

# REGULAČNÍ PLÁN

KVĚTNICE

TEXTOVÁ ČÁST

# REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

06/2022

## Záznam o účinnosti

Vydal:	Zastupitelstvo města Květnice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice
Oprávněná úřední osoba:	Stanislav Plocek, starosta obce
Podpis:	otisk úředního razítka:
Výkonný pořizovatel:	Ing. Renata Perglerová
Podpis:	otisk úředního razítka:

## Údaje o zpracovateli dokumentace

Hlavní architekt:	Cesidio del Río, Cesidio García
Zpracovatel:	Architekti Headhand s.r.o. U Obecního dvora 7, 110 00 Praha 1 architekti@headhand.cz, +420 222 310 403 IČO: 28919807, číslo datové schránky: grdeiy6
Autorský kolektiv:	Urbanismus, koordinace: Ing. arch. Miroslav Šajtar Doprava: Ing. Tomáš Vejražka Vodohospodářská infrastruktura: Ing. Miroslav Procházka Elektrotechnická infrastruktura: Ing. Martin Čížek
Autorizovaný architekt:	doc. Ing. arch. Petr Hlaváček, autorizace ČKA 02 756
Podpis:	otisk úředního razítka:



## Opatření obecné povahy č. ...

### REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

Zastupitelstvo obce Květnice příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 69 odst. 2 a § 62 odst.1 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“)

svým usnesením č. .... ze dne .....

**vydává**

Regulační plán Květnice na žádost.

# NÁVRH regulačního plánu

## Hlavní cíle řešení

Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce. V regulačním plánu jsou formulovány závazné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb (resp. regulativy) způsobem, který usměrní veškeré činnosti tak, aby bylo dosaženo zlepšení životního prostředí a kvality bydlení v obci, zároveň ale tak, aby se nevytvořily překážky budoucímu vývoji. Cílem regulačního plánu je vzájemný soulad soukromých zájmů vlastníků dotčených nemovitostí se zájmy obce.

## Nástroje regulačního plánu

Tento regulační plán na základě zadání, formulovaného územním plánem Květnice (2017) zároveň nahrazuje vybraná územní rozhodnutí. Jeho struktura je proto v souladu s Přílohou č. 11 vyhlášky 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, rozdělena na část závazné regulace (hlava I.) a část týkající se bezprostředně umísťovaných staveb (hlava II.) Přitom platí, že v případě nutnosti pořízení změny umísťovaných staveb bude postupováno tak, aby nedošlo k rozporu s celkovými závaznými regulativy. Regulační plán je zpracován v jazyce českém a jazyce anglickém. Závazné je v souladu s platnou legislativou výhradně znění české jazykové verze.

## Údaje o počtu listů regulačního plánu

Textová část Návrhu regulačního plánu má ... listů textu.

Grafická část návrhu	I/1	Hlavní výkres
	I/2	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
	I/3	Výkres podrobného funkčního členění
	I/4	Výkres pořadí změn v území (etapizace)
	II/01	Půdorys 1. nadzemního podlaží
	II/02	Půdorys 2. nadzemního podlaží
	II/03	Půdorys 3. nadzemního podlaží
	II/04	Půdorys 1. podzemního podlaží
	II/05	Charakteristické řezy
	II/06	Rozvinutý řez A-A
	II/07	Rozvinutý řez B-B

Textová část Odůvodnění regulačního plánu má ... listů textu.

Grafická část odůvodnění	O/01	Koordinační výkres
	O/02	Výkres širších vztahů
	O/03	Výkres záborů zemědělského půdního fondu
	O/04	Výkres pozemků a zeleně

# I. Regulace

## a) Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno zadáním regulačního plánu Květnice (RP1) v územním plánu Květnice. Zahrnuje prostor bývalého panského velkostatku a louku v jeho předprostoru. Hranice sleduje ulice Na Ladech, K Sibřině, Koniklecová, Řeřichová (vyjma objektu č.p. 414).

Přesné vymezení řešeného území je zakresleno hranicí řešeného území v Hlavním výkrese, č. I/01.

Řešené území zahrnuje pozemky v k. ú. Květnice, parc. č. st. 57/1, st. 57/2, st. 57/3, st. 125, st. 129, st. 130, 562/2, 562/3, 562/4 (část), 570/14, 570/24, 574/2, 695/4, 695/5, 734/1, 734/4, 734/5, 745/1 (část), 753/1 (část), 753/17, 753/18 (část), 754/9 (část).

V rozsahu vymezeného řešeného území upravuje regulační plán poměry pro uspořádání území v plném rozsahu. Nezbytnými trvalými zábory pro umístění sítí technického vybavení a dopravní infrastruktury jsou dále dotčeny související pozemky veřejných prostranství parc. č.: 560/1, 560/20, 562/1, 565/4, 581/1, 695/6, 735, 743/1, 743/2, 743/3, (vše v k. ú. Květnice).

## b) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků zpřesňuje obecné podmínky vyplývající z ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány územním plánem. Regulační plán vymezuje tyto plochy:

- plochy bydlení v bytových domech;
- plochy bydlení v rodinných domech;
- plochy veřejných prostranství;
- plochy veřejné občanské vybavenosti;
- plochy sídelní zeleně;
- plochy dopravní a technické infrastruktury.

Regulační plán stanovuje tyto regulační podmínky:

- Funkční regulace  
podmínky pro využití pozemků a jejich stavební využití
- Prostorová regulace  
podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulační podmínky funkční regulace jsou graficky znázorněny v Hlavním výkrese č. I/01.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech.

## **ULIČNÍ ČÁRA**

Řešené území je členěno na zastavitelné území bloků a nezastavitelné území veřejných prostranství. Jednotlivé bloky zastavitelného území jsou vymezeny hranicí bloku, kterou tvoří uliční čára. Uliční čára je rozhraní vymezující území zastavitelné od nezastavitelných veřejných prostranství. Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání.

## **BLOKY**

Pravidla výstavby v jednotlivých blocích jsou uvedena v Hlavním výkrese.

## **STAVEBNÍ ČÁRA**

Stavební čára je rozhraní vymezující podmínky zastavění v rámci bloku a určující pro každý blok hranici zastavění; stavební čára zobrazuje rozsah zastavěné plochy v úrovni 1. nadzemního podlaží.

Stavební hmota může od roviny stavební čáry v jednotlivých podlažích libovolně ustupovat.

## **ČÁRA MAXIMÁLNÍHO PRŮMĚTU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ**

Čára maximálního průřezu nadzemních podlaží je průmětem maximálního vnějšího obrysu všech nadzemních podlaží počínaje 2. nadzemním podlažím. Není-li stanovena, je totožná se stavební čarou.

## **ČÁRA MAXIMÁLNÍHO ROZSAHU PODZEMNÍCH PODLAŽÍ**

Čára maximálního rozsahu podzemních podlaží udává maximální přípustný půdorysný průmět podzemních podlaží. Není-li stanovena, je totožná se stavební čarou. Čára maximálního rozsahu podzemních podlaží může překračovat stavební čáru i čáru maximálního průřezu nadzemních podlaží.

## **HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA**

Hrubá podlažní plocha je součtem ploch vymezených vnějším obrysem všech nadzemních podlaží stavby; v případě zešíkmených stěn se měří ve výšce 1,2 m nad úrovní čisté podlahy (shodně se započítávanou čistou podlahovou plochou dle vyhlášky 268/2009 Sb.).

## **KOMERČNÍ PARTER**

Regulativ stanovuje fasády, do nichž jsou orientovány jednotky veřejné vybavenosti – vstupy pro veřejnost a výkladce. Každá jednotka veřejné vybavenosti musí mít vstup pro veřejnost z linie komerčního parteru.

## **VÝŠKOVÉ ÚROVNĚ**

Prostorová struktura je definována nejvyšším přípustným počtem podlaží a maximální výškou budovy.

Nejvyšší přípustný počet podlaží zahrnuje plná i podkrovní, popřípadě ustoupená nadzemní podlaží.

Maximální výška budovy udává maximální přípustnou výšku hřebene střechy (v případě plochého zastřešení výšku pevné atiky střechy) v metrech od stanovené úrovně 1. nadzemního podlaží.

Poznámka: Úrovně 1. nadzemního podlaží vztahované k absolutním výškovým souřadnicím (výškový systém Balt po vyrovnání) jsou stanoveny v části II. tohoto regulačního plánu.

## ATIKA

Atikou se rozumí v případě ploché střechy konstrukce ohraničující po obvodu střešní rovinu.

## HŘEBEN STŘECHY

Hřeben střechy je tvořen nejvyšší průsečnicí střešních ploch. V případě použití ploché střechy se za hodnotu nejvyšší výšky střechy považuje výška atiky střechy.

## KONSTRUKCE NAD ÚROVNÍ STŘECHY

Nad úrovní posledního podlaží je možné zřídit uzavřené hmoty schodišť, výtahů a jejich strojoven, fotovoltaické panely, vysílače, komíny a prvky technického zařízení budovy včetně vysílačů, to vše do výšky 2,8 m nad regulovanou úrovní maximální výšky budovy.

## VSTUPY

Regulační plán upravuje polohu hlavních vstupů do objektů. Vstupy do objektu jsou rozlišeny na vstupy do prostor veřejné vybavenosti, rezidenčních prostor a přístupy do podzemního parkování. V účelných případech jsou vstupy sloučeny a rozdělení funkčních zón bude realizováno uvnitř samotné budovy.

## Vymezení jednotlivých ploch a bloků

Regulačním plánem se stanovují regulační podmínky pro vymezené parcely následujícím způsobem:

### Pozemky bydlení v bytových domech

#### Stavební bloky A – F

##### Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro bydlení a občanskou vybavenost nekomerčního i komerčního charakteru.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání obyvatel bytů a odstavná a parkovací stání objektů vybavenosti budou umístěna v pozemních garážích. Parkovací stání návštěvníků bytových domů a vybavenosti a krátkodobá stání zásobování občanské vybavenosti mohou být umístěna na přilehlých pozemcích komunikací a veřejných prostranstvích. Kapacita parkování bude odpovídat příslušné české technické normě. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba.

##### Stavební využití pozemků

Účel užívání stavby:

- stavby pro bydlení v bytových domech



- stavby pro občanskou vybavenost – stavby pro obchod, stravování, služby, administrativu, sport, zdravotnická zařízení, školská zařízení (za předpokladu splnění hygienických požadavků na chráněný venkovní prostor staveb), veřejné vybavení všech druhů (1. nadzemní podlaží);
- stavby pro předškolní vzdělávání (1. nadzemní podlaží stavby bloků C, D);
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

#### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Regulativy prostorového využití:

- výška hlavní stavby stanovena jako maximální: 3 nadzemní podlaží
- výška stavby vedlejší (doplňkové) stanovena jako maximální: 1 nadzemní podlaží a 2 nadzemní podlaží, rozsah je rozlišen ve výkresové části
- tvar střechy hlavní stavby: plochá střecha nebo šikmá střecha se sklonem max. 35°
- tvar střechy vedlejší stavby: plochá střecha, max. šikmá střecha se sklonem do 5°
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se stanovuje na max. 1,60 m od upraveného terénu; v případě kombinace průhledných a neprůhledných částí je nutné dodržet poměr průhledných částí (vyjma plotových sloupků) v rozsahu min. 50% plochy.
- v případě objektu A1 je přípustné zachování stávající stavební hmoty (historická vila), její změny stavby a stavební úpravy při dodržení ostatních platných regulativů.

