

Roztoky – Žalov

Setkání s místními 2

15.4.2025

Organizátor: STUDIO BISTRO (Rozálie Kašparová, Vojtěch Benedikt)

Zadavatel: město Roztoky, Bláha s.r.o.

Řešené území



Co již proběhlo

- Podání žádosti o změnu regulačního plánu – upravená urbanistická vize řešeného území
- Diskuze o další úpravě urbanistické vize (město – investor – Studio Bistro)
 - Nastavení procesu zapojení místních
- Místní šetření + analýza stávajících dokumentů, historická rešerše
- Setkání s místními 1 – zjišťovací setkání – diskuze u kulatých stolů
- Úprava urbanistické vize a zadání změny regulačního plánu a úprava žádosti
- **DNES: Setkání s místními 2 – představení urbanistické studie a diskuze**

Účel dnešního setkání

- Předat místním aktuální informace o projektu
- Představit partnery projektu
- Vysvětlit smysl a průběh procesu zapojení veřejnosti
- Shrnout závěry z prvního setkání (3.2.2025)
- **Představit upravený pracovní návrh urbanistické vize**
 - + Společně **diskutovat o pozitivích a negativích návrhu**

Průběh dnešního setkání

- Úvod
 - Představení pracovní verze návrhu
 - Vysvětlující dotazy k návrhu
-
- Vyjádření z pléna – co vnímáte pozitivně
 - Vyjádření z pléna – co vnímáte negativně
-
- Individuální vyjádření na papírky nad mapou u stolů

Limity společné diskuze

Co budeme společně řešit:

- Zdali je území dostatečně a správně propojeno s okolím
 - jaké cíle mají být v okolí dobře dostupné (řeka, Levý Hradec, Roztoky, Únětice, školy, obchody, hospody..)
- Zdali jsou veřejná prostranství dobře hierarchizována a umístěna a napojena na sebe a na residenční domy
- Jaké činnosti se mají odehrávat ve veřejných prostranstvích (na jaké funkce bude veřejný prostor navržen) a případně kde
- Jaký charakter by měla veřejná prostranství mít

Co nebudeme společně řešit:

- náplň územního plánu a regulačního plánu ve svém principu (typy funkcí v území)
- navrhovaný počet HPP
- typologie a architektura (design) domů
- Konkrétní design veřejných prostranství (bude až předmětem navazující studie, ne regulačního plánu)

ZÁVĚRY ZE SETKÁNÍ S MÍSTNÍMI 1 (ze 3.2.2025)

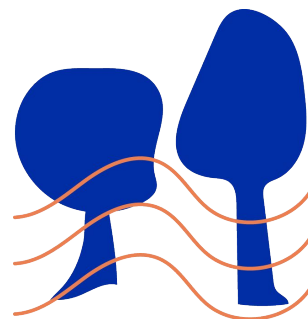


**JAKÉ JE ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
A JEHO OKOLÍ DNES?**



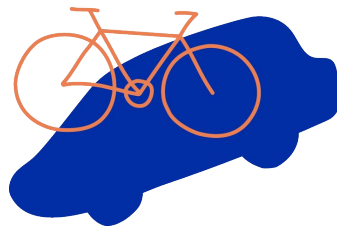
Hlavní hodnoty lokality a Žalova

- **Blízkost přírody a otevřené krajiny (46 odpovědí)**
- **Silná sousedská komunita a kultura (26 odpovědí)**
- Pěší prostupnost a dostupnost cílů (16 odpovědí)
- Přítomnost školního kampusu a další občanské vybavenosti (13 odpovědí)
- Historie místa a genius loci (11 odpovědí)
- Měřítko vesnice a klid (8 odpovědí)
- Dobrá dostupnost do Prahy i do okolí (6 odpovědí)
- Veřejný prostor a jeho vybavenost (6 odpovědí)
- Možnost sportu a rekreace (5 odpovědí)



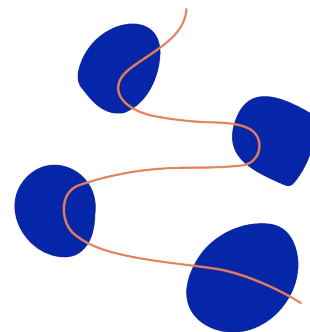
Hlavní problémy lokality a Žalova

- Rušná doprava na hlavních tazích s ní spojené komplikace (48 odpovědí)
- Nedostatek veřejných prostranství a jejich vybavení i městské zeleně (37 odpovědí)
- Chybějící veřejná vybavenost a služby (34 odpovědí)
- Nepohodlná pěší prostupnost území – nebezpečné křižovatky či chybějící přechody na hlavních trasách (27 odpovědí)
- Nedostatečná správa a údržba lokality, nekonečná stavba (26 odpovědí)
- Neuspořádané a nedostatečné parkování (13 odpovědí)
- Nedostatečná MHD a nabídka jiné dopravy než autem (10 odpovědí)
- Nevhodné funkce/služby v centru obce (8 odpovědí)
- Výška budov neodpovídající charakteru lokality (5 odpovědí)
- Velký příliv nových obyvatel, který ohrožuje pocit "místo, kde se všichni známe" (4 odpovědí)



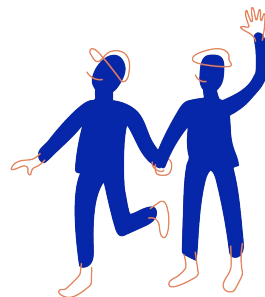
Hlavní cíle v Žalově a okolí

- **Příroda a krajinné prvky v okolí Žalova (22 odpovědí)**
- **Centrum Roztok a služby na Tyršově náměstí (20 odpovědí)**
- **Okolní města / vesnice a jejich služby (17 odpovědí)**
- Restaurace, hospody a kavárny (11 odpovědí)
- Veřejná doprava (autobus, vlak) (7 odpovědí)
- Obchodní centrum s Tescem (6 odpovědí)
- Sportovní a dětská hřiště v Žalově (4 odpovědi)
- Školy a vzdělávání v Žalově (3 odpovědi)

