

MĚSTSKÝ ÚŘAD ÚVALY		
Zpracoval:	Č.j. (poř.): MEUV	
Došlo dne	- 8. 01. 2026	hod.
Počet listů:		
Počet příloh:	svědků:	listů:

Plánovací smlouva k vydání regulačního plánu

Tuto plánovací smlouvu ke změně ÚP (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Obec Květnice,

se sídlem K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice, IČO: 00640042,

bankovní účet: 24822201/0100

zastoupena Ing. Lenkou Houžvičkovou, starostkou

(dále jen „**Obec**“)

a

Alcala Partners s.r.o.,

se sídlem Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 08988510,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 328762

zastoupena Cesidio del Rio Mayor, jednatel

(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preamble

- A. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. O tento rozvoj se může Obec zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory již ve fázi územního plánování. Obec v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí na území Obce realizovat Investiční záměr, jak je uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy. Územní plán Květnice v platném a účinném znění vymezuje pro plochu, v níž má být Investiční záměr umístěn, podmínku vydání regulačního plánu na žádost jako podmínku pro rozhodování o využití území. Realizace Investičního záměru proto vyžaduje vydání regulačního plánu v souladu s jeho zadáním v Územním plánu



Plánovací smlouva k vydání regulačního plánu

Tuto plánovací smlouvu ke změně ÚP (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“), následující smluvní strany:

Obec Květnice,

se sídlem K Dobročovicům 35, 250 84 Květnice, IČO: 00640042,

bankovní účet: 24822201/0100

zastoupena Ing. Lenkou Houžvičkovou, starostkou

(dále jen „**Obec**“)

a

Alcala Partners s.r.o.,

se sídlem Konviktská 291/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 08988510,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 328762

zastoupena Cesidio del Rio Mayor, jednatel

(dále jen „**Investor**“)

(Obec a Investor dále společně také jen „**Smluvní strany**“).

Preambule

- A. Obec je v rámci své činnosti povinna pečovat o udržitelný rozvoj svého území a chránit veřejný zájem. O tento rozvoj se může Obec zasazovat rovněž prostřednictvím spolupráce s investory již ve fázi územního plánování. Obec v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy samosprávy a zájmy obyvatel a cíli a úkoly územního plánování a nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti.
- B. Investor zamýšlí na území Obce realizovat Investiční záměr, jak je uveden v dalších ustanoveních této Smlouvy. Územní plán Květnice v platném a účinném znění vymezuje pro plochu, v níž má být Investiční záměr umístěn, podmínku vydání regulačního plánu na žádost jako podmínku pro rozhodování o využití území. Realizace Investičního záměru proto vyžaduje vydání regulačního plánu v souladu s jeho zadáním v Územním plánu

Květnice, jak je blíže popsán v čl. III.2 této Smlouvy. Pro úplnost Smluvní strany uvádí, že vzhledem k platnému znění Stavebního zákona nebude možné vydat regulační plán na žádost, který by nahrazoval územní rozhodnutí.

- C. Investor podal podnět k vydání regulačního plánu, jak je blíže popsán v čl. III.2 této Smlouvy.

Vzhledem k tomu, že pořizování regulačního plánu bylo zahájeno dle Stavebního zákona účinného před jeho novelizací, rozhodla Obec o pořízení regulačního plánu podle jeho nyní platného znění, přičemž podnět podaný Investorem byl vzat jako zadání regulačního plánu. Obec formálně zažádala o vydání regulačního plánu na základě usnesení zastupitelstva č. 2024/04/17.

Smluvní strany jsou si vědomy, že v návaznosti na vydání předmětného regulačního plánu bude možné povolit Investiční záměr, který vyvolá v dotčeném území zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné služby, které bude nezbytné uspokojit.

- D. Investor má zájem podílet se na rozvoji území dotčeného Investičním záměrem. Investor vnímá svou odpovědnost za budoucí podobu území, ve kterém hodlá v budoucnu realizovat svůj Investiční záměr.
- E. Smluvní strany se proto dohodly na uzavření této Smlouvy, jejímž obsahem jsou vzájemné závazky Obce a Investora v rámci spolupráce na zajištění udržitelného rozvoje Obce a ochrany veřejného zájmu při vydání regulačního plánu pro umožnění realizace Investičního záměru Investora. Smluvní strany prohlašují, že plnění Investora dle této Smlouvy je dobrovolným plněním Investora na základě svobodně uzavřené dohody Smluvních stran, která je prospěšná pro všechny Smluvní strany, jakož i ve veřejném zájmu, a to zejména v území dotčeném Investičním záměrem.
- F. Smluvní strany berou na vědomí, že Obec uzavírá Smlouvu v rámci své samostatné působnosti, kdy nevystupuje jako vykonavatel státní moci a že při plnění svých závazků z této Smlouvy nebude zasahovat do rozhodování obecního úřadu Obce při výkonu státní správy v přenesené působnosti, resp. že Obec bude jednat výhradně jen v rámci své samostatné působnosti v mezích platných právních předpisů a za podmínek dohodnutých v této Smlouvě.

Smluvní strany rovněž berou na vědomí, že Obec se **nemůže zavázat** k tomu, že bude regulační plán v jakékoliv konkrétní podobě skutečně přijat. Uzavřením této Smlouvy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhovaném regulačním plánu.

- G. Tato Smlouva byla uzavřena podle pravidel uvedených v Zásadách pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce Květnice (jak je tento dokument podrobněji definován níže).

- H. Smluvní strany konstatují, že uzavření této Smlouvy je ve veřejném zájmu, a to z důvodů blíže vymezených v této Smlouvě a ve shora uvedených Zásadách pro spolupráci s investory.

I. Základní pojmy

- I.1 Není-li v této Smlouvě uvedeno jinak, mají následující slova a spojení vyskytující se v této Smlouvě (včetně jejích příloh) a psaná s velkým počátečním písmenem dále uvedený význam:

Hrubou podlažní plochou („HPP“) se rozumí součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.). V podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

Do výpočtu HPP se nezapočítávají plochy technických a pomocných prostorů, objektů technické infrastruktury a podzemních parkovišť či podzemních garáží. Do výpočtu HPP se pro účely stanovení Investičního příspěvku naopak započítávají plochy sklepů, které jsou příslušenstvím komerční nebo veřejné vybavenosti a povrchového parkoviště, pokud je stání na něm zpoplatněno (ev. pokud neslouží veřejnosti), které je součástí Investičního záměru.

Plocha parkovacích stání na pozemcích rodinných domů se pro účely stanovení HPP nezapočítává.

Inflačním indexem se rozumí index určený podle pravidel uvedených v čl. VI.4 této Smlouvy.

Investičním příspěvkem se rozumí Peněžní a Nepeněžní plnění Investora, jak je definováno v dalších bodech této Smlouvy, uskutečněné za účelem pokrytí části nákladů Obce na rozvoj území spočívajícího zejména ve výstavbě a údržbě Veřejné infrastruktury a zajištění Veřejných služeb vyvolaných vydáním regulačního plánu a na něj navazující realizací Investičního záměru.

Nepeněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí věcné, nepeněžní plnění Investičního příspěvku Investorem, tak jak je specifikováno touto Smlouvou.

Občanským vybavením se dle § 10 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona, rozumí stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Občanským zákoníkem se rozumí zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Peněžním plněním Investičního příspěvku se rozumí finanční plnění Investora hrazené na účet Obce.

Povolením záměru se pro účely této Smlouvy rozumí povolení záměru dle § 197 a násl. Stavebního zákona a dále také instituty a správní akty se stejným účinkem ve smyslu Stavebního zákona.



Pozemky se rozumí pozemky parc. č. st. 57/1, st. 57/2, st. 57/3, st. 125, st. 129, st. 130, 562/2, 562/3, 574/2, 695/4, 695/5, 734/1, 734/4, 734/5 v k.ú. Květnice, v obci Květnice, které mají být dotčeny regulačním plánem a na nichž má být umístěn Investiční záměr, jak jsou tyto zakresleny v příloze č. 3 Smlouvy, a které jsou v okamžiku uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Investora.

Správním řádem se rozumí zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Stavebním zákonem se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

ÚP se rozumí Územní plán Květnice ve znění účinném ke dni nabytí platnosti této Smlouvy.

Veřejnou infrastrukturou se dle § 10 odst. 1 Stavebního zákona rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství.

Veřejnými službami se dle § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, rozumí služby, které Obec poskytuje při péči o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a při ochraně veřejného zájmu tj. např. školství, zdravotnictví, sociální služby, kultura, doprava, veřejný prostor aj.

Zásadami pro spolupráci s investory se rozumí dokument „Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury obce Květnice“, které schválilo zastupitelstvo Obce svým usnesením č. 2022/06/03 ze dne 14. 9. 2022 ve znění jejich 1. aktualizace schválené zastupitelstvem Obce dne 25. 9. 2024.

II. Úvodní ustanovení

II.1 **Předmětem této Smlouvy** je v souladu s § 130 odst. 1 Stavebního zákona vzájemná povinnost Smluvních stran poskytnout si součinnost při vydání v této Smlouvě specifikovaného regulačního plánu a postupovat v procesu pořizování regulačního plánu ujednaným způsobem, kdy povinnosti Smluvních stran spočívají zejména v:

- i) Závazku Obce dle § 131 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona činit kroky k vydání regulačního plánu, tak jak je tento specifikován v čl. III.2 této Smlouvy,
- ii) závazku Investora dle § 131 odst. 3 písm. e) Stavebního zákona poskytnout Obci níže **specifikované Peněžní plnění a Nepeněžní plnění** (dále jen „**Investiční příspěvek**“),
a
- iii) závazku Investora na vlastní náklady vybudovat či upravit **Nezbytnou infrastrukturu pro Investiční záměr** a převést tuto infrastrukturu do vlastnictví Obce,

to vše za podmínek dále stanovených v této Smlouvě.

II.2 Obec před uzavřením této Smlouvy v rámci procesu podle Zásad posoudila návrh regulačního plánu specifikovaného v čl. III.2 této Smlouvy a konstatuje, že uzavření této Smlouvy naplňuje podmínky dle § 131 Stavebního zákona jakož i § 159 odst. 2 Správního řádu, jelikož **uzavření této Smlouvy je v souladu s veřejným zájmem**. Soulad této Smlouvy s veřejným zájmem plyne jednak z toho, že byla sjednána v rámci předvídatelného a transparentního postupu podle Zásad, přičemž uzavření této Smlouvy dále naplňuje veřejný zájem zejména v tom, že:

- i) spolupráce podle této Smlouvy vede ke vzájemné koordinaci Smluvních stran a stanovení spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Investora na zvýšených nákladech Obce na Veřejnou infrastrukturu a Veřejné služby související s regulačním plánem a na něj navazujícím Investičním záměrem Investora. Touto Smlouvou dohodnutá spoluúčast Investora na územním rozvoji Obce tak vede k naplňování poslání Obce všestranně pečovat o rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a snaze Obce o co nejvyšší kvalitu vystavěného městského prostředí, architektury a stavební kultury a o vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území Obce,
- ii) spolupráce podle této Smlouvy vede k rozvoji území Obce v souladu se strategickými dokumenty Obce.

III. Regulační plán a Investiční záměr

III.1 Investor hodlá na území Obce, a to konkrétně na Pozemcích, po vydání regulačního plánu, specifikovaného v čl. III.2 této Smlouvy, realizovat investiční záměr o maximální kapacitě HPP **25.216 m²**, s názvem „Projekt Květnice“, který zahrnuje výstavbu 8 nových bytových domů, rekonstrukci stavby pro bydlení (stávající vila), výstavbu 14 rodinných domů, jednu stavbu veřejné vybavenosti, dopravní infrastrukturu zahrnující přeložku silnice III/01212, nové náměstí, podzemní garáže, technickou infrastrukturu zahrnující novou dešťovou kanalizaci, nový řad splaškové kanalizace, nový vodovodní řad, nová elektrická kabelová vedení a nové sítě sdělovacích komunikací, nové veřejné osvětlení, nové terénní úpravy a výsadby zeleně vždy za předpokladu, že z výše uvedené celkové kapacity HPP nebude pro účely určení Investičního příspěvku zahrnuta plocha veřejné budovy o výměře 480 m².

(dále jen „**Investiční záměr**“).

Celková hrubá podlažní plocha Investičního záměru pro účely výpočtu Investičního příspěvku tedy bude činit **24.736 m²**.

Investiční záměr bude umístěn v území vymezeném ÚP Obce jako plocha P02 a P03, ve kterých platný ÚP Obce podmiňuje rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu, který nahrazuje územní rozhodnutí v souladu s § 61 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 30. 6. 2024. Tyto plochy zahrnují plochu bývalého panského dvora a louku v jeho předpolí. Hranice sleduje ulice Na Ladech, K Sibřině, Koniklecová, Řeřichová (kromě domu čp. 414). Hranice řešeného území jsou stanoveny v ÚP. Řešené území zahrnuje tyto pozemky: pozemky

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), katastrální území Květnice, obec Květnice.

Investor si je vědom toho, že Obec schválila pořízení změny č. 4 územního plánu Květnice, přičemž toto pořizování dosud probíhá a změna č. 4 by měla být vydána v souladu s platným zákonem č. 283/2021 Sb. Pro účely uzavření této Smlouvy Investor prohlašuje, že Investiční záměr plní následující nejdůležitější podmínky, které obsahuje projednávaný návrh změny č. 4 územního plánu:

- i) minimální velikost parcely pro izolovaný rodinný dům je stanovena na 450 m²;
- ii) je dodržena podmínka 1-2 byty na 1 rodinný dům, s jedním vstupem a jedním vjezdem na pozemek a s jedním vstupem do 1 rodinného domu;
- iii) formy zastřešení ploché, stanové a mansardové jsou nepřípustné;
- iv) Investiční záměr neobsahuje stavby řadových rodinných domů;
- v) minimálně 2 odstavná stání pro každý byt do 200 m² jeho čisté podlažní plochy včetně;
- vi) minimálně 3 odstavná stání pro každý byt nad 200 m² jeho čisté podlažní plochy;
- vii) minimálně 1 odstavné parkovací stání (vázané k nebytovému prostoru) a 1 návštěvnické parkovací stání pro každý samostatný nebytový prostor, a to na každých započatých 100 m² jeho čisté podlažní plochy;
- viii) oplocení na hranici s veřejným prostranstvím bude z opticky průhledných konstrukcí s min. 50% podílem průhledných ploch, maximálně do výšky 1,6 m nad upravený terén veřejného prostranství.
- ix) Stávající objekt historické "Krysovy vily" stojící na pozemku parc. č. 57/1 k. ú. Květnice bude zachován ve své materiálové a architektonické podobě. Bude zachována hmota modernistické budovy o půdorysných rozměrech max. 24,6 x 17,5 m, včetně rozšířeného přízemí s půlkruhovou apsidou bývalé jídelny. Přípustné jsou pouze drobné změny vnějšího objemu stavby v případech, kdy je to nezbytné pro splnění požadavků přístupnosti rekonstruované budovy, např. doplnění dojezdu výtahu. Vzhledem k tomu, že se původní interiéry nedochovaly, bude provedena úplná vnitřní rekonstrukce a modernizace, včetně úprav vertikálních komunikací, výměna vnitřního vybavení a technického vybavení budovy. Zásahy do fasády domu se omezí na vytvoření potřebných otvorů v souvislosti s vnitřními úpravami, aniž by se změnil celkový charakter budovy. Zamýšlená podoba vnějšího pláště budovy, včetně zvýšení budovy a dalších objemových změn je vyobrazena v příloze č. 15 této Smlouvy. Jakékoliv následné podstatné změny oproti návrhu podoby budovy dle přílohy č. 15 Smlouvy jsou přípustné jen s předchozím souhlasem Obce. Investor přitom zajistí provedení nezbytných stavebních opatření za účelem zabránění podstatného znehodnocení objektu.

III.2 Investor v souvislosti se záměrem vybudovat Investiční záměr podal podnět k vydání regulačního plánu pro Investiční záměr Investora, spočívající v následujícím:

- i) regulační plán Květnice (RP1) řeší území vymezené v ÚP v prostoru mezi ulicemi Na Ladech, K Sibřině, Koniklecová, Řeřichová (vyjma objektu č.p. 414). 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.



- ii) Předmětem návrhu regulačního plánu je 8 bytových domů, 14 rodinných domů a 1 objekt občanské vybavenosti.
- iii) Regulační plán navrhuje přeložku trasy stávající silnice III/01212 (ul. Na Ladech), spojenou s úpravou šířkových poměrů komunikace v celém řešeném území. Uvolněný prostor na břehu Mlýnského rybníka bude využit k rekreačním účelům a bude zapojen do soustavy pěších komunikací v Obci. Dále jsou řešeny úpravy a doplnění místních komunikací Koniklecová a Řeřichová. Řešená veřejná prostranství jsou doplněna sadovými úpravami.
- iv) Z hlediska sítí technického vybavení řeší regulační plán doplnění úseků vodovodních řadů a kanalizačních řadů splaškové kanalizace, odkanalizování dešťových vod včetně retenčních nádrží, rozšíření soustavy veřejného osvětlení, zásobení elektrickou energií a napojení na sítě elektronických komunikací.

Podrobná specifikace regulačního plánu je uvedena v příloze č. 1 této Smlouvy.

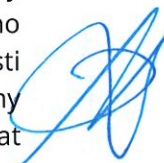
(dále jen „**Regulační plán**“)

III.3 Investor se zavazuje, v případě že se rozhodne na základě vydaného Regulačního plánu uskutečnit svůj Investiční záměr ve všech fázích jeho přípravy a realizace, postupovat v souladu s podmínkami sjednanými v této Smlouvě ve vztahu k parametrům Investičního záměru podle čl. III.1 a podle čl. III.2 této Smlouvy, tj. v souladu se schváleným Regulačním plánem.

III.4 Smluvní strany se dohodly, že není porušením povinností Investora dle čl. III.3 této Smlouvy, ve všech fázích přípravy a realizace nedodržet specifikaci Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy, pokud změny specifikace Investičního záměru jsou takového charakteru, kdy Investiční záměr bude změněn ve zjevně nepodstatném ohledu (např. ojedinělé a velikostně, plošně a funkčně nevýznamné změny) oproti jeho specifikaci dle čl. III.1 této Smlouvy a zároveň z důvodu, že bylo nutné respektovat rozhodnutí, a/nebo jiný akt orgánu veřejné správy, a/nebo požadavky nezávislé na vůli Investora, které vyplynuly z řízení vedeného dle Stavebního zákona a neexistovalo jiné rozumné řešení tohoto požadavku; v takovém případě však nesmí být nikdy překročena maximální HPP Investičního záměru sjednaná v čl. III.1 této Smlouvy.

IV. Závazky Obce

IV.1 Obec se dle § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje po dobu trvání této Smlouvy **činit kroky k vydání Regulačního plánu**, tak jak je definován v čl. III.2 této Smlouvy, a to kroky, **k nimž má obec působnost dle Stavebního zákona**. Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak a je-li to možné, je Obec povinna poskytnout součinnost bez zbytečného odkladu ode dne doručení písemné výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti vedoucí k vydání Regulačního plánu. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany této Smlouvy konstatují, že Obec není v rámci nezbytné součinnosti oprávněna zasahovat do výkonu státní správy.



Smluvní strany dále konstatují, že s ohledem na princip volného mandátu jednotlivých zastupitelů a povahu rozhodování zastupitelstva Obce **nemůže Obec Investorovi garantovat, že bude Regulační plán v konkrétní podobě skutečně vydán.** Závazkem činit kroky k vydání Regulačního plánu tedy není jakkoliv dotčeno svobodné rozhodování zastupitelstva Obce o navrhovaném Regulačním plánu, zejména tím není dotčena jeho povinnost před vydáním Regulačního plánu ve smyslu § 104 odst. 1 Stavebního zákona ověřit, že Regulační plán není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy a se stanovisky dotčených orgánů.

IV.2 Smluvní strany se dohodly, že Obec ve smyslu § 131 odst. 1 písm. c) Stavebního zákona po dobu **5 let od nabytí účinnosti Regulačního plánu (dojde-li k jeho vydání), nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění Investičního záměru.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za porušení závazku v předchozí větě může být považován jen takový úkon Obce učiněný ve stanovené lhůtě, který podstatně ztížil nebo zcela vyloučil uskutečnění Investičního záměru, nikoli však každá změna územně plánovací dokumentace dotýkající se přímo nebo nepřímo Investičního záměru.

IV.3 Obec se dle § 131 odst. 1 písm. d) Stavebního zákona zavazuje:

- i) že po dobu trvání této Smlouvy **nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení Investičního záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy.** Smluvní strany se dohodly, že Obec je oprávněna v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky pouze v případech:
 - a) že se projednáváný záměr v předmětných řízeních bude odlišovat oproti Investičnímu záměru, tak jak je tento specifikován v čl. III.1 této Smlouvy, ledaže půjde o zjevně nepodstatné změny povolené ve smyslu dle čl. III.4 této Smlouvy, či se bude odlišovat oproti vydanému Regulačnímu plánu;
 - b) že vyjdou najevo nové významné skutečnosti, které se mohou podstatně dotýkat zájmů hájených Obcí nebo veřejného zájmu a které nebyly ke dni uzavření této Smlouvy Obci známy, a to zejména, nikoliv však výlučně, skutečností vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů či předložených znaleckých posudků;
 - c) kdy je Obec zároveň oprávněna odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost dle čl. IV.5 této Smlouvy;

Závazek Obce neuplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky podle tohoto bodu Smlouvy se týká výhradně správních nebo soudních řízení zahájených na žádost či z jiného úkonu Investora ve věci Investičního záměru.

IV.4 Obec se dle § 131 odst. 2 Stavebního zákona zavazuje:

- i) za podmínek dále sjednaných v této Smlouvě převzít od Investora do svého vlastnictví blíže specifikované Nepeněžní plnění a Nezbytnou infrastrukturu,

- ii) poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění a Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV.1 této Smlouvy.

IV.5 Obec je oprávněna **odmítnout** poskytování nezbytné součinnosti a plnění závazků dle čl. IV.1, IV.2, IV.3 a IV.4 této Smlouvy v případě, že:

- i) Investor bude v prodlení se splněním svých závazků vůči Obci dle této Smlouvy,
- ii) by bylo poskytnutí součinnosti či plnění závazků v rozporu s právními předpisy,
- iii) Investor poruší svůj závazek dle čl. III.3 této Smlouvy při přípravě nebo realizaci Investičního záměru postupovat v souladu se specifikací Investičního záměru dle čl. III.1 této Smlouvy a dle příslušných termínů uvedených v harmonogramu Nepeněžního plnění, který je přílohou č. 5 této Smlouvy, či postupovat v souladu s vydaným Regulačním plánem,

Pokud Obec bude postupovat dle tohoto čl. IV.5 Smlouvy, bez zbytečného odkladu písemně informuje Investora o důvodech tohoto postupu a vyzve Investora k nápravě, pokud je náprava možná. Obec znovu poskytne součinnost a bude plnit své závazky dle čl. IV.1 až IV.4 této Smlouvy bez zbytečného odkladu po zjednání nápravy Investorem.

V. Investiční příspěvek

V.1 Investor se za účelem uvedeným v Preambuli, Zásadách a čl. III.1 této Smlouvy zavazuje poskytnout Obci Investiční příspěvek.

V.2 Smluvní strany konstatují, že částka pro výpočet Investičního příspěvku byla stanovena dle článku III. odst. 3 písm. a) Zásad pro spolupráci s investory ve výši 3.000,- Kč/m² HPP, přičemž z této částky byla usnesením zastupitelstva Obce č. 2025/5/4 ze dne 19. 11. 2025 poskytnuta sleva ve výši 20 % z důvodu, že Investiční záměr naplňuje potřeby Obce a jejích občanů v oblasti Veřejných služeb tak, jak vyplývají ze strategických dokumentů Obce. Sazba pro výpočet Investičního příspěvku tak po poskytnuté slevě činí **2.400 Kč/m² HPP** (dále jen „**Sazba**“).