### **Pozemky veřejné vybavenosti**

#### **Stavební blok G**

##### Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro stavby občanského vybavení ve sféře nekomerční občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Odstavná a parkovací stání pracovníků a návštěvníků občanské vybavenosti objektu H jsou umístěna na přilehlé pozemní komunikaci. Kapacita parkování odpovídá příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba občanské vybavenosti.

##### Stavební využití pozemků

Účel užívání stavby:

- stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru (hlavní stavba)
- doplňkové stavby občanského vybavení nekomerčního charakteru (garáž, terasy, altány, oplocení, opěrné zdi apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch
- stavby související dopravní a technické infrastruktury

- stavby veřejných prostranství vč. sídelní zeleně veřejného charakteru
- stavby pro veřejné stravování, občerstvení a služby, zejména restaurace, kavárny, kluby

#### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

##### Regulativy prostorového využití:

- výška hlavní stavby stanovena jako maximální: 1 nadzemní podlaží
- tvar střechy hlavní stavby plochá střecha nebo šikmá střecha se sklonem do 35°
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se stanovuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,60 m od upraveného terénu; v případě kombinace průhledných a neprůhledných částí je nutné dodržet poměr průhledných částí (vyjma plotových sloupků) v rozsahu min. 50% plochy.

### **Pozemky bydlení v rodinných domech**

#### **Stavební blok H**

##### Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro individuální bydlení v rodinných domech. Dále se připouští využití části pozemku pro zahradu těchto rodinných domů. Připouští se využití pro stavby občanského vybavení.

Budou respektovány platné předpisy týkající se zejména vymezení a využívání pozemků, umístování staveb a vzájemných odstupů staveb.

Každý stavební pozemek pro rodinné domy bude napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Odstavná stání rezidentů rodinných domů na těchto pozemcích budou vždy umístěna na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu. Kapacita je stanovena minimálně na dvě stání pro jeden rodinný dům. Odstavná a parkovací stání návštěvníků rodinných domů mohou být umístěna na přilehlých pozemcích komunikací a veřejných prostranstvích. Kapacita bude odpovídat příslušné české technické normě.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachyceny na pozemku, na němž je umístěna příslušná stavba rodinného domu.

##### Stavební využití pozemků

##### Účel užívání stavby:

- stavby pro bydlení v rodinných domech (hlavní stavba)
- stavby občanského vybavení
- doplňkové stavby pro bydlení (garáž, terasy, bazény, altány, skleník, oplocení, opěrné zdi apod.), včetně nezbytných zpevněných manipulačních ploch

#### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

##### Regulativy prostorového využití:

- nejmenší plocha pozemku rodinného domu 450 m<sup>2</sup> (celkový počet domů včetně objektů vybavenosti nepřekročí 21)
- charakter zástavby je stanoven jako rodinné domy - městské a příměstské, doplněné stavbami vybavenosti

- hlavní i vedlejší stavby budou respektovat stavební čáru, která se stanovuje ve vzdálenosti 3,0 m od hranice pozemku s veřejným prostranstvím
- oblast vymezenou v situačním výkrese jako zastavitelnou plochu pozemků rodinných domů nesmí překročit žádná z hmot hlavní ani vedlejší stavby
- zastavěná plocha nadzemních podlaží nepřekročí 30 % plochy pozemku
- výška stavby stanovena jako maximální: 2 nadzemní podlaží, v případě objektů vybavenosti 3 nadzemní podlaží
- 
- tvar střechy stavby plochá střecha nebo šikmá střecha se sklonem do 45°
- 
- přípustné je oplocení pozemků, které nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter lokality a stavby na oploceném pozemku a zcela ji izolovat od jejího okolí. Výška oplocení na hranici s veřejným prostranstvím se stanovuje při použití neprůhledných materiálů na max. 1,10 m a při použití průhledných materiálů na 1,60 m od upraveného terénu; v případě kombinace průhledných a neprůhledných částí je nutné dodržet poměr průhledných částí (vyjma plotových sloupků) v rozsahu min. 50% plochy.

## **Pozemky komunikací a veřejných prostranství**

### Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků pro veřejná prostranství zajišťující dopravní a technickou obsluhu pozemků bydlení. Dále se připouští využití pozemků pro stavby dotvářejících veřejná prostranství (chodníky, městský mobiliář, doprovodná zeleň).

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění stanoviště pro umístění kontejnerů na separovaný odpad.

Dle vymezené prostorové regulace je na těchto pozemcích požadováno umístění vzrostlé městské zeleně - stromořadí.

Pozemky komunikací a prostranství místního významu vymezené regulačním plánem budou odvodněny veřejnou dešťovou kanalizací se zachycením do veřejné retenční nádrže s regulovaným odtokem dešťových vod.

### Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

stavby dopravní infrastruktury

stavby technické infrastruktury

zařízení a stavby městského mobiliáře

Nepřípustné využití:

zařízení a stavby pro reklamu

stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny. Podrobné řešení a uspořádání ploch je předmětem části II. této dokumentace.

## **Pozemky veřejné zeleně**

### Podmínky využití pozemků

Připouští se využití pozemků jako veřejných prostranství, které vytváří ucelené plochy městské zeleně a sloužící pro rekreační sport a relaxaci obyvatel přilehlého území. Připouští se využití pro hřiště a jejich veřejné zázemí, dětská hřiště a umístění městského mobiliáře.

Odvedení dešťových vod bude řešeno zasakováním.

### Stavební využití pozemků

Přípustné využití:

stavby hřišť

zařízení a stavby městského mobiliáře

Podmíněně přípustné využití:

jednotlivé stavby zázemí hřišť (šatny, úschova sportovního náradí atd.)

za podmínky že:

- slouží potřebám sportovní funkce plochy, nemají charakter uzavřeného klubového zařízení a slouží široké veřejnosti
- nevyvolávají potřebu odstavných parkovacích stání pro návštěvníky

Nepřípustné využití:

zařízení a stavby pro reklamu

stavby, které nesouvisí se stanoveným přípustným stavebním využitím pozemků

### Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

Nejsou stanoveny. Podrobné řešení a uspořádání ploch je předmětem části II. této dokumentace.

## **c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Regulační plán nově vymezuje v řešeném území plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).

Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.

### **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A DOPRAVA**

Regulačním plánem je navržena přeložka trasy stávající silnice III/01212 (ul. Na Ladech, spojená s úpravou šířkových poměrů komunikace v celém řešeném území. Tento zásah

má podstatný příznivý vliv na směrové vedení komunikace s cílem odstranit nepřehledné úseky, sjednocením šířkového profilu dojde ke zvýšení bezpečnosti provozu a zlepšení průjezdnosti komunikace. Uvolněný prostor na břehu Mlýnského rybníka bude využit k rekreačním účelům a bude zapojen do soustavy pěších komunikací v obci. Stávající příjezd k rodinným domům č. p. 56-60 a parcelám č. 507/2, 570/21 a 570/22, stejně jako příjezd k břehu rybníka pro vozy IZS bude umožněn úsekem nové bezejmenné ulice (obytná zóna) zakončené obratištěm.

Na jižním okraji navazuje řešení regulačního plánu na zamýšlenou rekonstrukci křižovatky Na Ladech (V Zelených) x K Sibřině (K Dobročovicům). Ve vztahu k ul. K Sibřině regulační plán respektuje její stávající provedení včetně chodníku a doplňuje pouze sjezdy k rodinným domům. V případě ul. Koniklecová je respektováno stávající uspořádání (nezpevněné) komunikace, které se napojuje do stávajících vysazených obrub ul. K Sibřině. V Řeřichové ulici v úseku mezi Rezedovou a Zázvorovou se doplňuje pás podélných stání a pěší chodník.

Nově upravované komunikace:

#### **Na Ladech**

Místní obslužná komunikace funkční třídy „C“, šířky 6,50 m, živičný povrch, doplněná na západní straně podélnými parkovacími stáními pro obsluhu území a pěším chodníkem šířky 2,00 m.

Na komunikaci budou zřízeny autobusové zastávky v obou směrech. Zastávky budou řešeny jako zálivové. Délka nástupní hrany bude 13 m, Nájezdový úsek bude mít délku 25 m, výjezdový 15 m. Šířka zálivu bude 3,0 m. Zastávky budou mít živičný povrch. Autobusové zastávky budou mít nástupní hranu vyvýšenou vůči vozovce, provedenou ve standardních typizovaných obrubách.

#### **bezejmenná ulice (– býv. úsek ulice Na Ladech)**

Místní komunikace – obytná zóna funkční třídy „D“, šířky 3,50 m (při napojení na ul. Na Ladech šířky 5,50 m pro vyhýbání vozidel), povrch živičný.

#### **bezejmenná ulice (spojnice Na Ladech a Koniklecové)**

Místní obslužná komunikace funkční třídy „C“, obousměrná v km 0,000 – 0,025 šířky 5,50 m, ve zbývajícím úseku jednosměrná šířky 3,50 m, povrch betonová dlažba; doplněná podélnými parkovacími stáními a pěším chodníkem šířky 2,00 m.

#### **Koniklecová**

Místní komunikace – obytná zóna funkční třídy „D“. V severním úseku s oddělenými jízdními pásy pro oba směry, každý z pásů šířky 3,50 m, s živičným povrchem, doplněná podélnými parkovacími stáními a společným chodníkem šířky 2,25 m. V jižním úseku bude komunikace ponechána ve stávajícím šířkovém uspořádání (předpokládá se revitalizace povrchu v rámci samostatné dokumentace připravované obcí Květnice) a v rámci této dokumentace bude doplněna pěším chodníkem šířky 2,00 m.

#### **Promenádní okruh**

Pěší komunikace s proměnlivou šířkou, min. 2,25 m, povrch z texturovaného betonu. Promenádní okruh je úseky pěších chodníků napojen na okolní komunikace (úsek směrem k ul. Zázvorová, úsek k ul Koniklecová, propojovací chodník mezi bloky C – D).

#### **Zpevněné plochy náměstí**

V ploše náměstí mezi bloky A, D, F je vymezen soubor zpevněných ploch dlážděných kamennou pochozí dlažbou.

