

# Regulační plán Dubčnice

Textová část – odůvodnění

**Objednatel:**

**Město ROZTOKY**

Nám. 5. května 2

252 63 Roztoky

IČ: 00241610

kontaktní email: [mu@roztoky.cz](mailto:mu@roztoky.cz)

kontaktní telefon: +420 220 400 211

identifikátor datové schránky: ticbbnc

**Pořizovatel:**

**ING. ARCH. RADEK BOČEK**

Na Rozmezí 209

397 01 Písek

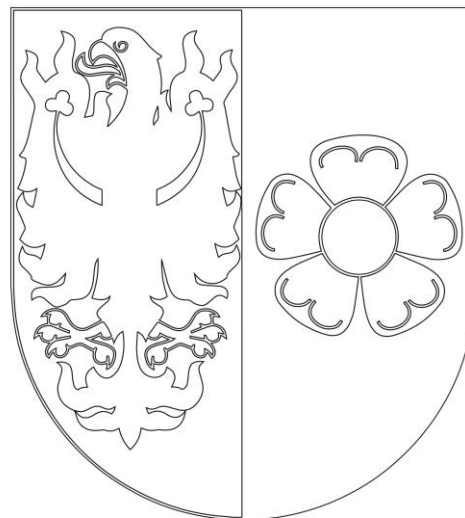
IČ: 88184684

DIČ: CZ7403152449

kontaktní e-mail: [radek.bocek@email.cz](mailto:radek.bocek@email.cz)

kontaktní telefon: +420 777 823 409

identifikátor datové schránky: igvjqs2



**Zhotovitel:**

**SPOLEČNOST**

**ING. ARCH. MICHAL DVOŘÁK,**

**ING. ARCH. IVAN GOGOLÁK,**

**ING. ARCH. LUKÁŠ GRASSE,**

**ING. ARCH. PAVEL GRASSE**

U Pivovaru 239/3,

779 00 Olomouc

IČ: 18065104

DIČ: CZ6104110749

kontaktní email: [grasse@atlas.cz](mailto:grasse@atlas.cz)

kontaktní telefon: +420 602 743 486

identifikátor datové schránky: zedhix7

dvořák  
+  
gogolák  
+  
grasse

**PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ**  
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLMOUC

**Autorský kolektiv:**

Urbanismus:

Ing. arch. Michal Dvořák, Ing. arch. Ivan Gogolák,

Ing. arch. Lukáš Grasse, Ing. arch. Pavel Grasse

Krajina a ÚSES:

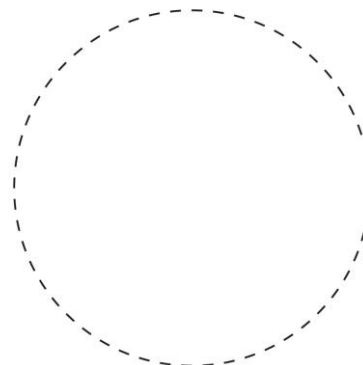
Mgr. Michael Pondělíček, PhD.

Dopravní infrastruktura:

Ing. Zbyněk Losenický, Ing. Ivan Čechmánek

Technická infrastruktura:

Ing. Petr Hrdlička



**Datum: 10/2016**

**Obsah**

1	Posouzení souladu návrhu regulačního plánu podle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona	4
1.1	S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací	4
1.2	S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	4
1.3	S požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	4
1.4	S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
2	Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	5
3	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,	6
3.1	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	6
3.2	Soulad s platnou Politikou územního rozvoje České republiky.	6
3.3	Soulad s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.	6
3.4	Soulad s platným územním plánem sídelního útvaru města Roztoky (ÚPSÚMR), ten byl zpřesněn:	6
4	Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)	8
5	Zdůvodnění navržené koncepce řešení	8
5.1	Urbanistická koncepce	8
5.2	Technická koncepce	10
6	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa	18
7	Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí	19
8	Vypořádání námitek uplatněných dle ust. § 67 stavebního zákona	19
9	Vypořádání připomínek	32

- 1 Posouzení souladu návrhu regulačního plánu podle ust. § 68 odst. 4 stavebního zákona**
- 1.1 S politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací**
- .1 Regulační plán je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky, platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a platným územním plánem sídelního útvaru města Rostoky.
- 1.2 S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**
- .1 Regulační plán je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména pak s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v navazujícím území.
- 1.3 S požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**
- .1 Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- 1.4 S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**
- .1 Regulační plán Dubečnice je v souladu s ustanovením správního řádu, jeho dokumentace se jednoznačně dělí na část výrokovou a část plnicí funkci odůvodnění. V souladu s ust. § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek, které byly uplatněny jak během společného projednání návrhu RP dle ust. § 65 odst. 3 stavebního zákona, tak i během řízení o regulačním plánu dle ust. §67 stavebního zákona.
- .2 Regulační plán je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci zadání bylo vydáno souhrnné vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 035602/2016/KUSK ze dne 23. 3. 2016, které vyloučilo negativní vliv návrhu ÚP na EVL a PO soustavy NATURA 2000, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci zadání bylo uplatněno souhlasné vyjádření příslušného orgánu s upozorněním, že před vlastní realizací uvedených záměru, které jsou předmětem řešení RP, bude nutné předložit příslušnému úřadu oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3 nebo č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., vyhlášky č. 13/1994 Sb., Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, kdy odůvodnění návrhu RP plně respektuje požadavky této vyhlášky, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kdy výroková část regulačního plánu obsahuje náležitosti vyžadované touto vyhláškou v souladu s požadavkem dotčeného orgánu a dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů), zákon o vnitrozemské plavbě (zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů) a dalších, kdy řešení tohoto regulačního plánu v žádném případě nenarušuje požadavky výše uvedených zákonů.
- .3 Regulační plán vyhodnotil požadavky na prověření Zadání regulačního plánu Dubečnice následovně (číslováno dle Zadání regulačního plánu Dubečnice):
- 55f) ,57a) – Regulační plán odpovídá závazné části územního plánu sídelního útvaru města Rostoky. Plocha občanského vybavení lokálního (OVL) je upřesněna z plochy čistě obytného území. Toto upřesnění umožňuje umístit lokální vybavenost nutnou pro sociální soudržnost obyvatel a občanskou vybavenost území. Je primárně určená pro nerušící provozy. Pozemek BL01.05 je v struktuře navázán na plochu parku (ZP) z čehož vyplývá jeho velikost, a nachází se na výsostném postavení v rámci urbanistické struktury města Rostoky. Objekt dále není možno posunout do navrhované polohy dle 57a), kvůli závazné ploše parku dle nadřazené územně plánovací dokumentace. Možné negativní vlivy objektu musí být vyřešeny v navazujících řízeních. Ulice Zeyerova je navržena s rozšířeným pásem plochy veřejné zeleně (ZV). Umístění je také potvrzeno použitím shodné pozice pro občanskou vybavenost v Směrném územním plánu Rostok u Prahy (1951) významného architekta J. Chochola. Plocha a objekt nahradily původní koncepci regulačního plánu z 30.let s otevřeným výhledem do Tichého údolí. Pozemek BL14.01 navazuje na ulici Na Pomezí a vytváří svým umístěním významný bod urbanistické koncepce - vstupu do

krajinného prostranství. Tento bod je tak vhodný na umístění komerčních a rekreačních aktivit podporujících občanskou vybavenost řešené plochy.

## 2 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

- .1 Vlastní rozhodnutí o pořízení RP Dubečnice padlo na jednání ZM dne 5. 2. 2014, zastupitelé rozhodli o pořízení regulačního plánu Dubečnice pod č. usn. 17-1/14.
- .2 Následně pořizovatel, Městský úřad Roztoky, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s tzv. „létajícím pořizovatelem“, připravil návrh zadání. Tento návrh zadání byl konzultován s majoritním vlastníkem pozemků v dané lokalitě, společností EKOSPOL, a.s. Bohužel, mezi zájmy Města Roztoky a představami majoritního vlastníka pozemků nebyla v té chvíli nalezena potřebná shoda. První jednání se uskutečnilo dne 15. 7. 2014, další jednání dne 26. 6. 2014. Následně pořizovatel došel k názoru, že před vlastním zpracováním závazného RP bude území, zejména z hlediska jeho únosnosti, prověřeno nejprve územní studií, která je nezávazným, ale neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, nebo, jako v tomto případě, pro tvorbu závazné územně plánovací dokumentace.
- .3 Podkladem pro regulační plán Dubečnice je tedy územní studie Dubečnice, řešící stejné území, stejným projekčním týmem, kdy Městský úřad Roztoky schválil v souladu s §25 stavebního zákona možnost jejího využití jako podkladu pro pořizování územně plánovací dokumentace (územního plánu a regulačního plánu) a v souladu s odst. 4 §30 téhož zákona vložil, prostřednictvím KÚ, data o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Vklad dat o této studii byl proveden dne 10. 2. 2016 a tímto okamžikem se tato územní studie stalo sice nezávazným, ale neopomenutelným podkladem pro zpracování stejnojmenného regulačního plánu Dubečnice.
- .4 Na základě řešení ÚS Dubečnice bylo přepracováno zadání regulačního plánu, které přímo odkazovalo na koncepční a urbanistické řešení dle vyhotovené územní studie. Návrh zadání RP byl dne 2. 3. 2016 rozeslán v souladu s ust. § 64 odst. 2 písm. b) stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům a zároveň, podle ust. § 64 odst. 2 písm. a) byl návrh zadání doručen veřejnou vyhláškou obyvatelům Roztok. Vyhláška vč. návrhu zadání RP Dubečnice byla též vystavena na elektronické úřední desce Města Roztoky tak, aby byl zajištěno i zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup dle ust. § 26 odst. (1) správního řádu. Veřejná vyhláška se objektivně netýká záležitosti práv příslušníků národnostních menšin – proto byly vyhláška i všechny další veřejné vyhlášky vypracovány pouze v českém jazyce (viz ust. § 25 odst. 4 správního řádu). Termín pro dotčené orgány byl stanoven na 30 dnů od obdržení návrhu zadání, termín pro veřejnost na 15 dnů ode dne doručení vyhlášky s návrhem zadání RP, obé v souladu s ust. § 64 odst. (3) stavebního zákona. V rámci zadání příslušný dotčený orgán vyloučil významný vliv předloženého návrhu zadání regulačního plánu Dubečnice – Roztoky samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními. Byly uplatněny 3 samostatné požadavky fyzických nebo právnických osob na obsah návrhu RP. Vlastní zadání bylo schváleno usn. ZM Roztoky dne 27. 4. 2016
- .5 Projektový tým odevzdal návrh RP Dubečnice pro společné jednání dle ust. § 65 stavebního zákona dne 2. 5. 2016, pořizovatel konstatoval protokolem o převzetí návrhu regulačního plánu Dubečnice soulad předaného řešení se schváleným zadáním i se smluvními podmínkami. Následně pořizovatel tentýž den zahájil společné projednání, rozeslal jednotlivě dotčeným orgánům návrh RP a sdělil jim místo a čas společného projednání dle ust. § 65 odst. 2 stavebního zákona. Zároveň pořizovatel doručil veřejnosti návrh RP prostřednictvím veřejné vyhlášky dle ust. § 65 odst. 3 stavebního zákona. Termín společného jednání o návrhu RP Dubečnice byl stanoven na 18. 5. 2016 od 13:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Roztoky. Z jednání byl zpracován písemný zápis. Jednání se zúčastnili jak zástupci města, tak hlavního majitele pozemků, tak i zástupci z řad zainteresované veřejnosti, zejména majitelé sousedních pozemků. Na základě společného jednání a uplatněných připomínek vyhotovil pořizovatel celkem 3 pokyny pro úpravu dokumentace návrhu RP Dubečnice a to dne 20. 6. 2016, 28. 6. 2016 a 29. 6. 2016. V těchto pokynech se snažil najít konsenzus a zohlednit zejména požadavky majoritního vlastníka pozemků v této lokalitě, společnosti EKOSPOL, a.s.
- .6 Následně projektant dne 14. 7. 2016 potvrdil pokynem č. 4, že dokumentace návrhu RP pro veřejné řízení odpovídá požadavkům zadání i vydaných pokynů č. 1-3 a lze jej vytisknout a předat, což se stalo dne 18. 7. 2016. Neprodleně pořizovatel zahájil veřejné řízení o návrhu RP Dubečnice, dotčeným orgánům jednotlivě rozeslal do datových schránek návrh RP Dubečnice spolu s oznámením místa a času veřejného projednání, totéž prostřednictvím veřejné vyhlášky oznámil dotčené veřejnosti. Veřejné jednání o návrhu RP Dubečnice proběhlo ve čtvrtek 18. 8. 2016 od 17:00 v zasedací místnosti Městského

úřadu Roztoky. Odpolední hodina byla volena s ohledem na určení veřejného jednání především pro veřejnost. Termín na stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky veřejnosti, byl stanoven, v souladu s ust. 67 odst. 2 stavebního zákona, do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 25. 8. 2016 včetně. Byla uplatněna 4 stanoviska, 1 námítka, 1 připomínka, což svědčí o tom, že v rámci návrhu pro společné jednání se podařilo do značné míry najít přijatelný konsensus v hlavních bodech řešení.

- .7 Návrh na vypořádání námítek a připomínek byl rozeslán dotčeným orgánům dle ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona spolu s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily svá stanoviska, dne 13. 9. 2016. Dne 21. 9. 2016 rozhodlo ZM Roztoky o uplatněných námitkách a připomínkách.
- .8 ZM Roztoky vydalo RP Roztoky na svém jednání dne 21.9.2016 pod č. usn. 178-8/16. Nicméně, termín na uplatnění stanovisek dotčených orgánů dle ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona vypršel 13. 10. 2016. Proto pořizovatel počkal s vyvěšením veřejné vyhlášky o vydání regulačního plánu až po tomto datu. Stanoviska uplatnila Krajská veterinární správa, Krajská hygienická stanice, Obvodní báňský úřad a Městský úřad Černošice. Všechna stanoviska byla kladná bez požadavků na jakékoliv změny v dokumentaci RP.

### **3 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,**

#### **3.1 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

- .1 Z hlediska urbanistické koncepce a urbanistických hodnot řešená plocha svým charakterem navazuje na okolní zástavbu. V okolí se vyskytují převážně stavby s dvěma nadzemními podlažními, z čehož je jedno podkroví, s primární funkcí individuálního bydlení. Charakter zástavby je docílen regulativy pro umístění a prostorové uspořádání staveb, dále podmínkami pro vymezení a využití jednotlivých pozemků. Řešená plocha dále respektuje v maximální míře strukturu veřejných prostranství navrženou platným územním plánem sídelního útvaru města Roztoky. V řešené ploše se nenacházejí výrazně hodnotné krajinné prvky, dochované vzrostlé stromy jsou v regulačním plánu maximálně chráněné. Struktura veřejných prostranství využívá velké množství prvků porostů a stromů, které řešenou plochu provazují s okolní krajinou.
- .2 Z hlediska technické koncepce je plocha napojena na dopravní a technickou infrastrukturu. Využití řešené plochy podmiňuje napojení na celoměstské systémy – kanalizace splaškové a dešťové, zásobování vodou, požární vodou, plynem, elektrickou energií, vedení veřejného osvětlení, sdělovacích a datových kabelů, míst pro odpad, systému individuální a hromadné dopravy, pěších a cyklistických propojení.