V.3 Výše Investičního příspěvku je v souladu s čl. III odst. 5 Zásad spolupráce s investory vypočtena jako násobek počtu m² HPP Investičního záměru a Sazby uvedené v čl. V.2 této Smlouvy, a činí celkem **59.366.400 Kč** (slovy: padesát devět milionů tři sta šedesát šest tisíc čtyři sta korun českých).

V.4 Smluvní strany se dohodly, že Investiční příspěvek bude poskytnut Obci ve formě:

- i) Peněžního plnění ve výši **41.025.820 Kč** (slovy: čtyřicet jedna milionů dvacet pět tisíc osm set dvacet korun českých), a to za podmínek podle čl. VI této Smlouvy;

- ii) Nepeněžního plnění ve výši **18.340.580 Kč** (slovy: osmnáct milionů tři sta čtyřicet tisíc pět set osmdesát korun českých), a to za podmínek podle čl. VII této Smlouvy.

V.5 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke změně rozsahu Investičního záměru a nedojde tak k vyčerpání Investorem původně předpokládané kapacity HPP dle čl. III.1 této Smlouvy z důvodů nezávislých na vůli Investora, zejména v případě rozhodnutí orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu, bude výše Investičního příspěvku upravena v poměru, který odpovídá úpravě Investičního záměru (pro rata) při zachování smyslu a účelu plnění a této Smlouvy. Investor je v takovém případě oprávněn uplatnit postup dle tohoto článku oznámením zaslaným Obci a shora uvedené důvody a skutečnosti (včetně dopadu na kapacitu HPP) prokázat Obci. Smluvní strany následně uzavřou dodatek k této Smlouvě za účelem úpravy výše a struktury Investičního příspěvku dle pravidel tohoto článku Smlouvy.

Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, bude úprava rozsahu Investičního příspěvku provedena výhradně adekvátním snížením dosud neuhrazených splátek Peněžního plnění. Investor však není postupem dle tohoto článku oprávněn požadovat vrácení již poskytnutého Investičního příspěvku nebo jeho části. Dojde-li k úpravě Investičního příspěvku s ohledem na snížení kapacity HPP dle tohoto článku Smlouvy, není Investor oprávněn v budoucnu tyto nevyčerpané kapacity HPP vyčerpat a maximální kapacita HPP se adekvátně sníží.

VI. Peněžní plnění

VI.1 Investor se zavazuje poskytnout Obci Peněžní plnění v celkové výši **41.025.820 Kč** (slovy: čtyřicet jedna milionů dvacet pět tisíc osm set dvacet korun českých).

VI.2 Smluvní strany se dohodly, že Peněžní plnění je splatné v následujících splátkách:

- i) První splátka ve výši **23.977.180 Kč** (slovy: dvacet tři milionů devět set sedmdesát sedm tisíc sto osmdesát korun českých) je splatná šest měsíců po nabytí účinnosti Regulačního plánu;
- ii) Druhá splátka ve výši **10.080.000 Kč** (slovy: deset milionů osmdesát tisíc korun českých) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení záměru nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby II. etapy (Fáze II) Investičního záměru (jak je tato etapa vymezena přílohou č. 3 této Smlouvy);
- iii) Třetí splátka ve výši **6.968.640 Kč** (slovy: šest milionů devět set šedesát osm tisíc šest set čtyřicet korun českých) je splatná do konce třetího měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž nabude právní moci povolení záměru nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby III. etapy (Fáze III) Investičního záměru (jak je tato etapa vymezena Přílohou č. 3 této Smlouvy);

Bude-li pravomocné povolení záměru nebo jiný akt, kterým dochází k povolení stavby, vydáno jen pro některé stavby v rámci příslušné etapy Investičního záměru, uhradí Investor ve vazbě na takové pravomocné povolení nebo jiný akt poměrnou část z příslušné splátky,



uvedené v tomto odstavci Smlouvy, podle poměru hodnoty HPP staveb, pro něž bylo vydáno pravomocné povolení záměru nebo jiný akt, a hodnoty HPP Investičního záměru.

VI.3 Peněžní plnění bude Investorem uhrazeno vždy pouze bezhotovostně ve lhůtách splatnosti uvedených v čl. VI.2 této Smlouvy na bankovní účet Obce číslo: **24822201/0100** pod variabilním symbolem odpovídajícím IČO Investora.

VI.4 Smluvní strany se dohodly, že výše dosud neposkytnuté části Peněžního plnění se vždy k 1. květnu každého kalendářního roku automaticky zvyšuje o míru inflace vyjádřenou podle indexu vypočteného dle pravidel této Smlouvy za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Inflační index**“). Částky, které jsou předmětem valorizace podle tohoto článku, se vždy zvýší o tolik procentních bodů, kolik činí výše Inflačního indexu. Takto valorizované částky nahrazují původní částky v příslušných ustanoveních této Smlouvy a stávají se základem pro případnou další indexaci v příštích letech. Inflační index za uplynulý kalendářní rok se rovná výši roční míry inflace vyjádřené v procentech podle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem. Pokud by výsledná hodnota dle uvedeného výpočtu Inflačního indexu byla nižší než nula, pak se Peněžní plnění odpovídajícím způsobem dle tohoto Inflačního indexu sníží.

VII. Nepeněžní plnění

VII.1 Investor se zavazuje poskytnout Obci Nepeněžní plnění, včetně vybudování nové Veřejné infrastruktury, jak je toto Nepeněžité plnění specifikováno v příloze č. 2 v rozsahu červených ploch označených jako „Veřejné Služby“ a fialových ploch označených jako „50% Podíl na Nákladech“, a v přílohách č. 4 a 6 této Smlouvy

(dále jen „**Nepeněžní plnění**“).

VII.2 Hodnota Nepeněžního plnění byla odborně odhadnuta na základě specifikace Nepeněžního plnění dle příloh této Smlouvy, a je pro účely uzavření této Smlouvy stanovena ke dni podpisu této Smlouvy fixní částkou a činí **18.340.580 Kč** (slovy: osmnáct milionů tři sta čtyřicet tisíc pět set osmdesát korun českých) přičemž podrobný odhad hodnoty je uveden v příloze č. 6 této Smlouvy. Hodnota Nepeněžního plnění specifikovaného v příloze č. 2 v rozsahu fialových ploch označených jako „50% Podíl na Nákladech“ je započítávána v rozsahu 50%, kdy zbylých 50% nákladů započítáváno není a jdou plně k tíži Investora. Smluvní strany se zavazují v dobré víře jednat o úpravě hodnoty Nepeněžního plnění v případě, že v době dokončení Nepeněžního plnění budou prokazatelné skutečné náklady nesené Investorem přesahovat původní odhad těchto nákladů o více než 10 %.

VII.3 V rámci Nepeněžního plnění formou realizace staveb se Investor zavazuje na vlastní náklady a ve lhůtách splatnosti uvedených částí Nepeněžního plnění dle této Smlouvy také zajistit:

i) zpracování příslušné dokumentace stavby v souladu s právními předpisy,

- ii) geodetické zaměření Nepeněžitého plnění a zpracování příslušné dokumentace související se zápisem Nepeněžitého plnění do katastru nemovitostí,
- iii) obstarání rozhodnutí, povolení, vyjádření, stanovisek a souhlasů potřebných pro realizaci a užívání Nepeněžního plnění v souladu s právními předpisy,
- iv) faktické předání Nepeněžního plnění Obci, a to včetně všech součástí a příslušenství nutných pro to, aby mohla Obec začít Nepeněžní plnění řádně užívat,
- v) zpracování a předání Obci dokumentace skutečného provedení převáděného Nepeněžního plnění, geometrického plánu, záručních listů, technických listů, prohlášení o shodě a další související dokumentace Nepeněžního plnění, a to pro řádné, nerušené a bezpečné užívání předmětu Nepeněžního plnění,
- vi) poskytnutí záruk za jakost Nepeněžního plnění Obci v délce trvání alespoň 36 měsíců, postoupení práv ze záruk za jakost týkajících se Nepeněžního plnění poskytnutých zhotovitelem na Obec,
- vii) poskytnutí stavby minimálně v kvalitě odpovídající, resp. požadované dle vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

VII.4 Investor se zavazuje realizovat, dokončit a zajistit kolaudaci Nepeněžního plnění (podléhá-li kolaudaci) nejpozději do dokončení Fáze I Investičního záměru, jak je specifikováno v přílohách č. 3 a 5 této Smlouvy („**Den dokončení**“).

VII.5 Investor se zavazuje převést Nepeněžní plnění (včetně pozemků specifikovaných v příloze č. 10 této Smlouvy) do vlastnictví Obce nejpozději do devadesáti (90) dnů ode Dne dokončení a předložit k tomu potřebný návrh smlouvy Obci podepsaný Investorem do třiceti (30) dnů po Dni dokončení; návrh darovací smlouvy se nebude v podstatném ohledu odchylovat od vzoru smlouvy uvedeného v příloze č. 11 této Smlouvy. Pokud je převod vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění podmíněn provedením vkladu do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany poskytnout si nezbytnou součinnost k provedení vkladu vlastnického práva k takovému Nepeněžnímu plnění ve prospěch Obce. V případě, že by návrh na vklad byl zamítnut z důvodů nikoliv na straně Investora, prodlužuje se lhůta dle tohoto odstavce o třicet (30) dnů a Smluvní strany jsou zároveň povinny si poskytnout součinnost k podání opakovaného návrhu na vklad, ve kterém budou opraveny důvody zamítnutí. Investor dále zajistí možnost bezplatného užívání ve formě služebnosti ve prospěch Obce zřízené na pozemcích nacházejících se v přízemí objektu a označených zelenou barvou v příloze č. 10.

VII.6 Investorem převáděné Nepeněžní plnění nesmí být (pokud nedojde k jiné dohodě) zatíženo věcným břemenem, zástavním právem na něm váznoucím či jiným věcným právem třetí osoby k předmětu Nepeněžního plnění s výjimkou těch:

- jejichž nutnost zřízení vyplývá z platných právních předpisů,
- zřízených mezi Investorem a správcí sítí nebo komunikací,
- jejichž zřízení nevyhnutelně vyžaduje výstavba Nepeněžního plnění,
- které bylo s ohledem na lokalizaci Nepeněžního plnění či jeho prostorového uspořádání možné rozumně nebo důvodně předpokládat, očekávat nebo požadovat,

- jež budou vyžadovány ze strany příslušného orgánu veřejné moci, nebo
- zřízených v souladu s touto Smlouvou.

Není-li v konkrétním případě výslovně sjednáno jinak, bude veškeré Nepeněžní plnění Investora podle této Smlouvy nad rámec konkrétních požadavků na kvalitu a jakost plnění vždy také (i) v souladu s právními předpisy, (ii) v souladu s aplikovatelnými normami ČSN v rozsahu jejich donucujících (nikoli doporučujících) požadavků, (iii) vhodné pro sjednaný, jinak obvyklý účel a (iv) bez faktických nebo právních vad, které by bránily nebo podstatně omezovaly jeho užívání. Obec nemá povinnost převzít Nepeněžní plnění, které by bylo v rozporu s požadavky uvedenými v tomto ustanovení Smlouvy, a je oprávněno žádat po Investorovi zjednání nápravy. Obec však neodmítne převzetí Nepeněžního plnění pro ojedinělé drobné vady nebo nedodělky, které samostatně nebo ve spojení s jinými nebrání nebo podstatně neomezují jeho užívání.

VII.7 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro uskutečnění Nepeněžního plnění, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV.1 této Smlouvy.

VII.8 Obec se zavazuje ve lhůtě do devadesáti (90) dnů ode dne předchozí výzvy Investora převzít do svého vlastnictví Investorem převáděné či poskytované Nepeněžní plnění nebo jeho část, a toto Nepeněžní plnění dále spravovat. Investor je oprávněn vyzvat Obec k převzetí Nepeněžního plnění poté, kdy bude Nepeněžní plnění řádně dokončeno a bude k němu vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (podléhá-li kolaudaci).

VII.9 Pro případ, že by Nepeněžní plnění:

- i) nebylo Investorem vybudováno či upraveno v souladu s touto Smlouvou,
- ii) nebylo k němu vydáno řádné a pravomocné kolaudační rozhodnutí (vyžaduje-li vydání kolaudačního rozhodnutí), nebo
- iii) bylo zatíženo v rozporu s čl. VII.6 této Smlouvy,

je Obec oprávněna takové Nepeněžní plnění nepřevzít. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, odmítnutí převzetí Nepeněžního plnění ze strany Obce dle tohoto odstavce nezbavuje Investora povinnosti Nepeněžní plnění Obci poskytnout v souladu se závazky, které mu vyplývají z této Smlouvy. Tato jeho povinnost trvá do jejího řádného splnění ze strany Investora nebo jiné dohody Smluvních stran nebo do doby uplatnění práva Obce na náhradní peněžní plnění dle čl. VII.10 a této Smlouvy.

Pokud bude Nepeněžní plnění převzaté Obcí podle této Smlouvy vykazovat jakékoli vady, je Investor povinen je odstranit bez zbytečného odkladu, nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla vada zjištěna nebo oznámena Investorovi. Pokud Investor vadu ve lhůtě neodstraní, je Obec oprávněna ji odstranit na náklady Investora.

VII.10 V případě, že nedojde k převodu vlastnického práva k Nepeněžnímu plnění Obci ve lhůtě stanovené v čl. VII.5 této Smlouvy, a to z důvodu porušení povinnosti Investora dle této Smlouvy, je Obec oprávněna požadovat namísto Nepeněžního plnění náhradní peněžní plnění ve výši součinu:

- i) předpokládané hodnoty části Nepeněžního plnění, která nebyla z důvodu porušení povinností Investora dle této Smlouvy převedena do vlastnictví Obce, přičemž tato hodnota je ve vztahu k jednotlivým částem Nepeněžního plnění stanovena v příloze č. 6 této Smlouvy, kdy tato hodnota bude dále navýšena o inflaci obdobně postupem dle čl. VI.4 Smlouvy, a
- ii) sankčního koeficientu ve výšce 1,5.

Investor je v případě uplatnění nároku Obce na náhradní peněžní plnění povinen je ve stanovené výši uhradit do 30 dnů od jeho uplatnění Obcí na účet uvedený v této Smlouvě.

Požádala-li Obec o náhradní peněžité plnění dle čl. VII.10 této Smlouvy, pak okamžikem úhrady takového náhradního peněžitého plnění se považuje Investiční příspěvek v rozsahu Nepeněžního plnění, za nějž je náhradní peněžité plnění poskytováno, za uhrazený (poskytnutý).

VIII. Nezbytná infrastruktura

- VIII.1 Nezbytnou infrastrukturou se rozumí veškerá veřejná dopravní a technická infrastruktura potřebná pro zajištění odpovídajícího a kvalitního fungování samotného Investičního záměru, bez jejíhož vybudování nebo bez jejíž úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat, a tudíž ani povolit.
- VIII.2 S ohledem na výše uvedené Smluvní strany konstatují, že pro účely povolení a realizace Investičního záměru je nutné vybudovat či upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Rozumí se tím následující veřejná dopravní anebo technická infrastruktura: Veškeré urbanistické práce nad plochami označenými v Příloze č. 2 modrou barvou jako "Veřejná infrastruktura", a veškeré práce nutné k napojení nových staveb na všechny různé inženýrské sítě Obce (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**“).
- VIII.3 Investor se zavazuje vybudovat (případně udržovat, nebude-li předána Obci) Nezbytnou infrastrukturu vlastním jménem, na vlastní náklady a odpovědnost.
- VIII.4 Součástí nákladů Investora jsou veškeré výdaje, které jsou potřebné pro sjednaný účel nebo přímo souvisí s vybudováním nové či úpravami stávající Nezbytné infrastruktury. Investor se zavazuje, že nebude po Obci požadovat úhradu těchto nákladů.
- VIII.5 Investor se dále zavazuje k tomu, že na vlastní náklady zajistí geodetické zaměření Nezbytné infrastruktury a vyhotovení příslušné dokumentace související se zápisem takové Nezbytné infrastruktury do katastru nemovitostí.

- VIII.6 Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování či úpravách Nezbytné infrastruktury není Nepeněžním plněním dle této Smlouvy a nelze jej tudíž odečíst od Investičního příspěvku (to platí i pro pozemek či pozemky Investorem předávané Obci spolu s Nezbytnou infrastrukturou dle této Smlouvy).
- VIII.7 Nezbytnou infrastrukturu se Investor zavazuje vybudovat či upravit nejpozději do dokončení Fáze I Investičního záměru, jak je specifikováno v přílohách č. 3, 5 a 8 této Smlouvy. Investor se rovněž zavazuje pro Nezbytnou infrastrukturu obstarat řádné a pravomocně kolaudační rozhodnutí do 3 měsíců ode dne dokončení jejího vybudování či úprav tak, aby mohla být bez omezení užívána či provozována, nejpozději však do okamžiku nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí k části Investičního záměru, jejíž užívání je podmíněno existencí Nezbytné infrastruktury.
- VIII.8 Investor se zavazuje Obci bezúplatně převést vlastnické právo k Nezbytné infrastruktuře, a to ve lhůtě do 60 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí na příslušnou část Nezbytné infrastruktury či od jejího dokončení, nepodléhá-li tato část Nezbytné infrastruktury kolaudaci.
- VIII.9 Obec se zavazuje poskytnout Investorovi veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci Nezbytné infrastruktury, a to ve lhůtě a v rozsahu odpovídajícímu součinnosti poskytované Obcí dle čl. IV.1 této Smlouvy.
- VIII.10 Povinnosti Investora a práva Obce upravené v čl. VII.3, VII.6 a VII.9 této Smlouvy se přiměřeně uplatní i na realizaci Nezbytné infrastruktury, převod vlastnického práva k ní a její předání Obci.

IX. Další závazky a prohlášení Smluvních stran

IX.1 Investor prohlašuje a výslovně ujišťuje Obec, že:

- i) ke dni uzavření této Smlouvy je držitelem veškerých oprávnění potřebných k plnění dle této Smlouvy a uzavřením této Smlouvy nedochází k porušení jeho zákonných nebo smluvních povinností;
- ii) není v úpadku nebo hrozícím úpadku a na jeho majetek není vedena exekuce;
- iii) s Obcí nevede žádné soudní nebo jiné spory;
- iv) před uzavřením této Smlouvy s odbornou péčí prověřil obsah této Smlouvy vč. podoby Regulačního plánu a Investičního záměru a není mu znám žádný důvod, pro který by Smlouva z jeho strany nemohla být v plném rozsahu splněna nebo který by zakládal důvod neplatnosti této Smlouvy nebo její části;



v) před uzavřením této Smlouvy poskytl Obci o Regulačním plánu a o svém Investičním záměru veškeré informace, které mohou být podstatné z hlediska uzavření a/nebo plnění této Smlouvy Obcí;

vi) Investor je odborníkem na trh s nemovitostmi a/nebo výstavbu nemovitostí, nebo měl možnost konzultovat Regulační plán a svůj Investiční záměr s takovým odborníkem. Případné budoucí změny na trhu s nemovitostmi vč. vývoje cen nemovitostí proto nepředstavují pro Smlouvu významnou změnu okolností, Investor s budoucím vývojem na trhu nemovitostí počítá a vývoj na trhu nemovitostí tak nepředstavuje podstatnou změnu okolností, který by odůvodňovala zrušení či neplnění této Smlouvy nebo kteréhokoli závazku Investora.

IX.2 Obec vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za neschválení a nevydání Regulačního plánu ani za případné zrušení Regulačního plánu dle této Smlouvy vždy **za podmínky**, že Obec splnila svoji povinnost poskytnout součinnost a jednat v souladu s touto Smlouvou. Obec současně nenese v takovém případě odpovědnost za škodu, která by tím mohla vzniknout. Tím není dotčeno právo Investora v takovém případě vypovědět tuto Smlouvu dle čl. XI.4 této Smlouvy.

IX.3 Obec dále, **při splnění podmínky**, že Obec splnila svoji povinnost poskytnout součinnost a jednat v souladu s touto Smlouvou, vůči Investorovi nepřebírá jakoukoli odpovědnost za případné nepovolání Investičního záměru nebo za realizovatelnost kterékoli jeho části. Tyto v takovém případě zůstávají v plné odpovědnosti Investora a mohou být realizovány výhradně na jeho odpovědnost a riziko.

IX.4 V případě pravomocného zrušení Regulačního plánu, nebo takové jeho části, která v podstatném ohledu ztíží nebo vyloučí realizaci Investičního záměru, je Investor oprávněn po uplynutí 30 dní od právní moci rozhodnutí o zrušení Regulačního plánu vypovědět tuto Smlouvu postupem dle čl. XI.4 (ii) této Smlouvy. Bude-li však některou ze Smluvních stran podána včasná kasační stížnost proti rozsudku o zrušení Regulačního plánu nebo jeho části, která v podstatném ohledu brání realizaci Investičního záměru, prodlužují se všechny lhůty k plnění podle této Smlouvy o dobu řízení o kasační stížnosti a Investor může tuto Smlouvu vypovědět postupem dle čl. XI.4 (ii) této Smlouvy teprve po pravomocném ukončení řízení o této kasační stížnosti. V každém případě platí, že bude-li jakékoli rozhodnutí o zrušení Regulačního plánu později jakýmkoli orgánem zrušeno, výpověď této Smlouvy pozbývá účinku, a lhůty k plnění podle této Smlouvy se adekvátně prodlouží tak, že jejich délka bude odpovídat délce konkrétních lhůt k okamžiku pravomocného zrušení Regulačního plánu.



IX.5 Jelikož je pořízení a vydání Regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou Investora, Smluvní strany se dohodly, že náklady na pořízení Regulačního plánu dle § 92 odst. 3 Stavebního zákona nese Investor. Investor se touto Smlouvou zavazuje tyto náklady uhradit Obci.



IX.6 Investor se až do celkové výše 100.000 Kč zavazuje uhradit náklady na pořízení Regulačního plánu na základě vyúčtování, které Obec zašle Investorovi, ve lhůtě splatnosti tam uvedené, která činí nejméně 7 dní.

X. Zajištění a utvrzení závazků ze Smlouvy

X.1 Za účelem řádného a včasného splnění všech povinností Investora podle této Smlouvy, a to zejména povinností ohledně Investičního příspěvku, Investor poskytne níže uvedené zajištění, které bude udržovat jako platné a vždy alespoň ve výši odpovídající úrovni odpovídajícího závazku/dluhu Investora dle této Smlouvy po celou dobu trvání této Smlouvy až do úplného splnění svých povinností:

- i) Investor společně s uzavřením Smlouvy uzavře s Obcí smlouvu o zřízení zástavního práva k pozemkům p. č. 695/4, st. 129, st. 130, st. 57/1 a st. 57/3, vše v katastrálním území Květnice, obci Květnice.

Zástavní smlouva bude mít formát dle přílohy č. 12 této Smlouvy.

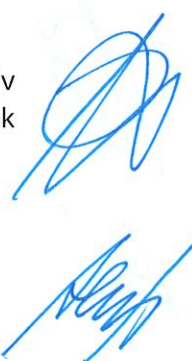
Investor zajistí, aby zástavní právo bylo zapsáno do katastru nemovitostí na jeho vlastní náklady, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne uzavření výše uvedené zástavní smlouvy, a to za podmínky, že toto zástavní právo nabude účinnosti mezi Smluvními stranami této Smlouvy a bude do katastru nemovitostí vloženo až po nabytí účinnosti Regulačního plánu (odkládací podmínka účinnosti zástavního práva a jeho vkladu do katastru nemovitostí). V případě, že Investor povinnost dle věty výše nesplní včas, je za stejných podmínek oprávněna zapsat zápis zástavního práva do katastru nemovitostí Obec.

V případě, že Regulační plán nenabude účinnosti ve lhůtě 1 měsíce ode dne podpisu této Smlouvy, bude lhůta pro podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí odpovídajícím způsobem prodloužena.

Pokud však Regulační plán nenabude účinnosti ani ve lhůtě 6 měsíců ode dne podpisu této Smlouvy, bude smluvními stranami již sjednané zástavní právo považováno bez dalšího za zrušené.

- ii) Tato forma zajištění může být dle uvážení Investora kdykoliv nahrazena bankovní zárukou, a to nejprve na celou výši Investičního příspěvku.
- iii) Jakékoli takové existující zajištění (zástavní právo nebo bankovní záruka) bude úměrně sníženo na základě stavu splnění dohodnutých závazků Investora, přičemž toto snížení rozsahu zajištění bude odrážet zůstatek dohodnutých částek Investičního příspěvku, které dosud nebyly splněny a/nebo uhrazeny Investorem.

