

Objednatel:

Město Roztoky

Sídlo: Městský úřad Roztoky, nám. 5. května 2,
252 63 Roztoky

Telefon: 220 400 211
E-mail: mu@roztoky.cz

Zhotovitel:

Společnost

**Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse
a Ing. arch. Pavel Grasse**

Sídlo: U Pivovaru 239/3, 779 00 Olomouc
IČ: 18065104

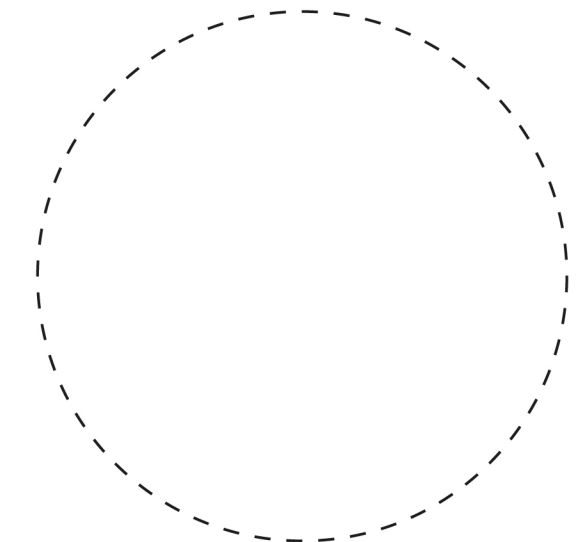
Telefon: 602 473 486
E-mail: grasse@atlas.cz

Územní studie Roztoky - Dubečnice

etapa třetí zhotovení díla - dokončení schválené varianty návrhu k dopracování

12.2015

dvořák
+
gogolák
+
grasse



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

Příměstská čtvrť tradice zahradního města.
Jasně rozhraní města a krajiny.
Respekt k hodnotám krajiny a charakteru města.
Určení identity celků částí Roztok a Žalova.
Dubečnice v Roztokách.

TEXTOVÁ ČÁST

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ	04
ŠIRŠÍ VZTAHY	04
URBANISTICKÁ KONCEPCE	05
KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	06
KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	08
OBČANSKÁ VYBAVENOST	10
ETAPIZACE VÝSTAVBY	10
POŽADAVKY NA POŘÍZENÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ A DALŠÍ POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU	10
BILANCE	10

GRAFICKÁ ČÁST

ŠIRŠÍ VZTAHY	
01.....	1: 10 000
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	
02.....	1: 2 000
INFRASTRUKTURA	
03.....	1: 2 000
VYPLÝVAJÍCÍ POŽADAVKY PRO NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN	
04.....	1: 5 000
AXONOMETRICKÝ POHLED ZE SEVEROZÁPADU	
05.....	

pozn. : výkresy 02, 03 jsou zložené v obálce na posledním listu dokumentace

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v obci Roztoky [539627], v katastrálním území Roztoky u Prahy [742503]. Celková rozloha území je 25,47ha. Území je definováno ulicemi Lidická, Na Pomezí, Zeyerova, Legií, Na Dubečnici a interakčním prvkem aleje. Řešené území je nezastavěné – zemědělsky obdělávané pole. Konfigurace stávajícího terénu je mírně svažité, severovýchodním směrem k silnici III/2421.

Územní studie Roztoky – Dubečnice je 3. etapou díla Územní studie Roztoky – Dubečnice, s názvem "Dokončení schválené varianty návrhu k dopracování". Pro dokončení byla schválena varianta Plán.

ŠIRŠÍ VZTAHY

Město a krajina

Město Roztoky se nachází v severní části aglomeračního pásu hlavního města Prahy. Historicky význam města dokládá množství a důležitost kulturních památek.

V současnosti je město napojeno dopravně trasou příměstské železnice linkami R4, S4, 090 a jeho zastávky městské hromadné dopravy jsou součástí Pražské integrované dopravy PID (autobus, přívoz). Město tangují trasy cyklostezek tras 7, EV7, Vltavská, 8100, A18, 0082. Skrz území města neprocházejí páteřní turistické trasy. Automobilové napojení je umožněno silnicí III/2421.

Město se nachází v oblasti menších obcí, které převážně okupují zářezy v krajinném masivu. Město je v tomto systému výjimkou a svou novodobou strukturou se rozkládá na terase nad řekou. Původní jádra města – historických sídel Roztok a Žalova - určila směry rozvoje, ovšem dnes se obě dostala na okraj celků zástavby.

Hlavním krajinným prvkem města je meandr řeky Vltavy a navazující krajinné zářezy Únětického a Žalovského potoka. Tyto části podléhají ochraně a tvoří hlavní rekreační území města. Ostatní okolí města je součástí přírodně rekreačních ploch P1. Ty jsou vymezeny na území několika obcí a řeší návaznosti přírodně rekreačních vazeb s územím Prahy.

Tyto informace tvoří základní rámec návrhu širších vztahů řešeného území, které je nedílnou součástí celku. Řešení negativních vlivů suburbanizačních tendencí a přiměřené naplnění limitů územního plánu jsou součástí návrhu, který respektuje sociální, prostorovou, přírodní, ekonomickou a technickou strukturu celku města Roztoky.

/viz. výkres č. 01/

Vazby na město

Základní koncepci řešeného území tvoří rozdělení na dvě hlavní části - část celku Roztoky – východní část a část celku Žalova – západní část. Území je rozděleno morfologickým úžlabím a parkovým veřejným prostranstvím, a liší se charakterem struktury.

Struktura veřejných prostranství a občanská vybavenost

Hlavní veřejné prostranství západní části navazuje na osu ulice Obránců Míru a

ulici Lidická. Východní část navazuje na ulici Legií. A to vytvořením parkových prostranství a funkcí umožňujících navázání na rozhraní města a krajiny. Struktura ulic navazuje na přílehlou zástavbu a jednotlivé charaktery západní a východní části. Poloha občanská vybavenosti je navržena v souladu s potenciálem a významem veřejných prostranství a tak, aby podporovala sociální interakci.