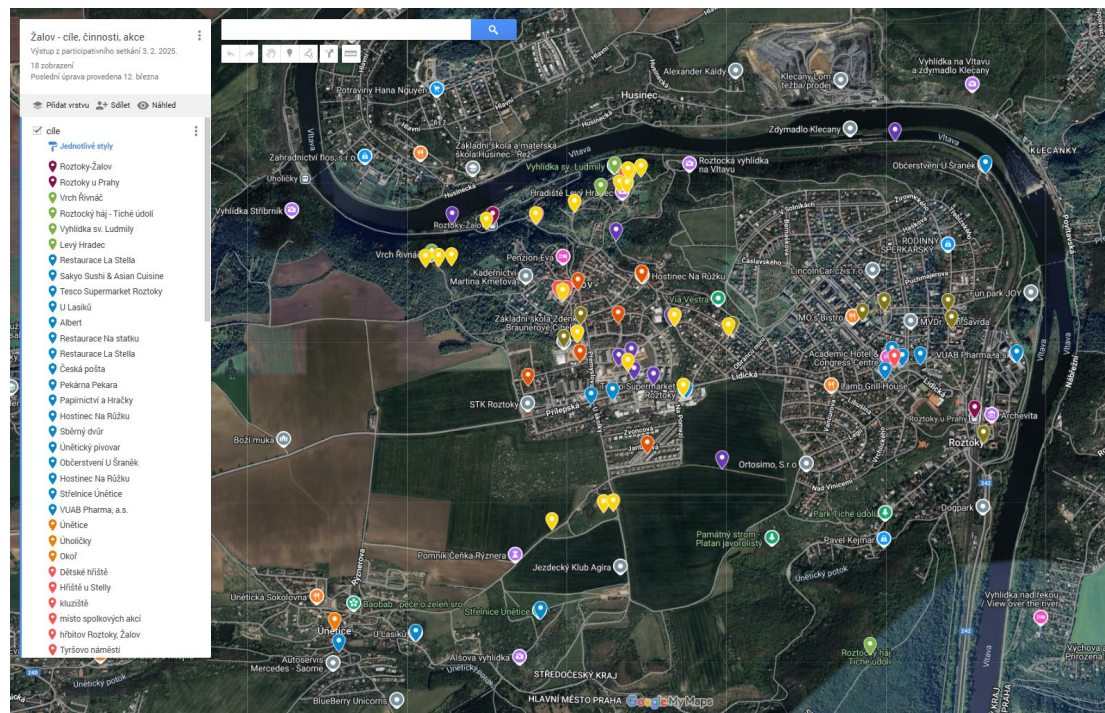


Hlavní činnosti a aktivity v Žalově a okolí

- Kulturní a sousedské akce (31 odpovědí)
- Volnočasové procházky a výlety (28 odpovědí)
- Mobilita – pěšky, na kole, MHD i autem (17 odpovědí)
- Běhání, cyklistika a sport (12 odpovědí)
- Děti a rodinné aktivity (10 odpovědí)
- Navštěvování restaurací a hospod (6 odpovědí)
- Nákupy a služby (6 odpovědí)



Mapa cílů, míst a činností

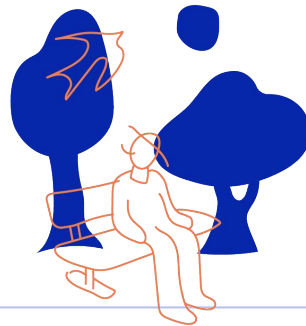


A photograph of a modern, two-story building with a light grey facade and dark brown window frames. The building is situated on a dirt lot with a concrete foundation. In the background, there is a construction site with a large pile of dirt and a concrete retaining wall. The sky is overcast and grey. A blue banner with white text is overlaid on the image.

**JAKÉ MÁ BÝT ŘEŠENÉ ÚZEMÍ
A JEHO OKOLÍ V BUDOUCNU?**

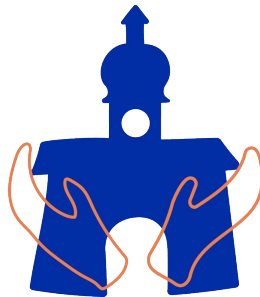
Hlavní témata rozvoje Žalova

- Zajistit více služeb a obchodů (22 odpovědí)
- Založit park, sázet více stromů v centru města a pracovat s vodou ve veřejném prostoru (16 odpovědí)
- Prostory pro sport a hřiště pro děti a ostatní uživatele různého věku (11 odpovědí)
- Vytvořit z lokality nové centrum Žalova pro setkávání místních plné obchodů a služeb (10 odpovědí)
- Zpřehlednit parkování a pohyb aut v lokalitě (10 odpovědí)
- Vytvořit vnitřní prostor pro kulturu a setkávání komunity (8 odpovědí)
- Zajistit pohodlnou a bezpečnou prostupnost lokality (4 odpovědi)
- Optimalizovat zastávky MHD (3 odpovědi)



Hlavní obavy z budoucího rozvoje Žalova

- **Nová výstavba nebude odpovídat charakteru místa a vesnické typologii zástavby a vznikne málo příjemného veřejného prostoru k setkávání (17 odpovědí)**
- Dopravní kolaps a přetížení ulic množstvím automobilů (10 odpovědí)
- Nedostatek veřejných služeb a občanské vybavenosti (9 odpovědí)
- Výstavba bude mít špatný vliv na životní prostředí a kvalitu života (8 odpovědí)
- Výrazné zvýšení počtu aut v lokalitě a nedostatečné parkovací kapacity (7 odpovědí)
- Obava z velkého nárůstu nových obyvatel, kteří naruší místní "všichni se tu známe" atmosféru (6 odpovědí)
- Stavba bude trvat příliš dlouho a bude špatně etapizovaná (5 odpovědí)



