

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI Regulačního plánu Roztoky - Tiché údolí:**

vydávající správní orgán	zastupitelstvo města Roztoky
datum nabytí účinnosti	16. 3. 2017
jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Jan Jakob
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	starosta města
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	
otisk úředního razítka (Městský úřad Roztoky):	

POŘIZOVATEL:	<b>Městský úřad Roztoky</b>
ADRESA:	<b>Městský úřad Roztoky</b> Nám 5. května 2 252 63 Roztoky
ZPRACOVATEL:	 <b>Ing. arch. Tomáš BENEŠ</b> autorizace ČKA 04210
spolupráce:	<b>Ing. arch. Ondřej BARTUŠEK</b>
ADRESA:	<b>Ing. arch. Tomáš Beneš</b> Ve Struhách 13, 160 00 Praha 6 +420 608 910 258 tomasbenes@tb-a.cz www.tb-a.cz  <b>Ing. arch. Ondřej Bartůšek</b> Měříčkova 52, 621 00, Brno +420 777 806 951 ondrej@bartusek.info www.bartusek.info
MÍSTO:	Roztoky - Tiché údolí
NÁZEV AKCE:	<b>Regulační plán Roztoky Tiché údolí</b>
MEŘÍTKO:	-
DATUM:	02.2017
ČÁST:	<b>ODŮVODNĚNÍ</b>
Č.PARÉ:	Č. PŘÍLOHY: <b>C</b>
NÁZEV PŘÍLOHY:	<b>TEXTOVÁ ČÁST</b>

# 1. Obsah odůvodnění regulačního plánu

## Obsah

<b>1. OBSAH ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	<b>2</b>
<b>2. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU,</b>	<b>3</b>
<b>3. 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,</b>	<b>3</b>
3.1. ÚP ROZTOKY	3
3.2. ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE	3
3.3. PÚR ČESKÉ REPUBLIKY,	4
<b>4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA),</b>	<b>4</b>
<b>5. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ,</b>	<b>4</b>
5.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	4
5.2. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	5
5.3. KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	5
5.4. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	5
5.5. ODKANALIZOVÁNÍ	6
5.6. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	6
5.7. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	6
5.8. SPOJE	6
5.9. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	7
5.10. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	7
<b>6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA,</b>	<b>7</b>
6.1. VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU	7
6.2. VYHODNOCENÍ ZÁBORU POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	7
<b>7. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ.</b>	<b>7</b>
<b>8. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	<b>7</b>
<b>9. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	<b>9</b>
<b>10. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ</b>	<b>17</b>
<b>11. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ</b>	<b>17</b>
<b>12. VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ</b>	<b>17</b>
Příloha č.1 Schéma řešení uličního prostoru	

## 2. Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,

Regulační plán Roztoky – Tiché údolí je od počátku pořizován z podnětu města Roztoky.

### Základní data postupu pořizování:

28.5.2014	rozhodnutí zastupitelstva města Roztoky o pořízení regulačního plánu (RP) Roztoky – Tiché údolí;
1.7.2015	zveřejnění návrhu zadání RP;
do 3.8.2015	lhůta pro uplatnění připomínek k návrhu zadání RP;
23.9.2015	zastupitelstvo města Roztoky schválilo upravené zadání RP;
13.5.2016	zveřejnění návrhu RP ke společnému jednání;
30.5.2016	společné jednání dotčených orgánů o návrhu RP;
do 13.6.2016	lhůta pro uplatnění připomínek veřejnosti;
do 29.6.2016	lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů;
8.9.2016	zveřejnění upraveného a doplněného návrhu RP k veřejnému projednání, oznámení veřejného projednání (posunutý termín);
13.10.2016	(první) veřejné projednání návrhu RP;
do 20.10.2016	lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti;
5.12.2016	zveřejnění upraveného návrhu RP k opakovanému veřejnému projednání, oznámení opakovaného veřejného projednání;
7.12.2016	výzva k uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek;
do 6.1.2017	lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek;
16.1.2017	opakované veřejné projednání návrhu RP;
do 23.1.2017	lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek veřejnosti k částem řešení, které byly po prvním veřejném projednání změněny;
22.2.2017	termín jednání zastupitelstva města Roztoky o vydání RP.

## 3. 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,

### 3.1. ÚP Roztoky

RP respektuje stávající platný ÚP v plném rozsahu, tzn. respektuje funkční využití definované v ÚP.

### 3.2. ZÚR Středočeského kraje

ZÚR Středočeského kraje neumísťují v řešeném území žádné záměry.

#### **Z jednotlivých bodů obsažených v ZÚR se RP týká především:**

##### 4.1.2.5. Cyklistická doprava

- (154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

-> V rámci řešeného území je navržena cyklotrasa v rámci trasy Pražské kolo (trasa č. A50), která umísťuje cyklistickou dopravu mimo frekventované komunikace.

##### 5.2. KULTURNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

- (201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

-> Urbanistické a architektonické hodnoty byly analyzovány a zmapovány (viz. dokladová část), na základě zjištění byly stanoveny typologické druhy, které vytváří jedinečnost lokality. Regulativy rozvojových pozemků byly navrženy tak, aby nové objekty doplnily urbánní strukturu. Regulativy stabilizovaných ploch nedovolují navyšovat kapacity území a snižovat tak stávající povahu místa. RP nenavrhuje záměry, které by jakkoliv mohly zasahovat do krajinného rázu.

##### 6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

- (206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině.

-> RP navrhuje pouze šetrné využití proluk v zastavěném území, případně dovoluje dělení parcel na více stavebních pozemků, ale pouze při dodržení požadavku na minimální plochu pozemku 1500 m<sup>2</sup>.

### 3.3. PÚR České republiky,

#### 2.2 Republikové priority

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

-> RP klade velký důraz na zachování a podporu jedinečné urbanistické struktury Tichého údolí. Navrženými regulativy znemožňuje výraznější zahuštění a změny zástavby, které by charakter lokality mohly nenávratně poškodit.

## 4. Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),

Zadání regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí, schválené Zastupitelstvem města Roztoky, je respektováno, jsou splněny následující požadavky dané zadáním, především:

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb s cílem zhodnotit stávající kvalitu obytného prostředí a navrhnout regulaci pro eventuelní dostavby na volných pozemcích.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území ve vztahu k památkové ochraně a ochraně přírodních hodnot

## 5. Zdůvodnění navržené koncepce řešení,

### 5.1. Urbanistická koncepce

Pro pochopení a správnou formulaci regulativů v území je nutné si uvědomit poměrně velkou složitost prostorového uspořádání budov. Není zde patrný jeden jednotící princip, který by byl pro definování novostaveb i úprav stávajících budov paušálně aplikovatelný. I přes stabilizovaný charakter území jsou některé kompoziční principy potlačeny a tím pádem hůře vnímatelné. Toto by regulační plán měl reflektovat a nastavit podmínky (případného) rozvoje směrem k podpoře níže uvedených principů.

Základním typologickým druhem v Tichém údolí je bezpochyby velká vila uprostřed velkého pozemku. Tento honosný stavební typ je dle morfologie terénu umisťován do větší nebo menší vzdálenosti od hranice veřejného prostoru. Pomyslná spojnice těchto vil tvoří vlnitou křivku navazující na tvar Únětického potoka. Dalším výrazným druhem staveb jsou

skupiny menších budov (více či méně) respektujících pomyslnou stavební čáru. I přes výrazně menší architektonické hodnoty těchto objektů, mají tyto výraznou hodnotu z hlediska vnímání prostoru jako celku. Při průchodu Tichým údolím od křižovatky směrem proti proudu potoka se po krátkém zúžení prostoru na začátku otevírají průhledy na honosné vily ve svahu, zatímco na straně druhé je pohled rámován stejně odstoupenými fasádami domů. Situace je opačná v místě ulice Svojsíkovy sady, kde je po pravé straně vnímání prostoru „zkráceno“ zdí a domy blízko komunikace, naopak se průhledy otevírají směrem doleva do veřejného parku a velkých parcel. Následuje průhled na „Zámeček“ p.č. 2260, který je v současnosti bohužel odcloněn několika stromy. Poslední část Tichého údolí je sevřenější, aby na konci cesty v otevřenějším prostoru kompozice vygradovala budovou Maxmiliánky (a případnými dalšími objekty).

Druhá „větev“ zástavby vedoucí ulicemi Riegrova a Bělina disponuje poměrně kvalitními řadami velkých vil, chybí bohužel kvalitní vymezení uličního prostoru na východní straně ulice Riegrova. Ulice je zakončena parcelou s objekty s fasádami na uliční čáře. Tím je narušena koncepce velkých vil v zahradě, která v tomto místě jinak funguje dobře. Toto řešení by mělo smysl v případě, kdy by byla zastavěna i druhá strana ulice se stejným zakončením – sevření vytvořené domy na uliční čáře by vytvořilo „bránu“ do území. Platný územní plán zde ale vymezuje park. Naopak ulice Bělina je kompaktní, na jedné straně tvořená vilami, na druhé vymezena lesním svahem.

Mimo uvedených typologických druhů domů se vyskytují domy postavené v druhém plánu, stavěné v rámci zahušťování. Tyto se do podoby veřejného prostoru propisují minimálně. Poměrně velké množství domů se pohybuje na rozmezí koncepce velké vily a domu tčící stavební čáru, případně jsou jinak specifické.

Výše uvedené je graficky znázorněné výkresem *Kompozice a vnímání prostoru*. Tento výkres slouží jako hlavní pomůcka pro definici jednotlivých zastavovacích podmínek na pozemcích. Jako pomůcka pro další rozhodování v území může také sloužit výkres *Stavebně historický průzkum* s přibližnou datací vzniku jednotlivých objektů.

Území je možné rozdělit na stabilizované plochy a následující rozvojové lokality:

#### Rozvojová plocha Z1 – „Na usedlosti 1“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2325/1.

#### Rozvojová plocha Z2 - „Na usedlosti 2“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2325/2.

#### Rozvojová plocha Z3 - „Pod Sakurou“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2315/1.

#### Rozvojová plocha Z4 – „U Městského parku“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcele 2294.

#### Rozvojová plocha Z5 – „Pod Hájem“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Riegrova, na parcele 2377/1.

#### Rozvojová plocha Z6 – „Maxmiliánka“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2247, 2248, 2252 a 2253/1. Zde je navržena rekonstrukce stávající památkově chráněné vily a realizace tří vil

nových. Dvě z těchto vil jsou situovány v místě ruiny bývalého hotelu a restaurace a realizací záměru tak dojde spíše k redukci zastavěné plochy.

#### Rozvojová plocha Z7 – „U Zámku“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2267/2, 2268/2, 2286/28.

#### Rozvojová plocha Z8 – „Riegrova“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Riegrova, na parcelách 2386, 2387, 2388/1, 2388/2.

#### Rozvojová plocha Z9 – „Ve svahu“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2161, 2162/5, 2162/6.

#### Rozvojová plocha Z10 – „Pod vinicemi“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2206, 2207/1, 2207/7, 2207/8, 2207/9.

#### Rozvojová plocha Z11 – „U Zámečku“

Rozvojová plocha se nachází poblíž ulice Tiché údolí, přístupná soukromou komunikací, na parcelách 2261/1.

#### Rozvojová plocha Z12 – „U Amálky“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2258, 2259.

#### Rozvojová plocha Z13 – „U Městských vil“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2189, 2190.

#### Rozvojová plocha Z14 – „U Únětického potoka“

Rozvojová plocha se nachází na ulici Tiché údolí, na parcelách 2310, 2306/4, 2306/5, 2308/1, 2308/2, 2308/3, 2286/48.

## 5.2. Dopravní infrastruktura

V rámci řešení dopravní infrastruktury nejsou navrženy nové komunikace vyjma krátké obslužné komunikace na pozemku 2253/1 – Maxmiliánka k obslužení nově navrhovaných objektů. Řešení dopravní infrastruktury spočívá pouze v přeřešení uličního profilu stávajících komunikací a to především z hlediska organizace provozu a dopravy v klidu.

Lokalita je dopravně napojena na okolí křižovatkou na ulici Nádražní. Z tohoto místa se síť řešeného území dělí T - křižovatkou na větev ulice Tiché údolí a na ulici Riegrova. Obslužná komunikace v ulici Tiché údolí se dělí na další podružné obslužné komunikace - ul. Únětická a Svojsíkovy sady. Z obslužné komunikace v ulici Riegrova se odděluje další podružná obslužná komunikace, ulice Bělina.

