



ÚZEMNÍ STUDIE PANENSKÁ I

- Zadavatel: **Město Roztoky**, ORP Černošice
Městský úřad Roztoky
Nám. 5. května 2 252 63 Roztoky
IČ: 00241610
DIČ: CZ00241610
Zástupce: **Jan Jakob, starosta města**
Pověřený zastupitel: Ing. Michal Hadraba
Tel.: +420 220 400 211
mu@roztoky.cz
www.roztoky.cz
- Pořizovatel: Městský úřad Roztoky
Ing. arch. Radek Boček
osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků
Tylova 70, 39701 Písek
Tel.: +420 777 823 409
radek.bocek@email.cz
- Zhotovitel: **ARCHITEKTI LIBOR PŘEČEK – PROJEKČNÍ KANCELÁŘ**
162 02 Praha 6, Střešovická 429/20
IČ: 68171170
- ODBORNÝ GARANT:
Ing. Libor Přeček, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA 03653
libor@precek.eu., tel.: +420 605714883
www.precek.eu
- SPOLUAUTOŘI KONCEPCE:
Ing. arch. Michal Polák
Ing. arch. Martin Kollár
- Datum: **Duben 2021**

ÚZEMNÍ STUDIE PANANESKÁ I (výroková část)

TEXTOVÁ ČÁST - OBSAH

B1. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ	3
B2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ	4
B2.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (RD)	4
B2.2. PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BD)	4
B2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO (OK)	4
B2.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (OV)	5
B2.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)	5
B2.6. PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ (VZ)	5
B3. PARCELACE	5
D1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	6
D1.2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ	6
D1.3. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	6
D2. OBČANSKÁ VYBAVENOST	7
D2.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	7
D2.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI	7
D3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	7
D3.1. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	7
D4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	8
D4.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	8
D4.1.1 KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	8
D4.1.2 ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD	8
D4.1.3 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, POŽÁRNÍ OCHRANA	9
D4.1.4 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	9
D4.1.5 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	9
D4.1.6 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ, VEDENÍ SDĚLOVACÍCH A DATOVÝCH KABELŮ	9
D4.1.7 MÍSTA PRO UMÍSTĚNÍ NÁDOB NA KOMUNÁLNÍ ODPAD A NA TŘÍDĚNÝ ODPAD	9
E1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB	10
F2. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU	11

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha se nachází ve městě Roztoky (okres Praha-západ), na západním okraji místní části Žalov, v katastrálním území Žalov [742511]. Plocha má nepravidelný tvar a skládá se ze tří částí. Hlavní část ve středu řešeného území je vymezena ze severu a západu ulicí Za cihelnou a tvoří ji stávající ortogonální výstavba rodinných domů. Jižní cíp řešeného území tvoří stávající areál fy Auto Houser. Třetí východní část tvoří území přístupné ze severní ulice Za cihelnou a je charakterizováno nesourodou výstavbou rodinných domů a drobných skladovacích a výrobních objektů.

Jedná se ve většině řešené plochy o stávající zástavbu, která je regulována touto ÚS pro potřeby budoucího rozhodování při stavební činnosti. Konec ulice Bořivojova je doplněn úpravou komunikace a protažením souvisejících inženýrských sítí v místě.

Vymezení řešené plochy je vyznačeno ve všech výkresech grafické části územní studie jako hranice řešené plochy. Vzhledem k tomu, že je převážná část území zastavěna již realizovanou stávající výstavbou, je tabulka dotčených parcel zúžena na parcely dotčené úpravou novým dělením a scelováním pozemků:

Tabulka dotčených parcel v rámci úpravy parcelace:

katastrální číslo	Výměra [m ²]	číslo popisné	druh pozemku	vlastník budovy, pozemku
3028/1	4232,0		Ostatní komunikace	Město Roztoky, Nám 5. května 2 25263 Roztoky
3028/1	10,0		Jiná plocha	Město Roztoky, Nám 5. května 2 25263 Roztoky
3028/79 3028/78 3028/77 3028/7 3028/74 3028/73 3028/76	223,0 272,0 311,0 203,0 101,0 52,0 23,0		Orná půda	Vojtěchovský Karel Ing., Podbělohorská 3108/25, Smíchov, 15000 Praha 5

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

B1. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

RP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Označení	Název plochy s rozdílným způsobem využití	Kód plochy
B2.1	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH	RD
B2.2	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	BD
B2.3	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO	OK
B2.4	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO	OV
B2.5	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	VP

B2.6	PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ	VZ
------	-----------------------	----

Plochy jsou vyznačeny v hlavním výkrese grafické části regulačního plánu.

