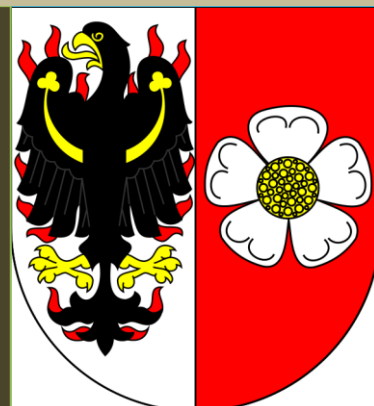


Městský úřad Roztoky & Ateliér BOČEK

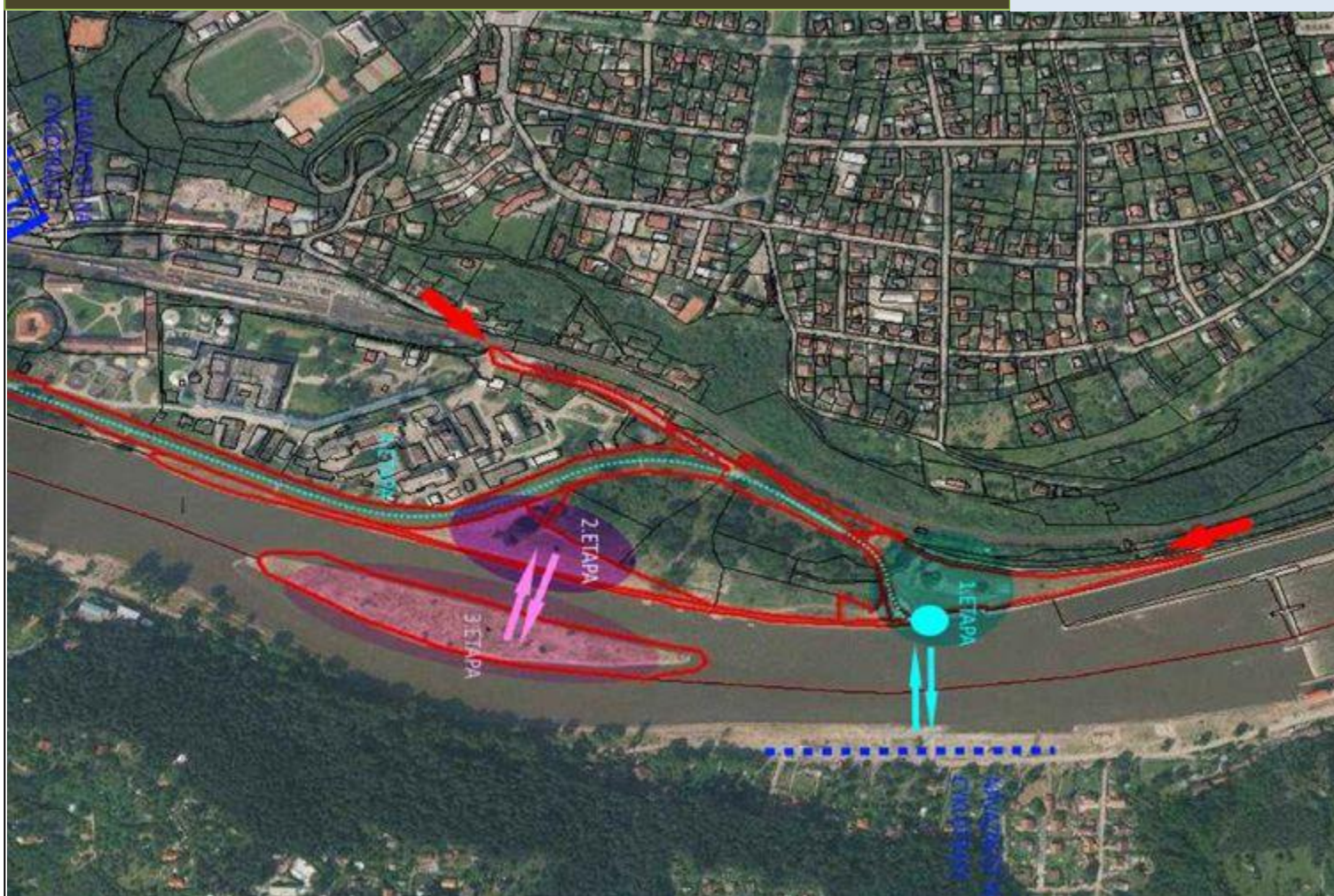
ZADÁNÍ ÚS „PŘÍVOZ“

Zadání územní studie po projednání v RM

Ing. arch. Radek Boček



9. 9. 2015



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

Obsah:

- a. vymezení řešeného území 3
- b. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití 3
- c. charakter řešeného území 3
- d. požadavky na řešení území, vč. umístění a prostorové uspořádání staveb 4
- e. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, vč. požadavků na ochranu ŽP a vymezení prvků ÚSES 5
- f. požadavky na řešení infrastruktury 5
- g. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření 5
- h. požadavky na asanace 5
- i. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, územního plánu, zásad územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy) 5
- j. požadavky na uspořádání obsahu návrhu územní studie a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 6

Toto zadání ÚS Přívoz bylo projednáno zastupitelstva
Města Roztoky dne 9. 9. 2015

pod č. usnesení

Jan Jakob, starosta města

Michal Hadraba, pověřený zastupitel pro RP

RNDr. Ján Polák, vedoucí odboru správy, rozvoje města a
životního prostředí

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pořizovatele, osoba
splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (1) Vymezení řešeného území územní studie (dále jen „ÚS“) Přívoz je patrné z grafické přílohy zadání, kdy v rámci návrhu zůstane omezeno na správní území města Roztoky.
- (2) **ÚS v rozsahu etapy č. 1 (viz příloha) bude podkladem pro rozhodování v území, zbylá část řešeného území (etapy 2. až 4.) budou podkladem pro nový územní plán Roztoky nebo pro změnu stávajícího ÚPnSÚ Roztoky.**
- (3) Rozsah řešeného území je velmi omezen vlastnickými vztahy k pozemkům, z nichž velká část není pro účel záměru k dispozici, neboť nejsou ve vlastnictví města Roztoky. O možném využití pozemků je v tuto chvíli možná dohoda pouze s Povodím Vltavy, s. p. Z tohoto důvodu je Prioritně řešené území (příloha č. 2) tvořeno pozemky uvedenými v následující tabulce:

Pozemky ve vlastnictví Povodí Vltavy, s. p.		
p.p.č.	výměra (m ²)	využití dle KN a další informace
2594/1	21053	zastavěná plocha a nádvoří, vodní dílo
2586	10248	trvalý travní porost
2588	5120	ostatní plocha, ostatní komunikace
2589	1053	trvalý travní porost
2596	9399	ostatní plocha, neplodná půda
2598	21914	ostatní plocha, neplodná půda (ostrov)
Pozemky ve vlastnictví Města Roztoky		
p.p.č.	výměra (m ²)	využití dle KN a další informace
69/1	6802	ostatní plocha, ostatní komunikace
2593	1308	trvalý travní porost
2597	821	ostatní plocha, neplodná půda
2592/4	105	zahrada

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

- (4) Pozemky budou rozděleny na jednotlivé parcely.
- (5) Funkční využití jednotlivých parcel bude v rozsahu etapy č. 1 v souladu se závazným ÚPnSÚ Roztoky a obecně závaznou vyhláškou č. 6 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Roztoky (dále jen „OZV“), kdy toto funkční dělení ploch musí být návrhem ÚS plně respektováno a může být pouze dále podrobněji děleno. Dle platného územního plánu (ÚPnSÚ Města Roztoky z roku 1994) jsou pozemky v řešeném území začleněny do ploch zeleně – přírodní nelesní společenstva. Jedná se o monofunkční plochu, kde je podmíněně přípustné umísťování doplňkových staveb účelově vázaných na způsob využití těchto ploch (viz čl. 18 obecně závazné vyhlášky města Roztoky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru, odst. (1) písm. c).
- (6) Ve zbylé části řešeného území bude navrženo nové funkční využití ploch dle ust. §§ 4-19 vyhlášky 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s možným, a žádoucím, podrobnějším dělením (viz ust. § 3 odst. 4 této vyhlášky). V této části bude ÚS podkladem pro nový ÚP a/nebo změnu stávajícího ÚPnSÚ, s tím, že do doby vydání změny nebo nového územního plánu bude závazné současné funkční využití ploch dle platného ÚPnSÚ Roztoky.

