

TEXTOVÁ ČÁST II –ODŮVODNĚNÍ změny č.1 RP

A) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY REGULAČNÍHO PLÁNU

Rozhodnutí o pořízení změny RP Panenská II bylo učiněno, na základě návrhu investora na změnu tohoto regulačního plánu ze dne 26. 2. 2014, dne 26. 3. 2014 na základě usnesení ZM 57-3/14. Pořizovatelem změny byl určen v témže usnesení Městský úřad Rožtoky, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků. Určeným zastupitelem pro pořízení změny RP byl původně stanoven tehdejší zastupitel p. Pařízek, ale na základě usnesení zastupitelstva města č. 250-10/14 ze dne 10. 12. 2014 jím byl nově stanoven p. Michal Hadraba.

Návrh zadání změny RP Panenská II byl zpracován pořizovatelem v průběhu srpna a září 2014 a byl projednán RM Rožtoky dne 8. 10. 2014. Následně byl návrh zadání rozeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu dne 20. 10. 2014 k uplatnění vyjádření na obsah zadání změny RP. Ve stejný den byl návrh zadání vystaven na úřední desku k připomínkování ze strany veřejnosti. Taktéž bylo provedeno oznámení záměru „Zpracování změny regulačního plánu Panenská II“ podle přílohy č. 3 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících předpisů. Požadavky dotčených orgánů i veřejnosti byly z velké části zapracovány do návrhu zadání. Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje č. j. 149178/2014/KUSK ze dne 31. 10. 2014 byl významný vliv změny RP na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Rovněž z hlediska zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, nebyly vzneseny žádné připomínky a nebylo požadováno zpracování dokumentace EIA. Vlastní zadání změny RP Panenská II schváleno usnesením zastupitelstva Města Rožtoky dne 25. 3. 2015 pod č. usnesení 46-4/15.

Následně poté bylo pořizovatelem zorganizováno výběrové řízení na zpracovatele změny RP. Dne 18. 5. 2015 bylo obesláno celkem 9 projekčních ateliérů věnujících se urbanismu. Hodnotící komise zasedla dne 19. 6. 2015 a vybrala coby zodpovědného projektanta změny RP Panenská II Akad. arch. Tomáše Turka. Na základě následně uzavřené smlouvy o dílo byl v průběhu září a října 2015 zpracován návrh změny. Tento byl odevzdán pořizovateli

dne 17. 11. 2015. Pořizovatel provedl zevrubnou kontrolu splnění požadavků schváleného zadání a následně, dne 5. 1. 2016, vrátil dokumentaci projektantovi k dopracování.

Následně projektant opravil dokumentaci a poté, co pořizovatel zkontroloval upravenou dokumentaci návrhu změny RP Panenská II a převzal ji dne 21. 3. 2016, bylo následně zahájeno společné projednání návrhu změny RP Panenská II dle ust. § 65 stavebního zákona. Návrh změny RP Panenská II byl rozeslán prostřednictvím datových schránek dotčeným orgánům a krajskému úřadu Středočeského kraje dne 23. 3. 2016, tentýž byl návrh RP zveřejněn prostřednictvím veřejné vyhlášky na klasické i elektronické úřední desce Městského úřadu Rožtoky, kdy termín společného jednání o návrhu změny byl stanoven na 8. 4. 2016 od 13:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Rožtoky. Ze společného jednání byl učiněn písemný zápis, který je součástí dokladové části změny. Bylo uplatněno celkem 8 stanovisek dotčených orgánů (jejich vypořádání je dále v odůvodnění) a 12 připomínek (jejich vyhodnocení je opět součástí odůvodnění této změny). Dne 16. 5. 2016 vydal pořizovatel pokyn k úpravě dokumentace změny RP dle ust. § 65 odst. 4 stavebního zákona, kde konkrétně popsal změny, které, na základě vypořádání stanovisek a připomínek, požaduje v dokumentaci provést.

Projektant předal dokumentaci návrhu změny RP pro veřejné řízení dle ust. § 67 stavebního zákona dne 3. 8. 2016, pořizovatel mu nicméně dokumentaci vrátil pokynem téhož dne k dopracování. Následně, dne 10. 8. 2016 pořizovatel převzal opravenou dokumentaci návrhu změny RP pro veřejné řízení dle ust. § 67 stavebního zákona a zahájil veřejné řízení o návrhu změny tohoto RP. Oznámení místa a doby konání veřejného projednání návrhu změny č. 1 regulačního plánu Rožtoky – Panenská II bylo rozesláno jednotlivě dotčeným orgánům a krajskému úřadu Středočeského kraje dne 25. 8. 2016, tentýž den byl návrh RP pro veřejné řízení zveřejněn prostřednictvím veřejné vyhlášky na klasické i elektronické úřední desce Městského úřadu Rožtoky, kdy termín veřejného projednání návrhu změny byl stanoven na 18. 10. 2016 od 17:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Rožtoky. Z jednání byl učiněn písemný zápis, který je součástí dokladové části změny. Termín na uplatnění námitek, připomínek a stanovisek byl stanoven v souladu se stavebním zákonem na 7 dnů ode dne veřejného projednání, tedy do 25. 10. 2016 včetně. Bylo uplatněno

celkem 5 stanovisek dotčených orgánů (vyhodnoceny dále) a 6 námitek ze strany vlastníků dotčených pozemků nebo občanského sdružení (vyhodnoceny dále).

Vzhledem k tomu, že po vyhodnocení požadavků vzešlých z uplatněných stanovisek DO a námitek občanů nebylo nutné provádět podstatné změny v dokumentaci, pořizovatel přistoupil k projednání návrhu na rozhodnutí o námitkách se zastupiteli Města Roztoky. Jednání zastupitelského sboru proběhlo dne 26. 10. 2016, kdy bylo podmíněno vydání změny RP Panenská II navázáním na předchozí uzavření plánovací smlouvy mezi Městem Roztoky a majiteli dosud nezastavěných pozemků. Zároveň zastupitelé požadovali upravit stanovenou etapizaci a tímto tedy vrátili pořizovateli návrh změny RP k dopracování.

Poté byly na určitou dobu práce pozastaveny do doby sepsání plánovací smlouvy. Dne 11. 4. 2017 pořizovatel požádal o stanoviska dotčené orgány k návrhu na rozhodnutí o uplatněných námitkách, s tím, že lhůta pro stanoviska byla stanovena v souladu se zákonem na 30 dnů. Následně, dne 9. 5. 2017, po uplynutí lhůty na stanoviska dotčených orgánů dle ust. § 67 odst. 4 stavebního zákona, pořizovatel vyhodnotil došlá stanoviska, konstatoval, že neobsahují negativní výrok nebo požadavky na dopracování změny RP a v tomto duchu zároveň tentýž vydal pořizovatel pokyn projektantovi připravit finální pare dokumentace návrhu změny č. 1 RP Roztoky – Panenská II pro vydání v ZM Roztoky.

B) POSOUZENÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU

i. s politikou rozvoje a územněplánovací dokumentací města Roztoky a z hlediska širších územních vztahů

Z politiky územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace, schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále jen „APÚR“) je nutné respektovat republikové priority územního plánování dle bodu (14) – (32) APÚR. Z těchto priorit je řešením změny RP nejvíce akcentována priorita (14) „Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s

potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.“ Právě z důvodu zachování urbanistické struktury území v této části Roztoky je pořizována a zpracována změna č. 1 RP Panenská II. Rovněž nová priorita (16a) „Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek“ je zohledněna v řešení změny, kdy je důkladně posuzována míra zastavění dané lokality ve vazbě na očekávaný příliv nových obyvatel a s tím související zařízení občanské vybavenosti, zde návrh školky, a dobudování potřebné dopravní a technické infrastruktury. Změna RP vytváří veřejně přístupné plochy zeleně v souladu s ustanovením priority (21), tj. „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy)“. Změna RP je rovněž byla v souladu a vychází z požadavků priority (27) „Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné



infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry“.

Z konkrétních požadavků APÚR jsou řešené plochy změny RP Panenská II dotčeny vymezením rozvojové oblasti OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“, kdy APÚR ukládá tyto úkoly pro územní plánování: „Ad a) Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury. Ad b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje. Ad c) Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj, kdy ovšem za jejich splnění zodpovídá Ministerstvo pro místní rozvoj, Hlavní město Praha a Středočeský kraj, nikoliv jednotlivá města či obce. Z hlediska konkrétních záměrů vymezených v APÚR nejsou řešené plochy dotčeny žádným z nich.

Z hlediska ZÚR Středočeského kraje ve znění změny č. 1 jsou řešené plochy zahrnuty do rozvojové oblasti OB1 Praha v rámci ORP Černošice. Také zde platí, že řešené plochy nejsou dotčeny žádným z konkrétních záměrů vymezených v ZÚR Středočeského kraje (viz výřez z Hlavního výkresu ZÚR pod textem).

Nechá se tedy jednoznačně konstatovat, že návrh změny RP Panenská nijak neodporuje řešení a prioritám stanovených v APÚR a v ZÚR Středočeského kraje.

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

Urbanistická koncepce plně respektuje platný regulační plán. Část staveb byla realizována, hotové jsou všechny hlavní komunikace včetně technické infrastruktury. Změny se týkají pouze vybraných částí. Navrhované úpravy mají pozitivní dopad na řešené území, ale následně i na celé Roztoky. Záměnou bytových domů za solitérní rodinné domy stejně jako změnou dvojdomů za solitérní domy dochází k značnému poklesu plánovaných obyvatel a tím také k výraznému poklesu dopravy a nároků na dopravu v klidu. Celkově dochází k poklesu uvažovaného počtu obyvatel oproti měněnému RP **o 456 obyvatel** a v případě počtu parkovacích míst dochází ke snížení oproti měněnému RP **o 153 parkovacích míst**,

což je z pohledu platného ÚPnSÚ i celkové urbanistické struktury města pozitivní, viz tabulka pod textem.

TYP OBJEKTU	PŮVODNÍ RP		NÁVRH ZMĚNY RP		ROZDÍL
	OZN.	POČET	OZN.	POČET	
BYTOVÉ DOMY	E	14	G	8	
	K	4			
	L	4			
	celkem	22	celkem	8	
POLYFUNKČNÍ DOMY	G1	1	H	5	
			K	1	
	celkem	1	celkem	6	
RODINNÉ DOMY		0	C	21	
BYTOVÁ JEDNOTKA V BD	E	126	G	72	
	K	56	H	20	
	L	56	K	2	
	G	36			
	celkem	274	celkem	94	
BYTOVÁ JEDNOTKA V RD	celkem	0	celkem	21	
POČET OBYVATEL		822		366	-456
POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ		302		149	-153
POČET OBYVATEL NA BYT		3			
POČET OBYVATEL NA RD		4			
STÁLÉ PARKOVACÍ STÁNÍ		1	/BYT	2	/RD
NÁVŠTĚVNICKÉ PARKOVACÍ STÁNÍ		1	/10 STÁNÍ	1	/10 STÁNÍ

Důraz kladený na minimalizaci dopravy pouze pro rezidenty a oddělení pěších tras od komunikací zůstává. Nově navrhované komunikace jsou řešeny jako obytná ulice, záměrně slepé, aby skutečně sloužily pouze pro místní obyvatele, současně slouží jak pěší propojení územím.

Hmotové uspořádání vychází z principu polyfunkční výstavby jako izolace kolem ulice Lidické, na ni navazují bytové domy. Urbanistické uspořádáním respektuje architektonické

souvislosti v místě, jako je výstavba jižně od Lidické (smíšené území výroby a služeb), bytové domy u čerpací stanice či nové bytové domy ve východní části území. Severně pak navazuje čistě obytné území s rodinnými domy ve vazbě na stávající zástavbu Žalova. Logicky v centru řešeného území je umístěna mateřská škola a rezerva pro polyfunkční objekt místa střetávání obyvatel – společenský sál, kavárna atd.

Cílem změn RP je vytvořit ucelenou část města s charakteristickou současnou architekturou a příjemným prostředím pro bydlení. Proto je kladen důraz na veřejné prostory, jako jsou parky, komunikace či soukromé předzahrádky, stejně jako požadavky na vlastní architekturu staveb.

iii. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna RP plně respektuje realizované komunikace a v nich vedené inženýrské sítě. Tyto byly provedeny v souladu s dokumentací pro stavební povolení (ASPECT DESIGN s.r.o.) V obytných ulicích byla na ing.sítě vydána stavební povolení, ale nejsou zatím realizovány v plném rozsahu. Realizované sítě byly zkolaudovány a dány do užívání. Komunikace nejsou s ohledem na stále probíhající stavební práce opatřeny finální živičnou vrstvou. Proto nejsou zkolaudovány a převedeny na město Roztoky. Nově navrhované obytné ulice pro RD C01-C21 jsou navrženy v souladu s ČSN 73 6110. Nově navrhované sjezdy na pozemky polyfunkčních objektů H01-H05 jsou navrženy v souladu § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Stavby jednotlivých bytových a polyfunkčních objektů budou řešeny samostatnými projekty v souladu se stavebním zákonem a bude na ně vydáno samostatné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení.

iv. s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Posouzení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Návrh změny RP Roztoky – Panenská II respektuje požadavky:

- 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 stanovisko, 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 po novele stavebního zákona již regulační plány nepodléhají hodnocení vlivů záměru na ŽP (tzv. EIA), na straně nesmí nahrazovat územní rozhodnutí u staveb a záměrů, které by hodnocení dle příloh uvedeného zákona hodnocení podléhaly, což je v případě tohoto RP naplněno, změna RP nenahrazuje vůbec žádná územní rozhodnutí,
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění jsou po projednání podle § 65 a § 67 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné připomínky (u návrhu pro společné jednání podle ust. § 65 SZ) i námitky (u návrhu změny pro veřejné řízení dle ust. § 67 SZ) vč. návrhu dílčího výroku na jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 13/1994 Sb. Ministerstva životního prostředí, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 21 této vyhlášky,
- 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) a dalších,

- dalších speciálních vyhlášek, zejména vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb,
- těchto dále uvedených technických norem a předpisů: ČSN 73 6056 - Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, ČSN 73 6101 - Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 - Projektování křižovatek na pozemních komunikacích, ČSN 73 6110 - Projektování místních komunikací, ČSN 73 6114 - Vozovky pozemních komunikací – Základní ustanovení pro navrhování,
- a těchto dále uvedených technických předpisů: TP 83 - Odvodnění pozemních komunikací, TP 85- Zpomalovací prahy, TP 103 - Navrhování obytných a pěších zón, TP 145 - Zásady pro navrhování úprav průtahů silnic obcemi.

