

ROZTOKY – TICHÉ ÚDOLÍ REGULAČNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL

Město Roztoky
Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky
IČ 00241610

ČÁST DOKUMENTACE ZPRACOVATEL


C - TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
Ian Bryan architects s.r.o.
Kořenského 1, 150 00 Praha 5 – Smíchov
iba@ibarch.cz
tel. 257311354
IČ 256 27 511

ODP. PROJEKTANT VYPRACOVAL

Ing. arch. Ian Bryan
Ing. arch. Eduard
Trembulák
Ing. arch. Martin Vojtek
Ing. Veronika Boráková

10/2010

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který RP vydal:	Zastupitelstvo města Roztoky
Číslo jednací a datum vydání RP:	
Datum nabytí účinnosti RP:	
Podpis:	
Jméno a příjmení:	Ing.Arch Olga Vavřínová Ing. Milan Veselý
Funkce:	starostka místostarosta
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno a příjmení:	Ing.arch. Petr Durdík
Podpis:	
Razítko:	

Zhotovitel:	 Ian Bryan Architects s.r.o.	
Podpis:		
Jméno a příjmení:	Ing.Arch Ian Bryan	
Funkce:	Zodpovědný projektant	

Seznam dokumentace

Obsah regulačního plánu

A	Textová část regulačního plánu	
B	Grafická část regulačního plánu	
B1	Hlavní výkres	1:1000
B2	Výkres dopravní infrastruktury	1:1000
B3	Výkres technické infrastruktury	1:1000
B4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:2000
B5	Parcela 2294 a veřejný park 2293	1:500
B6	Parcela 2315/1	1:500
B7	Parcela 2325/2, 2325/1	1:500
B8	Parcela 2377/1	1:500
B9	Parcela 2271, 2270/3	1:500
B10	Parcela 2303/2	1:500
B11	Výšky hladiny Q-20-100 Únětického potoka a Vltavy	1:1000
<i>Odůvodnění</i>		
C	Textová část odůvodnění	
D	Grafická část odůvodnění	
D1	Koordinační výkres	1:1000
D2	Výkres širších vztahů	1:10000
D3	Výkres předpokládaných záborů ZPF	1:2000

Obsah	
1. Identifikační údaje.....	4
2. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu.....	5
3. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem 5	
4. Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	5
5. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce.....	5
5.1. Urbanistická koncepce.....	5
5.2. Koncepce dopravní infrastruktury.....	5
5.2.1. Dopravní infrastruktura.....	5
5.2.2. Doprava v klidu.....	6
5.2.3. Posouzení dopravní zátěže.....	6
5.3. Koncepce technické infrastruktury.....	6
5.3.1. A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU.....	6
5.3.2. B) ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD.....	6
5.3.3. C) ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	7
5.3.4. D) ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	7
5.3.5. E) SPOJE.....	7
5.3.6. F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ.....	7
5.3.7. G) ULOŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ.....	7
5.4. Nakládání s odpady.....	7
5.5. Občanské vybavení.....	7
5.6. Civilní obrana a požární ochrana.....	8
5.6.1. úvod.....	8
5.6.2. Popis lokality - všeobecně.....	8
5.6.3. Požárně nebezpečný prostor.....	8
5.6.4. Přijezdové komunikace a nástupní plochy.....	8
5.6.5. Zásobování požární vodou.....	8
6. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí.....	8
7. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	9
7.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu.....	9
7.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	9
8. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	9
8.1. 7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území.....	9
8.2. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	9
8.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.....	9
8.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy.....	9
8.3.2. Nemovité kulturní památky.....	9
8.3.3. Archeologie.....	10
8.3.4. Ochrana přírody.....	10
8.3.5. Ochranná pásma, ochrana dopravní a technické infrastruktury.....	10
8.3.6. Ochrana před povodněmi.....	11
8.3.7. Ochrana přírodních zdrojů.....	11
8.3.8. Ochrana zemského povrchu.....	11
8.3.9. Stavební uzávěry.....	11
9. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.....	11

1. Identifikační údaje

AKCE: ROZTOKY – TICHÉ ÚDOLÍ REGULAČNÍ PLÁN

Pořizovatel	Městský úřad Roztoky Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky IČ 00241610
Zástupce pořizovatele	Ing.arch. Olga Vavřínová
Zpracovatel	Ian Bryan Architects s.r.o. Kořenského 1, 150 00 Praha 5 – Smíchov iba@ibarch.cz tel. 257311354, fax. 257316997 IČ 256 27 511
Jednatelé společnosti	Dipl. arch. Ian Bryan
Odpovědný projektant Urbanismus, architektura	Ing. arch. Eduard Trembulák Ing. arch. Eduard Trembulák Ing. arch. Martin Vojtek Ing. Veronika Boráková Ivana Rošetzká Převzato z generelu odvodnění města Roztoky
Požární ochrana Voda, kanalizace Doprava Zásobování el. energií Telekomunikace	Ing. Jiří Křepinský IBA IBA

2. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Lokalita „Roztoky – Tiché údolí“ náleží k významným obytným územím města Roztoky vymezeným (v rámci ÚPSÚ Roztoky) pro bydlení ve městě. Vzhledem ke své důležitosti se město rozhodlo zpracovat na tuto lokalitu regulační plán.

Město Roztoky rozhodlo, usnesením zastupitelstva č. 135-8/07 ze dne 22.8.2007, v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. - stavební zákon, § 62, odst. (2), písm. b), o pořízení regulačního plánu na území Tichého údolí. Řešení regulačního plánu vychází ze schváleného územního plánu města Roztoky.

Na dané území byla nařízením Rady města Roztoky č. 1/2006, s účinností ke dni 28.12.2006, vyhlášena stavební uzávěra do doby zpracování regulačního plánu. Rozsah stavební uzávěry byl vzat jako základ pro vymezení řešeného území regulačního plánu Tiché údolí. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá.

3. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, soulad s územním plánem

Z hlediska nadřazené dokumentace ÚP VÚC Pražského regionu, schváleného v r. 2006, nejsou žádné požadavky na území „Tiché údolí“.

Závazným podkladem je schválený ÚPSÚ Roztoky, schválený dne 7.5.1995 se změnami č. 1 z 31.1.2001 a změnou č. 2 z 27.7.2005, vymezující lokalitu v převážně většině jako plochu čistě obytnou nebo všeobecně obytnou.

Řešení navržené v regulačním plánu je v souladu se schváleným ÚPSÚ města Roztoky.

4. Údaje o splnění zadání regulačního plánu

Zadání regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí, schválené 22.8.2007 Zastupitelstvem města Roztoky, je respektováno, jsou splněny následující požadavky dané zadáním a především:

- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb s cílem zhodnotit stávající kvalitu obytného prostředí a navrhnout eventuelní dostavby na volných pozemcích.
- Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ve vztahu k památkové ochraně a ochraně přírodních hodnot

5. Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

V současné době je řešené území prostorově vymezeno především hranami samotného Tichého údolí. Páteř tvoří ulice Tiché údolí, Riegrova a Na Bělině. Z jižní a západní strany poté řešené území vymezuje hranice přírodní rezervace Roztocký háj, z východu ul. Riegrova a železniční koridor I.stupně Praha – Děčín, ze severu terénní hrana nad zástavbou. Lokality je stabilizovaná, převládá solitérní vilová zástavba. Rozloha řešeného území je cca 33,9 ha.

Hlavní cíle regulačního plánu:

- Zamezit dalšímu členění pozemků a zahušťování výstavby
- Stanovit prostorové podmínky pro další výstavbu vzhledem k povaze lokality jako nadstandardního obytného území
- Začlenit připravované nebo již částečně realizované záměry do RP (přeložka silnice II/242)

5.1. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z charakteru stabilizované lokality a je ovlivněna především těmito podmínkami – přírodním charakterem a návazností na přírodní rezervaci, morfologií terénu polohou ve struktuře města, podmínkami stanovenými ve schváleném územním plánu města, současným stavem rozvoje území, včetně přístupu k jednotlivým pozemkům a vedením tras inženýrských sítí.

Snahou je umožnit novou výstavbu v řešeném území ovšem pouze na vhodných místech a zamezit dalšímu členění pozemků a zahušťování výstavby. Navržená nová výstavba je dána především dostatečně velkými parcelami umožňujícími vhodnou zástavbu zachovávající měřítko území.

Napojení území na technickou a dopravní infrastrukturu zůstává nezměněno. Nejsou navrhována nová veřejná prostranství, nové plochy zeleně. Jsou navrženy pouze úpravy na komunikační síti, rekonstrukce vodovodu v ulici Tiché údolí a stavba kanalizace Riegrova.

Z hlediska využití a vymezení pozemků a s ohledem na stávající ÚPD jsou navrženy pouze objekty k bydlení. Ostatní plochy vycházejí z platné ÚPD.

A) VYMEZENÍ POZEMKŮ

Většina pozemků v řešeném území je v soukromém vlastnictví, část pozemků je ve vlastnictví města. Stávající uspořádání parcel umožňuje v některých místech další využití území. V rámci řešení regulačního plánu jsou vymezeny nové stavební pozemky odpovídajících parametrů. Není nutné navrhovat nová veřejná prostranství.

B) POZEMKY PRO BYDLENÍ

Je navrženo celkem 8 rozvojových ploch pro bytové nebo rodinné domy, celková plocha těchto ploch bydlení je navržena o rozloze cca 6,4 ha.

plocha	plocha pozemku	Počet objektů	Počet bytů	poznámka
Z.1	7833			Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.
Z.2	2492	1	4	
Z.3	1550	1	3	
Z.4	600	1	1	
Z.5	2010	1	3	
Z.6	1833	1	1	
Z.7	461	1	1	
Z.8	863	1	1	

Žádné další plochy nejsou navrhovány

5.2. Koncepce dopravní infrastruktury

5.2.1. Dopravní infrastruktura

Trasy komunikací obslužných, zklidněných a pěších jsou vymezeny v rámci stávajících veřejných prostranství, jejich situování je patrné z grafické přílohy.