Západní část navazuje skrze veřejné prostranství ulice Na Pomezí tak, aby mohlo vzniknout propojení s krajinou skrze park v oblasti regulačního plánu Panenská II, dále do bodu ulice Potoky, která je vstupním bodem k historické části Žalova a Levého Hradce. Případně do údolí Žalovského potoka.

Východní část vychází z historické struktury vzniklé v období působení Státní regulační komise v první polovině 20. století. Navazující koupaliště, dle územního plánu, vytváří nástup do krajiny a uzavírá tak celek Roztok.

Jednotlivé části struktury veřejných prostranství jsou dále rozvedeny v části urbanistická koncepce. /viz. výkres č. 01, 02/

Dopravní a technická infrastruktura

Dopravní obslužnost je zajištěna napojením na ulici Lidická. Technická infrastruktura navazuje na stávající řešení a navrhuje nutný přesun objektů dle možnosti území, případně navrhuje ve variantě. Řešení vodního hospodářství je spojeno s využitím parku.

Jednotlivé části dopravní a technické infrastruktury jsou dále rozvedeny v části koncepce dopravní infrastruktury a koncepce technické infrastruktury. /výkres č. 01, 03/

Vazby na krajinu

Základní koncepci řešeného území tvoří napojení na dva krajinné pásy, které území spojují s okolní krajinou a systémem sídelní zeleně. Jejich vytyčení vychází ze současných navazujících ploch a morfologických celků.

Jsou respektovány stávající hodnoty navazujícího území, kde jsou určeny dva hlavní vstupy do krajiny. V oblasti ulice Na Dubečnici, skrze plochy parku a koupaliště. Dále navázáním na krajinný prvek stromofadí, který uzavírá řešené území a navazuje na protažení ulice Obránců Míru, ulici Železná. Do tohoto prostoru ústí pěší propojení z hlavní struktury veřejných prostranství. V oblasti je preferována lokální druhová skladba.

/viz. výkres č. 01/

Urbanistická koncepce

Územní studie Roztoky – Dubečnice

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

Uliční čára
Uliční čára vymezuje soukromý prostor od veřejného prostranství. V zóně III. soukromý s režimem od veřejného prostranství dle požadavků územního plánu. /viz. výkres č.02/

Stavební čára
Určuje prostor, kde stavebník může umístit stavební objekt při dodržení ostatních podmínek. Stavební objekt musí mít rovnoběžnou fasádu s uliční čarou. Rovno-­běžnost fasády není podmínkou u bloku sousedícího s ulicí Lidická v zóně II. a v celé zóně III. Vzdálenost otevřené stavební čáry od čáry uličního prostoru je určena v metrech ve výkresové části. /viz. výkres č.02/

otevřená - stavební objekty nesmí ustupovat za stavební čáru.
volná - stavební objekty mohou ustupovat za stavební čáru.

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Nevzorové veřejné prostranství:

Centrální parkové veřejné prostranství - je parkem, mezi celky Žalova a Roztok. Jasná organizace prostoru. Je upřednostňovaná místní duhová skladba.
Parkové veřejné prostranství - je parkem, na křížení ulic Obranců Míru a Lidická. Organizace parku využíva integraci zdrží dešťových vod a morfologických útvarů. Jedná se o park anglického stylu. Je upřednostňovaná místní druhová skladba.

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Vzorové typy veřejných prostranství:
Ulice – je základním typem ulice.
Rozšířená ulice – je ulice s rozšířením o parkový prostor případně stromořadí v travnatém pásu.
Parková ulice – je ulice na okraji centrálního parkového prostoru, obsahuje také definici pěších komunikací.
Náměstí – je „školní“ náměstí.

Typy objektů
Regulace typu objektů je určena označením pro jednotlivé bloky vymezené uliční čarou následovně:

Dvojům – jsou dva rodinné domy spojené štítovou stěnou k sobě.
Rodinný dům samostatný – rodinný dům o maximálně 2 bytových jednotkách (zpřesněno oproti definici stanovené vyhl. 501/2006o obecných požadavcích na využívání území, § 2, písm. a), odst. 2.).
Bytový dům – bytový dům o maximálně 9 bytových jednotkách s podzemním parkováním integrovaným do objektu.
Objekt občanské vybavenosti a služeb – je objekt určen buď pro lokální, nebo celoměstskou vybavenost.

Výšky objektů
Objekty občanské vybavenosti mají maximálně 2 nadzemní podlaží, podzemní podlaží bez omezení. Objekty rodinných domů a rodinných dvojdomů zóny I. a zóny V. mají maximálně 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. Objekty rodinných domů zóny II. mají 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. Objekty bytových domů zóny III. mají maximálně 3 nadzemní podlaží a maximálně 1 podzemní podlaží.

Parcelace
Pro všechny zóny platí navržená parcelace zobrazená v grafické části a celkové počty objektů.

Využití území

Využití území dodržuje platný územní plán sídelního útvaru Roztoky. Úprava dopravního a komunikačního skeletu sleduje podstatu územního plánu sídelního útvaru a uvádí ji do souladu se současnou legislativou a normami. Pěší propojení zlepšují prostupnost v území. Trasování peších propojení je vedeno v parkovém prostranství s ohledem na to, že jsou součástí veřejného prostranství případně ploch určených k bydlení. Podrobný popis je v koncepci dopravní infrastruktury. Koncepce technické infrastruktury dále zpřesňuje návrh technické infrastruktury. Upřesnění využití je dále rozděleno dle jednotlivých oblastí.

Západní část (část celku Žalov)
Rezerva pro celoměstskou vybavenost je umístěna v prostoru „Školního“ náměstí. Je přípustné, aby byl objekt obchodní vybavenosti umístěn v severní hraně „Školního“ náměstí při dodržení prostupnosti celku a umístění aktivního parteru na jižní i severní stranu objektu. Rezerva pro lokální vybavenost je umístěna v návaznosti na rozšířenou ulici Na Pomezí v poloze vstupu do krajiny.

