

ZÁPIS č. 8/2025

z jednání komise pro výstavbu, dopravu a rozvoj města uskutečněné 25.11.2025

Přítomni: Richter, Hladílek, Rybáček, Kousal, Hadraba, Johanidesová, Ryneš, Klinkerová

Písemně hlasovali:

Omluveni: Flek

Přizvaní: Šimoník

Hosté: -

Všichni členové komise byli seznámeni s následujícím programem:

1. Potoky – studie odkanalizování
2. RD Roztoky – ul. Obránců Míru
3. Dvojdomy v ul. Za Potokem
4. Nové okno do ulice Bráfova, RD č.p. 811
5. Bytový dům v ul. Nádražní 26
6. Úprava oplocení u RD č.p. 1747

Závěry z projednání jednotlivých bodů jednání:

ad. 1) Potoky – studie odkanalizování

Komise byla seznámena se studií odkanalizování ulice Potoky. Komise žádá doplnění informací o možném financování – zohlednění dotací. Stanovisko bude doplněno po prostudování dostupných podkladů.

Návrh usnesení:

-

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 2) RD Roztoky – ul. Obránců Míru

Komise stavební doporučuje Radě města souhlasit se záměrem „Rodinný dům Roztoky“ na pozemcích parc.č. 811 a 812 v k.ú. Roztoky, ul. Obránců Míru dle studie společnosti Knesl Kynčl architekti s.r.o. Komise stavební oceňuje kvalitu architektonického návrhu.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí se záměrem „Rodinný dům Roztoky“ na pozemcích parc.č. 811 a 812 v k.ú. Roztoky, ul. Obránců Míru dle studie společnosti Knesl Kynčl architekti s.r.o. předložené v listopadu 2025. Vyjádření k záměru bude zpracováno po předložení projektové dokumentace stavby.

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 3) Dvojdomy v ul. Za Potokem

Komise stavební byla seznámena se záměrem výstavby rodinných dvojdomů na pozemku parc.č. 2621 a 2622/1 v k.ú. Roztoky u Prahy.

Po prostudování předložených podkladů komise konstatuje, že se jedná o ne příliš kvalitní architektonický návrh, který by mohl nevhodně působit v prostoru hlavní příjezdové trasy do města. Lze konstatovat, že návrh nijak nerespektuje soudobé trendy architektury a zcela popírá estetické požadavky na výstavbu. Vzhledem k tomu, že návrh předpokládá změnu charakteru zástavby v již stabilizované ploše, kdy v místě samostatně

stojícího rodinného domu s velkou zahradou má vzniknout nová zástavba dalších 4 rodinných domů (2 dvojdomů) nelze akceptovat jakékoliv výjimky ze zákonem stanovených požadavků na výstavbu.

S ohledem na výše uvedené komise stavební doporučuje přepracování návrhu a pro zpracování nového návrhu stanovuje tyto podmínky:

1. Návrh bude respektovat požadavky platného územního plánu Roztoky pro danou plochu a nepřekročí výškovou hladinu okolní zástavby. Upozorňujeme, že regulativy platného územního plánu jsou závazné jak pro stávající, tak pro navrhované stavby.
2. Na jednotlivých pozemcích rodinných domů bude vymezen dostatečný počet parkovacích stání, která budou navržena jako nezávislá. Na každém pozemku bude vymezen prostor pro umístění nádob na komunální a tříděný odpad. Návrh bude respektovat soudobé požadavky na zadržování a zpětné využití dešťových vod, kdy veškeré dešťové vody budou primárně likvidovány na vlastních pozemcích jak rodinných domů, tak nově navrhovaných veřejných prostranství.
3. Každý z pozemků navrhovaných rodinných domů bude napojen na dostatečně dimenzované veřejné prostranství, tj. šířka veřejného prostranství bude v celém jeho rozsahu min. 8 m.
4. Pokud bude záměr vyvolávat požadavky na zkapacitnění a úpravy sítí dopravní a technické infrastruktury v majetku města Roztoky, bude provedení stavby podmíněno uzavřením plánovací, nebo obdobné smlouvy, která jednoznačně stanoví podmínky pro provedení a financování požadovaných úprav.

Návrh usnesení:

Rada města nesouhlasí se záměrem Dvojdomy Roztoky, novostavba na pozemcích parc.č. 2621 a 2622/1 v k.ú. Roztoky u Prahy dle dokumentace zpracované Ing. Alicí Pečinkovou v srpnu 2025 a doporučuje investorovi přepracování návrhu, tak aby byly respektovány požadavky vyplývající z doporučení Komise pro výstavbu dopravu a rozvoj města ze dne 25.11.2025.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

ad. 4) Nové okno do ulice Bráfova, RD č.p. 811

Komise stavební nemá námitek k realizaci nového okna směrem do ulice dle předložené projektové dokumentace a doporučuje Radě města se záměrem souhlasit.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí se záměrem stavební úpravy rodinného domu č.p. 811, konkrétně realizací nového okna směrem do ulice Bráfova dle investorem předloženého návrhu.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

ad. 5) Bytový dům v ul. Nádražní 26

Komise stavební byla seznámena s architektonickou studií novostavby bytového domu Nádražní 26.

Navrhovaný bytový dům obsahuje 9 bytů s plochou do 100 m² a jednu nebytovou jednotku s prodejní plochou do 50 m², dopravní napojení záměru je navrženo v místě stávajícího vjezdu na pozemek. V podzemních garážích je možné umístit až 14 parkovacích stání. V rámci objektu je navržen prostor pro odkládání komunálního a tříděného odpadu. Dle dostupných informací ze strany investora, byl záměr předběžně konzultován s dotčenými orgány státní správy a správci dopravní a technické infrastruktury a při splnění jejich požadavků je akceptovatelný.

Komise stavební konstatuje, že navrhovaný záměr respektuje charakter a výškové uspořádání zástavby v ulici Nádražní, vhodně reaguje jak na původní zástavbu pozemku, tak na plánovanou zástavbu sousedních pozemků (připravovaný záměr výstavby obytného souboru na pozemcích společnosti EGIP a.s.). Výpočtem bylo prokázáno, že navrhovaný počet parkovacích míst je dostačující a záměr jako celek odpovídá regulativům platného územního plánu. Vzhledem k tomu, záměrem dojde k navýšení kapacity obytných ploch v území a tím pádem významnému zvýšení požadavků na síť technické infrastruktury, především vodovod a kanalizaci, bude nutné uzavření plánovací, nebo obdobné, smlouvy s investorem.

S ohledem na výše uvedené komise doporučuje Radě města Roztoky vyjádřit podporu záměru novostavby bytového domu Nádražní 26 dle architektonické studie zpracované společností Majo architekti v listopadu 2025 a po uzavření plánovací smlouvy s investorem se záměrem souhlasit.

Návrh usnesení:

Rada města Roztoky na základě doporučení komise stavební vyjadřuje svou podporu záměru novostavby bytového domu Nádražní 26 dle architektonické studie zpracované společností Majo architekti v listopadu 2025 a pověřuje radního M. Hadrabu jednáním s investorem a přípravou smlouvy o podmínkách výstavby. Souhlas se záměrem bude vysloven po předložení projektové dokumentace záměru a po uzavření smlouvy o podmínkách výstavby.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

ad. 6) Úprava oplocení u RD č.p. 1747

Komise stavební nemá námitek k úpravě oplocení rodinného domu č.p. 1747 dle návrhu investora.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí s úpravou oplocení rodinného domu č.p. 1747 dle návrhu investora.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

Datum zpracování zápisu: 26.11.2025

Za zpracování zápisu odpovídá: Hana Záhorská