- Po dokončení projektu přeložky II/242 (již obsaženo v RP) bude lokalita napojena pouze 1 stykovou T křižovatkou místo 2 stávajících T křižovatek v dnešním místě křižovatky Riegrova - Tiché údolí, ulice Riegrova změní v rámci Tichého údolí svou klasifikaci ze sběrné komunikace na obslužnou. Stávající napojení na městský dopravní skelet je na silnici č. II/242 (Riegrova) jak pro ulici Tiché údolí tak pro ulici Na Bělině ve východní části řešeného území. Nejsou navrhovány žádné nové místní komunikace s výjimkou přístupové komunikace na pozemku účelové komunikace k rozvojové ploše z.6 pozemek parc. č. 2377/1.
- Místní obslužná komunikace v ulici Tiché údolí by se dala zařadit jako obslužná ve funkční třídě C2 v kategorii MO1 8/4,5/30 (jednopruhová obousměrná komunikace, prostor pro místní komunikaci, šířka hlavního dopravního prostoru, rychlost 30 km/h) podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Obslužná komunikace v ulici na Bělině by se dala charakterizovat jako obslužná ve funkční třídě C2 M01 3,5/3,0/30.
- Ostatní stávající komunikace (slepé odbočky z ulice Tiché údolí) jsou navrženy k úpravám ve funkční třídě D1 v kategorii D1 jako obousměrné komunikace.
- Pro zklidnění dopravy v ulici Tiché údolí na rychlost 30km/h jsou navrženy příčné prahy
- V lokalitě jsou stávající chodníky podél obslužných komunikací, u ostatních komunikací se počítá s integrováním pěšího provozu v rámci jízdního profilu.
- Charakter stabilizované plochy bez nových nároků a neměnných docházkových vzdáleností negeneruje nové požadavky na hromadnou dopravu. Stávající obsluha území integrovaným dopravním systémem je dostatečná
- Podél Únětického potoka je navržena cyklotrasa v rámci trasy Pražské kolo (trasa č. A50), která umísťuje cyklistickou dopravu mimo motorovou komunikaci

5.2.2. Doprava v klidu

- Z důvodu zajištění lepší průjezdnosti ulice Tiché údolí a vzhledem ke špatným šířkovým parametrům místní komunikace regulační plán doporučuje v rámci celé ulice Tiché údolí rozmístit dopravní značení Zákaz stání. Toto opatření má nutit vlastníky nebo provozovatele přilehlých nemovitostí k využívání vlastních pozemků k zajištění a využívání ploch pro dopravu v klidu.
- Součástí prostorových regulací je zároveň možnost budovat nové garáže nebo odstavná a parkovací stání na pozemku stavby v případě absence požadovaného počtu PS a při splnění dané regulace.
- Krátkodobé parkování návštěvníků je navrženo v hlavní míře na začátku údolí v rámci přeložky silnice II/242, v menší míře potom v parkovacím pruhu ve střední části ulice Tiché údolí, v postranním pásu ulice Riegrova, v postranním pásu slepé odbočky ulice Tiché údolí v km 0,8895,
- Na konci Tichého údolí je navrženo veřejné parkoviště pro návštěvníky přírodní rezervace Roztocký háj v celkovém počtu 16 PS.
- U rodinných domů nebo vil na pozemku z.2-z.8 jsou odstavná stání řešená formou garáží jako neodělitelná součást stavby a parkovací stání na pozemku stavby.
- Parkování nemocnice v současné době nemá zajištěn požadovaný počet PS na pozemku. Na pozemku nemocnice se nachází celkem 14 PS, požadovaný počet představuje 56 PS. Výpočet je součástí přílohy č.5 textové části RP.

5.2.3. Posouzení dopravní zátěže

5.2.3.1. Úvod

Tato část dokumentace byla zpracována pro účely regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí. Úkolem bylo provést odborný výpočet nárůstu dopravy vlivem nové výstavby v lokalitě Maxmiliánka.

Vzhledem k tomu, že není k dispozici dopravní průzkum a v zimní době jsou výsledky zatíženy velkou nejistotou, byla zvolena metoda porovnání dopravy na základě parkovacích kapacit a z toho generované dopravy. Výpočet potřebného počtu parkovacích stání byl proveden dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací dle funkce jednotlivých objektů.

Dle této normy se prověřovaná lokalita (pro účely výpočtu potřebného počtu parkovacích stání) nachází v obci velikosti do 50 000 obyvatel, charakterem území skupiny A – veškeré stavby mimo centrum města, nízká kvalita obsluhy území veřejnou dopravou. Stupeň automobilizace se předpokládá 1:2,5 (400 vozidel na 1000 obyvatel).

Vzhledem k tomu, že Tiché údolí je slepá komunikace, kritický profil, ve kterém je generovaná doprava počítána, je uvažován těsně před napojením na ul. Riegrovu (silnice II/242).

Pro stávající a výhledový stav byly zpracovány 4 tabulky (viz příloha), ve kterých je podrobně proveden výpočet potřebného počtu parkovacích stání a generované dopravy.

5.2.3.2. Porovnání stávající a výhledové dopravní situace v Tichém údolí

	Jednotka	Stávající stav	Výhled	Rozdíl	Rozdíl v %
Parkovací kapacita	PS	335	389	+54	+16,1
Denní počet pohybů v obou směrech	voz.	1368	1492	+124	+9,1
Ranní (příjezdy+odjezdy) špička	voz.	121	130	+9	+7,4
Odpolední (příjezdy+odjezdy) špička	voz.	134	144	+10	+7,4
Noční intenzita 22-6 hod. (příjezdy+odjezdy)	voz.	105	117	+12	+11,4
Denní počet nákladních vozidel (zásobování)	voz.	6	4	-2	-50

5.3. Koncepce technické infrastruktury

Trasy inženýrských sítí jsou v naprosté většině případů v rámci stávajících komunikací. Do RP byly zaneseny podklady správců technické infrastruktury dle podkladů :

- PRE distribuce, platné ke dni 16.12.2008
- PPS distribuce, platné ke dni 22.12.2008
- Telefónica O2 Czech Republic, a.s., platné ke dni 7.1.2009

- Kanalizace byla zpracována dle předaného podkladu ve vlastnictví města Roztoky, generel odvodnění
- Vodovod byly zpracovány dle podkladů od správce SČVK, Lidická 1642, Roztoky

Návrhy jsou převzaty z generelu odvodnění – splašková kanalizace na Bělině a Riegrova, vodovod z DN 80 na DN 100 v ulici Tiché údolí s šachtou a regulačním ventilem ve střední části ulice Tiché údolí, přeložky a úpravy technické infrastruktury vyvolané přeložkou komunikace II/242.

Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých zařízení do podrobných situací realizačních dokumentací a při zpracování projektu respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona. Před započítáním stavebních prací musí investor zajistit vytyčení veškerých podzemních vedení v řešeném území.

Před výstavbou objektů v řešeném území musí být provedeno zkapacitnění a rekonstrukce vodovodu DN 80 na DN 100.

Podmínkou kolaudace stavby objektu na ploše z.6 je realizace a kolaudace prodloužení inženýrských sítí k pozemku.

5.3.1. A) ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Město Roztoky má vybudován centrální způsob zásobování vodou, město je součástí skupinového vodovodu hl. m. Prahy. Původní vodovodní rozvody pochází z r. 1941, kde byla jako zdroj vody využívána soustava studní u Vltavy s úpravou vody. Vodovod je řešen ve dvou tlakových pásmech, akumulována byla v původním vodojemu Žalov (dnes mimo provoz). Spodní pásmo bylo a doposud je zásobováno z vodojemu Sokolovna.

V současné době je do Roztok dodávána voda ze skupinového vodovodu hl. m. Prahy, resp. z vodojemu Suchdol (ve správě PVK a.s.), kde je i předávací místo s měřením dodávek vody. Hlavní zásobovací řad DN 300 je veden z vodojemu Suchdol do vodojemu Žalov (z r.1980). Z tohoto gravitačního zásobovacího řadu jsou současně zásobovány i obce Úholičky a Horoměřice. Z vodojemu Žalov (290,50/295,25) je voda přepouštěna do nižšího tlakového pásma vodojemu Sokolovna. Vodojem Sokolovna (232,00/235,15) byl vybudován v r. 1941 (komora 90 m³) a dostavěn v r. 1964 (komora 400 m³).

Tiché údolí je zásobováno vodovodním řadem DN 80 napojeného na DN 100 v ulic Nádražní – Riegrova. Kvůli nedostatečnému tlaku. Ulice Na Bělině je napojena samostatnou větví na ulici Riegrova. Vzhledem k nedostatečnému tlaku a malé vydatnosti s ohledem na zajištění potřeby požární vody je však nutná rekonstrukce vodovodu na DN100. Současně je v návrhu regulačního plánu obsažená regulační šachta s ventilem CLA-WAL k automatickému zajištění rovnoměrného tlaku vody na konci řadu v Tichém údolí.

Plocha č. z.1 – Maxmiliána

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

Plocha č. z.2-z.5, z.7-z.8, Tiché údolí, plocha č.Z-6 Riegrova

Zásobování vodou pro navrhované lokality je navržena napojením na veřejný vodovod v ulici Tiché údolí, resp. prodloužením řadu k pozemku č. 6 Riegrova a přípojkami o velikosti DN 32 Max 6 obyvatel na 1 RD (výpočty uvedeny typicky pro 1 RD).

Výpočet potřeby vody Qp v m³/den (průměrná denní potřeba - obyvatelé)

$$Q_p = (6 * 0,180) = 1,08 \text{ m}^3/\text{den}$$

Výpočet potřeby vody Qd v m³/den (maximální denní potřeba)

$$Q_d = Q_p * k_d = 1,08 * 1,5 = 1,62 \text{ m}^3/\text{den}$$

Výpočet potřeby vody Qh v l.s-1 (maximální hodinová potřeba)

$$Q_h = Q_d * k_h = (1,62 * 2,1 * 1000) / 86400 = 0,04 \text{ l.s-1}$$

5.3.2. B) ODKANALIZOVÁNÍ A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V řešené lokalitě Tichého údolí je vybudován částečně oddílný a částečně systém pouze se splaškovou kanalizací a pravděpodobně přímým odvodněním pozemků do koryta Únětického potoka

5.3.2.1. Dešťová kanalizace, odvodnění

Dešťová kanalizace je řešena podpovrchovým vedením pouze na začátku a na konci Tichého údolí s napojením horní části do Únětického potoka. Spodní část je poté napojena na kmenovou stoku s oddělovačem. V rámci rekonstrukce silnice II/242 bude dešťová voda ze spodní části napojena na nově zbudovanou větev s výustí do Únětického potoka poblíž jeho ústí do Vltavy za koridorem železnice ve směru toku.