#### **3.2 Soulad s platnou Politikou územního rozvoje České republiky**

- .1 Regulační plán je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky.
- .2 Regulační plán respektuje stanovené republikové priority územního plánování dle kap. 2 Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením Vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015 (dále jen „APÚR“). Regulační plán prostřednictvím svých závazných regulativů chrání a vytváří předpoklady pro rozvíjení přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Regulační plán stanovuje komplexní řešení pro celou lokalitu Dubečnice. Návrh i pořízení regulačního plánu Dubečnice vycházelo z principu integrovaného rozvoje území městské části Dubečnice, proces pořízení by doprovázen objektivním a komplexním posuzováním a následným koordinováním prostorových, odvětvových a časových hledisek a zájmů investora (developer), města Roztoky a obyvatel sousedních čtvrtí. Návrhem parku v zóně 3 vytváří RP prostor pro vznik zeleného pásu veřejně přístupné zeleně ve vazbě na bod (21) APÚR. Tento pás zeleně není dotčen a přerušen stavbami dopravní ani jiné infrastruktury v souladu s ust. bodu (23) APÚR, při návrhu dopravní koncepce byla věnována mimořádná pozornost zachování prostupnosti krajiny a minimalizování rozsahu fragmentace zelených ploch vč. ploch sídelní zeleně. RP navrhuje jednu vodní plochu (TI01) a 3 suché poldry v prostoru parku (TI02 až TI04) ve snaze vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (mimořádné záplavy, splachy zemědělské půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod v plném souladu s požadavkem bodu (25) APÚR. RP nevymezuje ani m<sup>2</sup> zastavitelné plochy v záplavovém území. Řešení RP věnuje velkou pozornost návaznosti různých druhů dopravy, s ohledem na jejich kombinace a synergické efekty jsou vymezeny jak plochy nových místních komunikací,

tak i autobusové zastávky, pěší propojení a cyklostezky. Jsou tedy návrhem tohoto RP vymezeny plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch dle bodu (29) APÚR, a zároveň vymezením centrálního parku v zóně 3 tento RP zcela jistě naplňuje požadavek na kvalitní životní prostředí jako součást návrhu řešení tohoto konkrétního nástroje územního plánování. Město Roztoky leží v rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“. Z hlediska důvodů vymezení této metropolitní rozvojové oblasti, tj. vymezení území, které je signifikantně ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna, kdy se jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – dále SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy, není v obsahu regulačního plánu Dubečnice nic, co by negovalo důvody, pro které je tato metropolitní oblast vymezována, nebo ztěžovalo řešení problémů, kterou s sebou tato metropolitní oblast nese. Řešení i vlastní zpracování regulačního plánu Dubečnice naplňuje bod (34) APÚR, kdy v rozvojových oblastech, jako je OB1 a Město Roztoky uvnitř ní, je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Město Roztoky jednoznačně patří mezi sídla, která jsou ovlivněna, v pozitivním i negativním smyslu, dynamikou Prahy, jako hlavního centra osídlení, svým významem přesahujícím republikovou úroveň ČR a zasahující celý střeoevropský prostor. Řešení RP Dubečnice zde jednoznačně respektuje stanovené kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v rámci metropolitní rozvojové oblasti. Řešeným územím RP Dubečnice neprochází žádný konkrétně vymezený záměr dle APÚR.

### 3.3 Soulad s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

- .1 Regulační plán je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- .2 Regulační plán respektuje zakotvení města Roztoky (jak k.ú. Roztoky u Prahy, tak i k.ú. Žalov) do upřesnění rozvojové oblasti OB1 dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace (usn. ZK č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015), dále jen „AZÚR“. Pokud jde o stanovené zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, návrh RP Dubečnice respektuje zejména požadavek sledovat pro rozvoj bydlení využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí – plocha je vymezena v platném a účinném ÚPnSÚ Roztoky jako zastavitelná, dále chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, kdy takovýto klín vytváří v zóně 3, parková část ve střední části lokality Dubečnice, a dále požadavek respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, kdy návrh RP Dubečnice velmi citlivě akcentuje dochované hodnoty v daném území, vč. cenné prvorepublikové vilové zástavby východně od lokality, na kterou svým urbanistickým návrhem plně navazuje. V rámci řešeného RP Dubečnice není vymezen žádný konkrétní záměr dle AZÚR.

### 3.4 Soulad s platným územním plánem sídelního útvaru města Roztoky (ÚPSÚMR)

- .0 Regulační plán je v souladu s platným ÚPSÚMR, ten byl zpřesněn:

#### 3.4.1 V plochách:

- .1 Plochy bydlení v rodinných domech (RD) - zpřesněno z čistě obytného území, s ohledem na upřesnění druhu bydlení.
- .2 Plochy bydlení v bytových domech (BD) - zpřesněno z obytného území se zvláštním režimem, s ohledem na upřesnění plochy určené k umístění staveb.
- .3 Plochy školy (OVS) – zpřesněno z ploch veřejného vybavení, s ohledem na vymezenou veřejně prospěšnou stavbu ÚPSÚMR - VPS10 Střední škola Na Dubečnici.
- .4 Plochy ubytování (PU) - zpřesněno z ostatních zvláštních území, s ohledem na upřesnění definovaného druhu určité funkce dle ÚPSÚMR.
- .5 Plochy občanského vybavení lokálního (OVL) – zpřesněno z čistě obytného území, s ohledem na zajištění občanské vybavenosti a služeb.
- .6 Plochy občanského vybavení komerčního (OVK) - zpřesněno ze smíšeného území městského jádra, s ohledem na zajištění občanské vybavenosti a služeb a zpřesnění podílu možného využití pro bydlení

- .7 Plochy veřejné zeleně (ZV) – zpřesněno z čistě obytné území (zelená prostranství), ploch parků, ploch veřejného vybavení (pás zeleně z původních školských ploch), s ohledem na zajištění veřejných prostranství s převahou travnatých porostů a stromů.
- .8 Plochy parku (ZP) – zpřesněno z obytného území se zvláštním režimem, s ohledem na upřesnění plochy určené k zajištění veřejných prostranství s převahou travnatých porostů a stromů.
- .9 Plochy sloužící oddechu (PO) – zpřesněno ze zvláštního území sloužícího oddechu, s ohledem na vymezení veřejně prospěšné stavby ÚPSÚMR - VPS16 Městské koupaliště – na Dubečnici, případně příbuzného využití.
- .10 Plochy vodní (V) – zpřesněno z vodních ploch, s ohledem k vymezení veřejně prospěšné stavbě ÚPSÚMR – VPS15 Dešťová zdrž – Rybníček.
- .11 Plochy veřejných prostranství (VP) - zpřesněno z čistě obytného území, smíšeného území městského jádra, parky aleje, smíšených území městského jádra, zvláštních území se zvláštním režimem (předprostor školy), s ohledem na zajištění veřejných prostranství a ploch určených k umístění jejich staveb.

#### 3.4.2 V podmínkách pro umístění staveb

- .1 byl regulační plán zpřesněn regulací stavebních čar pozemků a vymezení pozemků, s ohledem na zachování charakteru řešené plochy – tj. aproximace rozměrům pozemků okolní zástavby a typická orientace objektů s ohledem na veřejná prostranství.
- .2 byl regulační plán zpřesněn regulací umístění prvků veřejné prospěšných staveb a jejich součástí – tj. například umístění vjezdů, stromořadí a dalších regulací týkajících se veřejných prostranství, občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury pro co nejlepší nastavení podmínek pro využití řešené plochy z hlediska naplnění ÚPSÚMR a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.

#### 3.4.3 V podmínkách pro prostorové uspořádání

- .1 byl regulační plán zpřesněn požadavky na podlažnost a výšku staveb, tvaru staveb a střech staveb, rozsahu zastavěné, zpevněné a zelené nezpevněné plochy i požadavky na oplocení (ve smyslu prostupnosti území), řešení sadových úprav a prostorové uspořádání všech staveb pro co nejlepší nastavení podmínek pro využití řešené plochy z hlediska naplnění ÚPSÚMR a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.

#### 3.4.4 V pozicích dopravní a technické infrastruktury

- .1 Dopravní infrastruktura byla regulačním plánem uvedena do souladu s platnými ČSN. Byly ponechány rezervy v plochách veřejné zeleně pro respektování ÚPSÚMR.
- .2 Technická infrastruktura byla regulačním plánem zefektivněna a upravena pro upravené podmínky území, zejména v části dešťové kanalizace a odvodnění řešené plochy.

#### 3.4.5 V hranicích zón etap

- .1 Pro minimální smysluplné naplnění etapizace dané ÚPSÚMR byly hranice posunuty na hrany veřejně prospěšných staveb nutných k jejich obsluze.

### 4 Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)

- .1 Regulační plán splňuje zadání regulačního plánu Dubečnice po vyhodnocení pokynů pro jeho přepracování.

## 5 Zdůvodnění navržené koncepce řešení

### 5.1 Urbanistická koncepce

#### 5.1.1 Kulturní hodnoty

##### 5.1.1.1 Urbanistická koncepce kulturních hodnot vychází z platného územního plánu sídelního útvaru města Roztoky (ÚPSÚMR) a byla zpřesněna v bodech:

- .1 Vymezení hlavního veřejného prostranství – zpřesněné regulací jednotlivých navazujících bloků, byla zpřesněna podoba VPS ÚPSÚMR – Náměstí Na Dubečnici. Bloky občanské vybavenosti tak vymezují náměstí.
- .2 usměrnění rozložení bytových domů – zpřesněním ploch obytného území se zvláštním režimem na plochu bydlení v bytových domech bylo dosaženo usměrnění staveb podél nově navržené ulice. Stavby



- tak vytvářejí rozhraní okraje plochy parku. Plochy bytových domů byly navrženy tak, aby splnily podmínky maximální 20% zastavěné plochy ÚPSÚMR plochy etapy 3.
- .3 Vymezení staveb občanského vybavení – bylo dosaženo posílení hodnot urbanistické struktury i významu jednotlivých prostranství, ke kterým jsou orientovány. Zpřesnění ploch občanského vybavení lokálního bylo docíleno zakomponováním občanské vybavenosti posilující obsluhu území tímto druhem veřejně prospěšných staveb.
  - .4 Zakotvení pěších propojení – bylo dosaženo zpřesněním jednotlivých ploch. Pěší propojení jsou využívána jako synergické propojení urbanistických vztahů, dopravní a technické infrastruktury. Je nutno zachovávat jednotlivá urbanistická napojení, která jsou ohrožována zejména na severozápadní hraně řešené plochy.
  - .5 Vymezení vstupů do krajiny – vstupy do krajiny jsou vymezeny propojeními veřejných prostranství s posílením zeleně, která končí na hraně řešeného území, s propojením po jejím obvodě a napojením na okolní krajinu.
  - .6 Specifikace uspořádání veřejných prostranství – pomáhají zvyšovat charakteristické vlastnosti území, jakými jsou například stromořadí ve veřejných prostranstvích a regulace umístění jednotlivých prvků dopravní a technické infrastruktury i regulace oplocení (ovlivňující prostupnost danou ÚPSÚMR )
  - .7 Zpřesnění regulativů ÚPSÚMR – pomáhá co nejlepšímu nastavení podmínek pro využití řešené plochy z hlediska naplnění ÚPSÚMR a přiblížení charakteru okolní zástavby v dnešních standardech.
  - .8 Koncepce zástavby v blízkosti ulice Lidická reaguje na urbanistickou koncepci ÚPnSU Roztoky, kde v textové části "2a Kompozice" je konkrétně uvedeno, že: „Město Roztoky se bude rozvíjet jako zahradní město s převažující zástavbou izolovanými rodinnými domy.“ Dále dle textové části změny č.1. UPSU Roztoky B.d) „Při hlavní komunikaci ulici Lidické jsou navrženy solitérní a řadové RD, a dále obchodní centrum s potřebnými parkovacími místy – zóna 2.“
  - .9 Řešená plocha leží mimo území NKP. Řešení přihlédló k vazbám na tyto kulturní hodnoty v rámci širších vazeb v území a kompozice řešení reaguje na tyto vazby.

V blízkosti řešené plochy na území obce Roztoky se nacházejí :

- **národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec** prohlášená Usnesením vlády ČR č. 70/78, ze dne 24. 2. 1978, o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb., ze dne 16. června 1999, o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky za národní kulturní památky,
- **ochranné pásmo (OP) NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci** prohlášené Rozhodnutím ONV Praha - západ o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze - východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982,
- **ochranné pásmo (OP) kulturní památky hradiště Řivnáč** prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst. 332-1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998,
- **nemovitě kulturní památky (KP)** zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem.
- Řešené území je **územím s archeologickými nálezy (ÚAN)** ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

## 5.1.2 Přírodní hodnoty

### 5.1.2.1 Urbanistická koncepce přírodních hodnot vychází z platného územního plánu sídelního útvaru města Roztoky a byla zpřesněna v bodech:

- .1 vymezení parku Na Dubečnici – zpřesněním ploch obytného území se zvláštním režimem na plochu parku (ZP) bylo dosaženo vymezení celistvé parkové plochy. Park tak vytváří rozhraní mezi stavbami etapy 1 a 3. Plochy parku byly navrženy tak, aby splnily podmínky maximální 20% zastavěnosti ÚPSÚMR plochy etapy 3. Park dále slouží jako synergické propojení urbanistických vztahů, dopravní a technické infrastruktury. Park se napojuje na systém cest do krajiny.
- .2 vytváření napojení do krajiny – jsou systematicky vymezována veřejná prostranství zabezpečující prostupnost území s doplněním výrazné složky vzrostlých stromů. Tímto způsobem se struktura veřejných prostranství zapojuje do širší sítě pěších a cyklistických cest v krajině.
- .3 ochrana a doplnění stávající vzrostlé zeleně – V blízkosti se nacházející Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí je v co největší míře respektována. Všechny prvky vzrostlých stromů v řešené ploše jsou znovu využity pro strukturu veřejných prostranství v co největší míře.

## 5.2 Technická koncepce

### 5.2.1 Dopravní infrastruktura

#### 5.2.1.1 Místní obslužné komunikace

- .0.1 Regulační plán dělí řešenou plochu parkem, situovaným ve střední části řešené plochy, na západní část a východní část. Navržená komunikační síť obsluhuje rozvojové plochy pro bytovou individuální i hromadnou výstavbu a pro občanskou vybavenost. Řešená plocha v severozápadní části navazuje na prostor stávající občanské vybavenosti, ze západní, severní a východní strany je řešená plocha lemována individuální bytovou zástavbou.
- .0.2 Regulační plán propojuje západní a východní část řešené plochy v prostoru navrženého parku sítí 3 příčných cest pro chodce a cyklisty s bezbariérovou úpravou.
- .0.3 V rámci navržených komunikačních větví je statická – klidová doprava umístěna jednostranně podél vozovek na podélných zvýšených zálevech – podélná stání.

#### 5.2.1.1.1 Západní část

- .0.1 Západní část řešené plochy je tvořena komunikační sítí tří hlavních přístupových komunikací – větve A, B, C a čtyř spojovacích komunikací – větve 1, 2, 3 a 4. Hlavní přístupové komunikace – větve A, B a C jsou dopravně připojeny na sběrnou komunikaci - silnici III/2421, ul. Lidickou. Spojovací komunikace - větve 1,2,3 a 4 jsou příčně uspořádané s napojením na větve A, B a C. Regulační plán navrhuje komunikace jako místní obslužné komunikace III. třídy, větve 1,2,3.1 a 4 s dopravním zklidněním – zóna 30. Zástavba RD podél silnice III/2421 bude dopravně napojena na tuto sběrnou komunikaci.
- .0.2 V řešené ploše je navržena komunikace s diagonální trasou od terminálu MHD k plochám občanského vybavení se smíšeným provozem - pěší zóna D1 11/7, s omezením přístupu motorové dopravy pouze pro rezidenty, a stezka pro chodce a cyklisty se společným provozem.

