

REGULAČNÍ PLÁN

S O L N Í K Y

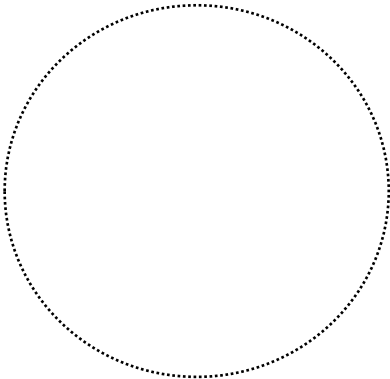
FINÁLNÍ PODOBA



A T E L I E R
T-plan
s. r. o.

2024

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který regulační plán vydal:	Zastupitelstvo města Roztoky
Datum vydání a číslo usnesení:	29. 5. 2024, číslo usnes. UZ-47-5/24
Datum nabytí účinnosti regulačního plánu:	5. 7. 2024
Jméno, příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. Radek Boček, zástupce pořizovatele
Podpis:	
Otisk úředního razítka:	

Objednatel:

Město Roztoky

Náměstí 5. května 2,
252 63 Roztoky

Pořizovatel:

Městský úřad Roztoky
Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel regulačního plánu:

Atelier T-plan, s.r.o.,
Sezimova 380/13
140 00 Praha 4 – Nusle

Jednatel společnosti

RNDr. Libor Krajíček

Zodpovědný projektant

Ing. arch. Karel Beránek

Tým zpracovatele regulačního plánu:

Ing. Petra Halounová

Ing. Marie Wichsová, Ph.D.

Ing. Petr Hrdlička

Ing. Roman Soukup

Ing. Radka Dvorská

Ing. Liliana Doktor

Obsah textové části

a)	Vymezení řešené plochy	9
b)	Druh a účel umísťovaných staveb.....	9
c)	Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	11
d)	Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	19
	d.1) Občanské vybavení.....	19
	d.2) Veřejná prostranství	21
	d.3) Dopravní infrastruktura	24
	d.4) Technická infrastruktura	27
e)	Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost staveb od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami)	29
f)	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	33
	f.1) Podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	33
	f.2) Podmínky napojení staveb na technickou infrastrukturu	33
g)	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	35
h)	Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	36
i)	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	36
j)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit; v případě že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením.	37
	j.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	37
	j.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	38
k)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	38
l)	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	39

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)	39
n) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	39
Poučení	40

Obsah grafické části

Hlavní výkres	1 : 1 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 1 000
Výkres navržené regulace	1 : 1 000
Výkres dopravní a technické infrastruktury	1 : 1 000

a) Vymezení řešené plochy

Plocha řešená regulačním plánem Solníky (dále také RP) se nachází ve městě Roztoky, v katastrálním území Roztoky u Prahy (742503), na severozápadním okraji urbanizovaného území Horních Roztok. Vymezení řešené plochy je vyznačeno ve všech výkresech grafické části regulačního plánu jako hranice řešené plochy.

Značně prostorově členitá a z hlediska stavu i plánovaného využití značně různorodá plocha RP je pro potřeby stanovení některých podmínek využití pozemků a prostorového uspořádání staveb rozčleněna na čtyři charakteristické části.

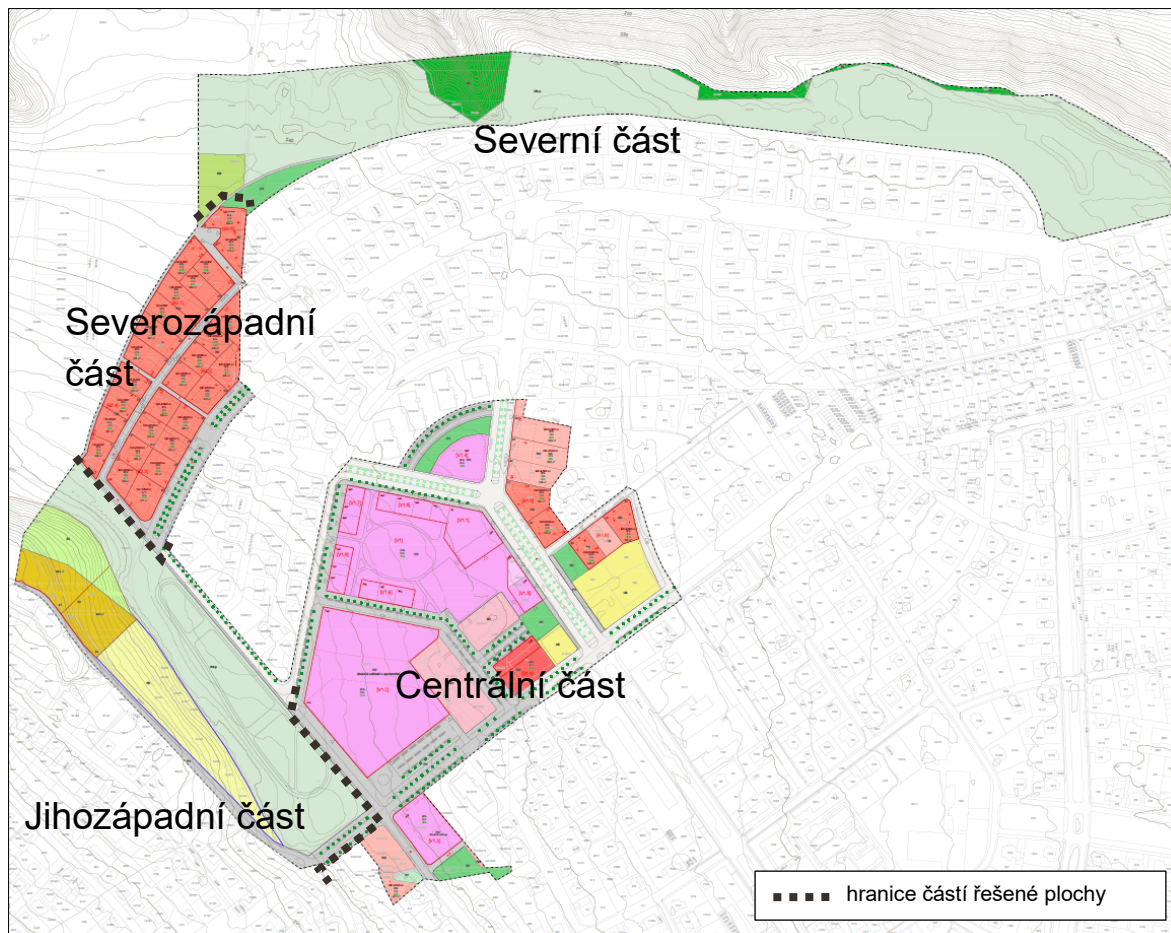
Centrální část – Podstatnou částí RP je plocha určená pro smíšenou městskou zástavbu, kterou se završuje urbanistická kompozice zahradního města, založená před přibližně sto lety. Území centrální části je ohraničeno či zahrnuje tyto dopravní a kompoziční osy města Roztoky: ul. Masarykova a ulici Obránců Míru, dále úseky ulic Najdrova, Felklova, Čáslavského, Bernáškova, Braunerova, jihozápadním výběžkem ulici Sedláčkova s odbočkou do ulice Chelčického. Centrální část zahrnuje bloky V1, V1.1, V1.2, V1.3, V1.4, V1.5, V1.6, V1.7, V1.8, V1.9, B1.4, B1.5, B1.6. V centrální části RP jsou stanovené způsoby využití plochy následující: OV - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura; BD - plochy bydlení v bytových domech; ZV – plochy veřejné zeleně; RD – plochy bydlení v rodinných domech; PV – plochy veřejných prostranství; OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Severozápadní část – Jedná se o plochu RP dotvářející dosud nedokončenou zástavbu pásu rodinných domů na severozápadním okraji Roztok, ohraničenou ulicemi či zahrnující ulice V Solníkách, Nad Vltavou a MUDr. Tichého, s přechodem do volné krajiny. Severozápadní část zahrnuje bloky B2.1; B2.2; B2.3; B2.4. Stanovené způsoby využití ploch jsou: RD - plochy bydlení v rodinných domech; PV – plochy veřejných prostranství.

Jihozápadní část - K uvedeným dvěma plochám RP přiléhá na jihozápadní straně území vytvářející krajinný zelený předěl mezi částmi města - Roztoky a Žalov. Stanovené způsoby využití ploch jsou: NS.p - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní; RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady; ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

Severní část - Čtvrtou částí řešené plochy RP je okrajové krajinné pásmo vymezené nad údolím Vltavy a přiléhající ke stávající zástavbě rodinných domů podél ulice Nad Vltavou. Toto území zahrnuje způsoby využití ploch: NS.p - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní; RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru; ZV – plochy veřejné zeleně; PV – plochy veřejných prostranství.