V lokalitě Maxmiliánka došlo již několikrát k zátopě, která nevznikla povodňovými průtoky v Únětickém potoce, ale soustředěnými přívalovými průtoky z levobřežního úbočí z pozemků "Na Dubečnici". Z tohoto důvodu byl vyčištěn záchytný příkop u cesty a obnoven převod vody do potoka. Při bližší rekognoskaci bylo zjištěno, že odpad z

příkopu rozhodně není v provozuschopném stavu a je nutné ho zrekonstruovat včetně nátokového a výústního objektu.

Podmínkou stavby je:

- pro dimenzování zařízení bude rozhodující realizace zářezů nad lesem pod jižním svahem pozemku Na Dubečnici
- také další opatření pro zachycení a akumulaci srážkových vod na tomto pozemku
- jedná se o rizikové místo k provedení velkých povodňových průtoků Únětického potoka

Odvodnění ulice Riegrova a Na Bělině bude povrchovým způsobem, formou odvodňovacích příkopů s možností zasakování, nebo formou trativodů ve vsakovací vrstvě. Všeobecně bude použito způsobů odvodnění blízkých přírodě s vyloučením svedení do dešťové kanalizace nebo výstavby dešťové kanalizace pro účely odvodnění komunikace.

Plocha č. z.1 - Maxmiliánka

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

Plocha č. z.2-z.5, z.7-z.8, Tiché údolí, plocha č. z.6 Riegrova

Zneškodňování dešťových vod u všech pozemků navrhovaných k výstavbě bude provedeno vsakem nebo retencemi s ohledem na platnou legislativu §20 odst. 5, písm. c. vyhl. 501/2006 sb. o obecných požadavcích na využívání území. Vsakování bude splněno, jestliže poměr výměry pozemku schopného vsakování k celkové ploše pozemku bude činit 0,4.

5.3.2.2. Splašková kanalizace

Dle odhadu může být na kanalizaci napojena cca 300 trvale bydlících obyvatel.

Větší část řešené lokality Tichého údolí (ulice Tiché údolí) má funkční splaškovou kanalizaci napojenou a splašky svedenými na ČOV Roztoky.

- Odkanalizování oblast Riegrova

Oblast na pravém břehu Únětického potoka před náspem železničního tělesa bude odkanalizována kombinací gravitační a tlakové kanalizace zaústěné do splaškového sběrače z Tichého Údolí. Projekt musí vyřešit problematický přechod potoka a odkanalizování nemovitostí, které mají splaškové svody vyvedeny na stranu k potoku.

Plocha č. z.1 - Maxmiliánka

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

Plocha č. z.2-z.5, z.7-z.8, Tiché údolí, plocha č. z.6 Riegrova

Zneškodňování splaškových vod u pozemků z.2-z.5, z.7-z.8 navrhovaných k výstavbě bude provedeno napojením na stoku v Tichém údolí přípojkami DN125 – DN 150, u plochy z.6 bude řešeno prodloužením stoky z ulice Riegrova.

5.3.3. C) ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásobování elektrickou energií této lokality a stávající zástavby RD, nemocnice, komerce, podnikatelské sféry je provedeno z TS 4405 a TS 4115 přes kabely 1 kV typu AYKY 3×120+70 mm² a AYKY 3×240 +120 mm². Obě TS jsou připojeny do sítě VN kabely typu AXEKCEY 3×1×240 mm². současně jsou v ulici Tiché údolí položeny napájecí kabely z nadřazené soustavy VN pro napájení značné části Roztok a Žalova vč. RS 8880 – Penicilinka. Veškeré kabely jsou uloženy v chodníku dle prostorové normy ČSN 736005. V současné době PRE distribuce zpracovává technicko ekonomický návrh stavby na pokládku příloze optické chráničky ke stávajícím VN kabelům v ulici Tiché údolí sloužící pro dálkové ovládání TS 110/22 kV a nadřazené soustavy VN města Roztoky.

Plocha č. z.1 – Maxmiliánka

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

Plocha č. z.2-z.5, Tiché údolí, plocha č.6 Riegrova

Navrhované objekty budou napojeny na rozvody NN z nejbližšího zařízení PRE distribuce. Přesné podmínky napojení sdělí na základě žádosti stavebníka o připojení k distribuční soustavě na adrese PRE distribuce a.s., svornosti 19a, Praha 5 - Smíchov, 156 00.

5.3.4. D) ZÁSBOVÁNÍ PLYNEM

V řešené lokalitě se nacházejí VTL plynovod OC DN 100 a STL plynovod z PE DN 90/50. Plynárenská zařízení mají dostatečnou kapacitu pro případné napojení nových odběratelů na nezastavěných pozemcích. Konkrétní podmínky připojení budou sděleny na základě žádosti o připojení k distribuční soustavě podaných po Pro provoz zařízení budou provozovatelem vypracovány provozní, bezpečnostní a protipožární předpisy a řady, případně budou upraveny stávající předpisy o nový stav.

Plocha č. z.1 – Maxmiliánka

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

Plocha z.2-z.5, z.7-z.8, Tiché údolí, plocha č. z.6 Riegrova

Zásobování plynem zástavby v ulici Tiché údolí zajišťuje stávající kapacitně dostačující středotlaký plynovodní řad, v zájmové lokalitě o dimenzi TPE DN 50 vedený v ulici.

Pro jednotlivé objekty budou vybudovány samostatné středotlaké přípojky. Tyto přípojky budou ukončeny v kioscích s regulátory a hlavními uzávěry plynu v požadované dimenzi. Přesné podmínky připojení budou sděleny na základě žádosti o připojení k distribuční síti.

5.3.5. E) SPOJE

Telefónica O2 Czech Republic, a.s. provádí průběžně rekonstrukci účastnické telefonní sítě.

Všechny stávající objekty jsou v ulici Tiché údolí, Riegrova a Na Bělině napojeny kabely metalické sítě. Kabely metalické sítě v předmětné lokalitě jsou zásobovány ze síťových rozváděčů SR 11, SR12 a SR14 do UR. Všechny rozvojové lokality budou napojeny z nejbližšího účastnického rozvaděče.

Ochranné pásmo dálkových a slaboproudých kabelů je 1,5 m od jejich osy na obě strany v celé délce trasy, dle zákona č. 151/2000 Sb. V ochranných pásmech je zakázáno mj. zřizovat stavby či umísťovat konstrukce, vysazovat trvalé porosty apod.

Ochranná pásma radioreléových tras jsou dána výškou terénu a jsou stanovena pro každou lokalitu zvlášť. OP se stanoví výpočtem se zohledněním technických podmínek, výšky vysílacích a přijímacích zařízení, směru paprsků, terénní konfigurace atd. V místech základnových stanic a směrech radioreléových paprsků je nutné zachovat přímou viditelnost a dodržet kruhové ochranné pásmo o poloměru 500 m. Ochranné pásmo TVP je o poloměru 30 m.

Plocha č. z.1 – Maxmiliánka

Řešení lokality z.1 – Maxmiliánka bude řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a stanovení aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce.

5.3.6. F) VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení je stávající, pouze dojde k úpravám v místě nově umísťovaných přechodů v ulici Tiché údolí, RP přebírá projekt přemístění VO v rámci přeložky silnice II/242.

5.3.7. G) ULOŽENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Vodorovné vzdálenosti respektují ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

Sítě jsou uloženy v zeleném pásu nebo chodníku, kanalizace ve vozovce. Svislé uložení musí respektovat výše uvedenou ČSN.

5.4. Nakládání s odpady

Komunální je svážen na určené místo dle smluvního zajištění a v souladu s POH města Roztoky

Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu Nádoby na separovaný odpad jsou umístěny na začátku Tichého údolí, RP navrhuje na konci Tichého údolí další plochu pro umístění separovaného odpadu.

5.5. Občanské vybavení

V řešeném území se nachází následující plochy občanského vybavení – veřejného zájmu, jedná se o :

- Nemocnici Roztoky, patřící společnosti RHG spol. s r.o. celkem 10 ambulantních a specializovaných pracovišť včetně léčebny pro dlouhodobě nemocné (LDN) se 77 lůžky.

- Dále se v řešeném území nachází areál Středočeského muzea v objektech bývalého Braunerova mlýna
- Na konci Tichého údolí se nachází restaurace "Koliba" a občerstvení "U zvířátek". Obnova zničené restaurace „Koliba“ je možná jen v původním půdorysu a objemu.
- V areálu Maxmiliány se nachází zchátralý dřevěný pavilon bývalé výletní restaurace a objekt hotelu Maxmiliánka, který je nevyužívaný a je ve špatném stavebně technickém stavu.

5.6. Civilní obrana a požární ochrana

5.6.1. úvod

5.6.1.1. Navrhování a umístění stavby

Stavba musí být umístěna tak, aby splňovala podmínky na:

- odstupové vzdálenosti
- zdroje požární vody, případně jiného hasiva
- vybavení stavby požárně bezpečnostním zařízením
- přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku
- zabezpečení stavby či území jednotkami požární ochrany

5.6.1.2. Normy a předpisy

Posouzení požární ochrany musí být provedeno v souladu s požadavky norem a předpisů pro požární bezpečnost staveb:

ČSN 73 0802	- Nevýrobní objekty
ČSN 73 0804	- Výrobní objekty
ČSN 73 0833	- Budovy pro bydlení a ubytování
ČSN 73 0873	- Zásobování požární vodou
Vyhl. 23/2008 Sb.	- O technických podmínkách požární ochrany staveb
Aktuální bulletin č. 8	- Přístupové komunikace a nástupní plochy

a dalších navazujících předpisů.

5.6.2. Popis lokality - všeobecně

V lokalitě Tiché údolí se stávající zástavbou převážně rodinnými domy je navrhována výstavba menších obytných domů s max. počtem 3 nadzemních podlaží (h < 12 m). Stavební konstrukce zajišťující stabilitu navrhovaných objektů v podzemních i nadzemních částech budou, kromě krovů, z nehořlavých materiálů druhu DP1.

Podrobný popis, dispozice a stavební konstrukce jednotlivých objektů budou předmětem vyšších stupňů dokumentace.

5.6.3. Požárně nebezpečný prostor

K zamezení přenosu požáru vně hořícího objektu jeho požárně otevřenými plochami na jiný objekt je nutno zachovat nezbytný odstup (proluku) objektů.

Mezi objekty v nejméně příznivých případech je odstup cca 7 m; Nejmenší vzdálenost od hranice s cizí parcelou je 3 m.