#### 5.2.1.1.1.1 Hlavní přístupové komunikace

- .1 Větev "A" tvoří základní přístupovou komunikaci podél stávající zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 - ul. Lidickou. Tato hlavní komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 6,5/50 s oboustrannými chodníky a jednostranným pásem zeleně. Šířka uličního prostoru činí 16 – 20 m (jižní část s jednostranným zeleným pásem). Bude provedena s lomenou trasou podél stávající zástavby, délky 345 m. Stávající příčné místní komunikace budou připojeny průsečnými křižovatkami s navrženými spojovacími komunikacemi – větve ("2"), "3" a "4". Podél řešené větve u obchodního centra je navrženo integrované parkování v rámci objemu hlavní stavby (podzemní nebo nadzemní).
- .2 Větev "B" tvoří střední přístupovou komunikaci podél stávající zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 ul. Lidickou, ukončení stykovou křižovatkou na větev "3". Komunikační větev bude dvoupruhová obousměrná, kategorie MO2p 12,5/6,5/50 s oboustrannými chodníky a jednostranným zvýšeným parkovacím zálevem (podélné stání), resp. jednostranným zeleným pásem. Bude provedena v přímé, podél stávající zástavby, délky 250 m. Šířka uličního prostoru bude 12,5 m. Navržené příčné spojovací komunikace – větve "1" a "2" budou na větev "B" připojeny stykovými křižovatkami. Obsluha školy bude řešena průsečným napojením v prodloužení větve "2". Trasu větve šikmo kříží pěší zóna do prostoru náměstí před navrhovanou školou a stávajícím veřejným vybavením - supermarket Tesco. Zaústění větve "B" dělí příčnou komunikaci – větve "3" na dvě části - "3.1" západní bez dopravního zklidnění a "3.2" východní s dopravním zklidněním – zóna 30.
- .3 Větev "C" tvoří krajní – páteřní přístupovou komunikaci se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 ul. Lidickou, ukončení slepé - styková křižovatka větve "4". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/50 s oboustrannými chodníky a jednostrannými zvýšenými parkovacími zálevy (podélné stání). Trasa větve "C" bez dopravního zklidnění – napřímení trasy, zakřivena levostranným obloukem R 450 m podél oboustranné zástavby, délky 411 m. Šířka uličního prostoru bude 12,5 m. Navržené příčné spojovací komunikace – větve "1", "2", "3" a "4" budou na větev "C" připojeny šikmo stykovými křižovatkami.

- 4 Oproti platnému územnímu plánu, kde je větev "C" řešena se zalamovanou trasou, která neodpovídá požadavkům platné ČSN pro návrhovou rychlost 50 km/hod, řeší regulační plán narovnání této trasy v celé délce tak, aby minimální požadavky ČSN byly dodrženy.

#### 5.2.1.1.1.2 Příčné spojovací větve

- .1 Větev "1" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "B" a "C", s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev "B" a šikmým připojením stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Větev "1" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "C" kruhový oblouk R 30 m, celková délka 233 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Na trasu větve "1" je šikmo připojena společná stezka pro cyklisty a chodce.
- .2 Větev "2" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "B" a "C", s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev "B" a šikmým připojením stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Větev "2" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "C" kruhový oblouk R 30 m, celková délka 158 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m.
- .3 Větev "3" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "A" a "C", s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev "A" a šikmým připojením stykovou křižovatkou na větev "C". Zaústění větve „B“ dělí tuto komunikaci – větev 3 na dvě části, 3.1. západní bez dopravního zklidnění a 3.2 východní s dopravním zklidněním – zóna 30. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace, kategorie části větve "3.1" MO2p 12,5/6,5/50 a kategorie části větve "3.2" (12,5/6,5/30), s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Trasa větve "3" bude zakřivena protisměrnými oblouky o R 50 m, v místě šikmého připojení na větev "C" kruhový oblouk R 50 m, celková délka 262 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Na trasu větve je kolmo připojena větev "B" – stykovou křižovatkou.
- .4 Větev "4" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "A" a "C" se šikmým připojením průsečnou křižovatkou na větev "A" a stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání). Větev "4" bude v přímé, celková délka 237 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m.

#### 5.2.1.1.2 Východní část

- .0.1 Východní část řešené plochy je tvořena komunikační sítí čtyř hlavních přístupových komunikací – větve "D", "E", "F" a "G" a tří spojovacích komunikací – větve "5", "6", "7". Páteřní komunikace – větev "D" je dopravně připojena na sběrnou komunikaci silnici III/2421, ul. Lidickou. Hlavní komunikace této části - větve "E", "F" a "G" jsou souběžně kruhovitě uspořádány s připojením na větev "D" a ukončeny šikmým připojením na větev "7". Navržené komunikace této části budou provedeny jako místní obslužné komunikace III. třídy, část s dopravním zklidněním – zóna 30. Uvedené řešení je v souladu se závaznou částí ÚPnSÚ Roztoky ve znění č. 2 a již původní ÚPnSÚ z roku 1994 fixoval tuto komunikaci. Prostupnost území musí být zajištěna, navržené řešení je nejvhodnější i z hlediska dopravního, komunikace je vedena po hranici lokality dle morfologie terénu.

#### 5.2.1.1.2.1 Hlavní přístupové komunikace

- .1 Větev "D" tvoří páteřní přístupovou komunikaci do této části řešené plochy. Trasa větve vede podél stávající jednostranné zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421, ul. Lidickou. Trasa této hlavní komunikační větve bude rozdělena v místě napojení větve "E" na dvě části – "D.1" (severní část) bez dopravního zklidnění a "D.2" (jižní část) s dopravním zklidněním – zóna 30. Tato větev "D" bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace, kategorie části větve "D.1" MO2 11,5/6,5/50, kategorie části větve "D.2" MO2 14/6,5/30, s oboustrannými chodníky. Uliční prostor větve „D.2“ bude proveden s jednostranným zeleným pásem, šířky 3m. Trasa větve „D.2“ bude provedena s lomenou trasou – levostranný oblouk R1 500 m a R2 30 m podél stávající zástavby, celková délka 272,5 m Stávající příčné místní komunikace budou připojeny stykovou, resp. průsečnými

křižovatkami s šikmým připojením s navrženými hlavními komunikacemi – větve "E", "F" a "G". Ukončení větve "D" je kolmým připojením na stávající místní komunikaci.

- .2 Větev "E" tvoří krajní přístupovou komunikaci podél parku s šikmým připojením průsečnou křižovatkou na větev "D", ukončení stykovou křižovatkou na větev "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12/6,5/50, s jednostranným chodníkem a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélné stání). Trasa větve "E" bude kruhovitěho tvaru, zakřivena čtyřmi levostrannými kruhovými oblouky R1 205 m, R2 175 m, R3 275 m, R4 420 m, podél jednostranné zástavby, celková délka 596 m. Šířka uličního prostoru činí 12 m. Navržená příčná spojovací komunikace s větví "F" – větev "5" bude připojena kolmo stykovou křižovatkou. Trasu větve šikmo a kolmo kříží chodníky do parkové části.
- .3 Větev "F" tvoří střední přístupovou komunikaci se šikmým připojením průsečnou křižovatkou s větví "D", ukončení stykovou (průsečnou) křižovatkou s větví "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Trasa větve "F" bude kruhovitěho tvaru, zakřivena dvěma levostrannými oblouky R1 133 m, R2 180 m, podél oboustranné zástavby, celková délka 315 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "5" bude na větev "F" připojena kolmo stykovou křižovatkou. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "6" bude na větev "F" připojena šikmo stykovou křižovatkou.
- .4 Větev "G" tvoří přístupovou komunikaci se šikmým připojením průsečnou křižovatkou s větví "D", ukončení stykovou (průsečnou) křižovatkou s větví "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Trasa větve "G" bude kruhovitěho tvaru, zakřivena třemi levostrannými oblouky R1 57,5 m, R2 115 m, R3 180 m, podél oboustranné zástavby, celková délka 198 m. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "6" bude na větev "G" připojena šikmou stykovou křižovatkou.

#### 5.2.1.1.2.2 Příčné spojovací větve

- .1 Větev "5" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "E" a "F" s kolmým připojením stykovými křižovatkami na větve "F" a "E". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 10/6,5/30 s oboustrannými chodníky. Větev "5" bude v přímé, celková délka 75,5 m.
- .2 Větev "6" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "F" a "G" s šikmým připojením stykovými křižovatkami na větve "F" a "G". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 12,5/6,5/30 s oboustrannými chodníky. Větev "6" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "F" trasa zaoblena kruhovým obloukem R 100 m, na větev "G" kruhovým obloukem R 75 m, celková délka 71,5 m.
- .3 Větev "7" tvoří krajní spojovací komunikaci větví "E", "F", "G" a "D" s plynulým napojením na stávající místní komunikaci, ukončení větve je slepé. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12/6,5/30 s oboustranným chodníkem a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání). Trasa větve "7" bude zakřivena třemi levostrannými kruhovými oblouky R1 110 m, R2 100 m, R3 200 m, celková délka 252 m. Na trasu větve "7" je kolmo připojena páteřní větev "D" a šikmo větve "E" – stykovými křižovatkami, a větve "F" a "G" šikmo průsečnými křižovatkami.

#### 5.2.1.1.2.3 Rozhledová pole

- .1 V místech křižovatek komunikací a sjezdů byly prověřovány podmínky pro rozhled pro tato napojení a celkové uspořádání komunikací bylo těmto požadavkům přizpůsobeno.
- .2 Navrženému řešení vyhovují varianty uspořádání "A" - křižovatka s předností v jízdě na hlavní komunikaci - na vedlejší komunikaci DZ P6, popřípadě uspořádání "C" - křižovatka s předností v jízdě zprava.

#### 5.2.1.1.2.4 Technické řešení komunikací

- .1 Výškové řešení komunikací bude uzpůsobeno požadavkům vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Vozovky obslužných komunikací budou mít živičný kryt, chodníky potom kryt z dlažby. V obytných zónách, na účelových komunikacích, vjezdech apod. je přípustný jak kryt živičný, tak dlážděný.
- .2 Plochy komunikací budou podélným a příčným sklonem odvodněny buďto do dešťové kanalizace nebo budou variantně dešťové vody svedeny do terénních průlehlů nebo retenční nádrže a následně budou po zdržení, případně částečném vsaku (odparu) svedeny do dešťové kanalizace a vodoteče (viz 5.2.2.2 Dešťové odvodnění)

#### 5.2.1.2 Hromadná doprava

- .1 Dopravní obsluha řešené plochy hromadnou dopravou – autobusová linková osobní doprava je vedena po silnici III/2421 – ul. Lidické.
- .2 Autobusová zastávka se zálivem při jižní straně ulice Lidické bude přemístěna do prostoru "parčíku" u ústí pěších komunikací na silnici III/2421 - ul. Lidickou, posunutí oproti stávajícímu stavu západně o 162 m. Navrhované řešení je umístěno do polohy navazující na celkovou koncepci řešené plochy. Navazuje se tak na pěší pohyby, které jsou soustředěny v tomto místě.
- .3 Autobusová zastávka se zálivem při severní straně ulice Lidické bude posunuta oproti stávajícímu stavu západně o 60 m. Zastávka navazuje na svojí protější straně skrz přechod pro chodce. Jedná se o doporučenou pozici, protože se nachází mimo řešenou plochu regulačního plánu. Navazuje na plochu, která je v dnešní době využívána pro podnikání menšího rozsahu a tím pádem neruší primárně bytovou funkci v okolí.
- .4 Důvodem navrženého řešení je přiblížení terminálu MHD k pozemkům s funkcí občanského vybavení v řešené ploše.

#### 5.2.1.3 Bezbariérové užívání staveb

- .1 Stavba venkovních ploch bude řešena v souladu s požadavky vyhl. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové využívání staveb. Veškeré komunikace musí splňovat především parametry vyhlášky v ukazatelích podélných a příčných sklonů, počtů odstavných a parkovacích stání vyhovujících požadavkům na odstavení vozidel tělesně postižených, resp. osob přepravujících dítě v kočárku a dalších požadavků na technické řešení komunikací, bytových domů a objektů občanské vybavenosti.

#### 5.2.1.4 Pěší a cyklistická doprava

##### 5.2.1.4.1 Pěší doprava

- .1 Regulační plán navrhuje průchodnost řešenou plochou především systémem veřejných pozemků komunikací a prostranství místního významu.
- .2 Důležité je západní propojení občanské vybavenosti (BL18, BL19, BL20) diagonálně přes řešenou plochu se zastávkou MHD.
- .3 Vnitřní pěší propojení řešené plochy je zajištěno oboustrannými chodníky, popřípadě jednostranným chodníkem u větve "E" a "7", podél místních obslužných komunikací obsluhujících rodinné domy a bytové domy.
- .4 Regulační plán propojuje západní část řešené plochy s východní částí v prostoru navrženého centrálního parku sítí 3 příčných a 1 podélnou společnou stezkou pro chodce a cyklisty šířky 3,0 m s bezbariérovou úpravou.
- .5 Další pěší trasy vycházející z koncových poloh místních obslužných komunikací (větve "A", "C", "E" a "7" propojují řešenou plochu s navazující volnou krajinou.
- .6 Od terminálu MHD k plochám občanské vybavenosti je navržena komunikace MK D1 11/7 pro smíšený pěší a cyklistický provoz. – „komunikace se smíšeným provozem + omezení přístupu motorových vozidel“ – funkční skupina D1 Pěší zóna. Komunikace bude se zákazem vjezdu s výjimkou dopravní obsluhy rezidentů.
- .7 Od terminálu MHD k centrálnímu parku je navržena komunikace MK D2 6,5/4. Komunikaci bude se zákazem vjezdu – „stezka pro chodce a cyklisty se společným provozem“ – vyloučení přístupu motorové dopravy – funkční skupina D2

##### 5.2.1.4.2 Cyklistická doprava

- .1 Souběžně s navrženými pěšími komunikačními trasami jsou navrženy cyklotrasy propojující jednotlivé části řešené plochy.

**5.2.1.5 Doprava v klidu**

- .1 Celkový počet požadovaných odstavných a parkovacích stání je vypočten dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací pro výhledový stupeň automobilizace  $k_a=1,5$ .
- .2 Pro objekty občanské vybavenosti bude počet odstavných a parkovacích stání řešen v souladu s ČSN na vlastním pozemku občanské vybavenosti, včetně posouzení vlivu dostupnosti MHD.
- .3 Odstavná stání:  
Pro rodinné domy (RD) a bytové domy (BD) jsou odstavná stání navržena výhradně na vlastním pozemku RD a BD. Při návrhu potřebného počtu odstavných stání v navazující projektové dokumentaci bude závazně zohledněn stupeň automobilizace  $k_a=1,5$ .
- .4 Parkovací stání:  
Základním principem návrhu parkovacích stání je požadavek na dodržení jejich min. počtu v jednotlivých komunikačních větvích řešené plochy tak, aby byla dodržena především možnost etapizace výstavby (splnění požadavků dopravy v klidu v jednotlivých fázích výstavby)
  - .4.1 Západní sektor:  
ulice Lidická, komunikační větve "A", "B", "C", "1", "2", "3.1", "3.2", "4"  
Kapacity řešené plochy celkem:  
Rodinné domy - předpoklad 66 bytových jednotek  
Bytové domy - předpoklad 99 bytových jednotek  
Obyvatelé - předpoklad  $330(RD)+396(BD) = 726$  obyvatel  
 $P = 726/20 \times 1,5 \times 1,0 = 55$  stání  
z toho 3 stání ZTP + ZTP/P
  - .4.2 Východní sektor:  
komunikační větve "D.1", "D.2", "E", "F", "G", "5", "6", "7"  
Kapacity řešené plochy celkem:  
Rodinné domy - předpoklad 54 bytových jednotek  
Obyvatelé - předpoklad 270 obyvatel  
 $P = 270/20 \times 1,5 \times 1,0 = 21$  stání  
z toho 2 stání ZTP + ZTP/P
  - .4.3 Rozsah a tvar parkovacích stání a jejich poloha ve veřejných prostranstvích ulic je řešena na výkrese č.1.03 jako doporučující, a bude zpřesněna v dalších stupních přípravné a projektové dokumentace. Výpočet parkovacích stání a jejich navržené množství však vždy musí odpovídat požadavkům příslušných předpisů. Rovněž počet stání s parametry odpovídajícími požadavkům vyhl. o technických požadavcích na bezbariérové užívání staveb musí odpovídat těmto předpisům.