### **Sjezdy z pozemních komunikací**

Objekty podzemních garáží jsou přístupné rampami napojenými následovně:

- podzemní garáž pod objekty A – B bude napojena sjezdem z ul. Na Ladech, obousměrným, šířky nejméně 5,50 m a krytou vnitřní rampou;
- podzemní garáž veřejné části parkoviště bude napojena sjezdem z bezejmenné ulice, obousměrným šířky nejméně 5,50 m, a otevřenou rampou; rampa bude ohraničena zábradelními zdmi výšky max. 1,1 m s min. 50% transparentní výplní. Podzemní garáž pro rezidenční stání objektů C, D, E, F bude napojena sjezdem z ul. Na Ladech, obousměrným, šířky nejméně 5,50 m a krytou vnitřní rampou a sjezdem z Řeřichové ulice, obousměrným, šířky nejméně 5,50 m, a otevřenou rampou; soubor garáží může být navzájem propojen s veřejnou parkovací garáží.

Každý z rodinných domů a staveb občanského vybavení v bloku H je napojen sjezdem na pozemní komunikaci; u domů H1 až H7 a H12 až H21 bude mít šířku 4,50 m (pro umožnění souběžného vjezdu 2 automobilů na pozemek), u domů H8 až H11 bude mít šířku min. 2,5 m (vjezd s příjezdovou cestou k parkování v zadní části pozemku).

### **DOPRAVA V KLIDU**

Doprava v klidu je řešena v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění a ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací.

Parkování bude zajištěno parkovacími stáními vyhrazenými a veřejně přístupnými.

Rodinné domy budou mít parkovací stání na pozemku stavby v počtu 2 stání/dům.

Každá z bytových jednotek v objektech A, B, C, D, E, F bude mít vyhrazena 2 parkovací stání v podzemní garáži.

Pro zařízení občanské vybavenosti bude sloužit veřejné parkoviště v podzemní garáži. Příjezd do garáže je rampou z krátké spojky ke komunikaci III/01212, příjezd návštěvníků je tak dostatečně zřetelný, návodný a nezatěžuje dopravou okolní zástavbu. Podzemní veřejné parkoviště bude vybaveno vjezdovou/výjezdovou závorou. Výstup pasažérů na terén bude zajišťovat schodišťové jádro v objektu F. Parkoviště i přístup do něj bude přístupné v režimu 24 hod. denně.

Výpočet počtu stání pro komerční jednotky sleduje normovou hodnotu 1 stání/50 m<sup>2</sup> prodejní plochy (v případě rezervy pro obchodní funkci v 1. podzemním podlaží objektu F charakteru supermarketu činí návrh 1 stání/30 m<sup>2</sup> podlahové plochy).

Kapacita veřejné části podzemního parkoviště bude 81 stání (v případě využití komerčního prostoru v 1. podzemním podlaží objektu F může činit kapacita veřejného parkoviště až 115 stání).

Pro objekt obecního domu budou vyhrazena 4 stání na povrchu před objektem.

Zajištění potřeb parkování mateřské školy bude zajišťovat 5 stání na povrchu před objektem.

Pro návštěvníky obytného okrsku bude dále sloužit 20 stání na povrchu.

Celková bilance parkování je uvedena v přiložené tabulce.

## **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

V řešeném území se nachází stávající zaokruhovaná vodovodní síť, která bude zajišťovat také zásobování řešeného území. Na pozemku parc. č. 562/3 se nachází historický vrt, který byl dříve využíván pro zásobování obytných domů a v areálu statku se nachází bývalá studna. Oba zdroje nebudou nadále využívány. Stávající veřejné vodovodní řady budou doplněny o novou větev, umožňující zásobování řešených pozemků navrhovaných tímto regulačním plánem. Jedná se o:

– vodovodní řad DN 90 v ul. K Sibřině dl. 115,5 m

Ochranné pásmo nového vodovodního řadu bude 1,5 m od vnějšího líce potrubí na obě strany.

Jednotlivé objekty budou napojeny vodovodními přípojkami DN 32 – DN 63. Přípojky budou ukončeny na pozemku rodinného domu v typové vodoměrné šachtě o průměru 1,2 m; v případě bytových domů budou ukončeny vodoměrnou sestavou v 1. podzemním podlaží domu.

Celková potřeba vody pro území činí 34,7 m<sup>3</sup> vody/den.

## **KANALIZACE SPLAŠKOVÁ**

V obci je zřízena stoková síť, ukončená čistírnou odpadních vod (ČOV). V řešeném území budou důsledně odělovány splaškové a dešťové odpadní vody. Pro odkanalizování bloků určených k zástavbě je v regulačním plánu využito převážně stávající gravitační stokové sítě, doplněné o nové větve oddílné splaškové kanalizace:

– řad splaškové kanalizace S1 v ul. Na Ladech – jih DN 300, dl. 107,4 m, zaústěná do stávající stoky A6 v šachtě A6.13;

– řad splaškové kanalizace S v ul. Na Ladech – sever DN 300, dl. 60,9 m, zaústěná do stávající kmenové stoky A v šachtě A.22.

Ochranné pásmo nových kanalizačních stok činí 2,5 m od vnějšího líce potrubí na obě strany.

Jednotlivé objekty budou napojeny splaškovými přípojkami DN 150 – 200. Přípojky budou ukončeny na pozemcích staveb revizními šachtami DN 600.

Stávající kmenová stoka procházející podél břehu rybníka včetně ochranného pásma zůstane i po přeložení hlavní komunikace v území zachována.

## **KANALIZACE DEŠŤOVÁ**

Celé území patří do povodí potoka Výmola, který je v majetku Povodí Labe. Uvažovaný odtok dešťových vod z území ve výši 3 l/s/ha. To při velikosti řešeného území 3,58 ha vychází na odtok 10,75 l/s.

Srážkové vody spadlé na objekty je nutné v území zachycovat, akumulovat a následně využívat, jak předepisuje tzv. „suchá novela“ zákona č. 254/2001 Sb. platná od roku 2021. Ostatní srážkové vody je nutné v území zasakovat nebo regulovaně odpouštět do dešťové kanalizace.

U samostatně stojících rodinných domů budou veškeré dešťové vody při návrhové srážce likvidovány na pozemcích – zachycovány v domovních akumulačních nádržích a přebytečné vody vsakovány na pozemcích. Stejný způsob likvidace bude i u bytových domů, kde pro vsakování se použijí plastové vsakovací bloky. Pokud nebude možné



vsáknout celou srážku, např. u obj. D,F,G, tak likvidace dešťových vod bude probíhat pomocí retenčně-vsakovací nádrže s regulovaným odtokem do nově vybudované dešťové kanalizace. Přebytečné vody ze vsakovacích objektů u bytových objektů, při déle trvajících srážkách nebo přívalových srážkách, budou odvedeny do dešťové kanalizace, resp. u obj. A a B do rybníka.

Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch budou likvidovány převážně pomocí modrozelené infrastruktury v pásích zeleně se stromy.

Odvodnění stávající komunikací zůstane beze změny, tzn. ulice Na Ladech bude odvodněna do stávajícího příkopu, který je zaústěn do Mlýnského rybníka.

Dešťová stoka, označená jako D2, profilu DN 300 délky 263,72 m, bude vybudována ve stávající komunikaci v ulici Na Ladech a bude pokračovat v nové navazující komunikaci, která vede přes řešené území. Stoka je napojena na nově vybudovanou retenční nádrž RN 1

o retenčním objemu cca 146 m<sup>3</sup>, kde bude osazen regulátor odtoku nastavený na odtok 6,0 l/s. Stoka odvádí dešťové vody z nové komunikace a přilehlých ploch, regulovaný odtok z retenčně-vsakovací nádrže RVN1 a slepé komunikace v zástavbě rodinných domů.

Do této retenční nádrže je zaústěna i dešťová stoka, označená jako D1, profilu DN 300 délky 27,48 m, která odvádí přebytečné vody z domovní vsakovací nádrže VN1, určenou pro bytové obj. C a E, a ze zpevněných ploch v povodí této stoky.

Odtok z retenční nádrže RN1 je pomocí dešťové stoky, označené jako D, profilu DN 300 délky 116,20 m. Stoka je vedena mezi hrází Mlýnského rybníka a bývalého mlýna a pod hrází je zaústěna do potoka Výmola.

Navrženým řešením za využití modrozelené infrastruktury na veřejných pozemcích a retenční nádrže na dešťové stoce dojde k výraznému snížení odtoku dešťových vod z území.

Převedení přívalových srážek přes území Tento způsob odvádění dešťových vod je v souladu s územním plánem obce a bude projednán i se správcem potoka Výmola Povodí Labe.

Pro údržbu kanalizační sítě je nutné mít nad stokami manipulační prostor min. šířky 4,0 m.

Odtok z území byl vypočten na 10,75 l/s, přičemž do z retenční nádrže do potoka Výmoly bude odváděno jen 6,0 l/s. Zbytek ve výši 4,75 l/s je ponechán jako rezerva odtok z veřejných zpevněných ploch, které nelze z nového území zachytit v retenční nádrži a volně odtékají po terénu.

## **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

Do řešeného území stávající systémy centrálního zásobování teplem (CZT) nezasahují a ani se s jejich realizací nepočítá.

## **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Řešené objekty budou zásobeny novým distribučním vedením sítě elektrické energie, Koncepce zásobování řešeného území elektrickou energií se v řešeném území nemění. Ze stávající trafostanice budou vedena kabelová vedení, která smyčkově napojí všechna odběrná místa; přípojkové skříně budou osazeny v pilířích na hraně pozemků rodinných domů a v obvodových stěnách bytových domů. V místech křížení komunikací a sjezdů bude kabelové vedení uloženo do vhodné chráničky.



## VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Nové rozvody veřejného osvětlení budou zajišťovat osvětlení nových komunikací a veřejných ploch. Síť naváže na stávající soustavu veřejného osvětlení, která je v obci průběžně doplňována. Bude zřízeno nové veřejné osvětlení v překládané trase ulice Na Ladech a v napojené bezejmenné ulici. Přechody pro chodce přes ulici Na Ladech budou osvětleny příslušným osvětlením, splňujícím bezpečnostní požadavky.

Veřejná prostranství promenádního okruhu a náměstí budou nasvícena parkovými svítidly.

## SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Území bude napojeno na optické vedení společnosti Cetin. V lokalitě budou provedeny rozvody optických kabelů do jednotlivých objektů.

## ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Směsné odpady – netříděný komunální odpad, který bude produkován uživateli jednotlivých rodinných a bytových domů, bude shromažďován v plastových nádobách na pozemcích těchto domů a bude pravidelně odvážen.

Prostor pro situování nádob na separovaný odpad (papír, plast, sklo, nápojový karton, popř. bioodpad a další) bude zřízen v místě stávajícího sběrného místa v ul. Koniklecová a dále v blízkosti vjezdu do podzemních garáží při bezejmenné spojnici ul. Na Ladech a Koniklecová.

## d) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Regulační plán zajišťuje ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území, včetně navazujících území při jeho okraji.

