

# REGULAČNÍ PLÁN

## KVĚTNICE

TEXTOVÁ ČÁST

# REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

09/2025

## Záznam o účinnosti

Vydal:	Zastupitelstvo obce Květnice
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Eva Tábořská
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:	Ing. arch. Miroslav Šajtar, autorizace ČKA 04 362
Podpis:	otisk úředního razítka:

## Opatření obecné povahy č. ...

### REGULAČNÍ PLÁN KVĚTNICE

Zastupitelstvo obce Květnice příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

v souladu s § 171- § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,  
ve znění pozdějších předpisů,

svým usnesením č. .... ze dne .....

**vydává**

Regulační plán Květnice.

# NÁVRH regulačního plánu

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.

I.

## a) Vymezení řešeného území

Řešené území bylo vymezeno zadáním regulačního plánu Květnice (RP1). 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.

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, 562/1 (část), 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), 745/9, 753/1 (část), 753/17, 753/18 (část), 754/9 (část).

V rozsahu vymezeného řešeného území upravuje regulační plán poměry pro uspořádání území a umístění staveb 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). Všechny tyto pozemky dotčené souvisejícími zábory jsou ve vlastnictví veřejných subjektů.

## 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.

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.

### **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, H (severní část)**

###### 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 vyhlášce. Srážkové 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 za předpokladu splnění hygienických požadavků na chráněný venkovní prostor staveb);
- 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: 2 nadzemní podlaží + 1 podkrovní podlaží
- výška stavby vedlejší (doplňkové) stanovena jako maximální: 1 nadzemní podlaží
- tvar střechy hlavní stavby: šikmá střecha se sklonem min. 26°
- tvar střechy vedlejší stavby: plochá střecha, šikmá střecha
- 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 veřejného prostranství; podíl průhledných ploch musí činit 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. U tohoto objektu je přípustné zachování stávající podlažnosti 3 plná nadzemní + 1 podkrovní podlaží a původní konfigurace plochých a šikmých střech.

## **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. Objekt bude umísťován jako stavba v proluce, tzn. požadavky na vzájemné odstupy staveb (zejména vůči podzemnímu podlaží objektů C a D) se neuplatní.

Odstavná a parkovací stání pracovníků a návštěvníků občanské vybavenosti objektu G jsou umístěna na přilehlé pozemní komunikaci. Kapacita parkování bude odpovídat příslušné vyhlášce.

Srážkové 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: 2 nadzemní podlaží
- tvar střechy hlavní stavby: plochá střecha nebo šikmá střecha
- 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 veřejného prostranství; podíl průhledných ploch musí činit min. 50 % plochy.

## **Pozemky bydlení v rodinných domech**

## Stavební blok H (jižní část)

### 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 parkování bude odpovídat příslušné vyhlášce.

Srážkové 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>
- 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
- koeficient zastavěné plochy pozemku nepřekročí 30 % plochy pozemku
- výška stavby stanovena jako maximální: 2 nadzemní podlaží a 1 podkrovní podlaží
- tvar střechy stavby: šikmá střecha se sklonem min. 26°
- 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 1,60 m od upraveného terénu veřejného prostranství; podíl průhledných ploch musí činit 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.

Likvidace srážkových vod bude řešena 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.

## CELKOVÉ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Objekty v řešeném území jsou navrhované jako jednotný architektonický soubor. Vnější podoba objektů je uzpůsobena místním podmínkám – architektonický výraz respektující příměstský charakter obce, s prostorovým zdůrazněním severní části území v podobě formující nové centrum obce. Bytové domy jsou o dvou nadzemních podlažích a podkroví, zastřešené sklonitou střechou s hřebenem probíhajícím v převažujícím délkovém směru objektu, přičemž střešní krajina je prolamována pultovými vikýři v míře úměrné hmotě objektu (do 50% délky střechy, viz podrobnější specifikace regulace). Fasáda bytových domů je prolamována vystupujícími a ustupujícími hmotami. Stávající objekt historické vily je zachován v původním hmotovém a architektonickém uspořádání. Rodinné domy jsou řešeny v podobě dvojdomů o dvou nadzemních podlažích, zastřešené sedlovou střechou s okapní orientací do ulice.

## MATERIÁLOVÉ A TECHNICKÉ ŘEŠENÍ

Navrhované objekty jsou konstrukčně jednoduché stavby, zděné, popř. betonové monolitické konstrukce s betonovými stropy a dřevěnými krovky. Podzemní stavby budou řešeny jako monolitické železobetonové vany opatřené hydroizolací odolnou proti tlakové vodě a působení radonu z podloží. Fasády objektů budou zateplené kontaktním zateplovacím systémem (ETICS) a opatřeny tenkovrstvou omítkou světlé barvy; pro zdůraznění vybraných architektonických prvků (do 20% plochy fasády) lze užít doplňkových povrchových materiálů – obklad kámen, keramické pásy, dřevo, popř. kov. Střešní krytina bude plechová, v případě objektu A1 pálená keramická. Výplně dveřních a okenních otvorů budou dřevěné, popřípadě hliníkové.

