

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

ROZTOKY - DUBEČNICE

Pořizovatel:

Městský úřad Roztoky
Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Obec, pro kterou je územní studie pořizována:

Město Roztoky
starosta: p. Jan Jakob

Zpracováno v souladu s ustanovením § 30, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Datum zpracování: září 2014

1. ÚČEL POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE A STANOVENÍ HLAVNÍCH CÍLŮ

ÚS je pořizována z důvodu záměru majoritního vlastníka dotčených pozemků realizovat v části řešeného území rozsáhlý developerský projekt a město Roztoky požaduje, aby jeho rozsah a urbanistický výraz nepřekročil měřítko zástavby nových rozvojových území a aby se postupně stal přirozenou součástí zástavby města. V současné době je v řešeném území stanovena nařízením Rady města Roztoky č.1/2006 stavební uzávěra, která je časově omezena do doby vydání regulačního plánu.

Ze strany vlastníka dotčených pozemků byl vedení města prezentován záměr pro výstavbu bytových domů v zóně II dle platného ÚPSÚ a zastupitelstvem města bylo rozhodnuto o pořízení regulačního plánu pro celou oblast Dubečnice.

Pro řešení oblasti Dubečnice jsou limitující tyto vnější podmínky pro využití území:

- Město Roztoky má kvalitní urbanistickou koncepci založenou na principech zahradního města a platný územní plán předpokládá u nových zástaveb převážně s realizací bydlení v rodinných domech, pouze ve vymezené části řešeného území je uvažováno s výstavbou bytových domů, jejichž výška by neměla přesáhnout 4 nadzemní podlaží.
- Řešení likvidace dešťových vod navržené změnou č.1 ÚPSÚ – omezené vypouštění do Žalovského potoka se s odstupem času jeví jako nevhodné a jiné řešení není zatím koncepčně navrženo a prověřeno.
- Volná kapacita čistírny odpadních vod pro město Roztoky je v současné době již pouze 1 tis. EO. Je tedy nutné stanovit maximální možný rozsah výstavby a počet obyvatel s ohledem na možnosti města zajistit likvidaci splaškových vod, případně navrhnout opatření pro zajištění vyhovujících podmínek v této oblasti.

Návrhem ÚS bude prověřen investiční záměr společnosti Ekospol a.s. z hlediska architektonicko-urbanistického a kapacity řešeného území z hlediska napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. ÚS bude podkladem pro zpracování regulačního plánu a bude zahrnuta do podkladů pro návrh nového územního plánu, včetně jeho zadání.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na rozhraní katastrálních území Roztoky u Prahy a Žalov. Ze severu je vymezeno ul. Lidickou, na východě navazuje na stávající zástavbu lokality Na Vrškách. Ze západu je ohraničeno ul. Na Pomezí a obchodním areálem (Tesco, Rossmann). Na jihu na něj navazuje volná krajina se zemědělskými plochami a dále svahy Tichého údolí.

Celková rozloha řešeného území je cca 23 ha.

Řešené území je vymezeno v grafické příloze č.1

V širších územních vztazích budou řešeny vazby dopravní a technické infrastruktury a dostupnost občanské vybavenosti.

3. POŽADAVKY VYPLYVAJÍCÍ Z ŠIRŠÍCH VZTAHŮ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ K OSTATNÍM ČÁSTEM MĚSTA Z HLEDISKA URBANISTICKÉ KOMPOZICE, DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Výchozí požadavky jsou stanoveny platným územním plánem města včetně přijatých změn.

Požadavky vznesené investorem budou posouzeny ve vazbě na platný územní plán. Vzhledem k tomu, že město Roztoky zahájilo proces pořízení nového územního plánu, budou záměry investora vyhodnoceny s ohledem na současné poznatky a tendence v oblasti urbanismu a územního plánování. Prioritní je respektování urbanistické koncepce Roztok jako zahradního města a citlivá návaznost na výškovou hladinu zástavby v nejbližším okolí.