Navrženo je přiměřené množství parkovacích stání v uličním profilu. Na konci ulice Tiché údolí u objektu Maxmiliánka a u městského parku jsou vymezena menší veřejná parkoviště, která spolu s parkovištěm na křižovatce Tiché údolí – Riegrova tvoří záchytná parkoviště pro celé území. Tato stání by měla být využívána jako krátkodobá.

Z důvodu zajištění lepší průjezdnosti ulice Tiché údolí, a vzhledem ke špatným šířkovým parametrům místní komunikace, regulační plán doporučuje v rámci celé ulice Tiché údolí povolit parkování pouze na vyznačených stáních. Toto opatření má motivovat vlastníky nebo provozovatele přilehlých nemovitostí k využívání vlastních pozemků k zajištění a využívání ploch pro dopravu v klidu.

Součástí prostorových regulací je zároveň možnost budovat nové garáže nebo odstavná a parkovací stání na stavebním pozemku v případě absence požadovaného počtu PS.

Na konci Tichého údolí je navrženo veřejné parkoviště pro návštěvníky přírodní rezervace Roztocký háj.

Odstavná a parkovací stání u staveb na rozvojových pozemcích Z1 – Z14 jsou řešena regulací pro každý pozemek individuálně.

Schéma řešení uličního prostoru je jako nezávazný podklad znázorněno v příloze č.1.

## 5.3. Koncepce technické infrastruktury

Trasy inženýrských sítí jsou v naprosté většině případů v rámci stávajících komunikací. Do RP byly zaneseny podklady správců technické infrastruktury dle podkladů :

PRE distribuce, platné ke dni 16.12.2008

PPS distribuce, platné ke dni 22.12.2008

Telefónica O2 Czech Republic, a.s., platné ke dni 7.1.2009

Kanalizace byla zapracována dle předaného podkladu ve vlastnictví města Roztoky, generel odvodnění

Vodovod byl zapracován dle podkladů od správce SČVK, Lidická 1642, Roztoky

Návrhy jsou převzaty z generelu odvodnění – splašková kanalizace na Bělině a Riegrova, vodovod z DN 80 na DN 100 v ulici Tiché údolí s šachtou a regulačním ventilem ve střední části ulice Tiché údolí. Při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace je nutné zajistit přesné zakreslení veškerých zařízení do podrobných situací realizačních dokumentací a při zpracování projektu respektovat požadavky správců těchto zařízení, které vyplývají ze zákona.

## 5.4. Zásobování vodou

Město Roztoky má vybudován centrální způsob zásobování vodou, město je součástí skupinového vodovodu hl. m. Prahy. Původní vodovodní rozvody pochází z r. 1941, kde byla jako zdroj vody využívána soustava studní u Vltavy s úpravnou vody. Vodovod je řešen ve dvou tlakových pásmech, voda byla akumulována v původním vodojemu Žalov (dnes mimo provoz). Spodní pásmo bylo a doposud je zásobováno z vodojemu Sokolovna. V současné době je do Roztok dodávána voda ze skupinového vodovodu hl. m. Prahy, resp. z vodojemu Suchdol (ve správě PVK a.s.), kde je i předávací místo s měřením dodávek vody. Hlavní zásobovací řada DN 300 je veden z vodojemu Suchdol do vodojemu Žalov (z r.1980). Z tohoto gravitačního zásobovacího řadu jsou současně zásobovány i obce Úholičky a Horoměřice. Z vodojemu Žalov (290,50/295,25) je voda přepouštěna do nižšího tlakového pásma vodojemu Sokolovna. Vodojem Sokolovna (232,00/235,15) byl vybudován v r. 1941 (komora 90 m<sup>3</sup>) a dostavěn v r. 1964 (komora 400 m<sup>3</sup>). Ulice Tiché údolí je zásobována vodovodním řadem DN 80 napojeného na DN 100 v ulic Nádražní – Riegrova. Ulice Na Bělině je napojena

samostatnou větví na ulici Riegrova. Vzhledem k nedostatečnému tlaku a malé vydatnosti s ohledem na zajištění potřeby požární vody je však nutná rekonstrukce vodovodu na DN100. Současně je v návrhu regulačního plánu obsažena regulační šachta s ventilem CLA-WAL k automatickému zajištění rovnoměrného tlaku vody na konci řadu v Tichém údolí. Lokalitu Z6 je možné provizorně řešit pomocí automatické tlakové stanice (ATS) a akumulčního zásobníku pro denní odběrné množství vody, plněného v nočních hodinách. Toto řešení je odůvodněno tím, aby staveništní technika projíždějící Tichým údolím k rozvojové lokalitě Z6 nepoškodila budoucí rekonstruované povrchy komunikací, které budou upraveny až po položení nového vodovodního řadu.

## 5.5. Odkanalizování

V řešené lokalitě Tichého údolí je vybudován částečně oddílný a částečně systém pouze se splaškovou kanalizací a pravděpodobně přímým odvodněním pozemků do koryta Únětického potoku

### Dešťová kanalizace, odvodnění

Dešťová kanalizace je řešena podpovrchovým vedením pouze na začátku a na konci Tichého údolí s napojením horní části do Únětického potoka. Spodní část je poté napojena na kmenovou stoku s oddělovačem. V rámci rekonstrukce silnice II/242 bude dešťová voda ze spodní části napojena na nově zbudovanou větev s výustím do Únětického potoka poblíž jeho ústí do Vltavy za koridorem železnice ve směru toku. V lokalitě Maxmiliánka došlo již několikrát k zátopě, která nevznikla povodňovými průtoky v Únětickém potoce, ale soustředěnými přívalovými průtoky z levobřežního úbočí z pozemků "Na Dubečnici". Z tohoto důvodu byl vyčištěn záchytný příkop u cesty a obnoven převod vody do potoka. Při bližší rekognoskaci bylo zjištěno, že odpad z příkopu rozhodně není v provozuschopném stavu a je nutné ho zrekonstruovat včetně nátokového a výústního objektu.

Podmínkou stavby je:

Pro dimenzování zařízení bude rozhodující realizace zářezů nad lesem pod jižním svahem pozemku Na Dubečnici.

Odvodnění ulice Riegrova a Na Bělině bude povrchovým způsobem, formou odvodňovacích příkopů s možností zasakování, nebo formou trativodů ve vsakovací vrstvě. Všeobecně bude použito způsobů odvodnění blízkých přírodě s vyloučením svedení do dešťové kanalizace nebo výstavby dešťové kanalizace pro účely odvodnění komunikace.

Likvidace dešťových vod na rozvojových pozemcích bude řešena přednostně formou vsaku přímo na pozemku.

### Splašková kanalizace

Dle odhadu může být na kanalizaci napojeno cca 300 trvale bydlících obyvatel.

Větší část řešené lokality Tichého údolí (ulice Tiché údolí) má funkční splaškovou kanalizaci napojenou na ČOV Roztoky.

Oblast na pravém břehu Únětického potoka před náspem železničního tělesa bude odkanalizována kombinací gravitační a tlakové kanalizace zaústěné do splaškového sběrače z Tichého Údolí. Projekt musí vyřešit problematický přechod potoka a odkanalizování nemovitostí, které mají splaškové svody vyvedeny na stranu k potoku.

Zneškodňování splaškových vod na rozvojových pozemcích bude provedeno napojením na stoku v Tichém údolí přípojkami DN125 – DN 150, u plochy Z6 bude řešeno prodloužením stoky z ulice Riegrova.

## 5.6. Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií této lokality je provedeno z TS 4405 a TS 4115 přes kabely 1 kV typu AYKY 3×120+70 mm<sup>2</sup> a AYKY 3×240 +120 mm<sup>2</sup>. Obě TS jsou připojeny do sítě VN kabely typu AXEKCEY 3×1×240 mm<sup>2</sup>. Současně jsou v ulici Tiché údolí položeny napájecí kabely z nadřazené soustavy VN pro napájení značné části Roztok a Žalova vč. RS 8880 – Penicilinka.

Veškeré kabely jsou uloženy v chodníku dle prostorové normy ČSN 736005. V současné době PRE distribuce zpracovává technicko ekonomický návrh stavby na pokládku optické chráničky ke stávajícím VN kabelům v ulici Tiché údolí sloužící pro dálkové ovládání TS 110/22 kV a nadřazené soustavy VN města Roztoky.

Navrhované objekty na rozvojových plochách budou napojeny na rozvody NN z nejbližšího zařízení PRE distribuce. Přesné podmínky napojení sdělí na základě žádosti stavebníka o připojení k distribuční soustavě na adrese PRE distribuce a.s., Svornosti 19a, Praha 5 - Smíchov, 156 00.

## 5.7. Zásobování plynem

V řešené lokalitě se nacházejí VTL plynovod OC DN 100 a STL plynovod z PE DN 90/50. Plynárenská zařízení mají dostatečnou kapacitu pro případné napojení nových odběratelů na nezastavěných pozemcích. Pro provoz zařízení budou provozovatelem vypracovány provozní, bezpečnostní a protipožární předpisy a řády, případně budou upraveny stávající předpisy o nový stav.

Zásobování plynem zástavby v ulici Tiché údolí zajišťuje stávající kapacitně dostačující středo tlaký plynovodní řad, v zájmové lokalitě o dimenzi TPE DN 50 vedený v ulici.

Pro jednotlivé objekty budou vybudovány samostatné středo tlaké přípojky. Tyto přípojky budou ukončeny v kioscích s regulátory a hlavními uzávěry plynu v požadované dimenzi. Přesné podmínky připojení budou sděleny na základě žádosti o připojení k distribuční síti.

## 5.8. Spoje

Telefónica O2 Czech Republic, a.s. provádí průběžně rekonstrukci účastnické telefonní sítě. Všechny stávající objekty jsou v ulici Tiché údolí, Riegrova a Na Bělině napojeny kabely metalické sítě. Kabely metalické sítě v předmětné lokalitě jsou zásobovány ze síťových rozváděčů SR 11, SR12 a SR14 do UR. Všechny rozvojové lokality budou napojeny z nejbližšího účastnického rozváděče. Ochranné pásmo dálkových a slaboproudých kabelů je 1,5 m od jejich osy na obě strany v celé délce trasy, dle zákona č. 151/2000 Sb. V ochranných pásmech je zakázáno mj. zřizovat stavby či umísťovat konstrukce, vysazovat trvalé porosty apod.

Ochranná pásma radioreléových tras jsou dána výškou terénu a jsou stanovena pro každou lokalitu zvlášť. OP se stanoví výpočtem se zohledněním technických podmínek, výšky vysílacích a přijímacích zařízení, směru paprsků, terénní konfigurace atd. V místech základnových stanic a směrech radioreléových paprsků je nutné zachovat přímou viditelnost

a dodržet kruhové ochranné pásmo o poloměru 500 m. Ochranné pásmo TVP je o poloměru 30m.

## 5.9. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je stávající, pouze dojde k úpravám v rámci rekonstrukce uličního profilu.

## 5.10. Nakládání s odpady

Komunální je svážen na určené místo dle smluvního zajištění a v souladu s POH města Roztoky. Každý objekt bude mít nádoby na domovní odpad, které budou umístěny na pozemku producenta odpadu. Nádoby na separovaný odpad jsou umístěny na začátku Tichého údolí, RP navrhuje na konci Tichého údolí další plochu pro umístění separovaného odpadu.

## 6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,

### 6.1. Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

Nevznikají nové nároky na zábory zemědělského půdního fondu.

### 6.2. Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa. Navrhovaná lokalita zasahuje do ochranného pásma 50 m od okraje lesa. Je respektován požadavek na minimální vzdálenost nových objektů min. 25 m od hranice lesa.

## 7. Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

Regulační plán nenahrazuje pro žádnou ze staveb územní rozhodnutí. Z toho vyplývá, že veškeré požadavky požární bezpečnosti staveb budou řešeny v rámci příslušných územních a stavebních řízení.

## 8. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu regulačního plánu

Zde se jedná o podání veřejnosti uplatněná ke zveřejněné dokumentaci návrhu pro společné jednání dotčených orgánů. Jejich vyhodnocení bylo součástí podkladů pro úpravu dokumentace pro veřejné projednání. Všechna další podání veřejnosti uplatněná k úpravám dokumentace pro první a pro opakované veřejné projednání byla vyhodnocena jako námitky a rozhodnutí o nich je obsaženo v následující kapitole.