Povrchy veřejných prostranství jsou navrhovány v rozdílných materiálových provedeních v závislosti na charakteru a účelu povrchu.

**Živičné povrchy** jsou navrženy pro páteřní komunikaci v území – přeložku ul. Na Ladech. Živičný kryt je navržen rovněž pro stávající nebezpečné povrchy ulice Koniklecová (od křížení s ul. Kontryhelovou po ul. K Sibřině). Obruby jsou betonové.

**Betonová dlažba** z kostek 20x10 cm je navržena pro doplňkové komunikace – propojovací spojku mezi ul. Na Ladech a Koniklecová, uliční větev směrem k rybníku (v bývalé stopě ul. Na Ladech). Betonová dlažba je doplněna betonovou obrubou.

Betonová dlažba ploch pro pěší bude provedena rovněž z dlažebních kostek 20x10 cm.

Parkovací stání ve veřejném prostranství budou provedena dlažbou **zatravnovací**, umožňující vsakování srážek; jedná se o typové čtvercové formáty s distančními výstupky, plocha pro však min. 25% plochy zádlažby.

**Centrální pěší promenáda** bude provedena jako litý kartáčovaný betonový povrch, probarvený ve hmotě. Obruba bude tvořena ocelovou pásovinou.

Vybrané plochy centrálního náměstí a přilehlé ulice Na Ladech budou z kamenné dlažby – žulová kostka 8/10 cm, s žulovými obrubami.

## c) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Tyto podmínky stanovují podrobné regulativy, 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 A1

Objekt má 3 nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (součást společné podnože o celkové ploše max. 1962 m<sup>2</sup> s objekty A2 a B). Jedná se o stávající objekt, jehož podlažnost se nemění.

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách
- počet bytových jednotek: max. 3
- objekt má půdorysný tvar obdélníkový s předsazenou apsidální hmotou jídelny.
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží včetně předsazené hmoty jídelny nepřesáhnou 24,6 x 17,5 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 308 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 869 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 308 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 265 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 205 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha podkrovního podlaží bude max. 91 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešen kombinacemi sedlové střechy a plochých střech a teras
- výšková úroveň ±0,000 = 273,400 m n.m.; výška hřebene stávající střechy nebude překročena.

### Bytový dům A2

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 1962 m<sup>2</sup> s objekty A1 a B).

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách
- počet bytových jednotek: max. 12
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží včetně předsazených boxů nepřesáhnou 38,34 x 27,0 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 782 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2172 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 782 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 709 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 681 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice (přeložka ul. Na Ladech/náměstí)
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře

budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.

- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 273,400$  m n.m.; výška hřebene střechy bude  $+ 13,000$  m-

#### Bytový dům B

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 1962 m<sup>2</sup> s objekty A1 a A2)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách
- počet bytových jednotek: max. 6
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených boxů nepřesáhnou 23,6 x 21,8 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha bude max. 413 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 1107 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 413 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 347 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 347 m<sup>2</sup>
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice (přeložka ul. Na Ladech)
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 272,800$  m n.m.; výška hřebene střechy bude  $+ 13,000$  m.

#### Bytový dům C

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 2570 m<sup>2</sup> s objektem E)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách
- počet bytových jednotek: max. 18
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 22,5 x 63,7 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha bude max. 1323 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3619 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1323 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1186 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1110 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice (přeložka ul. Na Ladech)
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.
- objekt bude rozdělen do 3 výškových sekcí, sekce C.1 bude mít úroveň  $\pm 0,000 = 275,2$  m n.m., výška hřebene střechy nepřesáhne  $+13,0$  m; sekce C.2 bude mít

úroveň  $\pm 0,000 = 274,0$  m n.m., výška hřebene střechy nepřesáhne  $+13,0$  m; sekce C.3 bude mít úroveň  $\pm 0,000 = 272,8$  m n.m., výška hřebene střechy nepřesáhne  $+13,0$  m.