B2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

Využití pozemků je regulováno hlavním, přípustným, podmíněně přípustným a nepřípustným využitím jednotlivých ploch.

B2.1. PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH (RD)

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.2. PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BD)

Hlavní využití:

- stavby pro bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s bydlením
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, ubytování a stravování, veřejná správa a administrativa, kulturu, sociální služby, zdravotní služby, vzdělávání a výchovu a sport do 30 % z celkové podlahové plochy stavby

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO (OK)

Hlavní využití:

- stavby pro obchodní prodej, ubytování a stravování, veřejná správa a administrativa

Přípustné využití:

- stavby pro kulturu
- sociální služby
- zdravotní služby
- církevní stavby
- stavby pro vzdělávání a výchovu
- stavby pro bydlení
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití
- veřejná prostranství
- dopravní infrastruktura zajišťující rozšíření křížení ulic Přílepská a Přemyslovská v bloku BL 12

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

B2.4. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉHO (OV)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy

Přípustné využití:

- veřejná prostranství
- doplňkové a vedlejší stavby slučitelné s funkcí hřbitova
- související stavby občanského vybavení slučitelné s funkcí hřbitova
- odstavné a parkovací plochy
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným využitím

B2.5. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

Hlavní využití:

- veřejná prostranství

Přípustné využití:

- veřejná zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- stanoviště pro umístění tříděného a komunálního odpadu v označených místech
- doplňkové stavby slučitelné s veřejným prostranstvím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B2.6. PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ (VZ)

Hlavní využití:

- veřejná zeleň

Přípustné využití:

- chodníky, cesty a stezky
- vodní toky, plochy a prvky
- dětské hřiště, prvky parteru slučitelné s veřejnou zelení
- související dopravní a technická infrastruktura nezbytná pro zajištění daného využití

Podmíněně přípustné využití:

- doplňkové stavby slučitelné s veřejným prostranstvím

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

B3. PARCELACE

Územní studie reguluje ve většině území zpětně, většina výstavby, resp. i parcelace je již realizována. Nově jsou doplněny dvě parcely na konci ulice Borkovského, studie navrhuje parcelaci na jednotlivé pozemky. Hranice mezi bloky pozemků nebo blokem pozemků a veřejným prostranstvím je vymezena uliční čarou.

Od navrženého vymezení jednotlivých parcel se lze odchýlit pouze v případě potřeby samostatných parcel pro doplňkové funkce jako např. vjezdy do objektů, parkovací stání, předzahrádky, prostor pro ukládání tříděného odpadu, objekty technické infrastruktury, dětská hřiště, pěší komunikace nebo drobné úpravy při řešení vypořádání majetkových vztahů atd. Nesmí být oddělen další samostatný pozemek pro výstavbu dalších objektů sloužících k bydlení.

Minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu je 600 m², pro dvojdom 400 m², pro ostatní stavby není min. výměra stanovena.

Výškové vyrovnání v rámci čistých terénních úprav je třeba řešit svahováním nebo pomocí opěrných zdí až na hranici pozemku. Prioritně řešit vyrovnání terénních nerovností svahováním pouze tam, kde to stavebně technické podmínky nedovolí, řešit vyrovnání prostřednictvím opěrných stěn. Max. výška opěrných

stěn je stanovena na 2 m nad okolní terén pro jednu výškovou úroveň. Je doporučeno materiálové řešení formou kamenných stěn, např. gabiónů.

Přesná poloha pěších komunikací v plochách veřejné zeleně bude upřesněna v dalších stupních PD, nemůže však dojít k jejich vypuštění.

