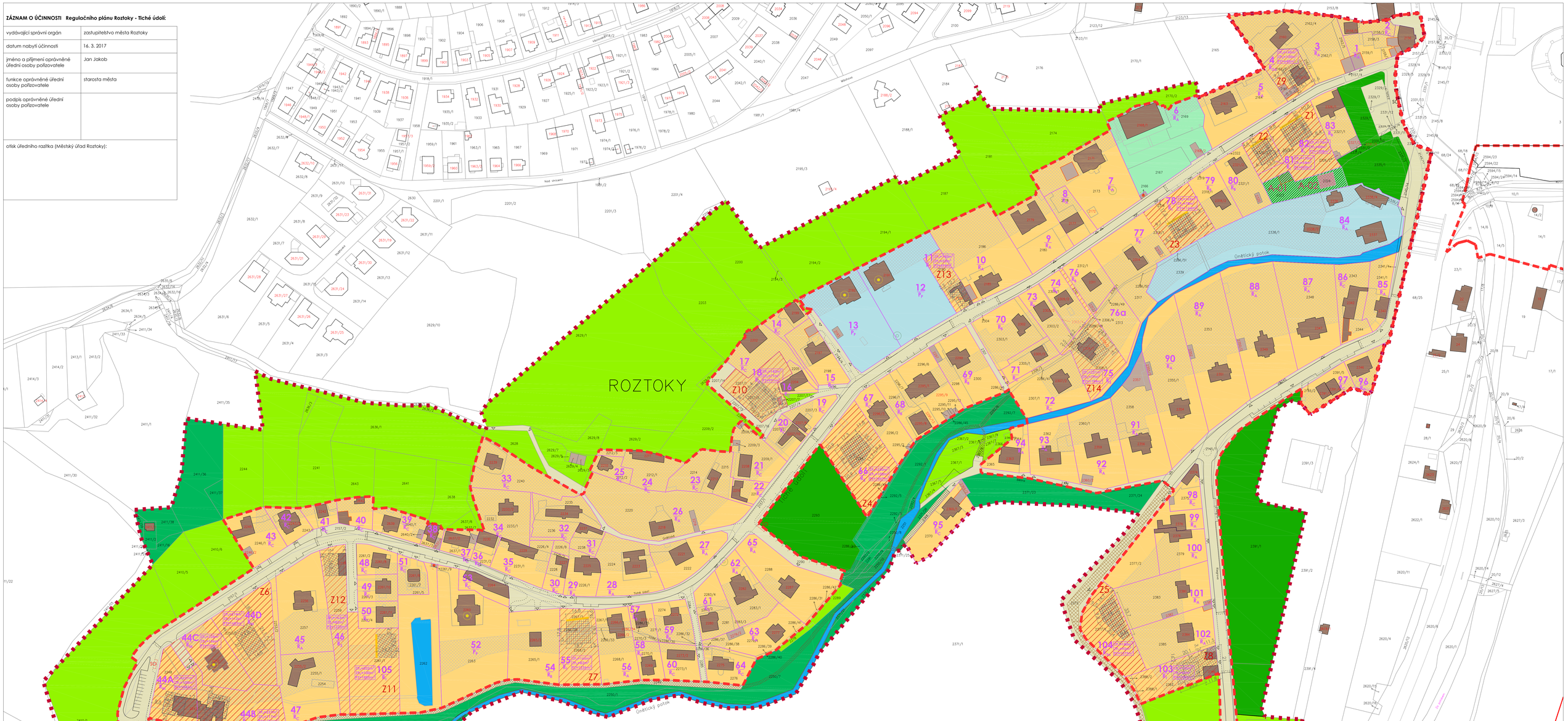
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI Regulačního plánu Roztoky - Tiché údolí:

vydávající správní orgán	zastupitelstvo města Roztoky
datum nabytí účinnosti	16. 3. 2017
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Jan Jakob
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta města
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad Roztoky):	



LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území
- nemovitá kulturní památka
- stavby nezanesené v katastru
- hlavní objekty
- doplňkové objekty
- A-01 asanace s označením
- pozemky jsou navrženy k využití muzeem

HLAVNÍ PRVKY DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

- výjezd na pozemek
- změna úrovně vozovky - začátek úseku komunikace bez výškového členění
- parkovací stání
- lesní cesty s provozem pěších a cyklistů
- 3O 5O místo pro kontejnery pro separovaný odpad - stávající / nové

REGULATIVY

- rozvojové plochy
- **Hlavní zastavitelná plocha** *Hlavní zastavitelnou plochou se rozumí plocha pro umístění objektu hlavního a přípustného využití. Pokud je na pozemku tato plocha vymezena, objekt hlavního a přípustného využití nesmí překročit vymezenou zastavitelnou plochu. Platí pro všechna podlaží. Mimo hlavní zastavitelnou plochu mohou vystupovat pouze architektonické prvky typu štítka nad vstupem, arnoušky, přesah střechy atd. o max. 0,4 m.*
- **Doplňková zastavitelná plocha** *Doplňkovou zastavitelnou plochou se rozumí plocha pro umístění objektů doplňkového využití. Pokud je na pozemku tato plocha vymezena, objekt doplňkového využití nesmí překročit vymezenou zastavitelnou plochu. Platí pro půdorysný průmět všech částí objektu.*
- stavební čára
- stavební pozemek
- 99 R_A návrh na dělení stavebního pozemku
- číslo stavebního pozemku a regulace
- $\frac{IP_H+1PNP}{IP_D+1PNP}$ maximální hlavní zastavěná plocha
- $\frac{IP_H+1PNP}{IP_D+2PNP}$ maximální doplňková zastavěná plocha
- minimální požadovaná plocha zeleně

FUNKČNÍ VYUŽITÍ

- bydlení
- občanské vybavení
- nemocnice
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ostatní zeleň
- lesy
- vodní toky

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VE STABILIZOVANÝCH PLOCHÁCH

Veškeré úpravy ve stabilizovaných plochách nesmí navyšovat kapacity (počet bytových jednotek) vyvolených objektů hlavního využití. Není možné umisťovat nové objekty hlavního využití. Při demolicích a následném umisťování nových staveb a změnách staveb je určující poloha stávajícího objektu na pozemku, není potřeba přesně dodržet tvar zastavěné plochy. Dále je bezpodmínečně nutné dodržovat regulativy P_F, R_A, R_B, R_C a R_K.

Pro objekty hlavního (a přípustného) využití platí:

Pamáткové chráněné objekty a pozemky P_F

Objekty označené jako Nemovité kulturní památky.
Veškeré zásahy do těchto objektů a pozemků je nutné řešit s příslušnými dotčenými orgány, regulační plán nestanovuje další způsoby ochrany ani regulativy.

Regulativ R_A

Velké vily uprostřed zahrady, které tvoří základní prvek urbanistických hodnot lokality.
U těchto objektů není možné navyšovat a měnit zastavěnou plochu hlavním objektem.

Regulativ R_B

Menší objekty ctící stavební čáru, které tvoří "kulisu" předchozímu typu a tím vhodně doplňují urbanistické hodnoty lokality.
V rámci jakýchkoliv úprav je nutné respektovat stávající výšku domu (vztaženo na výšku hřebene či atiku) a stávající stavební (ulční) čáru. Maximální podlažnost je stanovena na 1PP + 2NP + podkroví nebo ustupené podlaží.
U stavebních pozemků větších než 1500 m² a se zastavěností hlavním objektem menší než 10% je možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem o maximálně 10% z původní zastavěné plochy. Zároveň výsledná zastavěnost hlavním objektem nesmí překročit 10%. U všech stavebních pozemků je však možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem (je-li menší) až na 100 m², nehledě na předchozí pravidla. Dotčené pozemky určuje **Tabulka stavebních pozemků (Příloha č.2 textové části Výroku).**