Na této úrovni projektové dokumentace nelze provádět přesné posouzení odstupů. Pro orientaci je uvedena z tab. 13 vzdálenost okraje požárně nebezpečného prostoru pro požárně otevřenou plochu 3 x 3 m d+ = 3,20 m.

Dle čl.10.2.2 v požárně nebezpečném prostoru mohou být umístěny jiné objekty pouze tehdy, jsou-li jejich obvodové stěny, umístěné v požárně nebezpečném prostoru, bez požárně otevřených ploch a mají nehořlavé povrchové úpravy.

Stejná opatření se požadují, zasahuje-li do požárně nebezpečného prostoru jiný požární úsek téhož objektu.

POZNÁMKA (ČSN 73 0802 čl. 10.2.1): Zasahuje-li požárně nebezpečný prostor přes hranici stavebního pozemku (např. do sousedního pozemku), řeší se jeho vymezení v rámci stavebního řízení (viz. Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb.)

Požárně nebezpečný prostor může zasahovat na veřejné plochy (např. do komunikace).

5.6.4. Příjezdové komunikace a nástupní plochy

5.6.4.1. Požadavky na příjezdové komunikace

Příjezdové komunikace a případné vjezdy mezi bytové domy musí splňovat požadavky ČSN 73 0802:

vjezdy musí mít min.šířku 3,5 m, min. výšku 4,1 m (na pozemky obestavěné, ohrazené) příjezdy k jednotlivým bytovým domům budou nejméně jednopruhové komunikace o předepsané šířce 3 m (HZS doporučuje šířku 3,5 m a je nutno dopravním značením udržet trvale průjezdný nejméně 1 jízdní pruh) příjezdové komunikace musí umožnit příjezd hasičských vozidel alespoň do vzdálenosti 20m od všech vchodů do objektu.

dispozice příjezdových komunikací v kombinaci se zpevněnými chodníky o šířce > 3 m by měly umožnit v co nejvyšší míře objízdnost nebo průjezdnost kolem jednotlivých objektů, aby bylo odstraněno couvání hasičských vozidel. Každá neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m musí být na neprůjezdném konci navržena se smyčkovým objezdem nebo plochou umožňující otáčení vozidla.

5.6.4.2. Skutečné situování příjezdové komunikace

Lokalita Tiché údolí je součástí obecní zástavby v Roztokách u Prahy.

Hlavní příjezdovou komunikací pro hasičskou jednotku při represivním zásahu je dvoupruhová asfaltová komunikace ulice Tiché údolí, která je napojena přímo na hlavní silnici ulice Riegrovy. Ulice Tiché údolí je neprůjezdná a je zakončena plochou parkoviště umožňující otáčení vozidla.

Pozn.: Příjezdové komunikace musí být řešeny v souladu s požadavky uvedenými v aktuálním bulletinu č.8.

5.6.4.3. Nástupní plocha

U objektů s h < 12 m nemusí být dle ČSN 73 0802 čl. 12.4.4. zřízena nástupní plocha.

5.6.5. Zásobování požární vodou

Zásobování požární vodou bude zabezpečeno z veřejné vodovodní sítě a dimenzování musí být provedeno v souladu s ČSN 73 0873.

a/ Požadavky pro vnější odběrní místa požární vody pro rodinné domy do zastavěné plochy o ploše S<200 m2 jsou uvedeny ve výše uvedené normě tab. 1 a 2, pol. 1:

uliční řad má mít nejméně Ø DN 80 mm,
kapacita odběru vody při doporučené rychlosti v potrubí v= 0,8 l.s-1 je Q = 4,0 l. s-1,
s požárním čerpadlem pro v = 1,5 l.s-1 je Q = 12,0 l. s-1,
největší vzdálenosti hydrantů od objektu 200 m
mezi sebou 400 m.

b/ Požadavky pro vnější odběrní místa požární vody pro bytové domy a pro hromadné garáže s požárními úseky o ploše S<500 m2 jsou uvedeny ve výše uvedené normě tab. 1 a 2, pol. 2:

uliční řad má mít nejméně Ø DN 100 mm,
kapacita odběru vody při doporučené rychlosti v potrubí v= 0,8 l.s-1 je Q = 6,0 l. s-1,
největší vzdálenosti podzemních hydrantů od objektu 150 m
mezi sebou 300 m.

Při budování vodovodní sítě je nutno vycházet z vyšších nároků pro BD a hromadné garáže. U nejnepříznivěji položeného.

Vnější odběrní místa

Stávající venkovní požární hydranty jsou umístěny na veřejném vodovodním řadu Ø DN 80 mm v ulici Tiché údolí. Nové venkovní požární hydranty budou rozmístěny v předepsaných vzdálenostech (max. 150 m od objektu, max. 300 m mezi sebou) na nově zřízeném vodovodním řadu Ø DN 100 mm. Pro obytný celek Maxmiliánka doporučuji zřídit nový hydrant nedaleko vjezdů do areálu.

POZNÁMKA (ČSN 73 0873 čl. 5.5): Pokud jmenovitá světlost DN potrubí (sloupku) hydrantu, je menší než 80 % požadované jmenovité světlosti DN potrubní sítě podle tabulky 2 a pokud současně v požadované limitní vzdálenosti podle tabulky 1 je instalováno pouze jedno vnější odběrní místo, musí být před jeho uvedením do provozu, ověřeno funkční zkouškou zajištění potřebné dodávky vody (Q - pro doporučenou rychlost proudění vody v potrubí nebo Q - s připojeným požárním čerpadlem).

6. Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí

Pro regulační plán Roztoky Tiché údolí nebylo posouzení vlivů na životní prostředí požadováno.

7. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa

7.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č.334/1992, vyhlášky č.13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/93Sb. a přílohy 3 této vyhlášky.

Bonitované půdně ekologické jednotky

V lokalitě se nacházejí zemědělské půdy s převážně nízkou třídou ochrany. Jedná se o BPEJ 1.22.13, 1.41.78, 1.62.00, 2.41.78 a 2.56.00 zařazené v 2 případech do I. a II. třídy v ostatních případech do V. třídy ochrany.

HPJ 22 – hnědé půdy a rendziny na zahliněných písčitych substrátech; většinou lehčí až středně těžké, s vodním režimem ne zcela výsušným

HPJ 41 – svažitě půdy (nad 12°) na všech horninách, středně těžké, s různou štěrkovitostí a kamenitostí nebo bez nich, vláhové poměry závislé na srážkách

HPJ 56 – nivní půdy na nivních uloženinách, středně těžké s příznivými vláhovými poměry

HPJ 62 – lužní půdy glejové na nivních uloženinách a spraši, středně těžké, obvykle dočasně zamokřené podzemní vodou v hloubce 0,5-1,0 m.

Investice do půdy

V území není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

V území nejsou areály zemědělské prvovýroby, nejedná se o plochu orné půdy.

Síť zemědělských účelových komunikací

Není síť obslužných komunikací.

Zdůvodnění návrhu

Závazným podkladem je schválený ÚPSÚ Roztoky z r. 1995 s platnými změnami vymezující funkční zásady pro řešené území. ÚPSÚ Roztoky v převážné míře navrhuje lokalitu jako plochu por čistě nebo všeobecné bydlení.

Plocha	BPEJ	Výměra celkem	Zastavitelná plocha (Předpokládaný zábor)	Zemědělská půda	Nezemědělská půda
Plocha I. 2270 2271/3	1.62.00 (II.) 1.22.13 (V.)	461	92	0	461
Plocha II. 2294	1.22.13 (V.)	2492	325	0	2492
Plocha III. 2315/1	1.22.13 (V.)	1550 (celý pozemek 3130)	186	0	1550
Plocha IV. 2329	1.41.78 (V.)	2202	2202	0	2202
Plocha V. 2335/1	2.56.00 (I.)	1556	1556	0	1556
Plocha VI. 2377/1	2.41.78 (V.)	1833	183	0	1833
Plocha VII. 2377/1	1.22.13 (V.)	863	120	0	863

7.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa. Navrhovaná lokalita zasahuje do ochranného pásma 50 m od okraje lesa. Je respektován požadavek na minimální vzdálenost nových objektů min. 20 m od hranice lesa.

8. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního

plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

8.1. 7.1. Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem a obecnými požadavky na využívání území

Navrhované řešení je v souladu se stavebním zákonem (SZ) č. 183/2006 Sb., stejně jako s vyhl. č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území.

8.2. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Navržené řešení regulačního plánu se ztotožňuje s cíly a úkoly územního plánování a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, řešení není v rozporu s místními indikátory udržitelného rozvoje ani s architektonicko – urbanistickými hodnotami území.

8.3. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

8.3.1. Limity stanovené zvláštními právními předpisy

Limity využití území podle zvláštních předpisů byly při řešení respektovány, graficky zobrazitelné limity jsou zobrazeny v koordinačním výkrese B2.

8.3.2. Nemovitě kulturní památky

V řešeném území je několik objektů zapsaných do seznamu nemovitých kulturních památek, řešené území představuje urbanisticky vysoce kvalitní soubor staveb, který byl bohužel v některých případech znehodnocen necitlivými zásahy dostaveb, přestaveb nebo přímo novostaveb na základě další parcelace pozemků. Tomuto by měly navržené regulace zabránit.

Seznam prohlášených nemovitých kulturních památek

- Vila č.p. 124 na pozemku parc. č. 2252, tzv. Maxmiliánka, je cenným dokladem historizující příměstské vily z konce 19. století, využívané zejména k odpočinku majetných vrstev. Dochovaly se jak původní prvky fasády včetně výplní otvorů, tak pozoruhodně řešené vnitřní prostory. Stavebně technický stav objektu je však bohužel špatný.
- Vila č.p. 10 na pozemku parc. č. 2260, (č. rejstříku 49663), novorenesanční stavba z roku 1878 s klasickým tvaroslovím fasády, zdůrazněným osovým patrovým pronájem a v zahradním průčelí dvěma věžemi. Byla postavena jako letohrádek na místě mlýna, viničního gruntu a lisu. Památkově je chráněna pouze novorenesanční fasáda objektu s novorenesanční bránou a úsekem původního oplocení. Součástí pozemku je parková úprava zahrady s bývalým rybníčkem s výpustí, za jehož hrází se nacházely lázně a první koupaliště s restaurací.
- Vila č.p. 110 vč. pozemků parc. č. 2191, 2194/1 tzv. Městská vila
- Vila č.p. 125 vč. pozemků parc. č. 2192, 2193, 2194/2 tzv. Městská vila Tiché údolí, na rozsáhlé společné zahradě, neboť patřily příslušníkům jedné rodiny. Původně byly oba letohrádky dokonce propojeny schodišti. V těchto místech stávala od 14. století do roku 1885 roztocká cihelna, obě stavby postavené v historizujícím slohu ji nahradily koncem 19. století. Vila č.p. 110 byla postavena na čtvercovém půdorysu. Má dvě nadzemní podlaží. Z obytné části předstupuje rozsáhlá terasa s verandou na celou šíři uliční fasády krytou bohatě vyřezávanou dřevěnou konstrukcí. Veranda je přístupná osově situovaným venkovním trojramenným schodištěm. Křídla i hlavní trakt vily jsou zastřešeny předsunutou sedlovou střechou. Vila č.p. 125 má obdélníkový půdorys s delší osou situovanou ve směru jihovýchod – severozápad. Má dvě nadzemní podlaží, hlavní střecha je mansardová, vystupující rizality pak mají sedlovou, resp. valbovou střechu.