**5.2.1.6 Hluk z dopravy**

- .1 S ohledem na funkční zatřídění komunikace - silnice III/2421, ulice Lidické a intenzity dopravy v ulici Lidické lze předpokládat, že v okolí této komunikace mohou být překračovány maximální povolené hladiny hluku ve venkovním prostoru staveb ( $LA_{eq} = 65$  dB ve dne a  $LA_{eq} = 55$  dB v noci). Z těchto důvodů je nutno v dalších stupních dokumentace provést podrobné výpočty intenzity hluku z dopravy a případně přizpůsobit zástavbu požadavkům na dodržení hlukových limitů (orientace obytných místností, izolační opatření na fasádě apod.)

**5.2.2 Technická infrastruktura****5.2.2.1 Kanalizace splašková**

- .1 Vzhledem k tomu, že se v řešené ploše jedná převážně o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250.

- .2 Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.
- .3 Bilance produkce splaškových odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Plocha	Počet			HPP m <sup>2</sup>	Max. produkce splašků [l/s]
		obyv.	RD	bytů		
	obytné	777	120	99	0	6,07
	škola	0	0	0	5540	0,88
	komerční plochy	0	0	0	111	0,19
	lok.vybavenost	0	0	0	1500	0,08
<b>Celkem</b>		<b>777</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>10740</b>	<b>7,22</b>

### 5.2.2.2 Odvod dešťových vod

- .1 Návrh odvodu dešťových vod vychází ze zpracovaného Generelu odvodnění 2020 a zpřesňuje koncepci obsaženou ve změně č. 1 územního plánu. Návrh počítá a s realizací DUN + PN Přílepská dle Generelu 2020. Suchý poldr Lidická navržený dle generelu odvodnění je v regulačním plánu modifikován na kaskádu drobnějších retenčních zdrží. Pro fungování systému odvodnění je žádoucí realizovat rovněž v generelu navržený suchý Poldr v km 1,49 Žalovského potoka.
- .2 Podstatou návrhu odvodu dešťových vod je důsledné oddělení dešťových a splaškových vod.
- .3 Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

Profil	Plocha povodí	Koef. odtoku	Intenzita deště $i_{15}$	Intenzita deště $i_{120}$	Odtok $Q_{15}$	Odtok $Q_{120}$	Přítok/odtok	Objem zdrže $V_{15}$	Objem zdrže $V_{120}$
	ha		$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	$l \cdot s^{-1} \cdot ha^{-1}$	l/s	l/s	l/s	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
Z4	17,5/0,11	0,3/0,8	160	31	854	165	0/50	729	875
Z3	0,69	0,8	160	31	88	17	50/60	127	505
Z2	2,07	0,8	160	31	265	51	60/10	382	1522
Z1	2,65	0,8	160	31	339	66	10/10	314	545

- .4 Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objem srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5. U plochy povodí a koeficientu odtoku zdrže Z4 jsou v tabulce uvedeny dvě hodnoty. První je pro část povodí přilehlých zemědělských pozemků, druhá pro plochy komunikací. Při výpočtu byl uvažován regulovaný odtok vody (kapacita předpokládaného regulovaného odtoku z dešťové zdrže) ze zdrže Z4 50 l/s, ze zdrže Z3 60 l/s, ze zdrže Z2 10 l/s a ze zdrže Z1 rovněž 10 l/s. Dále bylo do výpočtu zahrnuto předpokládané množství odtoku z jednotlivých pozemků 1 l/s (ostatní podíl přívalové srážky z pozemků musí být akumulován prostřednictvím zařízení navržených v rámci pozemků). U areálu vybavenosti bylo počítáno 3 l/s u areálu školy 5 l/s.
- .5 Z výpočtu vyplývá, že umístění zdrží pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno. Ve výpočtu není zahrnuta krajní možnost příchodu přívalové srážky do nasycené půdy přilehlých zemědělských pozemků.
- .6 V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilech DN 300 u jednotlivých větví, v místech, kde se větve spojují, budou profily zvětšeny na DN 400. Hlavní stoka v Lidické bude realizována ve větším profilu (předpoklad DN 600 – DN 800).

### 5.2.2.3 Zásobování vodou

- .1 Koncepce řešení zásobování řešené plochy pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK) a ze zásad stanovených ve změně č. 1 územního plánu. Předpokladem pro zásobování řešené plochy pitnou vodou je rekonstrukce vodojemu Žalov II (2 × 2000 m<sup>3</sup>) nacházejícího

- se v ulici U Školky, která je s ohledem na technický stav vodojemu plánována i bez ohledu na budoucí zástavbu.
- .2 Západní část řešené plochy se nachází mimo dosah tlakového pásma vodojemu Žalov II a je zásobována pitnou vodou samostatným tlakovým pásmem z AT stanice, která je umístěna při ulici U Školky severně od areálu vodojemu. AT stanice bude nutné pro zásobování celé navrhované zástavby zkapacitnit, přesné parametry stanice budou stanoveny v podrobnější projektové dokumentaci.
  - .3 Navrhované vodovodní řady budou ukládány v rámci nových obslužných komunikací a budou v rámci možností zokruhovány. Trasy navrhovaných vodovodních řadů jsou zakresleny v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodní řadů z HDPE, hlavní vodovodní okruh z AT stanice v profilu 110×6,6, dílčí řady doplňující vodovodní okruhy v profilu 90×5,4. Vodovodní okruhy v západní části řešené plochy navazující na stávající řady v ulicích Svobody, Bezručova, Horova, Václavská a Nad Vinicemi budou realizovány v profilu 90×5,4.
  - .4 V rámci dostavby vodovodní sítě a řešení inženýrských sítí v Lidické ulici je v souladu se změnou č. 1 územního plánu počítáno s realizací propojení stávajících vodovodních řadů v Lidické ulici od křižovatky s ulicí Obránců Míru ke křižovatce s ulicí U Školky v profilu 225×13,4.
  - .5 Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifická potřeba pitné vody	:	150 l · os <sup>-1</sup> · den <sup>-1</sup>
koeficient denní nerovnoměrnosti k <sub>d</sub>	:	1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k <sub>h</sub>	:	1,80
specifická potřeba u občanské vybavenosti	:	30 l · os <sup>-1</sup> · den <sup>-1</sup>

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Plocha	Počet			HPP	Průměrná denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
		před. obyv.	RD	před. bytů				
					m <sup>2</sup>	[m <sup>3</sup> /d]	[m <sup>3</sup> /d]	[l/s]
	obytné	777	120	99	0	116,6	157,3	3,28
	škola	0	0	0	5540	16,8	22,7	0,47
	komerční plochy	0	0	0	111	3,7	5,0	0,10
	lok. vybavenost	0	0	0	1500	1,5	2,0	0,04
<b>Celkem</b>		<b>777</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>10740</b>	<b>138,6</b>	<b>187,0</b>	<b>3,90</b>

#### 5.2.2.4 Vedení požárních vodovodů, umístění prvků ochrany před požáry

- .1 Přesné rozmístění požárních hydrantů bude s ohledem na podélný profil a rozmístění armatur, šachet a dalších objektů inženýrských sítí provedeno dle výše uvedených zásad v podrobnější projektové dokumentaci.

#### 5.2.2.5 Zásobování plynem

- .1 Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylenu v profilech DN 50, resp. DN 63.
- .2 Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD	:	4 000 m <sup>3</sup> · rok <sup>-1</sup>
maximální hodinová potřeba ZP pro RD	:	2,7 m <sup>3</sup> · hod <sup>-1</sup>



## Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Plocha	Počet			HPP m <sup>2</sup>	Průměrná potřeba [tis.m <sup>3</sup> /rok]	Maximální potřeba [m <sup>3</sup> /h]
		před. obyv.	RD	před. bytů			
	obytné	777	120	99	0	807	663
	škola	0	0	0	5540	155	80
	komerční plochy	0	0	0	111	103	53
	lok. vybavenost	0	0	0	1500	42	22
<b>Celkem</b>		<b>777</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>10740</b>	<b>1107</b>	<b>818</b>

## 5.2.2.6 Zásobování elektrickou energií

- .1 V návrhu na přemístění trafostanic je zohledněno lepší využití vymezených veřejných prostranství (parkových ploch). Vzhledem k vyvolaným komplikacím (spojkování kabelů) bude problematika spojená s přemístění TS dořešena v podrobnější projektové dokumentaci.
- .2 S vedením kabelu NN v ulici se zástavbou je automaticky počítáno v pásu nejbližší zástavbě (dle ČSN 736005), tyto trasy proto nejsou v grafické příloze regulačního plánu zakreslovány.
- .3 Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

specifický příkon pro rodinný dům	:	17 kW
specifický příkon pro bytovou jednotku	:	5,5 kW
součinitel soudobosti v obytných plochách	:	0,3
součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce	:	0,5

## Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Plocha	Počet			HPP m <sup>2</sup>	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		před. obyv.	RD	před. bytů			
	obytné	777	120	99	0	2585	775
	škola	0	0	0	5540	166	83
	komerční plochy	0	0	0	3700	111	56
	lok. vybavenost	0	0	0	1500	45	23
<b>Celkem</b>		<b>777</b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>10740</b>	<b>2907</b>	<b>936</b>

## 5.2.2.7 Vedení veřejného osvětlení

- .1 Veřejné osvětlení v řešené ploše bude řešeno v souladu se zpracovaným Generelem veřejného osvětlení města Roztoky.

## 5.2.2.8 Vedení sdělovacích a datových kabelů

- .2 Z důvodů přehlednosti nejsou tyto trasy v grafické části regulačního plánu zakreslovány.

## 5.2.2.9 Místa pro umístění nádob na komunální odpad a na třídění odpad

- .1 Místa pro umístění nádob na komunální odpad a na třídění odpad byla vybrána s ohledem na docházkové vzdálenosti a předpokládané typické trasy v území. Četnost poloh pro umístění nádob byla zvolena dle zvyklostí v území města Roztoky. Přístřešky je nutno řešit se zvýšenými nároky na estetický vzhled.

## 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

.0 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.

6.1 Celá řešená plocha byla vyhodnocena z hlediska záboru zemědělské a lesní půdy územním plánem sídelního útvaru Roztoky, ve znění všech platných změn územního plánu sídelního útvaru Roztoky.

### 6.2 Bonitované půdně ekologické jednotky

.1 V řešené ploše se nacházejí zemědělské půdy s vysokou třídou ochrany. Jedná se o BPEJ 1.10.00 a 1.01.00 zařazené do I. třídy ochrany a BPEJ 1.10.10 zařazené do II. třídy ochrany.

### 6.3 Investice do půdy

.1 V řešené ploše není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy.

### 6.4 Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby

.1 V řešené ploše se nenachází areály ani objekty staveb zemědělské prvovýroby.

### 6.5 Síť zemědělských účelových komunikací

.1 Nebude dotčena síť účelových komunikací.

### 6.6 Zdůvodnění návrhu

.1 Závažným podkladem je platný územní plán sídelního útvaru Roztoky, ve znění všech platných změn územního plánu sídelního útvaru Roztoky.

Rozloha řešené plochy: 257 718 m<sup>2</sup> (cca 25,77 ha)

Z toho v zastavěném území ke dni 30. 3. 2016: 5 680 m<sup>2</sup> (cca 0,57 ha)

Zastavitelné plochy a plochy veřejných prostranství mají rozlohu: 252 038 m<sup>2</sup> (cca 25,20 ha)

### 6.7 Vyhodnocení záboru zemědělských pozemků

Účel ploch		Celková plocha (ha)	Plocha mimo zastavěné území (ha)	ZPF (ha)	Orná půda (ha)	
					I. třída	II. třída
plochy bydlení v rodinných domech (RD)		10,05	10,04	10,02	10,00	0,02
plochy bydlení v bytových domech (BD)		1,43	1,43	1,43	1,43	-
plochy občanského vybavení (plochy školy (OVS), ubytování (PU), občanského vybavení lokálního (OVL), občanského vybavení komerčního (OVK), sloužící oddechu (PO))		3,59	3,59	3,54	3,54	-
plochy veřejných prostranství	veřejné zeleně (ZV)	0,80	0,69	0,68	0,68	-
	Parku (ZP)	3,60	3,57	3,50	3,50	-
	Vodní (V)	0,11	0,11	0,09	0,09	-
	veřejných prostranství (VP)	6,19	5,77	5,74	5,72	0,02

### 6.8 Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

.1 V řešené ploše se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa. Řešená plocha zasahuje do pásma 50 m od okraje lesa plochami sloužícími oddechu (PO), plochami parku (ZP), plochami veřejné zeleně (ZV) a plochami veřejných prostranství (VP).

## 7 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

- .1 Regulační plán nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

## 8 Vypořádání námitek uplatněných dle ust. § 67 stavebního zákona

- .1 Během veřejného řízení o návrhu regulačního plánu Dubečnice podle ust. § 67 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené námítky s následujícím rozhodnutím o nich:

Číslo námítky / autor / datum podání Požadavky na úpravu dokumentace (kráceno)	Návrh na rozhodnutí o námítce Odůvodnění, příp. konkretizace úprav
<p><b>1 / EKOSPOL a.s. / 24. 5. 2016</b></p> <p>1) Zásadně nesouhlasíme s celkovou urbanistickou koncepcí návrhu regulačního plánu Dubečnice, kde dochází ke značnému omezení práv s ohledem na plánovanou výstavbu bytových domů. Z návrhu je patrné, že se pořizovatel snaží celkově Minimalizovat výstavbu bytových domů. Při schválení varianty současného návrhu RP by nám jako vlastníkovu pozemku vznikla škoda, kterou bychom v souladu s § 102 stavebního zákona byli následně nuceni vymáhat.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Celková urbanistická koncepce je věcí zodpovědného projektanta regulačního plánu a strategického směřování dalšího rozvoje města a priorit zastupitelů v samostatné působnosti. Město Roztoky má nyní 8,2 tis. obyv., ale dalších cca 3 tis. obyv. zde pouze bydlí, nehlášeno k trvalému pobytu, a valná většina z těchto 11 tis. obyv. dojíždí za prací do blízké Prahy. Město Roztoky mají nálepku „noclehárny“ hl. m. Prahy, což není to, o to dlouhodobě zastupitelé při svých strategických úvahách stojí. Proto je zde snaha nahradit bydlení v bytových domech, často prezentovaných jako levné bydlení, s majoritou bytů 1+kk, 2+0, apod., kvalitnějšími formami bydlení v individuálních RD. Tomu také odpovídá historie výstavby Roztok. Roztoky byly vilovým městem, s dodnes dochovanou cennou urbanistickou strukturou prvorepublikových vilových čtvrtí, mj. přímo navazujících na lokalitu Dubečnice. Kromě urbanistických důvodů vedou zastupitele k preferenci individuálního bydlení též důvody ryze praktické – a to je kapacita sítí dopravní a technické infrastruktury. Již dnes je kapacita ČOV z velké části vyčerpána, silnice do Prahy je každé ráno i odpoledne na pokraji dopravního kolapsu a dopravní situace v Dejvicích je přímo tristní. Počet obyvatel na km<sup>2</sup> je podstatně nižší u RD než u bytové zástavby, stejně tak tedy počet automobilů. Dokud nebude vyřešeno kapacitní dopravní napojení Roztok na Prahu nemohou být plánovány bytové čtvrti s vysokou hustotou zalidnění. Dokud nebude vyřešen problém kapacitního odkanalizování a zásobování pitnou vodou, preferuje samospráva města, zcela racionální, méně intenzivní zástavbu RD před intenzivnější formou zástavby bytovými domy. Jsme přesvědčeni, že tak jako developer má právo preferovat zástavbu BD, tak městská samospráva má stejné právo preference vilové zástavby za situace, kdy územní plán sídelního útvaru Roztoky, ve znění změny č. 2, zde účinný, zde předpokládá převážně tzv. čistě obytné území dle čl. 5 OZV č. 6 Města Roztoky o závazných částech územního plánu sídelního</p>