### 1. Tomáš Dittrich, ze dne 6.6.2016

1.1 Odstranit chybu v označení pozemku – z 2162/5 na 2162/3. Vymezit rozvojovou plochu Z9 včetně přístupového pozemku 2162/2.

#### Návrh vyhodnocení:

Chybu v označení pozemku (v textu) napravit.

Do rozvojové plochy není třeba vymezovat přístupový pozemek 2162/2, pro který se neuvažuje s žádnou změnou využití. Zařazení do rozvojové plochy nemá pro tento pozemek žádnou regulační souvislost.

1.2. V příloze D3 je chybně zařazen vznik domu do období 1934 – 1952, ve skutečnosti byl postaven až ve druhé pol. 80. let.

#### Návrh vyhodnocení:

Zařadit do uvedeného pozdějšího období.

1.3 Nesouhlas s polohou zastavitelné plochy dále do svahu, problém se zakládáním, přístupem, umístěním garáže – dům má kvalitní základy, záměrem je maximálně využít stávající konstrukce.

#### Návrh vyhodnocení:

Vyhovět, zastavitelnou plochu umístit v poloze stávajícího hlavního objektu, též vzhledem k vhodnému odstupu od severněji položeného objektu.

1.4 Nesouhlas s podmínkou umístění alespoň poloviny parkovacích a odstavných stání uvnitř (předpokládám „hlavního“) objektu.

#### Návrh vyhodnocení:

Pro garáže lze využít jak hlavní, tak doplňkové objekty. Doplňkovou zastavitelnou plochu vymezit přes stávající garáže + přiměřeně do svahu.

1.5 Navržená hodnota ZP<sub>H</sub> 125 m<sup>2</sup> pro hlavní objekt je nedostatečná, současný objekt má dle KN výměru 126 m<sup>2</sup>. Nevýhodou je společný přístup k hornímu RD č.p. 108 (ve vlastnictví bratra), záměr rozšíření garáže se zapuštěním do svahu a překrytím, zvýšení kapacity z 2 na 6 parkovacích míst.

#### Návrh vyhodnocení:

ZP<sub>H</sub> s posunem na stávající RD zvýšit jen nepatrně se zachováním stávající zastavitelnosti – ze 125 m<sup>2</sup> na 130 m<sup>2</sup>. ZP<sub>D</sub> vymezit a zvýšit z 65 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup> (pro 6 parkovacích míst).

1.6 Nesouhlas s nedostatečnými výškovými regulativy V1, V2 a 3m odstupem ustoupeného podlaží, nesouhlas s podmínkou štítu sedlové střechy do ulice, bez valby a polovalby.

Návrh vyhodnocení:

Ponechat navržené výškové regulativy a odstup ustupujícího podlaží – vyhovují stávajícímu charakteru zástavby přiléhající k ulici. Podmínka orientace hřebene sedlové střechy kolmo k ulici (štít do ulice) a zákaz valem se jeví jako nadbytečná a neodůvodněná stávajícím charakterem zástavby. Návrh: Všude v regulativech R1, R2, R3 odstranit podmínku štítu do ulice a zákazu valby, tj. při použití šikmé střechy nepředurčovat orientaci hřebene a zakázat pouze polovalby.

**2. Weenen, s.r.o., ze dne 9.6.2016**

Připomínky byly probrány a dohodnuty samostatně při jednání se zástupci společnosti dne 12.7.2016.

**3. Marie Šimková, ze dne 9.6.2016**

3.1 Požadavek na úpravu - rovnoběžnost stavební čáry s ulicí v ploše Z7 (dle přílohy č. 1 připomínky).

Návrh vyhodnocení:

Připomínce vyhovět, uliční čáru vymežit ortogonálně s vymezením hlavní zastavitelné plochy.

3.2 Pozemek 2262 vyznačit v souladu s evidencí v KN jako vodní plochu.

Návrh vyhodnocení:

Připomínce vyhovět.

3.3. Na části pozemku 2261/1 umožnit realizaci jednoho nového RD oddělením stavebního pozemku o výměře cca 1989 m<sup>2</sup>, zastavitelná plocha nového RD max. 199 m<sup>2</sup> – dle přílohy č. 4 připomínky.

Návrh vyhodnocení:

Připomínce v principu vyhovět vymezením nové rozvojové plochy. Navrhnout vhodné plošné a výškové regulativy s ohledem na okrajovou polohu a charakter okolní zástavby.

**4. Radek Ladman, ze dne 10.6.2016**

Umožnit realizaci rodinného domu na pozemku parc. č. 2313, 2286/49 a 2306/1 – přízemní RD bez podsklepení a bez obytného podkroví.

Návrh vyhodnocení:

Připomínce nevyhovět. Uvedené 3 pozemky mají celkovou výměru 996 m<sup>2</sup>. Schválené zadání regulačního plánu obsahuje zásadu, že nové rodinné domy bude možné s ohledem na charakter území a ochranu jeho hodnot umísťovat pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech, a to na pozemcích o výměře min. 1500 m<sup>2</sup>. Uvedené pozemky toto kritérium nespĺňujú, navíc nespĺňujú ani

požadavek na zajištění samostatného napojení na veřejně přístupnou komunikaci (dle § 20 odst. 4 vyhl. 501/2006 Sb.).

**5. Michal Kupsa, ze dne 13.6.2016**

5.1 Vyznačení (v mapě katastru nemovitostí a ve výkresech RP) a výměra hlavní a doplňkové zastavěné plochy neodpovídá skutečnosti. Plocha určená k bydlení má mít výměru 88 m<sup>2</sup>, další stavby mají výměru 15 + 5 = 20 m<sup>2</sup>. Požaduje zakreslit a zapsat uvedený skutečný stav.

Návrh vyhodnocení:

V tabulkové příloze A.2 regulačního plánu je pro stávající stavební pozemek č. 11 uvedena výměra 62 m<sup>2</sup> pro hlavní zastavěnou plochu a 21 m<sup>2</sup> pro doplňkovou zastavěnou plochu. Z porovnání mapy KN a leteckého snímku vyplývá, že zastavěné části pozemku odpovídají kresbě na mapě a v návrhu RP, s výjimkou zřejmě dřevěné kolny, umístěné při západní hranici pozemku (v jeho zahradní části). Tato kolna zřejmě nemá žádnou dokumentaci, povolení ani zápis do KN. Zákres zastavěných částí pozemku do výkresu, odpovídající kresbě v mapě KN, tedy není potřeba měnit. Vzhledem k drobným rozměrům a navazujícímu charakteru na hlavní stavbu pro bydlení lze pouze připustit, že veškeré vyznačené stavby slouží k hlavnímu účelu, tedy pro bydlení. Nepovolené ani nezakreslené stavby nelze pouhým zákresem do regulačního plánu legalizovat a uznat jako součást zastavěných ploch.

5.2 Pozemek č. parc. 2189 o výměře 192 m<sup>2</sup> je dle KN veden jako zastavěná plocha s nádvořím. Jedná se tedy o plochu, kde je možné stavět a celý pozemek by tedy měl být veden jako zastavitelný.

Návrh vyhodnocení:

Nemůže platit zásada a nevyplývá to ani z katastrálního zákona, že pozemky označená jako „zastavěná plocha a nádvoří“ jsou celé a beze zbytku zastavitelné. Regulační plán s ohledem na schválené zadání připouští možnost zvýšení zastavěné plochy hlavní stavbou pouze na stavebních pozemcích větších než 1500 m<sup>2</sup> (za předpokladu splnění dalších podmínek). Stavební pozemek č. 11 má celkovou výměru pouze 706 m<sup>2</sup>, proto zde není možné navyšovat přestavbou nebo přístavbou stávající výměru zastavěné plochy. Zastavěná plocha (dle výkresů a mapy KN o rozloze 83 m<sup>2</sup>) tedy nemůže být navyšena. S ohledem na vyhodnocení bodu 5.1 je ale možné při případné přestavbě tuto plochu využít celou pro hlavní účel, tj. bydlení. Další doplňkové objekty již nebudou přípustné. Minimální požadovaný podíl zeleně s koeficientem 0,75 představuje 530 m<sup>2</sup>. Stávající zahrada parc. č. 2190 má přitom výměru pouze 514 m<sup>2</sup>. V rámci projektu rekonstrukce, příp. přestavby hlavního objektu je tedy nutné zajistit, aby celková plocha zeleně byla navržena v minimálním rozsahu 530 m<sup>2</sup> a zastavěná plocha nepřevýšila 83 m<sup>2</sup>. Při těchto limitních hodnotách připadá na zpevněné plochy 93 m<sup>2</sup>. Parkování je třeba zajistit na této ploše bez použití přístřešku, který by bylo nutné zahrnout do zastavěné plochy.

5.3 Na části řešeného území chybí vyznačení doplňkových zastavitelných ploch.

Návrh vyhodnocení:

Jedná se o tiskovou chybu. Jsou vyznačeny jen obrysy ploch, bez jejich vyšrafování dle legendy. Do dalšího návrhu pro veřejné projednání bude tato chyba odstraněna.

5.4 Na konci kap. 5.1 části Odůvodnění je uvedeno, že ve stabilizovaných plochách není možné měnit objem staveb, nejsou možné nové stavby, přístavby ani nástavby. To je v rozporu se smyslem regulativů nastavených ve Výroku RP.

Návrh vyhodnocení:



Uvedená věta bude z textu Odůvodnění odstraněna. RP umožňuje nové stavby, přístavby a nástavby i ve stabilizovaných plochách na stavebních pozemcích o výměře větší než 1500 m<sup>2</sup>, za předpokladu splnění dalších podmínek. Dále bude do výroku RP jasně uvedeno, že přestavby a nástavby jsou ve stabilizovaných plochách přípustné i na stavebních pozemcích menších, pokud se tím nezvyšují jejich evidovaná zastavěnost hlavním objektem a doplňkovými objekty.

5.5 Připomínka proti zákazu zvyšování současné míry zastavěnosti na většině řešeného území. Návrh RP je v rozporu s politikou architektury ČR, umožňuje uplatnění principu „kdo dřív přijde, ten dřív mele“, je v rozporu se svým zadáním, neumožňuje zateplení staveb, stabilizuje architektonicky nekvalitní objekty, rozvojové plochy jsou vymezeny bez náležitého odůvodnění, ...

#### Návrh vyhodnocení:

Z návrhu RP je zřetelná koncepce urbanistického rozvoje a zároveň snaha o zachování současného charakteru zástavby. Z toho vyplývá navržená regulace s podmínkou nezvyšování hustoty zástavby na většině zastavěného území. Nové stavby nebo přístavby jsou možné v zásadě jen na velkých pozemcích s dodržением velmi nízkého koeficientu zastavění. Důsledně jsou uplatňovány principy a možnosti výškové regulace. Každý pozemek má jasně daná regulační pravidla. Nikde není uplatněna možnost nějaké časové výhody jednoho stavebníka před jiným. V reakci na tuto připomínku bude do výroku uvedeno pravidlo, že na zateplovací vrstvy fasád se neuplatňuje případný zákaz navyšování zastavěné plochy staveb. Dále bude ještě lépe zdůvodněno vymezení rozvojových ploch s ohledem na celkovou urbanistickou koncepci a obecně sledované zásady ochrany hodnot řešeného území.

5.6 Připomínka požadující umožnění zástavby pozemku architektonicky kvalitním rodinným domem dle navržené studie – skici s výměrou zastavěné části hlavním objektem 113 m<sup>2</sup>, tj. 16% z výměry stavebního pozemku.

#### Návrh vyhodnocení:

Je třeba dodržet obecně stanovená pravidla pro možnosti přestaveb na malých zastavěných pozemcích (event. tato pravidla obecně upravit). Zcela výjimečně je vhodné v individuálních případech stanovit a odůvodnit výjimky z těchto pravidel. Při dodržení navržených pravidel obecných je maximální zastavěnost pozemku 83 – 85 m<sup>2</sup> (12 %), bez možnosti dalších doplňkových staveb včetně přístřešku (viz bod 5.2). Pro uplatnění výjimky v tomto konkrétním případě, která by naplnila požadavky uvedené v připomínce, by muselo být zpracováno zvláštní odůvodnění výjimky v této specifické situaci, současně by ale potvrdilo správnost nastavených obecných parametrů a vyloučilo možnost nerovného přístupu při stanovení přípustné zastavitelnosti v jiných běžných případech malých stavebních pozemků. Výjimečné regulační parametry nemohou být pouze důsledkem podání konkrétní připomínky nebo námítky, nemohou být vůči jiným vlastníkům, kteří připomínku nebo námítku nepodalí, diskriminační.