Regulační plán rehabilituje zanedbaný a nepřístupný prostor bývalého statku a přeměňuje jej do podoby nového centra obce. Za tímto účelem soustřeďuje do jeho prostoru podstatné aktivity, které souvisejí s životem obce (prostor pro umístění obecního domu a dalších zařízení veřejné vybavenosti).

Navrhované uspořádání území vychází z půdorysné stopy dvora, který je charakterizován přibližně čtvercovým prostorem, polouzavřeným ze severu, západu a jihu, s akcentem na obytné stavbě v jihovýchodním cípu. Prostor dvora je na rozdíl od historického stavu řešen jako otevřený, čímž se stává hlavním veřejným prostranstvím obce. Vzniká tak nově artikulovaný **urbanistický prostor**, odpovídající svým měřítkem charakteru sídla. Nízkopodlažní zástavba respektuje okolí a hmotově vychází z typologie dřívějších staveb – převážně protáhlé půdorysy bytových domů se skloněnými fasádními rovinami 2. a 3. nadzemního podlaží, evokujícími dřívější krovy. Hmoty dosavadní dominanty obce – vily – je převzata jako prostorový limit nové zástavby v původní půdorysné stopě daného místa. Okolní bytové domy jsou navrženy s ohledem na respektování prostorových vztahů a návazností na okolní zástavbu. Výška objektů je

Stavební blok mezi ulicemi K Sibřině, Koniklecová a Na Ladech je určen k parcelaci s převažujícím užitím pro hmoty rodinných domů, za stanovených regulačních podmínek, které odpovídají parametrům okolí. Severní fronta bloku, která přiléhá k náměstí, je určena jako objekt vybavenosti a funkčně i prostorově vytváří jižní hranu hlavního veřejného prostranství.

Zapojení území do systému **obecní zeleně**, rekreační a volnočasové sítě je dosaženo vytvořením promenádního okruhu, který po vymístění automobilové dopravy z břehu **Mlýnského rybníka** umožní plné využití jeho potenciálu a zároveň snížení jeho environmentální zátěže od projíždějící dopravy. V centrální části území je ponechána dochovaná vzrostlá vegetace parkových úprav bývalé vily.

**Silnice III/0112** je navržena v nové trase, která umožní bezpečný pohyb aut a chodců; vstup silnice do prostoru dvora napomůže vytvoření atraktivního obchodního parteru přilehlých domů a celkově živého prostoru náměstí.

Stávající veřejná vybavenost se v řešeném území nenachází. Nově je navrhováno umístění samostatného objektu občanské vybavenosti (obecní úřad či jiná veřejná budova) a dále řada kapacit veřejné komerční vybavenosti (obchod a služby) v parteru navrhovaných objektů. Jako občanská vybavenost jsou v rámci plochy s rozdílným způsobem využití P03 územního plánu vymezeny stavební hmoty přiléhající ke komerčnímu centru, a to v příslušném poměru ploch vyžadovaných územním plánem. V ploše P02 je navrhována veřejná vybavenost v objektech A, B, C, D, E, F a G v rozsahu 3069 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, což představuje podíl 18,3 % na celkovém rozsahu 16 805 m<sup>2</sup> hrubých podlahových ploch hlavních funkcí. Podlahové plochy vybavenosti v 1. podzemním podlaží objektu F nejsou do této hodnoty započítávány. V ploše P03 je navrhována veřejná vybavenost v objektu H21 v rozsahu 1509 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, což představuje podíl 21,84 % na celkovém rozsahu 6909 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch hlavních funkcí.

Inženýrské sítě budou na území řešeného regulačním plánem ukládány v rámci veřejných prostranství v souladu s příslušnými technickými normami tak, aby byl minimalizován zásah do veřejného prostranství provozováním vedení a zejména jeho případnou rekonstrukcí. Trasy technické infrastruktury jsou vedeny v uličních prostranstvích, pokud možno rovnoběžně s hranou komunikace nebo s uliční čarou, křížení jednotlivých vedení navzájem a tras inženýrských sítí s komunikacemi budou v maximální možné míře navrhována jako kolmá. U širších veřejných prostranství budou minimalizovány diagonální trasy vedení technické infrastruktury. Trasy technické infrastruktury respektují navržené pásy pro výsadbu stromořadí.

## e) Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán vytváří podmínky pro revitalizaci dosavadního zanedbaného území bývalého velkostatku při zachování stávajících cenných charakteristik místa.

### **VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY**

Regulační plán respektuje významné krajinné prvky v širším zájmovém území, zejména Mlýnský rybník s navazující nivou a vytváří podmínky pro zlepšení jeho krajinného zapojení. Přeložením stávající místní komunikace dojde k vytvoření klidové zóny na západním břehu rybníka, což podpoří jeho environmentální funkci. V západní části pozemku parc. č. 574/2 je v souladu se zadáním regulačního plánu ponechána vegetační plocha pro rozvoj vzrostlé zeleně.

### **STROMOŘADÍ, SKUPINY STROMŮ A NOVÉ PARKY**

Ve směrné části regulačního plánu jsou v urbanizovaných prostorech ulic a náměstí na vhodných úsecích navrženy liniové výsadby listnatých stromů. Nové výsadby doplňují stávající vzrostlou zeleň, která bude v maximální možné míře ponechána. V prostoru náměstí je v místě podzemních garáží navržena vegetační skladba v mocnosti min. 500 mm substrátu pro pobytové trávničky. Vzrostlá vegetace je navrhována mimo podzemní objekty. V prostoru náměstí je rozsah podzemních podlaží omezen takovým způsobem, aby byla možná výsadba solitérního vzrostlého stromu poskytujícího stín v centrální části veřejného prostranství. Zatímco v jihovýchodním segmentu náměstí je zachována stávající vzrostlá vegetace v trávnickovém podkladu, severní a západní hrana náměstí jsou naopak exponovány vůči slunci a řešeny zpevněnou dlažbou. Vymezené výsadbové pásy limitují umístění prvků liniové technické infrastruktury a umožňují rozvoj kořenového systému nových stromů. Výsadbové pásy v ul. K Sibřině a Na Ladech sledují stávající výsadby, které jsou dle okolností doplněny či mírně upraveny.

Stávající vegetace na východní části pozemku parc. č. 574/2 je tvořena náletovou tyčevinou s ojedinělými vzrostlými stromy, situovanými převážně podél stávající ul. Na Ladech. Regulační plán navrhuje revitalizaci zeleně za použití vzrostlých dřevin vhodných druhově a habitem do pohledově exponované pozice v rámci sídla. Zástavba je v tomto prostoru odsazená od rybníka i od pozemní komunikace Na Ladech.

#### ***NAKLÁDÁNÍ S ODPADEM***

V řešeném území budou zřízena dvě veřejné stanoviště pro umístění nádob na separovaný odpad. Stanoviště budou umístěna v severozápadní a centrální části území a budou přístupná z přilehlé pozemní komunikace.

#### ***POVODŇOVÁ OCHRANA***

Řešené území se nachází mimo záplavová území vodních toků.

#### ***ARCHEOLOGICKÉ HODNOTY ÚZEMÍ***

Řešené území je územím s potenciálem výskytu archeologických nálezů. Tato skutečnost bude při stavební činnosti respektována a dle podmínek stanovených v průběhu projednávání této dokumentace a na ni navazující projektové přípravy bude před zahájením výstavby provedena součinnost s příslušným archeologickým pracovištěm.

#### ***PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY***

V řešeném území se nenacházejí pozemky spadající do územního systému ekologické stability (ÚSES). Součástí ÚSES je nicméně Mlýnský rybník, na nějž řešené území bezprostředně navazuje. Regulačním plánem nedojde ke zhoršení podmínek fungování ÚSES – odkloněním automobilové dopravy od břehu lze nicméně dosáhnout zlepšení biologických funkcí v litorálním pásu rybníka (možnosti klidového hnízdění v břehových partiích a pod.). Nové interakční prvky v řešeném území nejsou vymezovány, neboť stávající okolní souvislá urbanizace obklopující řešené území ze severu, západu a jihu neposkytuje možnost dalšího přírodě blízkého propojení.

## **f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

#### **OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

Z území jsou vyloučeny všechny funkce, které by mohly mít negativní vliv na lidské zdraví, zejména výrobní provozy, zdroje exhalací, vibrací a hluku a další rušící funkce nad rámec obytného prostředí.

#### **OCHRANA PŘED ŠKODLIVÝM PŮSOBENÍM HLUKU**

S ohledem na přítomnost silnice III/01212 jako zdroje hluku v území budou bytové jednotky vybaveny systémem nuceného větrání. Prostor před výplněmi otvorů obvodového pláště stavby se proto dle §2 odst. s) nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění nařízení č. 217/2016 Sb., nebude uplatňovat jako prostoru významný z hlediska pronikání hluku. Případné další funkce, vyžadující chráněný venkovní prostor, jako např. zařízení předškolní výchovy, mohou být umísťovány v polohách odlehklých od komunikace (blok E).

#### **OCHRANA PŘED ŠKODLIVÝM PŮSOBENÍM RADONU Z PODLOŽÍ**

Řešené území se nachází v lokalitě s nízkým radonovým rizikem. Pobytové prostory staveb budou chráněny před působením radonu z podloží pomocí souvislé vrstvy hlavní hydroizolace.

#### **POŽÁRNÍ OCHRANA**

V řešeném území budou zajištěny dostatečné zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro techniku integrovaného záchranného systému, včetně požárních vozidel (§ 29 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění). Stavební objekty, ke kterým je zajištěn přístup požárních jednotek, musí mít zajištěno zásobování vodou pro hašení, a to minimálně po dobu 30 minut. Zdrojem požární vody v lokalitě je Mlýnský rybník, nacházející se v bezprostředním sousedství řešeného území. Doplnkovými zdroji požární vody jsou odběrná místa požární vody z hydrantů na veřejném vodovodním řádu. Všechna odběrná místa (hydranty) požární vody jsou vyznačena v grafické části. Každý objekt je navržen tak, aby umožnil protipožární zásah vedený vnějškem nebo vnitřkem objektu, popř. současně oběma cestami.

### **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Jedná se zejména o vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství, která mají podstatný vliv na celkové urbanistické řešení území.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části.

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby za účelem zřízení přeložky komunikace III/01212 tak, aby bylo možné dosáhnout podstatného cíle regulačního

plánu, jímž je zajištění bezkolizního průtahu komunikace řešeným územím. S ohledem na veřejný zájem, který v případě nadřazené dopravní sítě převyšuje ostatní zájmy, se pro zajištění nezbytných majetkových práv zřizují veřejně prospěšné stavby:

Označení veřejně prospěšné stavby	Název veřejně prospěšné stavby	Výčet pozemků (k. ú. Květnice)	Rozloha [m <sup>2</sup> ]
VPS_1	Rozšíření ulice Na Ladech	562/2 562/3	
VPS_2	Přeložka ulice Na Ladech	st. 57/1 st. 57/2 st. 57/3 st. 126 574/2 695/5 734/4	

S ohledem na odlišný charakter severního a jižního úseku, kdy v jižní části se jedná o rozšíření komunikace, zatímco v severní části o plnou směrovou přeložku trasy, je veřejně prospěšná stavba rozdělena na dvojici samostatných staveb.