Regulativ R_C

Objekty v "druhém plánu" nebo méně výrazné stavby bez výraznějšího věžu na urbanistické hodnoty lokality.
Maximální podlažnost je stanovena na 1PP + 2NP + podkroví nebo ustupené podlaží.
U stavebních pozemků větších než 1500 m² a se zastavěností hlavním objektem menší než 10% je možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem o maximálně 10% z původní zastavěné plochy. Zároveň výsledná zastavěnost hlavním objektem nesmí překročit 10%. U všech stavebních pozemků je však možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem (je-li menší) až na 100 m², nehledě na předchozí pravidla. Dotčené pozemky určuje **Tabulka stavebních pozemků (Příloha č.2 textové části Výroku).**

Regulativ R_K

Na pozemku bývalé Kolíny (č.p. 1679 včetně provozně souvisejících pozemků) je přípustná pouze obnova areálu s rozsahem zastavěných ploch a výškou staveb obdobným původnímu řešení lokality a obdobným využitím.

Pro objekty doplňkového využití platí:

Možné je umisťovat objekty doplňkového využití o maximální výšce 3 m. Objekty doplňkového využití je možné umisťovat v rámci vymezené plochy - **doplňková zastavitelná plocha**, mimo tuto plochu je možné umisťovat pouze **přístřešky** vyhovující regulativu **P** (definice v části 5.3.3).
Objekty doplňkového využití je možné realizovat do celkové maximální zastavěné plochy doplňkovými objekty 5% a zároveň maximálně 100 m² na jednom stavebním pozemku. U všech stavebních pozemků je však možné zvětšit zastavěnou plochu doplňkovými objekty (je-li menší) až na 30 m², nehledě na předchozí pravidla.

Závazné podmínky pro stavby oplocení

Pro veškeré nové stavby a rekonstrukce oplocení v rámci řešeného území na hranicích stavebních pozemků a veřejných prostranství platí, že maximální výška oplocení je určena výškou stávajícího oplocení.

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB V ROZVOJOVÝCH PLOCHÁCH

Pro objekty hlavního (a přípustného) využití platí:

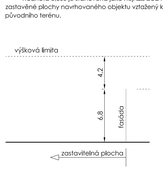
Objekty hlavního využití je možné umisťovat pouze na vymezených plochách - **hlavní zastavitelná plocha**, která je definována v části 8.1 - Hlavní výkres.
Při umisťování a prostorovém uspořádání je nutné dodržovat limity, které jsou vypsány pro každou rozvojovou plochu zvlášť v **Tabulce rozvojových ploch (Příloha č.1 textové části Výroku).**
Pro novostavby v rozvojových plochách Z1 - S a Z7 - Z11 je vyžadována realizace garáží uvnitř objektu pro minimálně polovinu legislativně vyžadovaných odstavných stání, parkovací stání návštěvníků je uvažováno ve veřejném prostoru. Součinitel věru stupně automobilizace je 1.5 (odpovídá počtu 600 osobních aut na 1000 obyvatel).
Pro novostavby v rozvojové ploše Z6 (Maxmiliánka) je vyžadována realizace garáží uvnitř novostavby objektů pro všechna legislativně vyžadovaná odstavná stání. V případě rekonstrukce stávající vily na pozemku 44C budou tato stání umístěna v nových samostatně stojících garážích. Parkovací stání návštěvníků musí být umístěna na stavebním pozemku.
Součinitel věru stupně automobilizace je 1.5 (odpovídá počtu 600 osobních aut na 1000 obyvatel).
Rozvojová plocha Z1 - „Na usedlosti 1“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2325/1, ZPH = 170 m², regulativ R_A
Rozvojová plocha Z2 - „Na usedlosti 2“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2325/2, ZPH = 110 m², regulativ R_A
Rozvojová plocha Z3 - „Pod Sakurou“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2315/1, ZPH = 155 m², regulativ R_A
Rozvojová plocha Z4 - „U Městského parku“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2294, ZPH = 250 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z5 - „Pod Hájem“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Řegrova, na parcele 2377/1, ZPH = 180 m², regulativ R_{M1}
Rozvojová plocha Z6 - „Maxmiliánka“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2247, 2248, 2252 a 2253/1.
Pro nově vzniklé části stavební parcely platí:
44c: ZPH = 237 m², Regulativ R_{M1}
44b: ZPH = 237 m², Regulativ R_{M1}
44c: ZPH = 228 m², Regulativ R_{M1}
44d: ZPH = 274 m², Regulativ R_{M1}
Rozvojová plocha Z7 - „U Zámku“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2267/2, 2268/2, 2286/28.
ZPH = 165 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z8 - „Řegrova“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Řegrova, na parcelách 2386, 2387, 2388/1, 2388/2.
ZPH = 135 m², regulativ R_B
Pro tuto rozvojovou plochu se stanovuje podmínka prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci řešení o umístění staveb pro bydlení.
Rozvojová plocha Z9 - „Ve svahu“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2161, 2162/3, 2162/6.
ZPH = 145 m², regulativ R_{M1}
Rozvojová plocha Z10 - „Pod vinicemi“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2206, 2207/1, 2207/7, 2207/8, 2207/9. ZPH = 142 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z11 - „U Zámečku“
Rozvojová plocha se nachází podél ulice Tiché údolí, přístupná soukromou komunikací, na parcelách 2261/1. ZPH = 202 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z12 - „U Amálky“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2258, 2259.
ZPH = 163 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z13 - „U Městských vil“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2189, 2190.
ZPH = 140 m², regulativ R_B
Rozvojová plocha Z14 — „U Úhelického potoka“
Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2310, 2306/4, 2306/5, 2308/1, 2308/2, 2308/3, 2286/48.
ZPH = 221 m², regulativ R_B

Pro objekty doplňkového využití platí:

Možné je umisťovat objekty doplňkového využití o maximální výšce 3 m. Objekty doplňkového využití je možné umisťovat v rámci vymezené plochy - **doplňková zastavitelná plocha**, mimo tuto plochu je možné umisťovat pouze **přístřešky** vyhovující regulativu **P**.
Objekty doplňkového využití je možné realizovat do celkové maximální zastavěné plochy doplňkovými objekty 5% a zároveň maximálně 100 m² celkem (výjma rozvojové plochy Z6) v rozvojové ploše.

Regulativ R_1

Maximálně 1PP + 2NP + podkroví / ustoupené podlaží.
Je určena otevřená stavební čára (stavba musí být umístěna na stavební čáře, dle nemusí využít celou délku stavební čáry). Nejvýše ve výšce **V1** je nutné s objektem ustoupit - šikmou střechou nebo ustoupeným patrem. U šikmé střechy je předepsána sedlová s orientací štítem do ulice s maximálním sklonem 45° bez valby nebo polovalby. Výška **V2** je maximální výška hřebene či atiky domu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.



Regulativ R_{2D}

Maximálně 1PP + 2NP + podkroví / ustoupené podlaží.
Není určena stavební čára. Nejvýše ve výšce **V1** je nutné s objektem ustoupit - šikmou střechou nebo ustoupeným patrem. U šikmé střechy je předepsána sedlová s maximálním sklonem 30° bez polovalby. Výška **V2** je maximální výška hřebene či atiky domu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.

Regulativ R_2

Maximálně 1PP + 2NP + podkroví / ustoupené podlaží.
Není určena stavební čára. Nejvýše ve výšce **V1** je nutné s objektem ustoupit - šikmou střechou nebo ustoupeným patrem. U šikmé střechy je předepsána sedlová (u domů na společné hranici stavebních pozemků může být pultová) s maximálním sklonem 30° bez polovalby. Výška **V2** je maximální výška hřebene či atiky domu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.