## 9. Rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu regulačního plánu

Všechna podání uplatněná ve fázi prvního veřejného projednání a ve fázi opakovaného veřejného projednání byla vyhodnocena jako námítky. Texty podání jsou zkráceny a upraveny pro

přehlednost. Všechny osoby z řad veřejnosti, které uplatnily námítky, jsou pro přehlednost označeny jako „podatel / podatelka“.

Originály podání s doslovným zněním jsou uloženy ve spisu.

### **K NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVATEL OBDRŽEL TYTO NÁMITKY:**

**1. Ing. Jiří Devát a Ing. Veronika Devát, oba bytem Dělostřelecká 653/3, 160 00 Praha 6 - Střešovice**

#### NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 23.9.2016. Námítky byly podány včas.

Námítky se týkaly pozemků parc. č. 2409/1, 2409/2 a 2409/3 k.ú. Roztoky u Prahy – budova a pozemky bývalé Koliby. Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatelů.

Podatelé podali tyto námítky proti návrhu regulačního plánu:

**a) Zvětšení zastavěné plochy. Má-li dojít k obnovení původní funkce objektu jako gastronomického zařízení, je nutné současnou zastavěnou plochu 124 m<sup>2</sup> zvýšit na 250 m<sup>2</sup> – z důvodu vyšších provozních a hygienických a tedy i prostorových nároků na takový provoz.**

#### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle schváleného zadání regulačního plánu je v daném místě přípustná pouze obnova areálu s rozsahem zastavěných ploch a výškou staveb obdobnými původnímu řešení lokality a obdobným využitím. Toto omezení odpovídá též poloze lokality v ochranném pásmu přírodní rezervace a vyplývá z požadavků dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny.

**b) Realizace třípodlažní budovy. Lepšímu využití a návratnosti investice by výrazně napomohlo, kdyby budova měla dvě nadzemní podlaží a podkroví. Mělo by být zohledněno usnesení Rady města Roztoky z r. 2011, ve kterém byl vyjádřen souhlas se studií, která předpokládala stavbu ve větším objemu, než jsou nyní požadované parametry.**

#### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle schváleného zadání regulačního plánu je v daném místě přípustná pouze obnova areálu s rozsahem zastavěných ploch a výškou staveb obdobnými původnímu řešení lokality a s obdobným využitím. Toto omezení odpovídá též poloze lokality v ochranném pásmu přírodní rezervace a vyplývá z požadavků dotčených orgánů na úseku ochrany přírody a krajiny.

## **2. WEENEN, s.r.o. se sídlem Panská 895/6, 110 00 Praha 1 – Nové Město**

### NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 14.10.2016. Námitky byly podány včas.

Námitky se týkaly pozemků parc. č. 2252, 2253/1, 2247 a 2248 v k.ú. Roztoky u Prahy. Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatele.

Podatel podal tyto námitky proti návrhu regulačního plánu:

#### **a) V koordinačním výkresu jsou chybně zakresleny hranice záplavových území Únětického potoka H20 a H100.**

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Regulační plán nestanovuje hranice záplavového území, ale pouze je přebírá z aktuálně platných podkladů a rozhodnutí. Pro výslednou dokumentaci je prověřena aktuální situace a tato je zanesena do koordinačního výkresu.

#### **b) V příloze č. 2 Tabulka stabilizovaných ploch je u našich pozemků chybně uvedena jejich celková výměra, která není 7440 m<sup>2</sup>, ale 7834 m<sup>2</sup>. Prosíme o opravu.**

Námitce se nevyhovuje, rozdíl je vysvětlen.

Odůvodnění:

V tabulce nebyla uvedena celková výměra všech pozemků ve vlastnictví Weenen, s.r.o., ale celková výměra stavebních pozemků, která je menší o plochu společné komunikace k pozemkům 44A, 44B a 44C. Pro lepší srozumitelnost byly údaje v tabulce rozepsány na jednotlivé stavební pozemky. (Pozn.: tabulka byla nově přejmenována na Tabulku stavebních pozemků).

## **3. Ing. Tomáš Dittrich, Tiché údolí 1592, 252 63 Roztoky**

### NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 19.10.2016. Námitky byly podány včas.

Námitky se týkaly pozemků parc. č. 2162/6, 2162/3 a 2161 v k.ú. Roztoky u Prahy (rozvojová plocha s označením Z9). Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatele.

Podatel podal tyto námitky proti návrhu regulačního plánu:

#### **a) Hlavní zastavěnou plochu požadujeme zvýšit ze 130 m<sup>2</sup> o 30 m<sup>2</sup> (tedy na 160 m<sup>2</sup>) vzhledem ke konkrétnímu záměru rozsáhlé rekonstrukce, která počítá s využitím sklepní části stávajícího objektu a vybudováním samostatného přístupu ze západní strany pomocí krytého schodiště.**

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Konkrétní stavbu je možné řešit vhodným způsobem s respektováním současně navržených regulativů a s možností rozšíření do podzemních částí, které se nebudou započítávat do zastavěné plochy.

#### **b) Výškové omezení V1 a V2 v rámci regulativu R2 nejspíše nevyhovuje našemu konkrétnímu záměru rekonstrukce objektu (záleží na výkladu původního či stávajícího průběhu terénu). Pro bezproblémovou realizaci záměru bychom potřebovali navýšení hodnot V1 a V2 o 1m.**

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pro rozvojovou plochu Z9 budou stanoveny specifické hodnoty výšek V1 a V2 regulativem R2<sub>A</sub>, které se oproti regulativu R2 zvýší v obou případech o 1m, tedy na 9m, resp. 13m. Toto navýšení vzhledem k poloze lokality není na újmu urbanistickým hodnotám a charakteru území a v rámci celkové koncepce je nepodstatné.

### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 23.1.2017. Námitka byla podána včas.

Námitka se týkala pozemků parc. č. 2162/6, 2162/3 a 2161 v k.ú. Roztoky u Prahy (rozvojová plocha s označením Z9 „Ve svahu“). Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatele.

Podatel podal tuto námitku proti návrhu regulačního plánu:

#### **Regulativ maximální hlavní zastavěné plochy požadujeme zvýšit ze 130 m<sup>2</sup> o 35 m<sup>2</sup> (tedy na 165 m<sup>2</sup>) vzhledem ke konkrétnímu záměru rozsáhlé rekonstrukce, která počítá s využitím sklepní části stávajícího objektu a vybudováním samostatného přístupu ze západní strany pomocí krytého schodiště.**

Námitce se vyhovuje částečně – zvýšením na 145 m<sup>2</sup>.

Odůvodnění:

Regulativ bude zvýšen na max. 145 m<sup>2</sup> (o 15 m<sup>2</sup>). Toto navýšení umožní doplnění půdorysu stávající stavby do tvaru obdélníku a obsahuje rezervu cca 9 m<sup>2</sup> na případné schodiště v severovýchodní stěně. Hlavní zastavitelná plocha bude ze severní strany mírně redukována v souvislosti s řešením námítky vlastníka sousední nemovitosti – viz námítky Mgr. Sixty a JUDr. Regecové pod č. 12.

#### **4. Radek Ladman, Jiráskova 1289, 252 63 Roztoky**

##### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 19.10.2016. Námítka byla podána včas.

Námítka se týkala pozemku parc. č. 2313 v k.ú. Roztoky u Prahy (pozemek stabilizované plochy s označením 76a). Dle údajů v katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví podatele.

Podatel podal tuto námítku proti návrhu regulačního plánu:

##### **Požadavek na vymezení rozvojové plochy na daném pozemku s možností realizace rodinného domu) s vymezením hlavní zastavitelné plochy.**

Pozn. pořizovatele: „námítky“ uvedené v podání dále pod body č. 1. až 6. nejsou samostatnými námítkami, ale pouze jednotlivými částmi odůvodnění základní námítky proti nemožnosti využít pozemek pro umístění hlavní stavby.

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Důvodem pro nevyhovění námítce je skutečnost, že pozemek nemá samostatný přístup na veřejně přístupnou komunikaci odpovídajících parametrů. Navrhované způsoby, např. zřízením věcného břemene (služebnosti) přes sousední pozemek nebo oddělením z jiného pozemku není možné přijmout, neboť nově navrhované stavební pozemky, na nichž budou umístovány nové rodinné domy, nelze dopředu zatěžovat podmínkou služebnosti. V návrhu není přípustné ani účelné vymezovat přístup k pozemku oddělením z pozemků jiných, již zastavěných. Regulační plán v tomto případě neřeší a nemusí řešit přístup k pozemku, pro nějž nenavrhuje změnu využití oproti současnému stavu. Stávající poměry v území se regulačním plánem nemění. Pozemek může i nadále sloužit jako zahrada užívaná v souvislosti s obytným využitím sousedního zastavěného pozemku, přičemž na předmětném pozemku bude možné v přiměřeném rozsahu umísťovat stavby doplňkového využití.

Dalším důvodem pro nevyhovění námítce je, že případné vymezení rozvojové plochy s možností umístění zcela nového rodinného domu na předmětném pozemku, kde historicky nikdy žádný dům nestál, a to na pozemku o výměře pouze 909 m<sup>2</sup>, by bylo v rozporu s limitem určeným již ve schváleném zadání regulačního plánu (schválilo zastupitelstvo města), který pro pozemek nového rodinného domu stanovuje minimální výměru 1500 m<sup>2</sup>. Přitom není rozhodující, zda tento pozemek vzniká novým dělením velkých pozemků nebo již jako nezastavěný pozemek dle katastru nemovitostí ve svých hranicích existuje. Smyslem této zásadní regulace je, aby charakter území a jeho urbanistické

a architektonické hodnoty nebyly narušeny nevhodným zahušťováním zástavby na malých pozemcích. Proto regulační plán stanovuje poměrně přísná pravidla pro možný vznik nových rodinných domů, mezi něž patří i kritérium a regulativ minimální výměry stavebního pozemku pro umístění nového rodinného domu. Tato výměra se opírá o typické a průměrné hodnoty výměr stavebních pozemků charakteristických pro řešené území a jeho jednotlivé části, včetně potřeby zachování rozvolněného charakteru zástavby s ohledem na ochranu přírodních i civilizačních hodnot.

##### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 20.1.2017. Námítka byla podána včas.

Požizovatel po seznámení se s obsahem námítky konstatuje, že se námítka netýká projednávaného obsahu dokumentace dle § 68 odst. 2 stavebního zákona, tj. úprav návrhu regulačního plánu provedených po prvním veřejném projednání (na základě výsledků tohoto projednání) a z toho důvodu nemůže být v rámci této fáze předmětem vyhodnocení.

#### **5. Václava Vávrová, korespondenčně: Jungmannova 258, 252 63 Roztoky**

##### NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 19.10.2016. Námítky byly podány včas.

Námítky se týkaly pozemku parc. č. 2377/1 v k.ú. Roztoky u Prahy (rozvojová plocha s označením Z5). Dle údajů v katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví podatelky.

Podatelka podala tyto námítky proti návrhu regulačního plánu:

**a) V kap. 5.3.3. textové části výroku, pro regulativ R3 stanovit, že výšková úroveň 0,000 není poloha nejnižšího, ale nejvyššího bodu na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu, vztáženého k úrovni původního terénu.**

Námítce se vyhovuje částečně, budou upraveny konkrétní výškové regulativy.

Odůvodnění:

Z odůvodnění námítky je zřejmé, že podatelka mylně interpretuje výškovou úroveň 0,000 jako nejnižší bod rozvojové plochy Z5, případně nejnižší bod vymezené hlavní zastavitelné plochy. Ve skutečnosti se jedná o nejnižší bod na obvodu zastavěné plochy navrhovaného objektu, který je možné na pozemku umístit v rámci hlavní zastavitelné plochy. Při vhodném architektonickém řešení a s ohledem na svažitost terénu je možné za stanovených podmínek navrhnout a umístit kvalitní rodinný dům. Přesto bude v zájmu vyšší variability návrhu regulativ R3 ve výškových hodnotách V1 a V2 upraven tak, že obě tyto hodnoty budou o 1,5m navýšeny, tedy na hodnoty V1 = 6m, V2 = 10m.