<p>2) Zásadně nesouhlasíme s navrhovaným charakterem zástavby v zóně 2, kde i přesto, že platný územní plán města Rostoky připouští výstavbu bytových domů, vymezuje návrh RP pouze výstavbu rodinných domů.</p>	<p>útvary, umožňující zde jak stavby bytových domů, tak ale i rodinných domů. Ani změny č. 1 a č. 2 nestanovují zde nějakou povinnost umisťovat výhradně bytové domy, pouze připouštějí výstavbu jak bytových, tak rodinných domů. Rozhodnutí o tom, v které části budou bytové domy a kde rodinná individuální zástavba je tedy ponechána až na podrobnějších nástrojích územního plánování, tedy buďto na RP, jako v tomto případě, nebo na územním řízení. Zde bylo rozhodnuto o pořízení a zpracování RP a ten také situuje BD do tzv. 3. zóny dle změny č. 2 ÚPnSÚ, kde OZV města Rostoky č. 18 o závazné části změny č. 1 ÚPnSÚ tyto bytové domy situuje vč. požadavku na to, aby měly 4 NP s posledním ustupujícím podlažím.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Zóna 2 je vymezena v souladu s ÚPnSÚ Rostoky, který toto území ve změně č. 2 definuje jako „čistě obytné území“, to připouští jak BD, tak ale i řadové domy nebo individuální RD. Projektant RP již na základě dříve zpracované ÚS považuje za vhodnější využití území výstavbu RD, BD se svojí vysokou intenzitou zástavby nejsou vhodné pro tuto lokalitu, jejíž maximální využití je determinováno možnostmi dopravního napojení a kapacitou inženýrských sítí. Na druhé straně Lidické ul. je založena struktura RD, byla tedy dodržena urbanistická struktura Lidické ulice. BD jsou v Rostokách zastoupeny v centrální části města (Academic Hotel &amp; Congress Centre) a v dále v ul. Masarykova a v návaznosti na VTP Rostoky v prostoru Horního Žalova. Naopak zde v lokalitě Dubečnice navazuje urbanisticky cenná lokalita „Na Vrškách“ s dochovanou strukturou prvorepublikových vil. Na tuto lokalitu chce RP v sousední lokalitě Dubečnice navazovat. RP zde navíc též připouští menšinovou skupinu bytových domů, stejně jako v lokalitách jiných, a to uprostřed území v tzv. zóně 3 dle změny č. 2 ÚPnSÚ Rostoky, kde OZV o závazných částech říká, že „je určena pro bydlení v bytových domech ve veřejné zeleni“. Naopak zóna č. 2 je charakterizována následovně: <i>„Je situována jižně podél ulice Lidické. V zóně převládá funkce bydlení, část plochy je vymezena pro obchod a služby. Architektonické a prostorové regulativy pro 2. zónu: 1. Pro RD platí architektonické a prostorové regulativy obecné s výjimkou řadových RD. U řadových RD je přípustná výška zástavby 3 NP vč. podkroví, resp. ploché střechy.“</i> Dále vyhláška obsahuje další podmínky, nicméně je zřejmé, že ÚPnSÚ zde v zóně č. 2, nevyžadoval implicitně bytové domy, naopak, připouští zde max. řadovky o 3 NP. To, že RP tento max. limit nehodlá využít a stanovuje zástavbu nižší a individuálních RD, je v jeho plné kompetenci a</p>
--	--

3) Vymezení charakteru zástavby v zóně 2 je nevhodné z důvodu dopravního napojení bloku BL08 individuálními vjezdy přímo na ulici Lidická, která je v současné době značně dopravně vytížena. Nově zřizované vjezdy jsou navíc řešeny přes nově navrhovaný chodník pro pěší, vedoucí podél ulice Lidická. Realizace výstavby bytových domů by podél páteřní komunikace a v sousedství komerční zóny byla vhodnějším řešením. Připojení bytových domů by mohlo být řešeno z nově navržené komunikace označené jako D13.

4) Nesouhlasíme s navrhovanou parcelací celé zóny 5, konkrétně s velikostí jednotlivých parcel. Prostorové řešení této zóny není koncepční a vůbec neodpovídá urbanismu navazujícího území, kde se nacházejí řadové RD, přičemž velikosti jejich parcel jsou něco málo nad 300 m<sup>2</sup>.

v souladu se schváleným zadáním i dříve zpracovanou a projednanou ÚS Dubečnice, která je od 22.12.2015 nezávazným, ale



neopominutelným územně plánovacím podkladem a je zapsána v centrální evidenci územně plánovací činnosti ČR

**NEVYHOVĚT** Jak je patrné z obr. nad textem, navržená parcelace zóny č. 2 předpokládá 3 napojení komunikačního skeletu čtvrti Dubečnice na silnici Lidickou a pouze 5 stavebních pozemků na severním okraji bloku BL08 mají vjezd orientovaný na ul. Lidickou. A i zde v případě negativního stanoviska odboru dopravy MěÚ Černošice lze uvažovat o zpřístupnění těchto pozemků z MK od jihu (s výjimkou parcely .04). Nicméně ani KÚ STČ kraje, ani Silniční správní úřad Černošice nevznesly výhrady k tomuto řešení.

#### **NEVYHOVĚT**

Jak je patrné z leteckého snímku pod textem (zdroj Google, Mapová data © 2016), je v sousedství pouze 1 ulice oboustranně obestavěna řadovkami s parcelami o uváděné velikosti. Návrh RP na tuto koncepci navazuje pouze uliční sítí, diagonálně posazená ul. Železná již není návrhem RP v zóně 5 nijak akcentována. Změna č. 2 ÚPnSÚ a OZV po vydání této změny určuje pro zónu 5 „pro bydlení v RD“. Není zde požadavek na bydlení v řadovkách a už vůbec zde není uvedena výjimka z obecných architektonických a prostorových regulativů jako u zóny č. 2, to znamená, že platí tyto obecné architektonické a prostorové regulativy (2 NP plus podkroví, 30% zastavěná plocha pozemku pro RD, atd.). Na takto nastavené obecné regulativy by se velmi hustá zástavba řadovkami nevešla. Ostatně, viz vypořádání bodu 1), nebyly

5) Stejně jako v předchozím bodě nesouhlasíme ani s navrhovanou parcelací zóny 1, kde velikosti parcel pro rodinné domy jsou neúměrně velké oproti stávajícím pozemkům s RD sousedícími z východní strany. Toto bude mít za důsledek vyšší pořizovací náklady zájemců o pozemky.

6) U rodinných domů nesouhlasíme s požadavkem na výšku staveb „maximálně 2 nadzemní podlaží nebo maximálně 1 nadzemní podlaží a podkroví, maximálně do výšky 8m“. Stávající územní plán pro rodinné domy umožňuje 2 nadzemní podlaží plus podkroví nebo ustupující patro. Podobně je pak definován rodinný dům i v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., O obecných požadavcích na využívání území, v platné znění. Vzhledem k tomu, že se v okolní zástavbě nacházejí rodinné domy se 3 nadzemními podlažími, požadujeme respektovat podlažnost podle současného územního plánu města Rostoky (dále jen „ÚP“).



by ani vhodná z důvodu snahy o snížení intenzity hustoty obyvatel ve vazbě na kapacity dopravní a technické infrastruktury.

#### NEVYHOVĚT

Stejně jako v předchozí argumentaci musíme konstatovat, že stanovení optimální parcelace je věcí odborné činnosti zodpovědného projektanta, který zde vycházel jak z možnosti území vč. kapacit sítě dopravní a technické infrastruktury, tak i z charakteru okolní zástavby. Kapacita ČOV, vodovodu, kanalizace, stejně jako kapacity školních zařízení nedovolují bezbřehou hustotu zástavby a masivní nárůst počtu obyvatel, stejně jako stav dopravní sítě s předpokladem dojížděky do zaměstnání do sousední Prahy. Navíc sousední prvorepubliková vilová čtvrť má parcely obdobného charakteru a zóna č. 1 na ni navazuje jak návrhem uličního skeletu, tak i navrženou parcelací. Zóna č. 1 dle návrhu RP obsahuje stavební parcely o velikosti 700 – 850 m<sup>2</sup> pro RD, a to přesně odpovídá i velikosti obvyklé parcelace v sousední vilové lokalitě (např. p.p.č. 1853 k.ú. Rostoky u Prahy 723 m<sup>2</sup> a k tomu vlastní vila p.p.č. -1852 o výměře 98 m<sup>2</sup>).

#### NEVYHOVĚT

Pořizovatel nerozporuje, že stávající ÚPnSÚ ve znění změn č.1 a č.2 umožňuje u RD 2NP + podkroví, ale RP má pravomoc toto upřesnit, resp. zpřísnit směrem dolů. Pokud k tomu má urbanistické důvody. A ty zde jsou: jak mnohokrát zmiňovaná snaha o nižší intenzitu zástavby z důvodu kapacit dopravní a technické infrastruktury, tak i z důvodu návaznosti na sousední prvorepublikovou zástavbu. I v ní se vyskytují domy o schématu 2NP s podkrovím nebo ustupujícím 3.NP, ale je jich minorita. Převažující výšková hladina zástavby jsou 2 NP. Dnešní trend výstavby RD tomu i odpovídá. Klesá podíl vil o malém půdorysu a 3 nebo více NP na úkor staveb o větším půdorysu a méně podlaží. Max. výška 8m navíc v případě vhodného

<p>7) Nesouhlasíme s architektonickou regulací tvaru střech objektů, konkrétně se zákazem šikmých střech se sklonem menším než 30%, neboť se v okolí takovéto stavby nacházejí.</p>	<p>začlenění stavby do terénu umožňuje realizovat 2 NP a 1 nebo více PP tak, aby mohla vzniknout i, z hlediska podlahové plochy, velkoryse pojatá stavba pro náročného klienta, zejména ale v bloku BL14 v zóně 5, kde je počítáno s velkými stavebními parcelami. Pořizovatel by se a priori nebránil vzniku 2-3 dominantních funkcionalistických vil se dvěma 2NP a ustupujícím 3 NP, mohlo by to být, zejména pro zónu 1 v návaznosti na stávající vilovou čtvrť a zónu č. 3 s BD o 4 NP i vhodné ale – RP je hmotně právní dokument, který stanovuje jednotné podmínky pro určitou lokalitu a pokud bychom paušálně povolili výškovou hranici 3NP, predikovali bychom vznik lokality s malými kvazi-bytovými domy o 3 NP a 3 bytových jednotkách (1 b.j. na patro). Nutně by to vedlo k projektování kubických staveb s max. důrazem na využití jednotlivých stavebních parcel – a to neodpovídá ani původní urbanistické studii ani navazující prvorepublikové zástavbě. Pokud se skutečně najde ojedinělý investor, který přijde s kvalitním projektem třípodlažní vily jako pozitivní dominanty celé lokality, a jeho zájem bude dostatečně vážně míněný, podstoupí změnu RP a v ojedinělých případech mu může být vyhověno. Je to sice pro něho komplikace, je to „menším zlem“ než paušálně v celé čtvrti povolit RD o 3 NP.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>Po zevrubném prostudování původního ÚPnSÚ a jeho změn č. 1 a č. 2 vč. obecně závazných vyhlášek se pořizovatel domnívá, že požadavek na uvolnění tvaru střech není v rozporu se závaznou částí těchto územně plánovacích dokumentací. Zatímco původní OZV č. 6 z roku 1995 definovala v čl. 20 odst. (2) lokalitu Dubečnice jako „<i>Územní je určeno k zástavbě rodinnými domky s šikmými střechami.</i>“ změna č. 1 nahradila tento bod zonací do 5 samostatných zón, kde již není implicitně stanoven tvar střechy. Dále pořizovatel zohlednil nové ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona „<i>Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.</i>“, kdy je ale právně velmi sporné, zda toto ustanovení může i retroaktivní účinnost vůči dříve vydaným a platným územním plánům. Pokud ovšem přihlídneme k tomu, že ust. čl. 20 odst. 2 původní OZV č. 6 v roce 1995 bylo nahrazeno vyhláškou ke změně č. 1 a přihlídneme-li k uvedenému ust. stavebního zákona, lze se domnívat, že RP může připustit i jiné, než šikmé střechy. Z urbanistického hlediska je argumentace použitá v námitce správné – v okolí se nacházejí i stavby s rovnými, plochými,</p>
---	--

<p>8) Regulativ plochy ubytování (PU) v zóně 1, týkající se podlažnosti (maximálně 2 nadzemní podlaží - maximálně do výšky 8m) je značně omezující pro zástavbu tohoto typu a omezení není ani logicky odůvodněno. Navrhujeme zvýšit počet podlaží na 3 nadzemní podlaží, tak jak připouští ÚP.</p> <p>9) Dále nesouhlasíme s návrhem plochy označené jako „plocha občanského vybavení lokální“ v zóně 1, nacházející se podle ÚP v ploše „čistě obytné území“. Její poloha, na okraji zástavby, není vhodná a zejména s ohledem na komerční zástavbu podél Lidické ulice je i nadbytečná. Potřeby daného území budou naplněny provozovnou v ploše ubytování pod blokem BL07. Možnost výstavby jakékoliv provozovny typu „cukrárna“ by neměla být v území pevně vymezena. Její realizaci v rámci předmětného území umožňuje jako výjimečně přípustnou platný územní plán.</p>	<p>střechami, byť šikmých střech je zde většina. Věta bude doplněna ustanovení: „<i>S ohledem na okolní zástavbu lze každému bloku lze umístit jeden a více objektů s plochou střechou (dle ČSN 731901:2011) v max. rozsahu do 15% stavebních pozemků bloku.</i>“. V okolní původní prvorepublikové zástavbě, která udává charakter řešeného území, je objektů pro bydlení s plochou střechou pouze cca 15%. Je ale žádoucí, aby nebyly v území povolovány přízemní bungalovy se sklonem střechy okolo 20-24°, protože takovéto stavby na sousední prvorepublikovou zástavbu nenavazující vůbec, a proto stávající text „<i>nejsou dovoleny stanové střechy a šikmé střechy s menším než 30% sklonem</i>“ v závazných regulativech zůstane, má tam svoje místo. Navíc Město Rostoky má nyní schváleno zadání nového ÚP a ten již zohlední ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona a nebude předepisovat tvar střech.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Stanovení podlažnosti na 2 NP mělo návaznost na stanovení podlažnosti sousedních ploch pro RD v zóně 1 a návaznosti na stávající zástavbu vil v ul. Nad Vinicemi a Třešňovka. Nicméně je faktem, že stavby pro ubytování mají obvykle více jak 2 NP. Stěžejní pro nevyhovění je nicméně to, že ve schváleném zadání regulačního plánu je uvedeno v kap. c.2, bod (9) je uvedeno „<i>Nové objekty navazující na stávající zástavbu musí dodržet charakter území, jak svou výškovou hladinou, tak hmotovým uspořádáním. Území je určeno k zástavbě rodinnými domky s šikmými střechami. Objekt hotelu bude řešen v horizontálních hmotách, respektujících měřítko okolní zástavby</i>“, a dále v navazujícím bodu (10) „<i>u objektů občanské vybavenosti jsou přípustná max. 2 NP</i>“. Z uvedených odstavců zadání RP jednoznačně vyplývá, že výška zástavby BL07.05 bude regulována jako max. dvoupodlažní.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Projektant považuje umístění ploch občanského vybavené za správné a koncepční. V případě 1. lokality, pozemek BL01.05 je v struktuře navázán na plochu parku (ZP) z čehož vyplývá jeho velikost, a nachází se na výsostném postavení v rámci urbanistické struktury města Rostoky. Umístění je také potvrzeno použitím shodné pozice pro občanskou vybavenost v Směrném územním plánu Rostok u Prahy (1951) významného architekta J. Chochola. Pokud jde o argumentaci pojmem „čistě obytné území“, musíme vyjít z ust. čl. 5 OZV č. 6 o závazných částech ÚPnSÚ Rostoky, který tento pojem pro potřeby územního plánu definuje a který říká v odst. (2): „<i>Výjimečně přípustná jsou maloobchodní zařízení, nákupní střediska, zařízení veřejného stravování a nerušících služeb</i></p>
---	--