#### Bytový dům D

Objekt bude mít 2 plná nadzemní nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 4759 m<sup>2</sup> s objektem F)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách; v 1 nadzemním podlaží objektu budou umístěny prostory vybavenosti s účelem užívání jednotlivé obchody a služby.
- počet bytových jednotek: max. 8
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží včetně předsazených boxů a vjezdu do garáží nepřesáhnou 26,1 x 54,1 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha stavby bude max. 1090 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2764 m<sup>2</sup>; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 833 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1090 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 861 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 813 m<sup>2</sup>
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 625 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice (přelozka ul. Na Ladech)
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 274,200$  m n.m.; výška hřebene střechy nepřesáhne  $+13,600$  m

#### Bytový dům E

Objekt bude mít 2 plná nadzemní nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 2570 m<sup>2</sup> s objektem C)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách
- počet bytových jednotek: max. 12
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 18,2 x 46,3 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha bude max. 850 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2381 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 850 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 789 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 742 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou okapovou stranou do ulice Koniklecová
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře

budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.

- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 276,000$  m n.m.; výška hřebene střechy nepřesáhne + 13,000 m

#### Bytový dům F

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 4759 m<sup>2</sup> s objektem D)

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách; v 1. nadzemním podlaží objektu budou umístěny prostory vybavenosti s účelem užívání jednotlivé obchody a služby; 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 67,6 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 1344 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3715 m<sup>2</sup>, z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 1184 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti v 1. podzemním podlaží bude 1006 m<sup>2</sup>.
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1344 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1225 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1146 m<sup>2</sup>.
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 888 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou okapovou stranou do ul. Koniklecová
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.
- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 274,200$  m n.m.; výška hřebene střechy nepřesáhne + 13,600 m

#### Objekt základní občanské vybavenosti G

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží

- objekt bude určen k funkci základní občanské vybavenosti – účelem užívání je veřejná správa
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží nepřesáhnou 12 x 24 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha bude max. 240 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 480 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 240 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 240 m<sup>2</sup>
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. a 2. nadzemním podlaží bude celkem 360 m<sup>2</sup>.
- objekt bude zastřešený plochou střechou

- výšková úroveň  $\pm 0,000 = 273,500$  m n.m.; výška atiky střechy nepřesáhne + 8,500 m

#### 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. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,8 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně  $\pm 0,000$  (273,850 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. 3,0 m od uliční čáry, min. 4,0 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně  $\pm 0,000$  (273,850 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. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,0 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně  $\pm 0,000$  (274,000 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 H5 a 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně  $\pm 0,000$  (274,000 m n.m.)

#### Rodinný dům H5

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. 4,3 m od pozemku H4
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (274,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H6

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. 5,2 m od pozemku H7 a min. 4,3 m od pozemku H4
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (274,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H7

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. 6,2 m od pozemku H6 a min. 4,3 m od pozemku H4
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (275,250 m n.m.)

#### Rodinný dům H8

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. 6,2 m od pozemku H9 a min. 4,3 m od pozemků H4 a H 11
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,000 m od úrovně ±0,000 (275,250 m n.m.)

#### Rodinný dům H9

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. 6,2 m od pozemku H8 a min. 4,3 m od pozemku 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (276,50 m n.m.)

#### Rodinný dům H10

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 a min. 4,3 m od pozemku 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (276,500 m n.m.)

#### Rodinný dům H11

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 a min. 3,0 m od pozemků H8, H9 a H10
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (275,900 m n.m.)

#### Rodinný dům H12

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 a min. 3,0 m od pozemku H13
- 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (275,900 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. 3,0 m od uliční čáry, min. 4,0 m od pozemku 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (275,700 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. 3,0 m od uliční čáry, min. 3,8 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 sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice
- maximální výška budovy nepřesáhne +8,500 m od úrovně ±0,000 (275,700 m n.m.)

#### Bytový dům H 15

Objekt bude mít 2 plná nadzemní podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží

- objekt bude určen k trvalému bydlení v bytových jednotkách; v 1. nadzemním podlaží objektu budou umístěny prostory vybavenosti s účelem užívání jednotlivé obchody a služby
- počet bytových jednotek: max. 10
- celkové půdorysné rozměry 1. nadzemního podlaží stavby včetně předsazených vstupních boxů nepřesáhnou 28 x 69,7 m (nepočítaje v to stavební prvky před stavební čarou tam, kde je to dle regulativů prostorového uspořádání přípustné)
- zastavěná plocha nadzemních podlaží bude max. 1649 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3323 m<sup>2</sup>, z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 1409 m<sup>2</sup>
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1649 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 864 m<sup>2</sup>, hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 810 m<sup>2</sup>
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 1057 m<sup>2</sup>.
- objekt bude osazen na podnoží podzemního podlaží o ploše max. 2133 m<sup>2</sup> a rozměrech max. 44,8 x 69,7 m
- objekt bude zastřešený sedlovou střechou o sklonu min. 26°, orientovanou štítovou stranou do ulice Na Ladech
- v podkroví budou umístěny vikýře pultového tvaru; výška okapové hrany bude vystupovat do výšky max. 2,5 m nad úroveň okapové hrany celé střechy, vikýř bude probíhat v součtu v délce max. 50% délky okapové hrany objektu. Vikýře budou půdorysně ustoupeny od okapové hrany střechy takovým způsobem, aby okapová hrana střechy probíhala podél celého objektu bez přerušení.
- maximální výška budovy nepřesáhne +13,600 m od úrovně ±0,000 (274,700 m n.m.)