Východní část (část celku Roztoky)
Rezerva pro lokální vybavenost je umístěna v návaznosti na parkové veřejné prostranství v oblasti křížení ulic Zeyerova a Legíí.

Návrh respektuje jak zadání, tak platný územní plán, a rozvíjí jeho koncepční zásady v těchto hlavních bodech:

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

Navázání na ulici Obranců Míru a ulici Lidická

Osa ulice Obranců Míru prochází skrz nově vytvořené sídelní jádro, veřejné prostranství s občanskou vybaveností. Navázání na stávající zástavbu obchodního centra je řešeno uspořádáním objektů vybavenosti a zajištěním propojení nového náměstí s prostranství před tímto centrem. Parkové veřejné prostranství na křížení os ulic Obranců Míru a Lidická je navrženo jako vstupní bod do nové struktury. Toto napojení je posíleno návazností na zastávku autobusu a pěší propojení v nově navržené zástavbě.

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

Zelené pásy a morfologie, krajinné linie

Zelené pásy – veřejné parkové prostranství, aleje v ulicích i rozšířené ulice s alejemi – jsou navrženy pro začlenění nově navržené oblasti do struktury města. Centrální parkové prostranství na pomezí celků Žalova a Roztok chápeme jako krajinnou cézuru, která vyděluje i spojuje tyto celky zároveň. Tento park má splňovat svou pobytovou i krajinnou úlohu respektováním morfologie daného území. Rozšířené ulice s alejemi se napojují na vstupy do krajiny, tvoří rozhraní.

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

Vstupy do krajiny, hrana zástavby a areál koupaliště

Vstupy do krajiny – parková veřejná prostranství, rozšířené ulice s alejemi, občanská vybavenost (hlavně plochy pro sportovní využití) - umožňují napojení na krajinný celek Tichého údolí – údolí Únětického potoka. Jednotlivá prostranství v ulici Na Pomezí a v ulici Legíí i centrální parkové prostranství navazují na krajinný celek a vymezují tak rozhraní mezi systémem městské zeleně a chráněnými přírodními celky. Plochy využití pro areál koupaliště jsou integrovány s doporučením pro jejich vypuštění, resp. změnu využití pro sport všeobecně (ne však halové objekty). Návrh navazuje na historickou cestu směrem na Únětice, jejíž význam je posílen stávajícím stromořadím. Objekty jsou v prostorové regulaci umísťovány tak, aby jasně vymezily rozhraní mezi městským a krajinným celkem.

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

„Školní“ náměstí

Nové sídelní jádro výrazně ovlivňuje umístění školy. Ta je doplněna o další tři objekty (vybavenosti celoměstského významu), které uzavírají prostor v druhém plánu náměstí. Toto prostranství – „školní“ náměstí - navazuje na veřejné prostranství s převážně obchodním využitím na ulici Lidická. Náměstí je koncipováno tak, aby mohlo být využito jeho shromažďovacího a kulturně-komerčního potenciálu. Návrh počítá s integrovaným (např.podzemním) parkováním objektů, nájezdovými prostory jednotlivých objektů i nutností práce s parterem objektů. „Školní“ náměstí je navrženo prostupné až k ulici Lidická.

(část územní studie Roztoky – Dubečnice)

Charakter části Roztok a Žalova, navázání na celek

Charakter zástavby se projevuje v rozdílném trasování ulic, velikosti parcel, regulaci jednotlivých objemů a v definici struktury platného územního plánu sídelního útvaru. Rozhraní celků Žalova a Roztok je zdůrazněno umístěním řady malých bytových domu na hraně centrálního parkového prostranství, který tak získává lepší parametry pro využití jako veřejné prostranství a prvek infrastruktury. Charakter západní části (část celku Žalova) navazuje na zástavbu developerského celku Dubečnice s menší hustotou jednotlivých domů a dvojdomů. Struktura ulic územním plánem dané obdélníkové mřížky veřejných prostranství je doplněna o pěší propojení. Charakter východní části (část celku Roztok) navazuje na stávající zástavbu zahradního města. Respektuje tak původní záměr pro vytvoření struktury, která trasuje veřejná prostranství v souladu s morfologických útwarem – kopcem, a doplňuje ho o pěší propojení. Hustota jednotlivých domů a dvojdomů respektuje charakter zástavby zahradního města.

Koncepce dopravní infrastruktury

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Řešené území pro výstavbu rodinných domů - lokalita „Na Dubečnici“ se nachází na jihozápadním okraji zastavěné části města Roztoky, na volné zemědělsky obdělávané ploše. Prostor řešeného území je vymezen na východní i západní straně stávající individuální zástavbou, na severní straně hraničí se sběrnou komunikací - silnicí III/2421, ul. Lidickou. V severovýchodním rohu území se nachází stávající obchodní vybavenost – supermarket Tesco a Custom Café. Jižní strana řešeného území zástavbou navazuje na stávající pole.

Stávající hlavní dopravní napojení této lokality na pozemní komunikaci je ze silnice III/2421 – ulice Lidická. Dopravní přístup do řešeného území je také z místních komunikací stávající zástavby na východní i západní straně.

Západní část

Řešená část území je tvořena komunikační sítí - třemi hlavními přístupovými komunikacemi – větve A, B, C a čtyřmi spojovacími komunikacemi – větve 1, 2, 3 a 4. Hlavní přístupové komunikace – větve A, B a C jsou dopravně připojeny na sběrnou komunikaci - silnici III/2421, ul. Lidickou. Spojovací komunikace - větve 1,2,3 a 4 jsou příčně uspořádané s napojením na větve A, B a C. Navržené komunikace v této části budou provedeny jako místní obslužné komunikace III.třídy, v části této lokality s dopravním zklidněním – zóna 30. Navržená zástavba RD podél silnice III/2421 bude dopravně napojena na tuto sběrnou komunikaci. Součástí řešeného území je navržena pěší zóna s diagonální trasou přes obchodní zónu a společná stezka pro cyklisty a chodce. Západní část území bude propojena s východní částí lokality v prostoru navrženého parku sítí 3 příčných a 1 podélnou společnou stezkou pro chodce a cyklisty s bezbariérovou úpravou. V rámci navržených komunikačních větví je statická – klidová doprava umístěna jednostranně podél vozovek na podélných zvýšených zálivech – podélné stání. Dopravní obsluha území hromadnou dopravou je vedena po silnici III/2421 – ul. Lidické. Autobusová zastávka se zálivem při jižní straně ulice Lidické bude přemístěna do prostoru "parčíku" u ústí pěších komunikací na silnici III/2421 - ul. Lidickou, posunutí oproti stávajícímu stavu západně o 162 m. Autobusová zastávka se zálivem při severní straně ulice Lidické bude posunuta oproti stávajícímu stavu západně o 60 m.

