

ZÁPIS č. 3/2026

z jednání komise pro výstavbu, dopravu a rozvoj města uskutečněné 31.3.2026

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

Písemně hlasovali:

Omluveni: Flek, Šimoník

Přizvaní:

Hosté:

Všichni členové komise byli seznámeni s následujícím programem:

1. Lávka Roztoky - Klecany
2. Nábřeží Roztoky – architektonicko - urbanistická studie
3. Statek Žalov – nové projednání
4. Obchodní centrum Roztoky – změna stavby před dokončením
5. Stožár CETIN u vodojemu
6. RD Máchova 946 – půdní vestavba
7. Informace o postupu pořízení zm.č.2 RP Panenská II a zn.č.4 ÚP Roztoky

Závěry z projednání jednotlivých bodů jednání:

ad. 1) Lávka Roztoky - Klecany

Komise stavební doporučuje Radě města na základě projektové dokumentace po povolení záměru zpracované společností Bridge Structures s.r.o. v únoru 2026 souhlasit s se záměrem Lávka Roztoky – Klecany. Komise stavební byla informována, že záměr je zpracován na základě dlouhodobé spolupráce měst Roztoky a Klecany a Středočeského kraje. Komise stavební zároveň doporučuje Radě města požadovat před dokončením projektu pro provádění stavby koordinační schůzku s projektanty, aby se detailně dořešila úprava prostoru v místě napojení lávky na místní komunikaci na roztocké straně.

Návrh usnesení:

- A) Rada města na základě projektové dokumentace po povolení záměru zpracované společností Bridge Structures s.r.o. v únoru 2026 souhlasí se záměrem Lávka Roztoky – Klecany.
- B) Rada města pověřuje místostarostku Dvořákovou, aby do konce června zorganizovala schůzku s projektanty lávky, za účasti členů stavební komise a městského architekta a městské krajinářky. Na ní bude dořešen detail napojení lávky na místní komunikaci.

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 2) Nábřeží Roztoky – architektonicko - urbanistická studie

Komise stavební bere na vědomí hrubopis studie Nábřeží Roztoky – dopravně-architektonické, urbanistické a krajinářské řešení a děkuje za prezentaci paní Ing. M. Pešíčkové. Podněty členů komise k navrhovanému řešení budou předány prostřednictvím H. Záhorské do **20.4. 2026**.

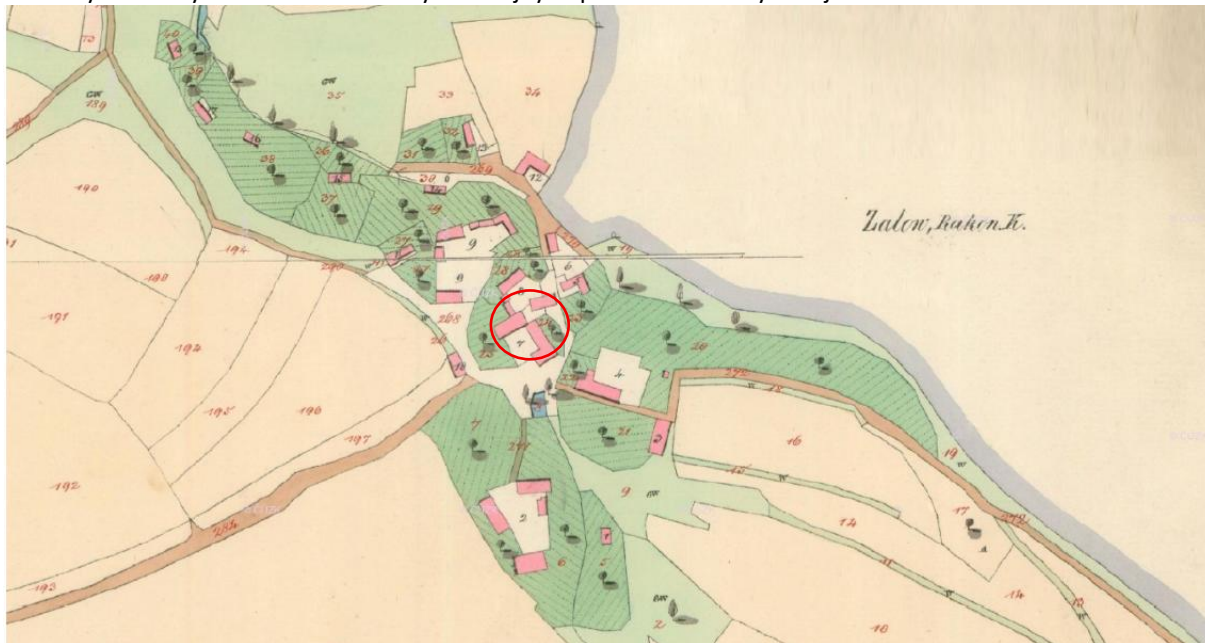
Návrh usnesení:

-

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 3) Statek Žalov – nové projednání

Komisi stavební byl předložen upravený návrh záměru Statek Žalov na pozemcích domů č.p. 1048 a 1047. Záměr je navrhován v prostoru historického jádra Žalova. Jedná se o území, které je výrazné svou stopou zástavby uzavřených dvorců s mezilehlými veřejnými prostranstvími vytvářejícími velmi hodnotnou strukturu.



Obr.: Výřez mapy ztv. Císařských otisků s vyznačením zájmového území (červeně zakroužkováno), centrální část Žalova
Zdroj: archivnimapy.cuzk.cz

Územní plán města tyto stabilizované plochy popisuje takto: „Území je lokálním centrem s polyfunkčním využitím, ve kterém je soustředěna občanská a komerční vybavenost a bydlení v rodinných domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU a silnice III. třídy k zajištění oživení parteru. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Měřítko staveb je malé. Nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.“ Komise stavební konstatuje, že přes několik opakovaných jednání se investorovi nepodařilo do návrhu uspokojivě zapracovat požadavky uplatněné městským architektem a členy komise. Navržený záměr se svým charakterem zcela vymyká původní zástavbě, jejímu charakteru i měřítku. Deklarované funkční uspořádání objektů, způsob vymezení jednotlivých bytových jednotek v navrhovaných „rodinných domech“, vstupů do nich a dopravního napojení jednotlivých sekcí domů se výrazně propisuje do formy staveb, která v důsledku toho vykazuje znaky typické pro řadovou zástavbu. Záměr tak zásadně narušuje cennou urbanistickou strukturu a přináší do místa naprosto nevhodný, pro stávající historickou zástavbu netypický, prvek řadové zástavby. Navíc se s ohledem na koncepci navrhovaného dopravního řešení ve veřejném prostranství zcela nevhodně pohledově uplatňuje poloha potřebných parkovacích míst. Záměr také zcela znemožňuje rozvoj této části města dle schválené územní studie Levý Hradec – Potoky. Územní studie vymezuje v křížení ulic Levohradecká a Potoky veřejné prostranství a navrhuje zde kultivované návesní prostranství, které je doplněné výsadbou a drobnými prvky mobiliáře. Územní studií navrhované řešení vychází z genia loci tohoto místa. Územní studií navrhovaná zástavba má být doplněna v historické stopě původní zástavby, je doporučeno využití fragmentů původních objektů. Nová zástavba má být doplněna v duchu dvorcové zástavby podélnými formami hlavních staveb evokujících objekty stodol. **Urbanistické, architektonické i dopravní řešení předloženého záměru návrh platné územní studie popírá, urbanisticky cennou zástavbu Žalova nerespektuje. Z hlediska dopravy v klidu je žádoucí respektovat původní charakter území a navrhnout jeden nebo dva vjezdy do řešeného území.** Doprava v klidu tak, jak je navržena, by zásadně zhoršila plynulost a bezpečnost provozu v okolních ulicích, a to jak pěšího a cyklistického, tak automobilového.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti komise stavební nedoporučuje Radě města se záměrem v předložené podobě souhlasit.