Obecné podmínky k ochraně kulturních hodnot

- navržená výšková hladina zástavby bude respektovat stávající stav v území a navazovat na stávající okolní zástavbu, všeobecný regulativem obsaženým v regulačním plánu je nemožnost, kromě přesně definovaných míst, provádět další parcelaci pozemků.
- vzhledem ke své poloze nemá navržená zástavba vliv na dálkové pohledy
- z hlediska prostorového členění území města je lokalita považována za území, které již má vytvořenu vlastní identitu

8.3.3. Archeologie

Na ploše města Roztoky se nachází několik velmi významných lokalit archeologických nalezišť. Celé katastrální území města pak je územím, kde lze archeologické nálezy předpokládat s vysokou pravděpodobností. Řešené území se nachází v území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 sb. o státní památkové péči v platném znění.

Při realizaci každého projektu, který předpokládá zemní práce, je nutno postupovat ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve znění § 22 a 23 památkového zákona včetně posouzení zemních prací organizací oprávněnou k provádění archeologického výzkumu v daném regionu.

8.3.4. Ochrana přírody

Do řešeného území zasahuje přírodní rezervace „Roztocký háj – Tiché údolí“. Většina navrhovaných rozvojových ploch nezasahuje do této přírodní rezervace. Výjimkou je prodloužení inženýrských sítí k rozvojové ploše z.6. navržené na pozemku parc.č. 2373, který leží přímo v přírodní rezervaci a je součástí lesa a přírodní rezervace. Budování komunikace a inženýrských sítí je možné pouze po předchozím souhlasu MÚ Černošce – státní správa lesů a KÚSK (v průběhu územního řízení). Podmínkou kolaudace stavby objektu na ploše z.6 je realizace a kolaudace prodloužení inženýrských sítí k pozemku. Povolení nové stavby v přírodní rezervaci je možné pouze v případě povolení výjimky příslušným orgánem ochrany přírody (dle zákona č. 114/1992)

Výnos MŠVU č. IX-357-2 51, č.100. 988/51, výměra 138,3881 ha. Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí zahrnuje území na levé straně údolí Únětického potoka, přilehlé svahy a plošiny a celou roztockou část Roztockého háje. Nadmořská výška 195 – 300 m.n.m. Rok vyhlášení 1951. Důvodem ochrany je ochrana celkového rázu krajiny, původní květeny, drobné zvířeny a geologických útvarů.

Skalní podklad je tvořen proterozoickými horninami, převažují droby, prachovce, břidlice, na západě vystupuje mohutný pás buližníků (silicitů), vyskytují se též žíly porfyritových a bazaltových hornin (spilitů). Půdy tvoří hlinitokamenité sutě, svahoviny, spraš.

Flóra tvoří rozlehlé lesní porosty, kde se střídá černýšová dubohabřina, biková doubrava, vřesová doubrava a habrová javořina. Dříve kosené údolí louky přecházejí samovolně do porostů olšin. Severní odlesněné svahy pokrývala rozsáhlá vřesoviště, po zalesnění vřesové porosty ustoupily. Stejně tak acidofilní skalní stepi a písčiny na jižních svazích zarůstají keři – hlohem, růžemi, trnkou a v sukcesím sledu jasanem a dubem. Z význačných druhů roste v dubohabřině dymnivka nízká, Tařinka chlumní, na diabasové žíle dvojštítek měnlivý, na písčitych terasách paličkovec šedavý a Smil písečný.

Fauna zdejšího lesa je zčásti přirozená a kontinuální (to dokazuje přítomnost bezkřídlého nosatce *Acalles comutatus*), zčásti nepřirozený, i s cizími dřevinami (akát, dub červený, douglaska) – to se odráží i ve zvířené bezobratlých – typické a významné druhy jsou jen v přirozených partiích lesa. Z motýlů zde žije např. Otakárek fenyklový a Otakárek ovocný, babočka kopřivová, přástevník medvědí. Z plžů je výskyt Dvozubky lužní (*Perforatella bidentata*). Četné druhy obratlovců zvláště ptáci. Hnízdí zde žluna zelená, žluna šedá a krutihlav obecný. Hojně jsou zastoupeni pěvci v počtu asi 50 druhů. Např. sedmihlásek hajní zvonohlík zahradní. Hýl obecný, stehlík obecný, strnad obecný. Ze savců je běžných asi 20 druhů.

Na plošině je halštatské mohylové pohřebiště. Svahy byly využívány jako pastviny a druhotně zalesněny až počátkem minulého století. Území je ohrožováno vysokou návštěvností (blízkost Prahy). Na území je zřízena naučná stezka.

Ochrana přírody a krajiny bude zajištěna v souladu se zákonem č. 114/1992 sb. především s ohledem na zachování krajinného rázu. Hodnocení krajinného rázu bude městem Roztoky, jako účastníkem řízení, vyžadováno v rámci územního řízení pro každou novostavbu jednotlivě.

8.3.5. Ochranná pásma, ochrana dopravní a technické infrastruktury

8.3.5.1. Doprava

- silnice II. a III.třídy - 15 m od osy komunikace
- železnice - 60 m od osy krajní koleje

8.3.5.2. Energetika – rozvod el. energie

- Nadzemní vedení do 35 kV - 7m od krajních vodičů
- Trafostanice VN/NN do 35 kV stožárová - 7m
- Trafostanice VN/NN do 35 kV zděná - 20m od obvodové zdi.
- Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) - 1m na každou stranu od krajního kabelu.

Pro zařízení vybudovaná před 1.1.1995 platí ochranná pásma stanovená prováděcí vyhláškou Č.80/57 Sb. K Elektrizáčnímu zákonu č.79/57 Sb. a jsou :

- Nadzemní vedení do 35 kV - 10m od krajních vodičů
- Trafostanice VN/NN do 35 kV stožárová - 10m
- Trafostanice VN/NN do 35 kV zděná - 30m od obvodové zdi.
- Kabelové vedení všech druhů (do 35 kV) - 1m na každou stranu od krajního kabelu.

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno

- zřizovat stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky,
- vysazovat a nechávat růst porosty nad výšku 3m,
- provádět činnosti ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.
- V ochranném pásmu elektrické stanice je zakázáno provádět činnosti, které by mohly mít za následek ohrožení života, zdraví či majetku osob, bezpečnosti a spolehlivosti provozu stanice, nebo znemožňující či podstatně znesnadňující její údržbu.

8.3.5.3. Plynárenská soustava

Podle zákona č. 222/ 1994 Sb., který platí od 1.1. 1995 jsou stanoveny ochranná pásma pro plynárenská zařízení takto :

- plynovody a přípojky do DN 200 mm včetně..... 4 m,
- plynovody a přípojky od DN 200 do DN 500 mm včetně 8 m,
- nízkotlaké a středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce ... 1 m,
- technologické objekty..... 4 m,
- u VTL a VVTL plynovodů v lesních průsecích jsou vlastníci a uživatelé pozemků povinni udržovat volný pruh pozemků na obě strany od osy plynovodu v šířce 2 m.

Kromě ochranných pásem jsou v uvedeném zákoně stanoveny ještě pásma bezpečnostní takto

- odpařovací stanice zkapalněných plynů..... 100 m
- regulační stanice vysokotlaké 10 m
- regulační stanice velmi vysokotlaké..... 20 m
- vysokotlaké plynovody do DN 100 mm..... 15 m
- vysokotlaké plynovody do DN 250 mm 20m
- vysokotlaké plynovody nad DN 250 mm 40 m

8.3.5.4. Telekomunikace

OP k ochraně telekomunikačního zařízení, podzemních dálkových kabelů včetně zařízení, jež jsou jejich součástí, a radiových zařízení.

Rozsah : V měřítku 1:5000, resp. 1:50 000 nelze graficky vyjádřit (šíře 2 m v celé délce kabelové trasy).

8.3.5.5. Vodohospodářské stavby

- ochranné pásmo vodovodních řadů do DN 500 včetně - 1,5 m
- ochranné pásmo kanalizačních stok do DN 500 včetně - 1,5 m
- ochranné pásmo kanalizačních stok nad DN 500 - 2,5 m

8.3.5.6. Ostatní limity

- ochranná pásma přibližovacího prostoru RWY 24 letiště Praha Ruzyně s výškovým omezením staveb na 485-500 m a a s absolutní výškou 235 nad terénem
- ochranné pásmo lesa 50 m – viz grafická část, odstupové vzdálenosti nových objektů od hranice lesních pozemků budou min. 20m
- ochranné pásmo přírodní rezervace Roztocký háj – viz grafická část. Ke stavební činnosti v OP přírodní rezervace je dle zákona o ochraně přírody a krajiny nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.
- ochranné pásmo radioreléových paprsků – 25 m od osy
- hladina stoleté vody Q_{100}
- ochranné pásmo památných stromů – pokud orgán ochrany přírody nevyhradí OP jinak, má každý památný strom základní ochranné pásmo ve tvaru kruhu o poloměru desetinasobku průměru kmene měřeného ve výšce 130 cm nad zemí.

8.3.6. Ochrana před povodněmi

Vychází ze schváleného povodňového plánu města Roztoky. Z hlediska povodňového nebezpečí je řešené území ohroženo jednak povodňovými vodami z Únětického potoka a také zpětným vzdušným povodňové vlny z Vltavy.