C. DRUH A ÚČEL UMISŤOVÁNÍ STAVEB

Je regulována stávající zástavba v území (většina území je již zastavěna):

- obytné: rodinné domy a bytové domy k naplňování funkce trvalého bydlení,
- občanské komerční: areál provozovny STK Auto Houser.

Jsou umisťovány stavby:

- obytné: rodinné domy v rámci nové parcelace konce ulice Borkovského k naplňování funkce trvalého bydlení,
- inženýrské: technická infrastruktura k naplňování funkce technického vybavení konce ulice Borkovského,
- dopravní: dopravní infrastruktura k zajištění komunikačního propojení a prostupnosti území

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D1. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Vymezené plochy veřejných prostranství jsou: plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejných prostranství (VP).

D1.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Regulativ „parkovací stání“ vymezuje plochy pro umístění parkovacích stání ve veřejném prostoru, kde musí být umístěna min. tři parkovací stání v dané části ulice, pokud není stanoveno jinak, zároveň musí být splněn závazný koeficient vlivu stupně automobilizace $k_a=1,5$.

Překryvná značka „plocha pro tříděný a komunální odpad“ vymezuje polohy stanovišť tříděného a komunálního odpadu v plochách veřejných prostranství. Poloha těchto míst může být změněna, avšak počet nesmí být snížen. Ve zvolených místech není možné vést podzemní inženýrské sítě tak, aby nebyla znemožněna realizace podzemních kontejnerů.

D1.2. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ

Většina území je zastavěna. Úpravou konce ulice Borkovského dojde k vytvoření plochy veřejné zeleně kolem stávající trafostanice.

Dále je navržen pruh VZ podél ulice Za cihelnou (vedoucí podél západní hranice řešeného území). Řešení této části navazuje na návrh RP Horní Žalov a doplňuje část plochy nutné realizaci komunikace a souběžný pruh zeleně.

Plocha VZ je dále umístěna vedle rodinného domu severně od ulice Za cihelnou.

Na min. 20 % ploch veřejné zeleně (VZ) budou umístěny volné stromy nebo skupiny stromů umisťované přednostně při hranicích těchto ploch. Tato podmínka neplatí u ploch menších než 250 m².

V plochách veřejné zeleně je možné umístit dětské hřiště a prvky parteru slučitelné s veřejnou zelení (jako např. venkovní fitness, grill pointy, apod.).

D1.3. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Komunikace v území jsou již realizovány, zachováno stávající řešení. Návrh komunikací řeší především dopravní napojení stávajících ulic Krompolcova, S. Ludmily, Bořivojova na ulici Za cihelnou (podél severní hranice řešeného území) v návaznosti na RP Horní Žalov.

D2. OBČANSKÁ VYBAVENOST

Vymezené plochy občanského vybavení jsou: plochy občanského vybavení komerčního (OK) a plocha občanského vybavení veřejného (OV).

D2.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

V ploše občanského vybavení komerčního (OK) byly stanoveny stavební čáry vymezující prostor, ve kterém může být umístěna stavba při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára nepřekročitelná – zástavba nesmí překročit tuto čáru směrem do veřejného prostoru, avšak nemusí být dodržena jednotná stavební čára v celém svém průběhu. Stavební čáry jsou stanoveny ve výkresové části vzdáleností od uliční čáry.

Pro plochy občanského vybavení komerčního (OK) je parcelace závazná.

D2.2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Plochy občanské vybavenosti jsou omezeny na areál fy Auto Houser, kde je realizována stávající zástavba. Budoucí výstavba na ploše OK

D3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Vymezené plochy pro stavby pozemních komunikací a plochy pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, cesty pro pěší, stezky pro pěší a cyklisty) jsou plochy veřejné zeleně (VZ) a plochy veřejných prostranství (VP).

Územní studie vymezuje tyto stavby dopravní infrastruktury:

- místní obslužné a zklidněné komunikace
- komunikace pro pěší – chodníky
- vjezdy na pozemky
- parkovací a odstavná stání
- úprava křižovatek napojení řešeného území na pozemní komunikace: ul. Za Cihelnou.