X.2 Neuhradí-li Investor včas Investiční příspěvek ve formě Peněžitého plnění (či kteroukoliv jeho část), bude Obec oprávněna za každý den prodlení požadovat smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.



- X.3 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost uvedenou v čl. XII.1, XII.2, XII.3 či XII.4 Smlouvy, a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů od doručení písemného upozornění ze strany Obce, pak uhradí Obci smluvní pokutu ve výši **1.000.000 Kč** (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- X.4 Poruší-li Investor kteroukoliv svou povinnost dle této Smlouvy, která není utvrzena smluvní pokutou dle předchozích odstavců tohoto článku Smlouvy, a zároveň nezjedná nápravu do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Obce, pak uhradí Obci smluvní pokutu ve výši **10.000 Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení.
- X.5 Zaplacením kterékoli smluvní pokuty současně nezaniká závazek, který smluvní pokuta zajišťuje, není-li v konkrétním případě výslovně stanoveno jinak.
- X.6 Smluvní strany konstatují, že smluvní pokuty sjednané v tomto článku považují za přiměřené s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťovaných povinností. Funkcí sjednaných smluvních pokut je především funkce preventivní a sankční, a to zejména u smluvních pokut, které zajišťují právní jistotu a zásadní zájmy Obce, které nemají pouze majetkový význam.
- X.7 Sjednáním a zaplacením smluvní pokuty současně není dotčeno právo na náhradu škody v plném rozsahu.

XI. Trvání a předčasné ukončení Smlouvy

XI.1 Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do:

- i) nabytí účinnosti Regulačního plánu,
- ii) splnění veškerých závazků a transakcí předpokládaných touto Smlouvou včetně poskytnutí celého Investičního příspěvku ze strany Investora,
- iii) vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy;

podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.

XI.2 Smluvní strany shodně konstatují, že jsou si vědomy faktu, že od této Smlouvy není možné v souladu s § 170 Správního řádu odstoupit.

XI.3 Tuto Smlouvu je možné předčasně ukončit výpovědí výhradně v následujících případech:

- i) výpovědí Investora dle čl. XI.4 této Smlouvy nebo
- ii) výpovědí Obce dle čl. XI.5 této Smlouvy.

XI.4 Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) Obec do jednoho (1) roku od uzavření této Smlouvy nevydá Regulační plán, nebo
- ii) Regulační plán nebo jeho část bude zrušena, pokud v důsledku takového zrušení bude realizace Investičního záměru v podstatném ohledu ztížena nebo vyloučena, nedohodnou-li se Smluvní strany jednající v dobré víře písemně na prodloužení lhůty k vydání nového Regulačního plánu.

XI.5 Obec je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- i) do tří (3) let od uzavření této Smlouvy nebude vydán Regulační plán, a/nebo
- ii) Investor porušil povinnost dle čl. XI.1 této Smlouvy;

přičemž je Obec oprávněna vypovědět tuto Smlouvu až po uplynutí šedesáti (60) dnů po doručení písemné výzvy Investorovi upozorňující na možnost výpovědi s uvedením konkrétního důvodu plánované výpovědi.

XI.6 Výpověď této Smlouvy nebo jiné jednostranné ukončení této Smlouvy je přípustné výlučně z důvodů stanovených v této Smlouvě. Smluvní strany vylučují použití všech dispozitivních ustanovení Občanského zákoníku zakládajících právo na výpověď, odstoupení či jiné jednostranné ukončení Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné vypovědět pouze z výše vymezených důvodů.

XI.7 Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání dvou (2) měsíců, kdy tato lhůta počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení druhé straně písemné výpovědi z této Smlouvy, která uvádí důvod výpovědi s odkazem na konkrétní ustanovení této Smlouvy, a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

XI.8 Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení této Smlouvy výpovědí:

- i) ze strany Investora podle čl. XI.4, je Obec povinna vrátit Investorovi dosud poskytnuté plnění Investičního příspěvku, a to do dvou (2) měsíců od uplynutí běhu výpovědní doby dle této Smlouvy a na účet ze kterého Investor plnění poskytl, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak;
- ii) ze strany Obce podle čl. XI.5, se dosud Investorem poskytnutá část Investičního příspěvku dle této Smlouvy nevrací.

Výpovědi nejsou dotčeny nároky na smluvní pokuty nebo na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením Smlouvy. Obec bere v takovém případě ukončení smlouvy na vědomí oprávnění Investora provést demolici objektu „Křýsovy vily“ na dotčených pozemcích.



XII. Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

XII.1 Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce včetně případných nabyvatelů Pozemků nebo jejich části prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků, a dále se zavazuje, že smluvně zaváže své případné právní nástupce nebo nabyvatele Pozemků k tomu, že i tito budou mít povinnost informovat své případné právní nástupce o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků.

XII.2 Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít. Souhlas s postoupením nebude odepřen bez rozumného důvodu, jímž se rozumí zejména, nikoli však výlučně neposkytnutí dostatečného zajištění splnění povinností Investora podle této Smlouvy. Pokud Obec do čtyř (4) měsíců od předchozího písemné žádosti Investora o udělení souhlasu s postoupením Smlouvy nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen. To však pouze za předpokladu, že na tento možný následek byla Obec v žádosti Investora výslovně upozorněna a Investor ve své žádosti poskytl Obci dostatek informací o osobě uvažovaného postupníka a dalších okolnostech zamýšleného postoupení. Pokud Obec souhlas s postoupením Smlouvy udělí, Smluvní strany bez zbytečného odkladu uzavřou písemnou smlouvu o postoupení této Smlouvy.

XII.3 Investor se zavazuje k tomu, že bude případné nabyvatele Pozemků nebo jejich části včas prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech případných pozdějších dodatků. Pro případ, že bude vlastnické právo k Pozemkům nebo jejich části převedeno na jakoukoli třetí osobu, nad rámec jiných důsledků nebo sankcí dle této Smlouvy Investor zajistí, že se nový vlastník Pozemků vůči Obci před nabytím Pozemků smluvně zaváže včas a řádně plnit povinnosti Investora dle této Smlouvy týkající se převedených Pozemků nebo jejich části, nemohl-li by či nesplní-li takové závazky sám Investor.

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že jakýkoli převod Pozemků nebo jejich části na třetí osobu není důvodem zániku závazku Investora podle této Smlouvy. Obec se v této souvislosti zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít uzavření smlouvy s novým vlastníkem Pozemků dle tohoto odstavce Smlouvy.

XII.4 Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (popř. dle jiného obdobného právního předpisu), nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas Obce, jehož udělení se Obec zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpochybnit. V žádosti o udělení souhlasu Investor poskytne dostatek informací o svém záměru ve vztahu k naplnění účelu této Smlouvy. Pokud Obec do čtyř (4) měsíců od doručení žádosti Investora nesdělí, zda souhlas uděluje, platí, že byl souhlas udělen.



XII.5 Pokud Investor povinnosti dle tohoto článku Smlouvy poruší, odpovídá Obci za škodu, která jí postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

XIII. Opční právo

- XIII.1 Smluvní strany se dohodly, že Investor nad rámec Investičního příspěvku dle Zásad v rámci této Smlouvy zřizuje ve prospěch Obce opční právo k nebytovým prostorům vybudovaným v rámci Investičního záměru (dále jen „**Opční právo**“), které budou vymezeny jako jednotky (dále jen „**Jednotky**“), a to za dále uvedených podmínek.
- XIII.2 Opční právo se zřizuje k Jednotkám vymezeným v příloze č. 14, které bude představovat nebytové prostory pro účely prodeje zboží či poskytování služeb, a to do celkové podlahové plochy všech těchto jednotek 450 m², jak je podlahová plocha počítána podle platných právních předpisů (dále jen „**Předmět opce**“).
- XIII.3 Jednotky specifikované v příloze č. 14 tvoří „**Rezervační nabídku**“. Rezervační nabídka bude obsahovat situační výkresy znázorňující plochy nabízených nebytových jednotek. Rezervační nabídce podléhají všechny nebytové jednotky v rámci Investičního záměru uvedené v příloze č. 14. Účelem Rezervační nabídky je vymezit ze všech potenciálních jednotek takové Jednotky, které se stanou podle rozhodnutí Obce (formou akceptace Rezervační nabídky) Předmětem opce a stanovit u nich postupem dle této Smlouvy kupní cenu pro účely Opční nabídky. U všech jednotek, u nichž Obec provedla akceptaci Rezervační nabídky, platí povinnost Investora učinit Opční nabídku ve prospěch Obce za podmínek stanovených dále v této Smlouvě. U jednotek, u nichž nebyla ze strany Obce provedena akceptace Rezervační nabídky, je Investor oprávněn zcizit takové jednotky zcela volně na trhu a takové jednotky se nestávají Předmětem opce. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že v případě akceptace Rezervační nabídky nevzniká povinnost Obce uzavřít rezervační smlouvu, smlouvu o budoucí smlouvě kupní či kupní smlouvu k Předmětu opce.
- XIII.4 Rezervační nabídka je platná šedesát (60) dnů ode dne podpisu této Smlouvy. V této lhůtě má Obec možnost projevit písemně zájem o nabízené nebytové jednotky jakožto o Předmět opce.
- XIII.5 Rezervační nabídka pro nebytové jednotky uvedené v konkrétní Rezervační nabídce zaniká:
- i) šedesátým prvním (61.) dnem po doručení Rezervační nabídky Obci, pokud Obec neakceptuje tuto Rezervační nabídku;
 - ii) dnem následujícím po dni, kdy Obec výslovně písemně projeví nezájem o konkrétní Rezervační nabídku (odmítnutí Rezervační nabídky).



- XIII.6 Smluvní strany zajistí znalecké stanovení obvyklé ceny pro Předmět opce (nebytové jednotky, které Obec akceptovala v rámci Rezervační nabídky) prostřednictvím znaleckého posudku znalce (vč. znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů) zapsaného v seznamu znalců dle § 15 a násl. zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, pro obor „Ekonomika“, odvětví „Oceňování nemovitých věcí“ nebo dle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, pro obor „Ekonomika“, odvětví „Ceny a odhady“ (dále jen „**Znalecký posudek**“).
- XIII.7 Investor poskytne Obci seznam tří znalců, ze kterých Obec vybere jednoho znalce. Obec je povinna zajistit vypracování Znaleckého posudku k Předmětu opce a jeho předložení Investorovi k přípravě Opční nabídky ve lhůtě do 2 měsíců od akceptace Rezervační nabídky. Obvyklá cena zjištěná ve Znaleckém posudku představuje kupní cenu Předmětu opce.
- XIII.8 U Předmětu opce, k němuž Smluvní strany zajistily Znalecký posudek, zašle Investor Obci bez zbytečného odkladu nabídku ke koupi Předmětu opce (k využití Opčního práva) (dále jen „**Opční nabídka**“).
- XIII.9 Opční nabídka je platná po dobu šedesáti (60) dnů ode dne jejího doručení Obci. V této lhůtě má Obec možnost projevit písemně zájem o koupi konkrétní nebytové jednotky jakožto o Předmět opce. Akceptovaná Opční nabídka má povahu uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku.
- XIII.10 Nejpozději do šedesáti (60) dnů po akceptaci Opční nabídky ze strany Obce spolu Obec jako kupující a Investor jako prodávající uzavrou příslušnou smlouvu o budoucí smlouvě kupní, k Předmětu opce, k němuž byla akceptována Opční nabídka. Nejpozději do 90 dnů poté, kdy bude Předmět opce (jednotky) z právního a technického pohledu způsobilé k podeji, uzavře Obec jako kupující a Investor jako prodávající kupní smlouvu, jejíž znění bude v podstatném ohledu odpovídat vzoru uvedeném v příloze č. 13 této Smlouvy (dále jen „**Kupní smlouva**“). Kupní cena bude splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od provedení zápisu vkladu vlastnického práva k příslušné Jednotce ve prospěch Obce.
- XIII.11 Smluvní strany se dohodly, že úhrada kupní ceny za Předmět opce bude realizována formou započtení pohledávky Investora na úhradu této kupní ceny vůči pohledávce Obce na úhradu kterékoliv splátky Peněžního plnění dle této Smlouvy. Případný zbytek kupní ceny, který nebude uhrazen započtením dle předchozí věty, uhradí Obec Investorovi do třiceti (30) dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu opce ve prospěch Obce.

XIII.12 Opční právo zaniká:

- i) šedesátým prvním (61.) dnem po doručení Opční nabídky Obci, pokud Obec neakceptuje Opční nabídku;
- ii) dnem následujícím po dni, kdy Obec písemně projeví nezájem o konkrétní Opční nabídku;



- iii) dnem následujícím po termínu pro uzavření Kupní smlouvy (po akceptaci Opční nabídky) pokud Kupní smlouva nebyla uzavřena z důvodů na straně Obce.

XIII.13 Opční právo jako celek (tj. pro všechny jednotky v rámci Investičního záměru) zaniká:

- i) dnem dokončení posledního bytového domu v rámci Investičního záměru, pokud Obec nevyužila Opčního práva v plném rozsahu v návaznosti na učiněné Opční nabídky;
- ii) naplněním rozsahu podlahových ploch nebytových jednotek dle článku XIII.2 této Smlouvy, pro které Obec využila Opčního práva a akceptovala Opční nabídku.

XIII.14 Opční právo podle této Smlouvy se uplatní v případě jakéhokoli způsobu zamýšleného zcizení Předmětu opce (nebo kterékoli jeho části), včetně darování nebo směny nebo převodu obchodního závodu, jehož součástí je Předmět opce (nebo jakákoli jeho část), nebo jiné obdobné transakce.

XIII.15 Investor nebude v budoucnu, bez předchozího písemného souhlasu Obce, činit následující úkony: neuzavře žádnou smlouvu, smír, dohodu či jiné ujednání, podle kterých by Předmět opce byl zatížen právem stavby, služebností, reálným břemenem nebo by k nim bylo zřízeno zástavní nebo předkupní právo nebo jiné zatížení; neposkytne žádné osobě jakékoli právo užívat, spoluužívat (včetně nájmu a pachtu) nebo držet Předmět opce nebo jeho část; a neučiní jakékoli hospodářské nebo organizační opatření, které by snížilo hodnotu Předmětu opce. Ustanovení se nevztahuje na běžná zatížení související s provozem příslušného bytového domu v rámci Investičního záměru, technickou a komunikační infrastrukturou a jiná obdobná zatížení.

XIV. Závěrečná ustanovení

XIV.1 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavírají po vzájemném projednání dobrovolně, dle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní za nevýhodných podmínek. Smluvní strany dále prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou si vědomy veškerých svých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících.

XIV.2 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení záměru nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít realizovat Investiční záměr.

XIV.3 Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost v rozsahu potřebném pro splnění závazků z této Smlouvy a naplnění jejího účelu.



XIV.4 Strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 Občanského zákoníku a výslovně se vzdávají práva domáhat se zrušení smlouvy dle § 2000 odst. 1 Občanského zákoníku.

XIV.5 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Obec je oprávněna Smlouvu zveřejnit, a to včetně zveřejnění na webu a profilech Obce na sociálních sítích.

XIV.6 Tato Smlouva jakož i veškeré právní vztahy z nich vzniklé nebo s nimi související, se řídí českým právem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy dle § 165 správního řádu a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný dle § 132 odst. 2 Stavebního zákona Krajský úřad Středočeského kraje.

XIV.7 Předloží-li Investor Obci podepsaný návrh této Smlouvy (podepsané vyhotovení této Smlouvy v příslušném počtu dle čl. XIV.9 této Smlouvy) spolu s návrhem zástavní smlouvy dle čl. X.1 této Smlouvy, pak takový návrh představuje neodvolatelný návrh na uzavření Smlouvy a zástavní smlouvy podle § 163 Správního řádu (dále jen „**Návrh**“). Součástí Návrhu budou veškeré přílohy Smlouvy. Návrh je platný a závazný po dobu šesti (6) měsíců od data jeho podpisu Investorem (dále jen „**Doba platnosti Návrhu**“), přičemž platí, že Investor jej nemůže v Době platnosti Návrhu odvolat (s výjimkou případu ve smyslu § 163 odst. 2 Správního řádu, kdy dojde projev o zrušení Návrhu Obcí dříve nebo současně s Návrhem). Obec má právo Návrh přijmout kdykoliv v Době platnosti Návrhu, a to i po přijetí rozhodnutí zastupitelstva Obce o vydání Regulačního plánu. K přijetí Návrhu, tj. k uzavření Smlouvy a zástavní smlouvy, může dojít tak, že Investorovi bude doručen Návrh opatřený podpisem Obce (tj. návrh Smlouvy a návrh zástavní smlouvy opatřený podpisem Obce). Smlouvu lze uzavřít i jiným způsobem než předložením Návrhu a jeho přijetím dle tohoto článku, a to tak, že dojde k uzavření Smlouvy podepsáním příslušného počtu vyhotovení Smlouvy a zástavní smlouvy za osobní přítomnosti zástupců všech Smluvních stran, přičemž v takovém v případě je tato Smlouva a zástavní smlouva uzavřena okamžikem připojení podpisu poslední ze Smluvních stran. Pokud k tomu dojde v Době platnosti Návrhu, Návrh zaniká a Obec vrátí Investorovi podepsané vyhotovení Smlouvy a zástavní smlouvy představující Návrh, včetně všech příloh.

XIV.8 Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neúčinné či nicotné nebo bude-li zrušeno, nedotýká se tato skutečnost, v souladu s § 165 odst. 3 správního řádu, ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany bez zbytečného odkladu dohodou nahradí takové ustanovení této Smlouvy novým ustanovením platným a účinným, které bude nejlépe odpovídat původně zamýšlenému účelu. Smluvní strany v této souvislosti shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby byla zachována platnost a účinnost této Smlouvy v maximálním rozsahu, a tedy se dohodly, že v pochybnostech budou případná jednotlivá neúčinná či nicotná ustanovení této Smlouvy považována za oddělitelná tak, aby tyto neúčinné či nicotné ustanovení Smlouvy mohly Smluvní strany bez zbytečného odkladu nahradit.



XIV.9 Tato Smlouva se vyhotovuje v pěti (5) vyhotoveních, přičemž každá Smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu. Rozhodující je české znění této Smlouvy.

XIV.10 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci Smluvních stran. Jiná forma změn Smlouvy je vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účely této Smlouvy považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Tato Smlouva nabývá účinnosti vydáním Regulačního plánu.

XIV.11 Tato Smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Obce č. 2025/5/4 na jeho pátém zasedání, konaném dne 19. 11. 2025.

Přílohy:

- | | |
|---------------|---|
| Příloha č. 1 | Návrh regulačního plánu včetně podkladové studie |
| Příloha č. 2 | Koordinační situační výkres investičního záměru |
| Příloha č. 3 | Harmonogram prací investičního záměru |
| Příloha č. 4 | Popis Nepeněžního plnění |
| Příloha č. 5 | Harmonogram realizace Nepeněžního plnění |
| Příloha č. 6 | Odhad hodnoty Nepeněžního plnění |
| Příloha č. 7 | Popis Nezbytné infrastruktury |
| Příloha č. 8 | Harmonogram realizace Nezbytné infrastruktury |
| Příloha č. 9 | Výpočet ploch a Investičního příspěvku pro účely této Smlouvy |
| Příloha č. 10 | Pozemky darované obci a užívací práva |
| Příloha č. 11 | Vzor darovací smlouvy k Nepeněžnímu plnění či Nezbytné infrastruktuře |
| Příloha č. 12 | Vzor zástavní smlouvy |
| Příloha č. 13 | Vzor kupní smlouvy (opce) |
| Příloha č. 14 | Specifikace předmětu opce |
| Příloha č. 15 | Vizualizace budoucí podoby Krýsovy vily |



V Květnici dne 11. 12. 2025

Obec Květnice

Alcala Partners s.r.o.

OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Květnice

poř. č. legalizace 191 Vlastnoručně podepsal* - ujedn. podpis na dokumentu za vlastní*
uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*
CEP R10 JEL R10 14.12.2025, 24.3.1961
jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele
PANEVKA
adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky*
744 44 3024
adresa bydliště mimo území České republiky*
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,
uvedené v této ověřovací doložce
Ve Květnici dne 11.12.2025
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
(nebo otisk jmenovky)
* Nehodící se škrtněte
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby - Kvalifikovaný
elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Květnice

poř. č. legalizace 200 Vlastnoručně podepsal* - ujedn. podpis na dokumentu za vlastní*
uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*
LEVIČKA HROUZOVCEM 24.10.1974
jméno, příjmení, datum a místo narození žadatele
HROUZOVCE
adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky*
adresa bydliště mimo území České republiky*
DP 206 960 900
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje,
uvedené v této ověřovací doložce
Ve Květnici dne 11.12.2025
Jméno a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla
(nebo otisk jmenovky)
* Nehodící se škrtněte
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby - Kvalifikovaný
elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*



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 Paligová
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 záborů 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 záborů 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, umístění 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 prostranství. 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 umístován 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, umísťování 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 (garáže, 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 m²
- 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 krovy. 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 869 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 308 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 265 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 205 m², hrubá podlažní plocha podkrovního podlaží bude max. 91 m²
- 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2172 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 782 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 709 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 681 m²
- 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 1107 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 413 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 347 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 347 m²
- 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3619 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1323 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1186 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1110 m².
- 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2764 m²; z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 833 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1090 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 861 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 813 m²
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 625 m².
- 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 podlaží, 1 podkrovní podlaží a 1 podzemní podlaží (společná podnož o ploše max. 2570 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 2381 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 850 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 789 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 742 m².
- 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 m² 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3715 m², z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 1184 m²
- hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti v 1. podzemním podlaží bude 1006 m².
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1344 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 1225 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 1146 m².
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 888 m².
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 480 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 240 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 240 m²
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. a 2. nadzemním podlaží bude celkem 360 m².
- 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. $8,8 \times 15,4$ 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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. $8,8 \times 15,4$ 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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. $8,8 \times 15,4$ 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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. $8,8 \times 15,4$ 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²

- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 270 m²
- 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 m²
- hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží max. 3323 m², z toho hrubá podlažní plocha funkce vybavenosti bude min. 1409 m²
- hrubá podlažní plocha 1. nadzemního podlaží bude max. 1649 m², hrubá podlažní plocha 2. nadzemního podlaží bude max. 864 m², hrubá podlažní plocha 3. nadzemního podlaží bude max. 810 m²
- čistá podlažní plocha vybavenosti v 1. nadzemním podlaží bude 1057 m².
- objekt bude osazen na podnoží podzemního podlaží o ploše max. 2133 m² 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 m² čisté podlahové plochy, měla vyhrazena 2

parkovací stání v podzemní garáži a bytová jednotka překračující 200 m² 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 m² 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 řádu. 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 m³/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 m³/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 akumulčních 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 pásech 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 m³, 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 nejpříznivější 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 dvoutrafová distribuční trafostanice (3x6 m). Nová stanice bude připojena ze stávajícího kabelu VN, který bude přerušen, naspojkovan 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 vhodných chráničky.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající stav

V současné době je v dotčeném území instalováno stávající veřejné osvětlení vulicích 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 mm² 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 křížení 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 předzahrádek 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 m². 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 – mlžítka, prvek umístěný v centrální části veřejného prostranství. Celková plocha prvku bude 49 m², 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 zádlažby, 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. Hmoty dosavadní dominanty obce – vily, č.p. 14 – je zachována jako lokální dominanty, 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 hmotou 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 m² hrubé podlažní plochy (1872 m² 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 m² hrubé podlažní plochy (1057 m² 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 recentní 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 ²]
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. Doplnkovými 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 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.

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 průřez 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 průřezu 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 případě zešíklených 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.

REGULAČNÍ PLÁN

KVĚTNICE

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

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 Paligová
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:

ODŮVODNĚNÍ regulačního plánu

a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Před nabytím účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, byla investorem podána žádost o vydání regulačního plánu na žádost. Před 1. 7. 2024 nebylo zahájeno veřejné projednání.