C. CHARAKTER ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (7) Řešené území se nachází na břehu řeky Vltavy a jeho součástí je ostrov, který je situován nedaleko roztokého (levého) břehu.
- (8) Terén je rovinatý, převažují zde travnaté a keřovité porosty. Západním směrem je území ohraničeno protipovodňovým valem se zatravněnými svahy. Do prostoru stávajícího přívozu vede zpevněná místní komunikace.
- (9) V souladu s aktuálními principy v oblasti územního plánování, je možné toto území považovat za přírodní nelesní plochy, které charakterizují rozptýlené porosty dřevin a bylin včetně trvalých travnatých kultur.

D. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ ÚZEMÍ, VČ. UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

(10) Celkové ideové řešení

- Zpracovatel předloží vlastní návrh na celkové ideové řešení území dle přílohy č. 1 zadání.
- Návrh se přitom soustředí na řešení území jednoduše využitelného k sportovně-rekreačnímu využití (nevyužité plochy, zámek, apod.). Cílem není výrazně zasahovat do stabilizovaného území.
- Cílem je provázat stávající známé záměry (na majetkoprávně dostupných pozemcích) s celkovým účelným řešením území a případně dle potřeby tyto záměry i přiměřeně přehodnotit.
- 1. etapa je uvažována k realizaci v nejbližším období, další etapy jsou uvažovány spíše do budoucna.

(11) 1. etapa: nábřežní sportovně relaxační centrum a přívoz

- Zpracovatel prověří následující výčet dosud známých záměrů a okruhů k řešení, které případně doplní o vlastní náměty na využití
- Charakter staveb bude volen s ohledem na polohu pozemků v záplavovém území
- Základním požadavkem je hledat originální řešení pro volnočasové aktivity, vše střízlivé a jednoduše realizovatelné, navrhované vybavení bude doplňovat, nikoliv kopírovat stávající zařízení na druhém břehu (Klecany).
- Typy pro základní vybavení: víceúčelové hřiště, vč. prvků pro dospělé (přírodní posilovna, apod.), tematické hřiště pro děti (příroda, voda), molo přívozu, pódium pro Slavnosti pravého a levého břehu a další akce, prostor pro umístění stánků s občerstvením (základní nápoje, stánek s čerstvě uzenými rybami, veřejné rožniště – zakoupení uzenin, dřeva, půjčení opékadel), posezení jak pro čekající na přívoz, tak další sedací prvky v okolí pódia, hřišť a prostoru pro občerstvení, nezbytné technické (přípojky elektro, voda) vybavení a hygienické zázemí v nezbytném rozsahu.

(12) 2a. etapa: Marina

- Zpracovatel prověří následující výčet dosud známých záměrů a okruhů k řešení, které případně doplní o vlastní náměty na využití.
- Marina – veřejné přístavní molo pro kotvení drobných plavidel se zázemím včetně úpravy nástupního mola stávajícího přívozu.
- Základní přístavní molo, pár míst pro zakotvení turistických lodí.
- Drobné zázemí – sprchy, WC, přívod elektřiny a vody do lodí.
- Loděnice pro volnočasové aktivity – veslaři, kanoisti, navrhnout převážně na soukromých pozemcích mimo prioritně řešené území, případně na ostrově.

(13) 3. etapa: revitalizace ostrova a dopravní propojení s druhým břehem

- Návrh vhodného využití ostrova
- Návrh propojení ostrova s břehem Roztok, případně i s opačným břehem
- Prověřit možnost umístění pláže (lze i na jiném místě v rámci řešeného území studie)

(14) 4. etapa: cyklostezka po stávajícím tělese hráze

- Úprava povrchu cyklostezky.
- Zohlednění provozu pěších.
- Napojení na stávající trasy cyklotras Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje, případně podněty pro úpravu tohoto generelu (přeložka cyklotrasy z ul. Nádražní a Rýznerova na protipovodňovou hráz, napojení na stávající cyklostezky).
- V rámci doplnění sítě cyklostezek též přemostění Únětického potoka a cyklostezka podél silnice II/242 (tzv. přeložky) a prověření možnosti mimoúrovňového křížení cyklostezky z Tichého údolí a silnice II/242.

E. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ, VČ. POŽADAVKŮ NA OCHRANU ŽP A VYMEZENÍ PRVKŮ ÚSES

- (15) V blízkosti řešeného území se nacházejí skladebné prvky ÚSES – Údolí Vltavy. Návrhem je nutné prověřit jejich soulad s navrhovaným řešením.
- (16) Při návrhu je nutné zohlednit stávající charakter území, co nejvíce využít výhody přímého kontaktu s výrazným vodním prvem a respektovat a vhodně doplnit stávající terén.

F. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY

- (17) V návrhu ÚS budou vymezeny plochy a koridory veřejné infrastruktury v rozsahu:
- dopravních staveb místních komunikací obslužných od kat. C1
 - prostorů veřejných prostranství
 - potřebné technické infrastruktury
 - míst pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad,
 - návrh ÚS může navrhnout alternativní řešení čištění odpadních vod oproti dnešnímu řešení dle ÚPnSÚ a Generelu odvodnění Města Roztoky 2020.
- (18) Šíře nově navrhovaných komunikací vč. chodníků budou navrhovány v souladu s platnými ČSN.
- (19) Odstavná a parkovací místa budou navržena v souladu s platnou legislativou a platnými normami (kdy koeficient automobilizace je pro Roztoky 1,5).

G. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- (20) Jako veřejně prospěšná opatření budou vymezena pouze ty veřejně prospěšné stavby a opatření, která jsou předmětem závazného ÚPnSÚ Roztoky.
- (21) Jako nové veřejně prospěšné stavby mohou být navrženy pouze záměry dopravní a technické infrastruktury.

- (22) Jako veřejně prospěšná opatření mohou být navrženy plochy ÚSES a plochy veřejně prospěšného občanského vybavení plochy veřejných prostranství.
- (23) Návrh VPS a VPO bude sloužit jako podklad pro nový ÚP a/nebo změnu ÚPnSÚ.

H. POŽADAVKY NA ASANACE

- (24) Nejsou předpokládány tímto zadáním, bude příp. doplněno po projednání návrhu zadání s dotčenými orgány.

I. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

- (25) Z územně analytických podkladů ORP Černošice mohou vyplývat případné další specifické požadavky a limity na řešené území studie, kdy ÚAP budou poskytnuty vybranému zhotoviteli při podpisu smlouvy.
- (26) Požadavky vyplývající z územního plánu sídelního útvaru Roztoky jsou uvedeny výše v rámci rozčlenění požadavků dle jejich obsahu.
- (27) Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají žádné další specifické požadavky na řešení této změny regulačního plánu.
- (28) Ze zvláštních právních předpisů vyplývají tyto požadavky na řešení tohoto území:
- z hlediska ochrany veřejného zdraví musí být návrhem řešení zajištěno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech,
 - z hlediska požární ochrany musí být zajištěno dodržení všech platných předpisů vč. krizového plánu Středočeského kraje a krizového plánu města

- z hlediska civilní ochrany bude postupováno přiměřeně dle ustanovení vyhlášky 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v podrobnosti odpovídající RP.

(29) Textová část ÚS stanoví požadavky na pozemky a požadavky na jejich využití pro

- opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování,
- umístění stálých a improvizovaných úkrytů,
- ubytování evakuovaného obyvatelstva,
- skladování materiálu civilní ochrany,
- zdravotnické zabezpečení obyvatelstva,
- ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
- umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou,
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
- zřízení humanitární základny,
- požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů,

grafická část obsahuje podle potřeby znázornění pozemků obsažených v textové části podle předchozího odstavce.

(30) Speciální požadavky z hlediska obrany a bezpečnosti státu nejsou vyžadovány v řešeném území.