Posouzení souladu se stanovisky dotčených orgánů

Během projednání návrhu změny RP podle ust. § 65 stavebního zákona byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s tímto následujícím vyhodnocením:

- Krajská veterinární správa, č.j. SVS/2016/033225-S, ze dne 24. 3. 2016 – bez požadavků na úpravy.
- MPO, č.j. MPO 17416/2016, ze dne 29. 3. 2016 – bez požadavků na úpravy.
- Státní energetická inspekce, č.j. SEI 0566/16/10.101/PŠ, ze dne 13.4.2016 – bez požadavků na úpravy.
- KÚSK, koordinované stanovisko č.j. 048214/2016/KUSK ze dne 13.4.2016:
 - Odbor životního prostředí a zemědělství – nemá připomínky.
 - Odbor dopravy – nemá žádné připomínky.
 - Odbor kultury a památkové péče – nemá připomínky.
- Krajská hygienická stanice, č.j. S-KSSSC 14532/2016 ze dne 24.3.2016 – s návrhem se souhlasí. Do výrokové části textu změny RP bude doplněno: „Za účelem ochrany zdraví před hlukem bude v dalším stupni řízení prokázáno, že u navrhované bytové zástavby v rámci „Polyfunkčního centra“ při komunikaci III/2421 (Lidická) nedojde k

překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorách vlivem provozu komunikace Lidická dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V případě umístění objektu na bydlení v rámci „Polyfunkčního centra“ Roztoky – Panenská II tato lokalita bude muset prokázat v dalším stupni dokumentace nepřekročení maximálních přípustných hladin hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorách z komunikace Lidická III/2421, dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

- MěÚ Černošice, odbor ŽP, č.j. MUCE30525/2016 OŽP/ŠPA ze dne 3.5.2016 – bez požadavků na úpravy.
- MŽP, č.j. 814/500/16, 21108/ENV/16 ze dne 4.5.2016 – bez požadavků na úpravy.
- Ministerstvo dopravy, č.j. 283/2016-910-UPR/2 ze dne 5.5.2016:
 - Doprava drážní – bez připomínek.
 - Doprava letecká – řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Praha/Ruzyně, které požadujeme respektovat, bude uvedeno ve výrokové části změny RP a přidána poznámka do Hlavního výkresu, Koordinačního výkresu a do Výkresu širších vztahů.
 - Doprava vodní – bez požadavků na úpravy.
 - Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích – bez požadavků na úpravy.

Během veřejného projednání návrhu změny RP Panenská II podle ust. § 67 stavebního zákona byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů s tímto následujícím vyhodnocením:

- MěÚ Černošice, odbor ŽP, č.j. MUCE 61475/2016 OŽP/ŠPA ze dne 8.9.2016 – bez požadavků na úpravy.
- Krajská veterinární správa, č.j. SVS/2016/109632-S, ze dne 15.9.2016 – bez požadavků na úpravy.
- KÚSK, koordinované stanovisko č.j. 129288/2016/KUSK ze dne 19.9.2016:

- Odbor životního prostředí a zemědělství – nemá připomínky.
- Odbor dopravy – nemá žádné připomínky.
- Odbor kultury a památkové péče – nemá připomínky.
- Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková, č.j. 90028/2016-8201-OÚZ-PHA, ze dne 23. 9. 2016 – souhlasné stanovisko.
- MěÚ Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, č.j. MUCE 60220/2016/OSKCR/SF ze dne 3.10.2016 – bez požadavků na úpravy, z hlediska státní památkové péče je návrh změny č. 1 regulačního plánu Roztoky – Panenská II akceptovatelný.

Po veřejném řízení připravil pořizovatel návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných během veřejného řízení a návrh na vypořádání připomínek, tento návrh byl dne 11. 4. 2017 rozeslán dotčeným orgánům. Stanoviska uplatnily tyto dotčené orgány:

- Státní veterinární správa, č.j. SVS/2017/047869-S, ze dne 12. 4. 2017 – KVS nemá námitky ke způsobu vypořádání uplatněných stanovisek, návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 regulačního plánu Panenská II, Roztoky u Prahy.
- Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, č.j. SBS 12713/2017/OBÚ-02/1, ze dne 3. 5. 2017 – OBÚ sděluje, že tento návrh se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek.
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č.j. KHSSC 19963/2017, ze dne 11. 5. 2017 – K předloženým námitkám KHS nemá připomínky.

Jak je patrné z výše uvedeného rozboru uplatněných stanovisek a dopadů na zvláštní právní předpisy, je změna č. 1 RP Roztoky – Panenská II souladná s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

C) ZPRÁVA O ZÁVĚRECH VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOKUMENTACE VLIVŮ

Na základě stanoviska KÚ Středočeského kraje č. j. 149178/2014/KUSK ze dne 31. 10. 2014 byl významný vliv změny RP na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Rovněž z hlediska zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, nebyly vzneseny žádné připomínky a nebylo požadováno zpracování dokumentace EIA. Navíc po novele stavebního zákona, § 61 odst. 2, nyní nelze regulačním plánem nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu a nyní se hodnocení vlivů RP na ŽP nezpracovává.

D) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Jak je uvedeno výše, po novele stavebního zákona není již stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí vydáváno. Řešení RP nemůže nahrazovat územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

E) SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ÚŘADU K POSOUZENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ZOHLEDNĚNO

Jak je uvedeno výše, po novele stavebního zákona není již stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí vydáváno. Řešení RP nemůže nahrazovat územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna regulačního plánu vychází z platného schváleného regulačního plánu (CAAD studio, Ing. arch. Jaroslav Novák 9/2009) a zadání (město Roztoky, pořizovatel Ing. arch. Radek Boček ze dne 25. 3. 2015). Ke změnám a úpravám dochází v rozsahu celého regulačního plánu. Změny jsou v souladu s územním plánem města Roztoky (kolektiv autorů 1995).

Řešení změny RP bylo průběžně konzultováno s dotčenými orgány a správci sítí, zejména byla ověřována možnost napojení smíšeného území z ulice Lidické. Odbor dopravy Městské části Černošice Ing. Špaček i DI Policie ČR p. Plešák, Zborovská ul. Praha 5, navrhované řešení odsouhlasili. Většina pozemků dotčených změnou RP patří společnosti Talora a.s., resp. Městu Roztoky, s majiteli pozemků byly změny konzultovány a předběžně odsouhlaseny. Napojení na vodovod a kanalizaci bylo konzultováno se správcem sítí, Severočeské vodovody a kanalizace a.s., pan Horvath. Telekomunikační rozvody byly konzultovány s firmou Connect, Ing. Stahl.

i. odůvodnění navržených funkčních změn ve využití území:

Všeobecně smíšené území:

Slouží bydlení a zařízení drobné výroby a služeb, které bydlení podstatně neruší. Jako vhodné jsou obytné budovy, kancelářské a obchodní budovy, obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování, jiná zařízení drobné výroby a služeb, zařízení správní, církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jako součást garáží a parkingů. Jako výjimečně přípustné lze umisťovat čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, zábavní zařízení a zahradnictví.

Všeobecně obytné území:

Slouží převážně pro bydlení s možností umístění vybavenosti významem nad rámec daného území. Dominantními stavbami jsou obytné budovy. Jako vhodné jsou obchodní zařízení, veřejné stravování, nerušící služby a drobné provozy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a malá ubytovací zařízení. Jako výjimečně přípustné lze umisťovat obchodní a kancelářské budovy, ubytovací zařízení, zařízení správní, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů jako součást parkingů a garáží.

Čistě obytné území:

Slouží výlučně pro bydlení. Dominantními stavbami jsou obytné budovy. Jako vhodné jsou drobná hřiště pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel území. Jako výjimečně přípustné lze umisťovat obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby pro

uspokojení potřeb obyvatel území, malá ubytovací zařízení, kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, mateřské a základní školy pro obsluhu tohoto území. Navrhované změny ještě více naplňují původní cíle územního plánu vrácením smíšené zóny podél ulice Lidické. Převážná část řešeného území je vymezena pro bydlení v soliterních rodinných domech doplněná zelení formou parků a stromořadí, což odpovídá charakteru okolní zástavby. Organizační osnovou území je roštový dopravně obslužný systém. Hlavní komunikace je ulice Na Panenské / dle původního místního názvu lokality / propojující hlavní vstupy do území: západní – od Přemyslovské ulice a jižní z ulice Lidické. Osnovu doplňují dvě ulice rovnoběžné s Lidickou napojené z Přemyslovské, a to ulice Václava Havla a ulice Lederova. Samostatnou smyčku tvoří obslužná komunikace k rodinným domům ve východní části pozemku, ulice Ke Kocandě. Komplementárně, a přitom nezávisle na uvedeném dopravně obslužném roštu, existuje osnova pěších tahů a průchodů územím, propojující jeho „vnější“ (severní a východní) partie. Hlavní páteřní osu tvoří pěší komunikace od východu k západu se stromořadím, která pokračuje parkem u mateřské školy a dále nově realizovanou lávkou do stávající zástavby v Žalově, ulice Smetanova. Směrem severojižním je navrženo propojení stávajícím schodištěm k zástavbě v ulici Na Panenské a chodníkem mezi řadovými domy „A“ a domy „E“ a dále přes park P2 obytnou ulicí mezi rodinnými domy „C“ do ulice Lederova. Separace motorové a pěší dopravy spolu s maximálním důrazem na prostupnost území je podstatnou charakteristikou urbanistického řešení RP. Všechny tyto záměry jsou buď realizovány, nebo plně respektovány Změnou RP.

hmotové řešení

Hmotové uspořádání vychází z původního regulačního plánu. Zásadně upravuje řešení kolem ulice Lidické, kde původně navrhované bytové domy se 4 NP jsou nahrazeny smíšeným územím. Zde budou realizovány objekty výroby a služeb tak, aby maximálně izolovaly provoz a hluk v Lidické s maximální výškou 3 NP, severně od smíšené zóny jsou navrženy bytové domy o třech podlažích plus jedno ustupující. Tato výstavba propojuje již realizované bytové domy /značené F/ a bytové domy za čerpací stanicí v Přemyslovské. Celé území mezi Lederovou a pěší osou je ponecháno pro výstavbu rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích. Tím se celá lokalita Na Panenské výrazně přiblíží okolí, tedy převážně zástavbě rodinnými domy.

urbanistické uspořádání

Popsaným urbanistickým uspořádáním je kladen důraz jak na respektování místního architektonického kontextu Roztok coby „zahradního města“, tak na respekt ke krajinnému rázu i „duchu místa“. Smíšené území koresponduje s výrobou a službami na protější – jižní straně ulice Lidické, bydlení v bytových domech tvoří přechod do zástavby čistě rodinných domů. V maximální míře je posílena zeleň jako součást celkového řešení. Viz výkres č. 13 Urbanistické řešení ". Ve všech realizovaných i navrhovaných komunikacích je navržena doprovodná zeleň, jsou vymezeny plochy pro parky, které musí být realizovány v návaznosti na přilehlé stavby. Výškové uspořádání nenaruší charakter místa a nebude působit rušivě ani v dálkových pohledech, protože v žádném místě nebude převyšovat již realizovanou výstavbu v okolí. Protože celé řešené území je již dnes obklopeno ze všech stran stávající výstavbou dojde k doplnění městské struktury, aniž by docházelo k expanzi zástavby do volné krajiny.

ii. odůvodnění navržených změn v dopravním řešení

všeobecné podmínky

Území je vymezeno na jihu ulicí Lidická (III/2421), na západě ulicí Přemyslovská (III/2422), na severu stávající zástavbou rodinných domů a na východě Žalovským potokem. Celé území je v rozmezí výšek 235-261 m.n.m. a výrazně svažuje k severovýchodu. Z původního regulačního plánu byla již většina komunikací realizována. Jedná se u ulice Na Panenské, Lederova, Václava Havla, Ke Kocandě, Veselého a Kuželova. V tomto návrhu úpravy regulačního plánu jsou tyto komunikace, včetně chodníků, parkovacích ploch a zeleně brány jako komunikace stávající. V souladu s koncepcí rekonstrukce komunikace v ul. Lidická je respektován návrh umístění autobusové zastávky poblíž křižovatky s ul. Přemyslovská a levý odbočovací pruh u vjezdu do lokality z této ulice (řešení křižovatky Lidická x Na Panenské dle návrhu zpracovávané DÚR, spol. PUDIS, s.r.o.)

vnější hromadná autobusová doprava

V blízkosti křižovatky Lidická x Přemyslovská je autobusová zastávka „Roztoky, rozcestí Žalov“ která je obsloužena třemi linkami MHD PID. Jedná se o příměstské linky č. 340 (Dejvická → Roztoky, Levý Hradec), 350 (Dejvická → Okoř) a 359 (Suchdol → Roztoky,

Bělina). Dále zde staví jedna noční linka ČSAD Kladno č. 604 (Vítězné náměstí → Lichoceves, Noutonice).