Hlavní přístupové komunikace

Větev "A" tvoří základní přístupovou komunikaci podél stávající zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 - ul. Lidickou. Tato hlavní komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 6,5/50 s oboustrannými chodníky a jednostranným pásem zeleně. Šířka uličního prostoru činí 16 – 20 m (jižní část s jednostranným zeleným pásem). Větev "A" bude provedena s lomenou trasou podél stávající zástavby, délky 345 m. Stávající příčné místní komunikace budou připojeny průsečnými křižovatkami s navrženými spojovacími komunikacemi – větve ("2"), "3" a "4". Podél řešené větve u obchodního centra je navrženo integrované parkování v rámci objemu hlavní stavby (podzemní nebo nadzemní).

Větev "B" tvoří střední přístupovou komunikaci podél stávající zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 ul. Lidickou, ukončení stykovou křižovatkou na větev "3". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/50 s oboustrannými chodníky a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélné stání), resp. jednostranným zeleným pásem. Větev "B" bude provedena v přímé, podél stávající zástavby, délky 250 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Navržené příčné spojovací komunikace – větve "1" a "2" budou na větev "B" připojeny stykovými křižovatkami, obsluha školy bude řešena průsečným napojením v prodloužení větve "2". Trasu větve šikmo kříží pěší zóna do prostoru náměstí před navrhovanou školou a stávající občanské vybavenosti – supermarket Tesco. Zaústění této větve dělí příčnou komunikaci – větev "3" na dvě části - "3.1" západní bez dopravního zklidnění a "3.2" východní s dopravním zklidněním – zóna 30.

Větev "C" tvoří krajní – páteřní přístupovou komunikaci se šikmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421 ul. Lidickou, ukončení slepé - styková křižovatka větve "4". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/50 s jednostrannými zvýšenými parkovacími zálivy (podélná stání) a oboustrannými chodníky. Trasa větve "C" bez dopravního zklidnění – napřimení trasy, zakřivena levostranným obloukem R 450 m podél oboustranné zástavby, délky 411 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Navržené příčné spojovací komunikace – větve "1", "2", "3" a "4" budou na větev "C" připojeny šikmo stykovými křižovatkami. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 18 parkovacích stání. Oproti platnému územnímu plánu, kde je větev "C" řešena se zalamovanou trasou, která neodpovídá požadavkům platné ČSN pro návrhovou rychlost 50 km/hod, řeší studie narovnnání této trasy v celé délce tak, aby minimální požadavky ČSN byly dodrženy.

Příčné spojovací větve

Větev "1" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "B" a "C", s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev "B" a šikmým připojením stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Větev "1" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "C" kruhový oblouk R 30 m, celková délka 233 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Na trasu větve "1" je šikmo připojena společná stezka pro cyklisty a chodce. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Větev "2" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "B" a "C", s kolmým připojením stykovou křižovatkou na větev "B" a šikmým připojením stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Větev "2" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "C" kruhový oblouk R 30 m, celková délka 158 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

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

Větev "4" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "A" a "C" se šikmým připojením průsečnou křižovatkou na větev "A" a stykovou křižovatkou na větev "C". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání). Větev "4" bude v přímé, celková délka 237 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Stávající stav

Řešené území je volné, nezastavěné – zemědělsky obdělávané pole. Konfigurace stávajícího terénu je mírně svažitéa, severovýchodním směrem k silnici III/2421.

Návrh nové komunikační sítě

Navržená komunikační síť řeší území - rozvojové plochy pro bytovou individuální výstavbu na jihozápadním okraji města Roztoky - v lokalitě „Na Dubečnici“. Řešené území je rozděleno na dvě části centrálním parkem, situovaným ve střední části lokality – na západní část a východní část. Území na západní části navazuje na prostor stávající občanské vybavenosti a stávající zástavby města, prostor území na východní straně lokality navazuje na stávající individuální zástavbu města.

Koncepce dopravní infrastruktury

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Východní část

Řešená část území je tvořena komunikační sítí - čtyřmi hlavními přístupovými komunikacemi – větve "D", "E", "F" a "G" a třemi spojovacími komunikacemi – větve "5", "6", "7". Páteřní komunikace – větev "D" je dopravně připojena na sběrnou komunikaci silnici III/2421, ul. Lidickou. Hlavní komunikace této části - větve "E", "F" a "G" jsou souběžně kruhovitě uspořádány s připojením na větev "D" a ukončeny šikmým připojením na větev "7". Navržené komunikace této části budou provedeny jako místní obslužné komunikace III.třídy, část s dopravním zklidněním – zóna 30.

Hlavní přístupové komunikace

Větev "D" tvoří páteřní přístupovou komunikaci do této části lokality. Trasa větve vede podél stávající jednostranné zástavby s kolmým připojením stykovou křižovatkou na silnici III/2421, ul. Lidickou. Trasa této hlavní komunikační větve bude rozdělena v místě napojení větve "E" na dvě části – "D.1" (severní část) bez dopravního zklidnění a "D.2" (jižní část) s dopravním zklidněním – zóna 30. Tato větev "D" bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace, kategorie části větve "D.1" MO2 9,5/6,5/50, kategorie části větve "D.2" MO2 14/6,5/30, s oboustrannými chodníky. Uliční prostor větve „D.2“ bude proveden s jednostranným zeleným pásem, šířky 3m. Trasa větve „D.2“ bude provedena s lomenou trasou – levostranný oblouk R1 500 m a R2 30 m podél stávající zástavby, celková délka 272,5 m Stávající příčné místní komunikace budou připojeny stykovou, resp. průsečnými křižovatkami s šikmým připojením s navrženými hlavními komunikacemi – větve "E", "F" a "G". Ukončení větve "D" je kolmým připojením na stávající místní komunikaci. Celkem potřebná statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 4 parkovací stání.