**b) Vyznačenou odstupovou vzdálenost od hranice lesa snížit z 25m na 20m v souladu s naším dřívějším požadavkem a zpracovanou hmotovou studií. V rozvojové ploše Z6 (Maxmiliánka, pozn. pořizovatele) odstupová vzdálenost 25m dodržena není.**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Požadavek odstupové vzdálenosti 25m stanovil dotčený orgán ochrany lesa v rámci svého vyjádření k návrhu zadání regulačního plánu s tím, že se jedná o vzdálenost pro umístění nových staveb od okraje lesa. Takto byl uvedený požadavek zapracován do schváleného zadání regulačního plánu. V případě rozvojové plochy Z6 (Maxmiliánka) se jedná o umístění v místě historických a stávajících staveb, v menším objemu a větší vzdálenosti od okraje lesa, než jsou stávající stavby. Orgán ochrany lesa s tímto řešením vyslovil souhlas, neboť se jedná o zlepšení oproti současnému stavu. V případě rozvojové plochy Z5 se jedná o zcela jinou situaci, neboť zde žádná historická zástavba není.

**c) V koordinacním výkresu je chybně vyznačena hranice přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí a její ochranné pásmo. Stávající fyzická stopa místní komunikace na pozemku parc. č. 2373 není součástí přírodní rezervace, její hranice leží západně od cesty.**

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Požizovatel si vyžádal aktuální vymezení tak, jak je digitálně obsaženo v aktuálních územně analytických podkladech správního obvodu ORP Černošice. Hranice byla na základě tohoto podkladu upravena v souladu s námítkou. V původním návrhu byly použity starší nepřesné podklady. Přírodní rezervaci regulační plán nevymezuje, její hranice je pouze součástí odůvodnění regulačního plánu.

NÁMITKA PODANÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 23.1.2017. Námítka byla podána včas.

Požizovatel po seznámení se s obsahem námítky konstatuje, že se námítka netýká projednávaného obsahu dokumentace dle § 68 odst. 2 stavebního zákona, tj. úprav návrhu regulačního plánu provedených po prvním veřejném projednání (na základě výsledků tohoto projednání) a z toho důvodu nemůže být v rámci této fáze předmětem vyhodnocení.

**6. Michal Kupsa, Tiché údolí 465, 252 63 Roztoky, Martina Kupsová, Kafkova 520, 160 00 Praha 6 - Dejvice**

NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 20.10.2016. Námítky byly podány včas.

Námítky se týkaly pozemků parc. č. 2189 a 2190 v k.ú. Roztoky u Prahy (stavební pozemek s označením 11/Rc, součást stabilizovaných ploch). Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatelů.

Podatelé podali tyto námítky proti návrhu regulačního plánu:

**a) Namítáme nepřiměřenost předepsané regulace Rc a tím i její nezákonnost. Regulace je příliš svazující, znamená skrytou stavební uzávěru, nedovoluje zkvalitnění architektonického výrazu ani uspokojení legitimních potřeb vlastníků na dosažení odpovídajícího obytného standardu. Navrhujeme i na pozemcích menších než 1500 m2 umožnit navýšení zastavitelnosti pozemků hlavní stavbou až o 25% v případech, kdy současná zastavěnost nedosahuje 25% výměry pozemku. Současně by platil limit maximální zastavěné plochy hlavní stavby 150 m2.**

Námítce se vyhovuje částečně, avšak jiným než navrhovaným způsobem.

Odůvodnění:

Vzhledem ke specifickým podmínkám předmětného stavebního pozemku a konkrétnímu kvalitnímu návrhu na rekonstrukci stávajícího domu je vymezena nová rozvojová plocha s označením Z13, jejíž parametry ( $ZP_H = 140 \text{ m}^2$ ,  $ZP_D = 35 \text{ m}^2$ ,  $PZ = 494 \text{ m}^2$ ) umožní realizovat záměr vlastníka dle studie, která byla součástí jeho připomínky uplatněné k návrhu RP pro společné jednání ze dne 13.6.2016.

**b) Namítáme nevyjasněnou podrobnost dokumentace. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, proto je správné, že neobsahuje kóty ve vymezení zastavitelných částí pozemků a dalších regulačních prvků. Přesné umístění staveb by mělo být hledáno a stanoveno v územních rozhodnutích, přičemž regulační plán by měl v nejasně definovaných hranicích obsahovat formulaci o přiměřené toleranci, nejlépe +/- 2m od zobrazené hranice, což odpovídá měřítku dokumentace a mapového podkladu 1 : 1 000.**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Navrhované zavedení míry tolerance od grafické čáry by bylo v praxi spíše kontraproduktivní a výkladově nejednoznačné. Vhodnější je naopak okótování hranic hlavních zastavitelných ploch v rozvojových plochách od pevných hranic pozemků, které zpracovatel provede do další úpravy návrhu. Obecné možnosti umístění hlavních staveb ve stabilizovaných plochách vůči poloze staveb dosavadních v případech jejich náhrady novými stavbami budou dokumentovány schematicky vložení názorných obrázků do textu výrokové části.

**c) Vymezení podzemní části staveb. Definice toho, jak se započítávají, resp. nezapočítávají podzemní části staveb do zastavěné plochy staveb, není jasná a jednoznačná, např. u staveb zasazených do prudce stoupajícího svahu. Namítáme nedostatečnost, resp. zmatečnost tohoto ustanovení a navrhujeme úpravu, že se uvedené části staveb nebudou ani částečně započítávat do hlavní zastavěné plochy.**

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námítka má obecný základ. Definice o nezapočítání podzemních částí staveb je míněna tak, že na rozdíl od pravidla stavebního zákona se zakryté nebo jen mírně vystupující (do 1m nad původní terén) části podzemních staveb nebudou započítávat do zastavěné plochy staveb, čímž bude umožněno v určitých případech využít podzemní úrovně pro navýšení objemu stavby, aniž by to bylo vázáno limitem maximální zastavěné plochy, neboť tento limit je stanoven především z důvodů urbanistických a estetických. Jedná se o důležitou součást stavební regulace, proto je nutné definici výpočtu stanovit jasně a jednoznačně, přestože jde o poměrně složitou záležitost. V textu kap. 3 výroku – Definice pojmů – bude proto tento výpočet jasně definován a bude uvedeno, že se jedná o odchylku oproti definici uvedené v § 2 odst. 7 stavebního zákona sloužící pouze pro potřeby a interpretaci regulativů v rámci tohoto regulačního plánu. Pravidlo se bude týkat pouze podzemních podlaží, přičemž pojem podzemního podlaží je již v dokumentaci definován s odkazem na příslušnou ČSN 73 4301. Bude jasně uvedeno, že se do zastavěné plochy nezapočítává pouze taková část půdorysu podzemního podlaží, nad kterou se nenachází žádné nadzemní podlaží a jejíž horní líc stavební konstrukce nevystupuje výše než 1m nad původní rostlý terén. Znamená to, že hranice mezi započítávanou a nezapočítávanou částí podzemního podlaží není půdorysně určena vedením svislých stavebních konstrukcí, ale pouze průnikem vrchního líce (zpravidla vodorovných) stavebních konstrukcí do plochy (zpravidla roviny, jejíž šikmost je závislá na svažitosti terénu) vedené 1m nad původním rostlým terénem. To je i význam původní definice uvedené v návrhu pro veřejné projednání, tato definice však bude lépe a jednoznačně formulována a bude doplněna vysvětlujícím schématem vloženým do kapitoly definice pojmů, která je součástí výroku.

**d) Vymezení doplňkové zastavitelné plochy na našem pozemku. Požadujeme, aby hranice vedlejší zastavitelné plochy byla posunuta o 3m směrem k vratům a byla tak umožněna hospodárná výstavba garáže či jiné vedlejší stavby.**

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Vzhledem ke stoupající konfiguraci terénu na pozemku a potřebě nižší celkové výšky doplňkových staveb je jejich umístění v nižší části pozemku odůvodněné a žádoucí.

**e) Demolice a následné umístění stavby. V kap. 5.3.1. výroku je uvedeno, že „není možné umístit nové objekty hlavního využití“. To by při doslovném výkladu znamenalo, že po demolici původního objektu už nebude možné umístit objekt nový. Požadujeme nahradit větou: „V případě demolice a následného umístění nového objektu hlavního využití je pro umístění nového objektu závazné umístění objektu původního.“**

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Námítka má obecný a racionální základ. Opravdu není smyslem regulace zákaz umístování nových objektů hlavního využití v místech po demolici objektů původních a stávajících. Navrženou náhradní větu však považujeme za příliš svazující a v logickém rozporu s větou následující, kdy pro změny staveb je rozhodující poloha původního objektu, nikoli jeho tvar. Proto bude celý úvodní odstavec kapitoly 5.3.1 výroku upraven do následujícího znění: „Veškeré úpravy ve stabilizovaných plochách nesmí navyšovat kapacity (počet bytových jednotek) stávajících objektů hlavního využití. Při demolici a následném umístování nových staveb a při změnách staveb je určující poloha stávajících

objektu na pozemku, není potřeba přesně dodržet původní tvar zastavěné plochy. Dále je bezpodmínečně nutné dodržovat regulativy P<sub>P</sub>, R<sub>A</sub>, R<sub>B</sub>, R<sub>C</sub> a R<sub>X</sub>.“

#### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 24.1.2017. Námítka byla podána opožděně. V souladu s ustanovením § 67 odst. 2 stavebního zákona se k námítkám uplatněným po stanovené lhůtě nepřihlíží.

Kromě toho pořizovatel po seznámení se s obsahem námítky konstatuje, že se námítka netýká projednávaného obsahu dokumentace dle § 68 odst. 2 stavebního zákona, tj. úprav návrhu regulačního plánu provedených po prvním veřejném projednání (na základě výsledků tohoto projednání) a též z tohoto důvodu nemůže být v rámci této fáze předmětem vyhodnocení.

**7. Ing. arch. Oldřich Wachtl, M.Sc., v zastoupení manželů Burcalových, vlastníků pozemků a staveb na parc. č. 2256, 2257, 2258 a 2259 v k.ú. Roztoky u Prahy**

#### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 20.10.2016. Námítka byla podána včas.

Námítka se týkala pozemků parc. č. 2258 (dům č.p. 32) a 2259 (zahradu u domu č.p. 32) v k.ú. Roztoky u Prahy (stavební pozemek s označením 46/Rc, součást stabilizovaných ploch). Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví manželů Burcalových.

Podatel podal tuto námítku proti návrhu regulačního plánu:

**Požadavek na zapracování myšlenky stavební úpravy / přestavby RD č.p. 32 dle příloh této námítky, zejména architektonické studie záměru revitalizace Vily Amálky a RD č.p. 32 a také části PD vypracované pro potřeby územního řízení RD č.p. 32.**

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Předložený záměr dle architektonické studie je dvoupodlažní rodinný dům s plochou střechou o zastavěné ploše 165 m<sup>2</sup>. Dnešní RD č.p. 32 (původní správcovský objekt k Vile Amálce – bez architektonické hodnoty) má dle údaje z KN zastavěnou plochu 95 m<sup>2</sup>. Celková výměra stavebního pozemku s označením 46/Rc (součást stabilizované plochy dle návrhu RP) je 1630 m<sup>2</sup>. Dle regulativů návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání platí, že u pozemků větších než 1500 m<sup>2</sup> se zastavěností hlavním objektem menší než je 10% je možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem o maximálně 10% z původní zastavěné plochy. Zároveň výsledná zastavěnost hlavním objektem nesmí překročit 10% (z výměry stavebního pozemku). Z uvedeného vyplývá, že dosavadní návrh RP umožňuje navýšení zastavěné plochy hlavního objektu o 10%, tedy pouze na 105 m<sup>2</sup>. Záměr dle předložené architektonické studie tomuto navrženému limitu nevyhovuje. Přesto jeho architektonický výraz a začlenění do urbanistické struktury dané lokality lze považovat za vhodné a

přínosné. Pro zpracování tohoto záměru je proto nutné předmětný stavební pozemek vymezit jako samostatnou rozvojovou plochu Z12, což znamená podstatnou úpravu návrhu RP a konání opakovaného veřejného projednání.