Hladina stoleté vody na Únětickém potoku není stanovena a Q100 není vyhlášena (pouze pro část ve správě Zemědělské vodohospodářské správy km 2,0 a výše mimo řešené území). Povinností správce (Povodí Vltavy) je ze zákona tuto hladinu a aktivní zónu stanovit. Při ochraně území je třeba vycházet z podmínek v povodňovém plánu.

Na základě sdělení správce povodí (Povodí Vltavy) ze dne 10.11.2009 (2009/55914/254) byla vyznačena aktivní zóna Únětického potoka a rozsah hladiny Q100 Únětického potoka a Vltavy. Vzhledem k tomu, že tabulka výšek hladiny Q-20-100 uvedená v textové části sdělení neodpovídá grafické příloze sdělení a stávajícímu výškopisnému podkladu byly výšky hladin zakaesleny následovně:

- V části ř.km 0,2 až 0,490 Únětického potoka je vynesena interpolací do stávajícího výškopisného podkladu hranice aktivní zóny Vltavy a to 180,4 m n.m. a Q100 Vltavy a to 182,52 m n.m.

- V části ř.km 0,490 až 1,123 Únětického potoka je vyznačena aktivní zóna Únětického potoka Q20 interpolací mezi Q5 a Q50 a to na základě grafické přílohy studie Hydroprojektu 10/1986. Q100 je vynesena rovněž na základě grafické přílohy studie Hydroprojektu 10/1986.

- V části Maximiliánka / z.1 je hranice Q20 a Q100 převzata z dokumentace zpracované projekční kanceláří **d plus** 09/2009, Dokumentace vyhotovena na základě detailního zmapování této části území. / Autorizováno Ing. Jindřich Sláma, Ph.D. / Původní studie Hydroprojektu 10/1986. je v této části velice obecná a nebere v úvahu aktuální morfologii a existenci stávajících objektů v této části.

Dále je zakreslen rozsah skutečné záplavy 8/2002 dle grafické části Povodňového modelu Vltavy v úseku Klecany – Mělník.

V aktivní zóně záplavového území Q20 se nesmí umísťovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok. V aktivní zóně je dále zakázáno např. zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky, provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod. Jakékoli stavby a činnosti v záplavovém území Q100, mimo aktivní zónu Q20 budou podléhat souhlasu vodoprávního úřadu a vodoprávním úřadem a správcem toku budou stanoveny podmínky pro jejich provedení. V rámci povolování staveb bude provedeno posouzení nové výstavby na průběh povodňové vlny.

Vymezení pro umístění staveb v rozvojových plochách z.3, z.4, z.5 je situováno v lokalitách s povrchem terénu mezi kótami hladin Q20 a Q100 Vltavy. Všechny tyto rozvojové plochy částečně zasahují pod kótu hladiny Q20 Vltavy. Na plochách z.3 až z.5 v částech pozemků, které se nachází v aktivní zóně záplavového území Q20 se tedy nesmí budovat stavby, zřizovat oplocení, živé ploty či jiné překážky a terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.

Vzhledem k tomu, že v současné době nemá Únětický potok stanovenou záplavovou zónu a dostupné podklady správce toku ukazují pouze pravděpodobnou hranici území ohroženého povodněmi, bude řešení rozvojové lokality z.1 – Maximiliánka řešeno změnou regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošice.

Při zatopení ulice Tiché údolí je nutné počítat s možností znemožnění příjezdu k nemocnici a ostatním objektům, při zatopení ulice Riegrovy v propustku Únětického potoka dojde k oddělení města na obou březích potoka.

Podmínkou ochrany proti povodním je dobudování protipovodňové ochrany železničního tělesa.

8.3.7. Ochrana přírodních zdrojů

V řešeném území se nenacházejí chráněné přírodní zdroje, výhradní ložiska nerostných surovin (VLNS), nejsou evidována VLNS a není stanoveno chráněné ložiskové území (CHLÚ).

8.3.8. Ochrana zemského povrchu

V řešeném území nejsou evidovány žádné lokality sesuvů ani poddolovaná území.

8.3.9. Stavební uzávěry

Na dané území byla nařízením Rady města Roztoky č. 1/2006, s účinností ke dni 28.12.2006, vyhlášena stavební uzávěra do doby zpracování regulačního plánu. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá.

9. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

A) VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH V RÁMCI ŘÍZENÍ O NÁVRHU RP:

Ministerstvo životního prostředí ČR	Bez připomínek
Ministerstvo zdravotnictví ČR	Bez připomínek
Ministerstvo zemědělství ČR	Bez připomínek
Krajské ředitelství policie ČR	Bez připomínek
Centrum dopravního výzkumu	
Krajský úřad Středočeského kraje	Koordinované stanovisko: Bez připomínek
Vojenská ubytovací a stavební správa	Bez připomínek
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje	Souhlasné stanovisko s podmínkami: Další stupeň PD předložit HZS ke schválení. Případná obratiště budou mít délku 10m, vnitřní poloměry otáčení budou všude 7m, musí být vymezeny prostory pro umístění nadzemních hydrantů. Parkování vozidel bude řešeno na vlastních pozemcích mimo těleso komunikace. <i>- respektováno – u nově navržené zástavby je parkování zajištěno na vlastních pozemcích a navržená obratiště pro požární techniku splňují požadované parametry (konstatace ZM 16.10.2010)</i>
ČR – státní energetická inspekce	Za předpokladu respektování §§46,68,69 a 87 zákona 458/2000 Sb. nemají připomínek
Česká inspekce životního prostředí	V případě budování příjezdové komunikace se sítěmi na parcele parc.č. 2373 k.ú. Roztoky se jedná o zásah do samotného zvláště chráněného území. Navrhovanými záměry se zcela popírá funkční prvek stávajícího ochranného pásma zřízené přírodní rezervace. V ochranném pásmu jsou vymezeny činnosti, které jsou vázány na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody. Inspekce striktně vylučuje možnost využití ochranného pásma a území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí k zástavbě, a to v jakékoli formě (objekty, komunikace, případně jiné stavby). Dále požadují provést změny v předloženém materiálu RP tak, aby zákonem chráněná území nebyla dotčena primárně avšak aní možnými sekundárními vlivy. Které mohou nastat při zastavení okolních pozemků. Inspekce žádá opětovné předložení upraveného RP k vyjádření. <i>Řešení: bylo doplněno do čistopisu textové části: - Pozemek parc.č. 2373 se nachází v samotné přírodní rezervaci a je součástí lesa a přírodní rezervace. Z textové i grafické části RP byla vyjmuta stavba komunikace na pozemku 2373 a bylo doplněno že, budování komunikace a inž. sítí je možné pouze po předchozím souhlasu MÚ Černošice – státní správa lesů a KÚSK (v průběhu územního řízení). Položení komunikace a budování inženýrských sítí na pozemku parc. č. 2373 bylo vyjmuta z VPS v textové i grafické části, dle usnesení ZM</i>

22.9.2010. Povolení nové stavby v přírodní rezervaci je možné pouze v případě povolení výjimky příslušným orgánem ochrany přírody (dle zákona č. 114/1992)
- ZM odsouhlasilo aby pozemek parc. č. 2377/1 (z.6) byl zahrnut mezi pozemky kde by mohlo dojít k výstavbě (usnesení ZM č. 185-12/10.
- Ke stavební činnosti v OP přírodní rezervace je dle zákona č. 114/1992 nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody – bylo doplněno do čistopisu textové části RP

hladiny Q100 a Q20. Q20 bývá hranicí pro stanovení aktivní zóny.
 Povodí Vltavy ve svém sdělení z 10.11.2009 uvádí, že do doby stanovení záplavového území Únětického potoka nedoporučuje navrhovat lokalitu Z1 jako rozvojovou plochu pro bydlení. Vodoprávní úřad souhlasí s opravou stávajících objektů v rozvojové ploše Z1 v rámci současného rozsahu těchto staveb. Novou výstavbu nedoporučuje. V současné době se zpracovává návrh záplavového území. Vodoprávní úřad upozorňuje, že pokud bude záplavové území stanoveno před vydáním stavebních povolení pro objekty v řešeném území, nebude umožněna stavba objektů, které by se nacházely v aktivní zóně.
Řešení: na základě stanoviska Vodoprávního úřadu MÚ Černošice, který stanoví záplavovou čáru Únětického potoka, vč. aktivní zóny (na základě vodního zákona), je řešení lokality Z1 (Maxmiliánka) z čistopisu RP Tiché údolí vyjmuta a bude řešeno následnou změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá. (usnesení ZM č. 125-8/10)

Městský úřad Černošice
 Vodoprávní úřad:

-Nemovitosti v řešeném území regulačního plánu musí být napojeny na splaškovou kanalizaci zaústěnou na ČOV Roztoky a musí být řešen způsob likvidace dešťových vod s upřednostněním vsaku na pozemcích.
 -Výstavba na pozemku Z6 bude zkolaudována až po kolaudaci prodloužení inženýrských sítí k tomuto pozemku
- respektováno
 -Před výstavbou objektů v řešeném území RP musí být provedeno zkapacitnění a rekonstrukce vodovodu DN80 a DN100.
- bylo doplněno do čistopisu textové části RP. -Na základě zakreslených údajů se rozvojová plocha Z3,Z4 a Z5 nacházejí v záplavovém území řeky Vltavy a to i v jeho aktivní zóně a podstatná část plochy Z1 se nachází v oblasti hladiny Q100 a Q20=aktivní zóně Únětického potoka.
- Řešení - zástavba na plochách Z3 – Z5 je umístěna mimo záplavovou zónu Q20, ale na oplocení se vztahuje ustanovení vodního zákona o povolení staveb v aktivní zóně – doplněno do čistopisu textové části RP
 -V aktivní zóně záplavového území Q20 se nesmí umísťovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok. V aktivní zóně je dále zakázáno např. zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky, provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod.
- konstatace zákona - respektováno
 Dle protokolu z ústního jednání ve věci RP ze dne 22.7.2009 musí být v RP uvedeno, že na pozemcích v řešeném území RP nacházejících se v aktivní zóně záplavového území, nebude možná stavba ani terénní úpravy ani oplocení pozemku
- doplněno do čistopisu textové části RP
 Jakékoli stavby a činnosti v záplavovém území Q100, mimo aktivní zónu Q20 budou podléhat souhlasu vodoprávního úřadu a vodoprávním úřadem a správcem toku budou stanoveny podmínky pro jejich provedení
- doplněno do čistopisu textové části RP
 Musí být posouzen vliv nové výstavby mimo aktivní zónu na průběh povodňové vlny.
- respektováno
 Nové stanovisko k ploše Z1:
 Vodoprávní úřad konstatuje, že dokumentace Ing. Jindřicha Slámy ze srpna 2009 nedokumentuje současný stav objektů rozvojové plochy Z1. Současné oplocení má výšku od 0,1 do 0,5 m a nebylo budováno jako protipovodňová ochrana. V současné době nemá Únětický potok stanovenou záplavovou zónu, proto vodoprávní úřad postupuje v souladu s §66 vodního zákona a vychází z dostupných podkladů správce toku o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi. Záznamy, které poskytl správce povodí jsou zakresleny v RP. Z toho vyplývá, že podstatná část plochy Z1 se nachází v oblasti