Větev "E" tvoří krajní přístupovou komunikaci podél parku s šikmým připojením průsečnou křižovatkou na větev "D", ukončení stykovou křižovatkou na větev "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12/6,5/50, s jednostranným chodníkem a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélné stání). Trasa větve "E" bude kruhovitého tvaru, zakřivena čtyřmi levostrannými kruhovými oblouky R1 205 m, R2 175 m, R3 275 m, R4 420 m, podél jednostranné zástavby, celková délka 596 m. Šířka uličního prostoru činí 12 m. Navržená příčná spojovací komunikace s větví "F" – větev "5" bude připojena kolmo stykovou křižovatkou. Trasu větve šikmo a kolmo kříží chodníky do parkové části. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 4 parkovací stání.

Větev "F" tvoří střední přístupovou komunikaci se šikmým připojením průsečnou křižovatkou s větví "D", ukončení stykovou (průsečnou) křižovatkou s větví "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Trasa větve "F" bude kruhovitého tvaru, zakřivena dvěma levostrannými oblouky R1 133 m, R2 180 m, podél oboustranné zástavby, celková délka 315 m. Šířka uličního prostoru činí 12,5 m. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "5" bude na větev "F" připojena kolmo stykovou křižovatkou. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "6" bude na větev "F" připojena šikmo stykovou křižovatkou. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 6 parkovací stání.

Větev "G" tvoří přístupovou komunikaci se šikmým připojením průsečnou křižovatkou s větví "D", ukončení stykovou (průsečnou) křižovatkou s větví "7". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná obslužná komunikace kategorie MO2p 12,5/6,5/30 s dopravním zklidněním – zóna 30, s oboustrannými chodníky, jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání) a zeleným pásem. Trasa větve "G" bude kruhovitého tvaru, zakřivena třemi levostrannými oblouky R1 57,5 m, R2 115 m, R3 180 m, podél oboustranné zástavby, celková délka 198 m. Navržená příčná spojovací komunikace – větev "6" bude na větev "G" připojena šikmo stykovou křižovatkou. Statická (klidová) doprava pro navrženou zástavbu činí minimálně 3 parkovací stání.

Příčné spojovací větve

Větev "5" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "E" a "F" s kolmým připojením stykovými křižovatkami na větve "F" a "E". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 10/6,5/30 s oboustrannými chodníky. Větev "5" bude v přímé, celková délka 75,5 m. Větev "6" tvoří příčnou spojovací komunikaci větví "F" a "G" s šikmým připojením stykovými křižovatkami na větve "F" a "G". Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2 12,5/6,5/30 s oboustrannými chodníky. Větev "6" bude v přímé, v místě šikmého připojení na větev "F" trasa zaoblena kruhovým obloukem R 100 m, na větev "G" kruhovým obloukem R 75 m, celková délka 71,5 m.

Větev "7" tvoří krajní spojovací komunikaci větví "E", "F", "G" a "D" s plynulým napojením na stávající místní komunikaci, ukončení větve je slepé. Tato komunikační větev bude provedena jako dvoupruhová obousměrná komunikace kategorie MO2p 12/6,5/30 s oboustranným chodníkem a jednostranným zvýšeným parkovacím zálivem (podélná stání). Trasa větve "7" bude zakřivena třemi levostrannými kruhovými oblouky R1 110 m, R2 100 m, R3 200 m, celková délka 252 m. Na trasu větve "7" je kolmo připojena páteřní větev "D" a šikmo větev "E" – stykovými křižovatkami, a větve "F" a "G" šikmo průsečnými křižovatkami.

Hromadná doprava

Dopravní obsluha řešeného území této lokality hromadnou dopravou – autobusová linková osobní doprava je vedena po silnici III/2421 – ul. Lidické, autobusová zastávka se zálivem je umístěna do prostoru parku u ústí pěších komunikací na silnici III/2421 ul. Lidickou.

Pěší komunikace

V rámci navrženého dopravního řešení této lokality budou provedeny propojovací pěší trasy řešeného území se stávající zástavbou města. Západní část území bude propojena s východní částí lokality v prostoru navrženého parku sítí 3 příčných a 1 podélnou společnou stezkou pro chodce a cyklisty šířky 3,0m s bezbariérovou úpravou. Hlavní pěší trasy vedou příčně i podél přes klidovou zelenou plochu – navržený park, situovaný uprostřed lokality Na Dubečnici.

Cyklistické komunikace

Souběžně s navrženými pěšími komunikačními trasami budou provedeny cyklotrasy propojující jednotlivé části celé lokality řešeného území.

Stromořadí

V rámci řešených jednotlivých větví lokality budou provedeny jednostranné kontinuální zelené pásy podél vozovek komunikací a v místech pěších a cyklotras jsou navržené parkové úpravy.

Doprava v klidu

Nároky na dopravu v klidu jsou jednotlivě řešeny pro všechny větve v jejich podrobném popisu. Princiálně je navrženo parkování na jižní hraně všech komunikací. To je řešeno tak, aby umožňovalo umístění vjezdu a umístění prvků stromořadí (vzrostlého stromu) minimálně vždy po každém třetím parkovacím stání.

Koncepce technické infrastruktury

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Zásobování vodou

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (PRVKSK) a ze zásad stanovených ve změně č. 1 územního plánu. Předpokladem pro zásobování území pitnou vodou je rekonstrukce vodojemu Žalov II (2 × 2000 m3) nacházejícího se v ulici U Školky, která je s ohledem na technický stav vodojemu plánována i bez ohledu na budoucí zástavbu.