Schéma členění plochy regulačního plánu Solníky na charakteristické části



Celková rozloha území řešeného regulačním plánem činí 229 053 m² (tj. cca 22,9 ha). Řešená plocha RP zahrnuje parcely uvedené v následující tabulce, včetně jejich rozlohy v m². U barevně označených položek je součástí řešené plochy RP celá parcela. U barevně neoznačených položek je součástí řešené plochy RP jen uvedená část rozlohy parcely.

Tabulka dotčených parcel

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
944	383	383
942	527	527
941	9	9
940/9	49	24
940/8	2	2
940/7	14	14
940/6	24	24
940/5	55	55
940/2	468	468
940/1	860	638
895	432	432

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
894	763	763
893	821	821
892/4	223	223
892/3	688	688
891	791	791
890	846	846
889	1037	1037
888	852	852
887	837	832
886	781	781
885/2	84	84

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
885/1	553	553
883	639	639
882	725	725
881/6	423	423
881/5	475	475
880/2	47	47
880/1	753	753
877/2	57	57
877/1	981	981
876	865	865
875	980	980
874	951	951
873/6	7	7
873/5	403	403
872/9	101	101
872/8	141	141
872/7	131	131
872/6	211	211
872/11	15	15
872/10	61	61
863	2226	1
856/1	1956	797
810/12	118	118
810/10	14825	8861
3607/6	154	154
3607/5	3391	777
3605/5	679	679
3605/2	1507	1507
3605/1	1584	372
3604	2201	1484
2463/9	116	116
2463/8	2	2
2463/7	747	747
2463/6	33	33
2463/5	93	93
2463/4	387	387
2463/3	9	9
2463/2	29	14
2463/15	73798	3607
2463/10	265	135
2458	14564	3258
2457/6	22	22

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
2457/3	11818	2056
2457/23	821	821
2457/21	7188	7188
2456/8	3418	2678
2455/7	3859	3859
2455/6	99	99
2455/5	7171	4617
2455/2	916	528
2455/1	10307	3870
2453/3	465	465
2453/2	6250	3562
2452	6334	1574
2446/8	15	15
2446/7	16	16
2446/6	16	16
2446/3	22	22
2446/2	1520	1520
2446/1	4821	2328
2445/7	16	16
2445/6	15	15
2445/5	17	17
2445/4	16	16
2445/3	15	15
2445/2	4751	4751
2445/1	4065	4065
2444/9	62	62
2444/8	160	160
2444/7	185	185
2444/5	38	38
2444/2	1310	1310
2444/10	11	11
2444/1	493	493
2443/9	263	263
2443/8	318	318
2443/7	69	69
2443/6	7	7
2443/5	4	4
2443/477	11	11
2443/475	156	6
2443/444	2723	1461
2443/442	21	21
2443/410	140	140

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
2443/4	141	141
2443/362	1201	229
2443/361	55	45
2443/328	159	159
2443/306	693	60
2443/305	302	302
2443/304	4290	4290
2443/303	2272	2272
2443/301	12	12
2443/300	12	12
2443/299	1410	1410
2443/298	1836	1836
2443/297	1024	1024
2443/28	23354	4611
2443/274	968	968
2443/273	655	655
2443/27	53013	50104
2443/254	21738	4531
2443/251	28	7
2443/249	627	3

Parcelní číslo	Plocha pozemku (m ²)	Plocha pozemku v řešeném území (m ²)
2443/248	206	206
2443/247	696	696
2443/246	611	68
2443/242	1106	12
2443/239	524	524
2443/230	10	10
2443/229	64	64
2443/228	77	77
2443/227	59	59
2443/226	70	70
2443/225	457	457
2443/200	3988	3988
2443/2	139	139
2443/14	63	63
2443/13	22	22
2443/12	39	39
2443/11	2868	1595
2443/10	19	19
2443/1	57600	57600
SOUČET	-	229 053

Upozornění:

Plocha svým charakterem zakládá rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bod 108 „Záměry rozvoje sídel s rozlohou nad 5 ha“, kategorie II. Před realizací záměru je nutné předložit příslušnému úřadu oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo 4 zákona č. 100/2001 Sb.

b) Druh a účel umísťovaných staveb

V řešené ploše regulačního plánu jsou umísťovány tyto stavby s uvedeným využitím:

- **stavby bytových domů** (stavby jsou určeny k naplňování funkce hromadného bydlení a stavby pro funkce související),
- **stavby rodinných domů** (stavby jsou určeny k naplňování funkce samostatného bydlení rodinného typu dle jednotlivých typologických forem a stavby pro funkce související)
- **stavby pro školská zařízení a sportoviště** (stavby jsou určeny k naplňování funkce občanského vybavení zaměřeného na výchovu, vzdělávání, sport, tělovýchovu a stavby pro funkce související),
- **stavby občanského vybavení veřejného charakteru pro vzdělávání a výchovu, sport, vědu a výzkum, zdravotní služby, sociální služby, kulturu, církevní účely, veřejnou**

správu a pro ochranu obyvatel (stavby jsou určeny k naplňování funkce občanského vybavení ve vyjmenovaném rozsahu a stavby pro funkce související),

- **stavby pro rekreaci, zahrádkářské chaty** (stavby jsou určeny k naplňování specifické formy individuální rekreační funkce - zahrádkářských chat a stavby pro funkce související),
- **stavby pro individuální rekreaci** (stavby jsou určeny k naplňování potřeb individuální rekreační funkce a stavby pro funkce související),
- **stavby dopravní a technické infrastruktury** (plošné, liniové i uzlové stavby jsou určeny pro zajištění potřeb dopravní a technické infrastruktury).

c) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků RP stanovuje pomocí regulačních prvků: uliční čáry, označení bloku, parcelace - parcelní čáry, čísla parcely, uvedením výměry parcely a dále pomocí podmínek stanovených pro využití ploch - pozemků.

- **Uliční čára** – Jednotlivé zastavitelné části řešené plochy regulačního plánu jsou rozčleněny uličními čarami dle způsobu využití (OV – vybavenost, BD – bydlení v bytových domech, RD – bydlení v rodinných domech). Uliční čára vyjadřuje hranici mezi zastavitelnými plochami a veřejným prostranstvím, nebo veřejným komunikačním prostorem (vymezeno oplocením, průčelím domu nebo symbolickým vymezením)
- **Parcelní čára** – Plochy určené pro zástavbu rodinnými domy RD jsou dále podrobněji členěny parcelní čarou. Parcelní čára zobrazuje hranice parcely - pozemku stávajícího nebo vymezeného RP.
- **Parcelace** zobrazená v grafické části dokumentace je pro všechny plochy zástavby rodinných domů závazná, rozdělování pozemků se nepřipouští. U parcel pro rodinné domy lze sloučit maximálně dvě parcely. Výjimka z tohoto pravidla se týká pozemků 2455/5 a 2455/7 v katastrálním území Roztoky u Prahy, na nichž jsou v části B2.3 a B2.4 vymezeny parcely pro rodinné domy č. 01 (částečně), 02, 03 (částečně), 04 (částečně), 14 (částečně), 15, 16, 17 (částečně), 22 (částečně), 23, 24, 25. Tyto parcely lze sloučit pro případný záměr na vybudování zařízení občanské vybavenosti – veřejné infrastruktury.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (budov), jsou stanoveny pomocí následujících regulačních nástrojů: stavební čáry pevné; stavební čáry nepřekročitelné; stanovením koeficientů KZB; KZP; KZ; stanovením maximální výšky zástavby počtem nadzemních podlaží. RP stanovuje též pevné nebo plovoucí vjezdy nebo vstupy na pozemek, či do stavby (budovy).

- **Stavební čára pevná** – regulační plán vymezením stavební čáry pevné stanovuje na pozemku rozhraní, které musí budova dodržet v celém svém průběhu. Od stavební čáry se lze odchýlit o 0,5 m ustoupením průčelí, rizalitem, arkýřem, loubím či jinou obdobnou odchylkou.