## 8. Hana Bastlová, Tiché údolí 928, 252 63 Roztoky

### NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 20.10.2016. Námitka byla podána včas.

Námitka se týkala pozemků parc. č. 2303/1 a 2302 v k.ú. Roztoky u Prahy (stavební pozemek s označením 70/R<sub>B</sub>, součást stabilizovaných ploch). Dle údajů v katastru nemovitostí jsou pozemky ve vlastnictví podatelky.

Podatelka podala tuto námitku proti návrhu regulačního plánu:

**Žádám o umožnění budoucí zástavby na západní části pozemku z důvodu možné budoucí stavby pro rodinné příslušníky. Nesouhlasím s maximální možnou zástavbou ve výši 10% pozemku, ani s maximálním možným zvětšením stávající zastavěné plochy o 10%. Vzhledem ke skutečnosti, že u nově povolené zástavby je mnohem větší poměr zastavěnosti. Žádám, aby tento pozemek byl rovněž zahrnut do ploch určených k budoucí zástavbě.**

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Celková výměra stavebního pozemku 70/R<sub>B</sub> je dle údajů v katastru nemovitostí 1672 m<sup>2</sup>. Ze zadání regulačního plánu, schváleného zastupitelstvem města, vyplývá zásada, že pro případné vymezování pozemků pro nové rodinné domy musí být dodržena minimální výměra těchto pozemků 1500 m<sup>2</sup>. Toto pravidlo platí i vůči zachování této minimální výměry pro pozemek stávajícího rodinného domu, který zůstane po oddělení nového pozemku. Z toho vyplývá, že nový pozemek lze tímto způsobem vytvořit jen v případech stávajících stavebních pozemků s výměrou alespoň 3000 m<sup>2</sup>, splňujících další funkční a prostorové předpoklady pro takovéto dělení. Smyslem této zásadní regulace je, aby charakter území a jeho urbanistické a architektonické hodnoty nebyly narušeny nevhodným zahušťováním zástavby na malých pozemcích. Proto regulační plán stanovuje poměrně přísná pravidla pro možný vznik nových rodinných domů, mezi něž patří i kritérium a regulativ minimální výměry stavebního pozemku pro umístění nového rodinného domu. Tato výměra se opírá o typické a průměrné hodnoty výměr stavebních pozemků charakteristických pro řešené území a jeho jednotlivé části, včetně potřeby zachování rozvolněného charakteru zástavby s ohledem na ochranu přírodních i civilizačních hodnot. Argumentaci podatelky, že u nově povolené zástavby je mnohem větší poměr zastavěnosti, nelze akceptovat právě proto, že regulační plán má zamezit dalšímu nevhodnému zahušťování zástavby, ke kterému v nedávné minulosti docházelo, a to v zájmu ochrany zbývajících urbanistických, architektonických a přírodních hodnot.

**9. Mgr. Maxim Obukhov, zastupující vlastníky a spoluvlastníky níže uvedených pozemků, tj. 1) Taras Samborskiy, 2) Natalia Samborskaia, 3) Alexsandr Lapin a 4) Marina Kurapina**

### NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 20.10.2016. Námitky byly podány včas.

Námitky se týkaly pozemků parc. č. 2308/1, 2308/2, 2308/3, 2310 a 2302 v k.ú. Roztoky u Prahy (pozemky ve spoluvlastnictví osob 1) až 4) a pozemků parc. č. 2306/5, 2286/48 a 2306/4 v k.ú. Roztoky u Prahy (pozemky ve výlučném vlastnictví osoby 1). Uvedené pozemky jsou v regulačním plánu součástí stavebního pozemku s označením 75/R<sub>C</sub> (součást stabilizovaných ploch), s výjimkou pozemku parc. č. 2310, který je v návrhu RP k veřejnému projednání vymezen jako součást veřejných prostranství.

Podatelé podali tyto námitky proti návrhu regulačního plánu:

**a) Nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 2310 do veřejného prostranství. Pozemek je historickou součástí ostatních nemovitostí, je v soukromém vlastnictví a od veřejného prostranství je oddělen pevnou branou, která neumožňuje veřejný přístup. Pozemek je využíván výlučně jeho vlastníky. Žádáme, aby pozemek byl zařazen jako součást stavebního pozemku označeného pod č. 75 a aby jeho výměra byla započítána do celkové výměry v tabulkové Příloze č. 2 regulačního plánu.**

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek parc. č. 2310 lze vzhledem k jeho využití, poloze a tvaru a vzhledem k majetkovým vztahům považovat za součást stavebního pozemku označeného pod č. 75. Dokumentace bude v tomto smyslu upravena.

**b) Výměra zastavěné plochy. V tabulkové příloze č. 2 je pro stavební pozemek č. 75 uvedena výměra hlavní zastavěné plochy pouze 149 m<sup>2</sup>. Ve skutečnosti se na tomto pozemku nacházejí dva hlavní objekty (rodinné domy), tj. č.p. 665 na pozemku parc. č. 2308/3 se zastavěnou plochou 70 m<sup>2</sup> a č.p. 998 na pozemku parc. č. 2308/2 se zastavěnou plochou 168 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha hlavními objekty tedy má být opravena na 70 + 168 = 238 m<sup>2</sup>. Dále požadujeme změnit grafické označení pozemku parc. č. 2308/3 jako stávající hlavní objekt. V současné době je tato budova (v původním stavu zkolaudovaná v r. 1979) v rozestavěném stavu, jelikož rekonstrukční práce nelze provádět z důvodu stavební uzávěry vyhlášené pořizovatelem. Nacházela se v tomto stavu již v době nabytí vlastnického práva ze strany podatelů námitky. Současní vlastníci tedy nemohli stávající stav budovy nijak ovlivnit a nemohou tak učinit doposud s ohledem na trvající stavební uzávěru.**

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Na jednom stavebním pozemku nelze nově umísťovat více než jeden rodinný dům, přičemž každý stavební pozemek pro umístění rodinného domu musí mít samostatné napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Stavební pozemek označený pod č. 75 a přístupový pozemek parc. č. 2310 budou v upraveném návrhu vymezeny jako nová rozvojová plocha Z13 pro umístění jednoho rodinného domu. Vymezení hlavní zastavitelné plochy a regulativ maximální

zastavěné plochy budou zpracovatelem navrženy tak, aby bylo možné zpracovat návrh na stavební úpravy (rozšíření) stávajícího domu č.p. 998 na pozemku parc. č. 2308/2, zpracované a předložené Ing. Hůdou v r. 2014. Dům č.p. 665 na pozemku parc. č. 2308/3 bude vyznačen k asanaci, bez možnosti další stavební činnosti.

**c) Požadujeme umožnění realizace projektu stavebních úprav domu č.p. 998, který odpovídá aktuálním bytovým potřebám vlastníků (dvougenerační dům skládající se ze dvou bytových jednotek). Projekt úprav byl zaslán pořizovateli RP v 08/2015 (v rámci připomínek k návrhu zadání RP, pozn. pořizovatele). Pořizovatel v návrhu RP však požadavky vlastníků nezohlednil. Vlastníci považují použití příliš přísných a omezujících regulativů za zásah do řádného výkonu jejich vlastnického práva a za významnou překážku bránící realizaci jejich základních lidských potřeb. V jiných obcích ČR je běžným standardem stanovení maximální zastavěnosti kolem 20%. Zde je i vzhledem k urbanismu lokality stanovení limitu 10% neadekvátní a nepřiměřené. Návrh nového regulativu by měl znít následujícím způsobem: „U pozemků větších než 1500 m<sup>2</sup> a se zastavěností hlavním objektem menší než 15% je možné zvětšit zastavěnou plochu hlavním objektem tak, že výsledná zastavěnost hlavním objektem nesmí překročit 15%.“**

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Viz též odůvodnění k předchozímu bodu. Stanovení regulativů plošné intenzity zastavění je provedeno na základě návrhu odborné autorizované osoby (projektanta RP) a dohodnuto se zástupci města a dotčených orgánů jako nepřekročitelný limit. Vychází ze zadání schváleného zastupitelstvem města a z požadavků zamezení nevhodného zahušťování zástavby a nevhodného zvyšování obytné kapacity území. Tyto relativně přísné regulativy jsou odůvodněny veřejným zájmem ochrany civilizačních (kulturních) a přírodních hodnot, které se v řešeném území nacházejí, tj. charakter zástavby (vily na velkých pozemcích s dostatečnými odstupy), urbanistické a architektonické hodnoty a sousedství s významnou přírodní rezervací, která tvoří bezprostřední přírodní a rekreační rámeček lokality.

**d) V návrhu regulačního plánu chybí úprava pravidel pro případy změn plochy stavebních pozemků např. při jejich scelování nebo změnách vlastnických vztahů. Podatelé námítky žádají pořizovatele, aby do textové části Odůvodnění RP zařadil pravidlo, že při spojení pozemků (přirůstu nového pozemku), byť jen funkčním (totožnost některého z vlastníků), bude na nový pozemek, který je menší, resp. je podřízen hlavnímu celku, resp. pozemek bez regulativu, použit regulativ hlavního pozemku (funkčního celku), resp. o podrobnější popis toho, jakým regulativem se budou řídit pozemky v takových případech.**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel chápe návrh obsažený v námítce tak, že by mělo být možné ke stavebnímu pozemku přidat jiný pozemek nebo jeho část, který je „bez regulativu“, přičemž pro výsledný zvětšený pozemek budou platit jeho původní regulativy. Případně by měla být stanovena obecná pravidla, jak v takových případech postupovat. K tomu lze uvést pouze tolik, že pro každý stavební pozemek, který je vymezen jako součást stabilizované nebo rozvojové plochy, jsou stanoveny funkční a prostorové regulativy zástavby a nestavebním pozemkem nelze rozšiřovat pozemky stavební.

Podstatnou skutečností je, že v souladu s § 61 odst. 1 „regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků“. K tomu dále příloha č. 11 k vyhl. 500/2006 Sb. v bodě I. (3) a) uvádí, že grafická část regulačního plánu obsahuje vždy: „hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků ...“. Z toho vyplývá, že vymezení stavebních pozemků včetně jejich funkčních a prostorových regulativů tak, jak je stanoveno v regulačním plánu, je závazné a je možné jej měnit jen procesem změny regulačního plánu. Podmínky či pravidla pro směny pozemků, vedoucí k automatickým změnám ve vymezení stavebních pozemků, tedy není možné do regulačního plánu zpracovat.

NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námítka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 23.1.2017. Námítka byla podána včas.

Námítka se týkala pozemků parc. č. 2308/1, 2308/2, 2308/3 a 2310 v k.ú. Roztoky u Prahy (pozemky ve spoluvlastnictví osob 1) až 4) a pozemků parc. č. 2306/5, 2286/48 a 2306/4 v k.ú. Roztoky u Prahy (pozemky ve výlučném vlastnictví osoby 1) o celkové výměře 1578 m<sup>2</sup>. Uvedené pozemky jsou v regulačním plánu na základě úpravy po prvním veřejném projednání součástí stavebního pozemku s označením 75/R<sub>3</sub> a nově vymezené rozvojové plochy s označením Z14.