Kompoziční řešení bude respektovat především osu městských tříd, veřejných cest a alejí, navrženou územním plánem, která vede od severovýchodu k jihozápadu (prodloužení osy ulice Obránců Míru k vrchu Řivnáček) a Územní studie navrhne vhodným vedením komunikací a vhodnou parcelací v souladu se stávající urbanistickou koncepcí doplnění staré zástavby v lokalitě Na Vrškách při zohlednění dnešních požadavků na propustnost komunikací a možnosti parkování. Doporučuje se rovněž navrhnout pěší komunikaci v prodloužení ulic Zeyerova - Jiráskova k autobusové zastávce na Lidické ulici (dnes spontánně využívaná pěšina v poli).

Mezi doplněnou zástavbou rodinných domů v lokalitě Na Vrškách a další navrhovanou zástavbou bude vymezen nezastavitelný pás veřejně přístupné a parkově upravené zeleně vedoucí od Lidické ulice směrem k údolí Únětického potoka. Tento pás současně jasně urbanisticky oddělí specifický tvar a charakter zástavby lokality Na Vrškách od další navrhované zástavby.

V řešeném území doporučujeme navrhování veřejných prostranství uzpůsobených pro setkávání a komunikaci obyvatel.

Dopravní napojení lokality bude řešeno z ul. Lidická optimálně dvěma sjezdy dle platného ÚP. Návrhem bude zajištěno posílení prostupnosti území pro pěší a cyklisty především ve vazbě na stávající cesty do přílehlé lokality Tichého údolí a údolí Únětického potoka, na Holý vrch. Vazba městské zástavby na přílehlou krajinu bude posílena návrhem pásů zeleně podél rozhraní s volnou krajinou s návazností na prvky ÚSES.

Návrh sítí technické infrastruktury bude vycházet z principů již realizovaných sítí na území města a jejich kapacit, především kapacity ČOV.

V rámci širších vztahů je možné řešit pokrytí území občanskou vybaveností, především školskými zařízeními, avšak výstavbu je nutné podmínit investicemi v této oblasti.

4. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVY, BYDLENÍ, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Plochy pro bydlení

Město Roztoky má kvalitní urbanistickou kompozici založenou od 20. let 20. století na principech zahradního města. Požadujeme na tuto koncepci vhodně navázat, respektovat především hmotové rozložení původní vilové zástavby, navrhovat dostatek veřejných prostranství, ploch zeleně a občanské vybavenosti včetně pokrytí území zařízeními předškolního a základního školství.

Územní studie jasně rozliší lokality (plochy) pro zástavbu bytových domů, rodinných domů, veřejné zeleně a veřejných prostranství, občanského vybavení a nezbytné technické a dopravní infrastruktury. V jednotlivých lokalitách (plochách) řešeného území budou navrženy prvky a pravidla prostorové regulace pro rodinné domy i pro vícepodlažní zástavbu

bytovými domy. Plochy v okolí bytových domů budou určeny pro každodenní rekreační využití obyvatel širšího okolí (ne soukromé zahrady jednotlivců).

Navýšení rozlohy ploch pro další výstavbu nad rámec platného ÚPSÚ se nepřipouští.

V území budou respektovány nejnovější poznatky v oblasti snižování energetické náročnosti budov.

Doprava

Dopravní napojení lokality bude řešeno z ul. Lidická optimálně dvěma sjezdy dle platného ÚPSÚ. Studii bude prověřena potřeba doplnění odbočovacích jízdnic pruhů, případně dalších dopravních opatření, a podmíněnost realizace výstavby v lokalitě realizací rekonstrukce průtahu městem směrem na Prahu.