D3.1. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Veškeré nově navrhované komunikace budou v souladu zejména s § 20 odst. 4 a § 22 vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a příslušnými normami. Napojení nových komunikací na silnice II. a III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu a příslušným normám (např. nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m, nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m, komunikace budou mít kapacitu odpovídající dopravnímu zatížení). Vozovka včetně případných chodníků bude mít zajištěno dostatečné odvodnění (viz kapitola D4.1.2).

Uspořádání místních komunikací III. třídy bude dvoupruhové s obousměrným provozem. Šířka jízdního pásu dvoupruhové místní komunikace bude 5,5 m. Dopravní zklidnění v zóně 30 (profil A, B a C) bude řešeno aplikací zklidňujících prvků se zpomalovacími prahy na vjezdu a výjezdu. Obytné zóny jsou navrženy v profilech D, E, F. Povrch komunikací bude řešen v živičné úpravě nebo s dlážděným krytem bez bližší specifikace.

Hromadná doprava není řešena.

Parkovací stání, komunikace a chodníky pro pěší jsou ve většině území realizovány.

Nové komunikace pěší a pro cyklisty jsou chodníky, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy) a plochy pro pěší dopravu jako součást hlavních veřejných prostranství. Chodníky budou jednostranné a jsou považovány za součást prostoru místních komunikací, v jehož rámci budou řešeny. Základní šířka pruhu pro chodce bude 0,75 m. Šířka pásu stezky pro společný provoz chodců a cyklistů bude min. 2,5 m, respektive 3,0 m. Regulační plán nenavrhuje samostatné stezky pro cyklisty. Povrch chodníků bude řešen s dlážděným krytem bez bližší specifikace. Uspořádání všech komunikací musí

zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených nebo umělých vodicích linií. Komunikace pro pěší a cyklisty musí splňovat technické podmínky (NAVRHOVÁNÍ KOMUNIKACÍ PRO CYKLISTY, Ministerstvo dopravy, květen 2017, TP 179).

Odstavná stání pro rodinné a bytové domy budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb. Parkovací a odstavná stání pro stavby občanského vybavení komerčního budou řešena výhradně na vlastním pozemku staveb občanského vybavení.

Povrch parkovacích a odstavných ploch bude přednostně řešen ze zatravnovací dlažby se šterkovou výplní. Prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a komunikací bude odpovídat příslušným normám. Závazný koeficient vlivu stupně automobilizace ve smyslu ČSN 73 6110 pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení se stanovuje koeficientem $ka=1,5$. Regulační plán v území nepřipouští samostatné řadové a hromadné garáže na terénu. Samostatně stojící jednotlivé nadzemní garáže lze realizovat pouze v plochách bydlení v rodinných domech. V plochách bydlení v bytových domech (BD) budou parkovací stání umístěna jako součást hmoty objektu, koeficient parkovacích stání je stanoven 1,2-2 stání na byt (resp. pro byt o velikosti 1+kk koeficient 1,2, od velikosti bytu 4+kk a více koeficient 2 stání). Min. počet parkovacích stání v plochách bydlení v rodinných domech (RD) jsou dvě stání nebo je počet roven počtu bytů v domě.

D4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚS vymezuje tyto hlavní / páteřní stoky, řady, trubní a kabelová vedení:

- dešťová kanalizace
- splašková kanalizace
- vodovod
- STL plynovod
- vedení VN s trafostanicí
- vedení veřejného osvětlení.

D4.1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V rámci následných řízení musí být respektovány zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.

Inženýrské sítě, zejména pak plynovod, je nutné řešit s ohledem na možnost zvýšeného sedání navážek.

D4.1.1 Kanalizace splašková

Z ekonomického hlediska bylo odkanalizování splaškové kanalizace navrženo gravitačně a je ve většině území realizováno. Trasy jsou vedeny v komunikacích a napojeny na stávající stoky v logických místech. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení. Nové protažení splaškové kanalizace je navrženo v koncové části ulice Borkovského v souběhu s ostatními sítěmi.