železnice

Vlaková stanice „Roztoky u Prahy“ je vzdálena cca. 2,3km a v její blízkosti, v ul. Nádražní je autobusová zastávka „Roztoky nádraží“, která je také obsloužena výše uvedenými autobusovými linkami. Železniční zastávka Žalov je vzdálená cca 1,5km.

širší vztahy

Území je připojeno na místní komunikační síť ve čtyřech bodech. Na jihu je napojení z ulice Lidická (silnice III/2421), na západě jsou dvě napojení z ulice Přemyslovská (silnice III/2422) a jedno napojení je ze severu z obytné zóny. Protože ulice Lidická je v této lokalitě hlavní sběrnou komunikací směřující do Prahy, bude napojení z této ulice pravděpodobně nejvytíženější. Naopak napojení na severu bude sloužit především současným obyvatelům stávajících rodinných domů. Připojení areálu na hromadnou dopravu je v ulici Lidická (BUS). Zastávky jsou v docházkové vzdálenosti izochrony 5 min.

komunikace

V rámci této změny je v řešeném území nově upraveno několik částí původního regulačního plánu:

- napojení pozemků smíšeného území podél ulice Lidická,
- chodník podél ulice Lidická,
- napojení bytových domů z ulice Lederova,
- obytné zóny severně od ulice Lederova,
- úprava chodníků.

Komunikace budou opatřeny systémem vodorovného a svislého dopravního značení. Všechny zpevněné plochy a komunikace budou lemovány betonovými obrubníky. Odvodnění zpevněných ploch bude provedeno příčným a podélným spádem do uličních vpustí. Konstrukční plán bude odvodněna do drenáží napojených buď do kanalizačních

šachet, nebo do uličních vpustí. Konstrukce vozovek a parkovacích stání budou navrženy dle TP 170-Navrhování vozovek pozemních komunikací v tl. do 50 cm.

napojení pozemků smíšeného území podél ulice Lidická

Severně od ulice Lidická je navrženo 5 pozemků s funkcí smíšeného území. Tyto pozemky je třeba napojit na veřejnou komunikační síť. Je třeba respektovat stávající stav v ulici Lidická, včetně stávajícího příkopu na její severní straně. Zároveň je třeba respektovat návrh rekonstrukce Lidické ulice (umístění autobusové zastávky poblíž křižovatky s ul. Přemyslovská a levý odbočovací pruh u vjezdu do lokality z této ulice – řešení křižovatky Lidická x Na Panenské).

3 pozemky jsou napojeny dvěma sdruženými sjezdy z ulice Lidická (silnice III/2421). Pro napojení na stávající ulici Lidická budou pod sjezdy v místě stávajícího příkopu trubní propustky předpokládaného průměru 800 mm. Nejzápadnější pozemek je připojen z ulice Přemyslovská (silnice III/2422), východní pozemek je napojen samostatným vjezdem z ulice Na Panenské.

Přes všechny vjezdy je veden nový chodník. U všech sjezdů, ale zejména v ulici Přemyslovská je doporučeno napojení provést jako chodníkový přejezd, tedy nesnižovat chodník na úroveň vozovky, ale sjezd zdvihnout do výškové rovny chodníku.

U všech sjezdů byly prověřeny rozhledové poměry na rychlost 50 km/h (vzdálenost pro zastavení 35m) a rozhledy vyhovují. Pro zajištění dostatečného rozhledu bude nutné pokácení některých stávajících stromů podél ulice Lidická. Rozhledové poměry musejí být splněny i po rekonstrukci ulice Lidické. V rozhledových polích nesmí být vysazovány žádné stromy ani keře, které by mohli dorůst výše než 0,75m.

Připojení všech pozemků musí splňovat požadavky §12 Vyhlášky č. 104/1997 Sb. kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

chodník podél ulice Lidická

V souladu se zadáním je navržen nový chodník podél ulice Lidická. Jeho poloha je zvolena tak, aby respektovala návrh rekonstrukce ulice Lidická.

Navržená šířka chodníku se pohybuje od 2,0 do 2,5m.

Stejně jako ostatní nové chodníky v řešeném území, bude proveden v konstrukční tloušťce cca 25cm s povrchem například ze zámkové betonové dlažby. V prostoru přechodu pro pěší bude chodník opatřen bezbariérovou úpravou a vodíci a signálními pásy pro nevidomé.

napojení bytových domů z ulice Lederova

Na jižní straně ulice Lederova jsou navrženy bytové domy. V souladu se zadáním je předpokládáno, že odstavná stání budou řešena v podzemních hromadných garážích jednotlivých bytových domů.

V případě, že budou navržena podzemní garážová stání, jsou z ulice Lederova navrženy 2 rampy. Každá rampa bude obsluhovat 2 bytové domy. Rampy budou obousměrné s doporučenou šířkou 6m. Pro nezakryté rampy je maximální povolený podélný sklon v ose rampy 10%.

obytné zóny severně od ulice Lederova

Severně od ulice Lederova je navržena výstavba rodinných domů. Pro obsluhu těchto rodinných domů jsou již v platném RP navržené místní komunikace. Tyto komunikace budou řešeny jako obytné zóny, tedy se stavební úpravou vjezdu zvýšením do úrovně chodníků a uliční prostor bude v jedné úrovni s vyloučením zbytné dopravy. Lze je zařadit podle ČSN 73 6110 jako obytné zóny funkční třídy D1.

Vzhledem ke změně typu zástavby oproti platnému RP dochází k úpravě těchto komunikací. V souladu s vyhláškou č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, je šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, navržena 8m.

U rodinných domů je předpoklad, že všechna požadovaná parkovací stání budou realizována na vlastním pozemku příslušného rodinného domu. V obytných zónách jsou navržena podélná stání.

Obytné zóny budou navrženy v souladu s TP 103 Navrhování obytných a pěších zón.

Obytná zóna je navržena jako slepá obousměrná jednopruhová komunikace s podélnými parkovacími stáními a plochami zeleně. V souladu se zadáním se předpokládá neoplocení pozemků rodinných domů, proto jsou podélná stání navržena 2,0m široká. Délka stání je navržena 6,75m.

Protože délky obytných zón nepřesahují 100m, nejsou navrhována obratiště.

Vjezd do obytné zóny je navržen přes chodníkový přejezd, což vyžaduje úpravu již stávajících zárodků vjezdů do obytných zón.

zatřídění komunikací

Podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích jsou všechny stávající i navrhované pozemní komunikace zařazeny jako „místní komunikace III. třídy, obslužná komunikace“.

Podle ČSN 73 6110 – projektování místních komunikací, jsou pozemní komunikace zařazeny do dvou různých funkčních skupin.

- funkční skupina C – obslužné komunikace ve stávající i nové zástavbě (ulice Lederova, Václava Havla, Na Panenské, Ke Kocandě)
- funkční skupina D1 – obytné zóny (4 obytné zóny severně od ulice Lederova a ulice Kuželova a Veselého)

úprava chodníků

Na základě zjištěného stavu již realizovaných staveb a výše uvedených nových návrhů jsou navrženy drobné úpravy na chodnících a plochách pro pěší. Jedná se o drobné úpravy směrového vedení tras.

Vnitřní cesty parků budou řešeny samostatným projektem parkových úprav.

Chodníky budou provedeny v konstrukční tloušťce cca 25cm s povrchem ze zámkové betonové dlažby. V prostoru přechodu pro pěší bude chodník opatřen bezbariérovou úpravou a vodícími a signálními pásy pro nevidomé.

doprava v klidu

U rodinných domů je předpoklad, že všechna požadovaná parkovací stání budou realizována na vlastním pozemku příslušného rodinného domu. V obytných zónách jsou navržena podélná stání.

Odstavná stání bytových domů se upřednostňuje v podzemních hromadných garážích bytových domů. Možnost realizace vjezdových ramp z ulice Lederova byla prověřena a rampy jsou prostorově realizovatelné. V případě realizace odstavných stání na povrchu, bude jejich umístění řešeno v dalších fázích projektové přípravy bytových domů, a to při zachování všech regulativů.

Doprava v klidu u objektů H (severně od ulice Lidická) bude řešena na vlastních pozemcích jednotlivých objektů, a to podle jejich skutečného využití (druhy a plochy komerčních ploch a počty bytových jednotek).

Jelikož nyní není známa přesná podoba navrhovaných bytových domů (počet bytových jednotek a jejich velikost), nelze ověřit, zda stávající podélná stání v ulici Lederova budou splňovat budoucí nároky bytových domů na dopravu v klidu. Přesto je navrženo vybudovat dalších 7 podélných parkovacích stání v jednom „zálivu“. Jejich uspořádání je stejné jako u dvou stávajících parkovacích zálivů.

užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (obecné požadavky)

Pro potřeby osob s omezenou schopností pohybu je v návrhu změny stanoveno, že všechny zřizované přechody jsou bezbariérové. Projektant upozorňuje na nutnost dodržení maximálního výškového rozdílu mezi vozovkou a rampovou částí přechodu 0,02m a dále na dodržení maximálních sklonů rampové části bezbariérového přechodu 8,33%.

Pro naplnění potřeb osob s omezenou schopností orientace změna stanovuje následující požadavky:

Na všech přechodech musí být zajištěno hmatně vnímatelné rozlišení vstupu do vozovky. Pro tento účel se zřizují varovné pásy o rozměrech 0,4m x délka sníženého obrubníku.

Varovné pásy budou umístěny za snížený obrubník směrem do chodníku. Délka varovného pásu směrem ke styku se signálním pásem musí být minimálně 0,8m, doporučuje se symetrické umístění signálního pásu. Dále musí být zajištěno také hmatné vedení ve směru přecházení. Pro tento účel se zřizují signální pásy šíře 0,8m nebo tuto funkci přebírá obrubník vedený ve směru přecházení. Signální pásy musejí být ukončeny u přirozené vodící linie (obrubníky trávníků, stěny domů). Změna směru signálních pásů se provádí v pravém úhlu. Minimální délka signálního pásu je 1,5m, ve výjimečných a místní situacích odůvodněných případech lze po projednání se SONS (Sjednocená organizace nevidomých a slabozrakých) lze připustit i méně.

Varovné pásy (s výjimkou mozaikového chodníku) musí být vizuálně kontrastní oproti okolí, u signálních pásů i umělé vodící linie je kontrast doporučen. Na chodníku z kamenné mozaiky musí být použity speciální hmatové prvky z umělého kamene, které budou olemovány žulovými rovinnými dlaždicemi šířky 0,30m (musí být zajištěny odpovídající protiskluzové vlastnosti).

Pro zhotovování signálních i varovných pásů (s výjimkou dlažby mozaikové) musí být použita schválená dlažba s výstupky tvaru komolého kužele, při použití prvků tvaru i musí být bezpodmínečně použito krajovek pro zarovnání. Signální a varovné pásy musí být vizuálně kontrastní oproti okolí (sytnost + barva). U obrubníku trávníku se (dle prováděcí vyhlášky k stavebnímu zákonu) výjimečně připouští pro hmatné vedení výška zarážky pro slepeckou hůl jen 0,06m. Důvodem je strojní údržba (sekání) trávníků.

Dokumentace změny RP není určena pro realizaci stavby. V případě změny podkladů, či vzniku nových skutečností, si projektant vyhrazuje právo posouzení dopadu těchto změn na řešení a eventuálně doplnění, nebo úpravu projektu. Veškeré dodávky, práce a výkony musí splňovat Technické kvalitativní podmínky staveb pozemních komunikací (TKP), platné české zákony, normy, hygienické předpisy a nařízení. Dodavatel stavby musí dbát montážních a technologických pokynů příslušných výrobců stavebních prvků a konstrukcí uvedených v této dokumentaci.

G) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Pořizovatel konstatuje pro prověření obsahu dokumentace návrhu změny RP, že byly dodrženy podmínky schválené zadání, rozbor jednotlivých kapitol zadání změny RP je proveden dále pod textem:

- Ad A) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – vymezené řešené území bylo dodrženo s tím, že z regulace byly vyjmuty části již zkolaudovaných nebo rozestavěných staveb, na které bylo vydáno v době zpracování RP rozhodnutí o umístění stavby nebo stavební povolení.
- Ad B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ – funkční využití území je plně v souladu se zadáním. Funkční využití odpovídá zadání dle bodu 5. včetně prostupnosti územím pro pěší, umístění mateřské školy a rezervy pro umístění suchých poldrů.
- Ad C) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB – požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb byly splněny. Všechny parametry – velikost pozemků, zastavěná plocha, koeficienty zeleně, výška zástavby atd. byly splněny přesně v souladu s body 6–14 zadání.
- Ad D) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ – požadavky byly dodrženy, návrh změny RP naopak redukuje počet nových obyvatel oproti měněnému RP o 456 a v případě počtu parkovacích míst dochází ke snížení oproti měněnému RP o 153 parkovacích míst, což je z pohledu platného ÚPnSÚ i celkové urbanistické struktury města pozitivní a dokládá to naplnění definovaných požadavků na ochranu a rozvoj hodnot v území.
- Ad E) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY – byly naplněny v souladu se zadáním, viz odůvodnění této změny, výroková část změny řeší jak zatřídění komunikací, tak napojení pozemků smíšeného území podél ulice Lidická, napojení bytových domů z ulice Lederova, napojení obytné zóny severně od ulice Lederova, úpravy chodníků, parkování (doprava v klidu), tak i užívání dopravních staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (obecné požadavky).

- Ad F) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – změna obsahuje výkres veřejně prospěšných staveb a opatření a obsahuje ve výrokové části výčet těchto staveb a opatření v souladu se schváleným zadáním.
- Ad G) POŽADAVKY NA ASANACE – návrh změny nenavrhuje žádné asanace, což je plně v souladu se schváleným zadáním změny.
- Ad H) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY) – změna v odůvodnění analyzuje požadavky Politiky územního rozvoje ČR ve znění její 1. aktualizace a konstatuje soulad řešení této změny s tímto dokumentem, resp. konstatuje, že řešení změny i záměry v něm obsažené jsou natolik drobné, že nemohou být v rozporu s touto celostátní politikou, totiž konstatuje o Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací, změna je zpracována v souladu s požadavky vyhlášky 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny obsahuje náležitosti vyžadované § 21 této vyhlášky, z hlediska veřejného zdraví byly uplatněny stanoviska KHS STČ kraje, které byla plně respektována, z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin není řešené území změny RP tímto nijak dotčeno, stejně tak řešené území změny není dotčeno vymezením záplavových území a ochrana před povodněmi je řešena návrhem poldrů.
- Ad I) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ – zde se návrh změny RP rozchází se schváleným zadáním, které předpokládalo, že změna RP nahradí územní rozhodnutí na jím navržené rodinné domy, bytové domy, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a stavby a zařízení na plochách veřejných prostranství mezi bytovými domy a stavbami dopravní a technické infrastruktury. Nakonec ale došlo ke shodě mezi investorem a pořizovatelem, že

vzhledem k tomu, že RP nemůže po změně SZ nahrazovat územní rozhodnutí u staveb, kde lze předpokládat proces EIA, nebude součástí návrhu změny RP tento výčet, tj. změna RP nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

- Ad J) POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ – od schválení zadání změny RP došlo ke změně legislativy, nyní již RP nemůže nahrazovat územní rozhodnutí u staveb a záměrů, které by si vyžádaly samostatně hodnocení EIA, proto hodnocení vlivů změny RP nebylo požadováno příslušným orgánem ochrany ŽP a nebylo v etapě návrhu změny ani prováděno.
- Ad K) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI - plánovací smlouva ze dne 15.3.2010 existuje k platnému RP, na základě usnesení ZM Roztoky ze dne 26. 10. 2016, kdy bylo podmíněno vydání změny RP Panenská II navázáním na předchozí uzavření plánovací smlouvy mezi Městem Roztoky a majiteli dosud nezastavěných pozemků, je tento požadavek zadání plně akceptován.
- Ad L) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ – pořizovatel konstatuje splnění technických požadavků zadání na obsah dokumentace změny RP s výjimkou měřítka výkresové části, po dohodě pořizovatele a projektanta bylo na jeho žádost upuštěno od měřítka 1 : 500, výkresy by byly nepřiměřeně velké, a toto původní v zadání definované měřítko bylo nahrazeno měřítkem 1 : 1000, které stále ještě zaručuje dostatečnou podrobnost a čitelnost změny RP, s touto změnou pořizovatel souhlasil i s ohledem na to, že změna RP nebude v dohodě s investorem nahrazovat územní rozhodnutí a nemusí se tedy nyní svojí podrobností blížit DÚR.
- Ad M) POŽADAVKY VYPLYNUVŠÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY RP – požadavky vplynulé ze stanovisek dotčených orgánů nebo s jejich požadavků na obsah návrhu změny byly naplněny.

H) VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH DLE UST. §67 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Během veřejného řízení o návrhu změny č. 1 RP Roztoky – Panenská II byly uplatněny tyto námítky s následujícím návrhem na jejich vypořádání:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky námítky (kráceno pořizovatelem)	VÝROK pokyny pro úpravu změny / odůvodnění
1 / ING. MARCEL ŠPIRK / 18. 10. 2016 1) Celé řešené území velmi výrazně svažuje k severovýchodu a zároveň, jak plyne z dokumentu Rozbor právního stavu souladu dokumentací ÚPSÚ Roztoky a RP Panenská II z ledna 2014, nebyla při stavbě místní komunikace (dnes ulice Václava Havla) dodržena niveleta této místní komunikace stanovená platným regulačním plánem, ale je ve skutečnosti umístěna o jeden metr výše. Tím došlo ke zhoršení výchozích podmínek stávající zástavby na severní straně pozemku se stavbou S06. Za tohoto stavu dojde při realizaci staveb S06 a S05 v navržených regulativech k výraznému zhoršení úrovně denního osvětlení obytných místností v 1. NP č.p. 1843 a snížení přístupu slunečního svitu. Pro omezení těchto a případných dalších negativních vlivů na č.p. 1843 a stávající zástavbu navrhuji snížit počet podlaží u staveb S06 a S05 na 1 NP a 1 PP a stanovit jako regulativ tomu odpovídající maximální výšku stavby, nebo stanovit ustupující 2. NP směrem ke stávající zástavbě	VYHOVĚT Podmínka ustupující 2. NP bude vložena jako závazný regulativ pro pozemky S06 a S05. Ustoupení 2. NP bude muset být min. o 25% oproti zastavěné ploše 1. NP. Tato podmínka bude vložena do výrokové části změny RP na str. 7 do podmínek pro „Solitérní rodinné domy značené S01 – S06“.

v ulici Na Panenské jako podmínku, a nikoliv pouze jako doporučení. 2) Změna RP doporučuje řešit výškové vyrovnání terénních nerovností převážně svažováním a pouze tam, kde to stavebně technické podmínky nedovolí, řešit problém umístěním opěrné zdi na hranici pozemku. Z důvodu možného chybného výkladu a omezení možných negativních vlivů na stávající zástavbu navrhuji ve změně RP jasně definovat obsah pojmu stavebně technické podmínky a stanovit, že stavebně technické řešení musí vždy v maximální možné míře respektovat výškové úrovně stávající terénu. 3) Dále navrhuji stanovit podmínky, za jakých bude možné ve výjimečných případech postavit opěrnou zeď na hranici pozemku tak, aby k tomu nemohlo dojít pouze z důvodů náročnosti zemních či jiných stavebních prací nebo z důvodu vyrovnání terénních nerovností nezastavěných částí pozemku. Z důvodu omezení možných negativních vlivů na stávající zástavbu na severní straně řešeného území pak navrhuji doplnit do regulačního plánu provedení opěrné zdi umístěné na hranici pozemku ve sklonu minimálně 40° od svislice a umožňující její osázení nízkou vegetací.	VYHOVĚT Budou vysvětleny stavebně technické podmínky (svažitost, základací poměry, geologie, apod.). Věta „ <i>Stavebně technické řešení staveb musí v max. možné míře respektovat výškové úrovně stávající terénu.</i> “ bude vložena do výrokové části změny RP jako tzv. výstupní limity a součást stanovené urbanistické koncepce celé lokality Panenská II.
2 / BROUKUS DOLLUS, o.s. / 19. 10. 2016 1) Pozemek pro MŠ byl oproti původnímu RP	VYHOVĚT Konkrétní podoba a umístění opěrné zdi bude předmětem až navazujících správních řízení. Do výroku změny RP bude vložena věta: „Výškové vyrovnání na hranici pozemků bude přednostně řešené svažováním, pouze tehdy, kdyby tento způsob vyrovnání terénu znemožnil nebo podstatně ztížil využití nově vzniklé stavební parcely pro její účel předepsaný tímto RP, je možné přistoupit k realizaci opěrné stěny za podmínek stanovených touto změnou RP“.
	NEVYHOVĚT

<p>zmenšen o pozemek označený K1. Podle nás není žádný důvod zmenšovat plochy vyhrazené občanské infrastruktuře. Je třeba si uvědomit, že stávající část lokality Panenská II je vystavěna zcela bez pozemků pro infrastrukturu. K argumentu, že nelze problémy způsobené jedním developerem přenášet na developera jiného je třeba dodat, že společnost TALORA, a.s. je spoluvlastněná panem Vojtěchovským, spoluvlastníkem původního developera (spol. Luneta) a že společnost TALORA, a.s. koupila tyto pozemky od společnosti Luneta, a.s. tedy vlastnické vztahy jsou kontinuální.</p> <p>2) Zeleň podél ulice Lidická je v současném stavu možná dostačující. Ale z hlavního výkresu je zřejmé, že po rozšíření ulice Lidická z této zeleně nezbyde nic, navíc zde nebude ani místo pro rozšíření chodníku u zastávky. Pozemky H01 až H05 požadujeme adekvátně zmenšit tak, aby zde i po budoucí rekonstrukci ulice Lidická vznikl rozumný zelený pás a místo pro chodník, min, šíře 3m. V místě zastávky pak rozšířený na alespoň 4 až 4,5m. Rozšíření je nutné pro bezpečné projetí cyklistů při vystupování lidí z autobusu.</p> <p>3) Plocha označená „P1e – zeleň zvláštního určení“. Podle definice se v podstatě nejedná o veřejnou zeleň, ale o soukromou zahradu. Požadujeme zrušit typ „zeleň zvláštního určení“ a přesunout plochu P1e do kategorie</p>	<p>Již součástí zadání změny RP Panenská II byla pod bodem (12) stavba polyfunkčního objektu v centru urbanistické kompozice. Polyfunkční objekt K01 je definován výrokem změny RP na str. 8 jako „gastro provoz, kavárna, společenský sál apod. v kombinaci s bydlením v centru řešeného území bude mít max. 3 NPplus 1PP, bydlení nepřesáhne 50% podlahové plochy objektu“, je zde tedy plně zachována funkce občanské infrastruktury, občanské vybavenosti, jak uvádí námitka.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>V rámci schválení zadání je pod bodem (14) uvedeno „Kolem ulice Lidické bude ponechán pás zeleně v přiměřené šíři, umožňující výsadbu zeleně formou stromořadí“. V rámci tohoto schváleného zadání zodpovědný projektant změny RP vyhodnotil, že šířka tohoto pruhu má být min. 8m od stávající komunikace. Za přiměřenou tuto šíři zeleně považovalo dle svého usn. č. 46-4/15 i zastupitelstvo města Roztoky.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Plocha zůstane ve změně RP označena tak jak je, ale podmínek jejího využití na str. 4 výrokové části změny bude doplněno, že tato „veřejná zeleň zvláštního určení“ musí zůstat</p>	<p>„veřejná zeleň“.</p> <p>4) Z definice „veřejná zeleň“ vypustit možnost využití pro soukromé předzahrádky. To by se nejednalo o veřejnou zeleň.</p> <p>5) U veřejné zeleně v textové části požadujeme taxativně zakotvit její neoplotitelnost.</p> <p>6) Opěrné stěny mezi stávající zástavbou a domy S01 až S06 požadujeme omezit výškou do max. výše 1,5m. Uvedená výška 2m je příliš. Horizontální vzdálenost k dalšímu stupni opěrné stěny potom zvýšit z uvedených 60cm na 1,2m.</p> <p>7) Zastavěnost solitérních domů S01 až S06 je uvedena 35%. V Roztokách je zvykem max. 30% (např. RP Dubečnice). Požadujeme snížit KZP na 30%.</p>	<p>veřejně přístupná bez omezení, byť může být oplocena a plnit funkci předzahrádky např. kavárny nebo restauračního zařízení.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Bude vypuštěn text „výjimečně přípustné: oplocené předzahrádky u bytů v přízemí bytových domů“ bez náhrady.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Již dnes je na str. 4 text „tyto plochy nesmí být oploceny“, po vypuštění výjimečně přípustného využití je tato formulace odpovídající tomu, co požaduje námitka.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Text a schéma na str. 5 výrokové části změny byl předmětem dlouhého jednání mezi majitelem pozemků a developer a zástupci města a pořizovatelem. Schéma je nutné chápat jako mezní, ještě přípustné řešení dle změny RP, ale v rámci územního nebo stavebního řízení může být řešení odsouhlasené stavebním úřadem, jako výsledek daného individuálního správního řízení ještě přísnější.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>KZP byl zde navržen o 5% vyšší z důvodu složitější modelace terénů oproti jiným plochám (E01-E05 a C01-C21), kde je zastavěnost stanovena na uváděných 30%. Ale vzhledem k tomu, že pořizovatelem nevyhověl požadavku námítky č. 1 na snížení podlažnosti na 1 NP, a připustil i nadále 2 NP</p>
--	--	--	---