Setkání s místními 2 15.4.2025

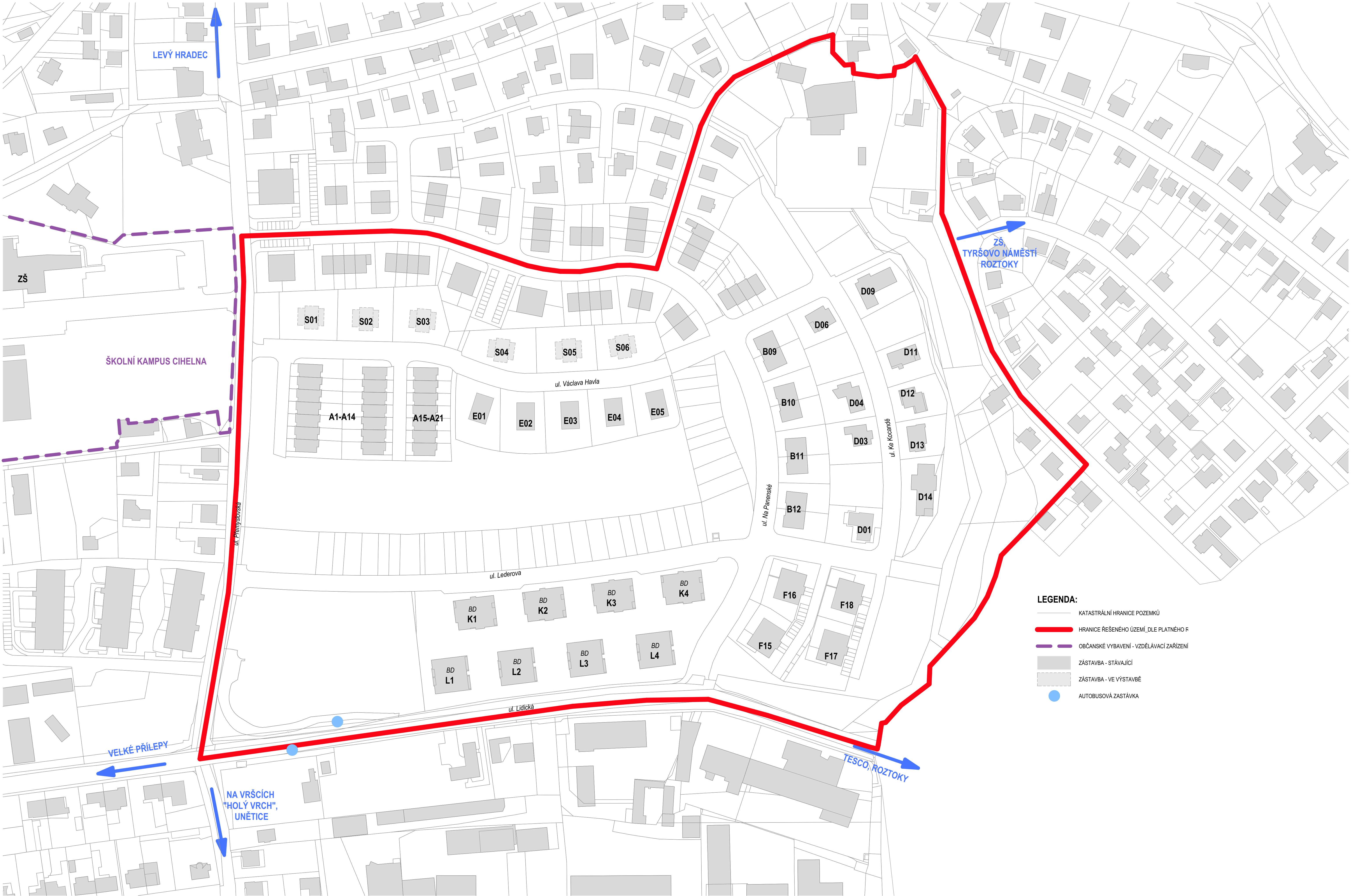
PŘEDSTAVENÍ NOVÉ URBANISTICKÉ VIZE



Stávající platný Regulační plán



HRUBÁ PODLAHOVÁ PLOCHA	20 460 m ²
BYTOVÉ JEDNOTKY	215 ks
OBYVATELÉ	472 ks
PARKOVACÍ STÁNÍ	191 ks
VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÁ ZELENĚ A PROSTRANSTVÍ	1 971 m ²