Jelikož se jedná o koncové větve oddílné splaškové kanalizace, je počítáno s realizací stok v profilu DN 250. Nově navržené parcely budou napojeny domovními přípojkami splaškové kanalizace, které budou ukončeny revizními šachtami za hranicemi připojovaných pozemků. Stoky splaškové kanalizace jsou navrženy v nových ulicích, trasy jsou navrženy v souběhu s dalšími navrhovanými inženýrskými sítěmi. Přípojky budou napojeny na stoky pomocí odbočkových tvarovek a budou ukončeny v revizních šachtách za hranicemi připojovaných pozemků. Dále budou pokračovat domovní svody objektů.

D4.1.2 Odvádění dešťových vod

Odvodu dešťových vod vychází je v území již proveden a vychází ze zpracovaného Generelu odvodnění 2020 a zpřesňuje koncepci obsaženou ve změně č. 1 územního plánu. Trasa kanalizace byla koordinována s ostatními projektovanými inženýrskými sítěmi. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Dešťové vody spadlé na parcely domů budou likvidovány v rámci těchto parcel, budou jímány a využity pro zavlažování zeleně. V ulicích je navržena dešťová kanalizace, která napojí uliční vpusti odvodnění komunikací a zpevněných ploch. Dešťová kanalizace z převážné části území bude zaústěna do retenční nádrže s regulovaným odtokem 10 l/s, dále vedena do dešťové kanalizace plánované v rámci projektu Technologického parku VTP východně od řešené plochy.

Řešení dešťové kanalizace jako oddílné musí být technicky navrženo tak, aby bylo eliminováno riziko zaplavení jiných částí sídla v místě jejího vyústění.

Trasy navrhované dešťové kanalizace jsou zakresleny v grafické části.

D4.1.3 Zásobování vodou, požární ochrana

Navrhované vodovodní řady budou ukládány v rámci nových obslužných komunikací a budou v rámci možností zokruhovány.

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhovaných vodovodních řadů jsou zakresleny v grafické části.

Požární ochrana

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

D4.1.4 Zásobování plynem

Řešená plocha bude plynifikována prostřednictvím navrhovaných STL plynovodních řadů uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovodní řady budou napojeny ze stávající sítě v ulici Za Cihelnou.

Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Trasy navrhovaných plynovodních řadů jsou zakresleny v grafické části.

D4.1.5 Zásobování elektrickou energií

V centrální části řešené plochy je umístěna stávající trafostanice, která je v návrhu zachována, vč. stávajících kabelových tras v komunikaci Borkovského. Nové kabelové rozvody NN budou napájeny z trafostanic 22/0,4 kV, budou uloženy v chodnících, popř. v přidruženém pásu podél komunikace dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení a příslušných oborových norem. S vedením kabelu NN v ulicích je počítáno v pásu nejbližší zástavbě (dle ČSN 736005), proto tyto trasy nejsou v grafické příloze regulačního plánu zakreslovány. Plocha pro realizaci nové trafostanice je vymezena v grafické části překryvnou plochou technické infrastruktury s označením TS, poloha může být v následující dokumentaci upřesněna.

D4.1.6 Veřejné osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů

Nově navrhované ulice v řešené ploše budou osvětlovány v souladu s okolní zástavbou. Stožáry VO budou svým charakterem navazovat na stožáry a svítidla použitá v okolních ulicích. Kabelové rozvody veřejného osvětlení budou vedeny v přidruženém pásu navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení, tedy v souběhu s ostatními kabely NN nebo v ose stožárů.

Stavby budou napojeny na jednotnou telefonní / datovou síť kabelovými rozvody napojenými ze stávající sítě dle podmínek provozovatele zařízení. Nové telefonní kabely budou kladeny v přidružených páslech navrhovaných komunikací dle ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Musí být zajištěny podmínky pro budoucí realizaci veřejného osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů v rámci ploch veřejných prostranství navazujících na veřejné komunikace.

D4.1.7 Místa pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad

Územní studie stanovuje novou polohu pro umístění nádob na tříděný odpad, a to v místě obratiště v ulici Borkovského. Tato místa byla vybrána s ohledem na docházkové vzdálenosti a prostorové možnosti.

