pro dopravní infrastrukturu, resp. vymezení veřejného prostoru, je nutné před vydáním RP získat souhlas k odnětí půdy ze ZPF pro tyto plochy. Blíže viz vyjádření k původnímu návrhu RP ze dne 15. 2. 2018 Toto je stanovisko ve smyslu § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb.</p> <p>Orgán státní správy lesů Předložený záměr se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků - území do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (ust. § 14 odst. 2 lesního zákona), a proto zdejší úřad, jako orgán státní správy lesů, není dotčeným orgánem veřejné správy. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu, stanovisko KÚSK, OŽP nebylo vydáno, podle příslušných ustanovení § 67 stavebního zákona se má tedy za to, že KÚ s návrhem regulačního plánu souhlasí.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.</p> <p>RESPEKTOVAT Po zpracování finální podoby dokumentace návrhu regulačního plánu pro projednání a případné vydání v ZM Roztoky bude ještě před tím požádáno o souhlas k odnětí půdy ze ZPF pro tyto plochy na příslušný orgán ochrany ZPF, zde tedy na Městský úřad Černošice.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.</p>
---	--

C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TĚŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

C1. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Řešené plochy se nacházejí na západním okraji města Roztoky v blízkosti hlavní komunikace v ulici Přílepská a neméně významné v rámci části Žalov ulice Přemyslovská. Řešení navržená tímto RP významným způsobem neovlivní širší vztahy v území.

Řešené plochy svým charakterem navazují na okolní zástavbu. V okolí se vyskytují stavby pro bydlení s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím terénně níže pak stavby se dvěma nadzemními podlažními, příp. s obytným podkrovím. Bytové domy mají max. tři + ustupující nadzemní podlaží. Ve východní části dojde k transformaci skladového a výrobního areálu na základní školu se dvěma nadzemními podlažními a technologickým parkem se třemi objekty o čtyřech nadzemních podlažích, z nichž některá poslední podlaží jsou ustupující. Charakter zástavby je určen regulativy pro umístění a prostorové uspořádání staveb a podmínkami pro vymezení a využití jednotlivých pozemků. RP dále respektuje a doplňuje v maximální míře strukturu veřejných prostranství navrženou platným územním plánem SÚ města Roztoky včetně změn. Veřejná prostranství jsou doplněna o stromořadí a plochy veřejné zeleně, které propojují řešenou plochu s okolní krajinou.

Řešené plochy jsou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu, jejich využití je podmíněno napojením na celoměstské systémy – kanalizace splaškové a dešťové, zásobování vodou, požární ochrany zásobováním plynem, elektrickou energií, veřejným osvětlením, sdělovací a datové kabely, místa pro tříděný a komunální odpad a systémy dopravy silniční, pěší a cyklistické.

C2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou vládou ČR 20. 7. 2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. s Aktualizací č.1 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 15.4.2015

Regulační plán je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky včetně aktualizace č.1. Řešené plochy nejsou součástí rozvojové osy ani specifické oblasti. Nejsou zde umístěny žádné koridory ani plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Koncepce rozvoje řešených ploch je v RP navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle Aktualizace č.1 PÚR ČR.

Město Roztoky leží v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Důvody vymezení této rozvojové oblasti jsou následující:

- území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna,
- jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam,
- zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Regulační plán řeší úkoly pro územní plánování:

- koordinuje rozvoj a využití území na západním okraji města Roztoky ležící ve Středočeském kraji,
- řeší problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.

Koncepce rozvoje je v RP dále navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle kap. 2 PÚR ČR:

Čl. (14) – RP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického dědictví. Formulované principy urbanistické koncepce zachovávají ráz urbanistické struktury území a kulturní krajiny, čímž je posilován rekreační potenciál území (ve vazbě na vyhlídkové místo „Řivnáč“). Podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch jsou stanoveny tak, aby chránily stávající architektonické a urbanistické hodnoty.

Čl. (16), (16a) – Způsob využití území vytváří podmínky pro komplexní a koordinovaný rozvoj zejména v oblasti bydlení, občanské vybavenosti, rekreační turistiky v širším vztahu k okolnímu území.

Čl. (20), (20a) – RP respektuje specifický charakter zdejší krajiny a kvalitu životního prostředí, navrženou urbanistickou koncepcí a koncepcí veřejné zeleně, respektováním okolní krajiny a zajištěním migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Čl. (21) – RP respektuje a podporuje plochu veřejné zeleně v severní části navazující na turistické a naučné stezky směřující k Řivnáci a Vltavě pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a k zachování prostupnosti krajiny. Zároveň byly doplněny menší plochy veřejné zeleně uvnitř a na okrajích řešené plochy.

Čl. (22) – Rozvoj cestovního ruchu je v RP podporován propojováním míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu, chodníky a cestami pro pěší a cyklisty, které umožňují s návazností na okolí využití pro různé formy turistiky.

Čl. (23), (24) – RP doplňuje dopravní a technickou infrastrukturu s ohledem na prostupnost krajiny a umísťuje tato zařízení souběžně.

Čl. (25), (26) – RP splňuje podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod. Jsou navržena opatření posilující retenční schopnosti území (retenční nádrže).

Čl. (27), (28), (29), (30) – Veřejná infrastruktura je umísťována koordinovaně pro účelné využití řešených ploch. RP co nejúčelněji propojuje plochy bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství a další plochy s okolní zástavbou. Návrh byl doplněn o plochy veřejné zeleně a stromořadí v hlavním veřejném prostoru. V RP je podle územně technických možností města řešena veškerá technická infrastruktura podle současných trendů s ohledem na možný budoucí vývoj. Návrh městských prostorů veřejné infrastruktury byl řešen ve spolupráci se zástupci města Roztoky a hlavními investory.

C3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, vydanými Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7. 2. 2012 (ZÚR SK), resp. s Aktualizací č.1 ZÚR SK, schválenou usn. ZK č.007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015

Regulační plán je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje včetně aktualizace č.1. Řešené území není součástí rozvojové osy a neleží ve specifické oblasti. Řešené plochy, resp. území města Roztoky je zařazeno do OB1 Rozvojová oblast Praha. RP naplňuje požadavky takto:

- využívá dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územním plán SÚ města Roztoky,
- vytváří podmínky pro rekreaci,
- chrání prostupnost,
- respektuje prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

C4. Vyhodnocení souladu s platným územním plánem sídelního útvaru města Roztoky

Regulační plán je v souladu s územním plánem sídelního útvaru města Roztoky včetně změn.

Plochy s rozdílným způsobem využití byly zpřesněny a pro přehlednost byly použity názvy, které jsou vymezeny v jiných územně plánovacích dokumentacích města. Plochy byly zpřesněny takto:

- plochy bydlení v rodinných domech (RD) - zpřesněno z plochy - čistě obytné území, pro potřeby upřesnění druhu bydlení
- plochy bydlení v rodinných domech (BD) - zpřesněno z plochy - všeobecně smíšené území, pro potřeby zpřesnění umístění konkrétních staveb
- plochy bydlení v bytových domech (BD) - zpřesněno z plochy - všeobecně smíšené území, pro potřeby zpřesnění umístění konkrétních staveb
- plochy občanského vybavení veřejného (OV) - zpřesněno z plochy - park a aleje+hřbitovy, s ohledem na zajištění veřejné občanské vybavenosti
- plochy občanského vybavení komerčního (OK) - zpřesněno z plochy - území nerušící výroby a služeb, s ohledem na zajištění občanské vybavenosti a služeb
- plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejných prostranství (VP) – plochy byly zpřesněny, jelikož územním plánem SÚ města Roztoky nebyly konkrétně vymezeny plochy pro komunikace či veřejné prostory a z důvodu zajištění ploch zeleně, které vyplývají i z ustanovení §7 odst.2 vyhlášky č.501/2006 Sb., resp. pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Podmínky pro umístění staveb zpřesnil RP pomocí regulativů jako jsou stavební čáry, vymezení pozemků a veřejných prostranství. Podmínky pro využití území byly stanoveny pro co nejlepší využití řešených ploch a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.

Podmínky prostorového uspořádání staveb zpřesnil RP pomocí maximální a minimální výšky zástavby, tvaru střech, rozsahu zastavěných, zpevněných a nezpevněných ploch, požadavků na oplocení. Prostorové uspořádání všech staveb bylo stanoveno pro co nejlepší využití řešených ploch a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.

Dopravní infrastruktura byla navržena v souladu s platnými ČSN. Technická infrastruktura byla regulačním plánem upravena dle místních podmínek (např. morfologie terénu, propustnost podloží apod).

D. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§69 ODST.3 SZ)

Regulační plán splňuje zadání regulačního plánu. Pro přehlednost byly výkresy navržené regulace a hlavní výkres sloučeny do jednoho P.01 Hlavní výkres.

Po veřejném projednání bylo upuštěno, na základě pokynu pořizovatele, od vymezení staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury coby záměrů, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

E. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

E.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Cílem navržené urbanistické struktury je vytvořit předpoklady pro vznik přehledného a hierarchicky uspořádaného obytného prostředí v kontextu stávající, poměrně chaotické, periferní struktury zástavby.

Navržená koncepce umísťuje v těžišti řešeného území centrální veřejné prostranství, které tvoří základní orientační prvek urbanistické struktury. V místě tohoto centrálního veřejného prostoru se protínají dva hlavní směry obslužných komunikací s rozdílným prostorovým uspořádáním. Páteřní komunikace, která dopravně obsluhuje většinu řešeného území, má ve své hlavní části širší uliční profil, je doplněna stromořadím a jsou k ní situovány vícebytové, objemnější stavby. Doplnkové komunikace pak umožňují obsluhu obytné zástavby v celé lokalitě a její propojení s okolní zástavbou.

Vymezením veřejných prostranství došlo ke zpřesnění regulací jednotlivých bloků zástavby vymezených ÚPSÚM Roztoky. Koncepce ctí rozdělení na plochy všeobecně smíšené (plochy pro rodinné a bytové domy) a všeobecně obytné (plochy pro rodinné domy) v menších plochách řešeného území pak území služeb (plochy pro občanskou vybavenost). Ulice pak byly doplněny o veřejnou zeleň v rozsahu odpovídající velikosti daného území. Byla navržena pěší propojení k zajištění prostupnosti území v návaznosti na současné cesty a komunikace.

Hlavními plochami řešenými plochami jsou plochy pro bydlení v rodinných domech (RD) a plochy pro bydlení v bytových domech (BD).

Byly stanoveny stavební čáry vymezující prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek, aby došlo k adekvátnímu vymezení veřejného prostoru nejen z hlediska estetického. I z tohoto důvodu byla v hlavním veřejném prostoru stanovena zejména závazná stavební čára. Parcelace je stanovena jako závazná ve vazbě na max. zastavěnou plochu a min. podíl nezpevněných (zatravněných) ploch pozemku tak, aby došlo k adekvátnímu zahuštění zástavby ve vazbě na navazující dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k velikosti bloku BL05 je možné umístit i dva bytové domy avšak maximálně. V bloku BL 12 byly vymezeny dvě části, aby byla umožněna výstavba dvou objektů s rozdílnými regulativy pro část A na exponovaném místě u hlavní křižovatky a pro část B.

Je stanovena minimální a maximální výška zástavby s ohledem na okolní zástavbu. Vzhledem ke svažitosti terénu počet nadzemních podlažích směrem k severovýchodu stoupá, jelikož terén se snižuje. V severní části byla navržena ustupující podlaží s ohledem na přechod do volné krajiny a s přihlédnutím k možným větším hmotám staveb. Tvar střech byl stanoven s ohledem na okolní zástavbu včetně budoucí, kde převažují ploché střechy nad šikmými. Sjednocením tvaru střech a oplocení dojde k naplnění jednotného charakteru zástavby, která nebude narušovat mimo jiné dálkové pohledy a obraz města.

Pro oplocení v plochách bydlení v rodinných domech (RD) je stanoven regulativ do veřejného prostoru: Zděné části o maximální šíři 6 m budou ze štípaných betonových bloků (odstín šedý), nosné části výplní budou ocelové pozinkové a nenosné části budou dřevěné. Maximální výška oplocení je stanovena na 1,8 m. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) je regulativ oplocení totožný jako pro plochy bydlení v rodinných domech, avšak části pozemku, které neslouží jako předzahrádky, nemusí být oploceny a pak budou řešeny jako veřejně přístupná parková plocha. Podrobnější regulativ oplocení resp. jednotný charakter je stanoven z důvodu zajištění nejenom estetické hodnoty veřejného prostoru.

E1.1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

RP plán vymezil dvě plochy veřejných prostranství, aby odlišil plochy, kde hlavní podíl má zeleň (plochy veřejné zeleně) a plochy, kde hlavní funkcí jsou komunikace (plochy veřejných prostranství). Bylo navrženo stromořadí z důvodu doplnění veřejné zeleně tam, kde není možné vytvořit plošnou zeleň. Liniová zeleň zároveň propojuje plochy veřejné zeleně. Aby vzniklo stromořadí byla stanovena min. vzdálenost mezi stromy 15 m.

RP stanovuje min. počty parkovacích stání tak, aby byl zajištěn jejich dostatečný počet a splněn závazný koeficient vlivu stupně automobilizace $k_a=1,5$.

Dle požadavku zadání byly stanoveny plochy pro umístění tříděného a komunálního odpadu ve veřejných prostranstvích. Vzhledem k velikosti řešené plochy bylo vymezeny plochy dvě.

Na min. 20 % ploch veřejné zeleně (VZ) budou umístěny volné stromy nebo skupiny stromů umísťované přednostně při hranicích těchto ploch, aby byla naplněna funkce této plochy.

V grafické části jsou vymezeny v plochách veřejné zeleně stezky pro chodce, popřípadě stezky pro pěší a cyklisty. Jejich konkrétní poloha není stanovena z důvodu flexibility navrženého řešení, avšak propojení jsou nutná pro zajištění propustnosti území.

E1.2. OBČANSKÁ VYBAVENOST

RP plán vymezil dvě plochy veřejných prostranství, aby odlišil plochy s komerčním (občanského vybavení komerčního) a veřejným zájmem (plocha občanského vybavení veřejného). Podmínky pro umístění staveb v ploše občanského vybavení veřejného nebyly stanoveny, jelikož je v řešené ploše minoritní část celé funkční plochy, je stanoveno pouze funkční využití.

Byly stanoveny stavební čáry vymezující prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek, aby došlo k adekvátnímu vymezení veřejného prostoru nejen z hlediska estetického. I z tohoto důvodu byla v hlavním veřejném prostoru stanovena zejména závazná stavební čára. Parcelace je stanovena jako závazná ve vazbě na max. zastavěnou plochu a min. podíl nezpevněných (zatravněných) ploch pozemku tak, aby došlo k adekvátnímu zahuštění zástavby ve vazbě na navazující dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky pro prostorové uspořádání staveb v ploše občanského vybavení veřejného nebyly stanoveny, jelikož je v řešené ploše minoritní část celé funkční plochy, je stanoveno pouze funkční využití.

Pro plochy občanského vybavení komerčního byly stanoveny maximální výšky zástavby s ohledem na okolní zástavbu. Jelikož se blok BL12 nachází u hlavní křižovatky je umožněna dominanta jako zvýraznění nároží stavby. Tvar střech byl stanoven s ohledem na okolní zástavbu, kde převažují ploché střechy nad šikmými.

Koeficient obestavěného prostoru bloku BL 12 činí při max. výšce stavby a % zastavění pozemku zhruba 40 860 m³.

E1.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

RP plán stanovil hierarchii v dopravní infrastruktuře od komunikací pro motorovou dopravu a stezky pro pěší či cyklisty.

Uspořádání místních komunikací III. třídy je dvoupruhové s obousměrným provozem kromě ulice Souběžná, kde je vzhledem ke stísněným podmínkám navržena jednosměrná komunikace. Hromadná doprava není řešena. Pro optimalizaci veřejného prostoru jsou některé vedlejší komunikace navrženy jako obytné zóny se společným provozem silničních motorových vozidel a pěších. Dopravní zklidnění v zóně 30 (profil A, B a C) bude řešeno aplikací zklidňujících prvků se zpomalovacími prahy na vjezdu a výjezdu. Obytné zóny jsou navrženy v profilech D, E, F. Bude respektováno zatřídění komunikace na pozemku č. 3028/2 jako typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h).