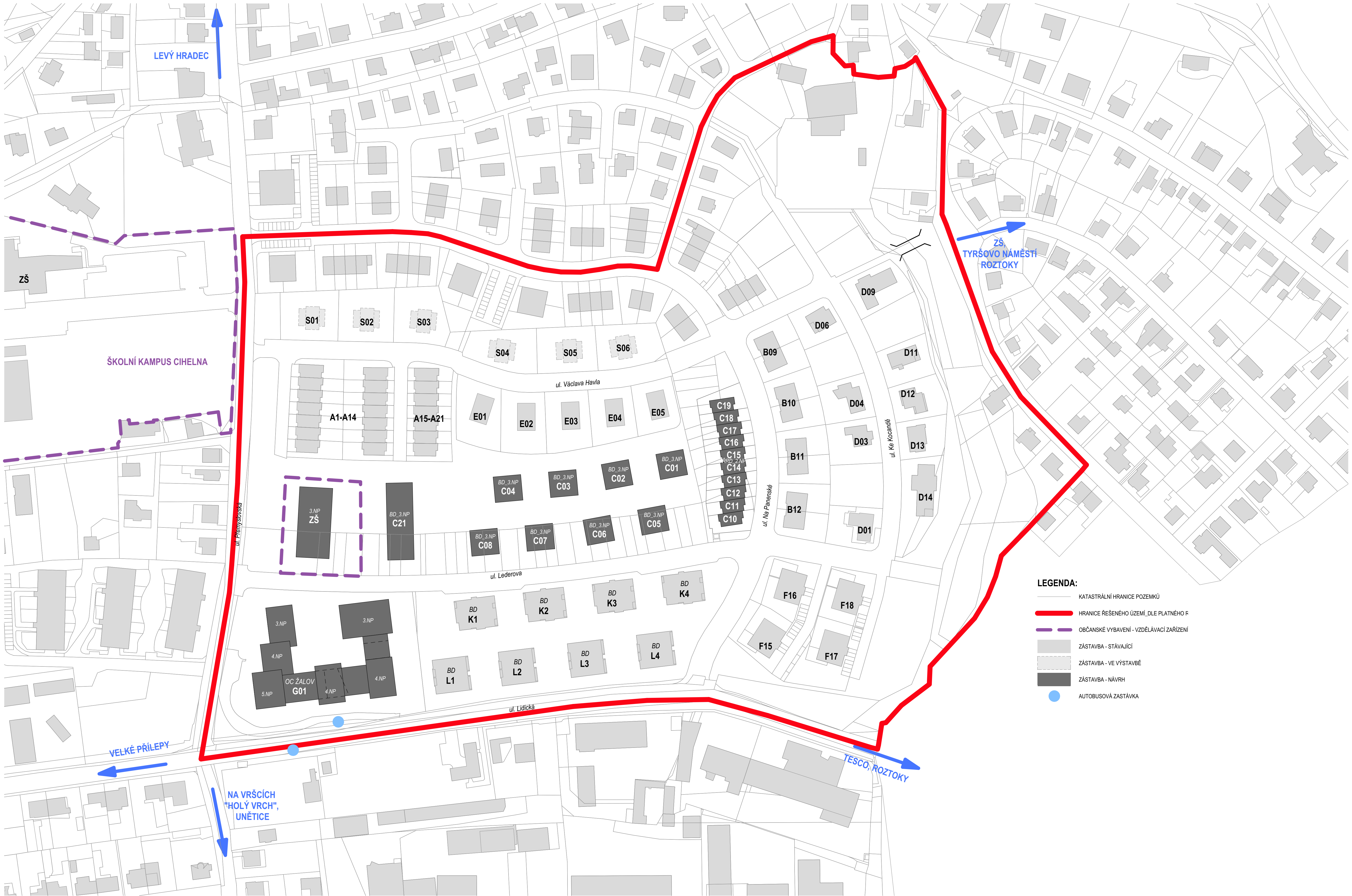
- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO F
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZARÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

PODKLAD PRO ZMĚNU Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU - PANENSKÁ II

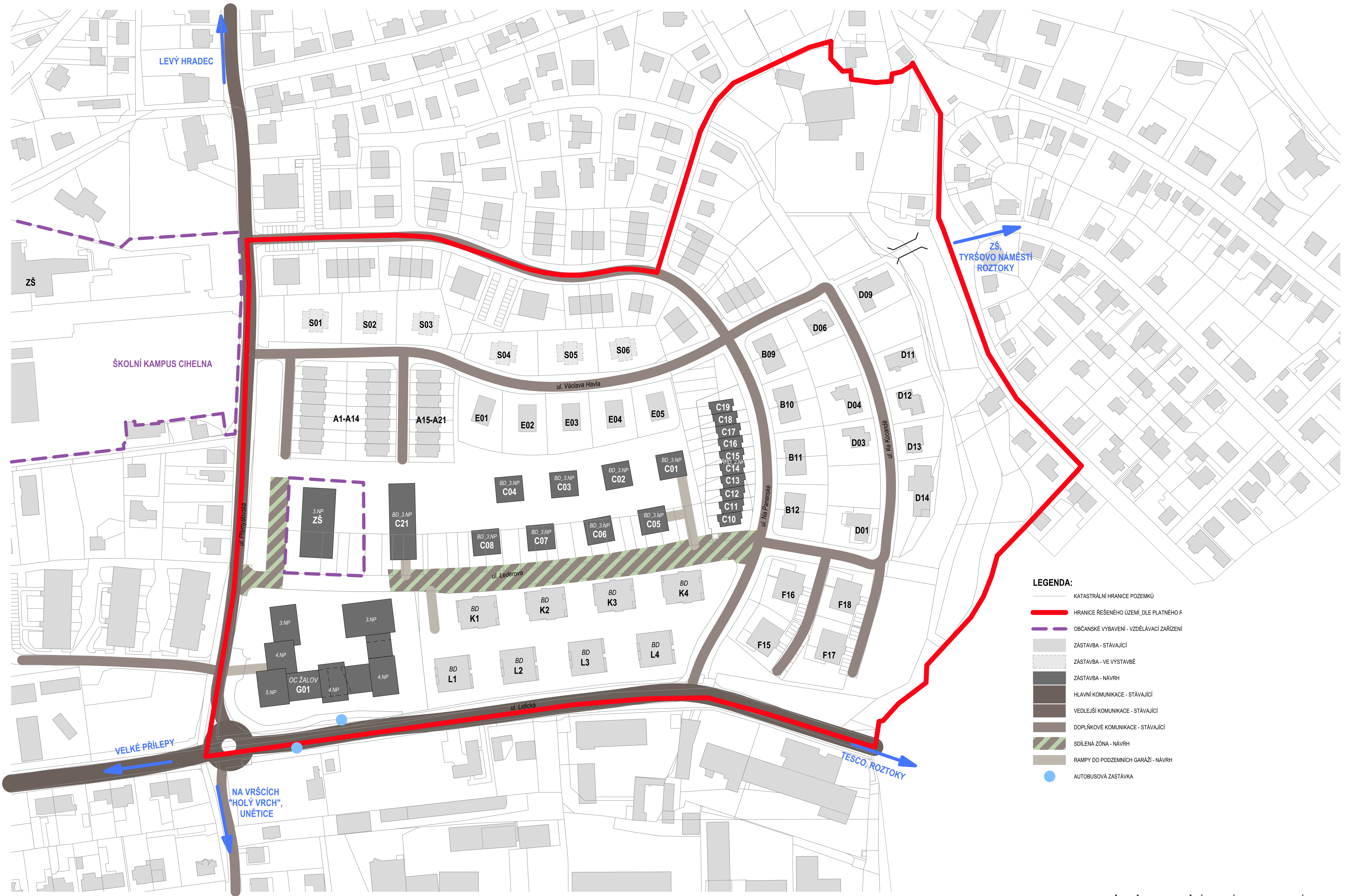
vypracoval: Ing. arch. Lenka Šilhavá, Akad. arch. Tomáš Turek