- **Stavební čára nepřekročitelná** - regulační plán vymezením stavební čáry nepřekročitelné stanovuje rozhraní, které budovy nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven). Od stavební čáry nepřekročitelné se lze odchýlit o 0,5 m ustoupením průčelí, rizalitem, arkýřem, loubím či jinou obdobnou odchylkou. Mezi rodinnými domy nesmí být vzdálenost menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.
- **Koeficient zastavění budovami (KZB)** vyjadřuje poměr mezi plochou pozemku zastavěnou budovami k výměře tohoto pozemku.
- **Koeficient zastavěných ploch (KZP)** vyjadřuje poměr mezi zastavěnou plochou pozemku (stavby hlavní, stavby doplňkové a zpevněné plochy) k výměře tohoto pozemku.
- **Koeficient zeleně (KZ)** vyjadřuje poměr mezi započítatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku. Do započítatelných ploch zeleně se řadí plochy zeleně na rostlém terénu (plocha, pod kterou není půdní profil oddělen od skalního nebo jiného přírodního podloží žádnou stavbou, je umožněn přirozený vsak srážkových vod a zdárný růst vegetace) a též zeleň na konstrukcích podzemních podlaží s mocností zeminy větší než 0,75 m (avšak max. na 40% z celkové plochy zeleně).
- **Výška zástavby** – výška zástavby je stanovena maximálním počtem nadzemních podlaží (NP) a podkroví (P), nebo ustupujícího podlaží (U), respektive výškou stanovenou v metrech od přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu budovy; u zástavby na svahu se určuje od nejnižší úrovně přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu budovy.
- **Pevný vjezd na pozemek**, či vstup do budovy – regulační plán stanovuje pevným vjezdem závazné umístění vjezdu na parcelu či vstupu do budovy.
- **Plovoucí vjezd na pozemek**, či vstup do budovy - regulační plán stanovuje plovoucím vjezdem doporučené, ale nezávazné umístění vjezdu na parcelu či vstupu do budovy. Tento vstup je možno umístit na kterémkoliv místě vhodném pro zajištění přístupu na příslušnou parcelu.

Regulační plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití, pro které stanovuje několik druhů podmínek pro využití ploch – pozemků: hlavní využití (tj. více než 50% využití dané plochy), přípustné využití, nepřípustné využití.

RD	plochy bydlení v rodinných domech
BD	plochy bydlení v bytových domech
RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady
RN	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru
OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

OS	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
PV	plochy veřejných prostranství
ZV	plochy veřejné zeleně
ZS	plochy zeleně soukromé a vyhrazené
NL	plochy lesní
NS.p	plochy smíšené nezastavěného území – přírodní

RD PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- rodinné domy;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nespojující s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrná dopravní zátěž apod.);

Podmínky pro slučování pozemků:

- u parcel pro rodinné domy lze sloučit maximálně dvě parcely;
- parcely č. 01 (částečně), 02, 03 (částečně), 04 (částečně), 14 (částečně), 15, 16, 17 (částečně), 22 (částečně), 23, 24, 25 lze v případě potřeby sloučit pro záměr na vybudování zařízení občanského vybavení – veřejné infrastruktury;

BD PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Hlavní využití:

- bytové domy;

Přípustné využití:

- integrované občanské vybavení (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa a veřejná správa, ubytování a stravování, vzdělávání a výchova, zdravotnictví a sociální péče, kultura, sport a tělovýchova) do 30% z celkové podlahové plochy stavby;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrná dopravní zátěž apod.);

RI PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby související se stavbami pro rodinnou rekreaci (např. bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují rekreační funkce (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

RZ PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKOVÉ OSADY

Hlavní využití:

- zahrádkové osady, zahrádkářské chaty, zahrady;

Přípustné využití:

- stavby související s hlavním využitím (např. bazény, altány, kůlny, atd.);
- dopravní a technická infrastruktura;

- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce rekreace (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

RN PLOCHY REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- plochy pro účely rekreace a sportu – např. koupaliště, rekreační louky a pláže, kynologické cvičiště, plochy pro sport;

Přípustné využití:

- drobné stavby, pro zajištění obsluhy sportovně rekreačních aktivit, např. stravování formou prodejních stánků, sociální a hygienická zařízení;
- nezbytné oplocení zařízení pro sport a rekreaci;
- dopravní a technická infrastruktura;
- zeleň, vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky by narušovaly funkce sportovně rekreačních aktivit (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.) a charakter území (např. golfová hřiště);

OV PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sport a tělovýchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, sociální služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu a pro ochranu obyvatelstva;

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení komerčního vybavení (obchodní prodej, služby, stravování apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, vodní prvky;
- vhodné typy bydlení obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);

- doplňkové stavby související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro sport a rekreaci;

Přípustné využití:

- jako doplněk hlavní funkce zařízení zabezpečující provoz a potřeby území (např. veřejné stravování, stavby pro kulturu, sociální zařízení, stavby a zařízení pro přechodné ubytování - typu hotel, motel, penzion, kemp, atd.);
- byty obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

PV PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- náměstí a ulice veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou společenskou, pobytovou, prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura;
- parkově upravená zeleň včetně drobných vodních ploch;
- parkovací stání, podzemní garáže;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem a hlavním využitím veřejného prostranství;
- občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím;

- sportovní a dětská hřiště pro veřejné užívání slučitelné s účelem veřejných prostranství;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce veřejného prostranství (např. hluchnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost (např. oplocení, uzavřené soukromé areály).

ZV PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně s prvky drobných architektonických staveb a uličního mobiliáře;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- sportovní a dětská hřiště související s hlavním využitím, pobytové louky, pikniková místa apod.;
- drobné vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení vodohospodářského charakteru (retenční nádrže apod.);

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce veřejného prostranství (např. hluchnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost (např. oplocení, uzavřené soukromé areály).

ZS PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- oplocení;
- hospodářské stavby pro obhospodařování pozemku;
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

NL PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti;
- odstranitelné oplocení související s lesní hospodářskou činností nebo myslivostí;
- nezbytně nutná technická infrastruktura;
- účelové komunikace s omezeným režimem;
- stávající stezky pro pěší a cyklisty s nezbytně nutnou doprovodnou vybaveností, trasy pro cyklisty pouze po komunikacích pro dvoustopá vozidla;
- trasy pro pěší a cyklisty, hipotrazy, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa, rozhledny);
- drobná sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí, která nebudou spojená z plošným odlesňováním (např. dětská hřiště, přístřešky, pobytové louky, pikniková místa, informační tabule, doprovodný mobiliář apod.);
- plochy ÚSES;
- drobné vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení vodohospodářského charakteru;

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty;
- stavby a zařízení hromadné nebo individuální rekreace nesouvisející s přípustným využitím;

NS.P PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň, travní porosty a nezpevněné plochy;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;

- stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa);
- sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí (např. dětská hřiště, přístřešky, rekreační louky, pikniková místa, informační tabule, doprovodný mobiliář apod.);
- plochy ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského charakteru (např. retenční nádrže, průlehy apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;
- stavby a zařízení, které by výrazně narušovaly přírodní funkce v území a jeho charakter
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu při rozhodování v území.

d) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

d.1) Občanské vybavení

Regulační plán stanovuje tyto podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení:

OV plochy občanského vybavení - školská zařízení				
Podmínky prostorového uspořádání				
<ul style="list-style-type: none"> • nové stavby musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby; • objemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozoval, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci; • nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; 				
označení bloku	maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB	max. KZP	min. KZ
V1.3	2NP (8 m)	40%	60%	40%

OV plochy občanského vybavení - školská zařízení a sportoviště				
Podmínky prostorového uspořádání				
<ul style="list-style-type: none"> • nové stavby musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby; • objemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozovat, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci; • nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; 				
označení bloku	maximální podlažnost (výška zástavby)	KZB	KZP	KZ
V1.2	4NP (15 m) / 2NP (8 m) dle zákresu v grafické části RP	60%	80%	20%

OV plochy občanského vybavení				
Podmínky prostorového uspořádání				
<ul style="list-style-type: none"> • nové stavby musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby; • objemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozovat, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci; • nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; 				
označení bloku	maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB	max. KZP	min. KZ
V1	-	40%	60%	40%
V1.5	4NP (15 m)	-	-	-
V1.1	4NP/3NP dle zápisu v grafické části RP	-	-	-
V1.8	3NP/1NP dle zápisu v grafické části RP	-	-	-
V1.7	3NP/1NP dle zápisu v grafické části RP	-	-	-
V1.6	3NP/1NP dle zápisu v grafické části RP	-	-	-
V1.9	3NP/1NP dle zápisu v grafické části RP	-	-	-