V souladu s metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj byla žádost o vydání vyhodnocena jako podnět na pořízení regulačního plánu.

Obec usnesením č. 2024/04/17 ze dne 11. 9. 2024 rozhodla o pořízení regulačního plánu. Návrh byl na základě pokynů pořizovatele upraven a uveden do souladu s novou legislativou. Na základě posouzení upravené dokumentace pořizovatelem a určeným zastupitelem došlo k oznámení termínu konání společného jednání a veřejného projednání. Společné jednání se konalo dne 19. 3. 2025 v 17:00 v budově obecního úřadu. Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených ke společnému jednání je součástí odůvodnění.

Veřejné projednání bylo v souladu s § 93 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou č. j. OSSÚÚPPP-24482/2025-PALEV na úřední desce Pořizovatele a obce Květnice. Veřejné projednání se konalo dne 19. 3. 2025 v 18:00 v budově MŠ Květnice. Do stanoveného data 3. 4. 2025 byly doručeny připomínky veřejnosti, které jsou vyhodnoceny v odůvodnění.

Na základě výše uvedeného byl Regulační plán RP 1 Květnice předložen zastupitelstvu obce k vydání.

b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona

Návrh regulačního plánu vychází z cílů komplexního řešení využití území. Revitalizací zemědělského brownfieldu, stavebně uzavřeného do intravilánu obce, stanovuje zásady pro přednostní využití této transformační plochy, přičemž respektuje požadavky na harmonické zasazení záměru do kontextu okolního vystavěného prostředí.

Regulační plán je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhl. č. 157/2024 Sb., v platném znění, O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Návrh regulačního plánu svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídá příloze č. 9 zákona a je v souladu s výše uvedenými právními předpisy.

c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Do stanoveného data obdržel Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav jako pořizovatel následující stanoviska:

1. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I

adresa: Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, IDDS: 9gsaax4
datum doručení: 28.03.2025
spisová značka DO: ZN/MZP/2025/210/43
číslo jednací: OSÚÚPPP-38691/2025-PALEV

Citace:

„Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:

Z pohledu výše uvedených předpisů se v zájmovém území nevyskytují žádné limity. Proto proti návrhu regulačního plánu RP1 nemáme žádné námítky.“

Vyhodnocení: vzato na vědomí

2. Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru

adresa: Tychonova 1, 160 01 Praha 6, IDDS: hjyaavk
datum doručení: 24.03.2025
spisová značka DO: 189135/2025-1322/OÚZPHA
číslo jednací: OSÚÚPPP-36086-PALEV

Citace:

„Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti MO, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

– OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

Celé území dotčené regulačním plánem se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

– LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb 2 s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé území je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu“.

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

Na celém řešeném území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vymezená území Ministerstva obrany je nezbytné respektovat ve veřejném zájmu na zajištění obrany státu v rámci územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území.

Regulační plán Květnice (RP1) na pozemcích p. č. st. 57/1, p. č. st. 57/2, p. č. st. 57/3, p. č. st. 125, p. č. st. 129, p. č. st. 130, p. č. 562/1 (část), p. č. 562/2, p. č. 562/3, p. č. 562/4 (část), p. č. 570/14, p. č. 570/24, p. č. 574/2, p. č. 695/4, p. č. 695/5, p. č. 734/1, p. č. 734/4, p. č. 734/5, p. č. 745/1 (část), p. č. 745/9, p. č. 753/1 (část), p. č. 753/17, p. č. 753/18 (část), p. č. 754/9 (část), p. č. 560/1, p. č. 560/20, p. č. 562/1, p. č. 565/4, p. č. 581/1, p. č. 695/6, p. č. 735, p. č. 743/1, p. č. 743/2 a p. č. 743/3 v k. ú. Květnice vymezuje plochy pro bydlení v bytových domech (o výšce nejvyšších bytových domů D a F 13,6 m n. t.), plochy bydlení v rodinných domech (o výšce 8,5 m n. t.), plochy veřejných prostranství, plochy veřejné občanské vybavenosti, plochy sídelní zeleně a plochy dopravní a technické infrastruktury.

Ministerstvo obrany požaduje výše uvedená vymezená území, kterými je dotčeno území řešené regulačním plánem, zpracovat do textové části návrhu regulačního plánu a textovou poznámkou do grafické části.“

Vyhodnocení: Poznámka byla zpracovatelem doplněna do příslušné textové části a do legendy koordinačního výkresu regulačního plánu.

4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví

adresa: Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, IDDS: bxtaaw4
datum doručení: 13.03.2025
spisová značka DO: MPO 25801/2025
číslo jednací: OSÚÚPPP-31586/2025-PALEV

Citace:

„S návrhem výše uvedeného Regulačního plánu souhlasíme bez připomínek.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

7. Ministerstvo Vnitra

adresa: Nad Štolou 3, 170 34 Praha 7, IDDS: 6bnaawp
datum doručení: 31.03.2025
spisová značka DO: MV- 31242-12/OSM-2022
číslo jednací: OSÚÚPPP-39094/2025-PALEV

Citace:

„V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

9. Středočeský kraj, koordinované stanovisko

adresa: Zborovská 11, 150 00 Praha 5, IDDS: keebyyf
datum doručení: 18.03.2025
spisová značka DO: SZ_035933/2025/KUSK
číslo jednací: OSÚÚPPP-33434/2025-PALEV

Citace:

Odbor životního prostředí a zemědělství

„dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Odbor dopravy

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Odbor kultury a památkové péče

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k návrhu regulačního plánu RP1 Květnice, a proto nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

13. Krajská hygienická stanice

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie
datum doručení: 25.03.2025
spisová značka DO: S-KHSSC 12945/2025
číslo jednací: OSÚÚPPP-36598/2025-PALEV

Citace:

„s návrhem Regulačního plánu RP1 Květnice se souhlasí“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

14. Hasičský záchranný sbor

adresa: Dittrichova 17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcaie
datum doručení: 26.03.2025

spisová značka DO: HSKL- 1768-2/2025- MB
číslo jednací: OSÚÚPPP-37262/2025-PALEV

Citace:

„Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

16. Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského

adresa: Kozí 4, 110 01 Praha 1, IDDS: ixaaduf
datum doručení: 04.03.2025
spisová značka DO: SBS 09809/2025/OBÚ-02/1
číslo jednací: OSÚÚPPP-26672/2025-PALEV

Citace:

„Souhlasné stanovisko k návrhu regulačního plánu Květnice RP1 dle § 94 stavebního zákona.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

18. Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor životního prostředí

adresa: Masarykovo náměstí 1/6, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 2, IDDS: c5hb7xy
datum doručení: 01.04.2025
spisová značka DO: OŽP-7638/2025-HUZIV
číslo jednací: OSÚÚPPP-40007/2025-PALEV

Citace:

orgán státní správy lesů (SSL) příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích (Ing. Andrea Čadilová, tel. 326 653 851):

„Bez připomínek.“

orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle ust. § 65 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny (Mgr. Hana Hubálková, tel. 326 653 863):

„K návrhu RP nemáme zásadní připomínky. V rámci následných povolovacích procesů bude v rámci jednotného environmentálního stanoviska řešena adekvátní náhradní výsadba za kácené dřeviny, které v dotčeném prostoru v současnosti rostou. K navrženým sadovým úpravám nemáme námitky, náhradní výsadba bude kvantifikována tak, aby nahradila ekologickou újmu vzniklou kácením (i na náhradních pozemcích mimo dotčený prostor).“

vodoprávní úřad příslušný podle ust. § 104 zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vodní zákon (Eva Hamalčíková, tel. 326 653 860):

„1. Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.

2. Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.

3. Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
4. Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění. Navrženo a vyznačeno musí být ochranné pásmo plánované ČOV.
5. Pozemky, na kterých se nachází vodní toky, a pozemky s vodními toky sousedící ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků, nebudou trvalými nadzemními stavbami dotčeny. Zástavba v těchto případech bude projednána se správcem vodních toků, tj. s Povodím Labe, státní podnik, včetně veškerých zaústění do recipientu.
6. Záplavová území drobných vodních toků nejsou v tomto území určena. Pokud nejsou záplavová území určena, ve smyslu § 66 odst. 5 zák. č. 254/2001 Sb., v platném znění, zákon o vodách a o změně některých zákonů, lze o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi vycházet z dostupných podkladů správce povodí a správců vodních toků. U vodního toku Výmola je stanoveno záplavové území. V aktivní zóně se nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 67 zák. č. 254/2001 Sb., zákona o vodách, v úplném znění). V aktivní zóně záplavového území nesmí být plánována žádná zástavba. Území ohrožená povodněmi je třeba bezpodmínečně v grafické části zakreslit.
7. Odkanalizování a zásobování vodou určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací kraje, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).
8. U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.
9. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních. Potom odvodnění plochy přes tato zařízení musí být s celistvým povrchem.
10. Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.
11. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
12. Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.
13. Musí být respektováno ochranné pásmo vodního zdroje situovaného na pozemku č. parc. 570/12 v k. ú. Květnice."

orgán ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) příslušný podle ust. § 15 zákona č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Ing. Marie Nováková, tel. 326 653 868):
„Bez připomínek.“

orgán odpadového hospodářství příslušný podle ust. § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (Ing. Petra Fousková, tel. 326 653 858):
„Bez připomínek.“

Vyhodnocení: stanovisko orgánu státní správy lesů, orgánu ochrany přírody a krajiny, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu odpadového hospodářství vzato na vědomí.

Ke stanovisku vodoprávního úřadu:

1. Navrženým řešením za využití modrozelené infrastruktury na veřejných pozemcích a retenční nádrže na dešťové stoce dojde k výraznému snížení odtoku dešťových vod z území.
2. Odpadní vody jsou odvedeny na místní čistírnu odpadních vod (ČOV, která byla v roce 2019 intenzifikována). Řešené území bude zásobováno vodou připojením na stávající a nově budované vodovodní řady.
3. U samostatně stojících rodinných domů budou veškeré dešťové vody při návrhové srážce likvidovány na pozemcích. Stejný způsob likvidace bude i u bytových domů. Pokud nebude možné vsáknout celou srážku, tak likvidace dešťových vod bude probíhat pomocí retenčně-vsakovací nádrže s regulovaným odtokem do nově vybudované dešťové kanalizace. Dešťové vody z veřejných zpevněných ploch budou likvidovány převážně pomocí modrozelené infrastruktury v pásích zeleně se stromy. Odvodnění stávající komunikací zůstane beze změny. Odtok z retenční nádrže je pomocí dešťové stoky veden 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. Konečné řešení likvidace srážkových od bude řešeno v dokumentaci pro povolení záměru v závislosti na technických podmínkách v území.
4. Ochranná pásma jsou respektována. V řešeném území není plánována výstavba ČOV. Požadavek vodoprávního úřadu na návrh a vyznačení ochranného pásma plánované ČOV je bezpředmětný.
5. Návrh byl projednán se správcem vodního toku Povodí Labe, s.p. Případné zásahy do části pozemků do 6 m od břehové stany budou se správcem povodí projednány v navazujících řízeních.
6. Plocha řešeného území se nachází mimo stanovené záplavové území a vymezenou aktivní záplavovou zónu. V záplavovém území ani aktivní zóně záplavového území nejsou navrhovány žádné stavby. Záplavové území je zakresleno v koordinačním výkrese regulačního plánu.
7. Řízení o návrhu regulačního plánu není řízením o návrhu územního plánu. Informace je bezpředmětná a netýká se projednávaného návrhu regulačního plánu.
8. Zajištění dostatečného bilančního příslibu vody není předmětem řešení návrhu regulačního plánu.
9. viz bod 3.
10. Navržené trafostanice budou umístěny v souladu s veškerými požadavky.
11. Dle dostupných podkladů nejsou na pozemcích v řešeném území umístěny meliorační nebo závlahová zařízení. V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcí, provozovateli a s vlastníky těchto zařízení.
12. Není řešením regulačního plánu. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí. Při přípravě navazujících projektových dokumentací budou dodrženy ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.
13. Ochranné pásmo vodního zdroje na pozemku parc. č. 570/12 v k. ú. Květnice bude respektováno. Ochranné pásmo je zakresleno v koordinačním výkrese regulačního plánu.

d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Soulad regulačního plánu s Politikou územního rozvoje

Platná Politika územního rozvoje (Změna č. 9) je závazným dokumentem pro územně plánovací činnost. Změna č. 9 je závazná od 1. 3. 2025.

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 – koncepčním 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. V rámci revitalizace dochází k zachování a obnově dominanty obce – bývalé vily č. p. 14, která se svým charakterem vymyká z kontextu okolní zástavby.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Návrh řeší požadavky kladené na územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích v souladu s platnou legislativou a důrazem na snižování odtoku srážkových vod z území; ve vztahu k vodním tokům a plochám umožňuje zlepšení podmínek pro renaturaci břehových partií Mlýnského rybníka.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB10 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Z hlediska úkolů pro územní plánování je možnost uplatnění politiky této specifické oblasti pomocí nástrojů regulačního plánu omezená – regulační plán nicméně zároveň nestanovuje žádné omezující podmínky pro pro umístění fotovoltaických prvků na střechách ani fasádách navrhovaných budov.

Řešené území je součástí specifické oblasti SOB11 – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Řešené území se nachází výhradně v intravilánu obce, mimo potenciální zájmové lokality oblastí zrychleného zavádění OZE z větrné energie.

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

Soulad regulačního plánu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán byl vydán vládou České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy.

Na území obce Květnice zasahuje veřejně prospěšné opatření nadregionálního biokoridoru č. NRBK 27-5 „Voděradské bučiny (27) – Vidrholec (5)“. Toto opatření je součástí územního systému ekologické stability vymezeného Územním rozvojovým plánem podél toku řeky Výmoly. Území řešeného tímto regulačním plánem se prvek ÚSES dotýká podél východní hranice; řešený návrh není s nadregionálním ÚSES v rozporu, vytváří podmínky pro harmonický průchod systému ekologické stability intravilánem obce.

Soulad regulačního plánu se Zásadami územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (16. aktualizace) byly vydány dne 31. 3. 2025 usnesením č. 0040-04/2025/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje a nabyly účinnosti dne 26. 6. 2025.

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. Trasování překládané komunikace III/01212 zlepšuje lokální podmínky pro průchod komunikace územím a neklade požadavky na další související úseky komunikačního skeletu.

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 krajin. 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 objekt veřejné vybavenosti. Dále pak pozemky 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, objekty mají max. 2 nadzemní podlaží a podkroví; rodinné domy mají 2 nadzemní podlaží. Výjimkou je pouze stávající objekt vily o podlažnosti 4 nadzemní podlaží a podkroví, který pochází z doby před nabytím platnosti současné právní úpravy – podle platného zápisu v katastru nemovitostí se jedná o stavbu pro bydlení bez rozlišení, dle současných předpisů (§13 zákona č. 283/2021 Sb.) se jedná o bytový dům. Navrhované úpravy této stavby nevyvolají změnu jeho parametrů nad rámec prostorových regulativů stanovených územním plánem.

Jednotlivé pozemky jsou vymežovány v rámci funkčních ploch; v případě přesahu do jiné funkční plochy (plochy ZS) není příslušná část v ploše ZS započítávána do plochy pozemku ani plochy zeleně.

Index zeleně je dodržen následujícím způsobem:

Území stavebních pozemků	Výměra	Rozloha zeleně [m2]	Index zeleně
A-B	2518	761	0,3
C-E	3734	1195	0,32
D-F-G	5823	1767	0,3
H1	450	286	0,64
H2	485	301	0,62
H3	472	307	0,65
H4	494	330	0,67
H5	529	375	0,71
H6	450	200	0,44
H7	457	183	0,4
H8	450	180	0,4
H9	450	180	0,4
H10	454	284	0,63
H11	494	333	0,67
H12	470	302	0,64
H13	485	324	0,67

H14	453	284	0,63
H15	3157	1216	0,39

Všechny jednotlivé pozemky splňují požadavek indexu zeleně min. 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) umísťována rekonstruovaná ulice Na Ladech; v severním úseku (navržená přeložka silničního tělesa) jsou na ploše DS umísťovány plochy veřejných prostranství, která splňují funkční definici plochy.

V ploše DS není umísťována 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 m²;
- ☐ na pozemcích náležejícím k rodinným domům a stavbám rodinné rekreace lze umístit :
 - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² 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 m² a do 5 m výšky;
 - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky;
 - bazény do 40 m² 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 zahrada objektu E, 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	Hrubé podlažní plochy celkem [m2]	Čisté podlažní plochy celkem [m2]	- z toho plocha vybavenosti [m2]

P02	A1	869	652	
	A2	2172	1629	
	B	1107	830	
	C	3619	2714	
	D	2764	2073	625
	E	2381	1786	
	F	3715	2786	888
	G	480	360	360
	CELKEM	17107	12830	1872
P03	H1-14	3780	2835	0
	H15	3323	2492	1057
	CELKEM	7020	5327	1057

V ploše P02 činí podíl čistých ploch veřejné vybavenosti $1872 \text{ m}^2 / 12\,830 \text{ m}^2 = 15 \%$. 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 čistých ploch veřejné vybavenosti $1057 \text{ m}^2 / 5327 \text{ m}^2 = 20 \%$. Požadavek na občanskou vybavenost v ploše P03 v rozsahu min. 20% (ustanovení kapitoly d.3 c) územního plánu Květnice) je splněn.

Soulad regulačního plánu s výsledkem referenda (2022)

Níže uvedené vyhodnocení posuzuje soulad předložené úpravy s výsledky místního referenda, konaného ve dnech 23. a 24. 9. 2022. Referenda se účastnilo 650 voličů z celkového počtu 1237 zapsaných voličů, z toho bylo odevzdáno 641 platných hlasů (účast 51,82 %). V referendu bylo kladeno celkem 5 otázek.

Otázka č. 1: Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice podnikalo další kroky směřující k zabránění demolici vily v centru obce v jihovýchodní části pozemku 57/1? (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Návrh regulačního plánu zachovává objekt vily č.p. 14 v jihovýchodní části pozemku parc. č. 57/1 a vytváří podmínky pro její revitalizaci v existujícím hmotovém uspořádání.

Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.

Otázka č. 2: Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?

PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce, musí obsahovat podmínku, že PLOCHÉ STŘECHY jsou NEPŘÍPUSTNÉ. (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Navrhované objekty sloužící pro bydlení jsou zastřešeny sedlovými střechami. Plochá střecha je v území přípustná a umístovaná u objektu G – objektu základní občanské vybavenosti, který není stavbou pro bydlení.

Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.

Otázka č. 3:

Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?

PRO OBYTNÉ DOMY, tedy stavby pro bydlení ve smyslu § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., na celém území obce musí obsahovat podmínku MAXIMÁLNĚ DVOU NADZEMNÍCH PODLAŽÍ s možným obytným podkrovím? (závěr referenda – platná odpověď: ANO)

Všechny bytové domy jsou navrženy s podlažností 2 nadzemních podlaží a obytného podkroví. Výjimku tvoří stávající objekt vily č.p. 14, který je existující stavbou o 3 nadzemních podlažích a podkroví a jehož zachování v původním objemu je vyžadováno dle otázky referenda č. 1; v případě pochybností o případné vnitřní rozpornosti s otázkou č. 1 lze dovodit, že otázka č. 3 je směřována na nově umisťované stavby, nikoliv na revitalizaci objektů stávajících.

Návrh je v souladu s výsledkem hlasování.

Otázka č. 4:

Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?

PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50 % čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY PLOCHÉ STŘECHY s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o souměrně ustoupené podlaží, přičemž plocha tohoto podlaží musí být nejméně o 20 % menší, než je plocha prvního nadzemního podlaží. (závěr referenda – platná odpověď: NE)

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, **výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.**

Otázka č. 5:

Souhlasíte s tím, aby zastupitelstvo obce Květnice bylo povinno podniknout všechny zákonné kroky ke schválení změny územního plánu Květnice takto?

PRO POLYFUNKČNÍ DOMY, tedy domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti, na plochách SK, což jsou plochy smíšené obytné komerční určené pro bydlení a občanskou vybavenost, mohly zůstat ZACHOVÁNY TŘI NADZEMNÍ PODLAŽÍ s podmínkou, že pokud se bude jednat o podlaží třetí, musí jít o obytné podkroví, nebo souměrně ustoupené podlaží o nejméně 20 % než je plocha prvního nadzemního podlaží? (závěr referenda – platná odpověď: NE)

Polyfunkční domy ve smyslu uvedené definice (domy s více než 50% čisté podlahové plochy občanské vybavenosti) nejsou v území řešeném regulačním plánem navrhovány, **výsledek hlasování nemá vliv na návrh regulačního plánu.**

e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

Regulační plán vychází ze zadání, které bylo zpracováno podle předešlé právní úpravy (zákon č. 183/2006 Sb.) na základě podmínek stanovených pro regulační plán na žádost územním plánem Květnice, vydaným 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. Budovy jsou regulovány a umísťovány výhradně v rozsahu řešeného území. V oblasti území dotčeného stavbami související dopravní a technické infrastruktury jsou umísťovány výhradně prvky technické infrastruktury a úpravy veřejných prostranství, vyvolané potřebou přestavby ploch P02 a P03.

2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- "Bydlení;*
- "Veřejných prostranství;*
- "Veřejné občanské vybavenosti;*
- "Sídelní zeleně;*
- "Dopravní a technické infrastruktury.*

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

- "Komerční občanské vybavenosti;*
- "Pro sport a tělovýchovu.*

Regulační plán obsahuje zadáním požadované povinné využití pozemků. Jako pozemky pro bydlení jsou vymezeny pozemky objektů A-F a H15, neboť se jedná o domy s převažující bytovou funkcí, dále pak pozemky rodinných domů H1-H14. Pozemky veřejných prostranství zahrnují veřejná prostranství ulic a náměstí. Pozemkem veřejné vybavenosti je pozemek určený pro objekt G. Jako pozemky sídelní zeleně je vymezena veřejná zeleň v prostoru centrálního náměstí.

Pozemky vyhrazené (soukromé) zeleně jsou vymezovány tam, kde tvoří samostatnou entitu vyžadovanou územním plánem, tzn. v případě zahrady vily č.p. 14 a dále při severním okraji řešeného území.

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 obecně formulovány pro funkce BI a SM. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

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 H14) naplňují znění §13 písm. c) stavebního zákona, podle něhož se rodinným domem rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.

Bytové domy (objekty A-F a H15) naplňují definici bytového domu dle §13 písm. b) stavebního zákona, 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 půdorysně 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. 18 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.

Objekt základní občanské vybavenosti je umisťován v centrální části území, v poloze odpovídající významu veřejné budovy.

Kromě půdorysné stopy jsou objekty zapojovány do kontextu okolní zástavby také užitím šikmých střech, za účelem dosažení vhodnějšího vizuálního zapojení do kontextu sídla. Bytové objekty jsou limitovány výškou 2 nadzemních podlaží a podkrovní.

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. Urbanistická forma náměstí je doplněna hmotou budovy H15, která dotváří jižní frontu centrálního prostoru, byť s respektem vůči původní morfologii prostoru.

Objekt A sestává ze dvou křídel propojených krčkem vjezdu do podzemních garáží. Jižní křídlo (A1) zachovává objekt historické vily včetně zaobleného arkýře, předstupujícího směrem do zahrady. Objekt je katastrálně veden jako stavba pro bydlení, jelikož pochází z doby před platností současné právní úpravy; vzhledem ke skutečnosti, že stavba má více než 2 nadzemní podlaží, jedná se z pohledu stavebního zákona o bytový dům o 3 bytových jednotkách.

Severní křídlo (A2) má charakter viladomu, navazujícího směrem do dvora (náměstí) na linii vedlejších staveb původní vily, směrem k rybníku pak spoluvytváří vytváří linii stavební čáry 18 m od břehu, kde respektuje navrženou parkovou úpravu nábřežního prostoru.

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 6 bytových jednotek.

Objekt D vychází z půdorysné stopy původního severního křídla velkostatku; jedná se o viladům 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, každá po 6 jednotkách, které jsou výškově rozčleněny a sledují tak terénní konfiguraci.

Objekt E je viladomem o 12 jednotkách, navazujícím na hmotu objektu F a na původní stopu hospodářské budovy na parc. č. 129.