Právo veřejně prospěšné stavby VPS\_1 a VPS\_2 se zřizuje ve prospěch Středočeského kraje se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5.

## h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

U pozemků navržených pro předkupní právo se uvádí druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo, v souvislosti s ochranou centrální části území jako veřejného prostoru, s potenciálem umístění stavby občanské vybavenosti (obecní dům).

Regulační plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Označení veřejně prospěšné stavby	Název veřejně prospěšné stavby	Výčet pozemků (k. ú. Květnice)	Rozloha [m <sup>2</sup> ]
VPS_3	Stavba občanské vybavenosti	st. 57/1	
VPS_4	Veřejná prostranství náměstí	st. 57/1	
VPS_5	Veřejná prostranství nábřeží	st. 57/1, st. 57/3	

Předkupní právo pro veřejně prospěšnou stavbu VPS\_3 svědčí obci Květnice. Účelem předkupního práva je získání stavebního pozemku určeného pro výstavbu nového obecního domu s možným umístěním sídla obecního úřadu či libovolnou další aktivitou související s poskytováním obecních služeb (knihovna, informační centrum, přednáškové prostory, multifunkční sál a pod.).

Předkupní právo pro veřejně prospěšnou stavbu VPS\_4 svědčí obci Květnice. Účelem předkupního práva je výstavba nového centra obce (náměstí), včetně souvisejících úprav.

Předkupní právo pro veřejně prospěšnou stavbu VPS\_5 svědčí obci Květnice. Účelem předkupního práva je rozšíření nábrežního prostoru rybníka, respektující ochranné pásmo inženýrských sítí, zejména kanalizace.

## i) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahrazuje níže uvedená územní rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.

# II. Umístění staveb

## a) druh a účel umísťovaných staveb

Objekt A, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt B, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt C, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt D, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt E, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt F, stavba pro bydlení – bytový dům s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží

Objekt H1, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H2, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H3, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H4, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H5, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H6, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H7, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H8, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H9, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H10, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H11, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H12, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H13, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H14, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H15, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H16, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H17, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H18, stavba pro bydlení – rodinný dům

Objekt H19, stavba občanské vybavenosti – komerční

Objekt H20, stavba občanské vybavenosti – komerční

Objekt H21, stavba občanské vybavenosti – komerční

Poznámka: objekt G není předmětem umístění tímto regulačním plánem.

## b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

Tyto podmínky upřesňují obecné regulativy uvedené v části I. pro stavby, jejichž umístění regulační plán nahrazuje, zejména tedy urbanistické a architektonické podmínky pro zpracování projektové dokumentace a podmínky ochrany krajinného rázu (především

uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby, dále základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny a zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).

#### Bytový dům A

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 2411 m<sup>2</sup> s objektem B). Součástí objektu bude i hmota stávající vily bývalého statku.

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách, s obchodními jednotkami v 1 nadzemním podlaží
- počet bytových jednotek: max. 13
- objekt bude mít půdorysný tvar písmene „L“ o křídlech orientovaných k jihu a východu.
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží včetně předsazených boxů a zaobleného arkýře jižního křídla nepřesáhnou 33,0 x 17,5 m, u východního křídla 25 x 43,5 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); u východního křídla počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny jižní a severní fasády zešikmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,5 m
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 1222 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3359 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 258 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1222 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1091 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1046 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou; stávající vila bude zastřešena kombinacemi sedlové střechy a plochých střech a teras
- výšková úroveň ±0,000 = 273,400 m n.m.; výška atiky bude + 11,700 m; ~~výška hřebene stávající vily bude zachována.~~

#### Bytový dům B

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 2411 m<sup>2</sup> s objektem A)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách, s obchodními jednotkami v 1. nadzemním podlaží
- počet bytových jednotek: max. 4
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených boxů nepřesáhnou 22 x 25 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny jižní a severní fasády zešikmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,5 m.
- zastavěná plocha bude max. 430 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 1275 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 366 m<sup>2</sup>



- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 430 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 438 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 407 m<sup>2</sup>
- plocha krytých lodžii ve 2. nadzemním podlaží bude 20 m<sup>2</sup>, plocha krytých lodžii ve 3. nadzemním podlaží bude 20 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 272,800$  m n.m.; výška atiky bude + 11,700 m.

#### Bytový dům C

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 7988 m<sup>2</sup> s objekty D, E, F)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách, s jednotkou vybavenosti v 1. nadzemním podlaží
- počet bytových jednotek: max. 17
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 25 x 63,5 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny jižní a severní fasády zešíkmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,5 m.
- zastavěná plocha bude max. 1242 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3480 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 178 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1242 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1159 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1080 m<sup>2</sup>.
- plocha krytých lodžii ve 2. nadzemním podlaží bude 60 m<sup>2</sup>, plocha krytých lodžii ve 3. nadzemním podlaží bude 60 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 272,8$  m n.m.; objekt bude rozdělen do 3 výškových sekcí, sekce C.1 bude mít úroveň 1. nadzemního podlaží ve výšce +2,400 m, výšku atiky +14,100 m; sekce C.2 bude mít úroveň 1. nadzemního podlaží ve výšce +1,200 m, výšku atiky +12,900 m; sekce C.3 bude mít úroveň 1. nadzemního podlaží ve výšce  $\pm 0,000$  m, výšku atiky +11,700 m.

#### Bytový dům D

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 7988 m<sup>2</sup> s objekty C, E, F)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách; v 1 nadzemním podlaží objektu budou umístěny jednotlivé obchody
- počet bytových jednotek: max. 8
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží včetně předsazených boxů a vjezdu do garáží nepřesáhnou 28 x 52,8 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny jižní a severní fasády zešíkmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,9 m.
- zastavěná plocha stavby bude max. 1032 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2570 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 738 m<sup>2</sup>

- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1032 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 809 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 729 m<sup>2</sup>
- plocha krytých lodžii ve 2. nadzemním podlaží bude 40 m<sup>2</sup>, plocha krytých lodžii ve 3. nadzemním podlaží bude 40 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 274,200$  m n.m.; výška atiky bude + 12,000 m

#### Bytový dům E

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 7988 m<sup>2</sup> s objekty C, D, F)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách, s jednotkou vybavenosti (prostory pro předškolní výchovu) v 1. nadzemním podlaží
- počet bytových jednotek: max. 11
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 24,0 x 44,0 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny východní a západní fasády zešíkmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,5 m.
- zastavěná plocha bude max. 825 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2320 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 152 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 825 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 785 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 710 m<sup>2</sup>.
- plocha krytých lodžii ve 2. nadzemním podlaží bude 40 m<sup>2</sup>, plocha krytých lodžii ve 3. nadzemním podlaží bude 40 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 276,000$  m n.m.; výška atiky bude + 11,700 m

#### Bytový dům F

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 7988 m<sup>2</sup> s objekty C, D, E)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách; v 1. nadzemním podlaží objektu budou umístěny jednotlivé obchody; obchodní a skladové plochy jednotlivých obchodních prostor v 1. nadzemním podlaží budou rozšířeny také do 1. podzemního podlaží, kde ale nebudou umístovány samostatné jednotky.
- počet bytových jednotek: max. 12
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 24 x 67,5 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné); počínaje 2. nadzemním podlažím budou stěny východní a západní fasády zešíkmené, šířka domu mezi hlavními římsami v úrovni paty 2. nadzemního podlaží bude 19,0 m, šířka mezi střešními atikami bude 15,9 m.
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 1315 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3561 m<sup>2</sup>, z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 1137 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1315 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1181 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1066 m<sup>2</sup>.

- plocha krytých lodžií ve 2. nadzemním podlaží bude 60 m<sup>2</sup>, plocha krytých lodžií ve 3. nadzemním podlaží bude 60 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- výšková úroveň ±0,000 = 274,200 m n.m.; výška atiky bude + 12,000 m

#### Objekt občanské vybavenosti G

Objekt není regulačním plánem umisťován – bude umístěn samostatným územním rozhodnutím.

#### Rodinný dům H1

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,9 m od uliční čáry, min. 4,36 m od pozemku H21
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (273,700 m n.m.)

#### Rodinný dům H2

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,3 m od uliční čáry, min. 4,34 m od pozemku H3
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (273,700 m n.m.)

#### Rodinný dům H3

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,0 m od uliční čáry, min. 3,8 m od pozemku H2
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (273,850 m n.m.)

#### Rodinný dům H4

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H3, H12 a min. 4,0 m od pozemků H5 a H11
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou

- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (273,850 m n.m.)

#### Rodinný dům H5

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H4, H11 a min. 4,0 m od pozemků H6 a H7
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (274,000 m n.m.)

#### Rodinný dům H6

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H5 a H7
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (274,000 m n.m.)

#### Rodinný dům H7

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H5 a H8 a min. 4,0 m od pozemku H6
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (274,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H8

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H9 a H11 a min. 4,0 m od pozemku H7
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (274,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H9

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemku H10 a min. 4,0 m od pozemku H8
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou

- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,250 m n.m.)

#### Rodinný dům H10

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry a min. 4,0 m od pozemků H9 a H11
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,250 m n.m.)

#### Rodinný dům H11

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od pozemků H4, H10 a H12 a min. 4,0 m od pozemků H5, H7 a H8
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (276,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H12

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H2, H3 a H13 a min. 4,0 m od pozemků H4 a H11
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup> objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (276,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H13

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemků H11 a H12
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,900 m n.m.)

#### Rodinný dům H14

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 6,0 m od uliční čáry, min. 3,0 m od pozemku H15
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>

- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,900 m n.m.)

#### Rodinný dům H15

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,0 m od uliční čáry, min. 3,1 m od pozemku H14
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,700 m n.m.)

#### Rodinný dům H16

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 6,0 m od uliční čáry, min. 3,8 m od pozemku H17
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,700 m n.m.)

#### Rodinný dům H17

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 5,0 m od uliční čáry, min. 4,34 m od pozemku H16
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H18

Objekt bude mít 2 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 8,8 x 15,4 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 6,0 m od uliční čáry, min. 4,36 m od pozemků H20 a H21
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,500 m n.m.)

#### Objekt občanské vybavenosti H19

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 10,8 x 15,2 m

- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 405 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +12,000 m od úrovně ±0,000 (274,700 m n.m.)

#### Objekt občanské vybavenosti H20

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 10,8 x 15,2 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 405 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +12,000 m od úrovně ±0,000 (274,600 m n.m.)