OV plochy občanského vybavení – kulturní zařízení				
Podmínky prostorového uspořádání				
<ul style="list-style-type: none"> • nová stavba musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a současně musí objemem, tvarem vytvářet nové urbanistické i architektonické hodnoty celoměstského významu: zejména vytvořit „cílový pohledový bod“ ulice Masarykovy; zajistit střizlivé působení dominantnosti stavby ovládající veřejné prostranství na rozvětvení ulice Masarykova do ulic Čáslavského a Bernáškova; • Stanovenou maximální podlažnost mohou překročit dominující architektonické prvky objektu na ploše do 10% plochy zastavěné budovami až do výšky 18 m; 				

OV plochy občanského vybavení – kulturní zařízení				
Podmínky prostorového uspořádání				
<ul style="list-style-type: none"> • podmínkou pro rozhodnutí o náplni a architektonické formě stavby tohoto občanského vybavení je ověření vhodného řešení cestou zpracování variant, objemových studií, popřípadě vyhledání vhodného řešení pomocí architektoniko - urbanistické soutěže; • nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; 				
označení bloku	maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB	max. KZP	min. KZ
V1.4	3NP (12 m)	60%	80%	20%

d.2) Veřejná prostranství

PV – plochy veřejných prostranství
Podmínky prostorového uspořádání
<ul style="list-style-type: none"> • stavby a zařízení nesmí poškozovat, ale naopak spoluvytvářet urbanistické a architektonické hodnoty daného místa (např. mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem a hlavním využitím veřejného prostranství); • stavby a činnosti nesmí zamezovat přístupu na veřejná prostranství nebo snižovat prostupnost plochy (např. nevhodným oplocením);

Centrální část

Návrh RP uspořádání veřejných prostranství v centrální části dotvoří řešení již existujících veřejných prostranství založených v urbanistické kompozici zahradního města Roztoky před cca 100 lety. V centrální části RP bude završena tato koncepce, dotvořením komunikační a kompoziční osy ulice Masarykovy a jejím rozštěpení do ulic Čáslavského a Bernáškova. Toto veřejné prostranství RP zdůrazňuje v bloku V1.4 navrhovanou stavbou občanského vybavení kulturního obsahu celoměstského významu jako „cílový pohledový bod“ urbanistické kompozice. Vytváření veřejného prostranství Masarykovy ulice a ulic Čáslavského a Bernáškova je řešeno na místo ucelené fronty zástavby, kombinací parkových ploch vyššího městského významu, zástavbou objektů občanské vybavenosti v blocích V1.5, V1.1, V1.8, V1.7, V1.4 a staveb rodinných domů v bloku B1.5. Podrobně strukturovaná regulace je uvedena v grafické dokumentaci RP.

Ulici Masarykovu kříží další celoměstsky významná komunikační a kompoziční osa - ulice Obránců míru. Vymezení křížení jako akcent veřejného prostranství (nelze s ohledem na dosavadní vývoj využití území vytyčit klasickým obestavením) se děje méně konvenčními způsoby - stávajícími sportovními plochami, plochami parků, veřejné zeleně celoměstského významu a vyššího standardu (sportovní a pobytové plochy s doplněním uměleckých děl).

Rámec vytyčující veřejný prostor v dalším průběhu ulice Obránců míru je tvořen pestrou sestavou funkčních ploch. Dominující mezi nimi je oboustranné zařízení OV - pro školství a sportoviště s předprostorem kombinujícím školní náměstí, parkoviště s doprovodnou zelení. Přičemž přístup do školy a hlavní strana školního náměstí budou koncipovány z prodloužené

ulice MUDr. Tichého. Veřejné prostranství ulice Obránců míru je dále vytvářeno stávajícími i navrhovanými objekty pro bydlení v rodinných a bytových domech.

Na hlavní veřejná prostranství ulic Masarykova a Obránců míru navazuje vnitroblokový prostor prodloužené ulice Najdrova s odbočením, lemovaný komunikací Felklova a prodlouženou ulicí MUDr. Tichého. Rámec veřejných prostranství, kombinujících dopravní a kompoziční funkce, vytvářejí objekty občanského vybavení, navrhované a stávající bytové domy a plocha veřejné zeleně.

Veřejná prostranství na JZ okraji centrální části RP navazující na ul. Sedláčkova, včetně jejího napojení směrem k ulici Chelčického a stejně tak veřejná prostranství na SV okraji navazující na ul. Dobrovolného mají typicky užitný dopravní význam, bez vyšších prostorově kompozičních záměrů.

Severozápadní část

Nejvýznamnějším veřejným prostranstvím v severozápadní části RP je úsek ulice V Solnících, která je součástí urbanistické kompozice zahradního města Roztoky. Veřejné prostranství vytvářené touto ulicí je kombinací dopravně komunikační a kompoziční funkce s doprovodnou alejí stromů. Ostatní komunikace v severozápadní části (Nad Vltavou, MUDr. Tichého, nové dosud bezejmenné komunikace) mají převažující dopravní význam pro zajištění obsluhy navržené zástavby rodinných domů. Výjimku z tohoto tvoří drobné veřejné prostranství místního významu na SZ okraji této části plochy přecházející do krajinného zázemí.

Jihozápadní a Severní část

V Jihozápadní a Severní části RP nejsou konkrétně vymezená veřejná prostranství. Jejich vymezení přichází v úvahu v rámci regulativ uvedených v kapitole „Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků“ a bude upřesňováno v dalších projektových krocích.

Plochy veřejné zeleně

ZV – plochy veřejné zeleně
Podmínky prostorového uspořádání
<ul style="list-style-type: none">stavby a zařízení nesmí poškozovat, ale naopak spoluvytvářet přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa.stavby a činnosti nesmí zamezovat přístupu na veřejná prostranství nebo snižovat prostupnost plochy (např. oplocením).

Centrální část

Uspořádání zeleně v centrální části RP je založeno na kombinaci stávajících a navrhovaných zelených ploch. RP navrhuje dotvoření ploch veřejné zeleně celoměstského významu a vyššího standardu (parkové a pobytové plochy s doplněním uměleckých děl) v návaznosti na stávající sportovní plochy na křížení komunikací Masarykova a Obránců míru. V okrajové poloze při ulicích Sedláčkova a Jary da Cimrmana RP respektuje drobnou stávající parkovou plochu. RP dotváří umístění a uspořádání zeleně respektováním stávajících a vymezením nových jedno i víceřadých stromořadí v uličních profilech. (Stromořadí bude realizováno

s maximální vzdáleností 10 m.). RP vymezuje novou plochu zeleně jako izolační prostorový prvek mezi blokem určeným pro občanské vybavení celoměstského významu V1.4 a stávající bytovou zástavbou v ulici Felklova (mimo řešenou plochu RP). RP zahrnuje předpoklad vzniku zeleně i v rámci využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Jedná se o zeleň na pozemcích objektů pro bydlení, vnitroblokovou zeleň objektů občanského vybavení - charakteristickou multifunkčností (vytváření kultivovaného rámce k přilehlým objektům, obecně relaxačním působením, zajištěním prostupnosti území i řešením retence a vsakováním dešťových vod). Součástí následné dokumentace musí být řešení sadových úprav, které zajistí odborný dendrologický aspekt uspořádání zeleně a koordinaci sadových úprav s řešením technické infrastruktury. Plochy bydlení v rodinných domech budou mít oplocení o maximální výšce 1,5 m, se zajištěním průhlednosti s možností podezdívky a rytmizujících sloupků. Plochy pro bydlení v bytových domech nebudou oploceny a budou řešeny jako veřejně přístupná parková zeleň. Pokud bude část této plochy řešena ve formě předzahrádky, bude její oplocení průhledné o maximální výšce 1,5 m, též s možností podezdívky a rytmizujících sloupků.

Severozápadní část

Umístění a uspořádání zeleně v této části se především týká individuálního uspořádání zeleně v rámci využití jednotlivých parcel – pozemků určených pro rodinné domy. Kromě toho RP vymezuje v prodloužené a dotvářené ulici V Solnících dvouřadou alej stromů. Dendrologické aspekty a koordinace sadových úprav ve veřejném prostoru s řešením technické infrastruktury bude součástí následné odborné dokumentace sadových úprav. (Stromořadí bude realizováno s maximální vzdáleností 10 m.) Plochy bydlení v rodinných domech budou mít oplocení o maximální výšce 1,5 m, se zajištěním průhlednosti s možností podezdívky a rytmizujících sloupků.