Objekt H15 je navržen podél původní diagonální polní cesty a hmotově uzavírá prostor náměstí.

Rodinné domy H1–H14 jsou navrženy formou dvojdomů o 2 nadzemních podlažích, odpovídajícím obecným regulacím a charakteru okolní zástavby.

Soulad s podmínkami prostorového uspořádání funkčních ploch BI a SM (správně SK) 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.

V rámci zachování historické paměti místa bude provedena revitalizace objektu bývalé vily. Objekt bude ve shodě s dřívějším využitím zachován k obytným účelům. Bude zachována vnější hmota novodobého objektu o půdorysných rozměrech 12 x 22 m včetně rozšířeného 1 nadzemního podlaží s polokruhovou apsidou bývalé jídelny. Vzhledem k absenci původních interiérů bude provedena celková vnitřní přestavba a modernizace včetně úpravy vertikálních komunikací, výměny vnitřního vybavení a technického zařízení budovy. Zásahy do fasády budou omezeny na vytvoření nutných otvorů v souvislosti s vnitřními úpravami, beze změny celkového charakteru objektu.

V areálu se nachází historická studna (parc. č. 57/1, v prostoru dvora, souřadnice S-JTSK Y=-724927.40, X=-1048692.67) – k objektu nebylo dohledáno žádné vodoprávní

povolení; s ohledem na uvažovanou transformaci prostoru se objekt studny nachází v místě objektu G, při detailním stavebně-technickém návrhu budovy je možné tuto studnu zakomponovat do interiéru objektu.

Veřejný prostor západního břehu Mlýnského rybníka je po vymístění nežádoucí automobilové dopravy nově tvořen pásem zelených ploch, který vychází z dřívější koncentrace vegetačních ploch a jehož realizace přispěje ke zlepšení biologických funkcí rybníka a na něj vázaného ÚSES. Součástí tohoto prostoru bude i pěší promenáda, navazující na síť pěších koridorů všech sousedních 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). Pěší promenáda je zároveň spojena s centrálním náměstím paprskem veřejného prostranství o šíři min. 6 m.

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 v obou směrech 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 A1). Objekty C a E pak vytvářejí druhý plán, opět ve stopě stávajících hospodářských budov.

Výškové uspořádání nových objektů o 2 nadzemních podlažích a podkroví sleduje římsu stávající hospodářské budovy v západní části území (viz rozvinuté řezy).

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 průjezdny, 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 Stabliního 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, které je dále rozšířeno pásem zeleně podél břehu Mlýnského rybníka. Prostor pro výsadbu nové vzrostlé zeleně. Tak bude při pohledu z břehových partií zastíňovat jak objekt C, tak i B a A2 a naváže na stávající vegetaci bývalé zahrady v bezprostřední blízkosti vily (A1). 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 původnímu 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. Relokace trasy souvisí úzce s vytvořením parkové úpravy podél břehu rybníka a umožňuje tak naplnění dalších požadavků kladených na řešené území.

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 veřejně prospěšných staveb. Veřejně prospěšná opatření nejsou vyžadována.

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. Rozhodnutí o odstranění stavby nebude konzumováno v rozsahu objektu vlastní vily (č.p. 14, SO 01 dle uvedeného Rozhodnutí), která je tímto regulačním plánem určena k revitalizaci.

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 výše uvedená územní rozhodnutí **nenahrazuje**, neboť tento postup platná právní úprava (zákon č. 283/2021 Sb.) již nadále nepřipouští.

10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování 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 a strukturován v souladu se zadáním a požadavky Přílohy č. 9 stavebního zákona.

f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

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.

Rozsah centrálního veřejného prostranství vymezovaného v rámci územním plánem definovaných ploch SK, bez započtení ploch souvisejících komunikací a ploch veřejné zeleně (ZV), činí 1981 m², což při zastavitelném rozsahu ploch pro bydlení 2,0 ha představuje podíl téměř 10 % a svědčí o nadstandardním určení ploch pro veřejná prostranství, odpovídajících významu místa.

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, včetně nově doplňované jižní hrany (vně bývalého dvora).

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.

V průběhu přípravy regulačního plánu byla prověřována možnost alternativního uspořádání jižní části území (s vyšší hustotou bydlení v rodinných domech, bez bytového domu H15), která byla následně opuštěna s ohledem na urbanisticky výhodnější formu uzavření prostoru hlavního náměstí hmotou domu H15.

g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Požadavky na výstavbu odchylné od prováděcího právního předpisu se neuplatňují.

h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

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. Navrhované zábory se týkají půd s nízkou třídou ochrany (III. třída, resp. V. třída u dočasných záborů) a odpovídají potřebě revitalizace již dříve urbanizovaného prostředí. Dotčené pozemky ani v současné době nejsou již užívány k zemědělským účelům.

Trvalý zábor pozemků ZPF udává následující tabulka:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m ²]	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 sítě technické infrastruktury:

Pozemek parc. č.	Rozloha záboru ZPF [m ²]	BPEJ	Třída ochrany	Účel záboru
581/1	57	27101	V.	Realizace dešťové kanalizace včetně zaústění do vodoteče

i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Oprávněný investor dle § 23a:

16. NET4GAS

datum doručení: 05.03.2025
číslo jednací: OSÚÚPPP-27512/2025-PALEV

Citace:

„Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.“

Vyhodnocení: Vyjádření má charakter obecné informace. Vzato na vědomí.

Vodárny Kladno-Mělník, a. s.

adresa: U Vodojemu 3085, 272 01 Kladno, IDDS: vp4gxsx
datum doručení: 11.03.2025
číslo jednací: OSÚÚPPP-29228/2025-PALEV

Citace:

„V obci Květnice společnost Vodárny Kladno Mělník a.s. nevlastní žádné vodohospodářské zařízení. Společnost Středočeské vodárny a.s. vodohospodářské zařízení v obci neprovozuje.“

Vyhodnocení: Vzato na vědomí.

Připomínky veřejnosti

P1. Kryštof Hošek

datum doručení: 03.04.2025
číslo jednací: OSÚÚPPP-41530/2025-PALEV

Citace:

„Podáváme, jakožto vlastníci Květnického mlýna č.p. 15 v Květnici připomínky k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice.

Likvidace dešťových povrchových vod z areálu

Návrh RP1 Květnice navrhuje vést dešťové povrchové vody z předmětného bytového komplexu do toku Výmola po obecním pozemku č. 735 k.ú. Květnice jehož jsem sousední majitel. Jedná se o veřejný pozemek, který je vodním dílem, - hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí DN 300 do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116,20 m.

V návrhu RP na straně 23 je uváděno, cituji: „Stoka je vedena mezi hrází Mlýnského rybníka a bývalého mlýna a pod hrází je zaústěna do potoka Výmola“ konec citace. Jedná se o nepravdivé tvrzení. Neexistuje prostor „mezi“ hrází rybníka a bývalým mlýnem, jelikož historický objekt mlýna, tj. Štitová stěna je umístěn přímo na hrázi rybníka. Navrhovatel umísťuje potrubí přímo do tělesa samotné hráze a to v délce 116,2 m., nikoliv pouze před budovou mlýna, ale i podél zdi na hrázi rybníka a i na opačné straně kde až pod hrází má vyústit do Výmoly.

Toto řešení představuje vážný zásah do tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost, bezpečnost a těsnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně dojde k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka, které mohou být trvale poškozeny.

V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka (přílohou). Vodohospodářský posudek, který zpracovala

společnost Vodní díla – TBD z 22. 6. 2023 tato rizika potvrdila a záměr jednoznačně nedoporučuje. Posouzení v mnoha ohledech specifikuje rizika a dopady tohoto záměru. Poskytnuté výkresové části RP postrádají technické parametry, z kterých by bylo patrné polohové a výškové uspořádání nové dešťové kanalizace. Nelze proto posoudit dopady tohoto záměru. Vedení kanalizace je však navrženo v bezprostřední blízkosti historické kulturní památky mlýna, který byl prohlášen obcí Květnice v roce 2013 za Kulturní dědictví venkova. Podlažní úroveň mlýna sahá 4,30 m pod úroveň koruny hráze, kde se nachází původní technické zázemí mlýna. Zde dochází permanentně k vodním průsakům. Narušení hráze při položení potrubí je proto rizikové nejen z hlediska možného zvýšení průsaků ale i narušení statiky a základů samotného objektu mlýna sahající více než 4,5 m pod hráz rybníka. Dešťová kanalizace by rovněž křížila odtok ze stavidla, které je v tělese hráze vedeno původními pískovcovými vantroky.

Upozorňujeme, že následky, které toto řešení představuje, mohou být nedozírné stejně tak jako možné následné spory mezi vlastníky mlýna, hráze a dešťové kanalizace. S navrhovaným řešením proto zásadně nesouhlasím a žádám o jeho úplné pozastavení.“

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška.

Problematickostí vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025.

Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplnil do příslušné kapitoly Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

Upozorňujeme, že Květnický mlýn není nemovitou kulturní památkou podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zapsanou v památkovém katalogu. Prohlášení areálu mlýna za kulturní dědictví venkova nemá žádnou právní relevanci a nezakládá žádnou formu řádné památkové ochrany dle zákona.

P2. Spolek Květnice II

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41531/2025-PALEV

Citace:

„Spolek Květnice II podává tímto připomínky k návrhu Regulačního plánu RP1 Květnice projektu společnosti Alcala, nové centrum v obci Květnice. Předložený návrh RP je v několika ohledech v nesouladu s platným Územním plánem obce Květnice.

1. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora. Charakteristická výstavba obce Květnice je drobná zástavba rodinných domů, dvojdomků či řadových domků, které vytváří určité měřítko. Navržené objemné domy A2, C, D, E, F, H15, jejichž šířky 20 m až 22,5 m jsou cca 1,5x větší než šířky původních hospodářských budov statku, popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů,

ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století. Pokud investor chce stavět velké domy, tak jediné schůdné řešení je skutečně respektovat rozměry a půdorys původního dvora. Pak by se dala akceptovat i nějaká drobná odchylka od rozměrů v KN nebo podlažní navýšení. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území, což je podmínka územního plánu (ÚP) Květnice. Takto velké a objemné domy se v Květnici nikde nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje historickou stopu původního hospodářského dvora, jak stanovuje ÚP Květnice. V bodu g) na str. 32 zcela chybí zařazení stávajícího hospodářského dvora (barokního!!) do architektonicky a urbanisticky hodnotné stavby. Jak jsou domy proti okolní zástavbě obrovské, mimo měřítko a neintegrováné do obce je dobře vidět na výkrese širších vztahů (neplatí pro dvojdomy, tato část je v podstatě v pořádku).

2. Soukromé oplocení bytových domů, soukromé sportoviště a nedostatek veřejné zeleně
Většina objektů je oplocena s vlastní soukromou zelení na úkor zeleně veřejné. Oplocení je dobře rozeznatelné dle ploch soukromé zeleně. Tedy u dvojdomů H1 až H14 a H15 je oplocené prakticky všechno, veřejná zeleň tam není. Plocha mezi A1, A2 a rybníkem je také prakticky celá oplocená a tedy soukromá (veřejný prostor je de facto jen cesta a hráz rybníka). Okolo objektu B je to podobné, s částečnou veřejnou zelení. Objekt C i E má okolo sebe pouze soukromou zeleň, i sportoviště je vyznačené jako soukromé, tedy neveřejné. Toto uspořádání znamená, že území se stává neprůchodným (např. do styku ulic Řeřichová-Rezedová). Veřejná zeleň a prostory jsou pouze okolo objektů D a E a na náměstí. Na str. 25 se tvrdí „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 předzahrádek bytových domů.“ Vzhledem k převažující soukromé zeleni oproti veřejné, kde v některých částech tato soukromá oplocená zeleň znemožňuje i obyčejnou průchodnost územím, to ale návrh nesplňuje.

3. Nevhodné umístění objektu G na ploše budoucího náměstí (!) a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami. Domníváme se, že by měl být zachován a stávající park s hodnotnými vzrostlými dřevinami (tři ks vzrostlé dřeviny) na dvoře. I přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou, či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a již zmíněnou historickou stopu původního barokního dvora. Za důležité považujeme zachování historické studny pro využití vodního prvku a dekoračního architektonického prvku na budoucím náměstí, což by jistě široká veřejnost i budoucí rezidenti bytových domů velmi uvítali oproti (pouze) mlžítku, jak sdělil při projednání zástupce investora. Přílohou fotografie stávající historické studny a odkaz na památkový katalog: <https://www.pamatkovykatalog.cz/studna-31956472>

4. Nesplněná velikost ploch občanské a veřejné vybavenosti v ploše P03

Tabulka z prezentace investora předložená na veřejném projednání návrhu regulačního plánu dne 19.3. 2025 udává níže uvedené hodnoty ploch vybavenosti (bez rozlišení na veřejné a soukromé).

Dopočteny jsou jejich relativní velikosti vzhledem k celkovým hrubým podlažním plochám.
plocha P02 (statek): $1\,872\text{ m}^2 / 17\,107\text{ m}^2 \sim 10,9\%$

plocha P03 (louka): $1\,057\text{ m}^2 / 7\,020\text{ m}^2 \sim 15,1\%$

ÚP vyžaduje u ploch SK (smíšené komerční) min. 20 % na občanskou vybavenost, bez rozlišení (soukromá, veřejná) s výjimkou plochy P02, kde je stanoveno min. 10 %. Uvedené hodnoty ploch vybavenosti v ploše P03 to nesplňují.

5. Nevhodná likvidace dešťových vod

Likvidace dešťových, povrchových vod z areálu v rámci nové výstavby má být vedeno do Výmoly, a to skrze prokopání hráze Mlýnského rybníka v délce cca 116 m! Toto řešení

představuje vážné narušení tělesa hráze rybníka, a to z důvodu funkčnosti a bezpečnosti hráze a může způsobit vážné průsaky vody. V roce 2023 si nechala obec Květnice zpracovat odborné posouzení tohoto záměru, tj. Položení potrubí do hráze rybníka. Zpracované posouzení společností Vodní díla – TBD, tato rizika potvrdila a záměr nedoporučuje.

6. Nesoulad mezi konstatováním RP a názory občanů obce ve způsobu využití společného území obce. Tvzení na str. 4 Návrhu RP, citujeme: „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce.“ Významná část občanů se s tímto návrhem RP1 Květnice neztotožňuje, což dokládá účast a vznesené připomínky či námítky na veřejném projednání dne 19.3.2025 i tyto písemně podané připomínky. Dovolujeme si připomenout, že Spolek Květnice II zastupuje velké množství občanů Květnice.“

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

1. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průmět jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla. Dále je třeba brát v potaz soukromý zájem investora. Kapitola g) „vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků“ v souladu s metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-29172/2018-81 vymezuje stavby, pro které je zpracování projektové dokumentace pro povolení záměru vyhrazeno pro užší okruh autorizovaných osob podle zákona č. 360/1992 Sb. Toto vymezení musí být zároveň odůvodněné a dostatečně určité. Objekt vily č.p. 14, určené k zachování, takto vymezen Regulačním plánem je.

2. Plochy zeleně (mezi objekty A1, A2 a rybníkem) a sportoviště jsou oploceny a mají charakter soukromé zeleně, neboť toto využití je navrženo v souladu s platným územním plánem (plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená). Navrhovaná regulace nepochybně zlepšuje prostupnost území vůči současnému stavu, kdy celý prostor dvora tvoří nepřístupný, uzavřený areál. Rozsah zeleně přístupné veřejnosti a zeleně vyhrazené je vyvážený, nevytváří neúměrné zatížení obce údržbou rozdrobených vegetačních ploch.

3. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Objekt je regulován tak, aby jeho výška nebyla v území dominantní, zároveň je umístěn mimo stávající vzrostlou zeleň. Zmiňovaná historická studna se nachází přímo v ploše objektu G, lze tedy uvažovat o jejím začlenění do interiéru objektu; toto rozhodnutí je ovšem mimo podrobnost řešenou regulačním plánem. Pozemek objektu G je určen k předání obci Květnice, jeho případná realizace či nerealizace je proto v gesci zastupitelstva obce. Umístěním objektu G je naplněn požadavek zadání regulačního plánu na vymezení plochy pro veřejné občanské vybavení. V prostoru hospodářského dvora se v blízkosti navrhovaného umístění budovy G i v minulosti vyskytovaly další, měřítkově obdobné stavby.

4. Výměra ploch vybavenosti je uvedené ve vztahu k čisté podlažní ploše, jak je patrné z tabulky. Citovaná tabulka udává ve třetím sloupci hrubé podlažní plochy objektů, ve čtvrtém sloupci čisté podlažní plochy objektů a v pátém sloupci čisté podlažní plochy vybavenosti. Při výpočtu je nepochybně nutné vztahovat podíl čisté podlažní plochy vybavenosti k celkové čisté podlažní ploše, nikoliv k hrubé ploše. Územní plán v platném znění nestanovuje, zda je výpočet nutné provádět hrubých podlažních ploch nebo z

čistých podlažních ploch. Na metodě výpočtu byla nalezena shoda pořizovatele, obce a zpracovatele.

5. Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška.

Problematickostí vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijný stav bezpečnostního přepadu, který nedovoľoval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

6. Dle územního plánu jsou pozemky, na kterých je záměr umístěn, určeny k zástavbě již od vydání územního plánu v roce 2017. Upozorňujeme, že zadání regulačního plánu bylo s veřejností projednáno v rámci projednání územního plánu Květnice. Pozemky jsou určeny k zástavbě, a proto je potřebné pohlížet i na jejich účelné využití. Současný stav řešeného území je neutěšený a je příčinou vzniku mnoha negativních jevů na území obce. Navržením komplexního řešení celého území dojde ke stanovení přesných podmínek dalšího rozvoje řešeného území, tak aby samospráva, investor i veřejnost měli jasnou představu o budoucí podobě území. Zákon č. 283/2021 Sb., již nezná pojem námitka ani zástupce veřejnosti.

P3. Nadační fond Květnický mlýn

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41532/2025-PALEV

Citace:

„1. Dopravní situace

Návrh Regulačního plánu neřeší budoucí dopravní situaci při nárůstu obyvatel a vozidel toho poměrně malého centra obce. Původní komunikace Devětsilová, která měla být páteřní komunikací v obci k budoucí přeložce 1/12 byla v lokalitě Za mlýnem zúžena do jednosměrné komunikace a de facto zaslepena. Jak investor nebo příslušné státní orgány mohou deklarovat, že nebude docházet k zácpám a každodennímu kolapsu v době dopravních špiček? Připomínáme, že tento vážný, neutěšený stav v obci již existuje. V návrhu RP1 není zmínka o vlivu této dopravy, intenzity hluku, prašnosti, emisí a dopadu na životní prostředí obyvatel obce v lokalitách obce, kde se tato doprava zvýšením obyvatel a dopravy výrazně projeví a to především v ranních a odpoledních hodinách. Při tak výrazném nárůstu obyvatel tímto projektem je nezbytné provést dopravní studii, zda dané území je vůbec schopno dopravně pojmout takto rozsáhlý projekt, který absentuje kvalitní, odpovídající dopravní infrastrukturu. Bez konkrétního návrhu dopravní studie a řešení případných dopadů je zcela nezodpovědné a nekoncepční podpořit a schválit tento Návrh RP 1.

2. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora přestože to v bodu e) na str. 26 tvrdí. Šířka navržených objektů ústí v masivní a objemově obrovské domy, které používají nízký sklon střechy 26°. Nepřirozený

sklon střech má pravděpodobně skryt, jak obrovské domy to ve skutečnosti jsou. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území (podmínka ÚP Květnice). Takto velké a objemné domy se v Květnici nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje historickou stopu původního hospodářského dvora. Charakteristická výstavba pro obec je drobná zástavba izolovaných rodinných domů, které vytváří určité měřítko. Navržené, předimenzované domy popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů, ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století, jelikož rozměry nových budov se zásadně, radikálně zvětšily a to zejména v šířce objektů až dvojnásobně. Doložení: Západní barokní budovu o šířce 14,5 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt F o šířce 23 metrů.

Severní barokní budova o šířce 11,7 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt D o šířce 22,5 m, respektive 28 metrů. Rovněž objekt H 15 je navrhnut až na šířku 28 metrů. Investor bohužel nepřistoupil na kompromis ani přesto, že široká veřejnost v minulosti tento brutalistní záměr kritizovala. Byly sice změněny rovné střechy na sedlové, ale hmota objektů zůstala stejná. To co je navrženo, nemá s původním dvorem nebo charakterem obce nic společného. Nové navržené objekty F a D se navíc rozšiřují do vně dvora, takže zásadně zmenšují stávající hodnotnou dispozici barokní dvora resp. budoucího náměstí Květnice. Tím opět Návrh RP nenaplnuje podmínku ÚP Květnice o zachování historické stopy.

3. Umístění objektu G na ploše budoucího náměstí a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami.

I přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a historickou stopu původního barokního dvora. Rovněž objekt G bude konkurovat dominantně prvorepublikové vily vzhledem k umístění v přímé její blízkosti.

4. Vedení dešťové kanalizace v tělese hráze Mlýnského rybníka dle návrhu RP 1 mají být povrchové (dešťové) vody svedeny do toku Výmola přes obecní pozemek č. 735 k.ú. Květnice. Jedná se o veřejný obecní pozemek, který je současně vodním dílem, tj. Hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116 m. Toto řešení představuje vážný zásah a narušení tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost a bezpečnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně může dojít k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka v blízkosti, kterých se položení potrubí plánuje. Navrhovatel na straně 23 nepřesně uvádí, že potrubí bude vedeno mezi hrází rybníka a bývalým mlýnem. Návrh však představuje vedení dešťové kanalizace přímo v tělese hráze. V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka. Odborné posouzení, které zpracovala společnost Vodní díla – TBD, tato rizika potvrdila a záměr z řady relevantních důvodů jednoznačně nedoporučuje.

5. V návrhu RP1 na straně 4 se uvádí, že „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce“ (konec citace). Toto tvrzení je v rozporu se skutečností, jelikož při veřejném projednání 19.3.2025 zazněla z řad veřejnosti řada relevantních námitek a připomínek zejména k nesouladu projektu s Územním plánem obce Květnice.“

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

1. Dle územního plánu jsou pozemky, na kterých je záměr umístěn, určeny k zástavbě již od vydání územního plánu v roce 2017. Od roku 2014 jsou pozemky zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SK – smíšené obytné komerční, kde je možné umístit jak rodinné domy, bytové domy, tak občanské vybavení a další. Všechna tato přípustná

využití plochy SK generují dopravní zátěž na okolní komunikace. Určité zatížení okolí způsobí každá stavba. Poměry v území nejsou neměnné, zvláště pokud jsou pozemky určené k zástavbě nebo přestavbě s konkrétními stanovenými požadavky na funkční a prostorové uspořádání. Úkoly, které územní plán kladl na Regulační plán, jsou návrhem naplněny – je navržena přeložka silnice č. III/01212 v optimálním šířkovém uspořádání, čímž je odstraněna prostorová závada jižně od budovy č.p. 14.

2. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průřez jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla. V bezprostředním okolí řešeného území v nedávné minulosti proběhla rozsáhlá plošná výstavba suburbánního charakteru, který ale nelze pojímat jako určující urbánní hodnotu pro návrh nového centrálního prostoru celé obce.

3. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Objekt je regulován tak, aby jeho výška nebyla v území dominantní, zároveň je umístěn mimo stávající vzrostlou zeleň. Umístěním objektu G je naplněn požadavek zadání regulačního plánu na vymezení plochy pro veřejné občanské vybavení.

4. Podrobné technické řešení likvidace dešťových vod ze stavby bude předmětem projektové dokumentace a posuzování v navazujícím řízení o povolení záměru. Regulační plán dle zákona č. 283/2021 Sb., již nemůže nahrazovat územní rozhodnutí, které již nová právní úprava nezná. Dokumentace regulačního plánu je zpracována v takovém rozsahu a podrobnosti, kterou jí umožňuje stavební zákon a jeho prováděcí vyhláška. Problematicnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoloval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

5. Citovaná věta je prohlášením popisujícím obecné cíle regulačního plánu jako nástroje územního plánování. V demokratickém právním řádu pochopitelně nelze dosáhnout absolutní shody v tak citlivých otázkách, jako je územní rozvoj. Územní plán je jedním z vyjádření práva obce na samosprávu, při zohlednění dalších oprávněných skupinových i individuálních zájmů.