Regulativ R_3

Maximálně 1PP + 1NP + podkroví / ustoupené podlaží.
Není určena stavební čára. Nejvýše ve výšce **V1** je nutné s objektem ustoupit - šikmou střechou nebo ustoupeným podlažím. U šikmé střechy je předepsána sedlová s maximálním sklonem 45° bez polovalby. Výška **V2** je maximální výška hřebene či atiky domu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.

Regulativ R_{M1}

Maximálně 1PP + 1NP + podkroví / ustoupené podlaží.
Není určena stavební čára. Nejvýše ve výšce **V1** je nutné s objektem ustoupit - šikmou střechou nebo ustoupeným podlažím. U šikmé střechy je předepsána sedlová s maximálním sklonem 45° bez polovalby. Výška **V2** je maximální výška hřebene či atiky domu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.

Regulativ R_M

Maximálně 1PP + 2NP + podkroví.
Je přípustné dělení na pozemky pro max. 4 rodinné domy, z toho jedním domem bude rekonstruovaný objekt vily č.p. 124 a 3 domy budou nové.
Není určena stavební čára. Jednotlivé objekty nepřesáhnou výšku stávajícího objektu vily č.p. 124 a budou mít stejný sklon střechy. Ostatní prostorové regulativy (maximální hlavní a doplňková zastavěná plocha, minimální plocha zeleně) jsou pro jednotlivé stavební pozemky obsaženy v tabulkové příloze, přičemž je splněn základní požadavek na min. 70 % podíl zeleně v souhrnu všech 4 stavebních pozemků.

Regulativ P – přístřešek

Není určena stavební čára. Přístřešek musí v čelním i bočním pohledu splňovat nádeslující regulaci: mimo nezbytných svislých a zavětrovacích konstrukcí nesmí přístřešek přesahovat krytou vymezenou plochu.
Hodnota 0,000 je stanovena jako nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu vztažený k úrovni původního terénu.

Závazné podmínky pro stavby oplocení

Pro veškeré nové stavby a rekonstrukce oplocení v rámci řešeného území na hranicích stavebních pozemků a veřejných prostranství platí limit maximální výšky 1,8 m nad úrovní upraveného terénu. Pevné a neprůhledné materiály na podezdívkách mohou být použity pouze do výšky 0,6 m nad úrovní upraveného terénu. Konstrukce sloupků mohou tvořit max. 10 % plochy průhledné části oplocení. Neprůhledné části vyplní (např. dřevěné lišty a kamenky) mohou tvořit max. 50 % plochy průhledné části oplocení.

POŘIZOVATEL:	**Městský úřad Roztoky**
ADRESA:	**Městský úřad Roztoky** Nám S. května 2 252 63 Roztoky
ZPRACOVATEL:	Tb-a Tomáš Beneš architekt **Ing. arch. Tomáš BENEŠ** autorizace ČKA 04210
spolupráce:	**Ing. arch. Ondřej BARTŮŠEK**
ADRESA:	**Ing. arch. Tomáš Beneš** Ve Struhách 13, 160 00 Praha 6 +420 608 910 258 tomasbenes@tb-a.cz www.**tb-a**.cz **Ing. arch. Ondřej Bartůšek** Měříčkova 52, 621 00, Brno +420 777 806 951 ondrej@bartusek.info www.**bartusek**.info
MĚSTO:	Roztoky - Tiché údolí
NÁZEV AKCE:	**Regulační plán Roztoky Tiché údolí**
MĚŘÍTKO:	1:1000
DATUM:	02.2017
ČÁST:	VÝROK
Č.PARÉ:	Č. PŘÍLOHY: **B1**
NÁZEV PŘÍLOHY:	HLAVNÍ VÝKRES