#### Objekt občanské vybavenosti H21

Objekt bude mít 3 nadzemní podlaží, bez podsklepení

- objekt bude mít půdorysné rozměry max. 10,8 x 15,2 m
- objekt bude umístěn ve vzdálenosti min. 3,0 m od uliční čáry
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 135 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 405 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený plochou střechou
- maximální výška budovy nepřesáhne +12,000 m od úrovně ±0,000 (274,500 m n.m.)

## **c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

Stavby rodinných domů budou napojeny na veřejnou dopravní infrastrukturu sjezdy z pozemní komunikace. Každý sjezd bude mít šířku max. 6,5 m (2 vozidla). Stavby bytových domů budou napojeny na dopravní infrastrukturu sjezdy do podzemních garáží, a to obousměrným sjezdem šířky nejméně 5,5 m pro objekty A1, A2 a B, dvěma obousměrnými sjezdy šířky nejméně 5,5 m pro společnou parkovací podnož objektů C, F, G a jedním obousměrným sjezdem šířky nejméně 5,5 m pro společnou parkovací podnož objektů D, E.

Každý z objektů bude napojen na veřejnou kanalizační síť splaškovou přípojkou.

Každý z objektů bytových domů a objektu občanské vybavenosti bude napojen na dešťovou kanalizaci dešťovou přípojkou.

Každý z objektů bude napojen na veřejnou vodovodní síť vodovodní přípojkou.

Každý z objektů bude napojen na veřejnou distribuční síť elektrické energie.

Každý z objektů bude napojen na veřejnou telekomunikační síť.

## **d) podmínky pro změnu využití území**

Změny využití území podle §80 Stavebního zákona nejsou v řešeném území umísťovány.

## **e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území**

Změny vlivu užívání stavby na území podle §81 Stavebního zákona nejsou v řešeném území umisťovány.

## **f) podmínky pro vymezená ochranná pásma**

Stavbou nejsou zřizována nová ochranná pásma vyjma podmínek ochrany stanovených zvláštním předpisem.

## **g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

V řešeném území nejsou pozemky Územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezovány.

## **h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci)**

Etapizace je stanovena následujícím způsobem:

Řešené území je rozděleno na 4 výstavbové etapy, označené I., II., III. a IV. ve výkrese etapizace.

Etapa I., zahrnující stavební bloky D, F, G a páteřní infrastrukturu území, musí být realizována jako první etapa v uceleném rozsahu (vyjma stavebního bloku G).

Etapa II. zahrnuje stavební bloky C a E; etapa musí být realizována v uceleném rozsahu. Etapa může být realizována po dokončení etapy I. nebo zároveň s ní.

Etapa III. zahrnuje stavební bloky A, B; etapa musí být realizována v uceleném rozsahu. Etapa může být realizována po dokončení etapy I. nebo zároveň s ní.

Etapa IV. zahrnuje stavební blok H. Etapa může být realizována po dokončení etap I., II. a III. nebo zároveň s nimi.

Účelem takto stanovené etapizace je zajištění podmínky, aby nezbytná transformace centrální části území, mající podstatný dopad na založení nové urbanistické struktury, byla realizována již v první fázi po zahájení výstavby.



# ODŮVODNĚNÍ regulačního plánu

## a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Regulační plán je pořizován na žádost oprávněného žadatele, jímž je společnost Alcala Partners s.r.o. Malešická 2855/2b, 130 00 Praha 3, IČO: \_08988510, jakožto vlastník majoritní části území. Vyjma žadatele upravuje regulační plán poměry v území, v němž jsou vlastníky Obec Květnice se sídlem K Dobročovicům 35, 25084 Květnice , a Středočeský kraj se sídlem Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5, s právem hospodaření Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, Zborovská 81/11, 15000 Praha 5.

**<Tato verze územně plánovací dokumentace slouží jako podklad pro zahájení pořizování regulačního plánu. Informace o průběhu pořizování budou proto doplněny v dokumentaci před veřejným jednáním.>**

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb, v platném znění, O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, O obecných požadavcích na využití území. Návrh regulačního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídá příloze č. 11 vyhl. č. 500/2006 Sb. a je v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

## b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

### **Soulad regulačního plánu s Politikou územního rozvoje**

Platná Politika územního rozvoje (Aktualizace č. 4) je závazným dokumentem pro územně plánovací činnost. Aktualizace č. 4 je závazná od 1. 9. 2021.

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Návrh regulačního plánu naplňuje úkoly pro územní plánování, neboť v řešení problémů suburbanizace – kocepčním způsobem rozvíjí principy Politiky. Návrhem dochází k založení nového municipálního centra, a to nikoliv v rozvojových plochách formou extenzivního rozvoje do krajiny, ale transformací stávajícího brownfieldu uchovaného v centrální části obce. Při tom je významný podíl nově budovaných ploch určený pro stavby občanského vybavení, čímž jsou dány podmínky nejen k saturaci potřeb kvalitního příměstského bydlení v širším zázemí Prahy v samotném řešeném území, ale i ke zlepšení kvality služeb celé obce, v poslední dekádě zasažené negativními suburbanizačními vlivy.

Liniové stavby technické a dopravní infrastruktury, stanovené Politikou územního rozvoje, nemají na území řešené regulačním plánem vliv.

## Soulad regulačního plánu se Zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2. aktualizace) byly vydány dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje. Území řešené regulačním plánem má souvislost s plochou a koridorem nadmístního významu – „Přeložka silnice I/12“, který se nachází severním směrem ve vzdálenosti cca. 800 m. Stávající silnice III/01212 se totiž po vybudování MÚK Květnice na překládané trase I/12 stane hlavní přístupovou silnicí do obce Květnice i dalších sídel, spádovaných na tuto MÚK. Řešením navrhovaným regulačním plánem dojde k odstranění prostorové kongesce současné trasy, ke zvýšení bezpečnosti a zlepšení plynulosti provozu na této komunikaci. Zásady územního rozvoje pro územně plánovací dokumentaci řešeného území neukládají žádné bezprostřední úkoly.

## Soulad regulačního plánu s územním plánem

Územní plán Květnice byl vydán opatřením obecné povahy č. 1/2017, které nabylo účinnosti dne 15. 4. 2017. Aktuální znění územně plánovací dokumentace je po změně č. 2 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 11. 8. 2021.

Řešené území zahrnuje plochy přestavby P02 a P03. Pro obě plochy je vyžadována podrobnější územně plánovací dokumentace, již je tento regulační plán na žádost.

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití SK, DS, PV, ZS a ZV. Funkční a prostorové regulativy jednotlivých ploch jsou uvedeny níže.

### **SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční**

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

☐ **plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.**

Přípustné využití:

☐ **pozemky související dopravní a technické infrastruktury;**

☐ **pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.**

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

☐ **stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.**

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

☐ **nejsou vymezeny.**

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

☐ **maximálně 3 nadzemní podlaží;**

☐ **míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):**

– **min. index zeleně 0,3.**

V ploše SK jsou umísťovány rodinné domy, bytové domy a objekty veřejné vybavenosti. Dále pak plochy související technické a dopravní infrastruktury, vč. podzemních garáží. Stavby snižující kvalitu prostředí nejsou navrhovány, výrobní ani skladovací činnost nejsou účelem užívání žádného z objektů.

Podmínky prostorového uspořádání jsou splněny. Žádný z objektů nepřesahuje 3 nadzemní podlaží stanovená regulativem; výjimkou je pouze stávající objekt vily o podlažnosti 3 nadzemní podlaží a podkroví, který je ale navržen k odstranění a nahrazení umístěním nového objektu, splňujícího danou podlažnost.

Index zeleně je dodržen následujícím způsobem:

Pozemek	Výměra	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Index zastavěné plochy	Rozloha zeleně [m <sup>2</sup> ]	Index zeleně
A-B	3752	1649	0,44	1911	0,51
C-F	7517	4413	0,59	2291	0,3
G	431	240	0,56	191	0,44
H1	450	135	0,3	293	0,65
H2	454	135	0,3	290	0,64
H3	453	135	0,3	288	0,64
H4	452	135	0,3	287	0,63
H5	472	135	0,29	307	0,65
H6	494	135	0,27	329	0,67
H7	529	135	0,26	374	0,71
H8	450	135	0,3	233	0,52
H9	457	135	0,3	233	0,51
H10	450	135	0,3	229	0,51
H11	450	135	0,3	229	0,51
H12	454	135	0,3	284	0,63
H13	494	135	0,27	333	0,67
H14	470	135	0,29	301	0,64
H15	452	135	0,3	291	0,64
H16	453	135	0,3	284	0,63
H17	453	135	0,3	292	0,64
H18	450	135	0,3	281	0,62
H19	458	135	0,29	294	0,64
H20	451	135	0,3	287	0,64
H21	503	135	0,27	339	0,67

Všechny jednotlivé pozemky splňují požadavek indexu zeleně min. 0,3.  
Rodinné domy nepřesahují indexem zastavěné plochy hodnotu 0,3.

#### **DS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční**

(subtyp §9 vyhlášky 501/2006 Sb.)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

❑ samostatně vymezené plochy silniční dopravy, nezahrnuté do jiných druhů ploch, navrhované liniové stavby jsou v územním plánu zpravidla vyjádřeny formou koridoru.

Přípustné využití:

- ❑ pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací;
- ❑ pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a plochy doprovodné a izolační zeleně, chodníky, parkovací stání, zastávky;
- ❑ plochy garáží a parkingů;
- ❑ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ❑ pozemky ostatních veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- ❑ není stanoveno.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ❑ není určeno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ❑ výšková regulace zástavby:

- nová zástavba bude vždy řešena jako přízemní;

– dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany.

V ploše DS je zčásti (v jižním úseku) umisťována rekonstruovaná ulice Na Ladech; v severním úseku (navržená přeložka silničního tělesa) jsou na ploše DS umisťovány plochy veřejných prostranství, která splňují funkční definici plochy. V ploše DS není umisťována žádná zástavba pozemními stavbami, sjízdnost pro vozidla IZS je zajištěna komunikací v nové trase s komfortními šířkovými a rozhledovými parametry.

### **ZS ZELENĚ soukromá a vyhrazená**

(§3 vyhlášky 501/2006 Sb.,)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

Hlavní využití:

❑ plochy zeleně v sídlech, výjimečně i v nezastavěném území, obvykle oplocené, zejména zahrady a sady, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch.