Podatelé podali tuto námítku proti návrhu regulačního plánu:

**V Příloze č. 2 (Tabulka stavebních pozemků) je uvedena výměra hlavní zastavěné plochy pro stavební pozemek č. 75 v hodnotě 238 m<sup>2</sup>. V Příloze č. 1 (Tabulka rozvojových ploch) je uvedena maximální hlavní zastavěná plocha (ZPh) pouze 221 m<sup>2</sup>. Tato diskrepance je nežádoucí a nesprávná. Výměra ZPh v Příloze č. 1 by měla odpovídat výměře hlavní zastavěné plochy v Příloze č. 2 a měla by činit 238 m<sup>2</sup>. Tato výměra odpovídá aktuálnímu stavebnímu projektu z 06/2016, který byl předložen zástupcům pořizovatele během místního šetření a jehož aktuální znění v této souvislosti účastníci zasílají.**

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozdíl hodnot v Příloze č. 2 a Příloze č. 1 (která odpovídá též grafické části regulačního plánu pro hodnotu ZPh) není chybou, neboť obě tabulky na tomto místě označují různé veličiny. Příloha č. 2 v hodnotě hlavní zastavěné plochy vyjadřuje současný stav výměry této plochy. Hodnota doplňkové zastavěné plochy v tabulce je dle skutečnosti nulová. Naproti tomu Příloha č. 1 vyjadřuje závazné regulativy pro budoucí využití rozvojových ploch, které nemusí odpovídat současnému stavu. Hodnota maximální hlavní zastavěné plochy je stanovena na 221 m<sup>2</sup> a maximální doplňkové zastavěné plochy na 79 m<sup>2</sup> (celkem tedy 300 m<sup>2</sup> maximální zastavěné plochy všemi stavbami, což významně přesahuje současný stav zastavěnosti). Uvedené regulativy jsou v souladu s dříve předloženými podklady vlastníků předmětných nemovitostí o jejich plánovaném stavebním záměru. Ve fázi opakovaného veřejného projednání a v příslušné lhůtě pro podávání připomínek a námitek pořizovatel jiné podklady neobdržel. To ovšem nic nemění na skutečnosti, že pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhověl v tomto bodě požadavku podatelů uplatněnému ve fázi prvního veřejného projednání, totiž aby regulativy umožňovaly realizovat stavbu na základě projektu Ing. Hůdy, který byl pořizovateli předán v 08/2015 v rámci připomínek k návrhu zadání nového RP. Návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných ve fázi prvního veřejného projednání byl takto odsouhlasen dotčenými orgány, stejně jako byla s dotčenými orgány projednána a odsouhlasena úprava dokumentace pro opakované veřejné projednání. Další zvyšování regulativu maximální hlavní zastavěné plochy v důsledku postupných úprav záměru (projektu) podatelů nebylo zatím ani možné z hlediska zpracovatele a dalších

zúčastněných osob posoudit. Podstatné dále je, že z hlediska procesu pořizování by případné zvýšení regulativu mohlo vnést nejistotu o souhlasu dotčených orgánů s tímto řešením, aniž by nová úprava s nimi (popřípadě též s veřejností formou dalšího opakovaného veřejného projednání) byla znovu projednána.

**10. Marie Šimková, Seydlerova 2148/9, 158 00 Praha 5, korespondenčně: P.O. Box 7, 252 63 Roztoky**

NÁMITKY UPLATNĚNÉ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitky byly Městskému úřadu v Roztokách doručeny dne 20.10.2016. Námitky byly podány včas.

Námitky se týkaly části pozemku parc. č. 2261/1 v k.ú. Roztoky u Prahy (rozvojová plocha Z11 – „U Zámečku“). Dle údajů v katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví podatelky.

Podatelka podala tyto námitky proti návrhu regulačního plánu:

**a) Žádám o prodloužení rozvojové plochy jižním směrem až k současné hranici pozemku 2261/1 dle grafické přílohy. Z hlediska budoucího členění pozemku 2261/1 je toto vymezení vhodnější, neboť nevytváří malý nevyužitelný zbytkový pruh a umožňuje přístup z rozvojové plochy k Únětickému potoku.**

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení rozvojové plochy samo o sobě nemá vliv na vymezení hlavních a doplňkových zastavitelných ploch a na stanovení prostorových regulativů nové zástavby. Jižní část rozvojové plochy tak bude možné využívat pouze jako obytnou zahradu bez hlavních i doplňkových staveb.

**b) Žádám o změnu umístění a orientace hlavní zastavěné plochy dle nákresu v grafické příloze a související změnu regulativu na R2. Současné řešení hlavní zastavěné plochy (s pevně stanovenou stavební čarou dle regulativu R1 s průčelím orientovaným západně zasahuje svým jižním koncem do ochranného pásma přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí a svým severním koncem je nepřiměřeně blízko sousednímu pozemku 2261/4. Ustoupení hlavní zastavěné plochy na hranici ochranného pásma a zároveň ustoupení od pozemku 2261/4 si žádá změnu orientace stavby s průčelím na jih a tím i změnu regulativu na R2.**

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Vymezení hlavní i doplňkové zastavitelné plochy mimo ochranné pásmo přírodní rezervace vyplývá z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny. Přesto omezení hlavní zastavitelné plochy směrem od jihu umožňuje kvalitní umístění domu o maximální zastavěné ploše 202 m<sup>2</sup> se západní fasádou na navržené stavební čáře a v dostatečném odstupu od hranice pozemku se severním sousedem. Z urbanistického hlediska je vhodné pro tento dům stanovit stavební čáru

vycházející z polohy sousedních domů, čímž bude mimo jiné zachován průhled z ulice do zeleného svahu. Charakter zástavby podpoří i orientace štítu směrem do ulice, tedy ponechání navrženého typu regulativu R1.

**11. David Streibl, Riegrova 830, 252 63 Roztoky**

NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI PRVNÍHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 21.10.2016. Námitka byla podána včas.

Námitka se týkala pozemku parc. č. 2386 v k.ú. Roztoky u Prahy (součást stavebního pozemku č. 103/R1, rozvojová plocha Z8). Dle údajů v katastru nemovitostí je pozemek ve vlastnictví podatele.

Podatel podal tuto námitku proti návrhu regulačního plánu:

**Žádám o opravu chyby, kdy je na některých výkresech RP označena vedlejší budova s garáží na pozemku č. 2386 jako stavba nezanesená v katastru nemovitostí. Tato stavba je v katastru zanesena a její plocha je v textové části RP uvedena jako doplňková zastavěná plocha.**

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plochy stávajících staveb na pozemku jsou ve výkresech regulačního plánu vyznačeny tak, jak jsou vymezeny na aktuální podkladové mapě katastru nemovitostí. Z námitky není zřejmé, v čem konkrétně podatel namítanou chybu spatřuje. Navíc v případech rozvojových ploch (zde konkrétně rozvojová plocha Z8) není v ničem poloha a zastavěná plocha stávajících staveb určující, protože pro další možnou stavební činnost je určující vymezení hlavních a doplňkových zastavitelných ploch a maximální hodnoty hlavní a doplňkové zastavěné plochy. Tyto hodnoty jsou návrhovými prvky regulačního plánu a nemusí korespondovat s výměrami zastavěných ploch stávajících a v katastru „zanesených“ staveb. Jelikož proti těmto návrhovým prvkům námitka zjevně nesměřuje, jeví se jako bezpředmětná. Případné odlišnosti zákresu stávajících staveb a pozemků s mapou katastru nemovitostí budou upraveny do formálního souladu s aktuální mapou.

NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 23.1.2017. Námitka byla podána včas.

Požizovatel po seznámení se s obsahem námitky konstatuje, že se námitka netýká projednávaného obsahu dokumentace dle § 68 odst. 2 stavebního zákona, tj. úprav návrhu regulačního plánu provedených po prvním veřejném projednání (na základě výsledků tohoto projednání) a z toho důvodu nemůže být v rámci této fáze předmětem vyhodnocení.

**12. Mgr. Jiří Sixta, Slezská 1177/27, 130 00 Praha 3 a JUDr. Lucia Regecová, Ovručská 1662/1, 831 02 Bratislava, Slovenská republika**



## NÁMITKA UPLATNĚNÁ VE FÁZI OPAKOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ:

Námitka byla Městskému úřadu v Roztokách doručena dne 17.1.2017. Námitka byla podána včas.

Námitka se týkala dotčení pozemků parc. č. 2160 a 2162/4, oba v k.ú. Roztoky u Prahy. Dle údajů v katastru nemovitostí jsou dotčené pozemky ve vlastnictví podatelů. Námitka se týká regulativů navržených pro rozvojovou plochu Z9, která sousedí s pozemky ve vlastnictví podatelů.

Podatelé podali tuto námitku proti návrhu regulačního plánu:

**V rozvojové ploše Z9 „Ve svahu“ na parcelách 2161, 2162/3, 2162/6 je navržena hlavní zastavitelná plocha a regulativ R2a způsobem umožňujícím takovou zástavbu, která výrazně naruší architektonický a urbanistický charakter lokality. Zástavbou podle navržených regulativů by se novostavba v ploše Z9 mohla půdorysně i výškově přiblížit velké vile č.p. 108 a narušit tím její charakteristický a dominantní výraz, čímž by byla zásadním způsobem narušena urbanistická koncepce deklarovaná v RP.**

Námitce se vyhovuje částečně – mírným omezením hlavní zastavitelné plochy v ploše Z9 ze severní strany.

Odůvodnění:

Řešení námitek vlastníka pozemků a staveb v rozvojové ploše Z9 (viz č. 3 - Ing. Dittrich) zohledňuje jeho záměr zásadní rekonstrukce nadzemní části stávajícího objektu se zachováním stávajících základů a sklepního podlaží. Při této koncepci je nutné vyváženě řešit umístění nadzemní části na pozemku, její výšku a celkovou maximální zastavěnou plochu. Stanovený výškový limit není třeba měnit vzhledem k tomu, že spodní okraj zastavěné plochy stavby (blíže ke komunikaci), který v průmětu s úrovní původního terénu tvoří spodní úroveň pro měření maximální přípustné výšky stavby, je s ohledem na případné zastínění vily č.p. 108 dostatečně nízko. Regulativ maximální hlavní zastavěné plochy (zvýšený na 145 m<sup>2</sup>) nedovoluje za předpokladu zachování stávajícího sklepení podle záměru vlastníka ani přílišný posun stavby směrem k vile č.p. 108, takže vymezení hlavní zastavitelné plochy v rozvojové ploše Z9 ze severní strany je možné mírně posunout (zkrátit) směrem ke komunikaci.

## **10. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Regulačním plánem se nemění základní urbanistická koncepce rozvoje území města, daná územním plánem. Podporuje se orientace na kvalitní bydlení jako základní složku využití území města. Regulační plán specifikuje podmínky využívání v části města Tiché údolí, která je charakteristická tradiční vilovou zástavbou na velkých pozemcích, specifickými urbanistickými a architektonickými hodnotami vytvářejícími kvalitní obytného prostředí ve funkční i estetické vazbě na okolní přírodní a krajinářský rámeček. Podrobné podmínky prostorové a funkční regulace zástavby jsou stanoveny s ohledem na prioritní požadavek ochrany architektonických a urbanistických hodnot v území.

Odůvodnění souladu regulačního plánu s obecnými cíli a úkoly územního plánování dle jednotlivých obecných ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona vzhledem ke specifickým podmínkám regulačního plánu není účelné provádět.

Regulační plán naplňuje zejména obecný cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 stavebního zákona, tj.:

- „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví“.

Regulační plán dále naplňuje zejména následující úkoly územního plánování dle § 19 odst. (1) d), odst. (1) l) a odst. (1) o) stavebního zákona, tj.:

- „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“;
- „určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území“;
- „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“.

Samostatné odůvodnění jednotlivých částí řešeného území, případně ověření jejich souladu s obecnými cíli a úkoly územního plánování, je provedeno v kapitole 5 tohoto Odůvodnění.

## **11. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Tento regulační plán, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

## **12. Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

V této kapitole jsou vyhodnocena stanoviska dotčených orgánů (DO) uplatněná ve fázích projednání návrhu regulačního plánu a jeho úprav, obsahující nesouhlas s některými prvky návrhu, případně jiné požadavky a podmínky k návrhu řešení.

Vzhledem k tomu, že ne všechny obesané dotčené orgány se k návrhu RP v jednotlivých fázích projednání vyjádřily, provedl pořizovatel vlastní vyhodnocení RP z hlediska jeho souladu se zvláštními právními předpisy se závěrem, že regulační plán vyhovuje obecně platným právními předpisům.

Stanoviska DO uplatněná k návrhu pro společné jednání:

**Krajská hygienická správa, č.j. KHSSC 248182016, ze dne 10.6.2016**

*Stanovisko obsahuje požadavek, aby objekty na bydlení v lokalitě Z8 – Riegrova byly umístěny tak, aby byly splněny hygienické limity v chráněném venkovním prostoru dle NV č. 272/2011 Sb., vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z dopravy na železniční trati Praha – Děčín a silniční dopravy.*

Regulační plán přímo nové objekty pro bydlení neumísťuje a nenahrazuje žádná územní rozhodnutí. Uvedený požadavek je do výroku regulačního plánu zapracován tak, že pro danou lokalitu se stanovuje podmínka prokázání splnění hygienických limitů hluku v rámci řízení o umístění staveb pro bydlení.

**Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, č.j. MUCE 45389/2016 OŽP/Špa, ze dne 29.6.2016**

**orgán ochrany přírody:**

*Jako les jsou označeny některé pozemky, které takto dle katastru nemovitostí vymezeny nejsou a nenaplnují tak definici významného krajinného prvku lesa dle zákona.*

Uvedený rozpor byl odstraněn. Vymezení ploch typu „les“ je důsledně provedeno v souladu s evidencí pozemků v katastru nemovitostí.