Návrh usnesení:

Rada města s ohledem na odborné stanovisko komise stavební nesouhlasí se záměrem Roztoky – Statek Žalov dle studie zpracované Ing. arch. Zdeňkem Podlahou v březnu 2026. Navržený záměr se svým charakterem zcela vymyká původní zástavbě, jejímu charakteru i měřítku. Deklarované funkční uspořádání objektů, způsob vymezení jednotlivých bytových jednotek v navrhovaných „rodinných domech“, vstupů do nich a dopravního napojení jednotlivých sekcí domů se výrazně propisuje do formy staveb, která v důsledku toho vykazuje znaky typické pro řadovou zástavbu. Záměr tak zásadně narušuje cennou urbanistickou strukturu a přináší do místa naprosto nevhodný, pro stávající historickou zástavbu netypický, prvek řadové zástavby. Navíc se s ohledem na koncepci navrhovaného dopravního řešení ve veřejném prostranství zcela nevhodně pohledově uplatňuje poloha potřebných parkovacích míst. Záměr také zcela znemožňuje rozvoj této části města dle schválené územní studie Levý Hradec – Potoky. Urbanistické, architektonické i dopravní řešení předloženého záměru návrh platné územní studie popírá, urbanisticky cennou zástavbu Žalova nerespektuje. Z hlediska dopravy v klidu je žádoucí respektovat původní charakter území a navrhnout jeden nebo dva vjezdy do řešeného území. Doprava v klidu tak, jak je navržena, by zásadně zhoršila plynulost a bezpečnost provozu v okolních ulicích, a to jak pěšího a cyklistického, tak automobilového.

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 4) Obchodní centrum Roztoky – změna stavby před dokončením

Komise stavební doporučuje Radě města souhlasit se záměrem – změnou stavby před dokončením záměru Obchodní centrum Roztoky dle projektové dokumentace předložené investorem (Komerční park Roztoky s.r.o.). Komise stavební dále doporučuje doplnit v co nejvyšším možném rozsahu výsadbu vzrostlých stromů v prostoru navrhovaných parkovacích ploch z důvodu omezení negativního vlivu záměru na mikroklima města.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí se záměrem – změnou stavby před dokončením záměru Obchodní centrum Roztoky dle projektové dokumentace předložené investorem (Komerční park Roztoky s.r.o.) a doporučuje investorovi navýšení počtu vysazovaných vzrostlých stromů v prostoru parkoviště z důvodu omezení negativního vlivu záměru na mikroklima města.

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 5) Stožár CETIN u vodojemu

Komise stavební nemá námitek k trvalému umístění stávající základnové stanice (stožáru) CETIN, která je v současné době povolena jako stavba dočasná z důvodu zájmu na zajištění služeb CETIN na území města.

Návrh usnesení:

Rada města pověřuje jednáním se zástupci společnosti CETIN ve věci trvalého umístění stávající základnové stanice (stožáru) na pozemcích par. č. 3834/1 k.ú. Žalov.

Pro: 8 **Proti:** - **Zdržel se:** -

ad. 6) RD Máchova 946 – půdní vestavba

Komise stavební doporučuje Radě města souhlasit se záměrem stavebních úprav a půdní vestavby v rodinném domě č.p. 946 v ul. Máchova dle studie zpracované Dipl. Ing. B. Němcem v únoru 2026. Z předložených podkladů je patrné, že záměr nenavrhuje navýšení počtu užitných jednotek v nemovitosti a zásadně nemění - nezvětšuje hmotu stávajícího objektu.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí se záměrem stavebních úprav a půdní vestavby v rodinném domě č.p. 946 v ul. Máchova dle studie zpracované Dipl. Ing. B. Němcem v únoru 2026.

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

ad. 7) Informace o postupu pořízení zm.č.2 RP Panenská II a zn.č.4 ÚP Roztoky

Komise stavební bere na vědomí informaci určených zastupitelů o postupu pořízení zm.č.2 RP Panenská II a zn.č.4 ÚP Roztoky.

Návrh usnesení:

Rada města souhlasí s navrhovanými úpravami regulativů v ploše záměru tak, jak navrhuje zpracovatel změny č.2 regulačního plánu Panenská II dle přílohy (PŘILOHA I._REGULATIVY_NAVRH_ZMĚNA Č.2 RP ROZTOKY-PANENSKÁ II_UPRAVA 7.4)

Pro: 8 Proti: - Zdržel se: -

Datum zpracování zápisu: 8.4.2026

Za zpracování zápisu odpovídá: Hana Záhorská