03/2025

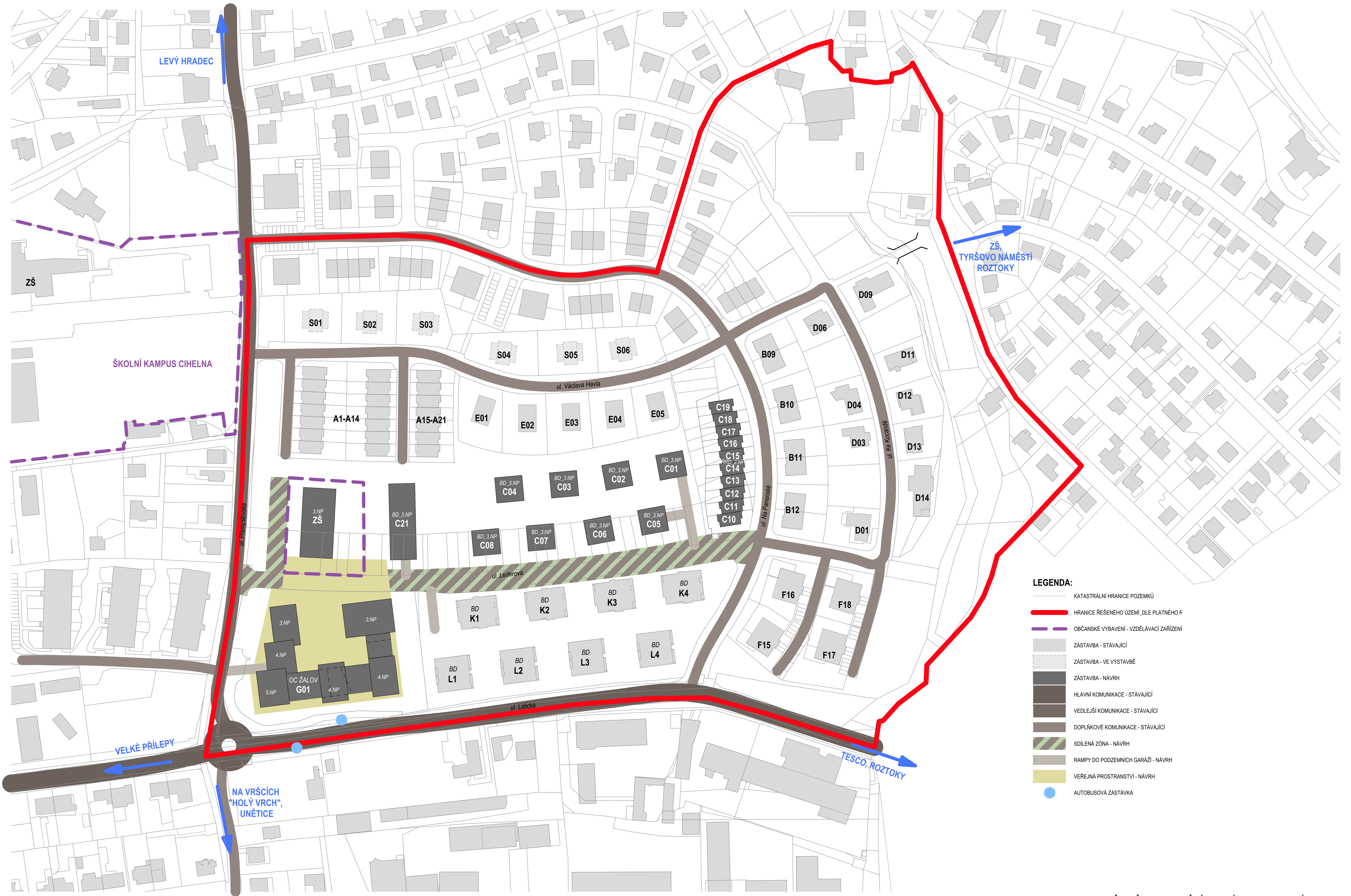
SCHÉMA SITUACE_PODKLAD



- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO F
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKVA

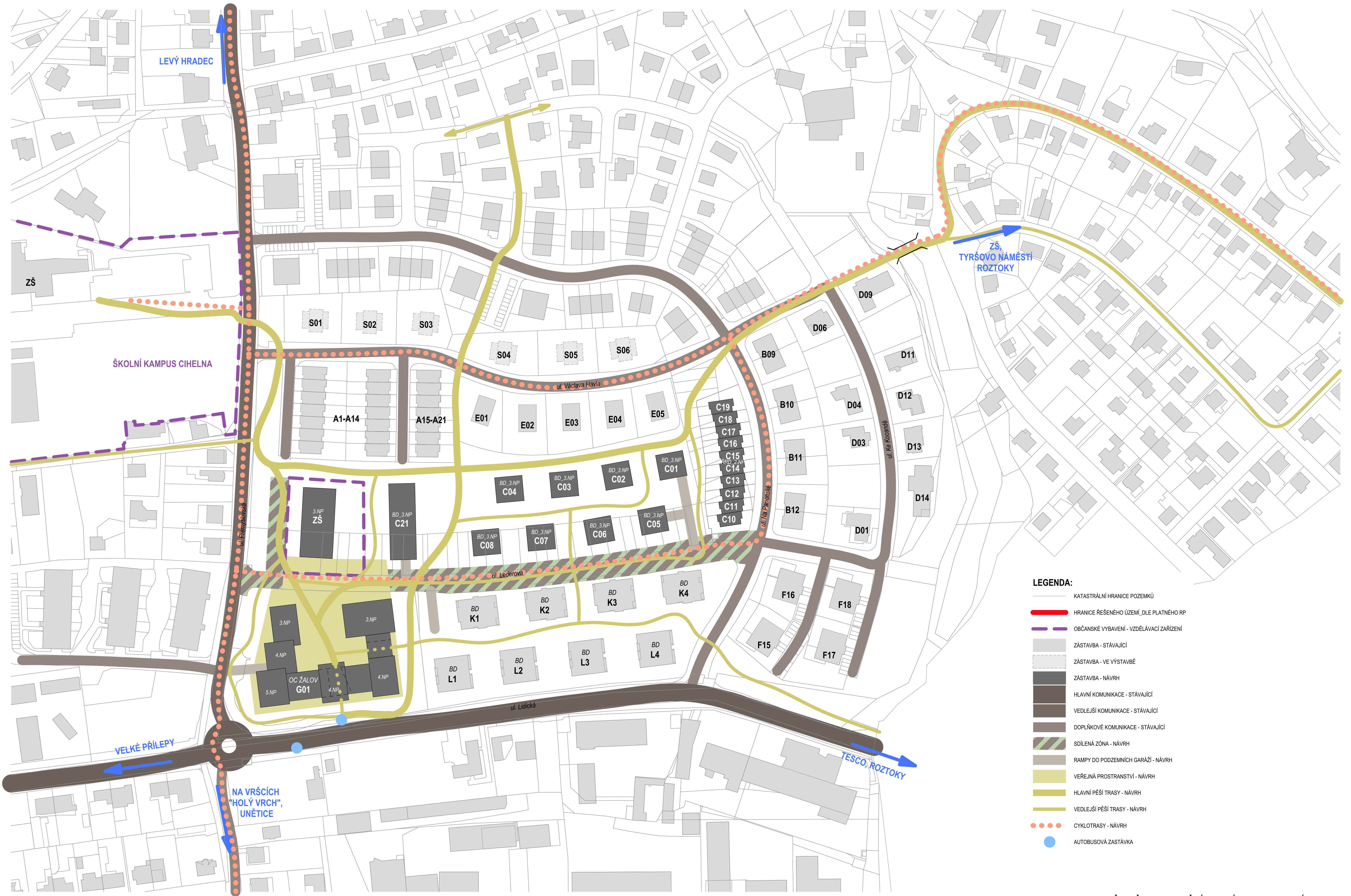


- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO F
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - SDÍLENÁ ZÓNA - NÁVRH
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