<p>10) Ze stejných důvodů, jako je tomu v předchozím bodě, nesouhlasíme s návrhem plochy označené jako „plocha občanského vybavení lokální“ v zóně 5, nacházející se podle ÚP v ploše „čistě obytné území“.</p> <p>11) Navrhovaná velikost většiny budoucích parcel neodpovídá požadavkům a možnostem jednotlivých stavebníků individuálních RD. Některé parcely jsou navrhovány nevhodně a z návrhu RP je patrné, že si s tím nikdo příliš hlavu nelámá a použil často to nejjednodušší, nikoliv optimální řešení.</p> <p>12) Nově navrhovaný uliční prostor šířkově neodpovídá stávajícím komunikacím, na které navazuje a dle našeho názoru je značně předimenzován. Toto je patrné zejména v zóně 1, kde návrh nenavazuje na šířkové uspořádání stávajících ulic Bezručova, Horova, Legií apod. Tento návrh považujeme za nevhodný i z důvodu realizace velkého množství zpevněných ploch,</p>	<p><i>a zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, mateřské a základní školy, kostely a modlitebny – vše pro uspokojování potřeb obyvatel daného území.“</i> Návrh RP zde tedy nevybočuje z mantinelů stanovených platným ÚPnSÚ. A plní i tu zmíněnou výjimečnost, na všech ploch čistě obytného území jsou vymezeny 2 parcely pro jiné účely než pro RD, zatímco těch je vymezováno 120, tj. na 60 stavebních parcel pro RD je vymezena jedna „výjimečná“ pro jiný účel – lokální občanskou vybavenost. Stejně jako u dále rozporované lokality pro OV mají oba pozemky velmi dobrou návaznost na navržené komunikace doplněné zelenými pásy. Obecně je snahou návrhu RP zabránit monofunkční zástavbě RD bez jakékoliv občanské vybavenosti. V rámci širších vazeb umístění ploch pro OV navazuje na dálkové urbanistické osy, jedna od přírodní rezervace Roztocký háj, Tiché údolí skrz lokalitu Na vrškách směrem na Levý Hradec, druhá osa je od krajinné hrany nad údolím Únětického potoka opět směrem na Levý Hradec. Město má určitou negativní zkušenost ze čtvrti Solníky, kde se nyní projevuje absence občanské vybavenosti.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> V případě této lokality vymezený stavební pozemek BL14.01 navazuje na ulici Na Pomezí a vytváří svým umístěním významný bod urbanistické koncepce - vstupu do krajinného prostranství. Tento bod je tak vhodný na umístění komerčních a rekreačních aktivit podporujících občanskou vybavenost řešené plochy. Dále viz odůvodnění k předchozí lokalitě.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Není konkrétním požadavkem na úpravu návrhu, ale jen obecnou kritikou. Navíc absolutně stejný text byl uplatněn v rámci společného projednání návrhu RP jako připomínka, které bylo částečně vyhověno - některé lokality byly rozděleny na více plošně drobnějších pozemků, a to na společném jednání pořizovatele, projektanta a zástupců společnosti EKOSPOL, a.s. dne 28. 6. 2016, kde bylo jasně dohodnuto, že „ad 2. Projektant i pořizovatel souhlasí se změnou parcelace bloku BL04 dle návrhu EKOSPOL, tj. ze stávajících 7 stavebních pozemků na 8, přesné řešení parcel je na projektantovi. ad 3. Projektant i pořizovatel souhlasí se změnou parcelace bloku BL05 dle návrhu EKOSPOL, tj. ze stávajících 7 stavebních pozemků na 8, přesné řešení parcel je na projektantovi.“. Přestože pořizovatel i projektant připomínce v tomto bodu vyhověli, je přepsána doslovně znovu bez toho, aniž by se zohlednila provedená změna v dokumentaci návrhu RP pro veřejné řízení.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p>
--	---

kteří bude náročné odvodnit, což z hlediska kapacity stávající kanalizační sítě a nevhodných geologických podmínek v území způsobí její zbytečnou zátěž. Obdobně to pak bude s náklady na údržbu tohoto prostoru.

13) Nesouhlasíme s takovýmto vymezením zastavitelné části v zóně 3 pro bytové domy, která je značně minimalizována na úkor parkových ploch. Důsledkem tohoto bude celkové snížení kupní ceny pozemků nacházející se mimo zastavitelnou část.



14) Vzhledem k velikosti zastavitelné plochy v bloku BL17 (3355 m<sup>2</sup>) je max. zastavěnost pouze 8 %. Je nepochopitelné, z jakého důvodu tato plocha nebyla rozdělena na více menších pozemků, jako je tomu u bloku BL16, kde je max. zastavěnost 20 %. Z tohoto důvodu musíme s tímto též nesouhlasit.

Projektant považuje svoje komunikační řešení za souladné s platnými ČSN a v rámci rozsahu řešené lokality za odpovídající, jak dokládají propočty v odůvodnění RP. Užší profily komunikací by mohly do budoucna vytvořit dopravní problémy v této lokalitě, v rámci zpracování nového ÚP, podle schváleno zadání, nelze vyloučit další navazující rozvoj. Tímto řešením nenarůstají zpevněné plochy, ale komunikace jsou ve větší části rozšiřovány o zelené pruhy, které jsou naopak z hlediska odvodnění vhodné.

#### NEVYHOVĚT

Bylo již předmětem návrhu RP pro společné jednání, kde nebylo společností EKOSPOL, a.s., nijak rozporováno. Navíc zóna č. 3 vychází z navržené zonace v rámci změny č. 1 a č. 2 ÚPnSÚ Roztoky, kdy tato zóna je popsána jako „bydlení v bytových bodových domech ve veřejné zeleni“, nikoliv jako „pás bytových domů s malými předzahrádkami“. Základem urbanistické koncepce je návrh parkového prostoru v zóně 3 mezi zónou č. 1 a návrhem zmíněných BD, kdy tento park má funkci i vodohospodářskou. Nelze jej omezit na úzký pruh zeleně. Snížení kupní ceny pozemků mimo zastavitelnou část lze řešit v rámci navazujících kroků – jde o bytové domy, je zde tedy předpoklad jejich výstavby developerem a následný prodej jednotlivých bytů, nikoliv pozemků pro umístění parku. A blízkost parku naopak zvyšuje cenu prodávaných nemovitostí. Navržená šířka 20m poté odpovídá obvyklému 3-traktovému uspořádání bytových domů s určitou rezervou. Pokud budou BD orientovány podélně dle navržené páteřní komunikace, větší šířka traktu by byla i nadbytečná. Naopak umístění dvou řad BD by zcela popřelo možnost vzniku souvislé parkové úpravy, což je základem jak urbanistické, tak ale i vodohospodářské koncepce celého území – v rámci něho jsou navrženy 3 suché poldry a jedna „vodní“ dešťová nádrž (viz výkres dopravní a technické infrastruktury, výřez vlevo pod námitkou).

#### NEVYHOVĚT

Blok BL17 je navržen na přechodu mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a navazuje na stavební parcely BL14.05, BL14.06, BL14.07, které jsou určeny pro volní vily s vysokým standardem bydlení. Není tedy z těchto dvou důvodů žádoucí, aby zde vznikly BD s velkým počtem bytů, ale naopak bodový BD s vyšším standardem bydlení, otevřený do volné krajiny a uzavírající zastavěné území v této části Dubečnice. Urbanistická kompozice je zde jasná a čitelná, jižní hrana BD na BL17.01 je v jedné lince

15) Dále nesouhlasíme s velikostí bloku BL17, který i při zachování suchého poldru mohl být v jižní části rozšířen tak, aby byla tato část zóny 3 efektivněji využita pro budoucí výstavbu.

16) Postrádáme vymezení zastavitelné části pozemku pro BD i v severní části zóny 3, kde se tato plocha pro výstavbu BD dle urbanistického hlediska přímo nabízí.

17) Nesouhlasíme s vymezením prostoru hřiště v severní části zóny 3, které zamezuje pokračování souvislé zástavby bytových domů podél nově navrhované komunikace. Vhodnějším řešením by bylo umístění hřiště mimo navrhovanou linii pro BD.

18) Podobně jako v předchozím bodě nesouhlasíme s vymezením hřiště v jižní části zóny 3, které bylo umístěno na úkor velikosti zastavitelné plochy pro BD. Vhodnějším řešením by bylo umístění hřiště blíže k zóně 1, kde by sloužilo jak pro potřeby obyvatel zóny 1 tak i zóny 3.

s jižní hranou uvažované vily na BL14.07 tak, aby byl uliční prostor ukončen po obou stranách v jedné rovině.



#### NEVYHOVĚT

Viz předchozí, cílem RP je stanovit optimální podmínky pro využití území, nikoliv maximální možné z hlediska možností jeho zastavění. Jižní hrana zástavby bloku BL17 zde kopíruje jižní hranu navržené vilové zástavby v bloku BL14. Pokud na 120 stavebních parcel pro RD o průměrné výměře 750 m<sup>2</sup> je navrženo v bloku BL146 větších parcel na hranici zastavěného území a volné krajiny o výměřích 950-2000 m<sup>2</sup>, odpovídá to obecně uznávanému urbanistickému trendu postupně snižující se intenzity zástavby od center měst směrem k jejich okrajům. A v návaznosti na 3 největší pozemky pro 3 největší vily by bylo nelogické navrhnout vysokou hustotu zástavby BD v bloku BL17. Proto jde zde navržen jen jeden a s nízkým % zastavění celé lokality.

#### NEVYHOVĚT

Je zde navržena plocha pro umístění hřiště v návaznosti na vodní plochu TI01 a parkovou úpravu. Bylo to předmětem návrhu RP pro společné jednání a nebylo rozporováno, stejně tak to bylo předmětem urbanistického řešení předcházející územní studie. Konečně OZV ke změně č. 1 ÚPnSÚ Rostoky vyžaduje pro zónu 3 celkovou zastavěnost maximálně 20%. Návrh zóny 3 dle RP toto respektuje, cca 4/5 plochy ponechává jako parky, suché poldry, nebo vodní nádrž TI01. A i pokud by to nevyžadoval ÚPnSÚ ve znění změn, z hlediska urbanistické koncepce je žádoucí, aby zde vznikl ucelený pás veřejné zeleně vč. hřiště a ne jen monoblok bytových domů.

#### NEVYHOVĚT

Viz předchozí. Jistě by šlo hřiště přemístit jižně pod plochu TI01 vpravo od navržené stezky pro chodce, ale návrh RP zde ponechává celý tento segment severní části zóny 3 otevřený. Vlastní park tak vytváří rozhraní mezi stavbami etapy 1 a 3. Plochy parku byly navrženy tak, aby splnily podmínky maximální 20% zastavěnosti ÚPnSÚ Města Rostoky. Park dále slouží jako synergické propojení urbanistických vztahů, dopravní a

<p>19) Nesouhlasíme s navržením komunikací označených jako D24 a D25 v zóně 2. Toto vymezení je v rozporu s ÚP. Navíc tímto vzniknou nadbytečné zpevněné plochy na úkor stavebních pozemků.</p>	<p>technické infrastruktury. Park se napojuje na systém cest do krajiny.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Viz předchozí. I zde by šlo hřiště přesunout východním směrem, ale to nic nemění na tom, že vymezení plochy parku reaguje na požadavek max. 20% zastavěnosti zóny 3 dle platného ÚPnSÚ Rostoky ve znění změn č. 1 a č. 2. Navíc propojení páteřní pěší komunikací „trasa stezky pro chodce“ která dělí přirozeně plochy parku a plochy pro BD a k nim přiléhající pozemky zde logicky navazuje na stávající cestní síť v krajině.</p>
<p>20) Osy komunikací D12 a D17 nesouhlasí s osami komunikací vyznačených v ÚP.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, které jsou navrženy ve výkresu č. 4 schváleného plánu, což není tento případ, kdy dle čl. 22 může být komunikační síť kategorie C2 a C3 změněna, avšak pouze na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, jako je tento RP. V případě stezky pro chodce a cyklisty se společným provozem a umístění technické infrastruktury D24 vymezený koridor navazuje na stezku pro chodce a cyklisty D21, která propojuje stávající ul. Svobody s prostorem křižovatky ul. Lidická a Jiráskova a autobusovou zastávkou. V případě koridoru D25 jde o záměr komunikace se smíšeným provozem, který navazuje na naznačenou diagonální komunikační osu ulic Obránců míru a ul. Železné. Tato koncepce navíc vychází ze změny č. 1 a č. 2 ÚPnSÚ Rostoky.</p>
<p>21) Místo napojení nově navržených komunikací D15 a D10 je situováno v rozporu s křížením navržených komunikací v ÚP.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Není přímo námitkou, ale konstatováním. ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, které jsou navrženy ve výkresu č. 4 schváleného plánu, což není tento případ, kdy dle čl. 22 může být komunikační síť kategorie C2 a C3 změněna, avšak pouze na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, jako je tento RP. Zákres ve změně č. 2 je snadně „kostrbatý“ a svojí přesností odpovídá dané době a technologii zpracování změn ÚPnSÚ. I přesto se návrh RP snaží v max. možné míře vymezením ploch veřejné zeleně „ZV“ respektovat „kostrbatost“ původní řešení a zachovat jej v i rámci přesného řešení RP.</p>
<p>22) Bod 5.1.1.2 výrokové části návrhu RP „Podélná parkovací stání s integrovanými stromy, mezi každými dvěma parkovacími stáními je umístěn strom nekoresponduje s grafickou částí návrhu RP.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Viz předchozí. Není přímo námitkou, ale konstatováním. ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, které jsou navrženy ve výkresu č. 4 schváleného plánu, což není tento případ, kdy dle čl. 22 může být komunikační síť kategorie C2 a C3 změněna, avšak pouze na základě podrobnější územně plánovací</p>