Západní část řešeného území se nachází mimo dosah tlakového pásma vodojemu Žalov II a je zásobována pitnou vodou samostatným tlakovým pásmem z AT stanice, která je umístěna při ulici U Školky severně od areálu vodojemu. AT stanici bude nutné pro zásobování celé navrhované zástavby zkapacitnit, přesné parametry stanice budou stanoveny v podrobnější projektové dokumentaci. Navrhované vodovodní řady budou ukládány v rámci nových obslužných komunikací a budou v rámci možností zokruhovány. Trasy navrhovaných vodovodních řadů jsou zakresleny v grafické příloze. Předpokládá se realizace vodovodní řadů z HDPE , hlavní vodovodní okruh z AT stanice v profilu 110×6,6, dílčí řady doplňující vodovodní okruhy v profilu 90×5,4. Vodovodní okruhy v západní části území navazující na stávající řady v ulicích Svobody, Bezručova, Horova, Václavská a Nad Vinicemi budou realizovány v profilu 90×5,4.

V rámci dostavby vodovodní sítě a řešení inženýrských sítí v Lidické ulici je v souladu se změnou č. 1 územního plánu počítáno s realizací propojení stávajících vodovodních řadů v Lidické ulici od křižovatky s ulicí Obránců Míru ke křižovatce s ulicí U Školky v profilu 225×13,4.

Kanalizace

Kanalizace splašková

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající splaškové kanalizace v ulici Lidické a do stávajících stok v ulicích Svobody, Bezručova a Nad Vinicemi. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250. Součástí návrhu je i návrh přeložky splaškové kanalizace vedoucí v Lidické ulici – jedná se o napřímení úseku zasahujícího do objektu navrhované dešťové zdrže.

Dešťové odvodnění

Návrh dešťového odvodnění vychází ze zpracovaného generelu odvodnění a zpřesňuje koncepci obsaženou ve změně č. 1 územního plánu. Podstatou návrhu dešťového odvodnění je důsledné oddělení dešťových a splaškových vod. Splaškové vody budou odváděny prostřednictvím splaškové kanalizace popsané v předchozím odstavci. Pro nakládání s dešťovými vodami vody je ve studii navrhována řada opatření. Prvním předpokladem je zachycení extravilánových vod, které přitékají ze zemědělských pozemků nacházejících se na jižním okraji řešeného území. Tyto vody budou svedeny prostřednictvím záchytných vsakovacích příkopů (průlehů) vedoucích podél komunikací. Druhým opatřením budou suché záchytné nádrže (poldry) umístěné v rámci parkově upravené plochy procházející od jihu k severu řešeným územím. Nově je ve studii navržena soustava 4 kaskádových záchytných nádrží (poldrů). Záchytné příkopy shromažďující extravilánové vody budou svedeny do horního navrhovaného poldru. Jednotlivé záchytné nádrže budou opatřeny zúženými regulovanými odtoky (a bezpečnostními přepady) a budou propojeny povrchovými strouhami. Systém dešťového odvodnění doplňuje dešťová kanalizace. Návrh dešťové kanalizace je zpracován variantně. V obou variantách budou v nových obslužných komunikacích realizovány dešťové stoky, které budou zaústěny do navržených záchytných nádrží (poldrů), případně do struh propojujících záchytné nádrže. V

první variantě návrh předpokládá realizaci nové oddílné dešťové stoky vedoucí v souběhu se stávající splaškovou kanalizací Lidickou ulicí (a dále ulicí Nádražní), až k místu vyústění do štolý nacházející se za hranicí řešeného území. Do této stoky by byl napojen regulovaný odtok z dolní záchytné nádrže. Tato varianta si vyžádá realizaci hlubokých výkopů při trasování mezi ulicemi Zeyerovou a Na Sekeře. Jejím výhodou je svedení srážkových vod z celého řešeného území i z území jižně od Lidické (a dále Přílepské) ulice mimo povodí Žalovského potoka.

Ve druhé variantě, která je navržena pro případ, že by podrobnější zaměření terénu a inženýrských sítí prokázalo přílišnou komplikovanost realizace stoky v Lidické ulici, je počítáno s vedením dešťové stoky více podle sklonu terénu, tj. s jejím odkloněním z Lidické ulice v místě křižovatky s ulicí Obránců Míru a s jejím vedením ulicí Svobody a dále Vančurovou ulicí zpět do ulice Lidické. Tato alternativa se vzhledem ke své délce rovněž nevyhne hlubšímu ukládání potrubí a srážkové vody z nejsevernějšího trojúhelníku řešeného území by musely být sváděny novou dešťovou kanalizací do Žalovského potoka. To je možné vzhledem k tomu, že navrhovaným řešením by oproti současnému stavu došlo k převedení významného množství srážkových vod z horní části Lidické ulice mimo povodí Žalovského potoka a tím k jeho značnému odlehčení.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilech DN 300 u jednotlivých větví, v místech, kde se větve spojují, budou profily zvětšeny na DN 400. Hlavní stoka v Lidické ulici (resp. v trase dle alternativy č. 2) bude realizována ve větším profilu (předpoklad DN 600 – DN 800). Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků nebude vzhledem ke geologickým podmínkám zřejmě možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však po transformaci přivalové srážky v akumulacích jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je navrhováno v souladu se změnou č. 1 územního plánu. Území bude plynofikováno prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Jantarové a z kapacitního řadu v ulici Lidické. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylénu v profilech DN 50, resp. DN 63.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo v souladu se změnou č. 1 územního plánu. V centrální části řešeného území je navržena jedna nová trafostanice 22/0,4 kV, která bude napojena kabelovým vedením VN. Alternativně je ve studii zakreslen návrh na přemístění dvou stávajících trafostanic, které se nacházejí na západním okraji stávající zástavby. Návrh na jejich přemístění je proveden z důvodu lepšího využití vymezených veřejných prostranství (parkových ploch). Vzhledem k vyvolaným komplikacím (spojkování kabelů NN) bude nutná podrobnější rozvaha případného přemístění trafostanic a detailnějšího posouzení jeho přínosů a nevýhod. Rozvody NN budou z trafostanic vedeny v rámci chodníků, případně nebezpečných okrajů komunikací a budou smýčkovány v přípojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Koncepce technické infrastruktury