<p>8) U bytových domů je pokyn nezapočítávat do KZP garáže, pokud je jejich střecha zelená a pochůzí. Požadujeme doplnit toto ustanovení o následující podmínky – min. tl. Vegetační vrstvy bude 50cm, horní úroveň zelené střechy bude v úrovni okolního terénu.</p> <p>9) Požadujeme v textu RD zaměnit slova „doporučujeme“ a „je doporučeno“ za striktní požadavek. Jedná se o závazný dokument a tato formulace je příliš vágní.</p>	<p>(ustupující) a velikost jednotlivých stavebních pozemků zde převyšuje 1000m², je 300m² zastavěné plochy (bez zpevněných ploch) dostatečné plocha i pro nadstandardně dimenzované vily a požadavku se vyhovuje.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Tloušťka vegetační vrstvy pochůzí střechy bude ponechána na konkrétním projektu a daném územním / stavebním řízení, jde již nad podrobnost RP. Do výroku bude doplněno do podmínek pro BD, že „<i>Horní úroveň zelených pochůzných střech podzemních garáží musí navazovat na okolní upravený terén.</i>“ tak, aby se předem zabránilo účelovému technickému řešení podzemních staveb obcházejících toto ustanovení.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Kompletní dokumentace bude ještě před předložením k vydání do ZM podrobena důsledné kontrole a příp. korektuře formálních nedostatků ze strany pořizovatele. Bude snahou všechny doporučující formulace vypustit. Ve výjimečných případech to nebude možné, RP je vodítkem stanovujícím rámcové regulativy pro navazující územní a stavební řízení, nemůže naprosto přesně, zejména v otázkách urbanistické koncepce, diktovat vše exaktně přesně stavebnímu úřadu – je zde nutné nechat prostor i pro správní úvahu stavebního úřadu.</p> <p>VYHOVĚT</p>
<p>10) V kap. Komunikace požadujeme doplnit ustanovení o příčných prazích následujícím: „prahy budou provedeny stavebně, v rámci konstrukce komunikace“.</p> <p>11) Do kap. „Odvodnění“ přidat požadavek na likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku vsakem. Vzhledem k nepříznivým vsakovacím podmínkám v lokalitě je požadováno umístění akumulární dešťové nádrže na zalévání o kapacitě min. na jednorázové zachycení srážkového úhrnu 35mm. Tedy 3,5m³/100m² odvodňované plochy.</p> <p>12) Vyžadujeme doplnit do textu RP požadavky na etapizaci výstavby (zejména vztah parků a občanské vybavenosti v závislosti na ostatní výstavbě).</p>	<p>Není důvod zde nevyhovět, námitka pravděpodobně směřuje k zamezení instalace tzv. žlutých želv na vozovku, což není urbanisticky ani vizuálně hezký a pozitivní prvek a pořizovatel se s tímto názorem ztotožňuje.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Již nyní je na str. 9 výrokové části změny uveden závazný text. „Současně návrh změny předepisuje likvidaci dešťových vod na vlastních pozemcích s odvodem dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace pouze z komunikací.“ Způsob naplnění tohoto imperativu bude předmětem individuálních územních a/nebo stavebních řízení.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Bude upraven výkres č. 10, který formou šipek jasně ukáže provázání dle kap. o) na str. 13, tj. že „podmínkou kolaudace posledního z realizovaných objektů C je kolaudace mateřské školy a realizace parku P3, podmínkou kolaudace objektu H01 je realizace parkové plocha P1e, podmínkou kolaudace objektu S01 je realizace parkové plochy P1c, podmínkou kolaudace prvního z objektů C01 – C03 je realizace parkové plochy P1a a P1b a podmínkou kolaudace posledního z objektů E je realizace parkové plochy P2“.</p> <p>3 / RADEK PŘIBYL / 24. 10. 2016</p> <p>1. Opěrné stěny mezi stávající zástavbou a</p> <p>NEVYHOVĚT</p>

<p>domem S02 požadujeme omezit výškou do max. výšky 1,3m. Původní uvedená výška je 2m. Horizontální délku odskoku v horizontální rovině k dalšímu stupni opěrné stěny požadujeme zvýšit z původních 60cm na 1,8m. Pozemek zahrady ve stávající zástavbě má v kolmé ose na opěrnou zeď délku cca 7m. Zastínění zahrady a domu by při původních návrzích rozměrů opěrné zdi bylo velmi výrazné.</p> <p>2. V textu RP jsou v rozhodnutích uváděny výrazy „doporučujeme“ příp. „je doporučeno“. Neboť se jedná o závazný dokument, požadují uvádět striktní výrazy – uváděná tvrzení jsou příliš vágní.</p> <p>3. Zastavěnost solitérních domů S01 až S06 je uvedena 35%. V Roztokách je zvykem max. 30% (např. RP Dubečnice). Požadujeme snížit KZP na 30%.</p>	<p>Text a schéma na str. 5 výrokové části změny byl předmětem dlouhého jednání mezi majitelem pozemků a developer a zástupci města a pořizovatelem. Schéma je nutné chápat jako mezní, ještě přípustné řešení dle změny RP, ale v rámci územního nebo stavebního řízení může být řešení odsouhlasené stavebním úřadem jako výsledek daného individuálního správního řízení ještě přísnější. Pokud zastínění obytných místností nevyjde nebo újma na kvalitě venkovních prostor stávajících zahrad bude nepřiměřená, stavební úřad v navazujícím stavebním nebo územním řízení nepovolí opěrnou zeď do maxima využívající mezní mantinely dle změny RP.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Kompletní dokumentace bude ještě před předložením k vydání do ZM podrobena důsledné kontrole a příp. korektuře formálních nedostatků ze strany pořizovatele. Bude snahou všechny doporučující formulace vypustit. Dále viz vypořádání námítky výše.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Vzhledem k tomu, že pořizovatelem nevyhověl požadavku námítky č. 1 na snížení podlažnosti na 1 NP, a připustil i nadále 2 NP (ustupující) a velikost jednotlivých stavebních pozemků zde převyšuje 1000m², je 300m² zastavěné plochy (bez zpevněných ploch) dostatečné plocha i pro nadstandardně</p>
<p>4. U bytových domů je pokyn nezapočítávat do KZP garáže, pokud je jejich střecha zelená a pochůzí. Požadují doplnit toto ustanovení o následující podmínky – min. tloušťka vegetační vrstvy bude 50cm, horní úroveň zelené střechy bude v úrovni okolního terénu.</p> <p>5. V kap. Komunikace požadujeme doplnit ustanovení o příčných prazích následujícím: „prahy budou provedeny stavebně, v rámci konstrukce komunikace“.</p> <p>4 / TEREZA LANDOVÁ / 25.10.2016</p> <p>1) S ohledem na výraznou svažitost území a umístění komunikace Václava Havla o 1 metr výše, než určoval platný regulační plán Roztoky – Panenská II, požadují u domů S06 – S04 snížit podlažnost na 1 NP a 1 PP, což jsou 2 nadzemní podlaží z pohledu stávající zástavby s maximální výškou 9m (dohodnuto při územním řízení). Kromě estetického</p>	<p>dimenzované vily a požadavku se vyhovuje.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Tloušťka vegetační vrstvy pochůzí střechy bude ponechána na konkrétním projektu a daném územním / stavebním řízení, jde již nad podrobnost RP. Do výroku bude doplněno do podmínek pro BD, že „Horní úroveň zelených pochůzných střech podzemních garáží musí navazovat na okolní upravený terén.“ tak, aby se předem zabránilo účelovému technickému řešení podzemních staveb obcházejících toto ustanovení.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Není důvod zde nevyhovět, námitka pravděpodobně směřuje k zamezení instalace tzv. žlutých želv na vozovku, což není urbanisticky ani vizuálně hezký a pozitivní prvek a pořizovatel se s tímto názorem ztotožňuje.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Podmínka ustupující 2. NP bude vložena jako závazný regulativ pro pozemky S06 a S05. Ustoupení 2. NP bude muset být min. o 25% oproti zastavěné ploše 1. NP.</p>

<p>hlediska, kdy nebude najednou nad stávající zástavbou třípodlažní dům, se domníváme, že by měl být brán ohled na obyvatele původní zástavby, kteří již bydlí ve stávajícím území, a ne pouze na zájmy developera. Domy mají kopírovat stávající terén, a ne výšku nově zbudované komunikace (k domům lze sjíždět směrem dolů, tak jak to je v Roztokách běžné), zvláště s ohledem na nedodržení předchozího regulačního plánu přivýstavbě silnice.</p> <p>2) K tomu připomínám, že se změny tohoto území projednávají již přes více než 8 let a předkládaná změna regulačního plánu je již několikátým předložením změn (předchozí v rámci územních řízení). Dům E 05 měl být původně samostatně stojícím rodinným viladomem, nerozumím tomu, proč se z něj nyní stal apartmánový 3podlažní dům a požaduji snížení na původní 2 podlažní dům, který opět kopíruje styl stávající zástavby.</p> <p>3) U Solitérních rodinných domů S01 – S06 je koeficient zastavěnosti pozemků (KZP) stanoven na 35%, na rozdíl od ostatních solitérních domů, kde je KZP 30%. Žádám o snížení koeficientu na 30% u domů 501 - S06.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Všechny navržené bytové domy E01 až E05 mají jednotně stanovenou výšku 2 NP (viz str. 7 výrokové části změny RP, na výkrese navržené regulace je chybně uvedeno „3“ v bublině prostorové regulace, bude opraveno).</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Tyto solitérní RD mají stanovenou max. hladinu zástavby na 2 NP, ale ještě s tím, že doporučeno je řešit 2. NP od ulice V. Havla jako ustupující – pokud má být toto doporučení nediskriminační pro budoucí stavebníky, je navýšena max. půdorysná plocha v přízemí. Výsledkem by měly být vily, které na větším půdorysu budou mít jen drobné 2. NP tak, aby se v rámci navazujících</p>
<p>4) Oproti platnému regulačnímu plánu je pozemek pro mateřskou školu zmenšen ve prospěch polyfunkčního objektu.</p> <p>S navrhovaným stavem nesouhlasím a požadujiponechat výměru pozemku pro mateřskou školu v původní rozloze. V rámci regulačního plánu by mělo být řešeno dostatečné množství parkovacích míst pro školku.</p> <p>5 / ING. LENKA KÁROVÁ / 25.10.2016</p> <p>Jsem vlastník rodinného domu v ulici Na Panenské čp. 1879 umístěném na pozemku parc.č. 3189/126 a 3189/166. V souladu s §85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územníplánování a stavebním řádu, podávám k návrhu změny č.1 regulačního plánu Roztoky – Panenská II následující námítky a připomínky.</p> <p>1. Požaduji stanovit, že řešení stavby musí vždy v maximální možné míře respektovat současné stávající úroveň (výšky) terénu a výškové vyrovnání terénních nerovností musí být řešeno svahováním. Požaduji dále stanovit podmínku, že opěrnou zeď bude možnépostavit na hranici pozemku pouze tam, kde nebude existovat jiné možné stavební řešení.</p>	<p>projektových prací mohlo vyřešit možné zastínění stávajících RD.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat rozsah pozemku tak, jak je, beze změny oproti stávajícímu návrhu změny RP.</p> <p>Pořizovatel se ztotožňuje s názorem zodpovědného projektanta, že plocha pro školku je vymezena v dostatečném rozsahu pro předpokládaný počet dětí a stejně tak plocha P3 veřejné zeleně na tuto plochu přímo od severu navazující.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Ve výroku změny RP zůstane zachován text a schéma na str. 5 výrokové části změny.</p> <p>Rozsah a přísnost regulace opěrných stěn byl předmětem dlouhého jednání mezi majiteli pozemků, developerem, zástupci města a pořizovatelem. Schéma je nutné chápat jako mezní, ještě přípustné řešení dle změny RP, ale v rámci územního nebo stavebního řízení může být řešení odsouhlasené stavebním úřadem, jako výsledek daného individuálního</p>