Přípustné využití:

- ❑ hospodářské objekty spojené s využitím a údržbou ploch zeleně
- ❑ vodohospodářské stavby
- ❑ výstavba drobných staveb pro rekreaci a sport charakteru altánů a přístřešků;
- ❑ dětská hřiště;
- ❑ pozemky dopravní a technické infrastruktury pro napojení sousedních funkčních ploch nebo úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- ❑ bydlení;
- ❑ výroba a skladování;
- ❑ občanská vybavenost.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- ❑ není stanoveno.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ❑ výstavba drobných staveb omezena výškově na přízemní stavby a zastavěnou plochu do 25 m<sup>2</sup>;

❑ na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit :

- stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
- stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
- zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;

– bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

Plochy ZS v řešeném území představují jednak zahradu na jihovýchodním cípu vily, dále pak pás podél ulice řeřichová v severní části území. V jižní ploše ZS je umístěna oplocená zahrada objektu A (soukromá zeleň); dále pak do plochy zasahuje překládaná komunikace Na Ladech a její příslušenství, které naplňují definici přípustného využití (jedná se o úpravu parametrů stávajících sousedních pozemních komunikací, které k ploše bezprostředně přiléhají).

Plocha ZS v severní části je zčásti určena k využití jako zahrad objektu B, dále je na ní umístěna rampa sjezdu do garáže (dopravní infrastruktura pro napojení sousední funkční plochy ZS) a vyhrazené sportoviště (stavba pro rekreaci a sport; samotné vybavení sportoviště není předmětem umístění v rámci této dokumentace).

#### **ZV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň**

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

*Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:*

*Hlavní využití:*

❑ *plochy zeleně parkového charakteru umístěné na veřejných prostranstvích.*

*Přípustné využití:*

- ❑ *pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství;*
- ❑ *plochy s vysokým podílem zeleně, vodních ploch a toků v zastavěném území a v zastavitelných plochách (veřejná zeleň);*
- ❑ *pozemky související dopravní a technické infrastruktury.*

*Nepřípustné využití:*

*(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)*

- ❑ *bydlení;*
- ❑ *výroba a skladování;*
- ❑ *rekreace.*

*Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného a životního prostředí:*

- ❑ *pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.*

*Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:*

- ❑ *výšková regulace zástavby:*
  - *není stanovena.*
- ❑ *míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):*
  - *není stanovena.*

Plocha ZV tvoří menší trojúhelníkový cíp v centrální části území. V ploše je umístěna veřejná zeleň přiléhající k náměstí, dále pak pěší plochy veřejných chodníků zajišťující prostupnost a přístupnost území a rampový sjezd do veřejné podzemní garáže (naplňující definici „pozemek související dopravní infrastruktury“, neboť se jedná o veřejné zařízení, sloužící všem návštěvníkům území).

## PV VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

(§7 vyhlášky 501/2006 Sb.)

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

❑ **plochy pro umístění pozemků veřejných prostranství.**

Přípustné využití:

❑ **pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a veřejné zeleně;**

❑ **pozemky související dopravní a technické infrastruktury.**

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

❑ **bydlení;**

❑ **výroba a skladování;**

❑ **individuální rekreace.**

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

❑ **pozemky občanského vybavení slučitelné s funkcí veřejného prostranství – jmenovitě dětská hřiště a stánkový prodej.**

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

❑ **výšková regulace zástavby:**

- není stanovena.

❑ **míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):**

- není stanovena.

Plochy veřejných prostranství v řešeném území představují síť stávajících veřejných prostranství, regulačním plánem je potvrzeno jejich užívání a jsou na ně umísťovány výhradně stavby komunikací, jejich příslušenství a veřejné zeleně.

Územní plán pro celé území obce dále upravuje podmínky pro umísťování občanské vybavenosti, a to ustanovením kap. d.3):

c) Pro území smíšená obytná (SK) se stanovuje minimální podíl 20% podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení; s výjimkou plochy P02, kde se stanovuje podíl v minimální výši 10%.

Jelikož řešené území v rozsahu přestavbových ploch P02 a P03 je zahrnuto do ploch SK, regulativ se uplatňuje následujícím způsobem:

Plocha	Objekt	Podlažní plochy celkem [m <sup>2</sup> ]	- z toho plocha vybavenosti [m <sup>2</sup> ]
P02	A	3359	258
	B	1275	366
	C	3480	178
	D	2570	738
	E	2320	152
	F	3561	1137
	G	240	240
	<b>CELKEM</b>	<b>16805</b>	<b>3069</b>

P03	H1-19	4860	0
	H19-21	1215	1215
	<b>CELKEM</b>	<b>6075</b>	<b>1215</b>

V ploše P02 činí podíl veřejné vybavenosti  $3069 \text{ m}^2 / 16805 \text{ m}^2 = 18,3\%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P02 v rozsahu min. 10% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

V ploše P03 činí podíl veřejné vybavenosti  $1215 \text{ m}^2 / 6075 \text{ m}^2 = 20,0\%$ . Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P03 v rozsahu min. 20% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

Podrobnější podmínky pro území stanovuje územní plán zadáním regulačního plánu, který je vyhodnocen v následující kapitole.

## c) údaje o splnění zadání regulačního plánu

Regulační plán je zpracováván jako regulační plán na žádost (odst. 2 §62 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění), jeho zadání proto bylo součástí územního plánu Květnice, vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2017 ze dne 30. 3. 2017. Splnění zadání regulačního plánu je zhodnoceno dle jednotlivých bodů níže:

### 1. Vymezení řešeného území

*Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi ulicemi Koniklecová, K Sibřině, Na Ladech a Řeřichová a je zobrazeno ve Výkrese základního členění (I.1).*

Řešené území odpovídá vymezení provedenému v grafické části územního plánu. S ohledem na charakter dokumentace je v hlavním výkrese regulačního plánu zaznačeno samostatně řešené území a samostatně území dotčené stavbami související dopravní a technické infrastruktury.

### 2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

*Regulační plán musí obsahovat plochy:*

- ☒ Bydlení;
- ☒ Veřejných prostranství;
- ☒ Veřejné občanské vybavenosti;
- ☒ Sídlní zeleně;
- ☒ Dopravní a technické infrastruktury.

*Dále může regulační plán vymezovat plochy:*

- ☒ Komerční občanské vybavenosti;
- ☒ Pro sport a tělovýchovu.

Regulační plán obsahuje zadáním požadované využití pozemků. Samostatné plochy pro komerční občanskou vybavenost a sport a tělovýchovu nejsou vymezovány.

### 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

*Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné podmínky, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány rodinné domy a výjimečně bodové bytové domy o maximálně 3 nadzemních podlaží tzv. viladomy. Obytná zástavba bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání, jež jsou*

Závazné podmínky pro výšku zástavby a stavební čáry jsou zakresleny v grafické části a jejich regulativy popsány v textové části.

Typologie zástavby – rodinné domy objekty (H1 až H18) naplňují znění vyhlášky č. 501/2006 Sb.; umísťované domy jsou s ohledem na místní nadřazenou regulaci (plochy s funkčním využitím BI) omezeny na 2 nadzemní podlaží.

Objekty občanské vybavenosti H19-H21 mají v souladu s prostorovou regulací stanovenou pro plochy SK návrhovou výšku 3 nadzemních podlaží.

Bytové domy (objekty A-F) naplňují definici bytového domu dle vyhlášky, neboť více než polovina podlahových ploch v každém z objektů je určena pro bydlení. Navrhované prostorové uspořádání objektů řeší do značné míry protichůdné požadavky na zachování urbanistického charakteru protáhlých hmot bývalých zemědělských budov, které jsou v rozporu s „bodovými bytovými domy“, jak viladomy coby právně neurčitý pojem uvádí zadání regulačního plánu. Navržené objekty tedy sledují bodový charakter schodišťového jádra, s malým počtem jednotek (max. 17 bytových jednotek v případě domu C) a výraznou vazbou na venkovní pobytové prostory (předzahrádky, lodžie a balkony) odpovídající svým charakterem vilovému rodinnému bydlení. Jejich prostorové rozmístění zároveň sleduje původní urbanistické schéma, popřípadě co nejmenší a nejkompaktnější půdorysnou stopu pro dosažení souladu s uvedenou textací zadání. Kromě půdorysné stopy jsou objekty zapojovány do kontextu okolní zástavby a připodobňovány původnímu objemovému schématu také sbíhavým zešikmením fasád 2. a 3. nadzemního podlaží, evokujícím střešní roviny bývalých zemědělských staveb; štítové části objektů jsou mírně předsazené, za účelem dosažení vhodnějšího vizuálního zapojení do kontextu sídla.

Bytové objekty jsou limitovány výškou 3 nadzemní podlaží. U žádného bytového domu se nejedná o čistě bytovou funkci, každý z objektů (A-F) zároveň obsahuje v parteru (zcela či zčásti) prostory s účelem občanské vybavenosti, čímž přispívá k polyfunkčnosti území.

Prostor někdejšího velkostatku je tvořen vlastním vnitřním dvorem čtvercového uspořádání, obestavěným ze tří stran, otevřeným směrem k jihu; tuto formaci doplňuje druhý plán pozdějšího založení, jehož hospodářské budovy na parc. č. 129 a 130 se nacházejí severním směrem od jádrového dvora. Cílem návrhu je přiblížit se urbanisticky původní formě dvora jako centra aktivit, obklopeného objekty se souvislými fasádami.

Objekt A sestává ze dvou křídel propojených krčkem vjezdu do podzemních garáží. Jižní křídlo zachovává objekt historické vily včetně zaobleného arkýře, předstupujícího směrem do zahrady; severní křídlo má charakter viladomu, navazujícího směrem do dvora (náměstí) na linii vedlejších staveb původní vily, směrem k rybníku pak dosahuje budovy bez č.p. na parc. č. 57/3 (bývalý obecní úřad).

Objekt B je viladomem, doplňujícím severovýchodní nároží dvora; jedná se o půdorysně nejmenší stavbu v ploše P02, kompozičně dotvářející severovýchodní vstup do území. Objekt má 4 bytové jednotky.

Objekt D vychází z půdorysné stopy původního severního křídla velkostatku; jedná se o viladum o 8 bytových jednotkách, celý parter je určen pro vybavenost, je orientován do



dvora a tvoří spolu s parterem objektu F jádro obchodní vybavenosti nového urbanistického prostoru.

Objekt F je umístěn na místě bývalých stájí; oproti původní hmotě je mírně posunut směrem na západ tak, aby bylo dosaženo širšího uličního profilu ulice Koniklecové – toto řešení je vhodné i při zachování původní výšky objektu (výška navrhovaného objektu se shoduje s hřebenem původní střechy stájí), neboť umožňuje vytvoření žádoucího odstupu navazující zástavby rodinnými domy. V parteru je umístěna obchodní vybavenost, situovaná do vnitřního dvora/náměstí.

Objekt C je viladomem na místě původní zemědělské stavby na parc. č. 130. Jedná se o objekt o třech sekcích, které jsou výškově rozčleněny a sledují tak terénní konfiguraci.

Objekt E je viladomem o 11 jednotkách, navazujícím na hmotu objektu F a na původní stopu hospodářské budovy na parc. č. 129.

Soulad s podmínkami prostorového uspořádání funkčních ploch BI a SM (správně SV) je popsán v předešlé kapitole – soulad regulačního plánu s územním plánem.