Územní studie Roztoky – Dubečnice

Výpočty koncepce technické infrastruktury

Zásobování vodou

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

-	specifická potřeba pitné vody	:	150 l · os ⁻¹ · den ⁻¹
-	koeficient denní nerovnoměrnosti k _d	:	1,35
-	koeficient hodinové nerovnoměrnosti k _h	:	1,80
-	specifická potřeba u obč. vybavenosti	:	30 l · os ⁻¹ · den ⁻¹

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
		obyv.	RD	bytů				
	obytné	719	119	81	0	107,9	145,6	3,03
	škola	0	0	0	5540	16,8	22,7	0,47
	komerční plochy	0	0	0	111	3,7	5,0	0,10
	lok.vybavenost	0	0	0	1500	1,5	2,0	0,04
Celkem		719	119	81	10740	129,9	175,3	3,65

Kanalizace

Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody,

- součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Max. produkce splašků [l/s]
		obyv.	RD	bytů		
	obytné	719	119	81	0	5,62
	škola	0	0	0	5540	0,88
	komerční plochy	0	0	0	111	0,19
	lok.vybavenost	0	0	0	1500	0,08
Celkem		719	119	81	10740	6,76

Zásobování plynem

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

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

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Průměrná potřeba [tis.m ³ /rok]	Maximální potřeba [m ³ /h]
		obyv.	RD	bytů			
	obytné	719	119	81	0	743	611
	škola	0	0	0	5540	155	80
	komerční plochy	0	0	0	111	103	53
	lok.vybavenost	0	0	0	1500	42	22
Celkem		719	119	81	10740	1043	766

Zásobování elektrickou energií

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce :

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů :

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

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

Číslo plochy	Lokalita	Počet			HPP m ²	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		obyv.	RD	bytů			
	obytné	719	119	81	0	2469	741
	škola	0	0	0	5540	166	83
	komerční plochy	0	0	0	3700	111	56
	lok.vybavenost	0	0	0	1500	45	23
Celkem		719	119	81	10740	2791	902

Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

Profil	Plocha povodí	Koef. odtoku	Intenzita deště i ₁₅	Intenzita deště i ₁₂₀	Odtok Q ₁₅	Odtok Q ₁₂₀	Přítok/ odtok	Objem zdrže V ₁₅	Objem zdrže V ₁₂₀
	ha		l · s ⁻¹ · ha ⁻¹	l · s ⁻¹ · ha ⁻¹	l/s	l/s	l/s	m ³	m ³
SP1	2,65	0,8	160	31	339	66	10/10	314	545
SP2	0,5	0,8	160	31	64	12	60/10	119	579
SP3	1,95	0,8	160	31	250	48	50/60	298	939
SP4	17,5/1,1	0,3/0,8	160	31	976	189	0/50	848	1123

Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objem srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5. U plochy povodí a koeficientu odtoku zdrže SP4 jsou v tabulce uvedeny dvě hodnoty. První je pro část povodí přilehlých zemědělských pozemků, druhá pro plochy komunikací. Při výpočtu byl uvažován regulovaný odtok vody (kapacita předpokládaného regulovaného odtoku z dešťové zdrže) ze zdrže SP4 50 l/s, ze zdrže SP3 60 l/s, ze zdrže SP2 10 l/s a ze zdrže SP1 rovněž 10 l/s. Dále bylo do výpočtu zahrnuto předpokládané množství odtoku z jednotlivých pozemků 1 l/s (ostatní podíl přívalové srážky z pozemků musí být akumulován prostřednictvím zařízení navržených v rámci pozemků). U areálu vybavenosti bylo počítáno 3 l/s u areálu školy 5 l/s.

Z výpočtu vyplývá, že umístění zdrží pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno. Ve výpočtu není zahrnuta krajní možnost příchodu přívalové srážky do nasycené půdy přilehlých zemědělských pozemků.

Územní studie Roztoky – Dubečnice

OBČANSKÁ VYBAVENOST

V rámci řešeného území jsou definovány rezervy pro objekty občanské vybavenosti lokálního a celoměstského významu. Výstavba hotelu v zóně I., koupaliště v zóně III. a základní školy v zóně V. dle územního plánu a další navazující občanská vybavenost bude zpřesněna dle potřeb městských celků, lokálních čtvrtí, dle strategických dokumentů a požadavků města. Lokální občanská vybavenost bude nerušícího charakteru – domov pro seniory, jesle, školka, sportovní zařízení, knihovna, centrum mládeže atd.

Účel objektů by měl být vybrán tak, aby maximálně využil potenciál místa a posílil sociální soudržnost obyvatel.

Na ostatním území města se počítá s vybaveností standardně navázanou na celkové navýšení počtu obyvatel dle územního plánu, cca 10 tisíc obyvatel (například zdravotnické zařízení, sportovní objekty atd.).

ETAPIZACE VÝSTAVBY

Zónování řešeného území respektuje zónování stanovené změnou č. 1 územního plánu sídelního útvaru Roztoky u Prahy. Jednotlivé zóny budou realizovány v následujícím pořadí:

1. Zóna I. - Na Vrškách

2. Zóna II. - Lidická

3. Zóna III. - Park

(pozn. Zóna III. je realizována v souběhu s realizací Zóny V. tak, aby docházelo ke koordinovanému rozšiřování zastavěného území jižním směrem)

4. Zóna V. - Na Pomezí

(pozn. Zóna V. je realizována v souběhu s realizací Zóny III. tak, aby docházelo ke koordinovanému rozšiřování zastavěného území jižním směrem)

Detailní popis etapizace, včetně dopravní a technické infrastruktury je součástí výkresu č.03 – infrastruktura a etapizace. Etapizace sleduje tyto hlavní zásady:

- účelné sdružování realizací a přeložek sítí technické infrastruktury potřebných pro realizaci výstavby objektů,
- postupná realizace dešťových zdrží a systému odvodnění v centrálním parku v návaznosti na danou zónu,
- postupná realizace zástavby po ulicích,
- realizace bytových domů spolu s navazující částí zástavby rodinných domů.