P4. Spolek Květnice vzkvétající

datum doručení: 03.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-42160/2025-PALEV

Citace:

„1. Likvidace dešťových povrchových vod z areálu má být dle předloženého návrhu RP vedeno do Výmoly přes obecní pozemek č. 735 k. ú. Květnice. Jedná se o veřejný obecní pozemek, který je současně vodním dílem, tj. hrází Mlýnského rybníka. Záměr představuje položení potrubí do tělesa hráze Mlýnského rybníka v délce 116 m. Toto řešení představuje vážný zásah a narušení tělesa vodního díla, kterým může být narušena funkčnost a bezpečnost hráze a může způsobit vážné průsaky vody. Současně může dojít k narušení kořenového systému dřevin na hrázi rybníka v blízkosti, kterých se položení potrubí plánuje. Navrhovatel na straně 23 nepřesně uvádí, že potrubí bude vedeno mezi hrází rybníka a bývalým mlýnem. Návrh však představuje vedení dešťové kanalizace přímo v tělese hráze.

V roce 2023 si nechala Obec Květnice zpracovat posouzení tohoto záměru tj. položení potrubí do hráze rybníka. Odborné posouzení, které zpracovala společnost Vodní díla — TBD, tato rizika potvrdila a záměr z řady relevantních důvodů jednoznačně nedoporučuje

2. Navržené domy nerespektují historickou stopu původní zemědělské usedlosti a stavení barokního dvora přestože to v bodu e) na str. 26 tvrdí. Jejich šířka pak ústí v masivní a objemově obrovské domy, které používají nízký sklon střechy 26°. Nízký a nepřírozený sklon střech má pravděpodobně skrýt, jak obrovské domy to ve skutečnosti jsou. Navržené domy nejsou v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území (podmínka ÚP Květnice). Takto velké a objemné domy se v Květnici nikde nevyskytují a prostředí, které vytváří, není v souladu s urbanistickým charakterem ani obce, ani nerespektuje stopu původního hospodářského dvora. Charakteristická výstavba pro obec je drobná zástavba izolovaných rodinných domků, které vytváří určité měřítko. Navržené domy však popírají nejen okolní výstavbu rodinných domů, ale nerespektují ani původní historickou stopu barokních hospodářských budov z 18. století, jelikož rozměry nových budov se zásadně, radikálně zvětšily a to např. v šířce objektů až dvojnásobně. Doložení: Západní barokní budova o šířce 14, 5 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt F o šířce 23 metrů. Severní barokní budova o šířce 11,7 metrů nahrazuje v návrhu RP objekt D o šířce 22,5 m, respektive 28 metrů. Rovněž objekt H 15 je navrhnut až na šířku 28 metrů. Pokud investor chce stavět velké domy, tak jediné schůdné řešení by mohlo být skutečně respektovat rozměry a půdorys původního dvora. Pak by se dala akceptovat i nějaká drobná odchylka od rozměrů v KN nebo podlažní navýšení. To co je navrženo, však nemá s původním dvorem nebo charakterem obce nic společného. Nové navržené objekty F a D se navíc rozšiřují do vně dvora, takže zásadně zmenšují stávající hodnotnou dispozici barokní dvora resp. Budoucího náměstí Květnice. Tím opět Návrh RP neakceptuje a porušuje podmínku ÚP Květnice a o zachování historické stopy.

3. Soukromé oplocení bytových domů a zeleně

- většina objektů je oplocena s vlastní soukromou zelení na úkor zeleně veřejné. Plocha mezi A1, A2 a rybníkem je prakticky celá oplocená a tedy soukromá (veřejný prostor je de facto jen cesta a hráz rybníka. Okolo objektu B to je podobné, ale kolem cesty přesto trochu veřejné zeleně je. Objekt C i E má okolo sebe pouze soukromou zezeň, i sportoviště je vyznačené jako soukromé, tedy neveřejné. Tato konstelace navíc znamená, že území se stává neprůchodným (např. do styku ulic Řeřichová-Rezedová). (viz příloha č.1). Veřejná zezeň a prostory jsou pouze okolo objektu D a E a na náměstí.

4. Umístění objektu G na ploše budoucího náměstí a v místě stávajícího parku s hodnotnými dřevinami.

Domníváme se, že by měl být zachován stávající park s hodnotnými vzrostlými dřevinami na východní části budoucího náměstí (tři ks vzrostlé dřeviny) tj. mezi objekty F a A1 na stávajícím dvoře a měl by zde vzniknout plnohodnotný vodní prvek např. v podobě zachování historické studny jako symbolický odkaz na existenci barokního dvora s historií kolem 300 let. I přesto, že investor deklaruje zachování hodnotných dřevin, umístění

objektu G je v přímém kontaktu se stávající zelenou plochou, či přímo na jeho místě a poškodí celou dispozici budoucího náměstí a již zmíněnou historickou stopu původního barokního dvora. Za důležité považujeme zachování historické studny (příloha č.2) pro využití vodního prvku a dekoračního architektonického prvku na budoucím náměstí, což by jistě široká veřejnost i budoucí rezidenti bytových domů velmi uvítali oproti (pouze) mlžitku, jak sdělil při projednání zástupce investora. Přílohou fotografie stávající historické studny a odkaz na památkový katalog:
<https://www.pamatkovykatalog.cz/studna-31956472>

5. Občanská a veřejná vybavenost

6. Tvrzení na str 4. návrhu RP : citujeme: „Regulační plán představuje vzájemnou dohodu obce, občanů a veřejné správy o uspořádání a způsobu využití společného území obce“ (konec citace). Minimálně dost občanů se s tímto návrhem RP1 Květnice neztotožňuje, což dokládá účast a vznesené připomínky či námitky na veřejném projednání dne 19.3.2025 i písemně podané připomínky.“

Vyhodnocení: Připomínky se nevyhovuje.

1. Problematicčnost vedení dešťové kanalizace v zemním tělese hráze je zřejmá, popisuje ji i textová část (str. 23). Důvodem k zakreslení navrhovaného řešení byl havarijní stav bezpečnostního přepadu, který nedovoľoval přímé zaústění dešťových vod do rybníka. Dokumentace ostatně také zmiňuje alternativní řešení vyústění přepadu dešťových vod. Ke dni vypořádání těchto připomínek byla ovšem již zahájena rekonstrukce hráze s plánovaným termínem dokončení do konce roku 2025. Zvolené řešení zaústění přepadu likvidace dešťových vod z řešeného území bude reflektovat stav v době řízení o povolení záměru. Zpracovatel doplní do technické části úplného znění Regulačního plánu poznámku o nutnosti prověřit aktuální možnosti vyústění v průběhu projektové přípravy dokumentace pro povolení záměru.

2. Ustanovení zadání regulačního plánu „Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.“ nelze interpretovat jako povinnost dodržet půdorysný průmět jednotlivých objektů. Zadání Regulačního plánu vyžaduje vymezení mnoha funkčních ploch, které mají prostorové nároky. Územní plán a zadání regulačního plánu pro jednotlivé plochy definuje podmínky prostorového uspořádání, včetně maximální zastavěné plochy. Navržené řešení vyvažuje přiměřeným způsobem požadavek na urbanistickou kontinuitu prostoru a zároveň požadavek na vytvoření těžiště sídla.

3. Plochy zeleně (mezi objekty A1, A2 a rybníkem) a sportoviště jsou oploceny a mají charakter soukromé zeleně, neboť toto využití je navrženo v souladu s platným územním plánem (plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená). Navrhovaná regulace nepochybně zlepšuje prostupnost území vůči současnému stavu, kdy celý prostor dvora tvoří nepřístupný, uzavřený areál. Rozsah zeleně přístupné veřejnosti a zeleně vyhrazené je vyvážený, nevytváří neúměrné zatížení obce údržbou rozdrobených vegetačních ploch.

4. Plocha se vzrostlými stromy v prostoru dvora je zachována. Umístění objektu G jakožto objektu veřejné vybavenosti, specifického významu, v prostoru budoucího náměstí lze považovat za legitimní a vhodně doplňující využitelnost náměstí jako hlavního společenského centra obce. Zmiňovaná historická studna se nachází přímo v ploše objektu G, lze tedy uvažovat o jejím začlenění do interiéru objektu. Pozemek objektu G je určen k předání obci Květnice, jeho případná realizace či nerealizace je proto v gesci zastupitelstva obce.

5. Výměra ploch vybavenosti je uvedena ve vztahu k čisté podlažní ploše, jak je patrné z tabulky. Citovaná tabulka udává ve třetím sloupci hrubé podlažní plochy objektů, ve

čtvrtém sloupci čisté podlažní plochy objektů a v pátém sloupci čisté podlažní plochy vybavenosti. Při výpočtu je nepochybně nutné vztahovat podíl čisté podlažní plochy vybavenosti k celkové čisté podlažní ploše, nikoliv k hrubé ploše. Územní plán v platném znění nestanovuje, zda je výpočet nutné provádět hrubých podlažních ploch nebo z čistých podlažních ploch. Na metodě výpočtu byla nalezena shoda pořizovatele, obce a zpracovatele. 6. Citovaná věta je prohlášením popisujícím obecné cíle regulačního plánu jako nástroje územního plánování. V demokratickém právním řádu pochopitelně nelze dosáhnout absolutní shody v tak citlivých otázkách, jako je územní rozvoj. Územní plán je jedním z vyjádření práva obce na samosprávu, při zohlednění dalších oprávněných skupinových i individuálních zájmů.

P5. Andrea Pósaová – doručeno po termínu

datum doručení: 04.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-41533/2025-PALEV

Nevyhodnoceno

P6. Kryštof Hošek – doručeno po termínu

datum doručení: 22.04.2025

číslo jednací: OSÚÚPPP-48325/2025-PALEV

Nevyhodnoceno

j) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR jsou uplatňovány pro celé řešení území a zahrnují:

Požadavky ochrany radiolokačního zařízení:

Na základě ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví je vyžadováno závazné stanovisko Ministerstva obrany pro povolení stavby (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Požadavky ochrany vzdušného prostoru:

Na základě ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví je vyžadováno závazné stanovisko Ministerstva obrany pro povolení stavby vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb 2 s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Závazné stanovisko Ministerstva obrany je dále vyžadováno pro vybrané druhy staveb:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Příloha č. 2 – Koordinační situační výkres investičního záměru

V souladu se Zásadami spolupráce tento koordinační situační výkres investičního záměru rozlišuje plochy pro:

1. Veřejnou infrastrukturu

Veškeré urbanizační práce nezbytné pro realizaci nové zástavby v obvodu vyznačeném územním plánem pro plochu regulačního plánu RP 1, s výjimkou ploch, které jsou Obci postoupeny k veřejnému užívání. Zahrnuty jsou veškeré práce na rozšíření infrastrukturních sítí a přípojek k nim, jakož i dláždění, uliční mobiliář, výsadba stromů, odvodnění a pouliční osvětlení.

2. – Veřejné služby

Veškeré urbanizační práce na plochách dotčených investičním záměrem, které se nacházejí mimo hranici vymezenou územním plánem jako území řešené regulačním plánem RP 1 a plochy, které se nacházejí uvnitř řešeného území a jsou Obci postoupeny k veřejnému užívání.

V plochách zastavěných soukromými prvky (podzemní garáže a jiná zařízení v soukromém vlastnictví) budou zahrnuty pouze práce, které nesouvisejí s výstavbou těchto soukromých prvků a přímo souvisejí s veřejným užíváním těchto prostor.

Zahrnuty jsou veškeré práce na dláždění, uličním mobiliáři, výsadbě stromů, odvodnění a pouličním osvětlení.

Příloha č. 3 – Harmonogram prací investičního záměru

Investiční plán je rozdělen do tří etap odpovídajících etapizaci uvedené v dokumentaci Regulačního plánu. Všechny urbanizační práce, označené jako Nezbytná infrastruktura i Veřejné služby, budou provedeny v průběhu první etapy výstavby popsané Regulačním plánem.

Prioritou bude nové umístění hlavní ulice a ploch předávaných do veřejného užívání, přičemž jejich výstavba bude kompatibilní s uspořádáním soukromých pozemků, na nichž jsou některé z nich umístovány. Všechna veřejná prostranství budou finálně upravena před dokončením první etapy výstavby dle Regulačního plánu.

I. etapa projektu bude dokončena do konce roku 2032.

II. fáze projektu bude dokončena do konce roku 2035.

III. fáze projektu bude dokončena do konce roku 2037.

Příloha 4 - Popis Nepeněžního plnění

Nepeněžní plnění odpovídá urbanizačním pracím popsaným v příloze č. 2: Koordinační situační výkres investičního záměru.

Zahrnuje mimo jiné práce v následujících oblastech:

- (a) Nové uspořádání hlavní silnice.
- b) Nové centrální náměstí.
- c) Nová oválná promenáda pro pěší.
- d) Nová promenáda na břehu rybníka.
- e) Přímá komunikace spojující náměstí s oblastí rybníka a západní přístup do lokality.
- f) Obecně všechny plochy popsané v přílohách 2, 4 a 6.

SHRNUTÍ ROZPOČTU PODLE OBLASTÍ

Nepeněžní plnění

Oblast	Částka
(a) Výstavba hlavní silnice	3 892 677,68 CZK
(b) Nové centrální náměstí	3 841 677,25 CZK
(c) Nový oválný chodník pro pěší	2 133 229,45 CZK
(d) Nový chodník pro pěší na břehu rybníka	2 334 301,64 CZK
(e) Přímá cesta, která spojuje náměstí s oblastí rybníka	193 082,57 CZK
(f) Severní parkovací plocha a zahrada	354 206,64 CZK
(g) Východo-západní cesta, parkoviště a chodník	1 214 422,76 CZK
(h) Vedlejší severojižní komunikace a chodník	3 723 164,51 CZK
(i) Zahrady kolem obchodních parterů	653 817,52 CZK
	18 340 580,00 CZK

Příloha č. 5 – Harmonogram realizace Nepeněžního plnění

Všechny urbanizační práce obsažené v Nepeněžním plnění, odpovídající Veřejným službám, budou provedeny během první etapy výstavby v souladu s Regulačním plánem, tj. do konce roku 2032.

Prioritou bude nové umístění hlavní ulice a ploch předávaných do veřejného užívání, přičemž jejich výstavba bude kompatibilní s uspořádáním soukromých pozemků, na nichž jsou některé z nich umístovány. Všechna veřejná prostranství budou finálně upravena před dokončením první etapy výstavby dle Regulačního plánu, tj. do konce roku 2032.

		Popis	Jednotková cena Kč	Částka Kč
		Množství	Cena jednotka	Cena
PŘÍPRAVA ÚZEMÍ A DEMOLICE				
1,1	Ud	Ochrana stromů a keřů	318 791 CZK	318 791 CZK
		Ochrana stávajících stromů, keřů a palem proti mechanickému poškození individuálním ochranným oplocením kolem kmene, které musí být vyrobeno z pevného materiálu a musí být vysoké nejméně 2 metry od úrovně terénu k patě kmene. Část kmene, která se dotýká oplocení, místa styku vazeb s kůrou, případně oblast kořenového krčku, musí být chráněna vycpávkovým materiálem. Spodní větve (pod 3,5 m.), které se nacházejí v místech, kudy projíždí technika, budou vhodně označeny a chráněny malým množstvím mulče nebo dle uvážení vedení prací, včetně montáže a údržby v průběhu prací, následně demontáže a odvozu do kontejneru, včetně přískového podsypu pro ochranu kořenů.	1 667 CZK	96 664 CZK
		Kritérium měření projektu: Předpokládáný počet kusů dle grafické dokumentace projektu.		
		Kritérium měření prací: Bude měřen počet skutečně provedených jednotek dle specifikace projektu.		
1,2	m2	Ochrana kořenů stromů	100	20 093 CZK
		Ochrana kořenů stromů spočívající v 10 cm písku na kořenovém systému viditelném nad úrovní terénu, včetně oplocení a značení k zamezení průjezdu strojů nebo podle zvyklostí zhotovitele, včetně montáže a údržby během prací, následně demontáže a úklidu písku na kořenovém systému, dokud nebude kořenový systém viditelný nad úrovní terénu jako před zahájením prací.	201 CZK	
		Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.		
		Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.		
1,3	Ud	Přesazování stromu o průměru nad 50 cm mechanickými prostředky	5	36 555 CZK
		Přesazení stromu, provedené bagrem s bezzubou lžící a ručním řezem kořenů, včetně předchozího prořezání specializovaným arboristou, aplikace antitranspirantu, ochrana kořenového balu kovovým pletivem, nová výsadba včetně 2 m3 proseté a pohnojené ornice, písčité hlíny s houbovým koeficientem a zálivky vědrem, přesazená jednotka změřena. Jednotka Zajištěná na staveništi bude změřena, otevření jámy a vytvoření minimálního objemu 300 litrů, výsadby a 3 zálivek v rozmezí patnácti dnů.	7 311 CZK	
		Zahrnuje: Prořezávání kořenů. Prořezávání větví. Doprava na místo určení. Výsadba. Ořezávání kořenů.		
		Kritéria měření projektu: Předpokládáný počet jednotek podle grafické dokumentace projektu.		
		Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně přesazených jednotek podle specifikací projektu.		

1,4	Ud	kompenzační prořezávání a omlazování stromů, které mají být na náměstí zachovány. Kompenzační prořez a zmlazení poškozených a přestárých stromů, které provádí arboristická firma. Za přítomnosti odborného technika, u stromů s průměrem koruny od 5 do 10 m, nebo více, prováděné motorovou pilou o výkonu 3-5 hp, jiným ručním nebo motorovým strojem, s použitím jeřábového koše a v případě potřeby s horolezeckou technikou. nezbytné, včetně nakládky a přepravy odpadu na povolenou skládku do vzdálenosti 30 km, měřeno na jednotku. provedeno na místě. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Měří se počet skutečně demontovaných jednotek podle specifikací projektu. Kritérium finančního hodnocení: Cena zahrnuje opravu poškození nosné plochy.	58	1 781 CZK	103 288 CZK
1,5	m ²	Demolice asfaltového krytu vozovky Bourání asfaltového krytu na komunikacích do průměrné tloušťky 50 cm podle projektu terénních úprav, včetně zvedání obrubníků na betonový podklad, pneumatickým kladivem a ručními pomůckami, včetně nosné hmoty dlažby do tloušťky 15 cm, ruční nebo mechanické nakládky na nákladní automobil nebo kontejner, dále bourání nepotřebných kovových registrů, jako jsou šachty, skruže, profily, výztuže a jejich případné využití k opětovnému použití, jakož i odstranění zastaralých zařízení určených k demolici a odstranění. Zahrnuje: Předběžné vyřezání obrysu plochy určené k demolici. Demolice prvku. Roztříštění suti na zpracovatelné kusy. Odvoz a uskladnění suti. Úklid zbytků díla. Ruční nakládání suti na nákladní auto nebo kontejner. Kritéria měření projektu: Plocha měřená podle grafické dokumentace projektu. Kritéria pro měření prací: Skutečně vybouraná plocha bude změřena podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena zahrnuje předřezání obrysu chodníku a vybourání nosného podkladu. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1559	32 CZK	50 200 CZK

1,6 m² Frézování asfaltových vozovek 412 29 CZK 11 991 CZK

Frézování povrchu vozovky mechanickými prostředky, v hloubce max. 10 cm, kterou určí vedoucí projektu, naložení na nákladní automobil a zmetení, se signalizací, odklonem dopravy a nezbytnými opatřeními k zajištění bezpečnosti pracovníků a třetích osob. Vč. značení, signalizace, odklonu dopravy a nezbytných opatření k zajištění bezpečnosti pracovníků a třetích osob, včetně přesunů, posunů a zastavení strojů. Vyměřeno a zapláceno za skutečně provedenou jednotku, včetně poměrné části demolice nepotřebných kovových registrů, jako jsou šachty, skruže, profily, výztuže a jejich obnovy, pokud je nutné jejich opětovné použít, a dále odstranění zastaralých zařízení určených k demolicí a odstranění.

Zahrnuje: Vytváření frézovaného povrchu. Frézování chodníku. Zmetání povrchu. Úklid zbytků práce. Mechanické nakládání suti na nákladní auto nebo kontejner.

Kritéria měření projektu: Plocha měřená podle grafické dokumentace projektu.

Kritérium pro měření prací: Skutečně vyfrézovaný povrch bude změřen podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje demolicí opěrného podkladu.

Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

1,7 Celkem kap. 1

PŘÍPRAVA PŮDY

2,1 m³ Odklizení a mýcení půdy s křovinami

Čištění a úklid pozemku křovinami, mechanickými prostředky na zahradách a záhonech. Zahrnuje práce nezbytné k odstranění z plánovaných ploch: keřů, drobných rostlin, pařezů, plevele, křovin, padlého dřeva, suti, zbytků zařízení pro nakládání s odpady, odpadků nebo jiného stávajícího materiálu, a to do hloubky nejméně 25 cm, přičemž se uvažuje tloušťka svrchní vrstvy půdy; a naložení na nákladní automobil.

Zahrnuje: Dozor v terénu. Strhání keřů. Mechanické odstraňování zelené hmoty. Mechanické odstranění a likvidace materiálů, které mají být odklizeny. Nakládání na nákladní auto.

Kritérium měření projektu: Plocha měřená ve vodorovném promítání podle grafické dokumentace projektu. Kritérium měření prací: Plocha skutečně provedených prací podle projektové dokumentace bude měřena ve vodorovném průmětu, bez započtení navýšení v důsledku nepovoleného nadměrného výkopu.

Kritérium finančního hodnocení: Cena nezahrnuje kácení stromů ani odvoz odstraněného materiálu.

Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

1 318 791 CZK 318 791 CZK
426 172 CZK 426 172 CZK
51 CZK 317 626 CZK
6200

2,2	m ³	Odklizení zhutněného dopravního terénu, aby terén měl plánovaný sklon urovnání, mechanickými prostředky a nakládkou.	509	66 CZK	33 698 CZK
Demontáž v kompaktním dopravním terénu, aby se dosáhlo plánované nivelační roviny, pomocí mechanických prostředků a nakládání na nakladací automobily v oblastech s pevným nebo silničním provozem. Zahrnuje: Obecné rozvržení a upevnění referenčních bodů a úrovní. Vytyčení okrajů základny výkopu. Rozebírání v postupných vodorovných pásích. Zaoblení profilu hran na okrajích základny, zlomy a korunky. Zpřesnění svahů. Nakládání vytěženého materiálu na nakladací automobily. Kritérium měření projektu: Objem měřený na profilech topografických plánů projektu, které vymezují zemní práce, jež mají být na místě provedeny. Kritéria měření prací: Objem výkopu se měří na příčných profilech zeminy, jakmile se ověří, že tyto profiley jsou správné podle specifikací projektu, bez započtení navýšení v důsledku nepovoleného nadměrného výkopu nebo zásypu nutného k rekonstrukci teoretického úseku v důsledku vad, které lze přičíst zhotoviteli. Výkop se měří po jeho dokončení a před provedením jakéhokoli zásypu. Uzavře-li Zhotovitel výkop před potvrzením měření, má se za to, že souhlasí s jednostranným rozhodnutím ředitele o provedení prací. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena zahrnuje dopravu vytěženého materiálu. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					
2,3	m ²	Zhutnění urovnané pláň	3000	16 CZK	49 350 CZK
Zhutnění vyrovnané plochy na volném prostranství, pokud je to podle rozhodnutí vedení stavby vhodné, mechanickými prostředky, dokud se nedosáhne hustoty v suchém stavu nejméně 95 % maximální hustoty získané při modifikované Proctorově zkoušce provedené v souladu s UNE 103501. Zahrnuje: umístění vytyčovacích bodů. Zvlhčení půdy. zhutnění. Kritéria měření projektu: Plocha měřená podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Plocha skutečně provedených prací podle specifikací projektu bude měřena ve zhutněném profilu bez započtení navýšení způsobeného nepředpokládaným nadměrným výkopem. Kritérium finančního hodnocení: Cena zahrnuje provedení modifikovaného testu Proctor. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					

2,4 m³ Výkop pro otevření výsadbových záhonů 500 51 CZK 25 498 CZK

Výkopy pro otevření výsadbových záhonů a rozšíření výsadbových truhlíků a/nebo výsadbových truhlíků v kompaktním dopravním terénu pomocí mechanických prostředků a nakládání na nakladní automobily různých rozměrů podle měření. Zahrnuje: Kůl na zemi. Umístění topografických bodů. Výkop v postupných vodorovných pásech a těžba zeminy. Nakládání vytěženého materiálu na nakladní automobily. Kritérium měření projektu: Objem měřený na profilech topografických plánů projektu, které vymezují zemní práce, jež mají být na místě provedeny. Kritéria měření prací: Měří se teoretický objem provedený podle specifikací Projektu, přičemž se nezapočítává navýšení v důsledku nepovoleného nadměrného výkopu ani zásepů nutného k rekonstrukci teoretického úseku v důsledku vad, které lze přičíst Zhotoviteli. Výkop se měří po jeho dokončení a před provedením jakéhokoli zásepů. Uzavře-li Zhotovitel výkop před potvrzením měření, má se za to, že souhlasí s jednostranným rozhodnutím ředitele o provedení prací. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena zahrnuje dopravu vytěženého materiálu.