Jihozápadní část

V této části řešené plochy RP vytváří umístění a uspořádání zeleně krajinný zelený předěl mezi částmi města - Roztoky a Žalov. Umístění a uspořádání zeleně se řídí podmínkami využití zastoupených ploch s rozdílným způsobem využití bez dalších zásahů RP. Jedná se o plochy ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady, NS.p - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Plochy vymežující plochy pro rekreaci budou-li oploceny, budou mít oplocení maximální výšku 1,5 m, se zajištěnou průhledností.

Severní část

Umístění a uspořádání zeleně se řídí podmínkami využití zastoupených ploch s rozdílným způsobem využití bez dalších zásahů RP. Jedná se o plochy RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru, ZV – plochy veřejné zeleně, NS.p – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní.

d.3) Dopravní infrastruktura

Centrální část

Silniční doprava

Centrální část RP zahrnuje ulice Masarykova, Čáslavského, Bernášková, Obránců míru, Felklova, Najdrova, Dobrovolného, Sedláčkova. Ulice Obránců míru plní v obslužném systému města funkci páteřní obslužné komunikace, stejně tak ulice Masarykova od křižovatky s ulicí Obránců míru po napojení na ulici Lidickou. Ostatní ulice jsou součástí sítě místních obslužných komunikací.

Systém obslužných komunikací je doplněn propojením ulic Felklova a Obránců míru zklidněnou obslužnou komunikací MO2p 15/7/30 (větev „B“) s oboustranným chodníkem a jednostranným kolmým parkovacím stáním (27PS) a navazující zklidněnou obslužnou komunikací MO2p 15/7/30 (větev „3“), rekonstruovaná ulice Najdrova. Tato komunikace je doplněna oboustranným chodníkem a oboustranným kolmým parkovacím stáním (47PS). Obě komunikace jsou navrženy jako zóna 30, tj. dopravní režim s omezenou povolenou rychlostí max. 30 km/hod. Napojení obou navrhovaných komunikací na ulice Felklova a Obránců míru je řešeno stykovými křižovatkami. Z navrhovaného komunikačního propojení jsou napojeny objekty a sjezdy do podzemních garáží. Z ulice Najdrova jsou napojeny objekty občanského vybavení v bloku V1.2 a přilehlá část bloku V.1 - konkrétně občanské vybavení v bloku označeném V1.9.

Předprostor základní školy propojující ulici Felklova a ulici Obránců míru je řešen jako pěší zóna MK-D1 6,5/20 (větev „4“) s výjimkou vjezdu obslužnou motorovou dopravou dopravující školní děti a zaměstnance školy. Vjezd pro ostatní dopravu není povolen.

Propojení ulic Čáslavského a Bernášková je řešeno jako obytná zóna MK-D1p12/20 (větev „C“) s jednostranným kolmým parkovacím stáním (26PS). Ulice Dobrovolného, napojená na ulici Masarykova stykovou křižovatkou, je řešena jako zklidněná obslužná komunikace – zóna 30 v kategorii MO2 8/6,5/30 (větev „D“) s oboustrannými chodníky.

Nově navrhované komunikační propojení ulic Sedláčkova a Obránců míru je řešeno jako zklidněná obslužná komunikace – zóna 30 v kategorii M O2 10/7/30 (větev „5“) s napojením na ul. Obránců míru stykovou křižovatkou. Propojení ulic Chelčického a Sedláčkova je řešeno jako obytná zóna MK-D1 5,5/20 (větev „E“).

Doprava v klidu

Požadavky dopravy v klidu jsou řešeny v jednotlivých uličních profilech a jsou zobrazeny v grafické části dokumentace Výkres dopravní a technické infrastruktury.

U objektů rodinných a bytových domů jsou parkovací stání řešena na vlastním pozemku, odstavná stání jsou umístěna v navazujících veřejných prostranstvích. Pro objekty občanského vybavení V1.1, V1.6, V1.7, V1.8, V1.9 jsou navrhována podzemní parkovací stání, která jsou napojena z ulice Felklova, Najdrova, Čáslavského. U objektu bytového domu B1.4 jsou navržena parkovací stání povrchová a podzemní parkovací stání zpřístupněná z ulice Najdrova. V případě podzemního parkovacího stání u bytového domu B1.4 je umožněna podzemní expanze mimo svoji nadzemní regulaci jihovýchodním směrem.

Pro objekty občanského vybavení V1.1 je uvažováno s podzemními parkovacími stáními, která jsou zpřístupněna z navrhované propojovací komunikace – „větve„3“. Pro areál školského zařízení a sportoviště V1.2 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními, včetně systému K+R, která jsou zpřístupněna z ulice Obránců míru. Pro areál školského zařízení (mateřské školy) V1.3 jsou navržena povrchová parkovací stání včetně systému K+R v ulici Obránců míru. Pro zástavbu objektů občanského vybavení V1.5 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními v ulici Najdrova. Pro objekt občanského vybavení celoměstského významu - kulturního komunitního centra V1.4 je uvažováno s povrchovými jednostrannými parkovacími stáními umístěnými v přidruženém prostoru komunikace větve „C“.

Městská hromadná doprava

Centrální část RP bude obsloužena linkovou autobusovou dopravou. V území se nacházejí dvě autobusové zastávky Masarykova a Solníky. S ohledem na řešení ulice Masarykova jsou polohy zastávek upraveny tak, aby vytvořily jednu oboustrannou zastávku v neaktivnější části ulice, zároveň jsou doplněny přechody pro chodce. Řešení souvisí s umístěním nové autobusové zastávky v části města a to tak, aby se autobus obracel v koncové poloze ulice MUDr. Tichého.

Cyklistická a pěší doprava

Územím neprochází cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

Komfort pěšího pohybu je posílen řešením komunikací s oboustrannými chodníky nebo návrhem pěších a obytných zón s upřednostněním nemotorové dopravy. Hlavní veřejná prostranství jsou řešena jako dopravně smíšené plochy s preferencí pěšího pohybu, ale s povolením vjezdu automobilů pro potřeby zásobování objektů a zařízení občanského vybavení.

Severozápadní část

Silniční doprava

Severozápadní část RP je vymezena ulicemi V Solnících, MUDr. Tichého a Nad Vltavou. Řešení komunikační infrastruktury je navrženo formou dokončení a zokruhování existujících fragmentů těchto komunikací - MUDr. Tichého, Nad Vltavou a V Solnících včetně charakteristického osového dvouřadého stromořadí.

Obsluha navrhované zástavby rodinných domů (na případně sloučených pozemcích také obsluha objektů občanského vybavení) je navržena z dokončených a zokruhovaných ulic: Nad Vltavou, včetně severozápadního odbočení - řešena jako obytná zóna MK-D1 8,5/20 (větev „A“), z ulice V Solnících – řešená jako MK-D1 8,5/20 (větev „A“) a z ulice MUDr. Tichého – řešená jako MK-D1 6,5/20 (větev „2“).

Doprava v klidu

Požadavky dopravy v klidu jsou řešeny v jednotlivých uličních profilech a jsou zobrazeny v grafické části dokumentace RP - Výkres dopravní a technické infrastruktury.

U objektů rodinných domů jsou parkovací stání řešena na vlastním pozemku, odstavná stání jsou umístěna v navazujících veřejných prostranstvích.

Městská hromadná doprava

V ulici MUDr. Tichého je navržena autobusová zastávka MHD, tak aby jí mohl být obslužen objekt občanského vybavení na eventuálně sloučených pozemcích. Zastávka je kvůli nízké intenzitě dopravy v koncové poloze města řešena jako zastávka v jízdním pruhu.

Cyklistická a pěší doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

Komfort pěšího pohybu je posílen řešením komunikací s oboustrannými chodníky nebo návrhem obytné zóny s předností pěšího pohybu. Doplnková příčná nemotoristická komunikace propojující ulici V Solnících, Nad Vltavou, navazuje na příměstskou krajinu a turistické trasy do údolí Žalovského potoka, na Levý Hradec a na nábřeží řeky Vltavy.

Jihozápadní část

Jihozápadní část RP - zelený předěl mezi městskými částmi Roztoky a Žalov je tvořen plochami ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, RI – plochy pro rodinnou rekreaci, RZ – zahrádkové osady, NS.p - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní.

Dopravní obsluhu ploch s různorodým vyhrazeným rekreačním využitím (RI, RZ, ZS) zajišťuje komunikace V Úvoze, kterou RP vymezuje pro úpravy a zkapacitnění v minimální šíři 3,5 m. Plochu NS.p, která má charakter veřejně přístupné přírodě blízké plochy, navrhuje RP doplnit systémem pěších cest s využitím vhodných polozpevněných povrchů umožňujících vsakování dešťové vody.