POŽADAVKY NA POŘÍZENÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ A DALŠÍ POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ V NOVÉM ÚZEMNÍM PLÁNU

Zadání regulačního plánu bude respektovat závěry Územní studie Dubečnice a to v bodech:

- **Urbanistické koncepce**
- **Koncepce dopravní infrastruktury**
- **Koncepce technické infrastruktury**

V novém územním plánu by měli být zohledněny závěry Územní studie Dubečnice a to v bodech:

- **Urbanistické koncepce**
- **Koncepce dopravní infrastruktury**
- **Koncepce technické infrastruktury**

Vzhledem k požadavku zpracovat návrh na základě varianty, jež respektuje platný územní plán sídelního útvaru Roztoky u Prahy, jsou požadavky na řešení v novém územním plánu, vyplývající z návrhu územní studie, stanoveny pouze na základě rozporu se skutečným stavem v území či s platnou legislativou a normami, a to v úrovni dopravní a technické infrastruktury. Jsou však dále doplněny o podněty, které vyplývají z odevzdaných variant řešení v I. fázi územní studie Roztoky – Dubečnice.

Seznam požadavků na řešení v novém územním plánu:

P.01 - alternativní vedení dešťové kanalizace

- územní studií bylo upřesněno řešení technické infrastruktury ve smyslu čl. 23 vyhl. č. 6/1995 Sb. v platném znění, navrhovaná trasa dešťové kanalizace alternuje její vedení uvažované Generelem odvodnění 2020 a usměrňuje srážkovou vodu ze širšího okolí do zádržných opatření v centrálním parku.

P.02 - změna trasování splaškové kanalizace

- územní studií bylo upřesněno řešení technické infrastruktury ve smyslu čl. 23 vyhl. č. 6/1995 Sb. v platném znění, navrhovaná trasa splaškové kanalizace se vyhýbá vodní ploše definované platným ÚP

P.03 - změna trasování vodovodních řadů

- územní studie upřesňuje vedení vodovodních řadů z důvodu jejich křížení se zastavitelnými pozemky

P.04 - změna umístění katodové ochrany

- územní studie navrhuje přesun katodové ochrany z důvodu její současné polohy uvnitř navrhované zástavby

P.05 - změna tvaru komunikace s ohledem na požadavky s ČSN

- územní studie zpřesňuje průběh uliční sítě tak, aby bylo možné vyhovět požadavkům ČSN na řešení napojení na stávající komunikace v rámci ulice Na Pomezí

P.06 - změna polohy napojení na stávající komunikace s ohledem na požadavky s ČSN

- územní studie zpřesňuje průběh uliční sítě tak, aby bylo možné vyhovět požadavkům ČSN na směrové vedení komunikace při uvažované návrhové rychlosti dle platného územního plánu.

P.07 - úprava návazností etapizace zóny III. a V.

- územní studie upřesňuje etapizaci realizace nové zástavby tak, aby docházelo k postupnému a koordinovanému rozšiřování zastavěného území směrem na jih

Seznam doporučení pro nový územní plán

na základě variant řešení z I. etapy zhotovení díla:

D.01 - změna využití plochy zvláštního území sloužícího oddechu vyhrazené pro městské koupaliště - změna na nezastavitelné území

-záměr se vzhledem k morfologii pozemku a poloze vůči městu i RP Roztocký háj -Tiché údolí jeví v poloze navrhované platným územním plánem jako nadbytečný

D.02 - zrušení regulativu tvaru střechy nových objektů vyplývajících z čl. 20, vyhl. č. 6/1995 Sb. v platném znění - regulativ neodpovídá podrobnosti územního plánu dle zákona 183/2006 Sb. Stavební zákon, v platném znění

D.03 - redukce velikosti plochy náměstí

- variantním řešením územní studie byla prověřena optimalizace hlavních veřejných prostranství včetně „školního náměstí“ a byla navržena úprava jeho tvarového řešení a plošná redukce

D.04 - zrušení regulativu závazné uliční sítě v celé lokalitě vplývajícího z čl. 22 vyhl. č. 6/1995 Sb. v platném znění

- variantním řešením územní studie byly prověřeno alternativní trasování uliční sítě, které je vhodnější vzhledem k morfologii řešeného území a návaznostem na okolní strukturu zástavby

D.05 - zrušení větve „E“ společně se zástavbou přílehlých pozemků

- větev „E“ je nevhodně vedena v terénním úžlabí, variantním řešením územní studie byly prověřeny možnosti zrušení větve „E“ a navazujících parcel.

D.06 - preference plnohodnotného (multimodálního) napojení nové osy lokality na ulici Obránců Míru; redukce kumulace napojovacích bodů navrhované struktury na ulici Lidickou

- variantním řešením územní studie byly prověřeny možnosti jednoho přímého napojení řešeného území na významnou kompoziční osu - ulici Obránců Míru místní obslužnou komunikací

D.07 - definování zeleného pásu podél ulice Na Pomezí a jeho navázání na stávající plochy zeleně směrem na lokalitu Panenská a dále na Levý Hradec

D.08 - definování zeleného pásu podél ulice Zeyerova a jeho navázání na stávající plochy zeleně podél ulice V Úvoze

BILANCE

Základní bilance řešeného území:

rozloha řešeného území 25,47 ha

zastavitelné území	20,37	ha
plochy občanské vybavenosti a služeb	2,1	ha
plochy bydlení	11,3	ha
bytové domy	9	
rodinné domy	119	
předpokládaný počet obyvatel	719	
předpokládaná hustota obyvatel	36	ob./ha
místní obslužné komunikace	3,68	km
účelové a pěší komunikace	2,26	km
veřejná prostranství, veřejná zeleň	2,07	ha

územní rezerva pro měst.koupaliště 1,41 ha

nezastavitelné území	3,69	ha
centrální park	3,14	ha
vodní plochy	0,12	ha
pole, louky, ostatní	0,43	ha