## d) 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 vyhodnocuje stav inženýrských sítí a objektů; navrhuje přeložky sítí a umístění nezbytných staveb a zařízení technické infrastruktury.

V rámci řešení koncepce občanské vybavenosti regulační plán stanovuje 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. Ulice Koniklecová je napojena do stávajících vysazených obrub. 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 určených pro autobusové zastávky s výškou nástupní hrany 200 mm.

**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 obousměrná, šířky 3,5 m s výhybnami, dlážděná, doplněná podélnými parkovacími stáními a vyhrazeným prostorem pro pěší 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 a rezidenčních stání objektů D, F 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. Dále pak bude napojena sjezdem z ul. Na Ladech, obousměrným, šířky nejméně 5,50 m;
- podzemní garáž pro rezidenční stání objektů C a E bude napojena sjezdem z Řeřichové ulice, obousměrným, šířky nejméně 5,50 m, a otevřenou rampou;
- podzemní garáž pro bytový dům H15 bude napojena sjezdem z ul. Koniklecové obousměrným, šířky nejméně 5,50 m, a krytou rampou.

Každý z rodinných domů H1 – H14 je napojen sjezdem na pozemní komunikaci; každý sjezd bude mít šířku 4,50 m (pro umožnění souběžného vjezdu 2 automobilů na pozemek).

#### **DOPRAVA V KLIDU**

Doprava v klidu je řešena v souladu s požadavky vyhlášky č. 146/2024 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.

Ačkoliv podle vyhlášky pro potřeby bytů v bytových domech postačuje 102 stání, návrh počítá se 162 parkovacími místy tak, aby každá z bytových jednotek v objektech A, B, C, D, E, F a H15, která nepřekročí 200 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy, měla vyhrazena 2

parkovací stání v podzemní garáži a bytová jednotka překračující 200 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy měla vyhrazena 3 parkovací stání.

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 hodnotu 1 stání/50 m<sup>2</sup> prodejní plochy (včetně započteného 1. podzemního podlaží objektu F).

Kapacita veřejné části podzemního parkoviště bude 90 stání.

Pro objekt obecního domu (G) a parkování návštěvníků bude sloužit 24 stání navržených v rámci veřejných prostranství.

Celková bilance navrhovaného parkování činí 304 stání.

## **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

### **Stávající stav**

V přilehlých ulicích Na Ladech, Řeřichová a Koniklecová u řešeného území se nachází stávající veřejná vodovodní síť. Vodovody jsou profilu DN 100 až DN 150 (160).

Na pozemku parc. č. 562/3 se nachází historický vrt, který byl dříve využíván pro zásobování obytných domů, v areálu statku se nachází bývalá studna. Oba vodní zdroje nebudou nadále využívány.

Vodovody jsou v majetku obce Květnice, kromě páteřního řadu. Provozovatelem vodovodů je VaK Beroun.

### **Podmínky pro zásobení vodou a návrh řešení**

Zastavovací plán respektuje stávající vodovody v oblasti. V řešeném území je třeba provést dostavbu distribučního vodovodu v ulici K Sibřině ve stávající komunikaci, aby bylo možné zásobovat vodou novou zástavbu rodinných domů. Vodovod profilu D 110 délky 115,50 m propojí stávající vodovody profilu DN 100 v ulici Koniklecová s vodovodem profilu D 160 v ulici Na Ladech.

Pro zásobení jednotlivých objektů budou ze stávajících vodovodů i nového vodovodu vysazeny přípojky DN 32-63 ukončené hlavním uzávěrem v typové vodoměrné šachtě o průměru 1,2 m.

Při návrhu domovního rozvodu se musí počítat s tím, že u poslední výtoku v nejvyšším patře musí být tlak min. 0,15 MPa (ČSN 75 5401), pokud v objektu budou požární hydranty, pak tlak musí být 0,25 MPa. Pokud tlak bude nižší, musí se do objektu namontovat domovní AT stanice pro zvýšení tlaku.