Nádoby na odpad budou integrovány do oplocení nejbližších pozemků nebo budou opatřeny přístřeškem, je potřeba dbát na estetický vzhled. Nádoby je možné realizovat i jako podzemní.

E. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČ. URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PODMÍNEK OCHRANNY KRAJINNÉHO RÁZU

Vymezené plochy jsou plochy bydlení v rodinných domech (RD) a plochy bydlení v bytových domech (BD).

E1. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ STAVEB

Byly stanoveny stavební čáry vymezující prostor, ve kterém může být umístěna hlavní stavba při dodržení ostatních podmínek. Stavební čára závazná - zástavba resp. hlavní stavební objem musí dodržet stavební čáru v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat). Stavební čára nepřekročitelná - zástavba nesmí překročit tuto čáru směrem do veřejného prostoru, avšak nemusí být dodržena jednotná stavební čára v celém svém průběhu. Stavba musí mít rovnoběžnou uliční fasádu se stavební čarou. Vykonzolované části staveb mohou přesáhnout prostor vymezený stavebními čarami. Stavební čáry jsou stanoveny ve výkresové části vzdáleností od uliční čáry.

Pro všechny plochy je závazná parcelace zobrazená v grafické části, rozdělování pozemků se nepřipouští. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) se slučování pozemků nepřipouští.

E2. PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Počet podzemních podlaží není omezen. Je stanovena minimální a maximální výška zástavby. Pro plochy bydlení v rodinných domech (RD) se minimální výška zástavby pohybuje do 2 nadzemních podlaží. Pokud není v grafické části minimální výška zástavby popsána, není určena. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) se minimální výška zástavby pohybuje od 2 + ustupující nadzemních podlaží do 3 nadzemních podlaží.

Podzemní podlaží je definováno dle normy ČSN 73 4301, kde je za podzemní podlaží považováno každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu.

Ustupující podlaží musí mít zastavěnou plochu max. 70 % zastavěné plochy podlaží pod ustupujícím podlažím.

Pro jednotlivé pozemky je stanoveno procento maximální zastavěné plochy pozemku a minimální procento nezpevněných (zatravněných) ploch. Zastavěná plocha pozemku je definována v §2 čl. (7) stavebního zákona.

Oplocení v plochách bydlení v rodinných domech (RD) je stanoveno do výšky max. 1,8 m. Pro plochy bydlení v bytových domech (BD) je regulativ oplocení totožný jako pro plochy bydlení v rodinných domech avšak části pozemku, které neslouží jako předzahrádky, nesmí být oploceny a pak budou řešeny jako veřejně přístupná parková plocha.

V rámci následných řízení musí být respektovány zásady nakládání s energiemi dle Územní energetické koncepce Středočeského kraje.

F. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

F1. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Napojení lokality na stávající komunikaci, resp. silnici III/2421 bude v souladu s podmínkami vstupu do komunikace a provedení stavby určené správcem komunikace (KSÚS Středočeského kraje).

Vjezdy na pozemky jsou již realizovány jako stávající, u nově navržených parcel pevně dané pro plochy bydlení v rodinných domech (RD) se umísťují dle značky. Jedná se vždy o dva sdružené vjezdy, které

jsou umístěny v prostoru od společné hranice pozemku do vzdálenosti 3,5 m, v odůvodněných případech do vzdálenosti 6,0 m pouze za podmínky, že tím není vyloučeno zřízení parkovacího stání ve veřejném prostranství dle grafické části. Plovoucí vjezdy na pozemky ploch pro bydlení v rodinných domech (RD) a pro bydlení v bytových domech (BD) se umísťují dle značky, která určuje stranu pozemku, kde bude vjezd umístěn. U bloku BL 12 se jedná o orientační polohy a počty vjezdů, které mohou být měněny.

Samostatně stojící jednotlivé nadzemní garáže lze realizovat pouze v plochách bydlení v rodinných domech. V plochách bydlení v bytových domech (BD) budou parkovací stání umístěna jako součást hmoty objektu.