*Užívané pojmy jako „velkokapacitní stavby“ a „drobné stavby“ nejsou blíže specifikovány a lze je vyložit různě a neobjektivně.*

Uvedené pojmy byly odstraněny a nahrazeny vhodnějším způsobem.

*Z přípustného využití pro typ funkčního využití „les“ vypustit „vodní toky“ a „krajinnou zeleň“.*

Bylo provedeno.

*Z přípustného využití pro typ funkčního využití „ostatní zeleň“ vypustit pojmy „lesní plochy“, „vodní toky“ a „krajinná zeleň“.*

Bylo provedeno.

*Požadavek, aby ostatní přípustné využití v plochách typu „ostatní zeleň“ bylo podmíněné vydáním souhlasu orgánu ochrany přírody.*

Uvedený požadavek nebyl zapracován, neboť se jedná o procesní podmínku, která je v územně plánovací dokumentaci nepřipustná.

*V kapitole „5.2 Podmínky pro využití pozemků“ doporučuje nahradit u nepřipustného využití pro všechny kategorie výčet nepřipustných staveb obecným pojmem „veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím“.*

Bylo provedeno.

*Cyklostezky a pěší stezky navrhovat či upravovat tak, aby jejich umístění a provedení respektovalo prostupnost krajiny a umožňovalo přesuny a migraci živočichů, zejména obojživelníků a plazů. Stezky vedoucí přírodními lokalitami by měly být navrhovány z nebezpečných materiálů. V místech, kde budou křížit migrační trasy živočichů, by měla být navržena opatření umožňující migraci a zabraňující nadměrnému úhynu migrujících živočichů, tj. trvalé zábrany, podchody pro obojživelníky a plazy, atd.*

Stavební materiály a detaily cyklostezek a pěších stezek včetně opatření na ochranu živočichů budou předmětem územní a projektové přípravy konkrétních staveb. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a uvedený požadavek neodpovídá jeho podrobnosti.

**orgán ochrany ZPF:**

*Některé pozemky s funkčním využitím les jsou ve skutečnosti zemědělskými pozemky pod ochranou ZPF. Aby tyto pozemky mohly plnit funkci lesa, bylo by potřebné jejich odnětí ze ZPF, včetně zapracování do příslušné kapitoly vyhodnocení záborů ZPF.*

Uvedený rozpor byl odstraněn. Vymezení ploch typu „les“ je důsledně provedeno v souladu s evidencí pozemků v katastru nemovitostí.

**orgán státní správy lesů:**

*Je chybné tvrzení v kap. 6.2 Odůvodnění, že v řešeném území se nevyskytují pozemky určené k plnění funkce lesa.*

Tato věta byla opravena, zní nyní tak, že pozemky určené k plnění funkce lesa v řešeném území nejsou dotčeny.

*Je rozpor ve vymezení lesů dle katastru nemovitostí a funkční plochou „les“, která zasahuje i do pozemků zahrad a sadů, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF.*

Uvedený rozpor byl odstraněn. Vymezení ploch typu „les“ je důsledně provedeno v souladu s evidencí pozemků v katastru nemovitostí.

*V podmínkách pro využití pozemků pro funkční plochu „les“ jsou uvedeny činnosti, které jsou přímo upraveny lesním zákonem; v těchto případech je úprava regulačním plánem duplicitní a někde kolizní.*

Podmínky byly upraveny v souladu se stanoviskem.

Stanoviska DO uplatněná k návrhu pro první veřejné projednání:

**Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko, č.j. 135066/2016/KUSK, ze dne 19.9.2016**

**orgán ochrany přírody a krajiny:**

*Nově vymezená lokalita Z11 – „U Zámečku“ zasahuje do ochranného pásma přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. S tímto doplněním dotčený orgán nesouhlasí a požaduje vyřazení této rozvojové lokality a úpravu zastavitelného území do původního rozsahu.*

Návrh dokumentace byl po obdržení tohoto nesouhlasného stanoviska pracovně upraven tak, aby hlavní i doplňková zastavitelná plocha rozvojové plochy Z11 ležely mimo ochranné pásmo přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. S touto úpravou byla dotčenému orgánu dne 19.10.2016 zaslána žádost o změnu stanoviska. Krajský úřad vydal dne 23.11.2016 pod č.j. 156452/2016/KUSK změnu stanoviska, ve které s navrženou úpravou řešení vyslovil souhlas.

**Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, č.j. MUCE 65613/2016 OŽP/Špa, ze dne 26.9.2016**

**orgán ochrany přírody:**

*U podmínek pro využití pozemků pro plochy s funkčním využitím ostatní zeleň dotčený orgán požaduje z přípustného využití vypustit pojem „vodní toky“, jelikož vodní toky jsou v rámci regulačního plánu vymezeny jako samostatné funkční plochy.*

Bylo provedeno.

*Před návrhem nových cyklostezek a pěších stezek ve volné krajině by mělo být prověřeno, zdali jejich umístění nekoliduje s migračními trasami živočichů, zejména obojživelníků a plazů. V místech, kde by k takovému křížení muselo dojít, by měla být navržena opatření umožňující migraci a zabráňující nadměrnému úhynu živočichů.*

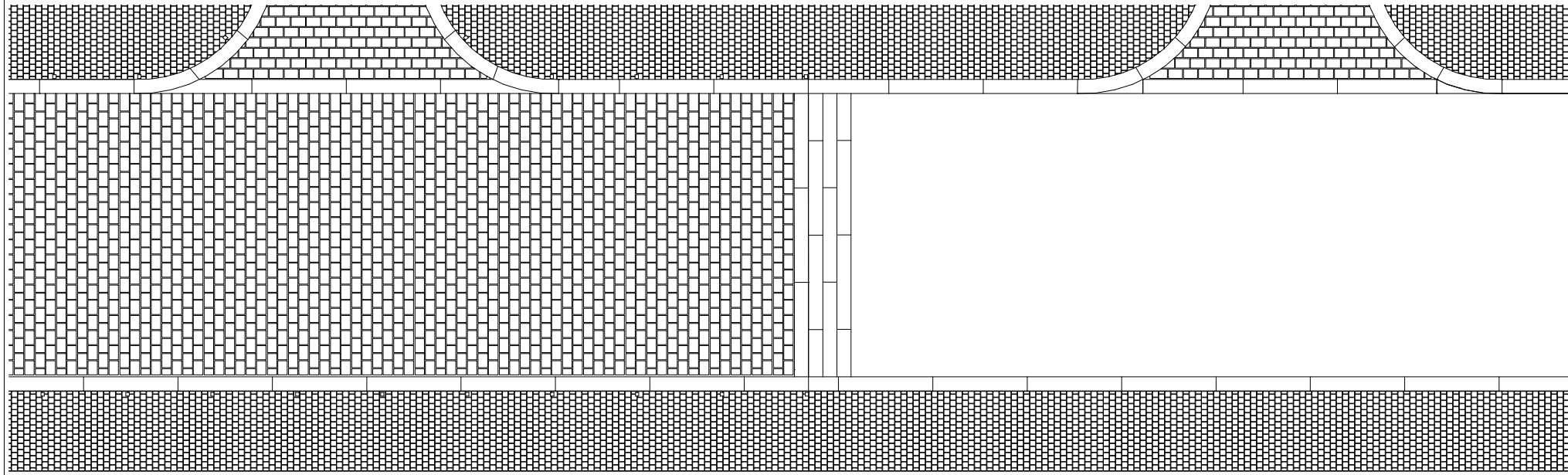
Uvedený požadavek směřuje do územní a projektové přípravy konkrétních staveb (územní a stavební řízení), kde bude dotčený orgán účastníkem řízení a bude možné připravované stavby z tohoto hlediska posoudit i s použitím podkladů o aktuálních migračních trasách živočichů v době, která bude předcházet realizaci staveb. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a jeho podrobnost neodpovídá podrobnosti dokumentací pro územní rozhodnutí při umísťování nových cyklostezek a pěších stezek.

**orgán ochrany ZPF:**

*Plochy veřejné zeleně (hlavní využití parky) vymezené návrhem RP na pozemcích pod ochranou ZPF (parc. č. 2329/1 a 2335/1) je třeba ze ZPF odejmout, protože toto funkční využití je v rozporu s § 1 odst. 2 a 3 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).*

Do hlavního využití ploch typu veřejné zeleně byly zařazeny také „veřejně přístupné zahrady“, což je pro předmětné pozemky vhodný způsob využití, nevyžadující odejmutí ze ZPF. Případná změna využití nebo změna kultury pozemků může být provedena později podle aktuálních potřeb.

# PŘÍLOHA 1, SCHÉMA ŘEŠENÍ ULIČNÍHO PROSTORU



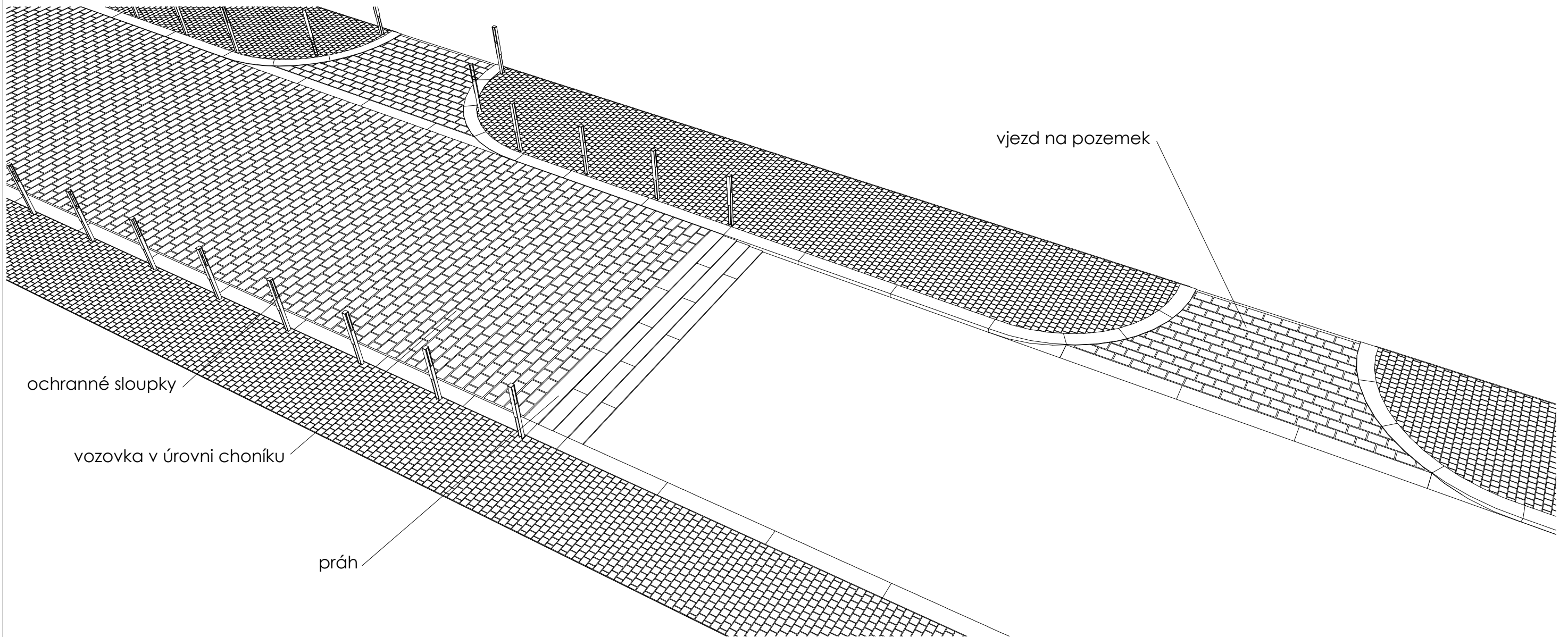
PŮDORYS



ULIČNÍ PROFIL SE ZVÝŠENÝM CHODNÍKEM



ULIČNÍ PROFIL S VOZOVKOU A CHODNÍKEM V JEDNÉ ÚROVNI



ochranné sloupky

vozovka v úrovni chodníku

práh

vjezd na pozemek

PERSPEKTIVA