Parametry všechny komunikací byly stanoveny dle příslušných norem. V místech křižovatek komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky pro rozhledy pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno.

RP stanovuje min. počty parkovacích stání tak, aby byl zajištěn jejich dostatečný počet a splněn závazný koeficient vlivu stupně automobilizace $k_a=1,5$. Z důvodu efektivního využití veřejného prostoru a zvyšující se potřeby parkovacích a odstavných stání je podmínkou umístit v plochách v rodinných domech i bytových domech parkovací stání na vlastních pozemcích. Hodnoty byly navrženy ve vazbě na požadavky, které jsou uplatňovány v dalších lokalitách ve městě Roztoky.

Je nutné koordinovat napojení na navazující dopravní infrastrukturu jak z hlediska šířky uličního profilu tak z hlediska výškových poměrů. Zejména z důvodu vymezení hranice řešené plochy, kdy napojovací místo obsahuje pouze částečnou šíři uličního profilu nikoli celou, jak by bylo logické. V případě napojení na Souběžnou ulici je nutné brát zřetel na normový příčný sklon.

E.2. KONCEPCE TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ

Je nutné koordinovat napojení na navazující technickou infrastrukturu jak z hlediska výškových poměrů tak napojovacích míst. Zejména z důvodu vymezení hranice řešené plochy, kdy napojovací místo obsahuje pouze částečnou šíři uličního profilu nikoli celou, jak by bylo logické.

E2.1. GEOLOGIE

V oblasti geologie se návrh RP opírá o závěr IGP, zpracovaný RNDr. Romanem Vybíralem, Dlouhá 389, 463 12 Liberec 25 v červenci 2015, který konstatuje, že „Předmětné parcely jsou pro bytovou výstavbu z inženýrskogeologického hlediska podmínečně vhodné“.

Závěr inženýrskogeologického posudku

V rámci zavázení bývalé těžební jámy lze s největší pravděpodobností použít značnou část materiálu z deponovaných navážek – samozřejmě po splnění výše uvedených podmínek. Nezpracovatelné nehomogenity bude nutné ze staveniště, pokud má jako celek sloužit k výstavbě, odvést.

Po odstranění navážek z ploch parcel bude mnohde (s ohledem na různé úrovně HTÚ) zastížen původní povrch terénu, což znamená, že zde se bude zakládat plošně, v prostředí IV. geotypu, tedy na pevných sprašových hlínách s Rdt 200 kPa.

I tam, kde v povrchových partiích budoucího staveniště zůstanou s ohledem na zvolené výškové úrovně zbytky navážek o mocnosti do 2 m lze zakládat plošně, tedy na základových pasech či patkách (dle charakteru horní stavby objektů – rodinné domy, bytové domy), avšak s tím, že bude nutné řešit parametry navážek pod podlahami, nebo objekty podsklepot.

Po sofistikovaném a cíleně řízeném zavázení bývalé těžební jámy by měly být dosaženy velmi dobré parametry uměle vytvořené základové půdy s Rdt min. 200 kPa, kde lze zakládat plošně s tím, že základovou konstrukcí bude pravděpodobně základová deska. Je totiž jasné, že i když bude cca desetimetrový násyp kvalitně s ohledem na eliminaci dodatečné konsolidace hutněn a odvodněn, lze v reálném čase očekávat jeho menší sedání. Ideální by bylo, kdyby se v daném místě po dokončení zavázení stavělo až po několika letech.

Nevylučuji ani hlubinné zakládání – v případě bytových domů, kde horní konstrukcí bude skelet s bodovým zatížením a neklasická zděná konstrukce. Piloty by mohly být plovoucí – viz výše, nebo vetknuté do podložních písků a štěrků. Délka pilot by vyplynula z výškového osazení objektů v souvislosti s HTÚ.

Likvidace srážkové vody ze střech objektů a ze zpevněných ploch nebude možná prostřednictvím plošných ani mělkých vertikálních vsakovacích objektů, protože sprašové hlíny jsou nepropustné. Jedinou možností je vybudování retenčních nádrží u každého objektu a použití srážkové vody pro užitkové účely – kropení zahrad, případně i do novostaveb do paralelních okruhů rozvodů vody. Přebytečná voda bude řízeně odvedena do dešťové kanalizace, nebo do hlubokých vsakovacích vertikálních objektů (vsakovací šachty vyhloubené například s pomocí standardních pilotážních strojů) zasahujících do podložních písků a štěrků, které jsou vodou nenasycené (viz výše) a jejich propustnost s ohledem na vsakování přebytečné a nepoužité vody vyhovující (koeficient propustnosti se pohybuje kolem $\times 10^{-5}$ m.s⁻¹, což se uplatní především mimo vegetační období.

Zemní práce a zakládání by měly podléhat trvalé kontrole inženýrského geologa při inženýrskogeologickém dozoru, jenž by měl být na staveništi jakožto samostatný a nezávislý institut zřízen.

Zájmové území nevykazuje významné seismické účinky na stavební konstrukce. Staveniště je stabilní bez známek svahových deformací.

Tímto považuji tuto etapu IGP za skončenou. Nevylučuji provedení další etapy, která zpřesní zjištěné výsledky – třeba i s ohledem na plošný rozsah bývalé těžební jámy směrem západním. Případné nejasnosti vyplývající ze zprávy je možné vyřešit předem domluvenou konzultací se zpracovatelem této zprávy.

E2.2. KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

Z ekonomického hlediska bylo odkanalizování splaškové kanalizace navrženo gravitačně. Trasy jsou vedeny v komunikacích a napojeny na stávající stoky v logických místech. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Jelikož se jedná o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250. Jednotlivé parcely budou napojeny domovními přípojkami splaškové kanalizace, které budou ukončeny revizními šachtami za hranicemi připojovaných pozemků. Jihozápadní část řešené plochy areálu napojena na stávající stoku splaškové kanalizace v ulici Krolmusova. Stávající stoka bude prodloužena do ulice Za Cihelnou a dále podél západního okraje řešené plochy. Pro napojení jedné parcely pro stavbu rodinného domu v severovýchodním rohu řešené plochy je navrženo krátké prodloužení stávající stoky DN

250 v ulici Souběžná. Splaškové vody z hlavní části budou napojeny na stoku plánovanou v rámci projektu Technologického parku VTP navazující na východně řešené plochy. Stoky splaškové kanalizace jsou navrženy v nových ulicích, trasy jsou navrženy v souběhu s dalšími navrhovanými inženýrskými sítěmi. Přípojky budou napojeny na stoky pomocí odbočkových tvarovek a budou ukončeny v revizních šachtách za hranicemi připojovaných pozemků. Dále budou pokračovat domovní svody objektů.

Celkem bylo navrženo:

Stoky splaškové kanalizace	PVC DN 250	614 m
Přípojky pro rodinné domy	PVC DN 150	26 ks
Přípojky pro bytové domy	PVC DN 200	3 ks

Domovní svody - bude upřesněno v dalších stupních dokumentace

Pro stoky splaškové kanalizace je uvažováno s plnostěnným hladkým kanalizačním potrubím PVC DN 250, SN 8. Pro přípojky domů je uvažováno s plnostěnným hladkým kanalizačním potrubím PVC DN 150 a DN 200, SN 8. Potrubí bude spojováno hrdlovými spoji s pryžovým těsněním, uloženo bude do pískového lože a obsypáno pískovým obsypem do výšky 30 cm nad vrchol potrubí. Pro obsyp potrubí bude použit písek zrnitosti do 20 mm.

Na splaškové kanalizaci a na přípojkách splaškové kanalizace jsou navrženy revizní šachty. Šachty, včetně dna, jsou sestaveny z prefabrikovaných dílů dle DIN 4043, vnitřního průměru 1000 mm. Šachtové skruže mají tloušťku stěny 120 mm a spoje jsou těsněny pryžovým těsněním. Všechny šachty budou vybaveny jedním kapsovým stupadlem a stupadly ocelovými s PE povlakem dle výšky šachty, dále uličním poklopem třídy zatížení D400, průměru 600 mm. Dna šachet budou mít z výroby osazeny přechodky s těsněním typů dle trubního materiálu kanalizace pro napojení kanalizačního potrubí, uvnitř šachet budou provedeny kynety.

Stavba kanalizace bude provedena a kontrolována dle ČSN 75 6101, ČSN EN 1610 a standardů provozovatele. Těsnostní zkoušky budou provedeny dle ČSN 75 6909. Součástí stavby bude geodetické zaměření skutečného provedení kanalizace na nezahrnutém potrubí dle standardů provozovatele.

E2.3. ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD

Návrh odvodu dešťových vod vychází ze zpracovaného Generelu odvodnění 2020 a zpřesňuje koncepci obsaženou ve změně č. 1 územního plánu. Trasa kanalizace byla koordinována s ostatními projektovanými inženýrskými sítěmi. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Dešťové vody spadlé na parcely domů budou likvidovány v rámci těchto parcel, budou jímány a využity pro zavlažování zeleně. V ulicích je navržena dešťová kanalizace, která napojí uliční vpusti odvodnění komunikací a zpevněných ploch. Dešťová kanalizace z převážné části území bude zaústěna do retenční nádrže s regulovaným odtokem 10 l/s, dále vedena do dešťové kanalizace plánované v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy.

Retenční nádrž je navržena v ploše veřejné zeleně (severně od bloku BL06). Retenční objem nádrže je navržen na řadu dešťů o opakování 0,2 (pětileté), o objemu 125 m³. Odtok do dešťové kanalizace bude škrcen na max. 10 l/s a napojen na dešťovou kanalizaci sousedního projektu VTP v plánované nové ulici.

Na severovýchodě a jihovýchodě řešené plochy jsou menší plochy komunikací, které není možno gravitačně odvodnit do navrhované retenční nádrže. Pro tyto omezené plochy jsou navrženy menší retenční objekty a vsakovací vrty v plochách veřejné zeleně jižně od bloku BL08 a severně od bloku BL07. Hydrogeologický průzkum byl zpracován v dalším stupni dokumentace. Dle archivních podkladů předpokládáme propustné vrstvy podloží v hloubkách od 10 m pod povrchem terénu. Hladinu podzemní vody lze dle archivních podkladů očekávat v hloubkách okolo 17 m pod povrchem terénu.

Řešení dešťové kanalizace jako oddílné musí být technicky navrženo tak, aby bylo eliminováno riziko zaplavení jiných částí sídla v místě jejího vyústění.

Celkem bylo navrženo:

Stoky dešťové kanalizace	PVC DN 300	775 m
Retenční nádrž na areálové dešťové kanalizaci		125 m ³
Vrty pro vsakování dešťové vody, předpokládaná hloubka 10-14 m		3 ks
Retence pro vsakovací objekty (pro vsakovací vrty)		2 ks

Odvodnění komunikací – napojení uličních vpustí na kanalizaci – bude upřesněno v dalších stupních dokumentace po upřesnění osazení uličních vpustí.

Pro dešťovou kanalizaci, svody, odvodnění komunikací, je uvažováno s plnostěnným hladkým kanalizačním potrubím PVC SN8.

Na dešťové kanalizaci jsou navrženy revizní šachty, retenční objekty a vrty pro vsakování dešťové vody. Revizní šachty budou kruhové, převážně světlosti 1000 mm. Šachty, včetně dna, budou sestaveny z prefabrikovaných dílů dle DIN 4043. Všechny šachty budou vybaveny jedním kapsovým stupadlem a stupadly ocelovými s PE povlakem dle výšky šachty, dále uličním poklopem třídy zatížení D400, průměru 600 mm. Dna šachet budou mít z výroby osazeny přechodky s těsněním typů dle trubního materiálu kanalizace pro napojení kanalizačního potrubí, uvnitř šachet budou provedeny kynety.

Retenční nádrž na dešťové kanalizaci bude upřesněna v dalších stupních dokumentace. V této fázi přípravy předpokládáme podzemní nádrž železobetonové konstrukce, přístupnou z terénu pomocí šachtových vstupů. Na odtoku bude osazena škrtkící armatura pro regulaci průtoku na max. 10 l/s tak, aby odtok z areálu nepřetěžoval navazující dešťovou kanalizaci.

Pro menší plochy ulic, které nelze napojit do retenční nádrže, jsou navrženy vsakovací vrty s menšími retenčními objekty. Podzemní retenční objekty budou sestaveny z plastových bloků obalených geotextilií, případně těsnící fólií. Použity budou bloky, které umožňují čištění vnitřního prostoru tlakovou vodou – objekty musí být průchodné pro čistící techniku a jejich součástí budou integrované revizní šachty, které přístup techniky umožní – základní podmínka funkčnosti zařízení! Odtoky z retenčních objektů budou vedeny do vsakovacích vrtů hloubky 10 – 14 m.

Součástí stavby bude geodetické zaměření skutečného provedení kanalizace na nezahrnutém potrubí dle požadavků provozovatele.

E2.4. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA

Koncepce řešení zásobování pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK) a ze zásad stanovených ve změně č. 1 územního plánu. Předpokladem pro zásobování pitnou vodou je rekonstrukce vodojemu Žalov II, která je s ohledem na technický stav vodojemu plánována i bez ohledu na budoucí zástavbu. Nové vodovodní řady budou napojeny na stávající vodovodní řady v ulici PEHD 110 Za Cihelnou a na vodovodní řadu plánovanou v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy. Blok B12 bude napojen v ulici Přílepská nebo Přemyslovská a blok B11 z ulice Bořivojova. Navrhované vodovodní řady budou ukládány v rámci nových obslužných komunikací a budou v rámci možností zokruhovány.

Jednotlivé parcely domů budou napojeny domovními přípojkami, ukončení přípojek předpokládáme ve vodoměrných šachtách za hranicemi připojovaných pozemků, popř. v připojovaných domech za prostupem obvodovou zdí. Přípojky pro rodinné domy předpokládáme z potrubí PEHD 32, pro bytové domy z potrubí PEHD 63. Pro následnou identifikaci bude k projektovanému vodovodu připevněn signalizační vodič CY4, vyvedený do poklopů armatur.

Celkem bylo navrženo:

Vodovodní řady	PEHD 110	726 m
Vodovodní přípojky pro rodinné domy	PEHD 32	26 ks
Vodovodní přípojky pro bytové domy	PEHD 63	3 ks

Nové vodovodní řady jsou navrženy z potrubí PEHD 110 x 10, materiál PE 100, rozměrová řada SDR 11. Potrubí je spojováno svařováním pomocí elektrospojek nebo spoji na tupo, spoje u armatur budou přírubové. Vodovodní přípojky se uvažují ze stejného materiálu, pro rodinné domy předpokládáme přípojky z potrubí PEHD 32 x 3,0 mm, pro bytové domy z potrubí PEHD 63 x 5,8 mm.

Na vodovodu budou osazeny uzávěry – šoupátka ovládaná pomocí teleskopických zemních souprav, vyvedených do uličních poklopů a hydranty podzemní pro odzdušnění nebo odkalení řadů a jako vnější odběrní místa požární vody. Všechny navrhované armatury budou v souladu se standardy provozovatele.

K jednotlivým objektům jsou navrženy vodovodní přípojky. Přípojky pro rodinné domy uvažujeme z potrubí PEHD 32, přípojky pro bytové domy z potrubí PEHD 63. Vodoměrné sestavy budou osazeny ve vodoměrných šachtách, popř. v domech za prostupem obvodovou zdí.

Přípojky budou napojeny na řadu pomocí navrtávacích pasů. Za místem napojení budou osazeny uzávěry – šoupátka. Budou použita šoupátka měkce těsnící, ovládaná pomocí zemních souprav.

Návrh byl proveden v souladu s příslušnými ČSN a Směrnicemi. Součástí stavby bude geodetické zaměření skutečného provedení vodovodu na nezahrnutém potrubí dle standardu provozovatele. Na kompletně smontovaném vodovodu bude provedena tlaková zkouška dle ČSN 75 5911.

Požární ochrana

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou) a bude osazena hydranty v předepsané vzdálenosti (mezi sebou a od jednotlivých objektů). Přesné rozmístění požárních hydrantů bude s ohledem na podélný profil a rozmístění armatur, šachet a dalších objektů inženýrských sítí provedeno v podrobnější projektové dokumentaci.