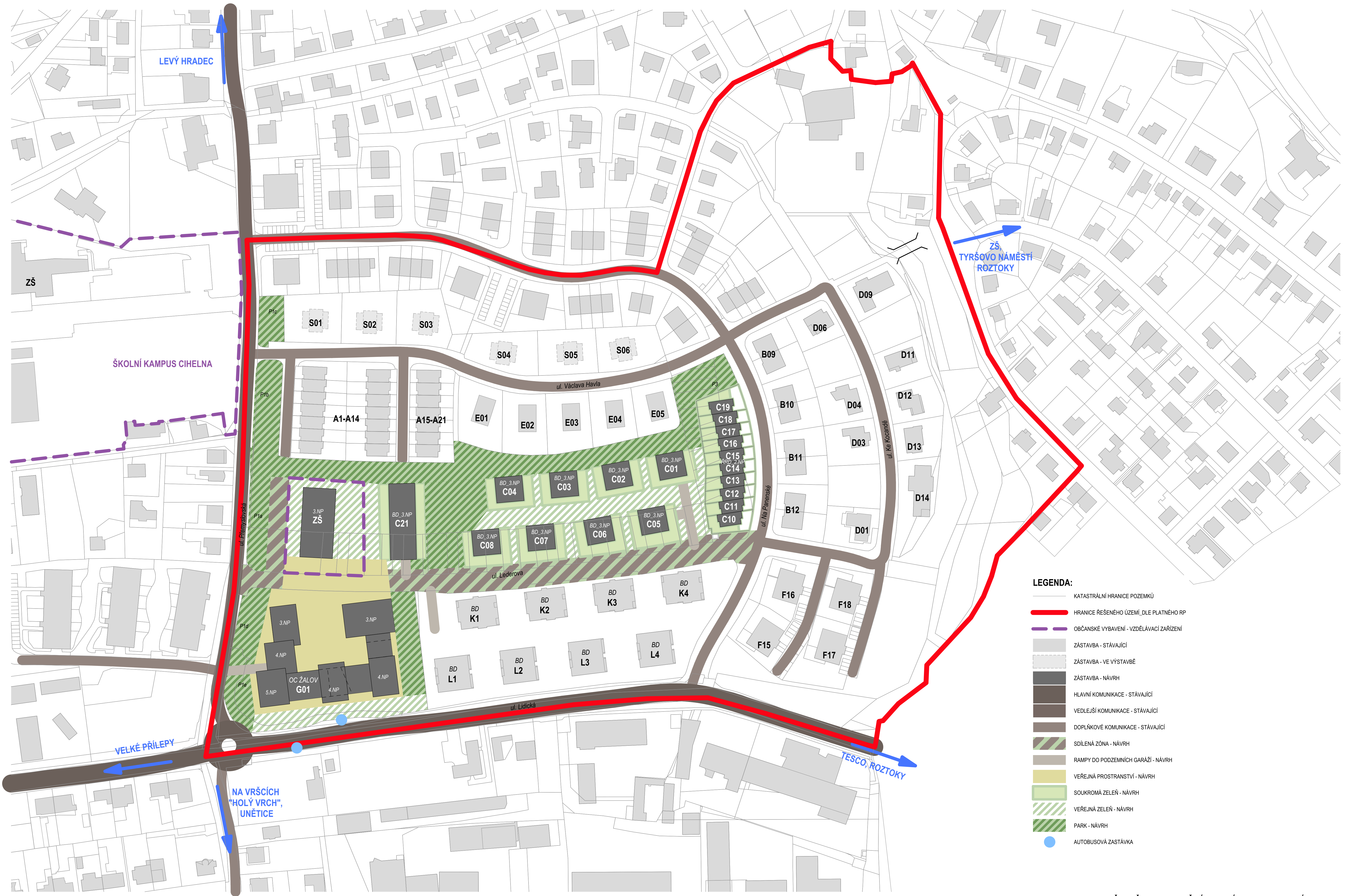


- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO F
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - SDÍLENÁ ZÓNA - NÁVRH
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

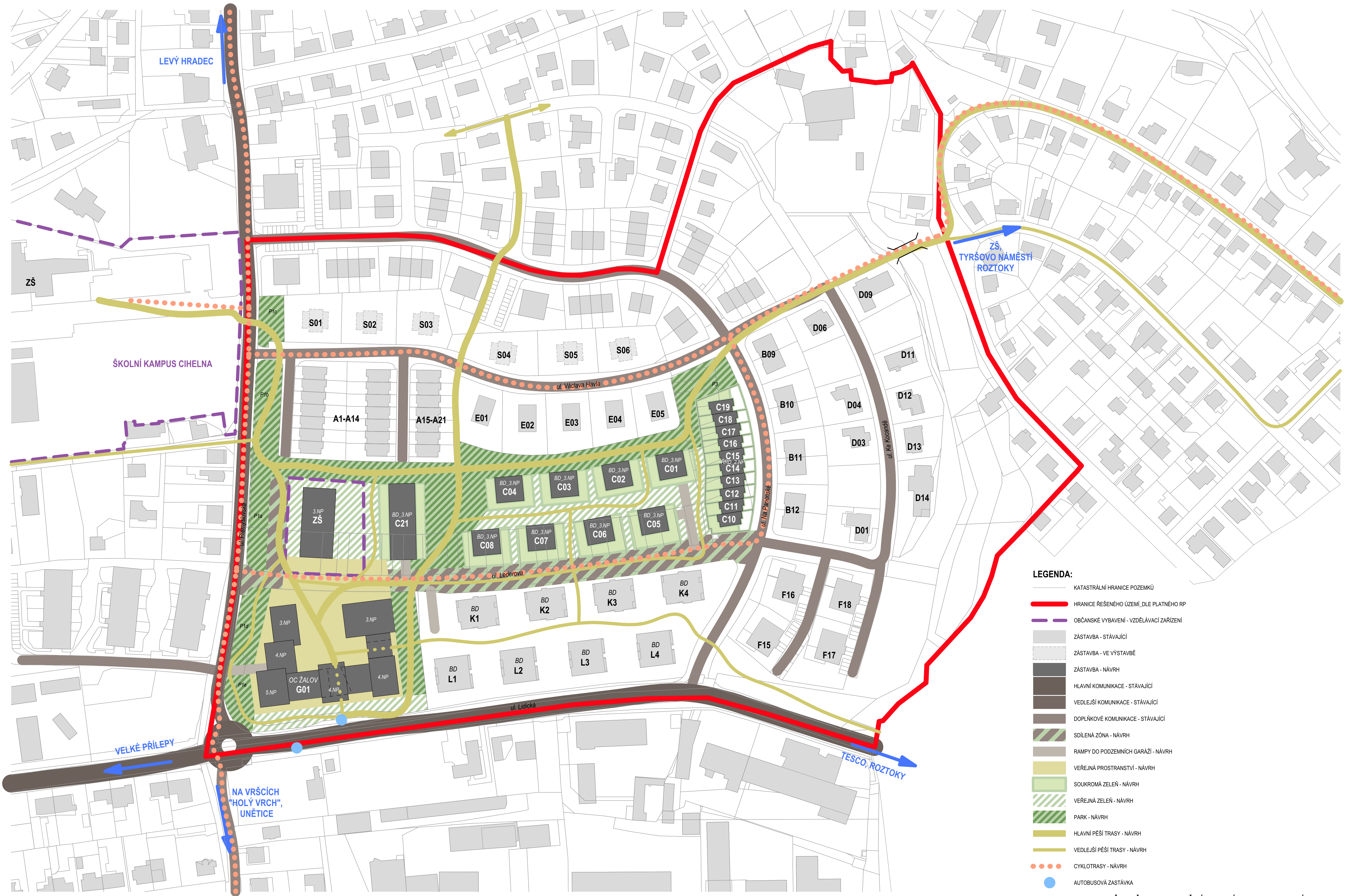




- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO RP
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - SDÍLENÁ ZÓNA - NÁVRH
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - NÁVRH
 - HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - VEDEJŠÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - CYKLOTRASY - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