V rámci řešeného území je třeba prověřit v ÚPSÚ navržený systém komunikací, případně navrhnout vhodnější řešení, tak aby bylo možné v případě potřeby zajistit dopravní obslužnost MHD. Veškeré komunikace musí být průjezdné, slepé komunikace se nepřipouští. Komunikace musí být navrženy v parametrech odpovídajících využití území a v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 501/2006 Sb. U navržených komunikací požadujeme umístění minimálně jednostranného uličního stromořadí a u páteřních komunikací možnost vedení cyklostezky s propojením na stávající území města a vazbou na volnou krajinu.

V rámci uličního prostoru – podél komunikací budou navržena pouze podélná odstavná a parkovací stání pro návštěvníky a občanskou vybavenost. Odstavná stání pro rezidenty budou přednostně řešena v rámci navrhovaných objektů minimálně v počtu 1podzemní stání na 1byt, případně 1stání jako součást RD. Další stání budou umístěna na pozemcích staveb.

Minimální šíře obslužné komunikace bude 10,5 m.

Podél komunikací požadujeme chodníky pro pěší v parametrech pro bezbariérové užívání. Systém pěších tras bude navazovat na stávající komunikační propojení a zastávky MHD jak stávající, tak nově navrhované. Na pěších trasách požadujeme návrh veřejných prostranství určených k setkávání obyvatel.

Občanská vybavenost

Územní studií bude prověřeno územním plánem navržené umístění ploch pro občanskou vybavenost. Bude navrženo vhodné doplnění již realizovaných staveb pro obchod a služby při ul. Lidická a jejich zakomponování do návrhu ostatních ploch.

Bude prověřen rozsah, umístění a regulativy pro stavby ve zvláštním území sloužícímu oddechu ve vazbě na plochu území se zvláštním režimem (viz. změna č. 1 ÚPSÚ).

V území bude řešen návrh zařízení školských a sociálních zařízení z důvodu předpokladu přílivu rodin s dětmi a zároveň s ohledem na stárnutí populace.

Je třeba přehodnotit využití ploch určených platným ÚP pro hotelový komplex a koupaliště (v pokračování ulice Nad Vinicemi) ve prospěch veřejně prospěšné stavby, např. školského nebo sociálního zaměření – mateřská škola, domov seniorů.

Technické vybavení

Návrh sítí technického vybavení musí respektovat principy realizované v rámci města.

Zvláštní důraz je nutné klást na řešení likvidace splaškových a dešťových vod. Je nutné brát v úvahu platný generel odvodnění.

Volná kapacita čistírny odpadních vod pro město Roztoky je v současné době cca 1 tis. EO. Je tedy nutné stanovit maximální možný rozsah výstavby a počet obyvatel s ohledem na možnosti města zajistit likvidaci splaškových vod, případně navrhnout opatření pro zajištění vyhovujících podmínek v této oblasti.

Likvidaci dešťových vod je nutné přednostně řešit zasakováním na vlastních pozemcích staveb, nebo dalším využíváním dešťové vody, zajistit dostatečnou retenci v území a co nejvíce zpomalit odtok z území. Pokud zasakování bude problematické, je nutné navrhnout umístění dostatečných retenčních prostor, tyto vhodně začlenit do území a realizaci řízeného odpouštění do kanalizace podmínit vybudováním nové dešťové stoky. Územní plán počítá s odvodem dešťových vod do Žalovského potoka. Toto řešení je však při současném stavu jeho koryta a při rozsahu výstavby Na Panenské dle našeho názoru nevhodné a ÚS by měla toto prověřit, nebo navrhnout jiné řešení, např. vybudování dešťové stoky pod ul. Lidická napojené do stoky v Nádražní ulici s vyústěním do Únětického potoka (podmíněnost investicemi).

Bude navržen systém zásobování vodou, budou prověřeny technické a kapacitní možnosti napojení na stávající vodovodní síť.

5. POŽADAVKY NA OCHRANU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V blízkosti řešeného území se nacházejí skladebné prvky ÚSES. Návrhem je nutné navrhnout a prověřit jejich provázanost s prvky veřejné zeleně v řešeném území.