E2.5. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešená plocha bude plynofikována prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů PE d63, uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě PE d63 v ulici Za Cihelnou. Nové řady jsou navrženy v ulicích tak, aby bylo možno napojit všechny parcely přímou přípojkou. Trasy řadů jsou vedeny v souběhu s navrhovaným vodovodem, splaškovou a dešťovou kanalizací.

Přípojky budou ukončeny vždy v domovním pilíři u připojovaného domu hlavním uzávěrem plynu. Trasa byla koordinována s ostatními projektovanými inženýrskými sítěmi. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005.

Celkem bylo navrženo:

STL plynovodní řady	PE d63 601 m
STL plynovodní přípojky	PE d32 29 ks

Projektované STL plynovody jsou navrženy z potrubí PEHD, materiál PE 100, rozměrová řada SDR 11. Pro plynovodní řady je navrženo potrubí o rozměrech 63 x 5,8 mm, pro přípojky 32 x 3,0 mm. Spoje budou prováděny pomocí elektrotvarovek, napojení přípojek pomocí navrtávacího odbočkového T-kusu. Pro následnou identifikaci bude k projektovanému plynovodu připevněn signalizační vodič CYY 2,5, vyvedený nad terén spolu s hlavním uzávěrem každé přípojky.

Na projektovaném STL plynovodu nejsou navrženy žádné trasové uzávěry. Jako hlavní uzávěry přípojek jsou navrženy kulové kohouty v pilířích HUP.

V této projektové dokumentaci je navrženo 26 ks plynovodních přípojek pro rodinné domy, 3 ks přípojek pro bytové domy. Napojeny budou na STL plynovod navrtávkou pomocí navrtávacího odbočkového T-kusu – elektrotvarovky. Přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem plynu v domovním pilíři, kde bude kromě hlavního uzávěru osazen rovněž regulátor a plynoměr.

Na kompletně smontovaném plynovodu bude provedena tlaková zkouška dle ČSN EN 12327 s přihlédnutím k Technickým pravidlům G 702 01. Tlaková zkouška bude provedena vzduchem přetlakem 560 kPa. Před provedením zásypu bude skutečné provedení plynovodu geodeticky zaměřeno dle směrnice provozovatele.

E2.6. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V centrální části řešené plochy je navržena jedna nová trafostanice 22/0,4 kV, která bude napojena kabelovým vedením VN smyčkově ze stávající trafostanice. Kabelové rozvody NN budou napájeny z trafostanic 22/0,4 kV, budou uloženy v chodnících, popř. v přidruženém pásu podél komunikace dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a příslušných oborových norem. S vedením kabelu NN v ulicích je počítáno v pásu nejbližší zástavbě (dle ČSN 736005), proto tyto trasy nejsou v grafické příloze regulačního plánu zakreslovány. Plocha pro realizaci nové trafostanice je vymezena v grafické části překryvnou plochou technické infrastruktury s označením TS, poloha může být v následující dokumentaci upřesněna.

E2.7. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ A VEDENÍ SDĚLOVACÍCH A DATOVÝCH KABELŮ

Veřejné osvětlení bylo navrženo v souladu se zpracovaným Generelem veřejného osvětlení města Roztoky. Nově navrhované ulice v obytném území budou osvětlovány v souladu s okolní zástavbou. Stožáry VO budou svým charakterem navazovat na stožáry a svítidla použitá v okolních ulicích. Kabelové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v přidruženém pásu navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení, tedy v souběhu s ostatními kabely NN nebo v ose stožárů.

Stavby budou napojeny na jednotnou telefonní síť kabelovými rozvody napojenými ze stávající sítě dle podmínek provozovatele zařízení. Nové telefonní kabely budou kladeny v přidružených pásích navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Z důvodů přehlednosti nejsou tyto trasy v grafické části zakresleny.

E2.8. MÍSTA PRO UMÍSTĚNÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD A NA TŘÍDĚNÝ ODPAD

Regulační plán stanovuje dvě polohy pro umístění nádob na komunální a tříděný odpad jihovýchodně od bloku BL06 a východně od BL02. Tato místa byla vybrána s ohledem na docházkové vzdálenosti a prostorové možnosti. Nádobu na odpad budou integrovány do oplocení nejbližších pozemků nebo budou opatřeny přístřeškem, je potřeba dbát na estetický vzhled. Nádobu je možné realizovat i jako podzemní.

F. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**Bonitované půdně ekologické jednotky:**

Ochrana ZPF se realizuje formou vymezených bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Podmínky ochrany ZPF vyplývají ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF (Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti) a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., ve znění pozdějších úprav. Kvalita ZPF je hodnocena dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Pro účely ochrany ZPF byly tímto pokynem zavedeny „Třídy ochrany zemědělského půdního fondu“, zařazující jednotlivé pětímístné kódy BPEJ do 5 tříd přednosti v ochraně (I. až V.).

V řešené ploše není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF je uvedeno v následující tabulce:

Lokalita	Způsob využití plochy	Výměra lokality (m ²)	Zábor ZPF (m ²)	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)			Zábor ZPF podle třídy ochrany (ha)					
				orná půda	trvalý travní porost	zahrady a sady	I.	II.	III.	IV.	V.	
BL01	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	6140	1468	1468	-	-	1468	-	-	-	-	-
BL02	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	3677	1039	1039	-	-	1039	-	-	-	-	-
BL03	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	2232	2226	2226	-	-	2226	-	-	-	-	-
BL04	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	1932	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL06	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	4862	1550	1550	-	-	1550	-	-	-	-	-
BL08	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	3097	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL09	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	727	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL13	plochy bydlení v rodinných domech (RD)	4453	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy bydlení v rodinných domech (RD) celkem		27120	6283	6283	0	0	6283	0	0	0	0	0
BL05	plochy bydlení v bytových domech (BD)	2533	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL07	plochy bydlení v bytových domech (BD)	1664	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plochy bydlení v bytových domech (BD) celkem		4197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy bydlení celkem		31317	6283	6283	0	0	6283	0	0	0	0	0
BL11	plochy občanského vybavení komerčního (OK)	1866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BL12	plochy občanského vybavení komerčního (OK)	2727	2727	2727	-	-	2727	-	-	-	-	-
BL10	plochy občanského vybavení veřejného (OV)	3078	3078	3078	-	-	3078	-	-	-	-	-
Plochy občanského vybavení celkem		7671	2727	2727	0	0	2727	0	0	0	0	0
-	plochy veřejných prostranství (VP)	10157	3343	3343	-	-	3343	-	-	-	-	-
-	plochy veřejné zeleně (VZ)	21137	7271	7271	-	-	7271	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství celkem		31294	10614	10614	0	0	10614	0	0	0	0	0,000
Zábory ZPF celkem		70282	19624	19624	0	0	19624	0	0	0	0	0

Řešené plochy byly vyhodnoceny z hlediska záboru zemědělského či lesního půdního fondu již platným územním plánem sídelního útvaru Roztoky, ve znění všech platných změn. Předpokládané zábory o velikosti 19,624 ha (cca 28%) se nacházejí na nejkvalitnější půdě třídy ochrany I., avšak území je vlivem svažitosti terénu, sevření mezi zástavbou a navázkou méně vhodné k zemědělským účelům. Zároveň jsou do výměry započítány plochy, kde zůstane zeleň jako plochy VZ. Reálný zábor PF tedy činí 12,353 ha, což je z celkových 70,282 ha pouze cca 17,57 %.

Nedochází k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa, řešené plochy se ani nenacházejí v do 50 m od hranice lesa.

G. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULACNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Vzhledem k charakteru nahrazujících územních rozhodnutí není tento bod řešen.

H. VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH DLE UST. §67 SZ

Během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené námítky dotčených osob, které jsou, spolu s návrhem na rozhodnutí o nich, které je uváděno, včetně dílčích odůvodnění, popsány v tabulce níže:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky na úpravu (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu dokumentace
<p>1 / ING. PAVEL SOBEK /31. 7. 2018</p> <p>Jako vlastník bytové jednotky a spoluvlastník domu na parc.č. 3028/174 a souvisejících pozemků vznáší následující námítky:</p> <p>1. Požaduji doplnění umístění vjezdů na části pozemků označené „A“, „B“ v bloku BL 12 s tím, že u komunikace na pozemku č. 3028/2 bude respektována obytná skupina a typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h). S ohledem na přílehlou okolní obytnou zástavbu, přístupové komunikace k přílehlým dvorům mezi bytovými domy, častý pohyb dětí atd. Požaduji, aby návrh nové zástavby dále nezvýšil provoz na této klidové místní komunikaci a aby vjezdy (pevně dané nebo plovoucí) nebo místa napojení na stávající komunikaci byly řešeny z ulic Přílepská a Přemyslovská.</p> <p>2. Požaduji respektování charakteru okolní obytné zástavby a zajištění vsakování srážkových vod z budoucích zastavěných ploch. Z těchto důvodů navrhuji snížení max. procenta zastavění plochy pozemku v bloku BL 12 na 70 %. Zde se opírám nejen o současný charakter zástavby obytné skupiny, ale i cíle a úkoly územního plánování dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dle uvedené vyhlášky je nezbytné na toto území pohlížet stejně jako na pozemky bytových domů, tj. poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku by měl činit minimálně 0,3! (z uvedené plochy 3214 m² Požaduji respektování okolní obytné zástavby a navrhuji snížení procentuálního podílu zastavěnosti v bloku BL 12 na 70%. Zároveň požaduji u plochy VZ (318 m²) přesnější definování veřejné zeleně, a to v</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Do návrhu RP budou doplněny vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území.</p> <p>Bude respektováno zatřídění komunikace na pozemku č. 3028/2 jako typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h).</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, proto zde ust. § 21 odst. 3 vyhlášky 501/2006 Sb. týkající se vsakování dešťových vod pro pozemky RD (písm. a) a BD (písm. b) je proto irelevantní.</p> <p>Nicméně z hlediska urbanistických i z hlediska zachování pohody pro bydlení v okolních bytových domech volí při vypořádání této námítky ještě přísnější řešení – blok B12 bude dále omezen a rozdělen na plochu pro vlastní objekty, „A“ a „B“, vyznačena fialově, na plochy veřejné zeleně, obklopující vlastní objekty občanské vybavenosti od severu a východu, stávající parkoviště na severní straně pozemku zůstane zachováno a na jižní straně bude samostatně vyčleněná plocha pro venkovní piazzettu s kavárnami, předzahrádkami, parterem, kde budou zpevněné plochy, vč. vodních. Viz obr. na další straně.</p>

poměru 75 % stromové a keřové patro a 25 % travní zeleň.

2/ DOC. RNDR. JÁN KOZEMPEL, Ph.D. /3. 8. 2018

Jako vlastník bytové jednotky a spoluvlastník domu na parc.č. 3028/173 a souvisejících pozemků vznáší následující námítky:

1. Navrhuji a požaduji na uvedeném území bloku BL012 koeficient zastavění pozemku na maximální hodnotě 55% a požaduji min. 30% podíl nezpevněných ploch zeleně vč. vertikální (stromy a keře). Naprosto nesouhlasím se stanoveným koeficientem zastavění pozemku 90% (stanoveným projektantem) na dotčených parcelách bloku BL012. Stávající stav zastavěné plochy tvoří cca 30%. Zmíněné účelové navýšení pro komerční výstavbu zcela neodpovídá místním poměrům a vůbec nereflektuje současné poznatky o ekologických dopadech staveb na dané území (zejména v důsledku klimatických změn). Je nepochybné, že takováto zásadní změna bude mít jednoznačně negativní vliv na životní prostředí, teplotní a vodní bilanci okolního území, estetickou a užitnou hodnotu řešené plochy a dotčených okolních pozemků a staveb, což je v rozporu se zákonnými úpravami (zákon o ochraně ŽP, stavební zákon).

2. Žádám a navrhuji doplnění regulačního plánu bloku BL012 o Koeficient podlažních ploch a Koeficient obestavěného prostoru a to podle stávajícího stavu. Navrhuji stanovení hodnoty obvyklé v k.ú. ŽALOV a její dodržení. V regulačním návrhu bloku BL12 tyto koeficienty nejsou definovány. Ty přitom významnou měrou ovlivňují budoucí ráz krajiny a zastavěného území a jeho estetický vzhled a mají přímý vliv na okolní zástavbu a pozemky.

3. Žádám a navrhuji rozšíření pásu izolační veřejné zeleně na min. 10 m kolem celého bloku pozemků BL12, včetně doplnění o keře a stromy. Vzhledem k plánovanému komerčnímu využití bloku, lze očekávat zvýšenou zátěž emisemi (např. hlukem a světelným smogem, dopravou). Zeleň tak bude účinným filtrem a bude opticky i akusticky uzavírat prostor vymezený pro občanské komerční vybavení. Zeleň jako celek bude sloužit také jako biotop řady rostlinných a živočišných, mnohdy chráněných, druhů jako např. Ježek východní, Ježek západní, Čmelák zemní a dalších. Rozšířením veřejné zeleně tak bude umožněna volná migrace živočichů uprostřed původně nezastavěné oblasti. Vegetace bude také vyrovnávat teplotní výkyvy a příznivě ovlivňovat vodní bilanci, zachycovat prach a tlumit hluk z plánovaného komerčního využití a logicky tak navazovat na stávající úpravu hlavní komunikace ul. Lidické, Přílepské a zahrad v ul. Přemyslovské a U školky. Navržení této izolační zeleně OOP naplňuje zákonná ustanovení.

VYHOVĚT

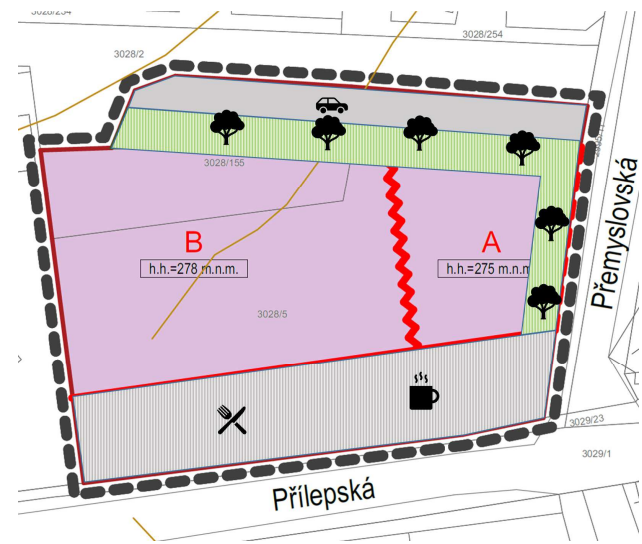
Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, proto zde ust. § 21 odst. 3 vyhlášky 501/2006 Sb. týkající se vsakování dešťových vod pro pozemky RD (písm. a) a BD (písm. b) nemusí být naplněno a % zastavění je skutečně jen na úvaze zodpovědného projektanta. **Nicméně z hlediska urbanistických i z hlediska zachování pohody pro bydlení v okolních bytových domech volí při vypořádání této námítky ještě přísnější řešení – blok B12 bude dále omezen a rozdělen na plochu pro vlastní objekty, „A“ a „B“, vyznačena fialově, na plochy veřejné zeleně, obklopující vlastní objekty občanské vybavenosti od severu a východu, stávající parkoviště na severní straně pozemku zůstane zachováno a na jižní straně bude samostatně vyčleněná plocha pro venkovní piazzettu s kavárnami, předzahrádkami, parterem, kde budou zpevněné plochy, vč. vodních.**

VYHOVĚT

Doplnit max. počet NP na 4 dle bodu 15 schváleného zadání RP. Koeficient obestavěného prostoru RP nedefinuje nikde, bylo by proto nesystémové jej definovat jen zde, ale nechá se odvodit od stanovené max. výšky stavby a % zastavění pozemku při známé velikosti stavební parcely. Toto číslo tedy může být do odůvodnění doplněno a ukládá se projektantovi tento výpočet doplnit.

VYHOVĚT

Změnit plochu VZ na DI, parkoviště, dle skutečně, a dále doplnit pásem VZ v šíři cca 6m po obou dvou stranách. Tím bude ponechán větší prostor pro veřejnou zeleň, vzhledem k tomu, že severní část uvedené plochy již nyní slouží jako parkoviště pro severně umístěné BD.