Orgán státní památkové péče:

redukce zástavby na rozvojové ploše z.1
Řešení: na základě stanoviska Vodoprávního úřadu MÚ Černošice, který stanoví záplavovou čáru Únětického potoka, vč. aktivní zóny (na základě vodního zákona), je řešení lokality Z1 (Maxmiliánka) z čistopisu RP Tiché údolí vyjmuta a bude řešeno následnou změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá. (usnesení ZM č. 125-8/10)
 Architektonické studie budou před zpracováním PD průběžně konzultovány s pracovníkem památkové péče, budou upřesněny detaily rekonstrukce památkově chráněného objektu a všechny detaily nově navržených objektů
- respektováno – doplněno do čistopisu textové části RP
 Upozorňují, že ne řešeném území se mohou vyskytovat archeologické nálezy.
- respektováno

Národní památkový ústav

shodné s vyhodnocením připomínek Orgánu státní památkové péče MÚ Černošice

Archeologický ústav AV ČR

Sdělují, že předmětný záměr proběhne na území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č.20/1987 Sb. O státní památkové péči v platném znění. Vzniká tak povinnost záchranného archeologického výzkumu – veškeré zemní práce je nezbytné provádět při zajištění odborného archeologického dohledu.
- respektováno – uvedeno v RP

Telefonica O2 ČR

Nemají námitek, požadují zahrnout do technické infrastruktury plošnou síť elektronických komunikací v souladu s normou ČSN736005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.
-respektováno

SŽDC

Výstavba nových obytných domů situovat mimo ochranné pásmo dráhy, popř. co nejdále od provozovaného tělesa dráhy.
- v OP dráhy nejsou navrhovány nové objekty

Severočeské vodovody a kanalizace	Požadují výměnu vodovodního řadu na DN 100, a to v celé délce z ulice Nádražní až po Maxmiliánku. <u>- respektováno</u>
Středočeská plynárenská-RWE-Gas Net,s.r.o.	Požadují respektovat stávající plynárenská zařízení vč. jejich ochranných a bezpečnostních pásem. <u>- respektováno</u>
Pražská plynárenská	Bez připomínek, pouze požadují i nadále zohlednit ustanovení zákona č.458/2000Sbo ochranných a bezpečnostních pásem a dodržení příslušných technických předpisů. <u>- respektováno</u>
Obecní úřad Holičky	Bez připomínek

B) VYHODNOCENÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI ŘÍZENÍ O NÁVRHU RP:

Daniel Narwa, Roztoky	Požadují zařadit pozemky parc. č. 2271 a 2270/3 mezi pozemky na kterých bude možná výstavba a zaregulovat budoucí výstavbu. <u>- doplněno do čistopisu RP – dle usnesení ZM č. 126-8/10</u>
Petra Došková, Roztoky	Požadují zařadit pozemek parc.č. 2303/2 k.ú. Roztoky mezi pozemky na kterých bude možná výstavba. Parcela se dle ÚP nachází ve všeobecně obytném území a je na něm možná stavba rodinného domu. <u>- doplněno do čistopisu RP – dle usnesení ZM č. 127-8/10</u>
Václava Vávrová a Ing.arch. Zdeněk Vávra Roztoky	Námítka se týká plochy Z6 S ohledem na příslušné zákony a vyhlášky, které v obecných případech stanovují zastavěnost pozemků na 30% a s ohledem na zachování hodnot v území požadujeme stanovit max. ZP na 180 m2. <u>- nerespektováno – KZP stanovuje RP</u> Požadují stanovení kapacity objektu na 2 byty. <u>- nerespektováno - dle usnesení ZM (22.9.2010), v RP není uváděn počet bytů v objektech jako regulace, jde pouze o informativní hodnotu pro stanovení přibližných kapacit v území</u> Požadují upravit vymezenou část plochy pro umístění objektu V tabulce regulace zástavby je stanoven max. KZP vymezené části pozemku na 0.5 což při vymezené ploše je méně než navrhovaná max. ZP 180 m2. <u>- bylo upraveno v čistopisu RP, KZP vymezené části pozemku je 0,52</u> Umístění vjezdu k nejsevernějšímu rohu ve vztahu k zastavitelné ploše pozemku velmi komplikovaně řeší možnost parkování v garážích objektu. Natočení objektu o 25o na jih dovoluje lepší pohyb, druhým řešením je prodloužení zpevněné vozovky směrem na jihozápad. <u>- natočení objektu nerespektováno, dle usnesení ZM (22.9.2010)</u> <u>- v grafické části RP je vyznačen pouze příklad umístění objektu, RP vymezuje pouze plochu pro umístění objektu, nikoli jeho přesné umístění v této ploše</u> Námítka, že VPS WD 13b - zřízení chodníku nebude sloužit jenom vlastníkovu rozvojové plochy, ale i dalším obyvatelům města, kteří používají stejnou komunikaci. Požadují zkrácení této VPS o 31m.

Libuše Jandová, Praha 5
Majitelka pozemků 2325/1, 2324, 2323

Kateřina Opatová

Kateřina Vincourová, Roztoky

Řešení: z čistopisu RP byla vyjmuta VPS WD 13 – spočívající v úpravě komunikace, zřízení chodníku a výhybny na pozemku 2373, dle usnesení ZM (22.9.2010)

Požadují regulaci sklonu střechy na max.35o.

- nerespektováno – dle usnesení ZM (22.9.2010)

Požadují vypustit podmínkou kolaudace stavby na ploše Z6 až po kolaudaci prodloužení příjezdové komunikace a inženýrských sítí. Záměrem majitele může být stavba nízkoenergetického domu, která nevyžaduje připojení na některé sítě, požadovat připojení na některého z distributorů je diskriminační, vázat kolaudace na ploše Z6 na VPS WK-01 je diskriminační a omezující jelikož stavba odkanalizování může být záměrně prodloužována.

Řešení: z čistopisu RP byla vyjmuta VPS WK-01 spočívající v položení inž. sítí na pozemku 2373, dle usnesení ZM (22.9.2010)

- z čistopisu RP byla vypuštěna podmínka kolaudace stavby na ploše z.6 až po kolaudaci prodloužení komunikace na pozemku 2373

- námitka vypustit podmínku kolaudace inženýrských sítí je bezpředmětná, pokud nedojde ke stavbě inž. sítí, nebude co kolaudovat

Požadují z formálního hlediska vyřadit z dokumentace přílohu s vizualizací plochy z.6, neboť objekt je zobrazen s plochou střechou, o velikosti větší než je max. povolená ZP a s okny, které regulace rovněž nepřipouští.

- nerespektováno, dle usnesení ZM (22.9.2010) – vizualizace byla předložena pro znázornění umístění objektu na pozemku a doložení možnosti výstavby na tomto pozemku

Požadují napravení formálních chyb v RP - zaměněno označení VPS WD14 a WD13, v textové části odůvodnění RP v bodě 5.1.1. uvedena chybná výměra Z6 pozemku 2377/1.

- bylo opraveno v čistopisu textové části RP

Námítka se týká plochy Z5
vypustit z RP podmínku, že se jedná o stavbu RD
- v RP nerespektováno, dle usnesení ZM (16.6.2010)

KZP min 0,25 nikoli 0,1 jak je uvedeno v RP.

- v RP nerespektováno, dle usnesení ZM (16.6.2010)

maximální výšku tří nadzemních podlaží, případně s podmínkou třetího patra ustupujícího.

- v RP nerespektováno, dle usnesení ZM

přičlenit pozemky 2323 a 2324 v našem vlastnictví k pozemku 2325/1 pro bydlení.

- námitce přičlenit pozemky parc.č.2323 a 2324 k pozemku 2325/1 pro bydlení není možné vyhovět, neboť je v rozporu s územním plánem, dle usnesení ZM (16.6.2010)

nesouhlasí s výstavbou na pozemku 2377/1 (Z6), která se nachází v ochranném pásmu lesa a těsném sousedství přírodní rezervace
Nesouhlasí s ostatní výstavbou v ochranném pásmu lesa

- ke stavební činnosti v OP lesa je nutný souhlas orgánu OŽP v rámci dalšího stupně PD, v RP je dodržen požadavek orgánu OŽP na odstupovou vzdálenost nových objektů min. 20m od hranice lesních pozemků

- ZM odsouhlasilo aby pozemek parc. č. 2377/1 (z.6) byl zahrnut mezi pozemky kde by mohlo dojít k výstavbě (usnesení ZM č. 185-12/10)

- námítka, které se týkají lokality z.1 byly vyjmuty, vzhledem k tomu, že plocha z.1 bude řešena změnou RP až po stanovení

záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka
Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

Nesouhlas s řešením rozmístit značky zákazu stání a zřizování parkovacích stání na vlastních pozemcích
- RP nepředepisuje parkování na vlastním pozemku u stávajících staveb, jde pouze o doporučení, vzhledem k nepříznivým šířkovým parametrům místní komunikace
Budova vedle dětského hřiště má rozměry podobné Maxmiliánce, tj. další byty a auta navíc
- plochy naznačené v RP šrafovou nevyznačují zastavěnou plochou, ale pouze plochu pro umístění stavby. Pro nové stavby musí být parkovací stání zajištěna na vlastních pozemcích
Záruky, že z nových bytů nebudou kanceláře, hotel, sanatorium apod.
- ÚP stanoví funkční využití území a jiné využití není možné, v RP jsou funkční plochy vyznačeny a nové stavby definovány jako stavby pro bydlení

Pavel a Dagmar Caislovi, Roztoky

- námítky, které se týkají lokality z.1 byly vyjmuty, vzhledem k tomu, že plocha z.1 bude řešena změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka
Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