2,5 Celkem kap. 2 1 426 172 CZK 426 172 CZK

STAVEBNÍ PRÁCE: POVRCHY SILNIC, CHODNÍKY A OPĚRNÉ ZDI

3,1 m² Deaktivovaná betonová dlažba 1842 11 888 423 CZK 11 888 423 CZK 2 596 529 CZK

Průběžná praná nebo deaktivovaná betonová dlažba na bázi betonu H-200, kamenivo 8 mm, vyrobená v betonárně, litá čerpadlem na beton, s obsahem polypropylenových mikrovláken, pokládána v rovnoměrné vrstvě o tloušťce 12 cm a deaktivovaná na povrchu specifickými přísadami tak, aby kamenivo zůstalo 2/3 mm nezakryté, tj. příprava podkladu, pokládka dlažby, potěr, aplikace přísad, vytvrzení, p.p. spár, omytí tlakovou vodou a aplikace dokončovacíh pryskyřic. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

3,2	m2	Zdrsňená betonová dlažba	329	1 175 CZK	386 928 CZK
12 cm silná železobetonová podlahová deska z betonu HA-25/CR/B/IIa vyrobeného v závodě, s obsahem z polypropylenových výztužných vláken Masterfiber 246 4-5kg/m³ a zalitých čerpadlem a z elektricky svařované síťoviny ME 15x15 Ø 6-6 B 500 T 6x2,20 UNE-EN10080 jako distribuční výztuž, uložená na schválených distančních podložkách, dlažba a ruční vibrace pomocí Vibrací potěr s 5 mm silnými smršťovacími spárami, řezaný diamantovým kotoučem. Včetně polystyrenového panelu rozšířená na tloušťku 3 cm, pro provázání dilatačních spár a zamezení desek mechanickými prostředky pomocí stroje. minirypadlo s poškábnou povrchovou úpravou. Beton se bude vyrábět v závodě a dávkovat v závodě. Voda do musí být 0,45-0,50. Včetně řezání stávajícího betonu kotoučem a frézování, pokud je to nutné k dosažení betonové desky. minimálně 10 cm. Včetně p.p. drobného materiálu, pomocných prostředků, vykolikování, dozření stávající dlažby apod. Kompletně splněno PODMÍNKY, KTERÉ JE TŘEBA SPLNIT PŘED VYTVOŘENÍM PRACOVNÍCH JEDNOTEK:- PODPORA. Viz zkontrolujte, zda je povrch podkladu správně rovný, měkký, zda na něm nejsou hrudky a materiály citlivé na mraz. ENVIRONMENTALNI. Betonářské práce musí být přerušeny v případě silného deště, sněžení, nadměrného větru okolní teplota vyšší než 40 °C nebo se očekává, že okolní teplota během příštích 48 hodin klesne. pod 0 °C.- OD ZADAVATELE. Ten musí mít na staveništi k dispozici řadu prostředků pro případ, že by došlo ke změnám. Beton nesmí být ukládán v míchačce nebo na jiném místě, kde dochází k náhlým změnám okolních podmínek během betonáže nebo následného tuhnutí. Na adrese konkrétní nebo bez předchozího oznámení nemovitosti PROCES EXEKUCE - FÁZE EXEKUCE. Příprava povrchu konkrétní podpora. Rozložení konstrukce a dilatačních spár. Pokládka vrstevnic pomocí dotyků, místří betonu nebo potěrů. Zavlažování povrchu podkladu. Vytvoření stavebních spár a obvodových dilatačních spár. Pokládka elektricky svařované sítě se schválenými distančními vložkami. Liti, rozprostření a vibrování betonu. Vytvrzování betonu pomocí zalévat, nasytíte ji vodou na následujících 24 hodin. Vytvarujte smršťovací spáry. Řezání betonu. Konečné očištění dokončovací podmínky. Povrch potěru musí splňovat požadavky na rovinnost, odolnost a pevnost. kluzkost. Povrch betonu se poškábe strukturovacím hřebem nebo hrabíčkami, které musí být po přejetí betonu hladké a hladké. Stěrkovaný povrch betonu mu dodává "pruhovaný" vzhled a vytváří drážky nebo kanálky, které mu dávají tuto charakteristiku. protiskluzová úprava. KONZERVACE A ÚDRŽBA - Čerstvý beton musí být chráněn před deštěm, mrazem a teplotami. vysoká. Očekávané zatížení nesmí být překročeno Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					

3,3	m2	BETON ADOQUINTE e=6 cm ŠEDÝ/ČERNÝ V ODVODŇOVACÍCH PÁSECH, MAXIMÁLNÍ ROZMĚRY 6x6 cm	499	1 283 CZK	639 936 CZK
Dodávka a pokládka šedočerné prefabrikované betonové dlažby, dlažebních kostek o maximálních rozměrech 6 x 6 cm a tloušťce 6 cm, pro odvodňovací dlažbu, geotextilie odolná proti propíchnutí 400 gr/m2 a lože ze šterku o minimální tloušťce 4 cm, včetně vyplnění spár jemným říčním pískem, kompletně dokončené podle detailních plánů. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					
3,4	m2	ASFALTOVÁ DLAŽBA e=4cm PERKOLOVANÝ SUP>1000 M2	2103	630 CZK	1 325 590 CZK
4 cm silná antikorozní a antikorozní opotřebovací vrstva, na ploše větší než 1.000 m2, z horké asfaltové směsi s póry s procentem dutin >22 % s modifikovaným asfaltem typu BM-3c, s výplní speciální maltovou suspenzí (20 kg/m2) na bázi minerálního plniva, superfluidizujícího mikrosiliky a cementu, zavlažování vytvrzením >0,25 l/m2 a následným očištěním povrchu proudem vzduchu nebo tlakové vody, kompletně dokončené. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					
3,5	ud	GRANITOVĚ ŠEDÁ ZAKŘIVENÁ LAVIČKA 50x50x45 cm	78	12 267 CZK	954 679 CZK
Dodávka a instalace šedé žulové obloukové lavice, řezané/přibité/opálené na viditelných plochách nebo ekvivalentní úpravě, horní plocha broušená, rozměry 50x50x45, umístěné na žulových klincích o tloušťce 2 cm na hotové podlaze, i/. p.p. mechanických pomůcek pro jejich instalaci. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					
3,6	m	KOVOVÝ PLATINOVÝ KOTOUČ A42 b OCEL 400 X10 mm, ZPRACOVANÝ	1655	400 CZK	661 324 CZK
Dodávka a montáž rovného nebo zakřiveného ocelového plechu A42b o rozměrech 350 x 10 mm, včetně ukotvení pomocí kruhových tyčí Ø12 o délce 50 cm přivařených k plechu v každém m2, se dvěma vrstvami antikorozního nátěru a smaltu nebo pozinkovaného a natřeného, včetně svařování, betonového základu a pomocných prostředků, kompletně instalovaného. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					

3,7	m ³	Štěrkový zásyp a dlažba Zасыпání a rozprostření štěrku mechanickými prostředky po vrstvách v souladu s podrobnými plány, včetně zavlažování a hutnění. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1104	177 CZK	195 856 CZK
3,8	m ²	ŠEDOČERNÁ ŽULOVÁ DLAŽBA 6X6X8 CM NA VODOTĚSNÉM PODKLADU, NEVIDITELNÉ PLOCHY ŘEZANÉ NA ÚSEKY Dodávka a pokládka šedočerné žulové dlažby v jednotlivých kusech o rozměrech 6x6x8 cm, ze všech stran broušené a na lící straně opálené/broušené/otlučené/obřezané, položené na beton, včetně malty a spárování spár. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1003	1 998 CZK	2 003 163 CZK
3,9	m ²	ŠEDOČERNÁ ŽULOVÁ DLAŽBA 6X6X10 CM NA VODOTĚSNÉM PODKLADU, NEVIDITELNÉ PLOCHY ŘEZANÉ NA ÚSEKY Dodávka a pokládka šedočerné žulové dlažby v jednotlivých kusech o rozměrech 6x6x10 cm, ze všech stran broušené a na lící straně opálené/broušené/otlučené/obřezané, položené na beton, včetně malty a spárování spár. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	101	2 350 CZK	237 456 CZK
3,10	m ²	Hydraulic concrete tiles 50x33x6,5 cm Dodávka a pokládka betonové desky typu ECOGRANIC nebo podobné, barva podle podrobných plánů, protiskluzová úprava, rozměry 50x33x6,5 cm, včetně podkladní malty a injektáže spár, kompletní instalace. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1641	1 035 CZK	1 698 396 CZK

3,11	ml	Autobusový obrubník Obrubníky TP04 pro autobusovou zastávku Alicante podle konstrukčních detailů, podle UNE-EN 1340 a UNE 127340, včetně podílu počátečních dílců (2 kusy, pravý a levý) a středových dílců, uložených na nestavebním betonovém podkladu (HNE-20/P/20) podle plánů, dodávaném autodomíchávačem, rozhrnutém a zavibrovaném, s finální povrchovou úpravou, podle sklonů projektu a uložených na rovném podkladu s indexem CBR > 5, není zahrnuto v této ceně; následné spárování cementovou maltou, průmyslovou, M-5 (CBR), max. šířka 5 mm, cementovou maltou, průmyslovou, M-5 (CBR), není zahrnuto v této ceně; následná injektaž o maximální šířce 5 mm cementovou maltou, průmyslovou, M-5. Včetně zarážek nebo opěrek o výšce 1/3 a 2/3 výšky obrubníku, na straně vozovky, resp. na zadní straně, o minimální výšce 10 cm, s výjimkou pružné dlažby. Zahrnuje: Vytyčení zarovnání a úrovní. Lítí a rozprostírání betonu na nosném loži. Uložení, převzetí a vyrovnání dílců, včetně zarážek nebo opěr. Vyplnění spár cementovou maltou. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritéria pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	14	839 CZK	11 752 CZK
3,12	ml	OB RUBNÍK Z ŠEDÉ ŽULY, MAXIMÁLNÍ PRŮŘEZ 20X25 CM, ZAKŘIVENÝ, ZATLUČENÝ DO POUZDRA Dodávka a ruční pokládka obrubníku z šedé žuly s křivinořezem o maximálním průřezu 20 x 25 cm (řezaný pilou), včetně podkladní malty a spárování, bez výkopy nebo betonové mazaniny a výztuže, pro vymezení chodníků. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	583	1 856 CZK	1 082 376 CZK

3,13	ml	Obrubník typu Alicante pro chodníky Rovné obrubníky typu Alicante z betonové dlažby 12x15x25x70cm hladké jednovrstvé Montalban y Rodríguez nebo podobné, podle UNE-EN 1340 a UNE 127340, uložené na nekonstrukčním betonovém podkladu (HNE-20/P/20) podle plánů, dodávaném autodomíchávačem, rozhrnutém a zavibrovaném, s finální povrchovou úpravou, podle sklonů projektu a uložené na esplanádě s indexem CBR > 5, není zahrnuto v této ceně; pozdější injektáž cementovou maltou, průmyslovou, M-5. Včetně zarážek nebo opěr 1/3 a 2/3 výšky obrubníku, na straně vozovky, resp. na zadní straně, v minimální výšce 10 cm, s výjimkou pružné dlažby. Zahrnuje: Vytyčení zarovnání a úrovní. Lítí a rozprostírání betonu na nosném loži. Uložení, převzetí a vyrovnání dílců, včetně zarážek nebo opěr. Vyplnění spár cementovou maltou. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritéria pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % částky v oblasti, kde se developer v souladu s dohodou o spolupráci zavázal uhradit 50 % nákladů. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	113	589 CZK	66 553 CZK
3,14	Ud	Základna pro světlý bod 60x60x80 CMS. TYP BAS/3 Podklad pro lehký bod tvořený: vybouráním dlažby na chodníku, výkopem a odvozem zeminy a suti na skládku, obsypem z připraveného betonu H-150, max. 0,25 mm. písku, měkké konzistence, 60x60x80 cm, položením trubky průměru 80 mm, včetně kotevních šroubů dle projektu a konstrukčních detailů, s výměnou dlažby, stejné jako stávající. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % částky v oblasti, kde se developer v souladu s dohodou o spolupráci zavázal uhradit 50 % nákladů. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	10	2 789 CZK	27 885 CZK

1	11 888 423 CZK	11 888 423 CZK
	1 143 989 CZK	1 143 989 CZK
	485 819 CZK	485 819 CZK
10	7 219 CZK	72 190 CZK

Celkem kap. 4

VEREJNÉ OSVĚTLENÍ

DODÁVKA MATERIÁLU

4,1,1 Ud Dodávka svítidla BDP265 TOWTUNE 83 W

Dodávka svítidla BDP 265 TOWTUNE 83 W a poměrná část revize instalací.
Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a kontrola správné funkce a poměrná část revize zařízení.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.
Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

10	8 852 CZK	88 522 CZK
----	-----------	------------

4,1,2 Ud Dodávka svítidla BGP204 120W

Dodávka svítidla BGP204 120W a poměrná část revize instalací.
Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a kontrola správné funkce a poměrná část revize zařízení.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.
Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

4,1,3 Ud 1 8 019 CZK 8 019 CZK

Dodávka sloupů z ocelového plechu typu AM-10 o délce 10 m.

Dodávka ocelového sloupů z plechu typu AM-10, výška 10 m, tloušťka 3 mm, 76 mm nahoře s redukcí 60 mm, natřeného barvou, kterou vybere vedení projektu, s následujícími vlastnostmi:
SHAFTS: Komolý kužel. KUŽEL: 12,5 %.
SEKCE: Okružní.
MATERIÁL: Uhlíková ocel S 235 JR podle normy UNE EN 10025.
Vyrobeno v souladu s normou UNE EN 40-5.
GALVANIZOVÁNO: žárově pozinkováno v souladu s normou UNE EN ISO 1461. Povrchová úprava: Volitelně lze lakovat podle vzorníku RAL. DVEŘE: Výstupek s rámem.
Základna: Plochá deska, kroužek a klíny.
S antikorozní úpravou na 1. metru sloupů v tepelně lakované peci se stejnou zárukou výrobce na pozinkování i antikorozní úpravu v peci a poměrnou částí legalizace instalací.
Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a kontrola správné funkce a poměrná část legalizace zařízení.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.
Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

4,1,4 Ud 10 4 193 CZK 41 933 CZK

Dodávka sloupů z ocelového plechu typu AM-10, výška 4 mts

Dodávka sloupů z ocelového plechu typu am-10, výška 4 m, tloušťka 3 mm, 76 mm nahoře s redukcí 60 mm, natřeného barvou, kterou vybere vedení projektu, s následujícími vlastnostmi:
SHAFTS: Komolý kužel. KUŽEL: 12,5 %.
SEKCE: Okružní.
MATERIÁL: Uhlíková ocel S 235 JR podle normy UNE EN 10025.
Vyrobeno v souladu s normou UNE EN 40-5.
GALVANIZOVÁNO: žárově pozinkováno v souladu s normou UNE EN ISO 1461. Povrchová úprava: Volitelně lze lakovat podle vzorníku RAL. DVEŘE: Výstupek s rámem.
Základna: Plochá deska, kroužek a klíny.
S antikorozní úpravou na 1. metru sloupů v tepelně lakované peci se stejnou zárukou výrobce na pozinkování i antikorozní úpravu v peci a poměrnou částí legalizace zařízení.
Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a kontrola správné funkce a poměrná část legalizace zařízení.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.
Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

4,1,5	ud	Svítlidlo s LED diodami 132 W 16 000 lm Schválené svítidlo vybavené optickým systémem LED pro maximální výkon až 16 000 lm včetně lampy. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	10	23 681 CZK	236 807 CZK
4,1,6	ud	REFLEKTOR S 465W LED ŽÁROVKOU 54.000 LM Světlomet vybavený optickým systémem LED pro maximální výkon až 465 wattů a světelný tok až 54 000 lumenů včetně lampy. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1	38 348 CZK	38 348 CZK
Celkem 4.1.					
MONTÁŽ, DEMONTÁŽ A REVIZE ZAŘÍZENÍ.					
4,2,1	Ud	Demontáž stávajícího svítidla a montáž nového. demontáž stávajícího svítidla a montáž nového, v ceně je zahrnuta práce elektrikáře a pomocného elektrikáře, košový jeřáb do 16 m, drobný materiál a pomocné prostředky nutné pro správnou montáž nového svítidla, v ceně je zahrnuto odvezení demontovaného materiálu do skladů obce. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1	485 819 CZK	485 819 CZK
			1	658 170 CZK	658 170 CZK
			10	911 CZK	9 106 CZK
4,2,2	Ud	Demontáž a montáž sloupu do 16 m. Demontáž a montáž sloupu do 16 m, včetně pomocných prostředků, pomocného materiálu nutného pro jeho správnou montáž a provoz, jakož i dokončení zednickými pracemi, včetně materiálu nutného pro dlažbu shodnou se stávající kotevní deskou. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	10	1 803 CZK	18 034 CZK
4,2,3	M	Ochranný kabel 4x6 mm2, podzemní pokládka Ochranný kabel 4x6mm2, podzemní pokládka Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	1000	594 CZK	593 845 CZK
4,2,4	Ud	připojovací a ochranné zařízení pro malé podzemní sítě typu dcp/s/e/1 s zapouzdrněním zařízení pro připojení a ochranu v malých podzemních sítích typu dcp/s/e/1 s zapouzdrněním Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	81	384 CZK	31 084 CZK

4,2,5	Ud	uzemnění osvětlovacích bodů typu tt/s/1 uzemnění osvětlovacích bodů typu tt/s/1 Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.	10	610 CZK	6 101 CZK
Celkem 4.2.					
Celkem kap. 4					
<u>DOPLNKOVÉ OSVĚTLENÍ A DOPRAVNÍ ZNAČKY</u>					
<u>DOPLNKOVÉ OSVĚTLENÍ</u>					
5,1,3	M	Ochranný kabel 3x2,5 mm2, podzemní pokládka Ochranný kabel 3x2,5 mm2, podzemní pokládka	1 1 300	658 170 CZK 1 143 989 CZK 330 894 CZK 165 605 CZK 552 CZK	658 170 CZK 1 143 989 CZK 330 894 CZK 165 605 CZK 165 605 CZK
Celkem 5.1.					
<u>DOPRAVNÍ ZNAČENÍ</u>					
5,2,1	Ud	Svislá dopravní značka z pozinkované oceli, kruhová, průměr 60 cm, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Dodávka a instalace svislé pozinkované ocelové dopravní značky kruhového tvaru o průměru 60 cm s odrazivostí 1. úrovně (E.G.) na nosič. Včetně příslušenství, šroubů a kotevních prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	1 10	165 605 CZK 1 147 CZK	165 605 CZK 11 468 CZK
5,2,2	Ud	Trojúhelníková svislá dopravní značka z pozinkované oceli, délka strany 90 cm, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Dodávka a instalace svislé pozinkované ocelové dopravní značky, trojúhelníkového tvaru, délka strany 90 cm, s odrazivostí 1. stupně (E.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevních prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	8	1 351 CZK	10 806 CZK

5,2,3	Ud	Svislá pozinkovaná ocelová dopravní značka, o straně délky 60 cm, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Dodávka a instalace svislé dopravní značky z pozinkované oceli, čtvercové, strana 60 cm délky, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevnic prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	10	1 223 CZK	12 229 CZK
5,2,4	Ud	Obdélníková svislá dopravní značka z pozinkované oceli, 60x90 cm, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Dodávka a instalace svislé dopravní značky z pozinkované oceli obdélníkového tvaru o rozměrech 60x90 cm s odrazivostí 1. stupně (E.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevnic prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	6	1 742 CZK	10 450 CZK
5,2,5	Ud	Svislá dopravní značka z pozinkované oceli, osmiúhelníková, s průměrem 60 cm, s odrazivostí úrovně 1 (E.G.). Dodávka a instalace osmiúhelníkové svislé dopravní značky z pozinkované oceli o průměru 60 cm, s odrazivostí 1. stupně (E.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevnic prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	2	1 216 CZK	2 431 CZK
5,2,6	Ud	3,5 m vysoký hliníkový trubkový sloupek Sloupek vysoký 3,5 m, vyrobený z hliníkové trubky, standardizovaný dopravní službou, s kruhovým průřezem o průměru 60 mm a tloušťce 4 mm, k podepření městských informačních značek, upevněný k betonovému základu HM-20/P/20/I pomocí kotevnic desky se šrouby. Včetně vytčení, ručního výkopu terénu a upevnění prvků. Zahrnuje: vytčení a označení os. Výkopové práce. Betonování opěrného základu. Umístění kotevnic desky. Upevnění sloupku. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	22	3 084 CZK	67 846 CZK
5,2,7	Ud	Modul městského informačního značení Dodávka a instalace modulu městského informačního značení z hliníku, s otevřenou zadní stranou, 150x30 cm, se stupněm odrazivosti 3 (D.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevnic prvků. Obsahuje: Montáž. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.	10	4 753 CZK	47 529 CZK

5,2,8 Ud **Dopravní doplňkový panel z pozinkované oceli** 2 1 265 CZK 2 530 CZK

Dodávka a instalace doplňkového pozinkovaného ocelového dopravního panelu o rozměrech 85x17 cm s odrazivostí úrovně 3 (D.G.). Včetně příslušenství, šroubů a kotevních prvků.
Obsahuje: Montáž.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně dodaných jednotek podle specifikací projektu.

Celkem 5.2.

Celkem kap. 5

ZAVLAŽOVACÍ SYSTÉM

6,1 Ud **Podzemní přípojka pro zásobování uživatkovou vodou, délka 1 m** 1 165 290 CZK 165 290 CZK

Podzemní přípojka pro zásobování uživatkovou vodou o délce 1 m, průběžná po celé délce bez mezilehlých neregulovatelných spojů nebo přípojek, z polyethylenového potrubí PE 100, vnější průměr 63 mm, PN=10 atm a 3,8 mm, položené na pískovém loži o tloušťce 15 cm, na dně předem vyhloubeného výkopu, řádně zhutněné a urovnané ručně vedenou vibrační sbíječkou, zasypané po ledviny a následně zasypané stejným písekem až do výšky 10 cm nad horní generálku potrubí; nosný odbočovací límec umístěný na generelu zavlažovací rozvodné sítě, který slouží jako propojení mezi servisní přípojkou a sítí; kulový uzavírací ventil o průměru 2" instalovaný pomocí závitové spojky, umístěný ve zděné šachtě o rozměrech 60x60, postavené z hrubého děrovaného zdiva o tloušťce 1/2 stopy, opatřené cementovou maltou, průmyslovou, M-5, umístěné na masivní betonové desce HM-20/P/20/I o tloušťce 15 cm, z vnitřní strany omítnuté a vyleštěné cementovou maltou, průmyslovou, s vodoodpudivou přísadou, M-15 a uzavřené v horní části kompozitním rámem a poklopem. Včetně HM-20/P/20/I masivního betonu pro následnou výměnu stávajícího povrchu vozovky v ceně, příslušenství a speciálních kusů.
Zahrnuje: Uspořádání trasy servisní přípojky, koordinované s ostatními instalacemi nebo prvky, které mohou zasahovat. Rozbití dlažby kompresorem. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Zalití a zhutnění betonu pro vytvoření podkladu. Vytvoření zdiva z cihel, předem navlhčených, kladených na cementovou maltu. Omítnutí a vypálení dna a vnitřních stěn jámy maltou. Nасыпání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Montáž uzavíracího ventilu. Provedení okolního zásypu. Připojení servisní přípojky na obecní síť.
Výměna povrchu vozovky. Provedení provozních zkoušek.
Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu.
Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zásyp.