<p>4. Navrhuji a požaduji posunutí navrhovaného pásu veřejné zeleně na severním okraji bloku BL012 při zachování minimální šíře 10 m za současné parkoviště - zpevněnou plochu, která se nachází na severním okraji bloku BL12 (k.ú. ŽALOV, parc. č. 3028/155, 3028/5) a částečně na pozemku sousedním (k.ú. ŽALOV, parc. č. 3028/2). Plánovaná zeleň na severní straně dotčených parcel bloku BL12 je umístěna na současném parkovišti přiléhajícím k bytovým domům na ovlivněných parcelách 3028/172-4. To je v současné době využíváno pro dopravní obslužnost těchto bytových domů. Tato stavba tak zasahuje do funkční plochy vymezené pro izolační zeleň - tudíž pás izolační zeleně na něm nelze vybudovat. Kromě kolize se současným stavem je navrhovaný pás izolační zeleně také v rozporu s projektovou dokumentací a kolaudačním rozhodnutím č.j. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008.</p> <p>5. V souvislosti s plánovaným umístěním staveb v bloku BL12 a plánovaným komerčním využitím navrhuji a požaduji vybudování bezbariérových chodníků v severní a západní části území bloku BL12. Bezbariérové provedení komunikací pro chodce je vyžadováno zákonnými normami. Z důvodů plánovaného komerčního využití bloku BL12 tak je nutno zajistit přístup jak ke stavbám, tak i ke komerční občanské vybavenosti v dotčeném území bloku BL12.</p> <p>6. Navrhuji a požaduji na území bloku BL12 dodržení uliční linie, výšky zástavby, objemové a plošné zastavění a zachování současného rázu území, zejména výšky zástavby ul. Lidická, Přemyslovská, Přílepská a U školky v nejbližším okolí. Narušení těchto linií významně a negativně ovlivňuje ráz stávající krajiny a narušuje přírodní, kulturní a historickou charakteristiku území Žalova a extrémně snižuje hodnotu okolí výstavby. Dále významně snižuje oslunění sousedních a dotčených pozemků, a celkově narušuje stávající biotop. Navrhovaná regulace výšky stavby rovněž narušuje estetické hodnoty místa a nerespektuje ráz krajiny Žalova.</p> <p>7. Navrhuji a požaduji v bloku BL12 A/B snížit maximální výšku zástavby, která je nyní stanovena na 278 m.n.m. (resp. 275 m.n.m.) na 270 m.n.m. (resp. 267 m.n.m.). Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Omezení výškové hladiny je požadováno z důvodů ochrany krajinného rázu a estetické hodnoty okolní výstavby, zamezení zastínění okolních pozemků, zejména zastínění současné dominanty prostoru - budov č.p. 2241-6 v k.ú. ŽALOV a sousedních pozemků a také z důvodů zamezení výhledů do krajiny a zakrytí</p>	<p>Textová část RP, příp. i grafická část bude doplněna schématem hmotového řešení této budovy, které zajistí kaskádový princip s ustupujícími vyššími podlažními, tak, aby bylo zajištěno kvalita prostoru vč. oslunění.</p> <p>VYHOVĚT Stávající parkoviště bude doplněno pásem zeleně, viz obr. nahoře, v šíři 6-10m. Pořizovatel zde musí hájit nejen práva majitelů bytů v sousedním BD na cizím pozemku, ale též práva majitele dotčeného pozemku. Pokud je zde argumentováno protiprávním stavem (rozpor s projektovou dokumentací a kolaudačním rozhodnutím č.j. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008), nabízí se otázka, zda by tedy nebylo vhodnější uvedené parkoviště zcela zrušit a ponechat zde jen veřejnou zeleň bez možnosti parkování? Pořizovatel se domnívá, že toto řešení by nebylo vůči uživatelům dnes existujícího parkoviště vhodné a korektní. Na druhou stranu nelze dřívější pochybení nyní řešit výhradně jen na úkor vlastníka sousedního pozemku.</p> <p>VYHOVĚT Zpracovat tento požadavek do textové části RP. Tak jako tak bude předmětem navazující územního řízení nebo stavebního řízení.</p> <p>VYHOVĚT Jak je patrné na obr. výše, bude plocha bloku BL12 nově rozdělena tak, aby na východním okraji byl objekt odclonen od Přemyslovské ul. pásem zeleně, v rámci územního řízení bude řešena, aby byla dodržena uliční fronta sousedních domů, bude uloženo i ve výrokové části závazného RP.</p> <p>NEVYHOVĚT Jedná se o občanskou vybavenost, umístěnou na nároží, kde by podle urbanistických zásad měla být pozitivní dominanta, a regulační plán by měl umožnit její případnou realizaci. Podíváme-li se to historie urbanismu, nároží vždy mělo být akcentováno stavbou, která jako pozitivní dominanta mělo např. věž (radnice, kostel), vyvýšenou věžičku (neorenesanční měšťanské domy) nebo jiný prvek, který zdůrazňoval umístění domu do unikátní polohy na křižovatce ulic a tedy i pohledových os, které jsou zároveň i urbanistickými kompozičními osami. Proto je zde povolené mírné převýšení tohoto objektu oproti okolní zástavbě. Míra tohoto převýšení byla navíc předmětem dlouhých</p>
--	---

horizontu. Původně navrhovaný limit vůbec nerespektuje a nezohledňuje stávající zástavbu v ul. Lidická, Přemyslovská, U školky, Přílepská. Podle § 12 zákona č.114/1992 Sb. musí být zásahy do krajinného rázu prováděny s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činností snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Navrhovaná výška stavby explicitně narušuje přirozenou linii staveb kopírujících přirozené terénní podmínky a estetické hodnoty místa a absolutně nerespektuje dosavadní stav okolí (např. uliční linie). Stavby podobné výšky se v nejbližším okolí nenacházejí. Stavba bloku BL012 svoji navrhovanou výškou 16 m (původně 19 m) tak extrémně narušuje vymezený dotčený krajinný prostor a mění význam jednotlivých charakteristik krajinného rázu. Navrhovaná regulace absolutně nerespektuje okolní budovy a ráz krajiny, což má důsledek zastíní výhledů z okolitých budov do volné krajiny, či nízké zástavby téměř vesnického charakteru. Navrhovaná regulace se jeví jako naprosto nedostatečná a proto je požadována přísnější regulace.

8. Navrhují a žádám pro dotčené území bloku BL12 dodržení normy ČSN 73 0580. Cílem návrhu je předejít neúměrnému zastínění okolních staveb a pozemků blokem BL012. Tzn. je požadována hodnota činitele denní osvětlenosti D_{w2} : 32% a odpovídající úhel stínění E 30°. Vzdálenost budoucích staveb v bloku BL012 od budov č.p. 2241-6 by měla respektovat obecně přijímané normy.

9. V souladu s charakterem stávající okolní zástavby požadují v bloku BL12 omezení počtu nadzemních podlaží v plánovaných stavbách na 3. Vyšší budovy by významně negativně zasáhly do stávajícího krajinného rázu území Žalova. Rovněž by významně negativně ovlivnili estetickou hodnotu a ekologické poměry na sousedních parcelách. Dalším významným negativním vlivem je evidentní ohrožení a znehodnocení investic v okolní zástavbě, v důsledku snížení hodnoty okolní zástavby obestavením a zastíněním horizontu blokem BL012. podle zákona č.114/1992 Sb. musí být zásahy do krajinného rázu prováděny s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činností snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Navrhovaná regulace výšky zástavby narušuje přirozenou uliční linii staveb kopírujících přirozené terénní podmínky a estetické hodnoty místa.

10. V souvislosti s plánovaným umístěním staveb v bloku BL12 navrhují a žádám o doplnění místa napojení na stávající silniční veřejné komunikace pouze ve východní, jižní, nebo západní části území, z důvodů omezení zvýšení dopravní zátěže a tím zvýšení rizika nehodovosti na místní komunikaci na parc. 3028/2 (k.ú

diskusí s projektanty dané stavby a výsledek je kompromis, který nařizuje snížit původní představy developera stavby a 3NP, tj., o 40% jeho původního záměru. Pořizovatel zde musí vnímat i ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, kde „Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů“. Veřejným zájmem je zde regulovat výšku zástavby, proto tlak na snížení z 8NP na 4 NP, ale veřejným zájmem již není donutit stavebníka, aby zde realizovat dvoupodlažní nebo třípodlažní stavbu. Pořizovatel, jako orgán územního plánování musí balancovat zájmy v území tak, aby na jedné straně nedošlo k narušení pohody bydlení u sousedních, již realizovaných staveb, na straně druhé nesmí, nebo by neměl, přehnaně striktní regulací znemožnit výstavbu na sousedních pozemcích jiných majitelů nebo ji učinit ekonomicky nerentabilní s ohledem na ceny pozemků v Pražské aglomeraci.

VYHOVĚT

Bude předmětem navazující územního a stavebního řízení. Bude odvislé od požadavků dotčených orgánů. Za dodržení odborné úrovně a celistvosti dokumentace odpovídá zodpovědný projektant, je jeho úlohou buďto dodržet normové hodnoty nebo si obhájit před stavebním úřadem a dotčenými orgány jejich podkročení nebo překročení.

NEVYHOVĚT

Jak je uvedeno výše, jedná se o stavbu umístěnou na nároží, kde by podle urbanistických zásad měla být pozitivní dominanta, a regulační plán by měl umožnit její případnou realizaci. Podíváme-li se to historie urbanismu, nároží vždy mělo být akcentováno stavbou, která jako pozitivní dominanta mělo např. věž (radnice, kostel), vyvýšenou věžičku (neorenesanční měšťanské domy) nebo jiný prvek, který zdůrazňoval umístění domu do unikátní polohy na křižovatce ulic a tedy i pohledových os, které jsou zároveň i urbanistickými kompozičními osami. Výška objektu není převýšena oproti okolní zástavbě. Výška objektu byla navíc předmětem dlouhých diskusí s projektanty dané stavby a výsledek je kompromis, který nařizuje snížit původní představy developera stavby na polovinu (z 8NP na 4NP, Nicméně snížení počtu podlaží na 4 NP se vyhovění požadavku velmi přibližuje.

VYHOVĚT

Do návrhu RP budou doplněna vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území, resp. severozápadní části s možností využití „zubu“ na pozemku 3028/2. Přesná a konkrétní místa napojení budou předmětem až navazující dokumentace pro územní řízení (DÚR) nebo

ŽALOV). Napojením na stávající komunikaci na parc. č. 3028/2 (k.ú. ŽALOV) by došlo k neúměrnému zatížení komunikace v důsledku plánovaného komerčního využití budov v bloku BL12, zvýšení rizika nehodovosti, úrovně emisí v těsné blízkosti trvale obydlené bytové zástavby a častým výskytem chodců ve vozovce. Účelová komunikace je sice opatřena dopravní značkou omezující rychlost na 30 km/h a vybudovaným zpomalovacím prahem, avšak tyto opatření jsou zcela nefunkční. Zpomalovací práh byl zaměstnanci Technických služeb města Roztoky (dceřiná organizace MěÚ Roztoky) demontován a nebyl obnoven, rychlostní omezení tak zpravidla řidiči není dodržováno - tento stav přetrvává již řadu let. V případě komerčního využití bloku BL12 tak lze zcela oprávněně očekávat další zhoršení této situace. Navýšení dopravního zatížení v důsledku dopravní obsluhy bloku BL12 by tak zapříčinilo ještě vyšší riziko nehodovosti (plánovaný vjezd do garáží, zásobování komerčních subjektů), zvýšení emisí výfukových plynů, prachu a hluku. Dalším významným faktorem je poměrně omezený přístup požární techniky jak ke stávající zástavbě, tak i k budovám v plánovaném bloku BL12. Navrhované řešení (vjezd z východní nebo západní části území) je tak logickým řešením - zejména za předpokladu vybudování kruhového objezdu v křižovatce Přemyslovská - Lidická - U školky - Přílepská, či napojením na účelovou komunikaci na pozemku čerpací stanice - kde se již zvýšený provoz vozidel automaticky předpokládá.

11. V souvislosti s plánovanou výstavbou v bloku BL12 navrhuji podmínku vybudování nových veřejných parkovacích míst, nebo podzemních garáží s adekvátní kapacitou pro zajištění dopravní obslužnosti nově vybudovaných objektů (včetně zákaznického parkování). Pokud by podmínka k vybudování nových parkovacích míst nebyla zapracována, hrozí neúměrné zatížení stávajících okolních komunikací provozem v důsledku komerčních aktivit v budovách bloku BL12. Mělo by tedy být závazně stanoveno tolik parkovacích míst (podle příslušných norem + rezerva), aby nedošlo k přetěžování okolních ulic a stávajících parkovacích míst, která jsou již tak plná.

12. Navrhuji zrušit regulační omezení pro minimální výšku zástavby 272 m.n.m. v bloku BL12 A/B a upravit její na hodnotu 268 m.n.m. Navrhovaná hodnota vychází z průměrné výšky 262 m.n.m. a počítá s 2 NP, tak aby nedošlo k negativním vlivům na okolní zástavbu a parcely. Tato hodnota respektuje uliční linii a plynule navazuje na stávající zástavbu.

13. Navrhuji a žádám v bloku BL12 doplnit a zapracovat stavební čáru nepřekročitelnou v

pro stavební řízení. V etapě RP neznáme vnitřní dispozici budoucího objektu, těžko tedy můžeme predikovat jednotlivé napojovací body. Nemůžeme tedy a priori zakázat možnost napojení ze severní strany objektu, **nicméně RP navrhne vjezdy do podzemních garáží mimo severní hranu bloku „A“, „B“ tak, aby se nejezdilo do podzemních parkingů přes stávající parkoviště a navržený pás zeleně.**

Bude respektováno zatřídění komunikace na pozemku č. 3028/2 jako typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h).

NEVYHOVĚT

Bude předmětem navazující územního řízení, RP nenahrazuje územní rozhodnutí pro tento objekt. V této souvislosti je také namístě se zabývat otázkou stávajícího parkoviště severně od daného objektu.

VYHOVĚT

Jak je uvedeno výše, jedná se o stavbu umístěnou na nároží, kde by podle urbanistických zásad měla být pozitivní dominanta, a regulační plán by měl umožnit její případnou realizaci. Nicméně, objektivně vzato, mělo by být zájmem developera zužitkovat pozemek do nejefektivněji, nikoliv pořizovatele mu to nařizovat stanovením minimální výškové hladiny zástavby. Proto se pořizovatel rozhodl doporučit zastupitelům této námitce vyhovět.