V RP není dořešen aspekt záplavových zón.
Řešení: na základě stanoviska Vodoprávního úřadu MÚ Černošice, který stanoví záplavovou čáru Únětického potoka, vč.aktivní zóny (na základě vodního zákona), bude řešena změna RP po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá. (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

Metropolitní region, Klecany

RP plně a objektivně neřeší problematiku aktivních zón Únětického potoka a vzdutí Vltavy a ochranu před povodněmi.
Řešení: na základě stanoviska Vodoprávního úřadu MÚ Černošice, který stanoví záplavovou čáru Únětického potoka, vč.aktivní zóny (na základě vodního zákona), bude řešena změna RP po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka. Do schválení změny RP na území plochy Z1 stavební uzávěra k této ploše trvá. (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

Realizace některých záměrů v rozsahu RP představují možný negativní zásah do dochovaných estetických a přírodních hodnot místa a kulturního dědictví. Z toho důvodu je třeba všechny nové objekty podrobit hodnocení krajinného rázu, a to ve fázi zpracování RP, nikoli v průběhu územních či stavebních řízení.
Řešení: hodnocení krajinného rázu bude městem Roztoky, jako účastníkem řízení, vyžadováno v rámci územního řízení pro každou novostavbu jednotlivě, dle usnesení ZM č. 128-8/10-bylo doplněno do textové části čistopisu RP

- námítky, které se týkají lokality z.1 byly vyjmuty, vzhledem k tomu, že plocha z.1 bude řešena změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka
Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

Regulační plán je v plochách Z1 a Z6 koncipován tak, jak požadují investoři. RP by však měl být zpracován ve prospěch občanů, životního a přírodního prostředí s přihlédnutím k dochovaným kulturním hodnotám.

Plocha Z1 : Řeší UZM 125-8/10

Plocha Z6: ZM odsouhlasilo aby pozemek parc. č. 2377/1 (z.6) byl zahrnut mezi pozemky kde by mohlo dojít k výstavbě (usnesení ZM č. 185-12/10)

RP musí být koncipován tak, aby pro všechny dotčené vlastníky, stávající a potenciální investory nastavil zcela identická a transparentní kritéria. Nikoli zvýhodnil jednoho či dva investory.
- RP stanovuje únosné zatížení území a naopak snižuje a redukuje možnou zástavbu

Nedošlo ke zpracování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona 100/01 Sb. Požadujeme, aby uvedené hodnocení SEA bylo před schválením RP zpracováno a jeho závěry do dokumentace zapracovány.

- nerespektováno - KÚSK nepožadoval vyhodnocení vlivu na životní prostředí. SEA je požadována pouze v rámci pořizování ÚP nikoli RP. Při pořizení RP by bylo možné požadovat EIA, ale pouze v případě, kdy regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

Nesouhlasí s předloženým RP a navrhuji postup dle §67 odst. 6 stavebního zákona

- navrhovanému postupu dle §67 odst. 6 stavebního zákona vyhovět nelze, neboť nedošlo k výrazné změně v dokumentaci předložené s dokumentací projednávanou.

Zekie Dennehy, Roztoky

JUDr. Petr Kužvart, v zastoupení
Zekie Dennehy

- viz vyhodnocení připomínek Metropolitního regionu

JUDr. Kužvart nedoložil plnou moc k zastupování, jeho námítky tak lze hodnotit pouze jako připomínky

Záměr přímo ovlivní výkon našich vlastnických práv k nemovitosti čp.1724 při výstavbě a v případě průchodů velkých vod budou nové postavené objekty vč. oplocení a ochranné zdi znamenat překážky ohrožující náš majetek. Přímý dopad bude mít i dopravní obsluha staveniště i staveb po dokončení.

Plocha Z1 : Řeší UZM 125-8/10, vzdutí přivalových vod lze očekávat nad překážkou v toku, nikoli pod ní

- námítky, které se týkají lokality z.1 byly vyjmuty, vzhledem k tomu, že plocha z.1 bude řešena změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka
Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (dle usnesení ZM č. 125-8/10)

Nebylo splněno stanovisko vodoprávního úřadu z 22.7.2009.

- stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka
Vodoprávním úřadem MÚ Černošce bude řešeno změnou RP,
ostatní požadavky vodoprávního úřadu byly splněny v čistopisu RP

Ostatní body námitek jsou shodné s námítkami paní Kateřiny Vincourové uvedené výše.

Požadují postup dle §67 odst.6 stavebního zákona.

- navrhovanému postupu dle §67 odst. 6 stavebního zákona vyhovět nelze, neboť nedošlo k výrazné změně v dokumentaci předložené s dokumentací projednávanou.

Požadují, aby v textové i grafické části návrhu bylo jednoznačně konstatováno, že obnova zničené restaurace Koliba je možné jen v původním půdorysu a objemu s 1 NP

- bylo doplněno do čistopisu textové části RP

Připomínka, že návrh ignoruje mohutný vzrostlý strom u odbočení z ulice k mé nemovitosti

- strom je respektován v RP

<p>Mgr. Zdenka Šichová, Roztoky Jiří a Dagmar Kesnerovi, Roztoky Paní Křížová, Roztoky Paní Oktanová, Roztoky Papcunovi, Roztoky Šetena Josef, Roztoky Lenka Vodrážková, Roztoky Michal Hanslík, Roztoky Tatiana Vincourová, Roztoky Jindra Richterová, Roztoky</p>	<p>- problém hladin Q 20 atd a dokumentace D plus s tím, že současné úzké cihelné podezdívky podél potoka jsou ve špatném stavu a nejsou způsobilé být protipovodňovou ochranou. <u>- Řeší UZM 125-8/10</u></p>	<p>Ing.arch.Olga Vařínová, Roztoky</p>	<p>Navrhované úpravy týkající plochy z.1 <u>- týká se lokality z.1, která byla z RP vyjmuta a bude řešena změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (UZM 125-8/10)</u></p>
	<p>Všichni předali na projednání připomínky pod názvem: Co vlastně chceme? Zachování již vytvořené vlastní identity Tichého údolí. Jasné vydefinování pravidel pro ochranu přírodní rezervace a jejich plnění. <u>- Ochrana přírody a krajiny bude zajištěna v souladu se zákonem č. 114/1992 sb. především s ohledem na zachování krajinného rázu. Hodnocení krajinného rázu bude městem Roztoky, jako účastníkem řízení, vyžadováno v rámci územního řízení pro každou novostavbu jednotlivě, dle usnesení ZM č. 128-8/10-bylo doplněno do textové části čístopisu RP</u> Vyjasnění a plnění požadavků a doporučení DOSS k zajištěné ochrany území. <u>- nepřísluší RP, ale orgánům státní správy, což je dáno zákonem</u> Preference zájmů města a obyvatel TÚ před agresivitou a zvyšováním zisků developera. V lokalitě Maxmiliánka pouze rekonstrukci a dostavbu stávajících budov. <u>- Plocha Z1 : Řeší UZM 125-8/10</u> - analýza počtu park.míst a intenzity dopravy, zavádí nesmyslné parametry, které mohou být později zneužity – počty podlaží a BJ <u>Vysvětlení bilance počtu aut je uvedenO v textové části, maximální počet bytů je uveden, bilance počítala záměrně s vyšším počtem aut, než stanovuje vyhláška na 1 byt. Vzhledem ke zkušenostem z ostatních zástaveb, kde je běžný počet 2 aut na byt bez ohledu na jeho velikost.</u> Při přípravě RP došlo k procedurálním chybám-dodnes není úplná oficiální verze zadání, obcházení stanovisek DOSS. <u>- zadání RP bylo doplněno usneseními zastupitelstva v rámci projednávání</u></p>	<p>Mgr.Stanislav Boloňský, Roztoky</p>	<p>Nezahrnovat mezi pozemky, kde by mělo dojít k výstavba parc.č. 2325/4(Z5) a 2325/2(Z4). Tyto pozemky slouží jako neudržované parkoviště pro návštěvníky nemocnice. Je ve veřejném zájmu tyto plochy nezastavět, nýbrž upravit. <u>Nerespektováno, není možné zatížit jednoho soukromého majitele ve prospěch druhého soukromého majitele. Nelze uplatnit veřejný zájem</u> Nezahrnovat mezi pozemky, kde by mělo dojít k výstavbě objektu vily parc.č.2377/1 (Z6) v prodloužení Riegrovy ulice. Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa a Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. K pozemku nejsou vedeny sítě a přístup je možný pouze po historické lesní cestě na Suchdol. <u>- nerespektováno - ZM odsouhlasilo aby pozemek parc. č. 2377/1 (z.6) byl zahrnut mezi pozemky kde by mohlo dojít k výstavbě (usnesení ZM č. 185-12/10)</u> <u>Do textové části čístopisu RP bylo doplněno že, budování komunikace a inž. sítí na pozemku 2373 je možné pouze po předchozím souhlasu MÚ Černošice – státní správa lesů a KÚSK (v průběhu územního řízení). Povolení nové stavby v přírodní rezervaci je možné pouze v případě povolení výjimky příslušným orgánem ochrany přírody (dle zákona č. 114/1992)</u></p>
<p>Ing.Miroslava Vítková, Josef Vítek, Roztoky</p>	<p>Nesouhlas s předloženým návrhem RP pro Tiché údolí. <u>- obecná připomínka, navržená zástavba je v rámci ÚP možná.</u></p>		
<p>Jana Svobodová, Roztoky</p>	<p>Navrhované úpravy týkající se plochy z.1 <u>- týká se lokality z.1, která byla z RP vyjmuta a bude řešena změnou RP až po stanovení záplavového území a aktivní zóny Únětického potoka Vodoprávním úřadem MÚ Černošce (UZM 125-8/10)</u></p>		
<p>Michal Přikryl, Roztoky</p>	<p>Parkoviště na pozemku parc.č.2329 neumožňuje otáčení autobusů MHD, které je v této lokalitě nutné při zvednuté hladině Vltavy a uzavření silnice přes Sedlec <u>- nerespektováno, RP přebírá platná správní rozhodnutí (Stavební povolení přeložky II/242)</u></p>		
<p>Jan Vlasák, Roztoky</p>	<p>Nesouhlas se stavbou tak, jak plánuje současný regulační plán <u>- obecná připomínka,navržená zástavba je v rámci ÚP možná</u></p>		