Severní část

Severní část RP tvoří krajinný okraj stávající zástavby rodinných domů. V RP je toto území součástí sportovně rekreačního zázemí města, místem nástupu na pěší a turistické cesty. Severní část je též prostorem pro řešení retenčních opatření a je součástí územního systému ekologické stability města.

RP navrhuje v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití doplnění a propojení pěší cestní sítě v krajině, s umístěním přípustných odpočinkových a pobytových zařízení a mobiliáře.

d.4) Technická infrastruktura

Centrální část

Zásobování vodou

Navrženy jsou tři nové vodovodní větve umožňující zásobování budoucí zástavby a zokruhování vodovodní sítě v lokalitě.

Kanalizace splašková

Navrženo je doplnění stávající splaškové kanalizační sítě v ulicích Čáslavského a Masarykově a dále v ulicích Dobrovolného, Bernáškova a v nové spojnici ulic Felklova a Najdrova.

Hospodaření s dešťovými vodami

Navržena je nová síť oddílné dešťové kanalizace tvořená stokami dešťové kanalizace umístěnými ve stávajících a nově navrhovaných komunikacích a dvěma retenčními a vsakovacími dešťovými zdržemi. Zdrž RN 02 je umístěna ve vnitrobloku mezi ulicemi Čáslavského, Felklova a Masarykova, zdrž RN 04 je umístěna u křižovatky ulic Masarykovy a Obránců Míru. Dešťová kanalizace bude odvádět vody, které nepojmou ostatní prvky hospodaření s dešťovými vodami (HDV) jako propustná parkovací stání a zelené pásy se stromořadími a rovněž bude odvádět bezpečnostní přepady z navrhovaných retenčních nádrží. V souladu se zpracovanou územní studií je počítáno s případným regulovaným odtokem z nádrže RN 02 o velikosti 3 l/s a s regulovaným odtokem z nádrže RN 04 o velikosti 5 l/s. Navrhovaná dešťová kanalizace z centrální části je svedena stokou vedoucí ulicemi Obránců Míru a V Úvoze do stávající dešťové kanalizace v křižovatce ulic V Úvoze a Opletalova. U staveb rodinných domů je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby vsakováním na pozemku, akumulací a v maximální možné míře následným využitím těchto vod např. pro závlahu pozemků.

Zásobování plynem

Navrženy jsou nové STL plynovodní řady v ulici Čáslavského a v nově navrhovaných komunikacích – mezi ulicemi Obránců Míru a MUDr. Tichého a mezi ulicemi Felklova a Najdrova.

Zásobování elektrickou energií

Je počítáno se zásobováním navrhované zástavby ze sítě NN napojené ze stávajících trafostanic. Nové kabely NN budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů, budou uloženy v trase přidružených pásů podél komunikací (chodníků) dle příslušných norem. V grafické příloze regulačního plánu nejsou navrhované rozvody NN z důvodu přehlednosti zakreslovány. V případě větších nároků na elektrickou energii u areálu veřejné vybavenosti v jihozápadní části území je možné v ploše umístit novou trafostanici napojenou ze stávající TS 24.

Severozápadní část

Zásobování vodou

Navržena je nová vodovodní síť v prodloužení ulice Nad Vltavou zokruhovaná spojkou mezi ulicemi Nad Vltavou a V Solnících do stávajícího řadu v ulici Čáslavského.

Dále je navržena přeložka stávajícího vodovodního řadu v ulici V Solnících kvůli jeho kolizi s navrhovaným stromořadím.

Kanalizace splašková

Navržena je nová splašková kanalizační stoka v prodloužení ulice Nad Vltavou.

Dále je navržena přeložka stávající splaškové kanalizace v ulici V Solnících kvůli její kolizi s navrhovaným stromořadím.

Hospodaření s dešťovými vodami

Navržena je nová dešťová kanalizační stoka v prodloužení ulice Nad Vltavou, která je svedena do navrhované retenční a vsakovací nádrže RN 01 umístěné v pásu zeleně lemujícím severní okraj zástavby.

U staveb rodinných domů je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby vsakováním na pozemku, akumulací a v maximální možné míře následným využitím těchto vod např. pro závlahu pozemků.

Zásobování plynem

Navržen je nový STL plynovodní řad v prodloužení ulice Nad Vltavou.

Dále je navržena přeložka stávajícího STL plynovodu v ulici V Solnících kvůli jeho kolizi s navrhovaným stromořadím.

Zásobování elektrickou energií

Navržena je nová trafostanice, která bude umístěna v rámci středového zeleného pásu v ulici V Solnících. Trafostanice bude napojena kabelovým přívodem VN ze stávající trafostanice TS 19 v ulici Bernáškově. Z trafostanice budou vyvedeny kabelové rozvody NN. Nové kabely NN budou smyčkově napojovat přípojkové skříně jednotlivých odběratelů, budou uloženy v trase přidružených pásů podél komunikací (chodníků) dle příslušných norem. V grafické příloze regulačního plánu nejsou navrhované rozvody NN z důvodu přehlednosti zakreslovány.

Jihozápadní část

Území není zastavěné a stávající ani navrhované trasy technické infrastruktury se zde nevyskytují s výjimkou navrhované retenční nádrže RN 03 v jihovýchodní části území.

Severní část

Území není zastavěné a stávající ani navrhované trasy technické infrastruktury se zde nevyskytují s výjimkou navrhované retenční nádrže RN 01 v jihozápadní části území.

e) Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost staveb od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami)

V regulačním plánu jsou vymezeny tyto plochy staveb, které nejsou zahrnuty do veřejné infrastruktury: BD - plochy bydlení v bytových domech; RD – plochy bydlení v rodinných domech; RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady; RN - plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru; NL – plochy lesní, ZS - plochy zeleně soukromé a vyhrazené; NS.p - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Pro usměrnění těchto staveb regulační plán stanovuje následující regulační podmínky týkající se prostorového uspořádání, maximální podlažnosti (výšky zástavby), koeficientů KZB, KZP, a KZ.

BD plochy bydlení v bytových domech					
Podmínky prostorového uspořádání					
<ul style="list-style-type: none">nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavbyobjemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozovat, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci;nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku.					
označení bloku	číslo pozemku (parcely)	maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB	max. KZP	min. KZ
B1.4.	34	4NP (13 m)	40%	60%	40%

RD plochy bydlení v rodinných domech					
Podmínky prostorového uspořádání					
<ul style="list-style-type: none">nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavbyobjemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozovat, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci;na stavebních pozemcích o výměře přesahující 900 m² budou v rodinných domech max. 2 byty					

- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa;

označení bloku	číslo pozemku (parcely)	plocha m ²	maximální podlažnost	max. KZB	max. KZP	min. KZ
B1.5	28	1092	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	29	1082	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	30	926	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	31	997	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	32	746	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
B1.6	33	639	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	34	780	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
B2.1	05	855	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	06	1012	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	07	980	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	08	982	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	09	688	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	10	728	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	11	695	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	12	680	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
B.2.2	13	778	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	18	684	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	19	606	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	20	606	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	21	762	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	26	820	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
B.2.3	27	809	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	14 *)	635	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	15 *)	638	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	16 *)	623	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	17 *)	658	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	22 *)	977	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	23 *)	740	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	24 *)	682	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
B2.4	25 *)	680	2NP+P/2NP+U	30%	45%	55%
	01 *)	665	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	02 *)	691	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	03 *)	689	1NP+P/2NP	30%	45%	55%
	04 *)	674	1NP+P/2NP	30%	45%	55%

Pozemky (parcely) nebo jejich části č. 01, 02, 03, 04, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25 označené *) lze sloučit pro případný záměr na vybudování zařízení OV - občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura, sociální služby, zdravotní služby

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby;
- objemem, tvarem i kapacitou nesmí stavba poškozovat, ale naopak dotvářet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými je v interakci;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku;

maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB	max. KZP	min. KZ
3 NP + P/3NP + U (15 m), výška zástavby se bude severním směrem do volné krajiny snižovat na 1NP + P/2NP	40%	60%	40%