VYHOVĚT

Bude řešeno prostřednictvím pokynu pořizovatele rozšířit plochu VZ na severním okraji bloku BL12 cca na

<p>minimální vzdálenosti 15 m od hranice pozemku k.ú. ŽALOV, parc . č. 3028/2.</p> <p>Reflektující stávající stav a plánovanou výstavbu v bloku BL12 (zpevněná plocha parkoviště a plánovaná izolační zeleň a chodník) navrhuji doplnit a zapracovat stavební čáru nepřekročitelnou tak aby nedošlo ke zhoršení situace v řešeném území a nedošlo k negativním vlivům na životní prostředí a snížení hodnoty daného území.</p> <p>14. Navrhuji a žádám o zapracování do regulačního plánu vybudování vodní plochy retenční nádrže s plochou alespoň 20 m² a objemem alespoň 25 m³ pro záchyt povrchových dešťových vod. Pro eliminaci vlivů klimatických změn a z důvodů omezené kapacity vodovodního řádu a kanalizace navrhuji vybudování retenční nádrže na dešťovou vodu, která by příznivě ovlivňovala vodní bilanci bloku BL012. Tato voda by sloužila jak k zavlažování pásů izolační zeleně, tak by byla využívána jako požární nádrž a případně jako zdroj vody pro technické účely. Zároveň vytvoří důležitý biotop s vlastní termo- a hydro-regulací. Tento požadavek je plně v souladu s koncepcí vodního hospodářství ČR.</p> <p>15. Navrhuji doplnění a zapracování řešení křižovatky ul. Přemyslovská - Lidická - Přílepská - U školky formou kruhového objezdu, včetně napojení bloku BL012 na cestní komunikace. Dopravní situace v Roztokách je kritická a je pro její zvládnutí potřeba nastavit propustnost jednotlivých komunikací, přičemž je důležité pokud možno zachovat co nejnižší zatížení místních a účelových komunikací vedoucích k bytovým či rodinným domům a naopak co nejvíce zprůjezdnit hlavní dopravní tepny. Plánované komerční využití bloku BL012 jednoznačně přispěje k zhoršení dopravní situace a dopravní obslužnosti okolí. Rozvoj bloku BL012 tak nelze zodpovědně provést bez řešení souvisejících vztahů a komunikací.</p>	<p>dvojnásobek až na hranici lomu p.p.č. 3028/155, ponechat větší prostor pro veřejnou zeleň, vzhledem k tomu, že severní část uvedené plochy již nyní slouží jako parkoviště pro severně umístěné BD.</p> <p>Bude zapovězeno umístění vjezdů do objektů v bloku BL12 od severu.</p> <p>VYHOVĚT Dopracovat do návrhu RP požadavek na vodní plochu o min. ploše 20 m², nejen pro záchyt povrchových dešťových vod, ale i jako kompoziční a urbanistický prvek daného prostoru akcentující jeho umístění v pohledově důležitém a exponovaném prostoru.</p> <p>NEVYHOVĚT Pořizovatel věcně souhlasí s tímto požadavkem, ale jde o tak důležitý zásah do dopravní koncepce Města Roztoky, že musí být řešen v rámci paralelně pořizovaného ÚP Roztoky, který pořizuje MěÚ Černošice jako místně příslušný úřad územního plánování. Navíc řešení dané křižovatky je mimo řešené území tohoto regulačního plánu.</p> <p>Nicméně do textové části bude výslovně připuštěno využití JV části bloku BL12 pro rozšíření související ul. Přílepské.</p>
<p>3/ ANEŽKA DANÍČKOVÁ /6. 8. 2018</p> <p>Jako spoluvlastník sousedních pozemků vznáší následující námítky: navrhuji snížit podlažnost v blocích BL01, BL05 a BL07 minimálně o jedno patro (zejména blok BL07 je předimenzován). Ideálně navržen pouze rodinných, případně řadových domů.</p> <p>Odůvodnění: Z krajinářského hlediska nevhodné umístění vyšších budov. (narušení horizontu jednoho z nejvyšších míst v Roztokách, navíc v oblasti v blízkosti přírodních památek).</p> <p>Nedostatečná infrastruktura v místě (komunikace, PID, občanská vybavenost, atd.) již ve stávající chvilí kolabuje, po výstavbě a příchodu nových obyvatel jisté zhoršení.</p> <p>Periferní struktura osídlení by se měla směrem ke svým okrajům rozvolňovat, zde se jde opačným směrem a na okraji Žalova, v úpatí</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Pouze uvedené bloky jsou ve výškové hladině 3NP + ustupující podlaží. Pouze bloky BL05 a BL07 jsou v souladu s platným a účinným ÚPnSÚ Roztoky určeny pro bytovou výstavbu; a u bytové výstavby je hladina 3-4 NP typická a obvyklá.</p> <p>Pokud jde o blok BL01, ten je určen pro vilové domy vysoké standardu, odpovídající exkluzivitě daného prostoru a něm vymezovaných stavebních pozemků.</p> <p>Z krajinářského hlediska byla volena výšková hladina jako kompromis mezi požadavky Města Roztoky a zástupci majitelů pozemků, jako rozumný kompromis. Blok BL07 je „v dolíku“, proto je zde připuštěna o 1 NP vyšší hladina zástavby. Vzhledem k tomu, že přízemí je počítáno jako 1.NP, je hladina 3NP+ustupující podlaží s terasou volena jako možnost pro projektanty zde realizovat pozitivní dominanty významných vilových staveb, které mohou pozitivně architektonicky obohatit tuto část Horního Žalova.</p>

<p>archeologického naleziště, navrhujeme bytové domy.</p>	<p>Zmíněná nedostatečné infrastruktura není problém bloků BL11 a BL12, které leží na hlavní dopravní tepně, a nesou s sebou jako stavby občanské vybavenosti větší nároky na dopravní obsluhy. Ostatní bloky jsou s výjimkou BL05 a BL07 určeny výhradně pro vysoký standard rodinných domů. Nároky na dopravní infrastrukturu zde tedy budou menší, než v případě bytové zástavby.</p> <p>Jak je argumentováno výše, tento princip sdílí i řešení nadřazené ÚPD (zde ÚPnSÚ Roztoky) a urbanistická koncepce tohoto návrhu RP, pouze bloky BL07 a BL05 jsou určeny pro bytové domy, bloky ostatní směřující do volné krajiny na hranici zastavitelných ploch jsou již určeny pro individuální bydlení vysokého až velmi vysokého standardu, odpovídající exkluzivitě daného prostor (pražská aglomerace, konec zastavěného území Roztoky, Levý Hradec, výhledy do krajiny, návaznost na přírodní plochy, klid).</p>
<p>04/ ING. KATEŘINA VAŠKOVÁ, VOJTĚCH VAŠKO / 6. 8. 2018</p> <p>V katastrálním území Žalov vlastníme ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 2243/334 v bytovém domě na pozemku č. parcely 3028/173, ke které se váže spoluvlastnický podíl na pozemcích č. parc. 3028/234, 3028/235, 3028/237 a 3028/240. V souvislosti s návrhem regulačního plánu Horní Žalov máme tyto námítky ohledně bloku BL12:</p> <p>1. Nesouhlasíme s koeficientem zastavění 90% a žádáme koeficient zastavěných ploch na max. 55% a požadujeme min. 30% podíl nezpevněných ploch zeleně. I z posledních tropických dnů je patrné, že řešením ve městech je více zeleně a vodních prvků, které zajistí výpar a ochlazování. Budováním dalších betonových ploch se město neochladí a ztěžuje to podmínky pro bydlení. Navrhovaný pás veřejné zeleně 5 metrů ze severní části bloku BL12 je naprosto nedostačující. Naše představa je rozšíření pásu veřejné zeleně na alespoň 10 metrů.</p> <p>2. Požadujeme posunutí pásu veřejné zeleně za současné parkoviště, které je vybudované na pozemku č. parc. 3028/155 a 3028/5. Toto parkoviště bylo součástí projektové dokumentace a kolaudačního rozhodnutí čj. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008 a je využíváno jako veřejné parkoviště pro obyvatele a návštěvníky bytových domů na parc. č. 3028/172-4. Takto ho chceme i ponechat. Plánovaná komerční výstavba může také negativně ovlivnit parkovací kapacity v okolí bytových domů.</p> <p>3. Požadujeme zachování a dodržení uliční čáry tak, jako tomu bylo na původních plánech firmy Bláha (viz příložené modely). Tím se plánovaná</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, proto zde ust. § 21 odst. 3 vyhlášky 501/2006 Sb. týkající se vsakování dešťových vod pro pozemky RD (písm. a) a BD (písm. b) nemusí být naplněno a % zastavění je skutečně jen na úvaze zodpovědného projektanta. Nicméně z hlediska urbanistických i z hlediska zachování pohody pro bydlení v okolních bytových domech volí při vypořádání této námítky ještě přísnější řešení – blok B12 bude dále omezen a rozdělen na plochu pro vlastní objekty, „A“ a „B“, vyznačena fialově, na plochy veřejné zeleně, obklopující vlastní objekty občanské vybavenosti od severu a východu, stávající parkoviště na severní straně pozemku zůstane zachováno a na jižní straně bude samostatně vyčleněná plocha pro venkovní piazzettu s kavárnami, předzahrádkami, parterem, kde budou zpevněné plochy, vč. vodních.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Změnit plochu VZ na DI, parkoviště, dle skutečně, a dále doplnit pásem VZ v šíři cca 6m po obou dvou stranách. Tím bude ponechán větší prostor pro veřejnou zeleň, vzhledem k tomu, že severní část uvedené plochy již nyní slouží jako parkoviště pro severně umístěné BD.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Jak je patrné na obr. výše, bude plocha bloku BL12 nově rozdělena tak, aby na východním okraji byl objekt</p>

<p>komerční stavba bloku BL12 posune k ulici Přílepské a nebude v takové míře omezovat výhled a soukromí obyvatel stávajících bytových domů.</p> <p>4. Nesouhlasíme s navrhovanou výškou stavby 16 m (původně 19 m) a požadujeme max. výšku 9 m pro celý blok BL12. Jako vlastníci bytu v jižní části bytového domu, a tím pádem přímí sousedé s navrhovanou komerční budovou, jsme přesvědčeni, že navrhovaná výška omezí naše soukromí a sníží hodnotu naší investice.</p>	<p>odcloněn od Přemyslovské ul. pásem zeleně, v rámci územního řízení bude řešena, aby byla dodržena uliční fronta sousedních domů, bude uloženo i ve výrokové části závazného RP. realizovat.</p> <p>NEVYHOVĚT Pokud jde o výšku zástavby, příp. nadměrné zastínění sousedních bytových domů bude jistě předmětem podrobného zkoumání stavebního úřadu během územního a stavebního řízení a jistě budou dodrženy všechny hygienické limity z hlediska oslunění obytných místností stávajících bytových staveb.</p> <p>Textová část RP, příp. i grafická část ale bude doplněna schématem hmotového řešení této budovy, které zajistí kaskádový princip s ustupujícími vyššími podlažními, tak, aby bylo zajištěno kvalita prostoru vč. oslunění.</p>
<p>05/ ING. MICHAL BENEŠ, Ph.D. /6. 8. 2018 Jako vlastník bytové jednotky 2241/118 (číslo LV 2720) v objektu bytového domu a vlastník pozemku 3028/201, spoluvlastník domu 3028/174 a spoluvlastník pozemků 3028/178 a 3028/254 po prostudování návrhu regulačního plánu Horní Žalov vznáším následující námítky: 1/ Regulační plán neřeší dopravní infrastrukturu týkající se plochy občanského vybavení komerčního (OK), blok BL 12, včetně dopravního napojení na Přílepskou ulici. Požaduji zpřesnění regulací umístění prvků veřejně prospěšných staveb, konkrétně stanovení umístění vjezdů do bloku BL 12 a dále zpřesnění koncepce plochy veřejné zeleně umístěné v bloku BL 12. Komunikace na pozemku č. 3028/2 slouží výlučně ke zpřístupnění pozemků bytových domů a přilehlých parkovacích stání. S ohledem na klidové zóny, dětské hřiště a zelené plochy mezi bytovými domy sloužící ke krátkodobé rekreaci a relaxaci obyvatel, častý pohyb dětí a matek s kočárky v tomto prostoru požadují, aby návrh nové zástavby a řešení dopravní infrastruktury respektovaly klidový charakter stávající slepé komunikace, typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h) a aby vjezdy na pozemky bloku BL 12 (pevně dané či plovoucí) byly řešeny z ulic Přílepská a Přemyslovská. Dále požaduji zpřesnění využití, prostorového uspořádání a formy zelené plochy veřejné zeleně umístěné při severní hranici bloku BL 12, a to vymezení pásu v šíři alespoň 10m a s dominantní působností vzrostlé stromové zeleně. Vedle izolační funkce pásu vzrostlé zeleně nelze opomenout její význam pro kvalitu ovzduší v okolí obytné zástavby, snížení prašnosti, poskytování stínu, příjemné vizuální působení, zmírnění extrémních teplot, zvýšení zasakování srážkové vody či další ekosystémové služby. 2/ Požaduji respektovat charakter okolní obytné zástavby a podmínky ochrany krajinného rázu a snížit procentuální zastoupení zastavěných a zpevněných ploch občanského vybavení komerčního v bloku BL 12 na max. 70 %. S</p>	<p>VYHOVĚT Do návrhu RP budou doplněna vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území. Přesná a konkrétní místa napojení budou předmětem až navazující dokumentace pro územní řízení (DÚR) nebo pro stavební řízení. V etapě RP neznáme vnitřní dispozici budoucího objektu, těžko tedy můžeme predikovat jednotlivé napojovací body. Nemůžeme tedy a priori zakázat možnost napojení ze severní strany objektu. Bude respektováno zatřídění komunikace na pozemku č. 3028/2 jako typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h). Plocha VZ na severním okraji bloku BL12 cca na dvojnásobek až na hranici lomu p.p.č. 3028/155, ponechat větší prostor pro veřejnou zeleň, vzhledem k tomu, že severní část uvedené plochy již nyní slouží jako parkoviště pro severně umístěné BD, viz obr. u vypořádání námítky č. 2.</p> <p>VYHOVĚT Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, nicméně z hlediska urbanistických i z hlediska zachování pohody pro bydlení v okolních bytových domech volí při</p>

<p>ohledem na stávající okolní bytovou zástavbu a cíle a úkoly územního plánování dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. je třeba na toto území pohlížet stejně jako na plochy bydlení. Zvýšení min. procentuálního zastoupení nezpevněných ploch pozemku alespoň na 30 % přispěje ke zlepšení kvality mikroklimatu v okolí obytné zástavby a vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch.</p>	<p>vypořádání této námítky ještě přísnější řešení – blok B12 bude dále omezen a rozdělen na plochu pro vlastní objekty, „A“ a „B“, vyznačena fialově, na plochy veřejné zeleně, obklopující vlastní objekty občanské vybavenosti od severu a východu, stávající parkoviště na severní straně pozemku zůstane zachováno a na jižní straně bude samostatně vyčleněná plocha pro venkovní piazzettu s kavárnami, předzahrádkami, parterem, kde budou zpevněné plochy, vč. vodních.</p>
<p>06/ ING. JOSEF TUREK/ 6. 8. 2018</p> <p>Jako vlastník bytové jednotky B 116 a spoluvlastník budovy a pozemků (k.ú. ŽALOV, LV: 2557, parc. č.: 3028/173 a LV: 2579, parc. č.: 3028/234, 3028/235, 3028/237 a 3028/240), tj. pozemků sousedících či ovlivněných (podle výkladu ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a výkladu Nejvyššího správního soudu ČR (NSS) v rozsudku ze dne 24.10.2007, čj. 2 Ao 2/2007-73) regulačním plánem HORNÍ ŽALOV na pozemcích k.ú. Žalov, parc. č.: 3028/155 a 3028/5 (blok BL 12), mám k dotčenému území tyto námítky/ připomínky:</p> <p>1. V regulačním plánu navrhuji zrušit omezení pro minimální výšku zástavby v bloku BL12 A/B. Takovéto omezení je naprosto bezdůvodné.</p> <p>2. Navrhuji a požaduji na uvedeném území bloku BL12 zachovat koeficient zastavění pozemku na max. 55% a požaduji min. 30% podíl nezpevněných ploch zeleně.</p> <p>Naprosto nesouhlasím se stanoveným koeficientem zastavění pozemku 90% (stanoveným projektantem) na dotčených parcelách bloku BL12. Stávající stav zastavěné plochy tvoří cca 30%. Zmíněné navýšení pro komerční výstavbu je účelové a neodpovídá místním poměrům. Je nezpochybnitelné, že takováto změna a výstavba bude mít jednoznačně negativní vliv na životní prostředí, teplotní a vodní bilanci okolního území i estetickou a užitnou stránku řešené plochy a dotčených pozemků, což je v rozporu se zákonnými úpravami.</p> <p>3. Navrhuji a požaduji posunutí pásu veřejné zeleně při zachování minimální šíře 10m za současné parkoviště - zpevněnou plochu na severním okraji bloku BL12 směrem k ulici Přílepská (pohledem od bytových domů č.p. 2241-2244). Plánovaná veřejná zeleň na severní straně dotčených parcel bloku BL12 je umístěna na současném parkovišti přiléhajícím k bytovým domům na ovlivněných parcelách 3028/172-4. To je v současné době využíváno obyvateli či návštěvníky těchto bytových domů. Umístění veřejné zeleně dle regulačního plánu je současně v kolizi se současným stavem a v rozporu s projektovou dokumentací a platným kolaudačním rozhodnutím č.j. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008. Rovněž předpokládané komerční využití negativně ovlivní dopravní obslužnost bytových domů na parc. č. 3028/172-4 (k.ú. ŽALOV).</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Dolní hranice výškové zástavby bude zrušena v závazné části RP.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, nicméně z hlediska urbanistických i z hlediska zachování pohody pro bydlení v okolních bytových domech volí při vypořádání této námítky ještě přísnější řešení – blok B12 bude dále omezen a rozdělen na plochu pro vlastní objekty, „A“ a „B“, vyznačena fialově, na plochy veřejné zeleně, obklopující vlastní objekty občanské vybavenosti od severu a východu, stávající parkoviště na severní straně pozemku zůstane zachováno a na jižní straně bude samostatně vyčleněná plocha pro venkovní piazzettu s kavárnami, předzahrádkami, parterem, kde budou zpevněné plochy, vč. vodních.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Stávající parkoviště bude doplněno pásem zeleně, viz obr. nahoře, v šíři 6-10m. Pořizovatel zde musí hájit nejen práva majitelů bytů v sousedním BD na cizím pozemku, ale též práva majitele dotčeného pozemku. Pokud je zde argumentováno protiprávním stavem (rozpor s projektovou dokumentací a kolaudačním rozhodnutím č.j. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008), nabízí se otázka, zda by tedy nebylo vhodnější uvedené parkoviště zcela zrušit a ponechat zde jen veřejnou zeleň bez možnosti parkování? Pořizovatel se domnívá, že toto řešení by nebylo vůči uživatelům dnes existujícího parkoviště vhodné a korektní. Na druhou stranu nelze dřívější pochybení nyní řešit výhradně jen na úkor vlastníka sousedního pozemku.</p>