(31) Samostatné požadavky z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin a geologické stavby území nejsou vyžadovány pro návrh řešení RP.

(32) Z hlediska ochrany před povodněmi je potřeba řešit takový způsob odvodnění zejména zpevněných ploch, aby nedošlo ke zvýšení pravděpodobnosti vzniku mimořádné povodně vlivem náhlých přívalových dešťů. Řešení dešťové kanalizace jako oddílné musí být technicky navrženo tak, aby bylo eliminováno riziko zaplavení jiných částí sídla v místě jejího vyústění.

J. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.

(33) ÚS bude dělena na textovou a grafickou část.

(34) Textová část bude dělena na tyto kapitoly:

VÝROK v tomto členění:

- vymezení řešené plochy (v rozsahu dle bodu 1. tohoto zadání),
širší vztahy – vazby do města a do krajiny,
- architektonická koncepce – využití území a prostorové uspořádání,
 - podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - druh a účel umísťovaných staveb,
- koncepce technické a dopravní infrastruktury
 - podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
 - podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - podmínky pro změnu využití území,
 - podmínky pro vymezená ochranná pásma,
 - podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,

- podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- e. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
 - vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury s možností vyvlastnění,
 - vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
 - vymezení veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (plochy ÚSES, plochy pro ochranu území před povodněmi, apod.).
- f. pořadí změn v území (etapizaci),
- g. odhad projektových a realizačních nákladů s dělením dle navržené etapizace
- h. údaje o počtu listů ÚS a počtu výkresů grafické části.

ODŮVODNĚNÍ v tomto členění:

- a. posouzení souladu návrhu územní studie (zpracuje pořizovatel RP ve spolupráci s projektantem),
 - s politikou územního rozvoje (ve znění 1. aktualizace) a územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje a ÚPnSÚ Roztoky),
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
 - s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracuje pořizovatel ve spolupráci s projektantem),
- b. údaje o způsobu pořízení územní studie (zpracuje pořizovatel),

- c. vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- d. údaje o splnění zadání ÚS,
- e. podrobné zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- f. vypořádání uplatněných připomínek veřejnosti k návrhu ÚS (zpracuje pořizovatel ve spolupráci s projektantem),

DOKLADOVÁ ČÁST v tomto členění:

- a. kopie stanovisek a vyjádření dotčených orgánů,
 - b. kopie stanoviska KÚ Středočeského kraje (pokud bude vydáno) a úřadu územního plánování Černošice (opět pokud bude vydáno),
 - c. kopie uplatněných podnětů veřejnosti.
- (35) Grafická část územní studie obsahovat **VÝROKOVÉ** výkresy v tomto členění:
- a. Hlavní výkres v M 1 : 500 obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, kdy součástí hlavního výkresu budou též graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
 - b. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v M 1 : 500,
 - c. Výkres navržené prostorové regulace v M 1 : 500, obsahující zejména plošné a prostorové vymezení objektů,
 - d. Výkres obsahující architektonické řešení navrhovaných staveb (hmotové a dispoziční uspořádání, typické řezy a pohledy),
 - e. Výkres dopravní a technické infrastruktury v M 1 : 500, ve kterém budou graficky vyjádřené podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb

veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni,

- f. Výkres pořadí změn v území (etapizace) v M 1 : 1000, pokud bude etapizace stanovena, může být ale i součástí Hlavního výkresu.