<p>23) Bod 5.3.2.4.2 odkazuje na vzorové sestavy parkovacích stání, které nejsou součástí grafické části. Další věta v témže bodě „Krajní parkovací i prostřední parkovací stání min. délky 7,75 m není jednoznačná. Není zřejmé, co tím chtěl autor říci. V případě, že půjde o 6 parkovacích stání, které asi tak bude tím prostředním?</p> <p>24) Navržené vjezdy na pozemky se nacházejí v místech, do nichž jsou současně situována i podélná parkovací stání, což z hlediska platné legislativy není možné.</p> <p>25) V bloku BL17 není v grafické části okótována jižní strana stavební čáry otevřené. Severní část je situována ve vzdálenosti 6 m od hranice pozemku a směrem k jihu od hranice pozemku ustupuje. Vzhledem k tomu, že výrok návrhu RP uvádí, že stavby nesmí odstupovat od této čáry, není zřejmé do jaké vzdálenosti od hranice pozemku má být stavba situována.</p> <p>26) Nesouhlasíme s vymezením stavební čáry u parcely O1 v bloku BL01, která urbanisticky nerespektuje radiální tvar okolních parcel.</p>	<p>dokumentace, jako je tento RP. Zvolené řešení reflektuje existující ul. Jantarovou, do které je koridor D15 naveden, jak je patrné z pokladní mapy KN.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Bude v textové části zde vypuštěno, jde „podélné parkovací stání“ vymezená v rámci „Podmínek pro prostorové uspořádání dopravní a technické infrastruktury“, stačí ust. bodu 5.1.3.1. Vyznačení v Hlavním výkresu je zde pouze schématické, nelze v M 1 : 1000 přesně umísťovat každý strom a není to ani účelem RP. Podmínka jednoho stromu na 2 parkovací místa zůstane ale ve výroku zachována. Regulativ integrovaných stromů mezi podélnými stáními je zásadním regulativem z hlediska navrženého charakteru veřejného prostranství.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Bude v textové části v bodu 5.3.2.4.2 upraveno dle pro větší srozumitelnost upravit formulaci bodu 5.3.2.4.2 takto: „Pro návrh parkovacích stání v navazující projektové přípravě a dokumentaci staveb se stanovuje pro parkovací pásy dodržet vzorové sestavy parkovacích stání znázorněné na výkrese I.C. Parkovací stání bude min. délky 7,75 m pro způsob parkování jízdou vpřed. Pole pro integrované stromy bude min. délky 2,0 m.“ Obslužné komunikace jsou navrženy jako zklidněné a ty umožňují větší pohyb osob, obzvláště pak dětí vstupujících do vozovky apod. Proto z důvodu zvýšené bezpečnosti jsou parkovací stání navržena pro způsob parkování jízdou vpřed. Každé stání omezené oboustranně integrovanými stromy je nutno považovat za krajní stání ve smyslu ČSN 73 6056. Pro krajní stání platí dle tab. č. 5 ČSN délka 7,75 při způsobu parkování jízdou vpřed. Zhotoviteli se tento způsob parkování, oproti způsobu parkování couváním, jeví pro lokalitu jako vhodný a nanejvýš žádoucí z hlediska bezpečnosti chodců, cyklistů a obzvláště dětí.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Pořizovatel při kontrole výkresu dopravní a technické infrastruktury nenašel jediný příklad, kdyby tomu tak skutečně bylo, v tomto výkrese již je schématické znázornění linkou nahrazeno skutečně zářivými s min. počtem parkovacích míst jako „vzorové prostorové umístění minimálního počtu parkovacích stání“. Určitá nepřesnost, nebo dvojitý možný výklad, zůstala v Hlavním výkresu, kde jsou schématicky znázorněny šedě tlustě čárkovaně „podélná parkovací stání“. Do legendy Hlavního výkresu bude doplněno „upřesněno ve výkresu I.C“.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p>
---	--



27) Veškeré navržené komunikace a cesty pro pěší a cyklisty v zóně 3 se neshodují s koncepcí komunikací a cest této zóny vyznačených v ÚP.

28) V návrhu RP chybí pěší průchod oddělující blok BL07 a plochu pro ubytování v zóně 1, který je navržen v ÚP.

29) V grafické části není znázorněna šíře veřejného prostranství mezi bloky BL06 a BL07. Tento fakt může v budoucnu vést k diskuzím při projednávání záměrů v dalších fázích.

30) Vymezení regulačních čar stromořadí na východní straně bloků BL11 a BL12 je nevhodně navržené do komunikace. Lepší variantou se jeví umístit stromořadí do plochy veřejné zeleně, která přímo navazuje na pásy se stromořadím a kde by neohrožovalo provoz na pozemních komunikacích.

31) Není respektována pěší osa s alejí propojující ulici Obránců míru s Řivnáčkem v ploše veřejného prostranství u nákupního centra v zóně 2.

Doplnit kótu k jižní hraně objektu na stavebním pozemku BL17.01. Lze to z RP odměřit, má stanovené měřítko 1 : 1000, takže takovýchto případů je zde jistě mnohem více, ale bereme upozornění společnosti EKOSPOL a.s. jako snahu o pregnantní a přesný výklad podmínek stanovených tímto RP, byť okótování staveb, kde RP nenahrazuje územní rozhodnutí, není přímo nutné.

#### **VYHOVĚT**

Obecně vzato, je věcí odborného úsudku zodpovědného projektanta, který zodpovídá za odbornou úroveň RP. Nicméně, není důvod nevyhovět, „stavební čára volná“ zde bude zaoblena na severní straně a posunuta dovnitř stavebního pozemku o max. 1/2 metru, což je na hranici čitelnosti výkresu RP M 1 : 1000.

#### **NEVYHOVĚT**

Není přímo námitkou, ale konstatováním. ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, které jsou navrženy ve výkresu č. 4 schváleného plánu, což není tento případ, kdy dle čl. 22 může být komunikační síť kategorie C2 a C3 změněna, avšak pouze na základě podrobnější územně plánovací dokumentace, jako je tento RP. Není účelem ÚP navrhovat cestní síť v parku, ani cyklostezky.

#### **NEVYHOVĚT**

Není přímo námitkou, ale konstatováním. ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, nevymezuje pěší propojení závazně. Navíc výrok RP jasně v podmínkách pro plochy ubytování „PU“ říká v bodě 3.2.1.4.2, že přípustným využitím je též dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití.

#### **VYHOVĚT**

Lze odměřit, ale z hlediska jasnosti, striktnosti a srozumitelnosti výkladu RP doplnit do všech dotčených výkresů, není důvod námitce v tomto budu nevyhovět.

#### **NEVYHOVĚT**

<p>32) Dešťový příkop označený jako T54 v zóně 3 je napojen na příkop T60 pod úhlem více jak 90°. Vzhledem k tomu, že dešťový příkop T60 bude zachycovat a odvádět veškeré dešťové vody z komunikace a bloku BL14, vznikne zde jistě problém při přívalových deštích, kdy při velkých objemech a rychlosti proudění vody bude docházet v místě napojení k přelivu do okolního terénu.</p> <p>33) Nesouhlasíme s vymezením vjezdů na pozemky ploch bydlení v rodinných domech s možností posunu 3,5 m (výjimečně v odůvodněných případech 5 m) od značky podle grafické přílohy. Tímto dojde ke značnému omezení budoucích vlastníků při jejich návrhu rodinných domů.</p> <p>34) Nesouhlasíme s procentuálním stanovením max. zastavěné plochy pozemků, neboť v některých případech je přinejmenším nelogická. Např. max. zastavěná plocha u pozemku 07 o velikosti 2035 m<sup>2</sup> v bloku BL14 je 10%, tj. 203,5 m<sup>2</sup> a u vedlejšího, menšího pozemku 06 o velikosti 1868 m<sup>2</sup> je max. zastavěná plocha stanovena 11%, tj. 205,48 m<sup>2</sup>. Takovéto stanovení je nespravedlivé, kdy na menším pozemku si budu moci postavit větší stavbu než na pozemku větším.</p> <p>35) Veřejné prostranství tvořící průchod mezi bloky BL12 a BL13 by bylo vhodnější posunout</p>	<p>Je věcí urbanistické koncepce a dopravní řešení, za obojí zodpovídají autorizované osoby z projektového týmu. Návrh stromořadí nebyl rozporován ani jedním z dotčených orgánů na úseku silniční dopravy. Navržené stromořadí zde přirozeně odcloní veřejné prostranství, kde si např. mohou hrát děti, od místní komunikace, kde lze předpokládat zejména v odpoledních hodinách poměrně silný provoz. Tento návrh má svoji funkci a racionalitu.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Není přímo námitkou, ale konstatováním. ÚPnSÚ závazně stanovuje pouze městské komunikace kategorie B2 a místní obslužní komunikace C 1, nevymezuje pěší propojení závazně. Navíc výrok RP zde definuje plochu veřejného prostranství, která umístění pěšího propojení jednoznačně umožňuje, viz bod 3.2.1.11.2 výrokové části RP.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Znárodnění jednotlivých vedení TI je zejména u kanalizačních staveb do určité míry schématické. Lze jistě řešit v navazujících územních řízeních, RP zde ani u těchto staveb TI nenahrazuje územní rozhodnutí. Nicméně zde není důvod nevyhovět, vedení dešťového příkopu T54 bude mírně modifikováno tak, aby zde tento ostrý úhel nebyl. Bude též upraveno ve výkresu I.B.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Vjezdy na pozemky jsou dle grafické části regulovány vždy ve vztahu ke společné hranici stavebních pozemků. Při průměrné šířce pozemku pro RD cca 20 – 22 m a při rozptylu umístění vjezdu 7 - 10 m by se mohl vjezd dostat až do středu pozemku a nebylo by potom možné zajistit umístění 2 podélných parkovacích stání s integrovaným stromem dle vzorového řešení na výkrese I.C. pro každou dvojici pozemků, současně při zachování rozhledových podmínek pro vjezdy. Smyslem rozdílné regulace pro RD a BD je skutečnost, že vjezdy pro RD a BD mají principiálně odlišné provozní požadavky. Zatímco vjezdy pro RD mohou být chápány jako komunikace jednopruhové obousměrné, vjezdy pro BD musí být vzhledem k jejich obslužnému a bezpečnostnímu režimu obousměrné dvoupruhové. Odtud se i odvíjí jiné požadavky na šířkové a prostorové vymezení ve vztahu ke společné hranici pozemku, popřípadě určené hranici.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Pozemek BL14.07 je rohovým pozemkem, proto je zde stanoveno % zastavění menší než u sousedního pozemku BL.14.06, který je umístěn v řadě. Důležitá je hloubka zastavitelné části pozemku která je zde stanovena na cca 21-22m.</p>
--	--

<p>mimo křižovatku, kde by mohl být zřízen bezpečný přechod pro chodce.</p>	<p>Nicméně v tomto konkrétním případě pozemku BL14.07 může být % zastavění vyšší, lze připustit i dům o půdorysu až 300m<sup>2</sup> (tedy půdorysu 20 x 15m), viz vymezení stavební čáry volné a odstupy od sousedního pozemku. Obdobně bude navýšeno % zastavění dalších stavebních parcel v bloku BL14 ale při zachování podmínky max. zastavěnosti 30% pro celou zónu 5 dle změny č. 1 a č. 2 ÚPnSÚ. Pořizovatel nevidí důvod při vymezení velmi velkých stavebních parcel svazovat jejich budoucí majitele velmi přísných % zastavitelnosti.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>V tomto místě navazuje na protilehlý chodník. Zřízení přechodu pro chodce bude věcí navazujících řízení. Navíc větev 3.2 je definovaná jako místní komunikace III. třídy zklidněná na rychlost 30km s tím, že dopravní zklidnění v zóně 30 km/hod bude řešeno aplikací zklidňujících prvků, jde zde tedy předpoklad bezpečného provozu vozidel i chodců.</p>
---	---

## 9 Vypořádání připomínek

- .1 Během společného jednání návrhu regulačního plánu Dubečnice byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky s následujícím vypořádáním, které se promítlo do pokynu pořizovatele č. 1, č. 2 a č. 3 pro úpravu dokumentace návrhu RP pro veřejné řízení dle ust. § 65 odst. 4 stavebního zákona.

Autor připomínky / datum podání Požadavky na úpravu dokumentace (kráceno)	Způsob vypořádání Konkretizace úprav vyplývajících ze stanoviska
<p><b>1 / Luděna Malá / 19.4.2016</b></p> <p>Požaduji, aby bylo pro zastávku autobusů vybráno buď jiné vhodnější místo, nebo aby při rekonstrukci silnice Lidická a chodníky byly odkloněny tak, že nebudou zhoršovat už tak nezáviděníhodné ŽP, které u silnice, přechodu pro chodce, křižovatky a autobusové zastávky máme.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Není předmětem řešeného území RP, ten umísťuje pouze zastávku „U Rybníčku“, která je umístěna na základě předaných podkladů společnosti PUDIS, byla řešena celá rekonstrukce ul. Lidické, poloha byla posunuta o 162 západně do prostoru parčíku, který by měl ztraktivnit dané území a napomoci řešení problému, na který upozorňujete. Bez změny v dokumentaci RP, doplnit odůvodnění na str. 10 v kap. 5.2.1.2.2 a 5.2.1.2.3.</p>
<p><b>2 / Ing. Jiří Čapek / 23.5.2016</b></p> <p>1. Nesouhlasím s řešením hlavní páteřní přístupové komunikace „D“ do východní části Dubečnice. Požaduji vyřešit napojení východní části Dubečnice jiným způsobem.</p> <p>2. Není mi ze studie jasné, jak bude řešena doprava na ul. Svobody. Budou zde příčné pruhy, omezena rychlost, jednosměrný / obousměrný provoz?</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Uvedené řešení je v souladu se závaznou částí ÚPnSÚ Rostoky ve znění č. 2 a již původní ÚPnSÚ z roku 1994 fixoval tuto komunikaci. Prostupnost území musí být nějakým způsobem zajištěna, navržené řešení je nejvhodnější i z hlediska dopravního, komunikace je vedena po hranici lokality odpovídajícím způsobem dle morfologie terénu. Doplnit odůvodnění na str. 8, kap. 5.2.1.1.2.</p> <p>Bez konkrétních požadavků na obsah RP. Příčné pruhy jsou věcí navazujících dopravních opatření, návrh RP je nepředepisuje, omezení rychlostí je procesně správním dopravním opatřením, nelze</p>



<p>3. Požadujeme zřízení stejného 3m širokého zeleného pásu též na druhé straně komunikace („D2“).</p>	<p>řešit prostřednictvím návrhu RP jako hmotně právního dokumentu, návaznost (větev „E“) na ul. Svobody je řešena jako obousměrná komunikace kategorie MO2P 12/6,5/50, viz str. 9, kap. 5.2.1.1.2.1.2 odůvodnění RP.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Zelený pás bude nově vymezen na východní straně komunikace D1/D2.</p>
<p><b>3 / Ing. Jana Hallová a Zuzana Císařová / 25.5.2016</b> P.p.č. 1726/2 ponechat v současném stavu, nedělat z něho propojovací silnici.</p>	<p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Uvedené řešení je v souladu se závaznou částí ÚPnSÚ Rostoky ve znění č. 2 a již původní ÚPnSÚ z roku 1994, dále viz vyhodnocení připomínky č. 2. Nicméně situace bude pro obyvatele ul. Plzeňská a Svobody zlepšena oproti stávajícímu návrhu RP tím, že zelený pás bude nově vymezen na východní straně komunikace D1/D2, tedy tak, aby pokud možno poněkud oddálil stávající RD a vily od návrhu této nové komunikace.</p>
<p><b>4 / EKOSPOL a.s. / 24. 5. 2016</b> 1. Zásadně nesouhlasíme s charakterem zástavby v lokalitě 2, kde ÚPnSÚ Rostoky připouští výstavbu BD a návrh RP zde vymezuje pouze RD.</p> <p>2. Nesouhlasíme s navrženou parcelací bloku BL14 a šířkou veřejné zeleně ve střední části zóny 5.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Zóna 2 je vymezena v souladu s ÚPnSÚ Rostoky, který toto území ve změně č. 2 definuje jako „čistě obytné území“, to připouští jak BD, tak ale i řadové domy nebo individuální RD. Projektant RP již na základě dříve zpracované ÚS považuje za vhodnější využití území výstavbu RD, BD se svojí vysokou intenzitou zástavby nejsou vhodné pro tuto lokalitu, jejíž maximální využití je determinováno možnostmi dopravního napojení a kapacitou inženýrských sítí. Na druhé straně Lidické ul. je založena struktura RD, byla tedy dodržena urbanistická struktura Lidické ulice. BD jsou v rámci Rostok umísťovány pouze v centrální části města a dále v lokalitě Solníky, kde se navazuje na zástavbu bytových (panelových) domů ze 70. a 80. let, a v lokalitě Na Panenské I a II, kde navazují na hmotný objekt Technologického parku Rostoky (VTP). V těchto lokalitách se navíc jedná o menšinovou zástavbu domy o max. podlažnosti 3 NP + podkroví. Naopak zde v lokalitě Dubečnice navazuje urbanisticky cenná lokalita „Na vrškách“ s dochovanou strukturou prvorepublikových vil. Na tuto lokalitu chce RP v sousední lokalitě Dubečnice navazovat. RP zde navíc též připouští menšinovou skupinu bytových domů, stejně jako v lokalitách jiných, a to uprostřed území.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Parcelace BL14 zůstane jak je, pořizovatele souzní s odborným názorem projektanta, že návrhu RP by měl vymezit i nadstandardně velké parcely pro vily vyššího standardu. Naopak zelený pás v zóně</p>