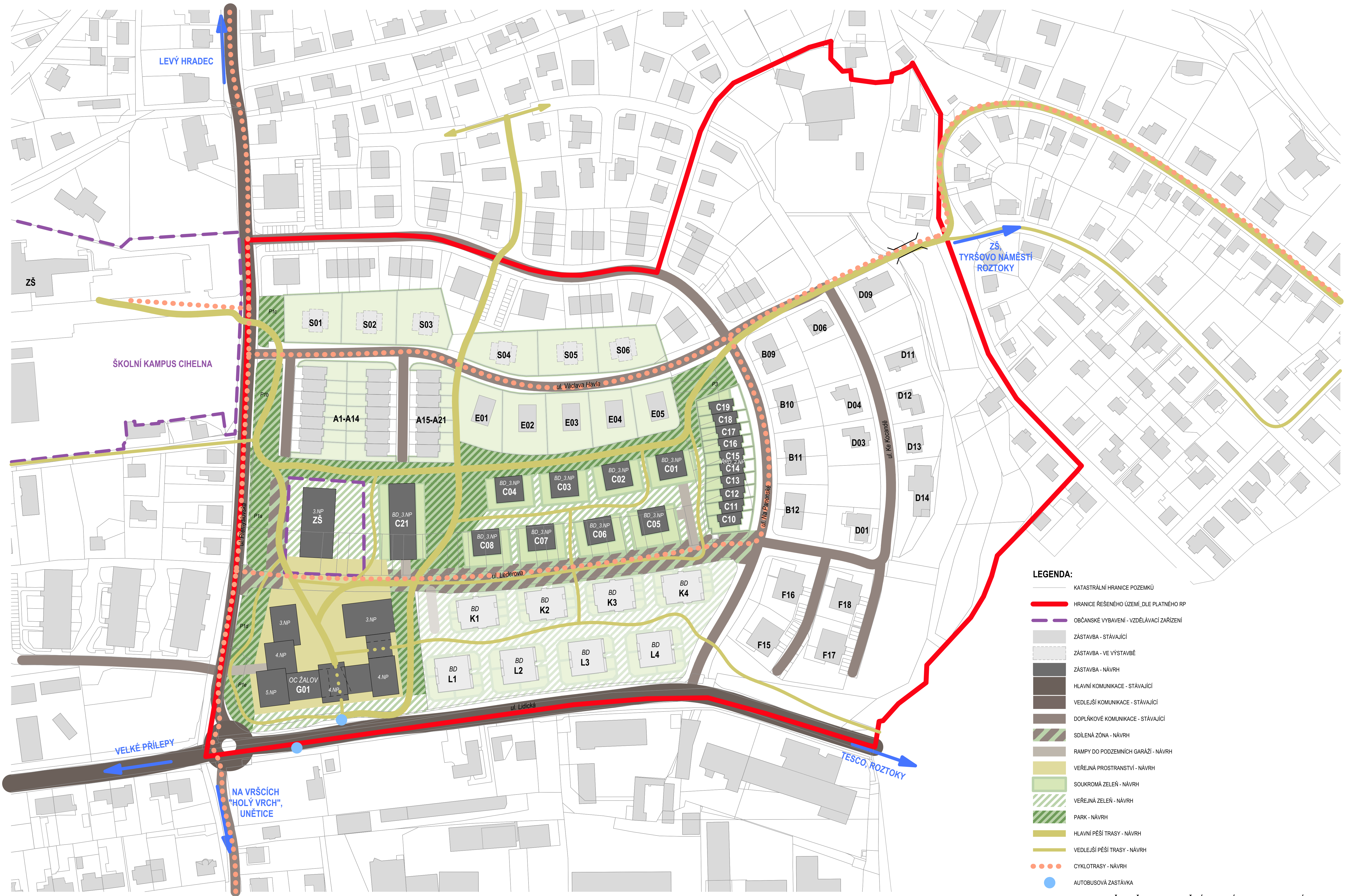


- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ_DLE PLATNÉHO RP
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - SDÍLENÁ ZÓNA - NÁVRH
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - NÁVRH
 - SOUKROMÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - PARK - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA



- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO RP
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDLEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - Sdílená zóna - návrh
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - NÁVRH
 - SOUKROMÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - PARK - NÁVRH
 - HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - VEDLEJŠÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - CYKLOTRASY - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

PODKLAD PRO ZMĚNU Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU - PANENSKÁ II



- LEGENDA:**
- KATASTRÁLNÍ HRANICE POZEMKŮ
 - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO RP
 - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VZDĚLÁVACÍ ZAŘÍZENÍ
 - ZÁSTAVBA - STÁVAJÍCÍ
 - ZÁSTAVBA - VE VÝSTAVBĚ
 - ZÁSTAVBA - NÁVRH
 - HLAVNÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - VEDLEJŠÍ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - DOPLŇKOVÉ KOMUNIKACE - STÁVAJÍCÍ
 - SDÍLENÁ ZÓNA - NÁVRH
 - RAMPY DO PODZEMNÍCH GARÁŽÍ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - NÁVRH
 - SOUKROMÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - VEŘEJNÁ ZELENĚ - NÁVRH
 - PARK - NÁVRH
 - HLAVNÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - VEDLEJŠÍ PĚŠÍ TRASY - NÁVRH
 - CYKLOTRASY - NÁVRH
 - AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA

Zpětná vazba k návrhu

– vyplňte formulář na webu!

Pro dopracování návrhu potřebujeme vědět nejen co chcete změnit, ale i to, co v návrhu chcete zachovat:

1. Pozitiva návrhu: Co podle vás funguje? Co se vám na návrhu líbí? Co na něm oceňujete?
2. Negativa návrhu: Co podle vás v návrhu nefunguje? Jaká vidíte jeho rizika? Co v návrhu chybí?

Následující kroky

1. **Návrh bude zítra zveřejněn na webu města, můžete k němu posílat připomínky do neděle 27.4.2025! Informace jak budou na webu.**
2. **Vyhodnocení připomínek z tohoto setkání a emailu**
3. **Zpracování výstupů do zadání změny regulačního plánu (urbanistická schémata jsou součástí zadání)**
4. Rada města vezme na vědomí podnět na změnu RP i ÚP a doporučí ji ke schválení Zastupitelstvu
5. Oficiální podání návrhu na změnu RP i ÚP
6. Zastupitelstvo města schválí pořízení změny RP i ÚP

Děkujeme za váš čas!

KONTAKT: roزالie@studiobistro.cz