RI plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání

- nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- výměra stavebního pozemku bude min. 3000 m². Do výměry stavebního pozemku se započítává i plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS), která bude tvořit souvislý celek se stavbou pro rodinnou rekreaci. Vlastní stavby pro rodinnou rekreaci ale mohou být výhradně na plochách RI. Na stavebním pozemku bude max. 1 stavba pro rodinnou rekreaci;
- v co největší možné míře bude zachována vzrostlá zeleň na stavebním pozemku;
- možnost staveb pro rodinnou rekreaci je podmíněna vyjádřením správce povodí a vodního toku Povodí Vltavy, s.p., který je na ploše evidovaný - levostranný bezejmenný přítok řeky Vltavy - IDVT 10258923. Možnost staveb je podmíněna pořízením hydrologického posudku za účelem ověření skutečné polohy prameniště a vodního toku (IDVT 10258923), která musí být při navrhování staveb zohledněna;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku;

Maximální podlažnost (výška zástavby)	maximální zastavěná plocha budovami
1NP+P (6 m)	max. KZB 10%, KZP max. 20%, KZ min. 80% a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 50m ² ;

RZ plochy rekreace – zahrádkové osady	
Podmínky prostorového uspořádání	
<ul style="list-style-type: none"> nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci; nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; 	
Maximální podlažnost (výška zástavby)	maximální zastavěná plocha budovami
1NP+P (6 m)	25m ²

RN - plochy rekreace na plochách přírodního charakteru		
Podmínky prostorového uspořádání		
<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa; 		
Maximální podlažnost (výška zástavby)	KZB, zastavěná plocha budovami	KZP
1NP+P (6 m)	KZB je max. 10% a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 80m ² ;	Rozsah zpevněných ploch bude minimalizován, využívány budou propustné a polopropustné materiály (pro zachování retenční schopnosti území)

NL plochy lesní	
Podmínky prostorového uspořádání	
<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci. stavby a zařízení pro turistiku (například odpočinková a informační místa, rozhledny, pikniková místa, doprovodný mobiliář) nesmí být spojena s odlesňováním. 	

ZS plochy zeleně soukromé a vyhrazené	
Podmínky prostorového uspořádání	
<ul style="list-style-type: none"> stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci; Na ploše musí být zachována vzrostlá zeleň nejméně na 70% její výměry. 	
Maximální podlažnost (výška zástavby)	max. KZB, maximální zastavěná plocha budovami
1NP+P (6 m)	KZB je max. 10% a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 25m ² .

NS.p - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	
Podmínky prostorového uspořádání	
<ul style="list-style-type: none"> • nové stavby i změny stávajících staveb (např. pro turistiku – odpočinková a informační místa, rozhledny, zařízení využívající přírodní prostředí (např. dětská hřiště, přístřešky, pikniková místa, doprovodný mobiliář) nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci. 	

f) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

f.1) Podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Pevný vjezd na pozemek, či vstup do budovy, stanovující závazné umístění vjezdu na parcelu či vstupu do budovy je určen v grafické části RP (výkres navržené regulace).

Plovoucí vjezd na pozemek, či vstup do budovy stanovuje doporučené, ale nezávazné umístění vjezdu na parcelu či vstupu do budovy. Tento vstup je možno umístit na kterémkoliv místě vhodném pro zajištění přístupu k té příslušné parcele. Plovoucí vjezd je určen grafickou značkou v grafické části RP (výkres navržené regulace).

RP stanovuje odpovídající počty parkovacích stání v plochách veřejných prostranství pro plochy bydlení v rodinných domech a v bytových domech, dále stanovuje odpovídající počty parkovacích stání pro občanské vybavení školské, sportovní, kulturní charakteru a vybavení blíže neurčené v celém rozsahu stanoveném v rámci podmínek ploch OV – občanské vybavení. Rozložení a počty těchto parkovacích stání jsou stanoveny v grafické části RP (výkres dopravní a technické infrastruktury).

RP ukládá zřizovat garáže pro odstavná stání v ploše bydlení v bytových domech a ploše občanského vybavení jako integrovanou součást objektů. V ploše bydlení v rodinných domech je možno realizovat garáž jako stavbu samostatně stojící.

f.2) Podmínky napojení staveb na technickou infrastrukturu

Inženýrské sítě budou na území centra města ukládány v rámci veřejných prostranství v souladu s příslušnými technickými normami (zejména s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení). Trasy technické infrastruktury budou vedeny v uličních prostranstvích (komunikace a chodníky) pokud možno rovnoběžně s hranou komunikace nebo s uliční čarou, křížení jednotlivých vedení navzájem a tras inženýrských sítí s komunikacemi budou v maximální možné míře navrhována jako kolmá.

V grafické příloze regulačního plánu jsou zakresleny navrhované trasy vedení technické infrastruktury. Navrhované trasy inženýrských sítí jsou zakresleny grafickou značkou pro znázornění koridoru daného vedení, který bude umístěn v rámci vymezeného uličního prostranství. Poloha navrhovaného vedení v rámci uličního profilu může být upřesněna v podrobnějších projektových dokumentacích.

V grafické příloze regulačního plánu jsou uvedeny návrhy trubních vedení technické infrastruktury, kabely VN a přeložky stávajících inženýrských sítí vyvolané návrhem nové regulace zástavby. Ostatní kabelová vedení mohou být v uličním prostranství umísťována v souladu s příslušnými technickými normami.

Nové vodovodní řady pro zásobování vymezených zastavitelných ploch budou napojeny na stávající vodovodní síť a budou pokud možno zokruhovány. Napojení jednotlivých staveb na vodovod bude realizováno přípojkami realizovanými v souladu se standardy provozovatele veřejné vodovodní sítě. Přípojky budou napojeny z vodovodního řadu prostřednictvím navrtávacího pasu, v místě napojení přípojky z řadu bude na přípojce osazen šoupátkový uzávěr se zemní soupravou. Každá přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku odběratele poblíž hranice pozemku.

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).

Napojení splaškových vod od jednotlivých staveb do navrhované splaškové kanalizace bude řešeno v souladu se standardy provozovatele veřejné vodovodní sítě přípojkami zaústěnými do stávající nebo navrhované stoky splaškové kanalizace. Na přípojce bude v rámci pozemku vlastníka napojované nemovitosti umístěna domovní revizní šachta.

U všech staveb bude na vlastním pozemku realizována dešťová zdrž, která bude dimenzována na zachycení výpočtových srážek na základě dat z ČHMÚ z celé plochy pozemku. Je navrženo zasakování dešťových vod v maximální možné míře dle hydrogeologického průzkumu, který bude součástí navazující dokumentace pro následující správní řízení, dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., zejména §20. Při prokázané nemožnosti zasakování bude možné do dešťové kanalizace vypouštět pouze stanovený regulovaný odtok z dešťových zdrží.

Srážkové vody z veřejných prostranství budou přednostně zasakovány v rámci těchto prostranství (parkovací stání z vegetačních tvárníc, zasakování v rámci nezpevněných pásů stromořadí apod.). Pouze přebývající srážková voda z veřejných prostranství bude odváděna stávající nebo navrhovanou dešťovou kanalizací. V rámci systému dešťové kanalizace jsou navrhovány akumulární a vsakovací dešťové zdrže.

Zásobování navrhované zástavby teplem je navrženo prostřednictvím zemního plynu napojením na stávající nebo navrhované STL plynovodní rozvody. Stavby budou na STL plynovody napojeny prostřednictvím středotlakých přípojek napojených z řadu navrtávacími pasy. Přípojka bude ukončena na hranici pozemku odběratele v pilíři osazeném hlavním uzávěrem plynu, regulátorem tlaku a plynoměrem. Možné je rovněž energetické zásobování staveb prostřednictvím obnovitelných zdrojů v kombinaci s elektrickou energií.

Stavby budou napojeny na elektrickou energii přípojkami z kabelové sítě NN 0,4 kV. Nově navrhované kabelové trasy NN budou vyvedeny ze stávajících nebo navrhovaných trafostanic 22/0,4 kV a budou smyčkově napojeny v přípojkových a elektroměrných skříních jednotlivých odběratelů, které budou umístěny v integrovaném pilíři na hranici pozemku. Z elektroměrového rozvaděče bude veden domovní rozvod elektrické energie.

Nové stožáry veřejného osvětlení (VO) budou v nově realizovaných komunikacích osazeny dle standardů provozovatele sítě a dle okolní navazující zástavby. Kabely VO a elektronických

komunikací budou uloženy v trase přidružených pásů podél komunikací (chodníků) dle příslušných norem. V grafické příloze regulačního plánu nejsou budoucí osvětlovací stožáry a navrhované kabely VO a elektronických komunikací z důvodu přehlednosti a míry podrobnosti dokumentace zakreslovány. Stavby budou napojeny na telekomunikační a datové rozvody prostřednictvím kabelů napojených z účastnického rozvaděče.