Celková potřeba vody v novém území bude 36,2 m<sup>3</sup>/den.

### **Ochranná pásma**

Vodovody mají ochranná pásma dle zák. č. 274/2001 Sb. - 1,50 m u potrubí do profilu DN 500 na obě strany od vnějšího líce potrubí. U potrubí o průměru nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

## KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

### Stávající stav

V obci je vybudována splašková kanalizace, ve starší zástavbě je kanalizace jednotná. Odpadní vody jsou odvedeny na místní čistírnu odpadních vod (ČOV, která byly v roce 2019 intenzifikována. Kanalizační síť vč. ČOV je dostatečně kapacitní pro odvedení splaškových vod z řešeného území.

Kanalizace vč. ČOV jsou v majetku a provozování obce Květnice.

### Podmínky pro likvidaci odpadních vod a návrh řešení

Zastavovací plán respektuje stávající kanalizace v oblasti. Stávající splaškové stoky v okolních ulicích jsou dostatečně kapacitní a umožňují napojení i dalších stok z nové zástavby. V ulici Na Ladech od ulice K Sibřině ke křižovatce s novou ulicí se postaví gravitační splašková stoka, označená jako S1, profilu DN 300 v délce 107,41 m, která se napojí na stávající stoku A6 profilu DN 300 v šachtě A6.13. Tato stoka umožní odvedení splaškových vod z nové zástavby rodinnými domy podél ulice Na Ladech.

V nové komunikaci se postaví i druhá gravitační splašková stoka, označená jako S, profilu DN 300 v délce 60,88 m, která se napojí na stávající stoku A profilu DN 300 v šachtě A.22 u křižovatky ulic Na Ladech a Řeřichová. Tato stoka umožní odvedení splaškových vod z nové zástavby bytovými domy v místě bývalého statku.

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

Celkový odtok splašků z území je dán potřebou vody v novém území, tzn. 36,2 m<sup>3</sup>/den.

### Ochranná pásma

Stoky mají ochranná pásma dle zák. č. 274/2001 Sb. - 1,50 m u potrubí do profilu DN 500; 2,5 m u potrubí nad profil DN 500 na obě strany od vnějšího líce potrubí. U potrubí o průměru nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

## KANALIZACE DEŠŤOVÁ

### Stávající stav

Celé území patří do povodí potoka Výmola, který je ve správě Povodí Labe.

Dešťová kanalizace není v obci vybudována. Ze staré zástavby jsou dešťové vody odváděny jednotnými stokami do ulice Na Ladech, kde poblíž křižovatky s ulicí Čtyřlístkovou je odlehčovací komora, která odvádí dešťové vody do potoka Výmoly. V nové zástavbě jsou dešťové vody likvidovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí, dešťové vody z veřejných zpevněných ploch jsou likvidovány vsakem na vhodných místech nebo svedeny do recipientu. U ulice Na Ladech jsou dešťové vody odváděny příkopy podél komunikace.

### Podmínky pro likvidaci odpadních vod a návrh řešení

Je povolen 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 akumulacích 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 odvedena 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. Variantou pro odvedení dešťových vod z retenční nádrže by bylo využití stávající výpustě do potoka u bývalého mlýna, který však vede přes soukromé pozemky a je nyní zazděna. Není proto znám její technický stav ani profil. Tím by se eliminovaly problémy se špatným technickým stavem rybníční hráze, kde má jít nová stoka.

Další možností je zaústění dešťové stoky bezprostředně do rybníka.

Konkrétní technické řešení zaústění dešťové stoky do recipientu a výběr nejpriznivější varianty, která zajistí bezpečné odvádění srážkových vod a minimalizuje negativní vlivy na okolí, bude předmětem podrobného posouzení ve stupni projektové dokumentace pro povolení záměru.

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.

## **Ochranná pásma**

Stoky mají ochranná pásma dle zák. č. 274/2001 Sb. - 1,50 m u potrubí do profilu DN 500; 2,5 m u potrubí nad profil DN 500 na obě strany od vnějšího líce potrubí. U potrubí o průměru nad DN 200, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

## **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. V centrální části území bude zřízena nová dvoutraťová distribuční trafostanice (3x6 m). Nová stanice bude připojena ze stávajícího kabelu VN, který bude přerušen, naspojován a prodloužen. Z nové trafostanice budou vedeny kabelové rozvody NN přes nové kabelové skříně, které budou sloužit k napájení nových odběrných míst. Kabelová vedení budou zasmyčkována ze stávajících trafostanic PY\_6745 a PY\_6562. 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**

### **Stávající stav**

V současné době je v dotčeném území instalováno stávající veřejné osvětlení v ulicích po obvodu řešeného území (ulice K Sibřině, Na Ladech, Koniklecová, Řeřichová).