Poměry veřejných prostranství jsou stabilizovány šířkovým uspořádáním definovaným v textové části a kótovaným v hlavním výkrese. V případě proměnných profilů je regulací stabilizován nejmenší profil.

#### *4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

*Regulační plán zajistí ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:*

- stavební objekty bývalého statku;*
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;*
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;*
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;*
- cenná kulturní krajina;*
- silnice III/01212.*

*Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.*

*Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přilehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.*

*Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.*

*Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III.třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.*

Veřejný prostor západního břehu Mlýnského rybníka je po vymístění nežádoucí automobilové dopravy nově tvořen širokou pěší promenádou, která přispěje ke zlepšení biologických funkcí rybníka a na něj vázaného ÚSES a zároveň naváže na síť pěších koridorů všech navazujících veřejných prostranství. Pěší promenáda je zokruhovaná, od břehu rybníka vstupuje do prostoru náměstí, v němž vytváří soudobou urbanistickou vrstvu – propojení všech prostor a dějů (společenského – náměstí i přírodního – rybník a navazující zeleň).

Kolizní místa na silnici III/01212 jsou zcela eliminována novou přeložkou trasy do prostoru hlavního náměstí, kudy silnice prochází v optimálních rozhledových i směrových poměrech. Na nové trase jsou vytvořeny autobusové zastávky pro zajištění obsluhy

nového jádrového území obce, s bezkolizním zálivovým uspořádáním. Přechod přes novou trasu silnice III/01212 zajišťují úrovnňové přechody pro pěší v místech křížení s pěší promenádou.

Urbanistická dispozice sleduje jako ústřední motiv nové náměstí – vymezené na čtvercové ploše o rozměrech cca. 65 x 65 m v doslovném prostoru bývalého velkostatku. Objekty jsou řazeny po obvodu tohoto prostoru, hmotově se jedná vesměs o stavby na protáhlém půdorysu, odpovídajícímu původnímu venkovskému urbanistickému schématu středočeské vesnice. Objekty sledují významovou linii území – v ose příjezdu se nachází na stávajícím půdorysu hlavní objekt (budova A), byť s respektem k platným regulativům snižená na 3 nadzemní podlaží. Objekty C a E pak vytvářejí druhý plán, opět ve stopě stávajících hospodářských budov.

Výškové uspořádání nových objektů o 3 nadzemních podlažích sleduje římsu stávající hospodářské budovy v západní části území (viz rozvinuté řezy). Hmoty objektů je od 2. nadzemního podlaží ustupující – zešikmená směrem vzhůru, čímž je dosaženo lepší a plynulejší vazby na navazující sousední zástavbu.

Novým vstupem do urbanistického prostoru je přemístění dnešní silnice III/01212 do vnitřní části dvora/náměstí. Toto uspořádání nicméně odpovídá historickému provozu, kdy dvůr byl postaven v ose dnešní ul. Na Ladech a primárně fungoval jako průjezdný, s druhotně vyvinutou dnešní silnicí na břehu rybníka. Ostatně zadní výjezd ze dvora je jasně patrný na snímku stabilního katastru (1841), viz níže. Regulačním plánem se tedy do značné míry rehabilituje rurální komunikační struktura v území, s přihlédnutím k aktuálním potřebám a možnostem.



Ilustrace 1: Snímek bývalého velkostatku na mapě Stabilního katastru (1841)

Východní část pozemku parc. č. 574/2 k. ú. Květnice je v současné době porostlá náletovou vegetací vesměs keřového patra, stromy jsou zastoupeny pouze po obvodu pozemku podél silnice III/01212. Navrhované řešení respektuje požadavek na vizuální ozelenění tohoto nároží na vstupu do území ze severu, oproti předešlým návrhům proto

ustupuje s objektem C a vytváří tak prostor pro výsadbu nové vzrostlé stromové výsadby na ploše navrhovaných zahrad, a to jak domu C, tak i domu B. Stromy podél stávající trasy silnice III/01212 (nově pobřežní promenáda) budou zachovány.

*5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury*

*Regulační plán nově vymezí plochy místních komunikací a veřejných prostranství včetně návrhu organizace dopravy, a to s důrazem na odstranění problémů na úseku silnice III/01212 při východní hranici řešeného území (absence chodníků, nedostatečné parametry hlavního dopravního prostoru, rozhledové trojúhelníky).*

*Regulační plán vyhodnotí stav inženýrských sítí a objektů; navrhne přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.*

*V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanoví funkční plochu pro umístění základní veřejné vybavenosti.*

Návrh regulačního plánu představuje oproti zadání, které uvažovalo s dílčími optimalizačními úpravami na stávající nevyhovující komunikaci, podstatně komplexnější řešení, spočívající v přeložce komunikace III/01212 do centra řešeného území. Nová trasa III/01212 v optimálním šířkovém uspořádání tak umožňuje nejen plynulý průjezd dopravních toků územím, se zajištěním bezpečného pohybu pěších, ale vytváří výhradně pěší promenádu podél břehu Mlýnského rybníka.

V řešeném území je navrženo doplnění chybějících řadů vodovodu a splaškové kanalizace a je navrženo dešťové odkanalizování s retenčními nádržemi.

Plocha pro umístění veřejné občanské vybavenosti je vymezena v centrální části území, v jihozápadním segmentu nového náměstí, v pozici odpovídající významu místa.

*6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření*

*Regulační plán vymezí veřejně prospěšné stavby v rozsahu nezbytném pro realizaci řešení, navrženého regulačním plánem. Budou to zejména některé stavby dopravní a technické infrastruktury a veřejná prostranství.*

*Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části a popsány v textové části. U pozemků navržených pro předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, čísla parcel, jejich katastrální území a druh evidence.*

Regulační plán navrhuje v souladu se zadáním vybrané veřejně prospěšné stavby za účelem zajištění přestavby veřejných prostranství a souvisejících infrastrukturních staveb. Oprávněné veřejně prospěšné subjekty (koneční nabyvatelé) jsou součástí identifikace jednotlivých VPS.

*7. Požadavky na asanace*

*Nejsou stanoveny.*

Požadavky na asanace se neuplatňují, neboť pro celé území je vydáno platné rozhodnutí o odstranění staveb, ze dne 22. 6. 2009 č.j. K/221/09/Bul. Asanace území včetně likvidace nebezpečných látek bude provedena před zahájením realizace přestavby území.

*8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)*

*Zpracovatel vyhodnotí v návrhu Regulačního plánu respektování zvláštních právních předpisů a v případě, že bude změnami dotčen jejich obsah, navrhne potřebná opatření schválená příslušným dotčeným orgánem.*

Navrhované řešení nevyžaduje přijímání speciálních opatření v oblasti ochrany veřejného zdraví, požární a civilní ochrany, ochrany a bezpečnosti státu, geologických a

hydrologických jevů. Případné požadavky uplatněné dotčenými správními orgány budou vypořádány v dokumentaci pro veřejné projednání.

*9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí*

*Regulační plán nahradí níže uvedená územní rozhodnutí:*

- rozhodnutí o umístění stavby splaškové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby dešťové kanalizace včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby vodovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby plynovodu včetně přípojek;
- rozhodnutí o umístění stavby pozemních komunikací;
- rozhodnutí o dělení a scelování pozemků;
- rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů;
- rozhodnutí o umístění stavby sadových úprav;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního vedení VN a NN a trafostanice;
- rozhodnutí o umístění stavby sítí elektronických komunikací;
- rozhodnutí o umístění stavby venkovního osvětlení.

Regulační plán nahrazuje výše uvedená územní rozhodnutí. Jejich rozsah je převzat do znění textové části regulačního plánu.

*10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořízení regulačního plánu spojují*

*Na základě stanoviska dotčeného orgánu nevyžaduje regulační plán posouzení EIA.*

Regulační plán nevyžaduje posouzení EIA.

*11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci*

*Podmínkou vydání územního rozhodnutí samostatně vydaného nebo regulačním plánem nahrazeného bude plánovací smlouva mezi stavebníkem (nebo vlastníkem nemovitosti) a obcí Květnice, která definuje práva a povinnosti stavebníka a obce při převzetí veřejné infrastruktury do správy obce.*

Plánovací smlouva bude nedílnou součástí vydaného regulačního plánu.

*12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Regulační plán je uspořádán v souladu se zadáním a požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

## d) zdůvodnění navržené koncepce řešení

Navržená koncepce respektuje požadavky zadání regulačního plánu a územního plánu. Koncepce řeší přestavbu areálu bývalého statku na soudobé urbanizované jádro obce, čímž vytváří centrum se soustředěnou vybaveností.

Urbanistická morfologie prostoru vychází z koncepce bývalého dvora, který se stává novým veřejným prostranstvím – náměstím v centru řešeného území. Prostorem je vedena přeložka komunikace III/01212, která zajišťuje širší dopravní napojení obce a odklonem od dosavadní břehové čáry rybníka dává předpoklady k revitalizaci přírodního a rekreačního prostředí vodní plochy. Spojení centra s parkovými plochami a rybníkem zajišťuje nově vkládaný tvar – promenáda pro pěší, která rovněž spojuje pěší vazby z navazující zástavby a přivádí tak pasanty do centra území.

Hmotové řešení zástavby kolem náměstí vychází z historických půdorysných stop a respektuje první plán (domy obestavující náměstí vč. půdorysného přepisu vily v jihovýchodním nároží) i druhý plán (objekty B, C, E řazené rovnoběžně s prvním plánem, opět v duchu historického rozvoje druhotných zemědělských nádvoří). Vybavenost je

soustředěna podél všech stran náměstí, specifické funkce jsou dále umístěny i v parteru objektů druhého plánu (klidová orientace zařízení pro předškolní výchovu, sportovní vybavenost ve vazbě na hřiště).

Jižní část lokality je tvořena zástavbou dvojdomů, orientovaných podél ulic Na Ladech, Koniklecová a K Sibřině. Dvojdomy vytvářejí stavební blok velikostí přiměřený navazující rezidenční zástavbě. V severní části, ve vazbě k náměstí, je při užití analogických stavebních hmot i v tomto bloku navržena funkce vybavenosti.

## e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

V řešeném území se pozemky ZPF vesměs nenacházejí, převaha území je tvořena pozemky druhu ostatní plocha. Přesto jsou záměrem vyžadovány v omezené míře zábory ZPF.

Trvalý zábor pozemků ZPF udává následující tabulka:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
734/4	726	22601	III.	Realizace přeložky silnice III/01212 a související pěší zpevněné plochy veřejných prostranství

Záměr dále vyžaduje dočasný zábor pozemku ZPF s délkou trvání do 1 roku pro účely vybudování sítí technické infrastruktury:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m <sup>2</sup> ]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
581/1	726	27101	V.	Realizace dešťové kanalizace včetně zaústění do vodoteče

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa.

## f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb

<bude doplněno na základě závazného stanoviska Hasičského záchranného sboru v dokumentaci před veřejným projednáním.>