<p>2. Nesouhlasím se stanovenou maximální výškou opěrné zdi a požaduji omezit možnou výšku zdi na 1,5m.</p> <p>3. S ohledem na výraznou svažitosť území a umístění komunikace Václava Havla o 1 metr výše, než určoval platný regulační plán Roztoky – Panenská II požaduji u domů S06 – S04 snížit podlažnost na 1 NP a 1 PP.</p> <p>4. U solitérních rodinných domů S01-S06 je koeficient zastavěnosti pozemků (KZP) stanoven na 35%, na rozdíl od ostatních solitérních domů, kde je KZP 30%. Žádám o snížení koeficientu na 30% u domů S01 -</p>	<p>správního řízení ještě přísnější.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Na základě přijatého usnesení ZM 200-10/16 ze dne 26.10.2016, které pořizovatel respektuje jako pokyn k přepracování návrhu změny RP dle ust. § 69 odst. 3 stavebního zákona, „bude omezena celková výška opěrné stěny na 4m“.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Tyto solitérní RD mají stanovenou max. hladinu zástavby na 2 NP, ale ještě s tím, že doporučeno je řešit 2. NP od ulice V. Havla jako ustupující – pokud má být toto doporučení nediskriminační pro budoucí stavebníky, je navýšena max. půdorysná plocha v přízemí. Výsledkem by měly být vily, které na větším půdorysu budou mít jen drobné 2. NP tak, aby se v rámci navazujících projektových prací mohlo vyřešit možné zastínění stávajících RD. Rezolutní snížení výškové hladiny na 1 NP by příliš determinovalo budoucí vzhled objektů na „placky“ s vnějším designem bungalovů, což není záměrem ani zodpovědného projektanta, ani pořizovatele změny RP.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Tyto solitérní RD mají stanovenou max. hladinu zástavby na 2 NP, ale ještě s tím, že doporučeno je řešit 2. NP od ulice V. Havla jako ustupující – pokud má být toto doporučení nediskriminační pro budoucí</p>	<p>S06.</p> <p>5. Oproti platnému regulačnímu plánu je pozemek pro mateřskou školu zmenšen ve prospěch polyfunkčního objektu. S navrhovaným stavem nesouhlasím a požaduji ponechat výměru pozemku pro mateřskou školu v původní rozloze.</p> <p>6 / KATEŘINA ŠPIRKOVÁ / 25.10.2016</p> <p>Jsem spoluvlastník rodinného domu v ulici Na Panenské čp. 1843 umístěném na pozemku parc. číslo 3189/164 a přilehlého pozemku parc. číslo 3189/124. V souladu s § 85 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, podávám k návrhu změny č.1 regulačního plánu Roztoky – Panenská II tyto následující námítky a připomínky.</p> <p>Požaduji stanovit, že řešení stavby musí vždy v možné míře respektovat současné stávající úrovně (výšky) terénu a výškové vyrovnání terénních nerovností musí být přednostně řešeno svahováním. Požaduji dále stanovit podmínku, že opěrnou zeď bude možné</p>	<p>stavebníky, je navýšena max. půdorysná plocha v přízemí. Výsledkem by měly být vily, které na větším půdorysu budou mít jen drobné 2. NP tak, aby se v rámci navazujících projektových prací mohlo vyřešit možné zastínění stávajících RD.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat rozsah pozemku tak, jak je, beze změny oproti stávajícímu návrhu změny RP. Pořizovatel se ztotožňuje s názorem zodpovědného projektanta, že plocha pro školku je vymezena v dostatečném rozsahu pro předpokládaný počet dětí a stejně tak plocha P3 veřejné zeleně na tuto plochu přímo od severu navazující.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Ve výroku změny RP zůstane zachován text a schéma na str. 5 výškové části změny. Rozsah a přísnost regulace opěrných stěn byl předmětem dlouhého jednání mezi majiteli</p>
--	---	--	--

postavit na hranici pozemku pouze tam, kde nebude existovat jiné možné stavební řešení.	pozemků, developerem, zástupci města a pořizovatelem. Schéma je nutné chápat jako mezní, ještě přípustné řešení dle změny RP, ale v rámci územního nebo stavebního řízení může být řešení odsouhlasené stavebním úřadem, jako výsledek daného individuálního správního řízení ještě přísnější.
Nesouhlasím se stanovenou maximální výškou opěrné zdi a požaduji omezit maximální možnou výšku zdi na 1,3 metru a u vyšší stěny stanovit minimálně uskočení o 1 metr nebo řešit svahováním.	NEVYHOVĚT Na základě přijatého usnesení ZM 200-10/16 ze dne 26.10.2016, které pořizovatel respektuje jako pokyn k přepracování návrhu změny RP dle ust. § 69 odst. 3 stavebního zákona, „bude omezena celková výška opěrné stěny na 4m“.
S ohledem na výraznou svažitost území a umístění komunikace Václava Havla o 1 metr výše, než určoval platný regulační plán Roztoky – Panenská II požaduji u domů S06 - S04 snížit podlažnost na 1 NP a 1 PP.	VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ Tyto solitérní RD mají stanovenou max. hladinu zástavby na 2 NP, ale ještě s tím, že doporučeno je řešit 2. NP od ulice V. Havla jako ustupující – pokud má být toto doporučení nediskriminační pro budoucí stavebníky, je navýšena max. půdorysná plocha v přízemí. Výsledkem by měly být vily, které na větším půdorysu budou mít jen drobné 2. NP tak, aby se v rámci navazujících projektových prací mohlo vyřešit možné zastínění stávajících RD. Rezolutní snížení výškové hladiny na 1 NP by příliš determinovalo budoucí vzhled objektů na „placky“ s vnějším designem bungalovů, což není záměrem ani zodpovědného projektanta, ani pořizovatele změny RP.
Oproti platnému regulačnímu plánu je	

pozemek pro mateřskou školu zmenšen ve prospěch polyfunkčního objektu. S navrhovaným stavem nesouhlasím a požaduji ponechat výměru pozemku pro mateřskou školu v původní rozloze.	NEVYHOVĚT Ponechat rozsah pozemku tak, jak je, beze změny oproti stávajícímu návrhu změny RP. Pořizovatel se ztotožňuje s názorem zodpovědného projektanta, že plocha pro školku je vymezena v dostatečném rozsahu pro předpokládaný počte dětí a stejně tak plocha P3 veřejné zeleně na tuto plochu přímo od severu navazující.
--	---

I) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Během společného projednání návrhu změny RP Roztoky – Panenská II byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky vč. jejich vyhodnocení v pravém sloupci tabulky:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM Požadavky námitky (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ pokyny pro úpravu změny / odůvodnění
1 / OTA MATOUSCH / 24. 2. 2016 Dle výkresové dokumentace jsem zjistil, že tento územní plán počítá s vybudováním chodníků, vodoteče, suchého poldru a také protihlukové stěny na našem pozemku p.č. 3184/1 k.ú. Žalov nebyly bez řádné dohody plánovány, zakreslovány a prováděny jakékoliv terénní úpravy, stavby apod.	NEVYHOVĚT Zůstane zachováno stávající řešení, majitel pozemku bude mít možnost uplatnit svá práva v rámci navazujících územních a stavebních řízení.
2 / BROUKUS DOLLUS, O.S. / 19. 4. 2016 1) Definovat opěrnou stěnu – požadujeme, aby stěna nebyla svislá, ale byla provedena ve sklonu min. 40° od svislice. Požadujeme použití skládané opěrné stěny, z tvarovek vhodných pro osázení vegetace (zatravnění	VYHOVĚT Doplnit do návrhu pro veřejné řízení, konkrétně doplnit do výroku, že v navazujících územních řízeních má být v případě povolování opěrných stěn postupováno podle

<p>nebo nízkých křovin), případně jiná obdobná přírodní forma zdi. Výše uvedené platí jako pro opěrné zdi směrem do koryta bezejmenného příkopu nad poldrem, tak pro opěrné zdi směrem do stávající zástavby.</p> <p>2) V parku nejsou nakresleny pěšiny.</p> <p>Nakreslit, případně s poznámkou, že jejich poloha není závazná, závazný je ale rozsah a šířka.</p> <p>..</p> <p>3) Veškeré úpravy v korytě bezejmenné vodoteče – levostranného přítoku Žalovského potoka (který pramení pod poldrem) a i odvodňovacího příkopu od poldru až ke křižovatce ulic Lidická a Přemyslovská bude proveden z přírodních materiálů (přednostně kamene), v souladu s TNV 75 2102 – úprava potoků, případně ČSN 75 2101 – ekologizace úprav vodních toků. Použití betonových prvků není přípustné.</p> <p>4) Stupeň automobilizace bude uvažován 1,5, použití stupně automobilizace 1,5 bude požadováno i pro navazující řízení.</p>	<p>„SCHEMA ŘEŠENÍ OPĚRNÉ STĚNY“, viz schéma dále, vloženo přímo do textové části výroku.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit cesty do P3 a P1a až P1e do koordinačního výkresu a do výkresu Urbanistického řešení, s tím, nestanovovat šířky, zákres bude pouze ilustrativní. Podrobnosti RP sice přímo nepřísluší stanovovat vedení jednotlivých pěšin v parku, nicméně ve výkresu Urbanistického řešení to může dotvořit představu projektanta o kompozičním řešení a upozornění, že jde pouze o ilustrativní zákres odstranění riziko přesného vyžadování v rámci navazujících správních řízení.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>vložit do podmínek RP v rozsahu a podrobnosti odpovídají regulačnímu plánu. Hraniční je zákaz použití betonových prvků, nicméně i zde pořizovatel došel k závěru, že takovéto ustanovení je možné ještě vložit do výroku RP, reaguje na potřebu obyvatel zachovat přírodě blízké a krajinářsky přívětivé vyznění tohoto vodního díla.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Bude vycházeno ze schváleného zadání, nebude stanovován počet parkovacích míst</p>
---	---

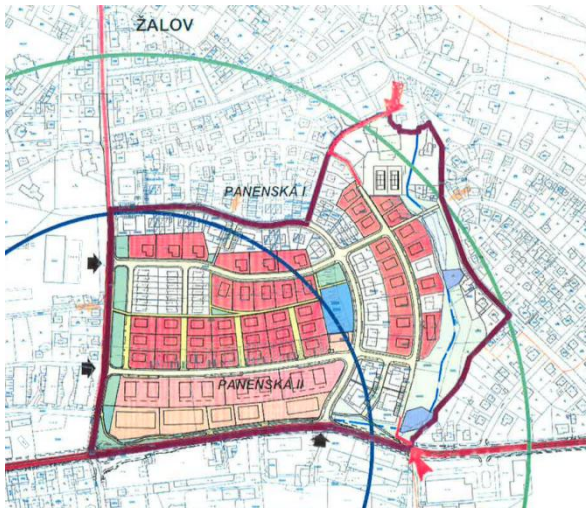
<p>5) Počet parkovacích míst pro domy „C“ v příčných ulicích se zdá být předdimenzovaný (8 stání e 6 domů). Stání je třeba umístit na soukromé pozemky.</p> <p>6) V ulici Na Panenské bude před školkou provedeno zařízení na zpomalení dopravy. Bude provedeno konstrukční úpravou vozovky, nikoli nalepením tzv. „želvy“.</p> <p>7) Pozemek pro školkou bude ponechán v ploše stávajícího RP.</p> <p>8) Plocha parku pod školkou je nedostatečná, bude ponechána minimálně v ploše stávajícího parku, bude prověřena velikost s ohledem na platnou legislativu (je předepsána min. plocha parku vůči ploše plánované zástavby).</p> <p>9) Kolem původně zamýšleného polyfunkčního</p>	<p>pro jednotlivé BD. Doplnit text na konec druhého odst. do kap. „Doprava“ na str. 8 výroku.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat řešení tak, jak je. Město Roztoky se dlouhodobě potýká s nedostatkem parkovacích míst. I kdyby se naplnil předpoklad, že navržený počet je zde pro domy „C“ naddimenzovaný, je skoro jisté, že místa nevyužitá obyvatele domu „C“ budou obsazeny sousedy.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit do podmínek RP, obecně vzato jde opět nad rámec podrobnosti RP, ale je zde konkrétní požadavek a bude ku prospěchu zklidnění provozu, pokud bude do výroku RP zakomponován.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat rozsah pozemku tak, jak je, beze změny oproti stávajícímu návrhu změny RP. Pořizovatel se ztotožňuje s názorem zodpovědného projektanta, že plocha pro školkou je vymezena v dostatečném rozsahu pro předpokládaný počet dětí.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Prověřit znovu a pečlivě v rámci návrhu pro veřejné řízení, pokud rozsah vyhoví, ponechat tak, jak je. Je úkolem zodpovědného projektanta zajistit dodržení odborné kvality návrhu.</p>
---	--