### **Návrh**

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.

Celkem 9 ks stávajících světelných míst v ulici Na Ladech bude demontováno v souvislosti s přestavbou této komunikace. Bude zřízeno nové veřejné osvětlení v překládané trase ulice Na Ladech a v napojené bezejmenné ulici. Celkem 2 přechody pro chodce přes ulici Na Ladech budou osvětleny příslušným osvětlením, splňujícím bezpečnostní požadavky (oboustranné světelné místo, bílé světlo dle příslušné ČSN).

Veřejná prostranství promenádního okruhu a náměstí budou nasvícena parkovými svítidly.

Instalováno bude 11 ks nových uličních světelných míst a dále 4 ks světelných míst pro nasvícení přechodů pro chodce. Plochy pro pěší budou vybaveny 16 ks parkových světelných míst.

Nová osvětlovací soustava bude napojena na stávající větev VO. Osazeny budou nové ocelové bezpaticové stožáry výšky 6 m, stožáry budou osazeny svítidly s LED zdroji 50 W, svítidla budou na stožáry osazena bez vyložení.

### **Způsob napájení nové soustavy VO**

Nová světelná místa soustavy VO budou propojena kabelem CYKY-J 4x16 mm<sup>2</sup> uloženým v zemi a zemnicím vodičem FeZn Ø10 mm. Napájení bude vedeno ze stávajících světelných míst v ul. Na Ladech a ul. Koniklecová.

## **SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ**

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

V ul. K Sibřině bude provedena přeložka stávajícího optického kabelu v délce 96 m.

Přeložka bude kladena jako přípožď do společného výkopu silnoproudých a slaboproudých sítí v novém chodníku.

## **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 blízkosti křižení ul. Koniklecová x Zázvorová a dále v blízkosti vjezdu do podzemních garáží při bezejmenné spojce ul. Na Ladech a Koniklecová. Každé z hnízd bude mít zpevněný povrch, bude obehnáno ocelovým oplocením výšky 2,0 m a bude poskytovat prostor pro umístění 8 ks kontejnerů o objemu 1100 l.

## **SADOVÉ ÚPRAVY**

Předmětem krajinné koncepce přestavby území je změna ze stávajícího neudržovaného prostoru v urbánní prostor, udržující si kvality někdejší založené zeleně (zahrada historické vily) v kombinaci s novými výsadbami.

Podstatným aspektem řešení je otevření břehové partie Mlýnského rybníka a vymístění dopravní funkce z tohoto prostoru, čímž bude posílena celková parková koncepce údolí Výmoly.

Celková kompozice zeleně má za cíl dosáhnout maximálně přístupného a prostupného území určeného pro každodenní rekreační aktivity, doplněného soukromou zelení zahrad individuálních rodinných domů a obytných předzahradek bytových domů.

Uliční prostranství jsou doplněna stromořadími. Travnaté plochy veřejného parteru zejména v prostoru přiléhajícím k rybníku jsou navrženy přístupné veřejnosti. Součástí vegetačních ploch je také keřové patro a trvalkové výsadby v uličním prostoru.

## **Stávající vegetace, její ochrana a navržené kácení**

V území byl proveden dendrologický průzkum a inventarizace a sadovnické ohodnocení dřevin. Navrženo je odstranění veškerých náletových dřevin a keřových porostů o ploše cca. 13 000 m<sup>2</sup>. Ze stavebních i zdravotních důvodů je dále navrženo kácení 20 ks vzrostlých stromů s obvodem kmene větším než 80 cm. Přehled kácených stromů je v příložené tabulce.

Při realizaci bude dodržena norma ČSN DIN 18 920. Dřeviny určené k zachování budou v průběhu stavby náležitě chráněny tak, aby nedošlo k jejich poškození. Dřeviny budou v půdorysném okruhu své koruny oploceny. Tímto opatřením budou chráněny větve a kořenový systém před mechanickým poškozením a zabrání se tím skladování nevhodných materiálů v blízkosti kmene stromu (např. maltové směsi, vápno, apod.)

## **Návrh výsadeb**

Při realizaci stavby budou dodrženy normy ČSN DIN 18 915 Práce s půdou, ČSN DIN 18 916 Výsadby rostlin, ČSN DIN 18 917 Zakládání trávníků, ČSN DIN 18 918 Technicko-biologická zabezpečovací opatření, ČSN DIN 18 919 Rozvojová a udržovací péče o rostliny a ČSN DIN 18 920 Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech. Technologie bude podrobněji řešena v dalších stupních projektu.