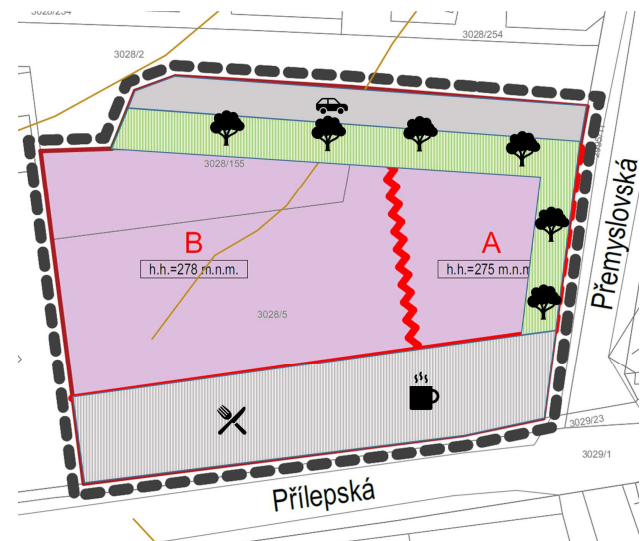
<p>4. Žádám a navrhuji rozšíření pásu izolační veřejné zeleně na min. 10 m kolem celého bloku pozemků BL12. Zeleň bude zakrývat nevhodné pohledy a opticky uzavírat prostor vymezený pro občanské komerční vybavení. Zeleň jako celek bude sloužit také jako biotop řady rostlinných a živočišných, mnohdy chráněných, druhů jako např. Ježek východní, Ježek západní, Čmelák zemní a dalších. Rozšířením veřejné zeleně tak bude umožněna volná migrace živočichů uprostřed původně nezastavěné oblasti. Vegetace bude také vyrovnávat teplotní výkyvy a příznivě ovlivňovat vodní bilanci, zachycovat prach a tlumit hluk z plánovaného komerčního využití a logicky tak navazovat na stávající úpravu hlavní komunikace ul. Lidické, Přílepské a zahrad v ul. Přemyslovské a U školky. Navržení této izolační zeleně OOP naplňuje zákonná ustanovení.</p> <p>5. Navrhuji a požaduji na území bloku BL12 dodržení uliční čáry na 6 m od ulice Přílepská a 10 m od ulice Přemyslovská, výšky zástavby, objemové a plošné zastavění a zachování současného rázu území do výšky zástavby ul. Lidická, Přemyslovská, Přílepská a U školky. Narušení těchto linií významně a negativně ovlivňuje ráz stávající krajiny a disharmonicky narušuje stávající estetickou stránku okolní výstavby, oslunění sousedních a dotčených pozemků, a celkové narušení stávajícího biotopu. Navrhovaná výška stavby rovněž narušuje estetické hodnoty místa a nerespektuje ráz krajiny Žalova.</p> <p>6. Navrhuji a požaduji v bloku BL 12 A/B snížit maximální výšku zástavby, která je nyní stanovena na 275 m.n.m. /resp. 278 m.n.m na 267 m.n.m./ resp. 270 m.n.m. Omezení výškové hladiny je požadováno z důvodů ochrany krajinného rázu a estetické stránky okolní výstavby, zamezení zastínění okolních pozemků, zejména zastínění současné dominanty prostoru - budov č.p. 2241-6 a také z důvodů zamezení výhledů do krajiny. Původně navrhovaný limit nerespektuje a nezohledňuje stávající zástavbu v ul. Lidická, Přemyslovská, U školky, Přílepská. Podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. mohou být zásahy do krajinného rázu prováděny mimo jiné s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činnostmi snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Navrhovaná výška stavby narušuje přirozenou linii staveb kopírujících přirozené terénní podmínky a estetické hodnoty místa a absolutně nerespektuje dosavadní stav okolí. Stavby podobné výšky se v okolí nenacházejí. Stavba bloku BL12 části B svoji maximální navrhovanou výškou 16 m (původně 19 m) tak extrémně narušuje vizuálně vymezený dotčený krajinný prostor a mění význam jednotlivých charakteristik krajinného rázu. Navrhovaná</p>	<p>VYHOVĚT Rozšířit plochu VZ na severním okraji bloku BL12 cca na dvojnásobek až na hranici lomu p.p.č. 3028/155, ponechat větší prostor pro veřejnou zeleň, vzhledem k tomu, že severní část uvedené plochy již nyní slouží jako parkoviště pro severně umístěné BD. Obrázek požadovaného rozšíření viz vypořádání námítky č. 2.</p> <p>VYHOVĚT Jak je patrné na obr. výše, bude plocha bloku BL12 nově rozdělena tak, aby na východním okraji byl objekt odclonen od Přemyslovské ul. pásem zeleně, v rámci územního řízení bude řešena, aby byla dodržena uliční fronta sousedních domů, bude uloženo i ve výrokové části závazného RP.</p> <p>NEVYHOVĚT Jak je uvedeno výše, jedná se o stavbu umístěnou na nároží, kde by podle urbanistických zásad měla být pozitivní dominanta, a regulační plán by měl umožnit její případnou realizaci. Pořizovatel musí zohledňovat nejen zájmy majitelů bytů v sousedním BD, ale i oprávněná očekávání majitele dotčeného pozemku.</p> <p>Zásahy do krajinného rázu mohou být předmětem šetření stavebního úřadu a případných orgánů ochrany ŽP během územního a stavebního řízení. Dle ust. § 90 odst. c) stavebního zákona stavební úřad vždy posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů) nebo tohoto zákona.</p>
---	--

<p>regulace absolutně nerespektuje a zastiňuje okolní budovy. Rovněž zastíní panoramatické výhledy.</p> <p>7. Navrhují a žádám pro dotčené území bloku BL12 dodržení normy ČSN 730580 . Tzn. nejnižší Dw = 32% a odpovídající úhel stínění $\epsilon = 30^\circ$. Vzdálenost budoucích staveb v bloku BL12 od budov č.p. 2241-6 by měla respektovat obecně přijímané normy.</p> <p>8. V souvislosti s plánovaným umístěním staveb v bloku BL12 navrhují a žádám o napojení na silniční veřejné komunikace v místě plánované kruhové křižovatky ulic Přílepská, Přemyslovská, Lidická a U Školky, případně z vjezdu k čerpací stanici pohonných hmot PAPOIL na pozemku parc. č. 3028/4 z důvodů omezení navýšení dopravní zátěže na místní komunikaci na parc. č. 3028/2 (k.ú. ŽALOV) . Jako naprosto nepřijatelné považují napojení staveb v bloku BL12 na silniční veřejné komunikace přes místní komunikaci na parc. č. 3028/2 (k.ú. ŽALOV), které je uvedeno v regulačním plánu. Napojením na výše uvedenou místní komunikaci, jejíž šíře je pouze 6 m, by došlo k neúměrnému zatížení této komunikace v důsledku plánovaného komerčního využití budov a zvýšení úrovně emisí z dopravy v těsné blízkosti trvale obydlené bytové zástavby s častým výskytem chodců ve vozovce. Zvýšením intenzity dopravy na této komunikaci by s velikou pravděpodobností rovněž došlo k nárůstu rizika dopravních nehod při vyjíždění z podzemních garáží bytových domů č.p. 2241-2244 na tuto místní komunikaci.</p> <p>9. V souvislosti s plánovanou výstavbou v bloku BL12 navrhují podmínku vybudování nových veřejných parkovacích míst, nebo podzemních garáží s min. kapacitou alespoň 50 parkovacích míst pro zajištění adekvátní dopravní obslužnosti vybudovaných objektů.</p> <p>Pokud by k vybudování nových parkovacích míst nedošlo, hrozí neúměrné zatížení stávajících okolních komunikací provozem v důsledku komerčních aktivit v budovách bloku BL12.</p>	<p>VYHOVĚT Bude předmětem dokumentace pro územní a stavební řízení. Za celistvost a odbornou úroveň dokumentace nese zodpovědnost autorizovaná osoba, která ji bude vypracovávat, a to vč. dodržení závazných požadavků.</p> <p>VYHOVĚT Do návrhu RP budou doplněna vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území. Přesná a konkrétní místa napojení budou předmětem až navazující dokumentace pro územní řízení (DÚR) nebo pro stavební řízení. V etapě RP neznáme vnitřní dispozici budoucího objektu, těžko tedy můžeme predikovat jednotlivé napojovací body. Nemůžeme tedy a priori zakázat možnost napojení ze severní strany objektu, nicméně RP navrhne vjezdy do podzemních garáží mimo severní hranu bloku „A“, „B“ tak, aby se nejezdilo do podzemních parkingů přes stávající parkoviště a navržený pás zeleně.</p> <p>VYHOVĚT Součástí návrhu RP bude vydání bude požadavek vybudování nových parkovacích míst, nebo podzemních garáží s kapacitou parkovacích míst odpovídající pro zajištění adekvátní dopravní obslužnosti vybudovaných objektů. Nikoliv však veřejných. To je věcí investice města nebo sdružení</p>
<p>07 / ANEŽKA DANIČKOVÁ / 6. 8. 2018 Spoluvlastník sousedních pozemků (p.č.: 3026, 2994/37 a 3027/4 v k.ú. Žalov). Text námítky:</p> <p>1. Navrhují blíže specifikovat plochy zeleně navržené v regulačním plánu. Například vymezit poměrově maximální zastoupení zastavitelných (zpevněných) ploch a minimální plochy zeleně samotné.</p> <p>2. Navrhují určit v regulačním plánu termín a subjekt, který bude výsadbu zeleně zajišťovat. (majitel pozemku / Město Roztoky / ?). Způsob nemusí být konkrétní, ale přibližný (např.: po výstavbě 1/3 budov musí majitel pozemků zajistit výsadbu veřejné zeleně, v jeho pozemcích, v rozsahu zeleně typu městského parku / lesního parku / parteru či podobně).</p> <p>Odůvodnění: Existuje obava z toho, že plochy veřejné zeleně se v některých místech stanou vydlážděnou plochou s několika kusy menších</p>	<p>VYHOVĚT Doplnit i pro plochy veřejných prostranství, veřejné zeleně, % nezpevněných, skutečně zelených ploch, např. na 50%_m, ale individuálně pro jednotlivé plochy. Není to sice obvyklé ale pořizovatel doporučuje vyhovět.</p> <p>VYHOVĚT Stanovit v rámci etapizace vybudování ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně, souběžně s realizací přímo souvisejících staveb pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost. RP je ale hmotně právní dokument, nemůže obsahovat procesně-správní ustanovení, jeho obsah je dán stavebním zákonem a prováděcí vyhláškou 500/2006 Sb., resp. její přílohou č. 11, a regulační plán nemůže přímo nařizovat konkrétním majitelům pozemků vybudovat za vlastní peníze plochy veřejné zeleně do</p>

<p>stromů v „mřížích“, nebo nádobách. Dále je možné, že se bude opakovat situace ze Solníků, kdy v místě již několik let stojí bytové domy, ale zeleň vysazena není (nebo v minimální míře) a v okolí se rozrůstají pionýrské dřeviny (i když svým způsobem mohou být také hodnotné).</p>	<p>určitého data. To může až např. plánovací smlouva jako jiný instrument stavebního práva.</p>
<p>08 / RNDR. VÁCLAV ČEROVSKÝ, CSC., 5. 8. 2018 Důkladně jsem si prohlédl P.04 Koordinační výkres. Na tomto výkresu nejsou zakresleny vjezdy k pozemkům A, B v bloku BL12. Jako vlastník bytové jednotky v Přemyslovské 2242/332 navrhuji, aby tyto vjezdy byly vedeny z ulic Přílepská a Přemyslovská. Nemohu souhlasit s eventualitou vedení vjezdů k pozemkům A, B ze severní strany, tedy z cesty vedoucí k obytným domům označených ve výkresu jako 3028/172, 173, 174. Zároveň požaduji snížení zastavěnosti plochy pozemku v bloku BL 12 tak, aby byla zachována maximální plocha zeleně.</p>	<p>VYHOVĚT Do návrhu RP budou doplněna vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území. Přesná a konkrétní místa napojení budou předmětem až navazující dokumentace pro územní řízení (DÚR) nebo pro stavební řízení. V etapě RP neznáme vnitřní dispozici budoucího objektu, těžko tedy můžeme predikovat jednotlivé napojovací body. Nemůžeme tedy a priori zakázat možnost napojení ze severní strany objektu, nicméně RP navrhne vjezdy do podzemních garáží mimo severní hranu bloku „A“, „B“ tak, aby se nejezdilo do podzemních parkingů přes stávající parkoviště a navržený pás zeleně. Pruh zeleně bude rozšířen, viz vypořádání námítky č. 2.</p>
<p>09 / MGR. FILIP TEPLÝ, PHD. / 7. 8. 2018 Jako vlastník bytové jednotky 2241/007 a přilehlé zahrady 3028/253 v objektu a spoluvlastník domu 3028/174 a pozemků 3028/178 a 3028/254 vznáším následující námítky k návrhu regulačního plánu Horní Žalov: 1/ Vzhledem k tomu, že je naše bytová jednotka 2241/007 a zahrada 3028/253 ve vzdálenosti 2 až 3 metrů od komunikace na pozemku č. 3028/2, požaduji doplnění umístění vjezdů na částí pozemků označené A, B v bloku BL12. Požaduji, aby u komunikace na pozemku č. 3028/2 byla respektována obytná skupina a typ komunikace C (s omezenou rychlostí 20 km/h). S ohledem na přilehlou okolní obytnou zástavbu, přístupové komunikace k přilehlým dvorům mezi bytovými domy, častý pohyb našich dětí i dětí sousedů, požaduji, aby návrh nové zástavby dále nezvýšil provoz na této klidové místní komunikaci a aby vjezdy (pevně dané nebo plovoucí) nebo místa napojení na stávající komunikaci byly řešeny z ulic Přílepská a Přemyslovská. 2/ Požaduji respektování charakteru okolní obytné zástavby a zajištění vsakování srážkových vod z budoucích zastavěných ploch. Z těchto důvodů navrhuji snížení max. procenta zastavění plochy pozemku v bloku BL 12 na 70 %. Zde se opírám nejen o současný charakter zástavby obytné skupiny, ale i cíle a úkoly územního plánování dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dle uvedené vyhlášky je nezbytné na toto území pohlížet stejně jako na pozemky bytových domů, tj. poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku by měl činit minimálně 0,3! (z uvedené plochy 3214 m²). Požaduji respektování okolní obytné zástavby a navrhuji snížení procentuálního podílu zastavěnosti v</p>	<p>VYHOVĚT Do návrhu RP budou doplněna vjezdy do uvažovaných objektů na bloku BL12, zejména východní, jižní, nebo západní části území. Přesná a konkrétní místa napojení budou předmětem až navazující dokumentace pro územní řízení (DÚR) nebo pro stavební řízení. V etapě RP neznáme vnitřní dispozici budoucího objektu, těžko tedy můžeme predikovat jednotlivé napojovací body. Nemůžeme tedy a priori zakázat možnost napojení ze severní strany objektu, nicméně RP navrhne vjezdy do podzemních garáží mimo severní hranu bloku „A“, „B“ tak, aby se nejezdilo do podzemních parkingů přes stávající parkoviště a navržený pás zeleně. VYHOVĚT Nejedná se o pozemky bytových domů, ale o plochu občanské vybavenosti, proto zde ust. § 21 odst. 3 vyhlášky 501/2006 Sb. týkající se vsakování dešťových vod pro pozemky RD (písm. a) a BD (písm. b) nemusí být naplněno a % zastavění je skutečně jen na úvaze zodpovědného projektanta. Nejedná se o další objekt pro bydlení, ale o občanskou vybavenost, která by měla být v parteru doplněna např. venkovní kavárnou nebo zahrádkou restaurace, mohla by zde být piazzetta s vodními prvky apod. Podle ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona je „Zastavěná plocha pozemku součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb“, tedy i těchto zpevněných ploch, které mají u objektu občanské vybavenosti, navíc na nároží, kde by podle urbanistických zásad měla být</p>

bloku BL 12 na 70%. Zároveň požadují u plochy VZ (318 m²) přesnější definování veřejné zeleně, a to v poměru 75 % stromové a keřové patro a 25 % travní zeleně.