<p>objektu byla veřejná zeleň. Ta zmizela bez náhrady. Požadujeme ji nahradit.</p> <p>10)Bude zajištěn alespoň pěší přístup k hrázi poldru, podél lávky.</p> <p>11) Bude zajištěn alespoň bezbariérový pěší přístup korytem rokle a navazujícího příkopu. Doporučujeme příčný profil příkopu provést s kynetou, s tím, že kyneta bude opatřena příčnými (kamennými) prahy, berma pak bude sloužit jako pochozí pěšina. V případě velké vody bude berma zaplavena.</p> <p>12) Řešení využití ploch na pozemcích 3189/67, 3189/68 a dalších, tj. plochy kolem domu p. Vojtěchovského mladšího a též plochy tenisového areálu (poz. 31879/40, 3115/10 a další) nerespektují stávající územní plán města Roztoky.</p> <p>13) Chodník podél ulice Lidická navrhnout po smíšený provoz chodci – cyklisté (šířka podle ČSN).</p> <p>14) Chodník podél ul., Lidická v místě navrhované autobusové zastávky rozšířit o 2m, pro bezpečné vystupování z prostředků MHD.</p> <p>15) Pás zeleně podél ul. Lidická musí být proveden od navrhované hranice ulice podle</p>	<p>NEVYHOVĚT Ponechat stávající řešení, umožňuje a navrhuje zeleň.</p> <p>VYHOVĚT Doplnit do textu závazně, vyznačit cestu do urbanistického výkresu obdobně jako cesty v parcích do výkresu Urbanistického řešení jako ideové řešení.</p> <p>VYHOVĚT Bude vloženo do textové části výroku změny RP dle požadavků občanského sdružení Doplnit na str. 6 bezbariérovost.</p> <p>VYHOVĚT Prověřit v návrhu pro veřejné řízení, případně opravit a uvést do souladu s platným ÚPnSÚ Roztoky.</p> <p>VYHOVĚT Bude vycházeno z řešení PUDIS, pokud bude možné do zeleného pásu podél Lidické navrhnout chodník pro smíšený provoz se šířkou dle ČSN, bude tak učiněno.</p> <p>VYHOVĚT Plocha chodníku bude na úkor zeleně rozšířena až k zálivu této zastávky.</p> <p>NEVYHOVĚT Bude zachováno stávající řešení.</p>	<p>projektu společnosti PUDIS, nikoli od stávající hrany ulice.</p> <p>16) Doporučujeme umístit druhý poldr (územní rezervu) na pozemek 3184/1, nad navrhovanou cestičku, kterou by bylo možné provést jako zvýšenou, čímž by tvořila hráz.</p> <p>17)Stanovit minimální výměru pozemku rodinného domu.</p> <p>18) Nesouhlasíme s vjezdy na pozemky z ulice Lidické. S ohledem na zvyšující se intenzitu dopravy to bude činit dopravní problémy a nebude možné zajistit potřebnou bezpečnost silničního provozu.</p> <p>19)Je třeba definovat přesně místo na umístění kontejnerů pro separovaný odpad – požadované rozměry dodá na vyžádání OSRMŽP. Plochy zařadit do VPS (součást komunikace). Pod těmito plochami neumisťovat žádné sítě tak, aby bylo umožněno v budoucnu požit podzemní varianty kontejnerů. Předpokládáme v rozsahu: Papír, plasty, sklo (půlený kontejner), textil, nápojové kartony, kovy.</p> <p>20)Do veřejně prospěšných staveb zařadit i parky a veřejná prostranství.</p>	<p>NEVYHOVĚT Bude ponecháno stávající řešení.</p> <p>NEVYHOVĚT Zasahovali bychom tím do navazujících správních řízení, účelem RP je vymezit vhodnou prostorovou skladbu a regulaci jednotlivých stavebních pozemků a staveb na nich.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ viz vypořádání odborného vyjádření společnosti PUDIS a.s., vjezdy z Lidické zůstanou zachovány, ale budou upraveny.</p> <p>VYHOVĚT Jde o podrobnost odpovídající bodu (17) schváleného zadání.</p> <p>VYHOVĚT Veřejná prostranství (plochy s kódem „P“) budou zařazena jako plochy s možností uplatnění předkupního práva. Doplnit do ploch</p>
--	--	---	---

<p>21) Přepsat regulativy i pro stávající zástavbu v rozsahu původního RP (ponechat stávající parametry).</p> <p>22) Definovat pojem dvojdům.</p> <p>23) Zakázat dodatečnou parcelaci komunikací a veřejných prostranství.</p>	<p>veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva pro Město Roztoky plochy veřejné zeleně podél ul. Lidická a v klínu u křižovatky ul. Lidická a Přemyslovská.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit regulativy i pro stávající zástavbu, ale z hlediska metodologie vycházet z pokynů pro nové plochy v rámci změny č. 1, nevracet se k použité terminologii dle původního měněného RP.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>definovat, doplnit.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Bylo by procesně správním ustanovením omezujícím práva vlastníka, RP je hmotně právní dokument, nutno rozhodovat individuálně v rámci navazujících správních řízení.</p>	<p>docílení dorovnání terénu bude nutno navozit velké množství zeminy, které neúměrně tento svah zatíží. Další přetížení svahu způsobí stavba jako taková. Pod takto přetíženým svahem se nachází můj oplocený pozemek. Z projektu není patrné, jakým způsobem bude svah zpevněn a zabezpečen proti erozi a následnému sesuvu.</p> <p>Proti projektu a jeho následné realizaci vznáším tyto námitky:</p> <p>1/ Obávám se následného sesuvu zeminy z důvodu přetížení, v důsledku postupné eroze svahu a v důsledku náhlých přívalových dešťů apod.</p> <p>2/ V letošním roce budu realizovat zahradu na základě projektu zahradního architekta. Projekt je zpracován jako slunná zahrada, podle toho došlo k jejímu dispozičnímu řešení volbě rostlin, stromů, keřů. Následnou výstavbou projektovaného domu dojde k jejímu znehodnocení.</p> <p>3/ Další moje námitka se týká zajištění odvodu dešťové vody, která se bude kumulovat pod uměle vytvořeným svahem za účelem výše zmiňované výstavby. V důsledku takto nahromaděné vody bude docházet k postupné erozi oplocení mého pozemku.</p>	
<p>3/ MGR. JAROSLAVA PROŠKOVÁ /20. 4. 2016</p> <p>Podle plánu je mezi pozemkem v mém vlastnictví a ulicí Václava Havla plánovaná výstavba dvoupodlažního dvojdomu. Místo, kde má vzniknout tato stavba, vypadá k dnešnímu dni jako jáma, obzvlášť při pohledu z ulice Přemyslovská nebo z ulice Václava Havla. Tuto skutečnost umocňuje provedení komunikace na ulici Václava Havla, která je nad ostatním terénem. Pro realizaci plánované výstavby rodinného dvojdomu bude nutné terén dorovnat k této komunikaci. K</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>do podmínek RP pro domy S01 – S06 bude uvedeno, že „stavebně-technické řešení musí zajistit ochranu pozemků u stávající zástavby podél jižní strany ulice Na Panenské před možným sesutím zeminy, neúměrným zastíněným a neúměrným zatížením stékající dešťovou vodou, kdy toto bude muset být prokázáno v navazujícím územním řízení.“</p>	<p>4 / ALENA MALÁ / 20.4.2016</p> <p>Návrh developera nevítám. Jsem proti budování provozoven v lokalitě, kterou si občané v r. 2009/2010 peticí k městu žádali</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat řešení RP ve stávající podobě, smíšené území jde zde jen v sousedství školy (polyfunkční objekt K01), a v pásu podél ul.</p>

<p>zachovat jako KLIDNOU oblast.</p> <p>Přeměnu klidných domů v provozovny hned u nově postavených obytných domů na Panenské. Plán Panenská byl celkově přijat městem přes protestní petici občanů Žalova, kteří požadovali zachování KLIDNÉ lokality a snažili se zabránit zastavění zemědělské lokality, kde žilo mnoho zvířat (zajáci, bažanti, ptáci). Taktobylo také nabízeno stavitelem při prodeji bytů v nových domech na Panenské I. Již teď se potýkáme s hlukem z Lidické, kde nebyla postavena hluková stěna od silnice. Těšili jsme se na bydlení v obytné čtvrti se školou. S výstavbou provozoven, nebude Panenská již obytnou čtvrtí, zvýší se hlučnost z dodávek doprovázených, jež těžko omezí vyhláška města, což víme z sousedství s Teskem, kde kamiony hučí i okolo jedenácté večer. Zvýší se celkově ruch kolem provozoven, a to i ráno a o víkendech. Zhorší se také ovzduší. A jistě se vykáčí poslední stromy podél Lidické. Jak bude vyřešen odpad dostrouhy podél ul. Lidická, jež teče podél nových domů Na Panenské I, kterou developer bez povolení odklonil z původního místa podél silnice doprostřed prostranství mezidomů a silnici? Jak to, že město toto toleruje? Bylo by nepřijatelné, aby dešťová voda od provozoven protékala podél obytných domů. Zvýší se RUCH kolem provozoven a navýší se tak riskantnost</p>	<p>Lidické (objekty H01 – H05).</p> <p>Není v možnostech řešení této změny RP, RP nemá procesně správný charakter, nemůže zpětně vymoci nerealizovanou stavbu protihlukové stěny.</p> <p>Bude předmětem navazujících správních řízení, hluk z provozoven ani z dopravy, který bude dominovat, nesmí ohrozit stanovené hladiny hluku v chráněných venkovních prostorech a v chráněných venkovních i vnitřních prostorech staveb, bude předmětem stanoviska a posouzení KHS v rámci navazujících správních řízení.</p> <p>Dešťová voda bude svedena do vodoteče, návrh změny RP počítá s vybudováním dalších dvou poldrů pro zachycení případných přívalových dešťových srážek.</p> <p>Přecházení přes ul. Lidickou bude muset být</p>
<p>přecházení ul. Lidická z oblasti Panenská – dosud tu není jeden přechod, a nejen děti silnici Lidická přebíhají! Přítomnost provozoven situaci přecházení ještě zkomplikuje. Jakou logiku má z pohledu změny projektu Panenská II plánovaná autobusová zastávka směrem na Přílepy u Tesky, v nepřehledné zatáčce a daleko od plánovaných provozoven? A jak je řešeno parkovací stání provozoven, jež je k provozu provozoven třeba – pro provoz, pro zákazníky.</p>	<p>řešeno v součinnosti s PČR a Městem Roztoky systémem opatření ke zvýšení bezpečnosti chodců.</p> <p>Parkování bude vždy řešeno na pozemku investora dané stavby. Ve výkresu dopravního řešení jsou naznačeny sjezdy do podzemí budov H01 až H05.</p>
<p>5 / ING. PETR FELKEL, PH.D. / 20.4.2016</p> <p>požadavky č. 1) až 23) jsou shodné s požadavky o.s. Broukus Dollus, vypořádání je shodné, dále:</p> <p>24) V korytě Žalovského potoka umístit stupně, aby zpomalovaly proud vody při vysoké hladině.</p> <p>25) Změnit termín pro dokončení školy a parku P3, přesunout do některé dřívější etapy, buď s posledním domem etapy „C“, nebo kolaudace prvních 4 domů etapy „D“ –</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>stanovit v rámci textové části výroku změny požadavek na zpomalení proudu Žalovského potoka.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Posunout na poslední dům etapy „C“, doplnit do 1. odrážky etapizace i realizaci parku P3, nejen kolaudaci MŠ.</p>
<p>6 / MONIKA A MARTIN PROCHÁZKOVI / 20.4.2016</p> <p>V rámci projednávání změny č. 1 regulačního plánu Panenská II vznášíme připomínku, aby byla v rámci těchto projednávání diskutována opatření, která budou na Panenské II</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit do výrokové části návrhu RP požadavek na to, aby v rámci navazujících správních řízení bylo řešeno dostatečné odvedení dešťových vod do navržených</p>

<p>provedena k zamezení situace, kdy při větších srážkách dochází k zaplavení našeho pozemku a je ohrožována naše nemovitost na adrese V. Havla 1984 (viz fotodokumentace situace v příloze) a okolní domy. Naše nemovitost stojí na křižovatce, kde stéká voda z ulic Na Panenské a Václava Havla. Bariéry, které instalovala firma Bláha s.r.o., považujeme za provizorní nesystémové řešení. Dle informací od spol. Bláha s.r.o. není navíc výška Silnice finální a bude se po dokončení staveb pokládat ještě jedna finální vrstva asfaltu. Tím bude situace pro naši nemovitost ještě kritičtější, neboť nyní částečně zabraňuje (při menších deštích) průniku vody k nemovitosti vyšší obrubník. Na základě opakovaného zaplavení a opakovaným škodám (znehodnocení) na pozemku a hrozícímu vytopení a poškození domu žádáme tímto Městský úřad Roztoky o přezkoumání situace a přehodnocení a případné nařízení dodatečných změn v projektové dokumentaci vztahující se k silnici s odvodem dešťových a povrchových vod včetně kanalizace i s ohledem na plánovanou dostavbu části Panenská II. V tuto chvíli, kdy není dostavěna část Panenská II, je stav kanalizace a odtoku povrchových vod na základě projektové dokumentace nevyhovující, což může vést k dalším škodám na veřejném a soukromém</p>	<p>poldrů, příp. doplnit tento závazný pokyn návrh vlastního řešení v měřítku a podrobnosti odpovídají RP.</p>
--	--

<p>majetku (viz fotodokumentace v příloze).</p>	
<p>7 / Mgr. Tomáš Jelínek, Ph.D. / 20.4.2016</p> <p>Žádáme o zpracování pěších vstupů do RP, konkrétně pěší průchod mezi ul. Levohradská a Šebkova.</p> <p>Žádáme o zpracování pěších vstupů do RP, konkrétně pěší průchod mezi ul. Burgerova a Ke Kocandě.</p> <p>A dále žádáme zpracovat pěší průchod od ul. Ke Kocandě na křižovatku ul. Lidická a Na Pomezí.</p> <p>Viz přiložený plánec (pod textem), požadované pěší vstupy a průchody vyznačeny červeně.</p> <p>Tyto pěší vstupy se v současné době používají, s nemalou frekvencí využití chodci. Jejich zahrnutí do RP tak sladí regulační plán s reálnou situací v řešené oblasti.</p> <p>V současném návrhu RP tyto průchody chybějí.</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Nachází se mimo řešené území změny RP Panenská II.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit, již je zakresleno jako „veřejné komunikační prostory“, stav.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Již je zaneseno jako „veřejné komunikační prostory“, návrh.</p>
	