Stromy budou při výsadbě kotveny třemi kůly, budou vysazeny do náležitých jam s 50% až 100% výměnou zeminy s přidáním substrátu. Plochy budou zatravněny výsevem. Sortiment dřevin je navržen s ohledem na tolerantnost vůči stanovištním podmínkám a charakter navrhovaných stromořadí. Navrhované dřeviny zahrnují:  
Ulmus x hollandica 'Lobel' – kosterní dřevina nově zakládaných stromořadí, bujně rostoucí dřevina s hustou korunou oválného tvaru.  
Pyrus calleryana 'Redspire' – strom určený pro stromořadí podél ul. Na Ladech v nově trasovaném úseku, se štíhlou korunou vysokokmenného zápěstku.  
Crataegus laevigata 'Rubra Plena' – dřevina s menší korunou určená jako doprovod pěšího promenádního oválu, charakteristická červeným květenstvím i plody.  
Syringa vulgaris 'Charles Joly' – keřová výsadba v prostoru centrálního náměstí, určená k výsadbě na konstrukci (mocnost zeminy 0,5-1 m), fialového až bílého květenství.

### Údržba zeleně

Pravidelná údržba musí navazovat ihned po realizaci sadových úprav - především zálivka a přihnojování vysázených porostů. Vegetační úpravy bude třeba udržovat v bezplevelovém stavu. Trávník bude udržován pravidelným kosením. V rámci údržby budou trávníkové plochy odplevelovány, zavlažovány, přihnojovány, vyhrabávány a podle potřeby váleny.

### MĚSTSKÝ MOBILIÁŘ

Veřejná prostranství budou vybavena mobiliářem adekvátním významu místa. Mobiliář bude zahrnovat:

**Parková lavička** – betonová, antivandal úprava, rozměrů 180x170 mm, v celkovém počtu 10 ks

Vymezující **průběžná lavička** podél náměstí, oddělující zpevněné plochy od prostoru pro hry dětí, provedená jako atypický výrobek v délce 94 m, zakřiveného půdorysu, o sedací ploše výšky 45 cm, z žulových, popř. betonových segmentů.

**Přístřešek autobusové zastávky** – 2 ks, ocelová zastřešená konstrukce s prosklením

**Vodní prvek – mlžítko**, prvek umístěný v centrální části veřejného prostranství. Celková plocha prvku bude 49 m<sup>2</sup>, objekt bude zahrnovat devět pochozích trysek o průměru 12 mm a výšce dostříku až 1,75 m. Čerpadlo bude osazeno v instalačním podzemním boxu přístupném nerezovým poklopem.

**Pítka na pitnou vodu**, v počtu 3 ks, v provedení litinového výtokového stojanu.

**Stojan pro jízdní kola**, provedený z ohýbané pozinkované trubky průměru 48 mm, celkový počet 17 ks.

**Stromové mříže** do zádlahy, pro ochranu stávajících stromů v nově zpevňovaných površích, průměru 2,0 m, ocelové, opatřené nátěrem RAL 7021.

## e) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

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 šikmými střechami. Hmota dosavadní dominanty obce – vily, č.p. 14 – je zachována jako lokální dominanta, převyšující regulovanou novou zástavbu. Okolní bytové domy jsou navrženy s ohledem na respektování prostorových vztahů a návazností na okolní zástavbu. Výška objektů je 2 plná nadzemní + 1 podkrovní podlaží.

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 doplněna hmotovu bytového domu s vybaveností v parteru, čímž 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 nadzemních podlažích objektů D, F, G v rozsahu 2497 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (1872 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy), což představuje podíl 15 % na celkovém rozsahu ploch hlavních funkcí v této ploše. Podlahové plochy vybavenosti v 1. podzemním podlaží objektu F nejsou přitom do této hodnoty započítávány.

V ploše P03 je navrhována veřejná vybavenost v objektu H15 v rozsahu 1409 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (1057 m<sup>2</sup> čisté podlahové plochy), což představuje podíl 20 % na celkovém rozsahu ploch hlavních funkcí v této ploše.

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.

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Řešené území se nachází v intravilánu obce, je ze všech stran obklopeno dalšími, již zastavěnými plochami. Řešené území se nedotýká území se zvýšenými hodnotami (zvláště chráněná území a přírodní parky).

Dotčený krajinný prostor, v němž dochází k bezprostřednímu fyzickému projevu záměru, lze vymezit v rozsahu intravilánu obce Květnice.