pozitivní dominantu, své místo, a regulační plán by měl umožnit jejich případnou realizaci. Celková podoba řešení, které respektuje meritum požadavku této námítky, je na schématu pod textem:



I. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Vypořádání připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu Horní Žalov po společném jednání:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM Požadavky připomínky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace
<p>1 / ING. ARCH. OLGA VAVŘÍNOVÁ / 5. 2. 2018 K Návrhu RP Horní Žalov vznáším v zastoupení majitelky pozemků Ing. Radislavy Jandové následující připomínky:</p> <p>1/ Severozápadní hranice bloku BL07 je vedena rovně, ač přilehlá komunikace D04 je vedena v oblouku konkávně k rovné hranici bloku. Profil C zde uvádí šířku komunikace 9 m. V tomto konkrétním místě je komunikace rozšířená výrazně nad deklarovaných 9 m. Navrhuji a žádám, aby komunikace u severozápadní hranice bloku BL07 byla vedena v šířce 9m a tato hranice bloku BL07 byla vedena v oblouku, nikoli rovně.</p> <p>2/ Komunikace propojující budoucí pozemek ZŠ s navrženou komunikací v severovýchodní části řešeného území je navržena v profilu 9,5 m. Navrhuji a žádám, aby tato komunikace byla v profilu 9 m.</p> <p>3/ V bloku BL08 jsou RD určeny výškou 2NP. Vzhledem ke konfiguraci terénu v této části území (prudký svah východním směrem) bude třeba RD pomocí 1PP zasadit do tvaru stávajícího terénu. RD budou z ulice D03 respektovat 2NP, ovšem z východní strany se budou jevit jako třípodlažní (obytné 1PP). Navrhuji a žádám, aby tato skutečnost byla v RP zohledněna.</p> <p>4/ Navrhuji doplnit označení komunikací do hlavního a koordinačního výkresu.</p>	<p>VYHOVĚT 1/ Upravit vymezení bloku BL07 na jeho SZ hranici tak, aby komunikace nad ním byla široká 9 m a blok BL07 zde byl konkávně „vyboulen“ rovnoběžně s obloukem v protilehlém bloku BL05. Komunikaci ponechat v šíři právě jen 9,0 m tak, jak je okótováno ve výkrese.</p> <p>VYHOVĚT 2/ Upravit šíři komunikace mezi bloky BL07 a BL09 na 9 m, mírně, o 0,5 m, rozšířit blok BL09 směrem západním.</p> <p>VYHOVĚT 3/ Zohlednit, výška zástavby v bloku BL08 bude omezena na 2NP, ale RP popíše, jakým způsobem, v souladu v ČSN, může být řešeno obytné 1PP v tomto bloku.</p> <p>VYHOVĚT 4/ Doplnit jména komunikací a označení komunikace dle ČSN.</p>

Během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky, které jsou, spolu s návrhem na jejich vypořádání, včetně dílčích odůvodnění, popsány v tabulce níže:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘADÁNÍ
<p>Požadavky na úpravu (kráceno pořizovatelem)</p> <p>01 / MGR. JITKA ŠREJBEROVÁ, PH.D. / 2. 8. 2018</p> <p>Zábory půdního fondu (viz P.06 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu). V západní části řešené plochy je Regulačním plánem Horní Žalov (dále jen RP) navrhována zástavba rodinnými domy v rozsahu stávající orné půdy. Zástavba na orné půdě zde zahrnuje celý blok 03 a části bloků 01 a 02. V odůvodnění RP v části F. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA se říká, že se předpokládané zábory orné půdy nacházejí na nejkvalitnější půdě třídy ochrany I. U území je konstatováno, že vlivem svažitosti terénu, sevření mezi zástavbou a navážkou je méně vhodné k zemědělským účelům, nicméně tato skutečnost ještě neříká, že nelze využít území ekologičtějším způsobem a současně tak, aby došlo ke snížení zatížení území zástavbou. V předkládaném řešení se nijak nepočítá s tím, že by se pás veřejné zeleně navržený v bloku 10 uplatňoval v plném rozsahu území stávající orné půdy. Mohlo by tedy naopak dojít k redukci bloků 01 a 02, úplnému zrušení bloku 03 pro účely bydlení a rozšíření plochy veřejné zeleně z bloku 10 do těchto bloků. Tato plocha by umožnila jak rozšířit nabídku ploch pro volnočasové aktivity místních obyvatel (zejména možnosti vybudovat například dětské hřiště, gril-pointy, venkovní fitness atp.), tak lépe zadržet vodu v krajině a rozšířením zeleně napomáhat ke stabilizaci místního klimatu. Do budoucna by tak plocha mohla být v novém územním plánu určena jako tzv. „interakční prvek“, který „působí jako relativně stabilní část krajiny s pozitivním vlivem na své okolí“, a to ve vazbě na nástroj definovaný zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, Územní systém ekologické stability (ÚSES). V případě nejkvalitnější orné půdy by mělo být řešení navrhované RP nadřazeno soukromým zájmům.</p> <p>Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4, odst. 3) říká, že „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Vzhledem k situaci popsané RP by tak zde měl převažovat veřejný zájem na budování ploch veřejné zeleně. Tato takřikající zelená část může zároveň vytvořit významnou interakci se</p>	<p>Pokyny pro úpravu dokumentace</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Území je určeno pro výstavbu rodinných domů již platným územním plánem sídelního útvaru Rostoky. Dle ustanovení stavebního zákona je územní plán jako nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro zpracování a pořízení regulačního plánu. Obsah regulačního plánu prostě musí respektovat nadřazený územní plán. Vaše připomínky by tedy měla být směřována k návrhu nového územního plánu Rostoky, který může, s ohledem na ochranu ZPF, změnit zde nyní vymezené zastavitelné plochy pro bydlení zpět na plochy nezastavitelné pro zemědělské využití.</p> <p>V době vydání ÚPnSÚ Rostoky uvedené ust. § 4 odst. 3 ještě neplatilo, nebylo součástí zákona o ochraně ZPF. To, zda zemědělská půda bude nebo nebude odejmuta, je věcí příslušného orgánu ochrany ZPF a jeho zevrubného posouzení.</p>

<p>zelenou plochou nemovité kulturní památky Výšinné opevněné sídliště - hradiště Řivnác, archeologické stopy, což by bylo významným přínosem RP Horní Žalov obecně.</p>	
<p>02 / SEVEROČESKÉ VODOVODY A KANALIZACE, A.S. / 6. 8. 2018</p> <p>S návrhem regulačního plánu souhlasíme při dodržení níže uvedených podmínek:</p> <p>1. K části návrhu D4.1.1. Kanalizace splašková - blok BL09 (prodloužení stoky v ul. Souběžná s vyústěním přes VTP do Přemyslovské) , B12 (napojení do Přílepské, nebo Přemyslovské) – uvedené bloky budou odkanalizované přes ČSOV Žalov. Podmínkou pro navyšování nátoku splaškových vod na stávající ČSOV Žalov je dořešení koncepce odvádění dešťových vod z lokality Žalov viz. vyjádření k části D4.1.2.</p> <p>2. K části D4.1.2 Odvádění dešťových vod – odvodnění většiny ploch je navrhováno přes novou retenční nádrž o objemu 125 m³ s regulovaným odtokem 10 l/s do dešťové kanalizace sousedního projektu VTP Žalov. Menší část plochy je řešena vlastní retencí a vsakovacími vrtky. K uvedenému záměru odvádění dešťových vod přes dešťovou kanalizaci v rámci VTP Žalov uvádíme, že podmínkou pro zajištění funkčnosti odtoku dešťových vod je dořešení koncepce odvádění dešťových vod z lokality Žalov a to dobudováním samostatné dešťové kanalizace zaústěné do recipientu, tedy odvedení veškerých dešťových vod napojených do kanalizace odvádějící odpadní vody přes ČSOV Žalov, která je dnes na hranici kapacity. V případě, že dojde k časovému překrytí, tedy dočasnému odvádění dešťových vod z VTP Žalov (včetně nové ZŠ) a ploch řešených tímto regulačním plánem, tak požadujeme nové posouzení kapacity ČSOV Žalov a výtlačného potrubí s návrhem řešení pro zachování provozuschopnosti a to i s ohledem na platnou legislativu v souvislosti s případnými případy bezpečnostním přepadem ČSOV. S tímto problémem přímo souvisí i navyšování nátoku splaškových vod (část D4.1.1).</p> <p>3. K části D4.1.3 Zásobování vodou, požární ochrana - koncepce zásobování pitnou vodou přímo souvisí s přepojením na plánovaný nový vodovodní řad v rámci akce „Roztoky Žalov – vodovod“.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Uvedená podmínka bude zapracována do výrokové části regulačního plánu.</p> <p>Uvedená podmínka bude zapracována do výrokové části regulačního plánu.</p> <p>Bereme na vědomí. Bez požadavků na úpravu dokumentace regulačního plánu.</p>
<p>03 / JIŘÍ MACÁK / 6. 8. 2018</p> <p>1. Do návrhu doplnit podmínky archeologického průzkumu raně středověkého pohřebiště Žalov, viz dokument „Územní studie veřejných prostranství Roztoky-Žalov, první etapa, 2017.09“, str.10.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Není předmětem řešení regulačního plánu, pokud bude vyžadováno orgány státní památkové péče, bude předmětem jejich požadavků v rámci územního nebo stavebního řízení. Nicméně bude doplněno do tzv. výstupních limitů, ovšem s omezením jen na řešené území RP Horní Žalov.</p>

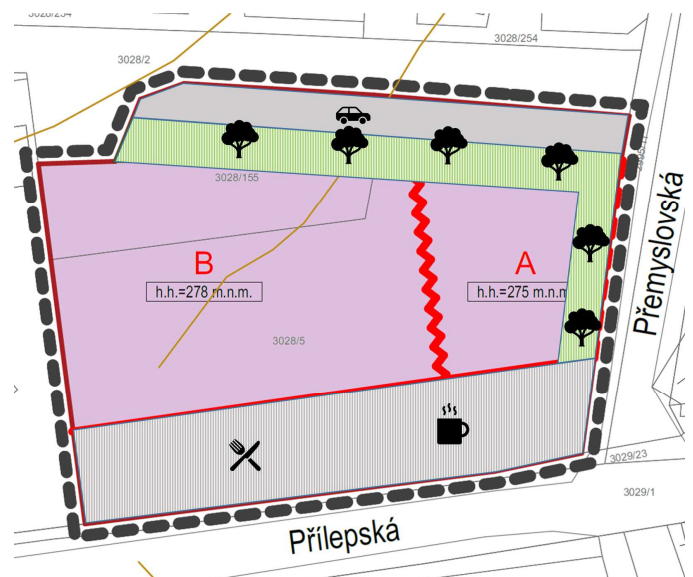
<p>2. Doplnit, například v části F. (F. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ, podmínku ochrany prostupnosti plochy biokoridoru, viz platný územní plán.</p>	<p>VYHOVĚT Není vymezeno jako biokoridor, jedná se o „parky a aleje“ v případě hřbitova a „přírodní nelesní společenstva“ v případě vyznačeného zeleného pásu, který ale bude návrhem RP plně respektován.</p>
<p>04 / EVA SODOMOVÁ / 6. 8. 2018 Při prvním projednání regulačního plánu (na jaře) jsem měla připomínku k území zatíženému deponovanými navážkami, která však v zápise nebyla uvedena. Proto připomínám znovu, že některé pozemky jsou zavezeny nehomogenním materiálem na jílovité podloží. V tomto případě by se měla na pozemcích provést sanace a stavba by měla začít někdy až po deseti letech, až si zemina sedne. Doporučení pana RNDr. Romana Vybírala v RP 02 - Odůvodnění, str. 13. odst. 4. cituji: „Je totiž jasné, že i když bude cca desetimetrový násyp kvalitně s ohledem na eliminaci dodatečné konsolidace hutněn a odvodněn, lze v reálném čase očekávat jeho menší sedání. Ideální by bylo, kdyby se v daném místě po dokončení zavážení, stavělo až po několika letech...“, by nemělo být jen doporučením ale podmínkou pro výstavbu. Upozorňujeme na tuto skutečnost, protože je zde hrozba budoucích majetkových škod pro nic netušící majitelé nemovitostí.</p>	<p>NEVYHOVĚT Je věcí zvolených stavebně – technických postupů při zakládání staveb, regulační plán nemůže závazně nařizovat budoucímu stavebníkovi, jako postup zakládání staveb má volit. Za upozornění nicméně děkujeme, bude součástí závazné části regulačního plánu a doporučení v něm zůstane zachována jako výstraha pro budoucí projektanty jednotlivých stavebních objektů.</p>
<p>05/ ŠÁRKA LEDINSKÁ / 6. 8. 2018 Majitelka bytové jednotky 2242/5 v objektu a spoluvlastník domu 3028/174, vlastník pozemku 3028/250 a spoluvlastník pozemků 3028/254 a 3028/178. 1. Odstranění dosavadních parkovacích stání Odůvodnění: majitelé budov 2241-2246 doposud (12 let) v dobré víře používali k parkování pozemky 3028/5 a 3028/155. Nyní o ně mají stavbou domu na uvedených pozemcích bez náhrady přijít a nebudou mít kde parkovat. Na město Roztoky se neustále zvyšuje tlak od Prahy, aby se stalo záchytným městem pro auta z okolí a přestupní stanicí na MHD, vzhledem ke stále většímu nedostatku parkovišť a odstavných ploch ve spojení s rapidním růstem města Roztok na to Roztoky nejsou připravené a potřebují budovat více parkovišť či parkovacích domů. Žádáme město o zachování daného parkovacího stání pro veřejnost jako součást komunikace, jeho odkup, popř. o nabídku jeho bezplatné a přiměřené alternativy pro obyvatele budov 2241-2246. 2. Plánovaná budova zastíní sousední byty a zahrádky Odůvodnění: týká se to bytů z jižní strany domů, č. 2241 - 2244, které budou zastíněny, změní se výhled z jejich oken a jejich tržní cenu to tak pravděpodobně negativně ovlivní.</p>	<p>VYHOVĚT Bude voleno kompromisní řešení. Stávající parkoviště bude doplněno pásem zeleně, proměnné šíře tak, aby došlo k zarovnání hrany pozemku. Parkoviště tedy zůstane beze změny zachováno. Pořizovatel zde musí hájit nejen práva majitelů bytů v sousedním BD na cizím pozemku, ale též práva majitele dotčeného pozemku.</p> <p>NEVYHOVĚT Pokud jde o výšku zástavby, příp. nadměrné zastínění sousedních bytových domů bude jistě předmětem podrobného zkoumání stavebního úřadu během územního a stavebního řízení a jistě budou dodrženy všechny hygienické limity z hlediska oslunění obytných místností stávajících bytových staveb.</p>

3. Vytvoření více vody propustné zeleně na obou stranách domu, než jen vybetonované plochy s několika stromy v mřížích

Odůvodnění: dodržení procentního poměru vsakování vzhledem k velikosti pozemku (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.), nižší prašnost, zdravější, estetičtější, ekologičtější, zeleně v Roztokách rapidně ubývá, lákavější pro budoucí zákazníky – zatravnění používají i mnohé pražské firmy příjemnější výhled pro zastíněné byty.

VYHOVĚT

Nejedná se o další objekt pro bydlení, ale o občanskou vybavenost, která by měla být v parteru doplněna např. venkovní kavárnou nebo zahrádkou restaurace, viz obr. pod textem:



06 / Michal Hadraba / 2. 7. 2018

Na základě §67 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) uplatňuji k projednávanému návrhu regulačního plánu Horní Žalov tyto připomínky:

- 1) V kapitole B2.1 vypustit „podmíněné přípustné využití“. To je nesmysl.