V nově vymezených zastavitelných plochách bude prováděn svoz komunálního odpadu obdobně jako v okolním zastavěném území. Umístění nádob pro shromažďování a třídění odpadu bude upřesněno v podrobnějších projektových dokumentacích.

g) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Centrální část

V centrální části RP dotváří novodobými a dostupnými prostředky hodnotnou koncepci zahradního města založenou před 100 lety. Jedná se o potvrzení hlavních dopravně kompozičních os ul. Masarykova - rozvětvující se do ulic Čáslavského a Bernáškova a o ulici Obránců míru, spoluvytvářející hlavní veřejná prostranství řešené plochy. RP dodržuje historicky založenou prostorovou koncepci těchto komunikací, navrhuje jejich zelený doprovod alejemi, stanovuje vhodné funkční využití ploch tvořící jejich rámce (občanské vybavení, bydlení, plochy veřejné zeleně). RP podrobně stanovuje podmínky vzniku vrcholného kompozičního prvku - celoměstsky významného objektu s kulturní náplní, jako „cílový pohledový bod“ ulice Masarykova.

Severozápadní část

Také v severozápadní části RP dotváří historicky založenou koncepci zahradního města. Návrhem RP se dokončuje vedení dosavadních fragmentů komunikací s dopravně kompozičním významem: V Solnících, Nad Vltavou, MUDr. Tichého. Tyto komunikace vytvářejí osnovu klidné městské čtvrti určené pro výstavbu rodinných domů (eventuálně areálu pro výstavbu občanského vybavení – domova s pečovatelskou službou, na několika pozemcích s přípustným sdružením).

Jihozápadní část

Hodnota jihozápadní části nacházející naplnění v RP spočívá z lokálního hlediska v uspokojení individuálních potřeb rekreace navrženými funkcemi ZS - plochy zeleně soukromé a vyhrazené, RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – zahrádkové osady. Jihozápadní část RP současně představuje hodnotu pro relaxaci z hlediska širších vztahů a významný předěl nezastavěného, přírodě blízkého území, kterým je vymezena identita městských částí Roztoky a Žalov.

Severní část

RP stanovenými podrobnými podmínkami využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru, ZV – plochy veřejné zeleně, NS.p – plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, NL – plochy lesní) ochraňuje hodnoty severní části řešené plochy, které z lokálního hlediska představují klidové území přiléhající

k širokému pásu rodinného bydlení. Z hlediska celoměstského RP tímto způsobem ochraňuje hodnoty příměstské krajiny, která vytváří přechod do údolí Vltavy a která je součástí protáhlého krajinného útvaru který lemuje celý severní a část východního okraje města Roztoky.

h) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

RP podporuje vytváření podmínek pro příznivého životního prostředí a to prohlášením za nepřipustné stavby a činnosti, jejichž negativní účinky by narušily v RP vymezené funkce občanského vybavení, bydlení, funkce veřejného prostranství, rekreační funkce, přírodní, krajinářské prostředí (např. hluchostí, prašností, vibracemi, zápachem, nadměrnou dopravní zátěží apod.);

RP navrhuje upřednostnit a rozvíjet zřizování oddílné kanalizace a stanovuje podrobné podmínky pro nakládání s dešťovými vodami.

RP navrhuje k zástavbě a využití pouze plochy bez přepokládaného využívání pro zemědělskou činnost. Způsob ochrany ZPF podrobně RP řeší v samostatné kapitole odůvodnění.

Z hlediska vytváření příznivého životního prostředí bude v dokumentaci navazující na RP zajištěno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a ve venkovních prostorech.

RP stanovuje podmínky pro odpadové komunální hospodářství.

RP stanovuje, že plochy do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa.

i) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Regulační plán nestanovuje zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a nad rámec platného krizového plánu Středočeského kraje.

Regulační plán neurčuje v řešené ploše budování stálých krytů pro potřeby civilní ochrany. Jako dočasné ukrytí budou sloužit podzemní části vybudovaných objektů. Pro dočasné ubytování osob a skladování materiálu budou sloužit vhodná zařízení občanského vybavení. Zdravotní zabezpečení zajistí Městská nemocnice v Roztokách a zdravotní střediska obvodních a specializovaných lékařů. V případě nedostatku pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren, nebo balené vody. Pro zřízení humanitární základny budou sloužit vhodná zařízení občanského vybavení.

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

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

j.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

dopravní infrastruktura			
VPS	označení	katastrální území	popis
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	úprava místní komunikace (ulice Obránců míru), včetně uložení související technické infrastruktury (součást VD11 dle ÚP)
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	úprava a prodloužení místní komunikace (ulice Najdrova), odbočení SV směrem, včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	úprava místních komunikací (ulice Masarykova a Čáslavského), včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	úprava místní komunikace (ulice Felklova), včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	úprava a prodloužení místní komunikace (ulice MUDr. Tichého), včetně uložení související technické infrastruktury (součást VD22 dle ÚP)
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	prodloužení místní komunikace (ulice V Solnících), včetně uložení související technické infrastruktury (součást VD10 dle ÚP)
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	prodloužení místní komunikace (ulice Nad Vltavou) s odbočením, včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	prodloužení místní komunikace (ulice Sedláčkova) s odbočením do ulice Chelčického, včetně uložení související technické infrastruktury (součást VD12 dle ÚP)
VPS	VD1	Roztoky u Prahy	stavba nemotorové komunikace v severní části plochy RP – obvodové a křižující ulici Nad Vltavou
VPS	VD2	Roztoky u Prahy	stavba místní komunikace propojující ulici Čáslavského a Bernáškova, včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD3	Roztoky u Prahy	úsek komunikace pro pěší provoz přiléhající k západnímu okraji ulice Masarykova, včetně uložení související technické infrastruktury
VPS	VD1	Roztoky u Prahy / Žalov	úprava místní komunikace (ulice V Úvoze)

technická infrastruktura			
VPS	označení	katastrální území	popis
VPS	VT2	Roztoky u Prahy	retenční (multifunkční) vodní nádrž v bloku V1
VPS	VT1	Roztoky u Prahy	retenční (multifunkční) vodní nádrž v ploše ZV přilehlé k ulici Masarykova

j.2) Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

územní systém ekologické stability (ÚSES)			
VPO	označení	katastrální území	popis
VPO	VU4	Roztoky u Prahy	Část nadregionálního biocentra NC 2001

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

občanské vybavení					
VPS	označení	katastrální území	popis	parcelní čísla pozemků	předkupní právo je zřizováno ve prospěch
VPS	PO1	Roztoky u Prahy	Školská zařízení a sportoviště	2443/1	město Roztoky
VPS	PO2	Roztoky u Prahy	Školská zařízení	2443/304	město Roztoky

veřejná zeleň					
VPO	označení	katastrální území	popis	parcelní čísla pozemků	předkupní právo je zřizováno ve prospěch
VPO	PP1	Roztoky u Prahy	parková plocha přiléhající k západnímu okraji ulice Masarykova	882, 888, 889, 890	město Roztoky
VPO	PP2	Roztoky u Prahy	parková plocha přiléhající k východnímu okraji ulice Masarykova	810/10, 891	město Roztoky
VPO	PP3	Roztoky u Prahy	parková plocha přiléhající k ulici Sedláčkova	940/2	město Roztoky
VPO	PP5	Roztoky u Prahy	parková plocha přiléhající k ulici propojující ulici Čáslavského a Bernáškova	2443/200	město Roztoky
VPO	PP6	Roztoky u Prahy	parková plocha přiléhající k severnímu okraji stávající zástavby rodinných domů v ulici Nad Vltavou	2443/230	město Roztoky

Regulační plán nestanovuje žádné územní požadavky týkající se asanace.

l) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

RP nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci). Pouze uvádí obecnou zásadu: Před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

n) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část

Výrok RP obsahuje 20 listů.

Grafická část

Výroková část RP obsahuje

- Hlavní výkres 1 : 1000
- Výkres navržené regulace 1 : 1000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1000

Poučení

Regulační plán Solníky, vydaný formou opatření obecné povahy, nabývá účinnosti podle ust. 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání regulačního plánu na úřední desce Městského úřadu Roztoky, tj. dne 5. 7. 2024. Proti opatření obecné povahy nelze podle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....
Mgr. Jaroslav Drda

starosta města Roztoky

.....
Ing. Michal Hadraba

určený zastupitel

.....
Ing. arch. Radek Boček

zástupce pořizovatele