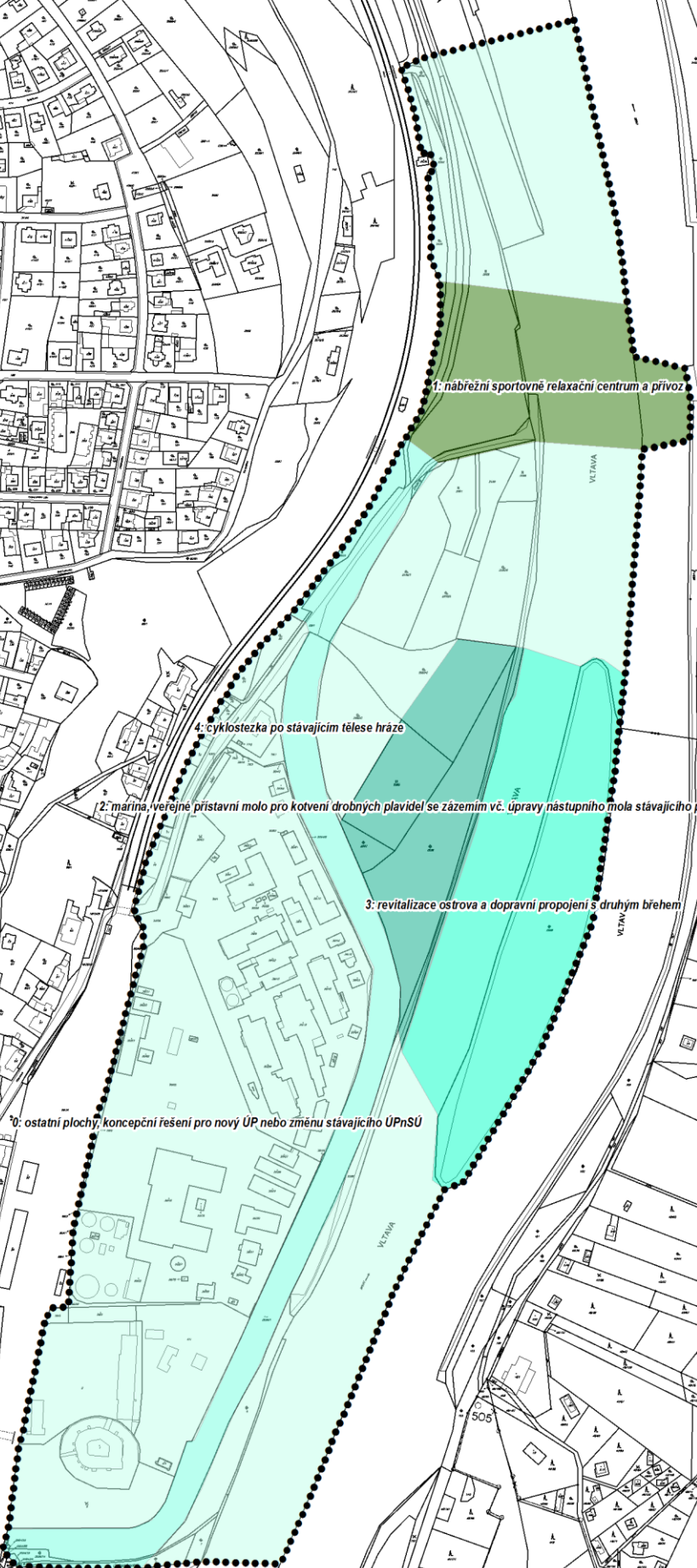
a výkresy **ODŮVODNĚNÍ** v tomto členění:

- a. koordinační výkres v M 1 : 500 (obsahující Hlavní výkres + veškerá ochranná pásma a další limity a hodnoty v území),
- b. výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v M 1 : 5 000, obsahující vazby řešeného území do města a krajiny, kdy součástí bude mimo jiné zohlednění vazby na Slavnosti pravého a levého břehu na území Klecan,
- c. situační ideové schéma osvětlující základní principy řešení územní studie,
- d. vizualizace (volitelné).

Příloha:

Vymezení řešeného území ÚS Přívoz

Řešené území ÚS Přívoz



1: nábrežní sportovní relaxační centrum a přívoz

4: cyklostezka po stávajícím tělese hráze

2: marína, veřejné přístavní molo pro kotvení drobných plavidel se zázemím vč. úpravy nástupního mola stávajícího přívozu

3: revitalizace ostrova a dopravní propojení s druhým břehem

0: ostatní plochy, koncepční řešení pro nový ÚP nebo změnu stávajícího ÚPnSÚ

Legenda

- řešené území ÚS Přívoz
- bez stanovení etapizace - koncepční řešení
- I. etapa: sportovní relaxační centrum a přívoz
- II. etapa: marína
- III. etapa: revitalizace ostrova a dopravní propojení s druhým břehem
- IV. etapa: cyklostezka po stávajícím tělese hráze