Inženýrské sítě budou přednostně ukládány do komunikací. Odvodnění veřejných prostranství a komunikací bude řešeno do dešťové kanalizace. Je nutné koordinovat napojení na navazující dopravní infrastrukturu jak z hlediska šířky uličního profilu tak z hlediska výškových poměrů.

F2. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení jednotlivých staveb na vodovod bude realizováno domovními přípojkami, ukončení přípojek je předpokládáno ve vodoměrných šachtách za hranicemi připojovaných pozemků, popř. v připojovaných domech za prostupem obvodovou zdí. Přípojky budou napojeny na řad pomocí navrtávacích pasů. Za místem napojení budou osazeny uzávěry – šoupátka ovládaná pomocí zemních souprav.

Přípojky splaškové kanalizace budou napojeny na stoky pomocí odbočkových tvarovek a budou ukončeny v revizních šachtách za hranicemi připojovaných pozemků. Dále budou pokračovat domovní svody objektů.

Dešťové vody spadlé na parcely rodinných domů budou likvidovány v rámci těchto parcel, budou jímány a využity pro zavlažování zeleně. Odvádění dešťových vod z ulic a veřejných ploch z převážné části území bude pomocí dešťové kanalizace zaústěné do retenční nádrže s regulovaným odtokem max. 10 l/s, dále vedeným do dešťové kanalizace. Pro menší plochy ulic, které nelze napojit do retenční nádrže, jsou navrženy vsakovací vrty s menšími retenčními objekty. Odtoky z retenčních objektů budou vedeny do vsakovacích vrtů hloubky 10 – 14 m. Na dešťové kanalizaci jsou tedy navrženy revizní šachty, retenční objekty a vrty pro vsakování dešťové vody.

Plynovodní přípojky budou napojeny na STL plynovod navrtávacím přípojkovým T-kusem. Přípojky budou ukončeny hlavním uzávěrem plynu v domovním pilíři, kde bude kromě hlavního uzávěru osazen rovněž regulátor a plynoměr.

Nově navrhované kabelové trasy NN 0,4 kV budou smyčkově napojeny v přípojkových a elektroměrových skříních jednotlivých odběratelů, které budou umístěny v integrovaném pilíři na hranici pozemku. Domovní rozvod elektrické energie bude veden z elektroměrového rozvaděče.

Jednotlivé stavby budou napojeny telekomunikačními rozvody prostřednictvím kabelů napojených z účastnického rozvaděče.

Trasy technické infrastruktury jsou navrženy v nových komunikacích podél připojovaných parcel, v souběhu tedy navrhovaný STL plynovod, vodovod, splašková a dešťová kanalizace a vedení elektrické energie. Křížení a souběhy s projektovanými a stávajícími inženýrskými sítěmi budou provedeny v souladu s ČSN 73 6005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

Je nutné koordinovat napojení na navazující technickou infrastrukturu jak z hlediska výškových poměrů, tak napojovacích míst. Zejména z důvodu vymezení hranice řešené plochy, kdy napojovací místo obsahuje pouze částečnou šíři uličního profilu nikoli celou, jak by bylo logické.

G. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Územní studie nestanovuje podmínky pro změnu využití území.

H. PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

Územní studie nestanovuje podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území.

I. PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

Podmínky pro ochranná pásma vodovodů a kanalizací jsou dána předpisem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a rozvodů elektrické energie jsou dána předpisem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podmínky pro ochranná pásma telekomunikačních vedení a zařízení jsou dána předpisem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

Řešená plocha se nachází v ochranném pásmu letiště Praha – Ruzyně. V následných řízení musí být toto ochranné pásmo respektováno dle předpisu č.49/1997 Sb. Zákona o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Je nutné akceptovat podmínky archeologického průzkumu raně středověkého pohřebiště Žalov, viz dokument „Územní studie veřejných prostranství Roztoky-Žalov, první etapa, 2017.09.

J. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Územní studie navrhuje oddílnou kanalizaci a stanovuje podmínky odvodu dešťových vod v bodě nakládání s dešťovými srážkami v bodě D.4.1.2. Z hlediska ochrany veřejného zdraví bude v navazující dokumentaci staveb zajištěno nepřekročení maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech. Územní studie stanovuje podmínky pro odpadové hospodářství v bodě D.4.1.7.

K. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V regulačním plánu nejsou vymezeny pozemky územního systému ekologické stability. Řešená plocha není těmito prvky dotčena.

L. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Nejsou stanoveny žádné zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a platného krizového plánu Středočeského kraje. Regulační plán neurčuje v řešené ploše budování stálých krytů pro potřeby civilní ochrany. Jako dočasné ukrytí budou sloužit podzemní podlaží nových objektů. Pro dočasné ubytování a skladování materiálu civilní obrany bude využita mateřská škola Žalov a základní škola. Zdravotní zabezpečení zajišťuje Městská nemocnice v Roztokách a zdravotní střediska obvodních a specializovaných lékařů. V případě znehodnocení zdrojů pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren nebo balené vody. Pro zřízení humanitární základny bude sloužit mateřská škola či základní škola. Požární ochrana je popsána v bodě D.4.1.3.

M. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění jsou, v souladu s návrhem územního plánu, vymezeny ve výkresu P.02 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Jedná se výhradně o stavby dopravní a technické infrastruktury, konkrétně se jedná o rozšíření ulice Za Cihelnou (záměr „D02, D03“) a protažení ulice Borkovského (záměr „D01“). Územní studie jako nezávazný územně plánovací podklad nemůže být závazným podkladem pro vedení vyvlastňovací řízení, to může být až závazná územně plánovací dokumentace, zde tedy vymezené veřejně prospěšných staveb v novém územním plánu Roztoky a v následně pořizovaném regulačním plánu pro tuto lokalitu. V měřítku územní studie se jedná částí p.p.č. 3014/8, 3014/4, 3014/1 a 2996/8 v k.ú. Žalov coby ploch pro rozšíření ul. Za Cihelnou. Dále pak částí pozemků č.parc. 3028/74, 3028/7, 3028/773028/78, 3028/79 v rozsahu dle výkresu P.02.

Návrh územní studie nevymezuje veřejně prospěšná opatření, pozemky pro asanaci ani nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze uplatnit možnost vyvlastnění.

N. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní studie navrhuje plochy s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch města Roztoky, a to v rozsahu ploch navržených ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, v rozsahu dle výkresu P.02. Konkrétně se jedná o pozemky č.parc. 3028/7, 3074/73, 3028/74, 3028/76, 3028/77, 3028/78, 3028/79, 3028/273, na nichž jsou umístěny nové plochy veřejné zeleně.

O. POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Vzhledem k tomu, že změny v území na sebe nenavazují plošně lze je realizovat nezávisle na sobě. Konkrétně se jedná o:

- Úprava konce komunikace Borkovskéhoho, vč. souvisejícího zasíťování musí být ve stejném čase jako vytvoření plochy VZ kolem stávající trafostanice.
- Napojení ulic Krompolcova, Sv. Ludmily, Bořivojova je podmíněno realizací ulice Za cihelnou vedoucí podél severní hranice řešeného území. Dopravní napojení v současné době slepých ulic (Krompolcova, Sv. Ludmily, Bořivojova) lze realizovat souběžně s úpravami ulice Za cihelnou v návaznosti na realizaci komunikací v části Horní Žalov.
- Zkapacitnění a rozšíření průjezdného profilu ulice Za cihelnou ve východní části území lze realizovat rovněž samostatně.
- Realizace ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně budou probíhat souběžně s realizací přímo souvisejících staveb pro bydlení nebo pro občanskou vybavenost.

P. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územní studie obsahuje 13 stran textu.

Grafická část územní studie obsahuje tyto výkresy:

P.01	Hlavní výkres	M 1:500
P.02	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:500
P.03	Výkres dopravní a technické infrastruktury	M 1:500
II. -A	Koordináční výkres	M 1:500
II.-B	Výkres širších vztahů	M 1:5 000