- 2) V kapitole B.3 nějak rozumně definovat maximální výšku, materiál atd. opěrných stěn
- 3) Do kapitoly D.1.1. doplnit větu: V této ploše není možné umístit žádné podzemní sítě, aby bylo možno v budoucnu použít podzemní kontejnery.

- 4) V kapitole D.1.2. nahradit slovo v druhém řádku „bude“ za „musí být“.

- 5) V kapitole D.2.2 na 6. řádku je chyba – má být „maximální“ výška zástavby, nikoli minimální. Dále doplnit definici oplocení – „max. 0,5 m zděná podezdívka a zbytek průhledná výplň.“

- 6) Obecně definovat oplocení ve všech plochách, viz bod 5) a navíc ještě doplnit že: „oplocení bude řešeno pro celou plochu jednotně, způsob řešení oplocení bude projednán s městem Roztoky „pokud do RP takto lze. Jde o to, aby to nebylo každý pes jiná ves a aby tam nebyly dvoumetrové plné zdi.“

VYHOVĚT – BD jsou připuštěny i platných ÚPnSÚ Roztoky, ale omezeny jen na plochách všeobecně smíšeného území v přímé návaznosti na plochy nerušící výroby a služeb bodem (5) schváleného zadání, které je přísnější než účinný ÚPnSÚ.

VYHOVĚT – stanovit max. výšku opěrných stěn a doporučit jejich materiálové řešení.

VYHOVĚT – doplnit na str. 8 výrokové části regulačního plánu. Pořizovatel se zde plně ztotožňuje s názorem určeného zastupitele, je nutné ale dát pozor, aby bylo zřejmé, že toto striktní omezení se týká jen ploch pro umístění stanovišť tříděného a komunálního odpadu v ploše veřejných prostranství, nikoliv celých ploch veřejných prostranství.

VYHOVĚT – formální úprava, která je lingvisticky vhodnější než stávající text.

VYHOVĚT – nejedná se o chybu, skutečně pro blok B12 byla návrhu RP pro společné jednání stanovena max. i min. výška objektu tak, aby se předepsalo výškové řešení dominanty na roku důležitých městských komunikací, nicméně bylo vypuštěno na základě vypořádání námítky č. 2 a č. 6. Upřesnění technické a vizuální podoby oplocení je žádoucí z hlediska celkového vyznění městského parteru.

NEVYHOVĚT – jednalo by se o procesně-správní ustanovení, nelze RP nařizovat stavebníkům další procesní úkony nad rámec stavebního zákona, povinnosti lze občanům ukládat pouze prostřednictvím zákonů. První část požadavku, že „oplocení bude řešeno pro celou plochu jednotně“, je sice možné jako hmotně-právní ustanovení zahrnout do výroku RP, ale pořizovatel se domnívá, že by to ve výsledku bylo s ohledem na vyznění nové obytné čtvrti kontraproduktivní. Jiný plot si

<p>7) D.3.1 – vypustit z textu v závorce zmínky o jednosměrné komunikaci, doplnit „v ulici Souběžná bude navržen jednosměrný provoz s šířkou veřejného prostranství 6,5 m (šířka komunikace 3,5 m). Formulace tak jak je nabádá developera ke snížení šířek a provedení jednosměrných komunikací a to není naším záměrem.</p> <p>8) D.3.1 na konci doplnit odkazem na kapitulu řešící odvodnění (viz kapitola....).</p> <p>9) Doplnit „parkovací plochy přednostně navrhovat ze zatravnovací dlažby se štěrkovou výplní“.</p> <p>10) Komunikace pro pěší a cyklisty – doplnit odkaz na příslušné TP 179.</p> <p>11) Počet parkovacích stání neodpovídá požadavku nového UP – požadavky zkopírovat z textu návrhu UP</p> <p>12) D4.1.1 – doplnit požadavek na podmíněné řešení kapacity ČSOV Žalov v územní řízení. Doplnit požadavek na řešení kapacity ČOV Roztoky v územním řízení.</p> <p>13) D4.1.2 – doplnit požadavek na předložení hydrogeologického posudku založeném na hydrogeologickém průzkumu (nikoli jen rešerši) pro vsakování dešťových vod v územním řízení. Jsme na navážkách a jakákoli změna hydrogeologie bude mít negativní vliv na stabilitu navážek, potažmo staveb.</p> <p>14) D4.1.2 – doplnit – technické řešení RN bude v rámci územního řízení / plánovací smlouvy odsouhlaseno městem. RN budou navrženy tak, aby bylo možné provádět jejich čištění (jsou nepřijatelné vsakovací bloky typu NIDAPLAST nebo štěrkové galerie).</p> <p>15) D4.1.2 – navržené vsakovací vrty jsou podloženy nějakým HG návrhem?</p> <p>16) D4.1.2 – podmínit realizaci záměru nutností rekonstruovat dešťovou kanalizaci v ulici Přemyslovská a navazující odvodňovací systém v ulici U Zastávky až do Vltavy.</p>	<p>zasloužení post-funkcionalistická stavba ze železobetonu, dřeva a skla a jiný tradiční vilový objekt. Stejně tak až v rámci stavebního a územního řízení lze zohlednit např. požadavek na umístění garáže až na patu pozemku a veřejného prostoru a na objem garáže navázat oplocení.</p> <p>VYHOVĚT – formulace obsahující „návod“ ke zúžení veřejného profilu komunikace bude vypuštěna, bude ponecháno okótované řešení dopravní koncepce dle grafické části regulačního plánu.</p> <p>VYHOVĚT – formálně-procesní požadavek, která je zcela na místě, bude doplněn odkaz na kap. D4.1.2.</p> <p>VYHOVĚT – hmotně-právní zpřesnění budoucí podoby parkovacích ploch, lze akceptovat.</p> <p>VYHOVĚT – formálně-procesní požadavek, která je zcela na místě, bude doplněn odkaz na materiál Technické podmínky, NAVRHOVÁNÍ KOMUNIKACÍ PRO CYKLISTY, Ministerstvo dopravy, květen 2017, TP 179.</p> <p>NEVYHOVĚT – současný text odpovídá požadavku bodu (27) schváleného zadání regulačního plánu.</p> <p>NEVYHOVĚT – bude řešeno dle požadavků připomínky oprávněného investora, viz připomínka č. 2 společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.. Požadavek „Před realizací záměru je nutné projednat s městem spolupráci na zkapacitnění nekapacitní ČOV Roztoky.“ je procesně-správního charakteru a nemůže být předmětem výroku regulačního plánu jako hmotně-právního dokumentu. Zkapacitnění ČOV lze řešit v rámci územního řízení dle ust. § 88 stavebního zákona.</p> <p>NEVYHOVĚT – opět jde o procesně-správní požadavek nad rámec stavebního zákona. Je věcí prvoinstančního stavebního úřadu a vodoprávního orgánu, jaké náležitosti bude požadovat během územního a stavebního řízení na jednotlivé stavební objekty a soubory.</p> <p>NEVYHOVĚT – opět jde o procesně-správní požadavek nad rámec stavebního zákona. Dle ust. § 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn, účastníkem územního řízení, nikoliv tím, kdo schvaluje a rozhoduje. Jedná se o přenesený výkon státní správy, náležející do kompetence stavebního úřadu (obecného/speciálního), nikoliv do samostatné kompetence Města Roztoky.</p> <p>VYHOVĚT – otázce bude věnováno pozornost v odůvodnění RP, bude tam doplněna odpověď.</p> <p>NEVYHOVĚT – uvedené je zcela mimo řešené území RP a vlastníci dotčených pozemků nemají žádnou možnost ovlivnit průběh požadované rekonstrukce dešťové kanalizace v ulici Přemyslovská a navazujícího odvodňovací systému v ulici U Zastávky až do Vltavy. Pokud prokáží v rámci navazujících územních a stavebních řízení, že jejich řešení je také plně vyhovující, nemůže RP podmiňovat realizaci záměrů v něm navržených předchozí rekonstrukcí zcela jiného záměru. Naopak, pokud se prokáže, že tato rekonstrukce je</p>
--	--

<p>17) D4.1.4 – obecně – inženýrské sítě, zejména pak plynovod, je nutné řešit s ohledem na možnost zvýšeného sedání navážek!!! Doplnit poznámku v tomto smyslu.</p> <p>18) D4.1.6 – doplnit „povinnost stavebníka je zajistit podmínky pro uložení těchto sítí.“.</p> <p>19) D4.1.7 – doplnit „v plochách pro odpad nebudou inženýrské podzemní sítě“.</p> <p>20) E.2 – omezit podlažnost na 2 podlaží (1+podkrovní). Jsme u Řivnáče, nebudeme na kraji města stavět nějaké vysoké hrůzy.</p> <p>21) E.2 – definice oplocení je neakceptovatelná – štípané bloky je ten největší hnus co se dá použít. Předepisovat odstín je zbytečné. Je třeba předepsat jednotnost a soulad s krajinou – viz připomínka č. 6. Souvislé zděné části probíhá NE!!!</p> <p>22) E.2 – předposlední odstavec – „...části pozemku, které neslouží jako předzahrádky, nesmí být oploceny.</p> <p>23) E.2 – definice suterénu – převzít z RP Dubečnice.</p> <p>24) E.2 – omezení pouze na plochou střechu – je to opravdu žádoucí?</p> <p>25) G2 – u nově prováděných plynovodů se přípojky neřeší navrtávkou ale odbočkou. U plynovodu se neosazují zemní šoupata!!!</p>	<p>jediným možným řešením odkanalizování dané lokality, musí to zohlednit i stavební úřad při územním řízení.</p> <p>VYHOVĚT – hmotně-právní zpřesnění, vhodné jako upozornění pro navazující řízení, lze plně akceptovat a podpořit zapracování takového závazného pokynu.</p> <p>VYHOVĚT – ale přeformulovat na větu „musí být zajištěny podmínky pro budoucí realizaci veřejného osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů v rámci ploch veřejných prostranství navazujících na veřejné komunikace.“</p> <p>VYHOVĚT – doplnit na str. 13 výrokové části regulačního plánu. Pořizovatel se zde plně ztotožňuje s názorem určeného zastupitele, je nutné ale dát pozor, aby bylo zřejmé, že toto striktní omezení se týká jen ploch pro umístění stanovišť tříděného a komunálního odpadu v ploše veřejných prostranství, nikoliv celých ploch veřejných prostranství.</p> <p>NEVYHOVĚT – pouze uvedené bloky jsou ve výškové hladině 3NP + ustupující podlaží. Pouze bloky BL05 a BL07 jsou v souladu s platným a účinným ÚPnSÚ Roztoky určeny pro bytovou výstavbu; a u bytové výstavby je hladina 3-4 NP typická a obvyklá. Pokud jde o blok BL01, ten je určen pro vilové domy vysoké standardu, odpovídající exkluzivně daného prostoru a něm vymezovaných stavebních pozemků. Z krajinářského hlediska byla volena výšková hladina jako kompromis mezi požadavky Města Roztoky a zástupci majitelů pozemků, jako rozumný kompromis. Blok BL07 je „v dolíku“, proto je zde připuštěna o 1 NP vyšší hladina zástavby. Vzhledem k tomu, že přízemí je počítáno jako 1.NP, je hladina 3NP+ustupující podlaží s terasou volena jako možnost pro projektanty zde realizovat pozitivní dominanty významných vilových staveb, které mohou pozitivně architektonicky obohatit tuto část Horního Žalova.</p> <p>VYHOVĚT – bude stanovena pouze max. výška oplocení na 1,8m, materiál pro oplocení nebude předem regulačním plánem stanovován. Jak je uvedeno výše, pořizovatel se domnívá, že jednotné stanovení vizuální podoby oplocení by bylo s ohledem na vyznění nové obytné čtvrti kontraproduktivní. Jiný plot si zasloužení post-funkcionalistická stavba ze železobetonu, dřeva a skla a jiný tradiční vilový objekt. Stejně tak až v rámci stavebního a územního řízení lze zohlednit např. požadavek na umístění garáže až na patu pozemku a veřejného prostoru a na objem garáže navázat oplocení.</p> <p>VYHOVĚT – zapracovat formou závazného pokynu, je sice velmi striktní, ale lze akceptovat u BD, kde problém s parkováním bude nutné řešit i za tuto cenu.</p> <p>VYHOVĚT – v RP Dubečnice sice nebyla nalezena žádná definice pojmu suterén, ale bude definována na základě podle normy ČSN 6707-1, jak je dopsáno v příloze, tedy jako podlaží, jeho podlaha resp. její převážná část je zapuštěná více než 800 milimetrů pod nejvyšší úroveň terénu v pásmu 5 metrů kolem obvodu stavby.</p> <p>VYHOVĚT – podmínka ploché střechy do 15% bude vypuštěna, je nadbytečná, regulační plán připustí ploché střechy, ale nebude je závazně požadovat.</p> <p>VYHOVĚT – jde o věcné připomínky ukazující ne zcela jistou odbornost autora původního textu v tomto specifickém oboru, opravit.</p>
---	---

<p>26) G2 – účastnický rozvaděč telekomunikační sítě se zpravidla neumísťuje v oplocení, ale v domě (v BD i RD). Opravit formulaci.</p> <p>27) O. – plochy zeleně by měly mít předkupní právo, či ne?</p> <p>28) Kompletně chybí kapitola se zmínkou o bývalém ložisku a navážkách a nějaké doporučení z toho vyplývající.</p>	<p>VYHOVĚT – jde o věcné připomínky, opravit.</p> <p>NEVYHOVĚT – ano, plochy veřejných prostranství, kam obvykle patří i plochy veřejné zeleně, požívající institut možnosti uplatnění předkupního práva. Je ale otázka, proč by Město Roztoky v ryze komerčním projektu pro rezidenční bydlení a občanskou vybavenost mělo uplatňovat předkupní právo na výkup pozemků veřejné zeleně. Mělo by být zájmem investorů, aby je Město Roztoky od nich převzalo a staralo se příp. o tuto veřejnou zeleň.</p> <p>VYHOVĚT – doplnit do kap. E.1 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB, upozornit na problematiku zakládání staveb na bývalém ložisku a navážkách.</p>
--	--

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění RP má celkem 39 stran.

Grafická část Odůvodnění RP obsahuje tyto 3 výkresy:

Číslo přílohy	Název přílohy	Měřítko
P.04	Koordinační výkres	M 1:1 000
P.05	Výkres širších vztahů	M 1:5 000
P.06	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1:1 000

REGULAČNÍ PLÁN HORNÍ ŽALOV ... věřte, že se vám vrátí



NÁZEV
MÍSTO: **K.Ú.: ŽALOV**

FÁZE: **REGULAČNÍ PLÁN**

PŘÍLOHA

09/2018

ZPRACOVATEL: SLADKÝ & PARTNERS s.r.o., projektový ateliér, Nad Šárkou 60, 160 00 Praha 6,
zastoupená Ing.arch. Petrem Sladkým (autorizovaným architektem ČKA 02 686),
SPOLUPRÁCE: Ing.arch. Veronika Kronich, Ing.arch.Jindra Novotná

YAS
www.ateliervas.cz

PŘÍLOHA – ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Parcelní číslo	Druh pozemku	Odnímaná výměra (m ²)	Kód BPEJ	Základní cena (Kč/m ²)	Třída ochrany	Koeficient třídy ochrany	Faktory životního prostředí dle příl. B k zákonu č.334/1992 Sb.		Základní sazba odvodů za odnětí (Kč/m ²)	Výsledná sazba odvodů za odnětí (Kč/m ²)	Výsledná částka odvodů (Kč)
							Charakteristika faktoru	Ekologická váha vlivu			
3018	orná půda	337	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	44 190,81
		1 293	11000	14,73	1	9	-	1	14,73	132,57	171 413,01
3827/15	orná půda	206	11000	14,73	1	9	-	1	14,73	132,57	27 309,42
3827/16	orná půda	281	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	36 847,53
		147	11000	14,73	1	9	-	1	14,73	132,57	19 487,79
3827/17	orná půda	489	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	64 122,57
3827/18	orná půda	361	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	47 337,93
3827/19	orná půda	323	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	42 354,99
3827/22	orná půda	391	10100	14,57	1	9	-	1	14,57	131,13	51 271,83
CELKEM		3 828									504 336