Hlavními znaky přírodní charakteristiky v dotčeném krajinném prostoru je vodní tok Výmola a vodní plocha – Mlýnský rybník včetně břehových porostů. Za účelem ochrany přírodních charakteristik je zvolena zástavba umožňující prostupnost krajiny ve směru kolmém na břeh rybníka a rozšíření vegetačního břehového porostu do podoby parkové plochy. Vymístění silnice z území na břehu rybníka umožní rehabilitaci přírodní hodnoty břehového porostu.

Podstatné znaky kulturní a historické charakteristiky lze spatřovat v urbanistické struktuře a obrazu sídla, kdy dominující prvek – areál bývalého velkostatku – byl v nedávné minulosti obklopen souvislou zástavbou tzn. „urban sprawlu“. Podmínkou ochrany krajinného rázu je proto navrácení významu lokálního centra do prostoru bývalého statku, při dodržení prostorového měřítka jeho dvora a transformaci do podoby nového urbanizovaného prostoru – náměstí. Z panoramatického hlediska je významné zachování lokální dominanty – původní víly, která svou charakteristickou siluetou bude přesahovat i nově navrhovanou zástavbu.

## II.

### a) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu

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 a v pokračování směrem na jih podél břehu rybníka je 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 trávníky. 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 trávníkovém 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 severní 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.

### **b) 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 Ladech	Na 562/2 562/4	98
VPS_2	Přeložka ulice Ladech	Na st. 57/1 st. 57/2 st. 57/3 st. 126 574/2 695/5 734/4	1429

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.

## c) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace je stanovena následujícím způsobem:

Řešené území je rozděleno na 3 výstavbové etapy, označené I., II. a III. ve výkrese etapizace.

Etapa I., zahrnující stavební bloky D, F, G, H1-H15 a pátevní infrastrukturu území, musí být realizována jako první etapa v uceleném rozsahu (vyjma stavebního objektu 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 A1, A2, B; etapa musí být realizována v uceleném rozsahu. Etapa může být realizována po dokončení etapy I. nebo zároveň s ní.

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

## d) Podmínky pro požární ochranu

### POŽÁRNÍ OCHRANA

Podle § 8 vyhlášky č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (dále jen „vyhláška o kategorizaci staveb“), se jedná o stavby kategorie II (BD A1, BD A2, BD B, BD C, BD D, BD E, BD F, BD H15, objekt G). V případě staveb RD H1 až H14 pak jde o stavby kategorie I.

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. Doplňkovými zdroji požární vody jsou odběrná místa požární vody z hydrantů na veřejném vodovodním řadu.

Každý objekt je navržen tak, aby umožnil protipožární zásah vedený vnějškem nebo vnitřkem objektu, popř. současně oběma cestami.

## **e) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

### **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 dětí, mohou být umísťovány v polohách odlehlých 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.

## **f) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu**

Výjimky z obecných požadavků na výstavbu nejsou navrhovány.

## **g) vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků**

Významnou stavbu v řešeném území představuje stavební hmota původní vily (č.p 14), bez navazujících staveb hospodářského charakteru.

## **h) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování**

Plánovací smlouva je uzavírána zároveň s vydáním tohoto regulačního plánu na celé řešené území.

## **i) vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže**

## podmínka pro rozhodování

Není stanoveno.

## j) vymezení staveb domů pro dostupné nájemní bydlení

Není stanoveno.

## k) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

### BLOKY

Pravidla výstavby v jednotlivých blocích jsou uvedena v Hlavním výkrese.

### 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.

### ČISTÁ PODLAŽNÍ PLOCHA

Čistou podlažní plochou místností a prostorů se rozumí součet vnitřní nášlapná plocha mezi lícními konstrukcemi stěn v půdorysném průmětu domu. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. Do úhrnu podlahových ploch domu se započítává podlahová plocha všech místností a prostorů určených k bydlení, prostorů, které nejsou určeny k bydlení (například garáže, obchody, kanceláře), společných prostor (například plocha hal, chodeb, schodišť, sklepů, balkonů, teras, prádelen, sušáren, kočárkárny) a podloubí, průjezdů, pasáží apod.

Do úhrnu podlahových ploch domu se nezapočítává plocha těch místností či prostorů, které nejsou běžně přístupné uživatelům domu a obvykle slouží jako technologické zázemí (transformovny, kotelny, místnosti a prostory pro vzduchotechniku, dílny pro údržbu). Dále se do úhrnu podlahové plochy nezapočítávají šachty výtahů a podlahové plochy příslušenství domů.

### HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA

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

## **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 je uveden ve formátu „počet plných nadzemních podlaží“ + „počet podkrovních podlaží“; není-li počet podlaží takto rozlišen, 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 vztažené k absolutním výškovým souřadnicím (výškový systém Balt po vyrovnání) jsou stanoveny v části II. tohoto regulačního plánu.

## **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.