<p>8 / MARCEL ŠPIRK, KATEŘINA ŠPIRKOVÁ</p>	

<p>/ 21.4.2016</p> <p>Vzhledem k tomu, že celé území se prudce svažuje právě severovýchodním směrem, existuje v rohu tvořeném pozemky parc. čísel 3189/120, 3189/121, 3189/122, 3189/123, 3189/124, 3189/125, 3189/126 a 3189/127 velké převýšení pozemků s plánovanými solitérními domy S05 a S06. Realizace staveb S05 a S06 v souladu s navrhovanými maximálními regulativy spolu s možností postavit opěrnou stěnu přímo na hranici pozemku bude mít za následek nepřiměřené zastínění naší nemovitosti a sousedních nemovitostí a tím výrazné zhoršení světelných podmínek v obytných místnostech. Zvláště vezmeme-li v úvahu, že hlavní okenní otvory zajišťující dostatečný přístup denního světla jsou u stávajících nemovitostí umístěny právě směrem k navrhované zástavbě zhruba 2-3m pod úrovní ulice Václava Havla. Požadujeme, aby regulační plán respektoval skutečné stávající poměry v území, a proto navrhuje:</p> <p>1) zvětšit minimální odstup zástavby od sousedních pozemků na 5m,</p> <p>2) snížit počet povolených podlaží na jedno NP a jedno PP nebo stanovit ustupující 2. NP jako podmínku,</p> <p>3) neumožnit umístění opěrné stěny na hranici</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Severní hranici „nepřekročitelné hranici zástavby“ odsunout na min. 5m, zbytek ponechat.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Přílišné zastínění lze rozporovat v navazujícím územním řízení.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p>	<p>pozemku bez územního řízení nebo provést studii oslunění stávajících nemovitostí, vyhodnotit úroveň denního osvětlení a oslunění obytných místností a teprve poté stanovit max. výšku opěrné stěny,</p> <p>4) v případě možnosti umístění opěrné stěny na hranici pozemku požadujeme stanovit způsob provedení opěrné stěny, aby stěna směrem ke stávající zástavbě nebyla povolena svislá, ale ve sklonu min. 40° od svislice a byla skládaná z tvarovek vhodných pro osázení vegetací (zatravnění nebo nízké křoviny) nebo jinou obdobnou přírodní formu stěny.</p>	<p>Požadované má procesně správní charakter, to, co je řešeno územním řízením stanoví stavební zákon, nikoliv RP, návrh RP ale bude definovat pojem „opěrná stěna“ a především stanoví její podmínky tak, aby nedocházelo k nežádoucí a nadměrnému zatížení sousedních pozemků s již realizovanou zástavbou pro trvalé bydlení. VYHOVĚT</p> <p>Doplnit do podmínek RP jako závazný požadavek pro navazující ÚŘ.</p>
		<p>9 / LENKA KÁROVÁ, TEREZA LANDOVÁ, VICTOR CALA UHIA / 21.4.2016</p> <p>1. Pozemek plánovaného domu S06 je nejproblematictější, vzhledem k velkému výškovému rozdílu, z celé plánované zástavby. Navrhujeme změnu v umístění parku a domu S06, respektive jejich záměnu. Pokud by plánovaný park byl přemístěn za stávající, již zastavěné území podél ulice Na Panenské, předešlo by se nutnosti výstavby opěrných zdí, park by mohl být pouze vysvahován, řešení vyžaduje poměrně malou finanční i časovou zátěž, stavitel by získal v podstatě rovný pozemek pro výstavbu domu S06 na území parku a došlo by k</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Park P3 má svoji zřejmou urbanistickou logiku v návaznosti na návrh školy.</p>

<p>významnému ovlivnění kvality bydlení obyvatel stávající zástavby, která je již léta neustále Snižována probíhající stavbou. Předěšlo by se častým jednáním mezi navrhovateli a developerem budoucí zástavby.</p> <p>2. V případě nesouhlasu s navrhovaným řešením č. 1, předkládáme ke stávajícímu návrhu tyto připomínky. Výška opěrné zdi mezi stávající zástavbou a plánovanými domy S04-S06. Navrhovaný RP neřeší výšku opěrných zdí mezi stávající zástavbou a novou zástavbou (S06). V minulosti nám bylo sděleno, že opěrné zdi budou řešeny v samostatném územním řízení. Vzhledem k nynějšímu projednávání změn RP žádáme, aby výška opěrných zdí byla tímto RP regulována, a to v souladu s tím, jak byla dohodnuta při předchozích jednáních se zadavatelem. Tzn. výška opěrných zdí max. 1,5m nad úrovní pozemků staré zástavby a výška plotu max. 1,5m. Opěrná zeď postavena na pozemku plánované zástavby. V souvislosti S opěrnou zdí musí být řešeno odvodnění dešťové vody. Požadujeme, aby opěrné zdi byly řešeny před samotnou výstavbou domu S06, tak, jak to bylo již dříve dohodnuto, Z důvodu hrozcích záplav při narušení travního porostu na kopcích návozu hlíny budoucího domu S06. Etapizace staveb je, domníváme</p>	<p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Nebude stanovena max. výška opěrné stěny, na to je podrobnost RP malá, ale bude stanoven max. sklon a přírodní charakter, v podstatě půjde o velmi příkrý svah z tvarovek umožňujících výsadbu nízkých dřevin nebo zatravnění.</p>	<p>se, součástí RP.</p> <p>3. Plánovaný dům S06 má mít 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. Trváme na tom, aby dům měl 2 nadzemní podlaží (NP) z pohledu stávající zástavby, tzn. při pohledu z ulice 1 NP. V RP je uvedeno l podzemní podlaží, což však z pohledu stávající zástavby neodpovídá realitě. Zachování 2 NP bude v souladu s ostatními částmi řešeného území, kde rodinné domy budou mít výšku 2 NP. Dále požadujeme uvedení maximální možné výšky v metrech domu S06 nejen počet podlaží.</p> <p>4. Terénní úpravy pozemků. Jak již bylo připomínkováno v územním řízení, žádáme, aby při další výstavbě byl respektován současný svah a nedocházelo k výrazným terénním úpravám, zejména k návozu zeminy a vytvoření „teras“.</p> <p>5. Vzdálenost domu S06 od hranice pozemku. V návrhu RP je uvedena vzdálenost domu S06 od hranice mého pozemku 3,5m. Navrhujeme, aby tato vzdálenost (stavební čára) byla 7m, jako je tomu u jiných RD (např. D01-D06). Důvodem je to, že plánovaný dům S06 je plánován ve výši cca 3m nad výškou stávající zástavby a zároveň hmota domu, jak je zakreslena,</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Doplnit do návrhu RP, stanovit definici, jak bude počet NP posuzován (v souladu s ČSN).</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Bude doplněno do výroku změny RP jako doporučení, nicméně nebude přímo zakázáno. Volba formulace je ponechána na projektantovi, doplnit větu: „Doporučuje se řešit vyrovnaní terénních nerovností převážně svahováním, pouze tam, kde to stavebně technické podmínky nedovolí, řešit problém i prostřednictvím opěrných stěn v parametrech dle přiloženého schématu.“.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Severní a východní odstup „nepřekročitelné hranici zástavby“ bude zvětšen na 7m.</p>
--	--	--	---

odpovídá hmotě stávajícího dvojdomu. V původních nákresech byla vzdálenost domu S06 kolem 6m.	
<p>10 / Ing. Pavel Bláha / 21.4.2016</p> <p>1. Navrhuji suchou vodoteč nad vybudovaným poldrem umístit v souladu se stávajícím korytem, tj. posunout trasu koryta západním směrem.</p> <p>2. Navrhuji přístup do poldru vyznačit v souladu se stávajícím stavem, tj. na p.p.č. 3188/9, 3187/1, 3188/1 – vyhovět, vyznačit, nicméně zabezpečit přístup k poldrům i ze západní strany, tj. výslovně umožnit a vyžádat si realizaci přístupové komunikace přes plochy krajinné zeleně mezi oběma poldry.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Odpovídá i dalším požadavkům občanů, přesunout zákres v souladu se stávajícím korytem.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Vyznačit, nicméně zabezpečit přístup k poldrům i ze západní strany, tj. výslovně umožnit a vyžádat si realizaci přístupové komunikace přes plochy krajinné zeleně mezi oběma poldry.</p>
<p>11 / VÁCLAV BÁRTA / 21.4.2016</p> <p>Jako spoluvlastník pozemku a stavby (LV 2445), které přímo sousedí s pozemky, jež jsou předmětem regulačního plánu Roztoky – Panenská II, reaguji na Veřejnou vyhlášku č. 56 a podávám tímto v souladu s ust. zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) níže uvedené připomínky. Připomínky vychází z obecného požadavku citlivě napojit plánované domy S01 až S06 a jejich pozemky na stávající zástavbu v ulici Na Panenské. Aktuálně plánovaná výška domů S01 až S06 bude v krátkém odstupu od stávajících domů výrazně převyšovat stávající zástavbu a budou působit výrazně nehomogenně, nové domy budou působit jako hradba nad stávající zástavbou v</p>	
<p>ulici Na Panenské.</p> <p>A) Domy S01 až S06 budou mít nejvýše 2 NP při pohledu od stávající zástavby v ul. Na Panenské.</p> <p>B) Terén pozemků se stavbami S01 až S06 nebude upraven navážkou zeminy směrem ke stávající zástavbě.</p> <p>C) Nedojde k navýšení opěrných zdí mezi pozemky stávající zástavby v ul. Na Panenské s pozemky domů S01 až S06.</p> <p>D) Bude zachováno stávající řešení odvedení přívalové dešťové vody na hranicích pozemků stávající zástavby ul. Na Panenské a pozemků S01 až S06 – bude prověřeno projektantem během návrhu pro veřejné řízení a příp. vloženo jako podmínka do výroku RP.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Bude stanoveno ve výrokové části RP.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Bude doporučeno zachování stávajícího svahu vč. sklonu, formulace bude ponechána na projektantovi, nelze zakázat svahování.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Nahrazeno schématem opěrné stěny. Bude vložen odkaz ke kap. e) 4 na str. 7 ve znění: „Řešení opěrných zdí, pokud nebude možné využít svahování, musí respektovat podmínky schématu pro opěrné stěny v textu dále uvedeného“.</p> <p>VYHOVĚT</p> <p>Vložit podmínku „V rámci navazujících územních řízení musí být řešeno odvedení přívalové dešťové vody na hranicích pozemků stávající zástavby jižně od ul. Na Panenské a pozemků S01 až S06.“ do textu pro všechny domy S01 – S06 na str. 7.</p>
<p>12 / ING. JAN NOVOTNÝ / 21.4.2016</p> <p>Prosím o zapracování připomínky v rámci Návrhu změny č. 1 Regulačního plánu Na Panenské II. Připomínka spočívá v umožnění oplocení předzahrádek rodinných domů v ul. Ke Kocandě do výše alespoň 1,3m od chodníku, na hraně pozemků přiléhajících k chodníkům.</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Ponechat stávající omezení. Pořizovatel souhlasí s názorem zodpovědného projektanta, že omezení zde má svůj význam a ochranu bezpečnosti obyvatel, domácích zvířat a majetku lze zajistit i jinými způsoby, než budováním oplocením do uvedené výše 1,3m.</p>

Důvodem mé připomínky/žádosti je ochrana bezpečnosti obyvatel, domácích zvířat a majetku.	
---	--

Během veřejného řízení o návrhu změny RP Roztoky – Panenská II byly uplatněny tyto dále uvedené připomínky vč. jejich vyhodnocení v pravém sloupci tabulky:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavky námitky (kráceno pořizovatelem)	pokyny pro úpravu změny / odůvodnění
<p>7 / VÁCLAV BÁRTA / 25. 10. 2016</p> <p>A. Domy S04 až S06 budou mít nejvýše 2 podlaží při pohledu od stávající zástavby v ulici Na Panenské. Požaduji tedy, aby 2. NP domů S04 až S06 ustupovalo od ulice Václava Havla směrem k zástavbě Na Panenské (v textu je pouze „doporučení“ pro ustupující 2. NP).</p> <p>B. Požaduji, aby se vyrovnání terénu řešilo v maximální míře svahováním.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Tyto solitérní RD mají stanovenou max. hladinu zástavby na 2 NP, ale ještě s tím, že doporučeno je řešit 2. NP od ulice V. Havla jako ustupující, zároveň byl navýšen koeficient zastavěnosti pozemku u těchto parcel na 35% tak, aby přízemí objektů mohlo být na úkor ustupujícího 2 NP rozlehlejší.</p> <p>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</p> <p>Konkrétní podoba a umístění opěrné zdi bude předmětem až navazujících správních řízení. Do výroku změny RP bude vložena věta: „Výškové vyrovnání na hranici pozemků bude přednostně řešené svahováním, pouze tehdy, kdyby tento způsob vyrovnání terénů znemožnil nebo podstatně ztížil využití nově vzniklé stavební parcely pro její účel předepsaný tímto RP, je možné přistoupit k realizaci opěrné stěny za podmínek stanovených touto změnou RP“. Toto ustanovení považuje pořizovatel za</p>

<p>C. Nesouhlasím s navrženou přípustnou výškou opěrných zdí 2 metry a požaduji, aby opěrná zeď mezi stávající zástavbou a domy S04 až S06 dosahovala max. výšky 1,5m a dále navázat svahováním. V případě, že svahování nebude možné, tak navazující vyšší stěna musí být uskočena alespoň o 1m.</p>	<p>kompromis přiměřený podrobnosti RP, který zde nenahrazuje územní řízení, a je tedy vhodné ponechat řešení jednotlivých případů svahování nebo opěrných zdí na individuálním posouzení stavebního úřadu.</p> <p>NEVYHOVĚT</p> <p>Na základě přijatého usnesení ZM 200-10/16 ze dne 26.10.2016, které pořizovatel respektuje jako pokyn k přepracování návrhu změny RP dle ust. § 69 odst. 3 stavebního zákona, „bude omezena celková výška opěrné stěny na 4m“.</p>
---	--