Ochrana krajinného rázu

Při návrhu zástavby zohledněte stávající charakter území.

Veřejná prostranství a zeleně

Ve vztahu k předpokládanému počtu obyvatel a rozsahu ploch pro obytné a smíšené funkce budou navrženy odpovídající plochy veřejných prostranství a městské zeleně. Jejich velikost a rozmístění bude vytvářet funkční a esteticky hodnotný systém. Výměra ucelených ploch veřejných prostranství bude odpovídat minimálně rozsahu dle §7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Hluk

Územní studie vyhodnotí předpokládaný vliv hluku z pozemní dopravy v ul. Lidická na rozvoj řešené lokality (dle dostupných podkladů) a navrhne potřebná opatření.

6. POŽADOVANÝ ZPŮSOB REGULACE FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

ÚS prověří a navrhne zásady pro návrh regulačních plánů v řešeném území, případnou změnu ÚPSÚ a bude podkladem pro návrh zadání nového územního plánu.

Regulativy zajistí ochranu architektonicko urbanistických kvalit lokality ve vazbě na stávající přílehlou výstavbu a krajinných hodnot v širších vztazích řešeného území.

7. POŽADAVKY NA OBSAH A ROZSAH ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie bude zpracována ve smyslu § 30 a § 25 zákona č. 183/2006 Sb. – Stavební zákon.

Grafická část bude zpracována ve formátu DGN, apod. Textová část bude zpracována ve formátu Microsoft Word , tabulková část bude zpracována ve formátu Microsoft Excel .

CD bude obsahovat veškeré soubory ve formátu PDF a v otevřeném formátubudou předány všechny soubory potřebné pro seskládání všech výkresů.

Prezentační výstup územní studie (textová i výkresová část), bude předán ve formátu PDF.

Textová část bude obsahovat zejména následující kapitoly, resp. témata:

- Širší vztahy – vazby do města a krajiny
- Urbanistická koncepce – využití území a prostorové uspořádání
- Koncepce dopravní infrastruktury
- Koncepce technické infrastruktury
- Nároky na občanské vybavení v rámci řešeného území a na ostatním území města
- Etapizace výstavby
- Požadavky na pořízení regulačních plánů a další požadavky na řešení v novém územním plánu

Grafická část bude obsahovat následující výkresy:

- | | |
|---|----------|
| • Hlavní výkres – využití území
(Návrh využití a plošného uspořádání území) | 1 : 2000 |
| • Hlavní výkres – prostorové uspořádání
(regulativy plošného umístění staveb a výškového členění zástavby) | 1 : 2000 |
| • Principy řešení dopravy | 1 : 2000 |
| • Principy řešení technické infrastruktury | |
| a) vodní hospodářství | 1 : 2000 |
| b) energetika, spoje | 1 : 2000 |
| • Principy řešení přírody a systémů sídelní zeleně | 1 : 5000 |
| • Širší vztahy | 1 : 5000 |
| • Etapizace výstavby ve vazbě na podmiňující investice v území | 1 : 2000 |
| • Vyplývající požadavky pro nový ÚP | 1 : 5000 |

Případné další požadavky na rozsah zpracování územní studie vyplynou z pracovních jednání.

Požadovaný počet paré:

Výsledná podoba ÚS bude předána objednateli 4 x v tištěné podobě a jednou na nosiči CD.

Požadovaný termín vypracování ÚS:

Požadovaný termín ukončení je 3 měsíce od podepsání smlouvy o dílo.

V průběhu zpracování se požadují průběžná pracovní jednání minimálně 1x měsíčně.

Pracovní grafické výstupy budou prezentovány MěÚ Roztoky a Radě města Roztoky nejpozději do šesti týdnů od uzavření smlouvy o dílo a budou ponechány u zadavatele pro jeho interní potřebu.

Příloha č.1: Vymezení řešeného území