<p>3. U RD nesouhlasíme s požadavkem na výšku staveb „maximálně 2 nadzemní podlaží nebo max. 1 NP a podkroví, maximálně do výšky 8m“ a požadujeme respektovat podlažnost podle současného územního plánu, tj. 2 NP a podkroví.</p> <p>4. V případě 4 NP u BD je výška 13m nevyhovující, požadujeme zvýšit max. výšku BD na 15,5m.</p> <p>5. Regulativ pro plochy ubytování v zóně 1, týkající se podlažnosti, max. 2 NP do max. výšky 8m, je značně omezující pro zástavbu tohoto typu, navrhuje 3 NP jak připouští ÚP.</p> <p>6. Nesouhlasíme s návrhem ploch označených jako „plochy občanského vybavení lokální“ v zónách 1 a 5 nacházejících se dle ÚP v plochách „čisté obytné území“. Jejich poloha na okraji zástavby není vhodná.</p> <p>7. Navrhovaná velikost většiny budoucích parcel neodpovídá požadavkům a možnostem</p>	<p>5 bude vypuštěn a bude přiřazen k návrhu stavebních parcel v této zóně. Konkrétní změna parcelace bude na řešení projektanta.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Navrženým regulativem je bráněno vzniku vila domů s několika samostatnými bytovými jednotkami, stávající RD se 3. NP jsou jen bodové dominanty prvorepublikových vil, většina objektů v dané lokalitě má jen 2 NP, zůstane stávající regulativ, další podlaží lze zapustit do terénu při dodržení výškových regulativů, to je návrhem RP připuštěno.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Bude upraveno s tím, že tato výška bude 15,5m, ale maximální výška bude definována od nivelity komunikace u daného domu až po nejvyšší bod daného objektu, tj. po hřeben střechy nebo do nejvyššího bodu římsy převyšující plochou střechu.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Navrženým regulativem je bráněno vzniku vila domů s několika samostatnými bytovými jednotkami, stávající RD se 3. NP jsou jen bodové dominanty prvorepublikových vil, většina objektů v dané lokalitě má jen 2 NP, zůstane stávající regulativ, další podlaží lze zapustit do terénu při dodržení výškových regulativů, to je návrhem RP připuštěno.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b> Projektant považuje umístění ploch občanského vybavení za správné a koncepční. V případě 1. lokality, pozemek BL01.05 je v struktuře navázán na plochu parku (ZP) z čehož vyplývá jeho velikost, a nachází se na výsostném postavení v rámci urbanistické struktury města Roztoky. Umístění je také potvrzeno použitím shodné pozice pro občanskou vybavenost v Směrném územním plánu Roztok u Prahy (1951) významného architekta J. Chochola. V případě 2. lokality, Pozemek BL14.01 navazuje na ulici Na Pomezí a vytváří svým umístěním významný bod urbanistické koncepce - vstupu do krajinného prostranství. Tento bod je tak vhodný na umístění komerčních a rekreačních aktivit podporujících občanskou vybavenost řešené plochy. Oba pozemky poté mají velmi dobrou návaznost na navržené komunikace doplněné zelenými pásy. Obecně je snahou návrhu RP zabránit monofunkční zástavbě RD bez jakékoliv občanské vybavenosti. V rámci širších vazeb umístění ploch pro OV navazuje na dálkové urbanistické osy, jedna od přírodní rezervace Roztocký háj, Tiché údolí skrz lokalitu Na vrškách směrem na Levý Hradec, druhá osa je od krajinné hrany nad údolím Únětického potoka opět směrem na Levý Hradec.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p>
--	---

<p>jednotlivých stavebníků individuálních RD, některé parcely jsou navrhovány nevhodně.</p> <p>8. Navrhovaný uliční prostor nově šířkově neodpovídá komunikacím, na které navazuje, dle našeho názoru je značně předimenzován.</p>	<p>Není konkrétním požadavkem na úpravu návrhu, ale jen obecnou kritikou, projektant si stojí za svým návrhem parcelace, bude ale navržena jemná optimalizace při zachování dopravního řešení a urbanistického konceptu s tím, že některé lokality mohou být rozděleny na více plošně drobnějších pozemků. Pořizovatel doporučuje jednání mezi zástupcem vlastníka a projektantem. Za odbornou úroveň ale ručí zodpovědný projektant, který bude mít rozhodující slovo, příp. spory bude řešit pořizovatel.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Projektant považuje svoje komunikační řešení za souladné s platnými ČSN a v rámci rozsahu řešené lokality za odpovídající, jak dokládají propočty v odůvodnění RP. Užší profily komunikací by mohly do budoucna vytvořit dopravní problémy v této lokalitě, v rámci zpracování nového ÚP, dne schváleno zadání, nelze vyloučit další navazující rozvoj.</p>
<p><b>5 / Michal Hadraba / 17. 5. 2016</b></p> <p>3.2.1.6 – není 40% plochy pro bydlení v ploše občanské vybavenosti příliš? Nebude to zneužito? Doporučuji snížit.</p> <p>- Omezit možnost oplocení u ploch ZP, VP a dalších zelených a veřejných ploch, např. formulací: „oplocení se nepřipouští, kromě nízkého oplocení hřišť.“</p> <p>- 5.1.3.3. – v parku je trasa stezky pro chodce. Doporučuji změnit na „pro chodce a pro cyklisty“.</p> <p>- Popis parkovacích míst – doplnit, že u BD je nutné navrhovat v suterénu, nebude-li to vyloučeno technickým řešením.</p> <p>- 5.4.1.2.2 – pro nádrže doporučuji předepsat konstrukční řešení s odolností 100leté vodě a záchytné objemy navrhované podle generelu odvodnění 2020, min. na 20ti letou srážku.</p> <p>- 5.4.1.3.1 – je dostatečná kapacita ATS? Nebo vyžaduje navýšení?</p> <p>- Výšky staveb jsou uváděny po atiku nebo po hřeben? Doporučuji upřesnit. 8 m (11 m) se jeví jako příliš vysoké, doporučuji snížit.</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Jde o občanskou vybavenost komerční, hrubá podlažní plocha ve výši 40% pro byty je zde minoritní.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>doplnit do výroku, budou uvedeny typy sportovišť, kde oplocení z logiky daného sportu být musí formou příkladného výčtu.</p> <p><b>VYHOVĚT ČASTEČNĚ</b></p> <p>Trasa pro cyklostezku je vedena v jiném koridoru, nicméně i na této stezce pro chodce lze podmíněně připustit využití pro cyklisty (za splnění všech požadavků příslušných ČSN a také, pokud to umístění poldrů v parku a morfologie terénu dovolí), trasa ale nebude přesně vymezena zde v návrhu RP, ale až v rámci navazujících řízení.</p> <p><b>VYHOVĚT ČASTEČNĚ</b></p> <p>Vyplývá ze stanovené výšky objektu a stanoveného % zastavěné plochy a zároveň stanoveného % nezpevněné plochy, v rámci kap. 5.3.2.5 bude doplněno, že u BD budou parkovací stání umístěny jako součást hmoty objektu.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Nádrže budou navrhovány na přívalové deště, hladinu Q100 nelze zajistit prostřednictvím těchto nádrží v rámci komponované krajiny parku.</p> <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Je požadované navýšení kapacity ATS, bude upřesněno a doplněno do výrokové části RP i do jeho odůvodnění.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Je přílišnou podrobností i pro řešení RP, bude ponecháno na navazujících řízeních.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p>

<p>- U BD je přípustěno pouze oplocení předzahrádek – doporučuji velikostně omezit předzahrádky vůči celkové ploše domu/pozemku.</p> <p>- Neomezovat u školy a ostatních staveb polohu vjezdu.</p> <p>- Vody z rodinných a bytových domů budou napojeny do akumulací nádrže (to je v pořádku), ale s přepadem ne do dešťové kanalizace, ale do vsaku. Napojení do kanalizace je proti platným předpisům a doporučením.</p> <p>- 16.1 v tabulce zaměnit termín „střední škola na Dubečnici“ za termín „Škola na Dubečnici“</p> <p>- Etapizace zón – podmínit výstavbu též výstavbou školy / občanské vybavenosti?</p>	<p>Je přílišnou podrobností i pro řešení RP, bude ponecháno na navazujících řízeních.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Do výroku bude doplněno, že značka pro vjezd u staveb OV závazně určuje stranu pozemku, nikoliv místo, to je závazně stanoveno jen u pozemků pro RD.</p> <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b> Bude řešeno v souladu s požadavkem vodoprávního orgánu, zde MěÚ Černošice, tam, kde z hydrogeologického hlediska není možné srážkové vody zasakovat, bude nutné vyřešit odvádění srážkových vod dešťovou kanalizací</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Bude změněno.</p> <p><b>VYHOVĚT</b> Bude upřesněno dle požadavku připomínky, bude zdůrazněno, že škola musí postavena tak, aby mohla plnit svoji funkci v okamžiku realizace RD a BD v zóně 1. a 2., bude samostatná položka „škola“ předsunutá před 3. etapu.</p>
--	---

2. Během veřejného řízení o návrhu regulačního plánu Dubečnice podle ust. § 67 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky s následujícím vypořádáním, které se promítlo do pokynu pořizovatele č. 5 pro úpravu dokumentace návrhu RP pro vydání v ZM dle ust. §§ 68-69 stavebního zákona.

Číslo připomínky / autor / datum podání Požadavky na úpravu dokumentace (kráceno)	Návrh vypořádání připomínky Odůvodnění, příp. konkretizace úprav
<p><b>1 / Ing. Jiří Čapek / 22. 8. 2016</b> Nesouhlasím s řešením hlavní páteřní přístupové komunikace „D“ do východní části Dubečnice. Uvedená komunikace je rozdělena na severní část D1 bez dopravního zklidnění a jižní část D2 s dopravním zklidněním. Uvedené rozdělení je provedeno v bodě (křižovatce), kde dochází k napojení komunikační větve „E“. Severní část D1 je hlavním dopravním napojením celé východní části na ul. Lidickou, tj. hlavní sběrnou komunikaci. Můj rodinný dům, vč. přilehlého pozemku, sousedí přímo s uvedeným dopravním uzlem (křižovatkou), kde se sběrné větve E a hlavní páteřní komunikace „D“ stýkají. Veškerá doprava tedy bude vedena v bezprostřední blízkosti mého domu/pozemku. V době výstavby mého domu s tímto nebylo počítáno (zřízení francouzských oken, roh domu 2m od okraje pozemku, průhledné oplocení pozemku, vjezd z pozemku v podstatě přímo do křižovatky, atd.). Ul. Zeyerova (budoucí komunikace D) byly vždy cestou ve své podstatě pouze pro pěší (osobní automobily zde jezdí v řádu jednotek za den, jde zde zakázán vjezd nákladním automobilům). Požaduji tedy vyřešit napojení východní části Dubečnice jiným způsobem s omezením dopadu na stávající zástavbu. Během veřejného</p>	<p><b>NEVYHOVĚT</b> Pokud bychom vyhověli tomuto požadavku, který by velice podrobně analyzován a bylo snahou pořizovatele mu i vyhovět, provedli bychom zásadní narušení zvolené urbanistické koncepce návrhu (přerušení celistvosti „zeleného klínu“ rekreačního parku jako jednoho z hlavních motivů návrhu již od zpracování územní studie). Změnou by došlo k zásadní změně uspořádání dopravního skeletu řešeného území, s důsledky přesahujícími toto řešené území. Pokud by měla nová komunikace přes parkovou zónu č. 3 sloužit jako paralelní trasa k ul. Lidické, a v případě její odstavky sloužit jako objízdná trasa se sběrnou funkcí, musela by být pozměněna i celá navazující dopravní obslužná struktura lokality, upřednostňující západovýchodní přepravní vztahy. Také parametry vlastní komunikace a navazujících úseků, včetně křižovatek by musely být v uvedeném smyslu přehodnoceny. Došlo by k jinému rozložení dopravní zátěže v území. Pořizovatel si zde speciálně vyžádal odborné posouzení dopravních specialistů v projekčním týmu. Dle jejich odborného názoru by komunikace spojující západní a východní zástavbu přes park sice mohla v některých případech dopravu generovanou ve východní</p>

<p>projednání jsem navrhoval využití minimálně jedné, případně dvou komunikací spojujících východní a západní část skrze park, což by umožnilo rovnoměrnější rozložení dopravy více směry. Uvedený návrh je součástí zápisu z výše zmíněného jednání. Věřím, že existují i jiné způsoby, jak dopravu více rovnoměrně rozdělit a zamezit tak soustředění veškerého provozu do jednoho bodu.</p>	<p>části řešeného území převést do západní části, ale také by převáděla dopravu generovanou v západní části do části východní. A jelikož je východní část orientována spádově k centru města, nepochybně by tendence dopravních toků ze západní části řešeného území, ale i z navazující zástavby lokality pod vodojemem, převládaly a více zatěžovaly komunikační systém východní části a následně ulice Legií. Takové řešení by dle názoru dopravních specialistů zhotovitele narušilo klidový charakter nových rozvojových ploch bydlení, ale i stávající navazující zástavby. Intenzita generované dopravy z nových RD není taková, aby podstatně zvýšila dopravní intenzitu v jednotlivých uličních prostorách. Přínos pro IZS je zde marginální, neboť přes park je navržena společná stezka pro chodce a cyklisty, která případně umožní průjezd vozidel HZS a IZS i bez budování veřejné obslužné komunikace. Zřízením spojovací komunikace by byla celá koncepce dvou obytných souborů kolem centrálního parku, s jasnou vazbou na sběrnou komunikaci ul. Lidickou, znehodnocena přepravními vztahy širšího navazujícího území a nerezidentů. Do pěšího a cyklo provozu v severojižní trase v parku by byly vneseny kolizní body ohrožující bezpečnost chodců, cyklistů i uživatelů parku, a to vše bez hmatatelného přínosu pro dopravní obsluhu nově navržených ploch. Vzhledem k výše uvedenému zhotovitel i jeho dopravní specialisté navrhují zachovat řešení předložené k veřejnému projednání. Pořizovatel se po zvážení všech pro a proti k názoru projektanta přiklání a respektuje, že řešení komunikačního skeletu je výsostně odbornou částí dokumentace RP, ze kterou zodpovídá podle ust. § 12 odst. 1 zákona č. 360/1992 Sb. (autorizační zákon) a § 159 odst. 1 stavebního zákona autorizovaná osoba hlavního projektanta.</p>
--	---