1 165 290 CZK 165 290 CZK
1 330 894 CZK 330 894 CZK
1 694 563 CZK 694 563 CZK
1 7 154 CZK 7 154 CZK

6,2	m	PE trubka DN=32 PN6 BD Alim.	1400	116 CZK	162 855 CZK
		Potrubí PE DN=32 PN 6 pro pitnou vodu. Včetně přípojovacích armatur a uzavíracího kohoutu na každých 150 m potrubí, dle uvážení projektového managementu. Kompletně smontované, připojené a vyzkoušené. Zahrnuje: vytýčení a rozvržení. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Nasypání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Provedení okolního zášypu. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zášyp. Kritérium finančního hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce a hlavní zášyp.			
6,3	Ml	PE potrubí DN=40 PN 6 BD Feed	150		
		Potrubí PE DN=40 PN 6 pro pitnou vodu, vnitřní hladké 90 mm PVC. Včetně přípojovacích tvarovek a uzavíracího kohoutu na každých 150 m potrubí, dle uvážení projektového managementu. Kompletně smontované, připojené a vyzkoušené. Zahrnuje: vytýčení a rozvržení. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Nasypání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Provedení okolního zášypu. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zášyp. Kritérium finančního hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce a hlavní zášyp.			
6,4	Ml	PE 100 25 mm PN=10 atm	88		
		Polyethylenové potrubí PE 100, pro užitkovou vodu, vnější průměr 25 mm, SDR17, PN=10 atm. Cena zahrnuje vybavení a stroje potřebné k přesunu a pokládce prvků na místě. Zahrnuje: vytýčení a rozvržení. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Nasypání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Provedení okolního zášypu. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zášyp.			

6,5	m	PE 100 32 mm PN=10 atm	80	149 CZK	11 900 CZK
Polyethylenové potrubí PE 100, pro užitkovou vodu, vnější průměr 32 mm a tloušťka 2 mm, SDR17, PN=10 atm. Cena zahrnuje vybavení a stroje potřebné k přesunu a pokládce prvků na místě. Zahrnuje: vytýčení a rozvržení. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Nасыпání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Provedení okolního zásep. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zásep.					
6,6	m	PE 100 40 mm PN=10 atm	80	174 CZK	13 912 CZK
Polyethylenové potrubí PE 100, pro užitkovou vodu, vnější průměr 40 mm a tloušťka 2,4 mm, SDR17, PN=10 atm. Cena zahrnuje vybavení a stroje potřebné k přesunu a pokládce prvků na místě. Zahrnuje: vytýčení a rozvržení. Odstranění volné zeminy ze dna výkopu. Nасыпání písku na dno výkopu. Pokládka potrubí. Provedení okolního zásep. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu. Kritérium ekonomického hodnocení: Cena nezahrnuje výkopové práce ani hlavní zásep.					
6,7	u	Šoupátko kovové/kovové uzavírací 40 mm	8	2 849 CZK	22 795 CZK
Kovové/kovové šoupátko, pro zavlažovací zařízení, jmenovitý průměr 40 mm, litinové těleso, jmenovitý tlak 10 atm a čtyřhranný pohon. S označením AENOR, podle norem ISO 5208 a EN-1074. kompletně nainstalované a odzkoušené. Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a testování správné funkce. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.					
6,8	u	Šoupátko kovové/kovové uzavírací 63 mm	10	3 195 CZK	31 953 CZK
Šoupátko kov/kov, pro zavlažovací zařízení, jmenovitý průměr 63 mm, litinové těleso, jmenovitý tlak 10 atm a čtyřhranný pohon. S označením AENOR. Podle norem ISO 5208 a EN-1074. Plně nainstalované a odzkoušené. Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a testování správné funkce. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.					

6,9	u	sací ventil 2" 2" sací ventil s kinetickým efektem, závit BSP, speciálně pro použití s čistěnou vodou, včetně 2" uzavíracího ventilu a speciálního připojení k obecnému potrubí, instalovaný v šachtě, s příslušenstvím a uvedením do provozu. Obsahuje: Rozložení. Montáž, zapojení a testování správné funkce, umístění ve stejné komoře jako 63mm šoupátkové kohouty. Kritérium měření projektu: Počet plánovaných jednotek podle grafické dokumentace projektu. Kritérium pro měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu.	10	8 473 CZK	84 729 CZK
6,10	m ²	Zavlažování keřů a trávníků pomocí 17mm trubky, 2,3 l/h každých 30 cm Podzemní kapková závlaha pro zavlažování keřů a trávníků, s polyethylenovými trubkami o jmenovitém průměru 17 mm, fialové barvy pro podzemní závlahu, se samokompenzujícími a protismýkovými emistory, se jmenovitým průtokem 2,3 l/h, vloženými uvnitř trubky, každých 30 cm, s paralelně položenými trubkami s příbližnou vzdáleností 30 cm a v hloubce 10-12 cm. Tato jednotka zahrnuje p.p. speciálních dílů pro vzájemné propojení trubek emitorů a přívodních a odvodňovacích rozdělovačů. Zahrnuje: Rozložení a uspořádání. Pokládka potrubí. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritéria pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu.	1836	96 CZK	176 422 CZK
6,11	ml	Elektrické vedení pro ovládání hydraulických ventilů. Elektrické vedení pro ovládání hydraulických ventilů a polních jednotek ze zavlažovací hlavičky, instalované uvnitř výkopu pro hlavní potrubí, sestávající z 2x 1,5 mm ² elektrické hadice s ochranou 1KV, připojení k polním jednotkám a jednotkám ochrany vedení a pomocné hydraulické ovládací trubky.	400	52 CZK	20 680 CZK
6,12	ud	Zalévání záhonů Zavlažování okolí stromů sestávající z polyethylenové prstencové trubky o jmenovitém průměru 17 mm s integrovanými kapači každých 30 cm (minimálně 5 kusů na strom), samoregulační plochý kapač s průtokem 2,3 l/h v rozmezí 0,5 až 4 barů. Samočistící systém s turbulentním průtokem vody přes labyrint o šířce 1,2 mm a silikonovou regulační membránou. Vyrobeno podle normy ISO 9261 s kontrolou kvality kategorie A, s armaturami, proplachovacími ventily a protisifony v šachtách, vše instalováno v hloubce 5-10 cm, s hydraulickou zkouškou. Zahrnuje: Rozložení a uspořádání. Pokládka potrubí. Kritéria měření projektu: Délka se měří podle grafické dokumentace projektu. Kritéria pro měření prací: Délka skutečně provedených prací se měří podle specifikací projektu.	40	119 CZK	4 747 CZK

6,13 Ud 4 32 018 CZK 128 070 CZK

Řídicí jednotka zavlažování

Dodávka a instalace řídicí jednotky zavlažování, které se skládá z hydraulického membránového ventilu z GRP, bronzového ručního uzavíracího ventilu a trojfunkčního sacího hrdla DN 63 a PN 10; polní jednotka s dvojitým kontaktem, se solenoidem na jmenovité napětí 12 V, polní jednotka pro ochranu automatického systému proti přetížení a přepětí v síti, třicetná jednotka regulátoru tlaku 29-50M, s poměrnou částí ekvidistantních uzemňovacích hrotů, pro maximální odpor 8 ohmů, vše instalováno v rámu z nerezové oceli AISI 304 o vnějších rozměrech 600x600x250 mm, odolnost K10, IP66, referenční číslo nsys3x7525 společností Himel nebo ekvivalentní, namontovaná na standardním betonovém podstavci o rozměrech 700x700x250 mm, včetně potrubí a tvarovek z PVC DN 63, PN 10, připojená k rozvodné síti regenerované vody a k přírodním sběračům příslušného zavlažovacího sektoru, jakož i k elektrickému řídicímu vedení.

Zahrnuje: Rozložení a uspořádání. Pokládka potrubí. Kritéria

měření projektu: Jednotka podle plánu.

Kritérium měření prací: Skutečně provedená délka se měří podle specifikací projektu. Kritérium měření projektu:

Předpokládáný počet jednotek podle grafické dokumentace projektu.

Kritérium měření práce: Měří se počet skutečně provedených jednotek podle specifikací projektu. Kritérium měření projektu:

Předpokládáný počet jednotek podle grafické dokumentace projektu.

Celkem kap. 6

SADOVNICKÉ PRÁCE

7,1 m2 1 694 563 CZK 694 563 CZK
500 1 614 677 CZK 1 614 677 CZK
761 CZK 380 700 CZK

Květnatá louka

Vytvoření travních porostů divokého vzhledu jako květnaté louky, odolné proti sešlapávání a přizpůsobivé všem typům klimatu, výsevem směsi kosatců Iris synchoatlon 8ks/m2, Helianthus angustifolia 8ks/m2, Centaurea cyanus 8ks/m2, Cosmos ssp. 8ks/m2, Coreopsis sp. 8 ks/m2, Gallardia aristata 8ks/m2, Verbena Bonairensis ks/m2, Guara lindheimeri 6ks/m2, Perovskia atriplicifolia 6ks/m2, na plochách do 1000 m2, včetně odplevelení, tvarování a frézování půdy, rozhozu komplexního hnojiva NPK-Mg-M.O., Ošetření rotavátorem ve výšce 10 cm nad zemí, závěrečného tvarování, válení a první zálivky.

7,2 m2 Ruční hrabání půdy před výsevem a po výsadbě keřů

Srovnání vrchní vrstvy půdy před výsevem a po výsadbě keřů, prováděné ručně. Tyto práce se provádějí na rozprostřené ornici. Shrabky se odvezou na skládku.

Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.

4524 12 CZK 52 092 CZK

7,3	UD	Dodávka a výsadba Melia umbraculifera 20-25 cm CT	70	3 353 CZK	234 725 CZK
Dodávka a výsadba Melia umbraculifera o obvodu kmene 20-25 cm, měřeno ve výšce 1 m od země a minimální výšce 2,5 m nad zemí, dodané v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněného, dobře tvarovaného a tříkrát seříznutého ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poranění, schválená a vybraná u zdroje DF, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě, ve tvaru seříznuté kuželovité pánve se spodní základnou/horní základnou/výškou 80x80x80 cm, otevírání mechanickými prostředky, včetně vykopání v případě kamenitého materiálu, vykolikování, prezentace rostliny, odvoz na meziskládku nebo rozproštění stávající půdy podle její kvality, naplnění prosetou orníci hnojnou organickou hmotou, která není součástí této jednotky, případně podbití dna jámy, aby se zabránilo usazování rostliny, boční naplnění a mírné podbití hlavy, včetně trojitého kúlu s klády o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetření v autoklávu, ukotvení k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření obklopení stromu a DVOU ZÁLIVEK hadicí s odstupem patnácti dnů.					
7,4	m ²	Dodávka a pokládka travního kobercového drnu Zoysia japonica	4524	153 CZK	691 023 CZK
Dodávka a pokládka travního kobercového drnu Zoysia japonica, odrůda El Toro, který bude dodán v drnech po přípravě pozemku, přičemž úkoly se skládají z následujících chronologických úkolů: - Pokládání drnů. - První výsadba zalévání hadicí. - Válečkem potřete celou plochu, včetně poměrně části pružné ocelové obruby pro oddělení keřových záhonů a trávníků, dodávané a instalované v deskách délky 1 m, výšky 125 mm, výšky upínacího trnu: 90 mm a tloušťky 1,6 mm, včetně kotvení maltou. Poznámka: Částka zahrnuje pouze 50 % položek nacházejících se v oblasti veřejných služeb, kde se developer zavázal uhradit 50 % nákladů v souladu s dohodou o spolupráci.					

7,5 UD **Dodávka a výsadba *Pyrus calleryana*** 12 4 534 CZK 54 412 CZK

Dodávka a výsadba *Koelreuteria paniculata* fastigiata o obvodu kmene 8-12 cm, měřeno ve výšce 1 m od země a minimální výšce 2,5 m nad zemí, dodané v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněné, dobře tvarované a třikrát seříznuté ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poranění, schválená a vybraná u zdroje DF, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě, ve tvaru seříznuté kuželovité pánve se spodní základnou/horní základnou/výškou 80x80x80 cm, otevřená mechanickými prostředky, včetně vykopání v případě kamenitého materiálu, vykolikování, předvedení rostlin, odvoz na meziskládku nebo rozproštění stávající půdy v závislosti na její kvalitě, vyplnění prosetou ornici hnojenu organickou hmotou, která není součástí této jednotky, případně podbití dna jámy, aby se zabránilo usazování rostlin, boční vyplnění a mírné podbití hlavy, včetně trojitěho kůlu s kládami o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetřené v autoklávu, ukotveného k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření záhonu a DVOU ZÁLIVEK hadicí, vzdálených od sebe patnáct až patnáct cm. dnů.

7,6 UD **Dodávka a výsadba *Crataegus laevigata*** 10 4 019 CZK 40 185 CZK

Dodávka a výsadba *Crataegus laevigata*, obvod kmene 8-12 cm, dodané v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněné, dobře tvarované a třikrát prořezané ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poškození, schválené a vybrané u zdroje DF, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě ve tvaru seříznuté kuželovité pánve o rozměrech spodní základna/horní základna/výška 80x80x80 cm, otevřené mechanickými prostředky, včetně vykopání, pokud se v ní nachází kamenitý materiál, vykolikování, prezentace rostliny, odvoz na meziskládku nebo rozproštění stávající půdy podle její kvality, naplnění prosetou ornici hnojenu organickou hmotou, která není součástí této jednotky, případné utužení dna jámy, aby se zabránilo usazování rostliny, boční naplnění a mírné utužení hlavy, včetně trojitěho kůlu s kládami o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetřené v autoklávu, ukotveného k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření záhonu a DVOU ZÁLIVEK hadicí s odstupem patnácti dnů.

7,7 UD **Dodávka a výsadba kmene Syringa vulgaris** 6 7 628 CZK 45 769 CZK

Dodávka a výsadba kmene Syringa vulgaris, 200 cm vysokého, dodaného v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněného, dobře tvarovaného a třikrát prořezaného ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poškození, schváleného a vybraného u zdroje DF, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě ve tvaru seříznuté kuželovité pánve o rozměrech spodní základna/horní základna/výška 80x80x80 cm, otevřené mechanickými prostředky, včetně vykopání, pokud se v ní nachází kamenitý materiál, vykolikování, prezentace rostliny, odvoz na meziskládku nebo rozprostření stávající půdy podle její kvality, naplnění prosetou ornici hnojenou organickou hmotou, která není součástí této jednotky, případné podbití dna jámy, aby se zabránilo usazování rostliny, boční naplnění a mírné podbití hlavy, včetně trojitého kůlu s kládami o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetřené v autoklávu, ukotveného k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření záhonu a DVOU ZÁLIVEK výsadbovou hadicí s odstupem patnácti dnů.

7,8 UD **Dodávka a výsadba Ulmus x hollandica** 6 3 328 CZK 19 968 CZK

Dodávka a výsadba Ulmus x hollandica s obvodem kmene 8-12 cm, měřeno jeden metr od země a minimální výškou 2,5 m nad zemí, dodaný v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněný, dobře tvarovaný a třikrát seříznutý ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poranění, schválená a vybraná u zdroje DF, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě, ve tvaru seříznuté kuželovité pánve se spodní základnou/horní základnou/výškou 80x80x80 cm, otevřená mechanickými prostředky, včetně vykopání v případě kamenitého materiálu, vykolikování, prezentace rostliny, odvoz na meziskládku nebo rozprostření stávající půdy podle její kvality, naplnění prosetou ornici hnojenou organickou hmotou, která není součástí této jednotky, případné podbití dna jámy, aby se zabránilo usazování rostliny, boční naplnění a mírné podbití hlavy, včetně trojitého kůlu s kládami o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetřené v autoklávu, ukotveného k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření záhonu a DVOU ZÁLIVEK výsadbovou hadicí s odstupem patnácti dnů.

7,9 UD **Dodávka a výsadba 20-25 cm TC Morus alba 'Fruitless'.** 30 3 193 CZK 95 802 CZK

Dodávka a výsadba Morus alba 'Fruitless' o obvodu kmene 8-12 cm, měřeno ve výšce 1 m od země a minimální výšce kříže ve výšce 2,5 m nad zemí, dodáno v kontejneru podle NTJ, dokonale zakořeněné, dobře tvarované a tříkrát seříznuté ve školce, bez jakýchkoli chorob nebo poranění, schválená a vybraná u zdroje Df, vykopání výsadbové jámy v písčitohlinité půdě, ve tvaru seříznuté kuželovité pánve se spodní základnou/horní základnou/výškou 80x80x80 cm, otevřená mechanickými prostředky, včetně vykopání v případě kamenitého materiálu, vyklíkování, předvedení rostliny, odvoz na meziskládku nebo rozprostření stávající půdy v závislosti na její kvalitě, vyplnění prosetou ornici pohnouzenou organickou hmotou, případné utužení dna jámy, aby se zabránilo usazování rostliny, boční vyplnění a mírné utužení hlavy, včetně trojitého kúlu s kládami o výšce 250 cm a průměru 60 mm, ošetřeného v autoklávu, ukotveného k zemi před zakrytím výsadbové jámy, spojeného gumovou páskou ve vzdálenosti 15 cm od sebe, vytvoření záhonu a DVĚ ZÁLIVKY výsadbovou hadicí s odstupem patnácti dnů.

Celkem kap. 7				
ULIČNÍ MOBILIÁŘ A DĚTSKÁ HRŠTĚ				
8,1	Ud	Dodávka a instalace pružinové houpačky	1	1 614 677 CZK 1 614 677 CZK
			431 118 CZK 431 118 CZK	
			1	18 868 CZK 18 868 CZK

Dodávka a instalace pružinové houpačky Galopín nebo podobného výrobku určené pro 2 uživatele ve věku od 2 do 6 let. Horní část houpačky ve tvaru 20mm HDPE kabrioletu, středové sedátko z protiskluzového HPL a tyče pro upevnění a podpěru nohou z hliníku. Pružina z šedé lakované oceli. Je vyrobena z oceli specifickou tepelnou úpravou s následnou katarézou, aby byl kus odolnější vůči korozi. Spirála o průměru 20 mm s +/-8 otáčkami. Skládá se z hliníkových úchytů proti přiskřípnutí a dakrometových rohových úchyťů. Bezpečnostní plocha potřebná pro instalaci je 9,97 m2, s výškou volného pádu 0,50 m. Výrobce musí mít certifikáty kvality ISO-9001 pro kvalitu, ISO 14001 pro environmentální management. Musí být certifikován podle evropské normy EN-1176 vydané TÜV Product Service, včetně instalace podle projektu.

8,2	Ud	Dodávka a montáž kovových schůdků	1	15 477 CZK 15 477 CZK
-----	----	--	---	-----------------------

Dodávka a montáž kovových schůdků Galopín nebo podobných schůdků pro děti od 3 do 14 let a maximálně 4 uživatele. Sloupky pro 3 schůdky jsou vyrobeny z žárově pozinkované a tepelně lakované oceli. Panely v horní části sloupku jsou vyrobeny z 15 mm HPL, jsou protiskluzové a chráněné proti UV záření. Použité šrouby jsou vyrobeny z kvalitní oceli AISI-304 a AISI-306 chráněné polypropylenovými krytkami. Bezpečnostní plocha potřebná pro instalaci je 12,94 m² a maximální výška pádu je 56 cm. Hravá funkce skákání a shromažďování. Musí být certifikována podle evropské normy EN-1176 vydané společností TÜV Product Service. Výrobce musí mít certifikáty kvality ISO-9001 pro kvalitu, ISO 14001 pro environmentální management a musí být certifikován podle evropské normy EN-1176 vydané TÜV Product Service, včetně instalace podle projektu.

8,3	Ud	Dodávka a instalace kolotoče s majákem	1	93 710 CZK 93 710 CZK
-----	----	---	---	-----------------------

Dodávka a instalace sady otáčecího kolotoče s majákem od výrobce Galopín nebo podobného, určeného pro 1 uživatele ve věku od 2 do 8 let. Trubková konstrukce z nerezové oceli AISI-304 a oceli S-235. Panely HPL (vysokotlaký laminát) o tloušťce 15 mm. Vstříkované plastové díly z polypropylenu odolné proti povětrnostním vlivům, blednutí a UV záření. Šrouby z oceli jakosti 8.8 DIN267, AISI-304 nebo AISI-316. Povrchová úprava 3 vrstvami bezolovnatého strukturovaného polyuretanového emailu (5 na hranách) s vysokou odolností proti povětrnostním vlivům. Potřebná bezpečnostní plocha pro jeho instalaci je 15 m2, s výškou volného pádu 0,15 m. Musí být certifikován podle evropské normy EN-1176 vydané společností TÜV Product Service. Výrobce bude mít certifikáty kvality ISO-9001 pro kvalitu, ISO 14001 pro environmentální management, včetně instalace dle projektu.

8,4	Ud	Dodávka a montáž kovové houpačky Dodávka a montáž kovové houpačky "Fruit" s kroucenými kulatými sloupky s listy od výrobce Galopin nebo podobného, pro děti od 2 do 8 let a maximálně 5 uživatelů. Konstrukce houpačky se skládá ze 2 kroucených kulatých kovových sloupků o průměru 114 mm vyrobených z pozinkované oceli a práškově lakovaných modrou práškovou barvou s vysokou odolností proti povětrnostním vlivům. Sedák s lanovým košem a černá obruč o průměru 1 m. Trubky podírající střední křídla jsou vyrobeny z pozinkované a práškově lakované oceli. Řetěz sedadla a kulové klouby jsou vyrobeny z nerezové oceli AISI 304. Střešní panely jsou vyrobeny z 20 mm oranžového HDPE s UV ochranou. Kryty trubek jsou vyrobeny z modrého polyamidu. Všechny šrouby a svorníky jsou kryty polypropylenovými bezpečnostními krytkami a jsou vyrobeny z oceli 8.8 DIN267, AISI304 a AISI316. Bezpečnostní plocha potřebná pro instalaci je 15 m² a maximální výška pádu je 121 cm. Hravá houpací funkce. Musí být certifikována podle evropské normy EN-1176 vydané společností TÜV Product Service. Výrobce musí mít certifikáty kvality ISO-9001 pro kvalitu, ISO 14001 pro environmentální management, včetně instalace podle projektu.	1	55 750 CZK	55 750 CZK
8,5	Ud	Dodávka a instalace čtyřmístné kolotočové houpačky Dodávka a instalace houpačky Quaduple Carousel od výrobce Galopin nebo ekvivalentní houpačky, určené pro současnou hru 4 uživatelů ve věku od 4 do 14 let. Konstrukce s centrálním sloupem jako stožárem, na kterém se podírají 4 sedátka umožňující otáčení a houpání. Konstrukce z oceli S235 o průměru 114 mm a tloušťce 3,6 mm s antikorozní úpravou (žárově pozinkovaná). Celková délka konstrukce je 4 m a výška 1,50 m. Šrouby a kování jsou vyrobeny z nerezové oceli AISI 304. Šrouby v kvalitě oceli 8.8 DIN267, AISI-304 nebo AISI-316. Plastové díly z polypropylenu a polyamidu. Bezpečnostní plocha potřebná pro jeho instalaci je celkem 36,6 m² a s maximální výškou volného pádu 36,6 m2. 1.09 m. Musí být certifikován podle evropské normy EN-1176 vydané společností TÜV Product Service. Výrobce musí mít certifikáty kvality ISO-9001 pro kvalitu, ISO 14001 pro environmentální management, včetně instalace podle projektu.	1	93 710 CZK	93 710 CZK
8,6	Ud	Dodávka a instalace panelu píškvorcky Dodávka a montáž panelu „tři v jednom“, včetně montáže, včetně stavebních prací a betonových kotev, dle projektu, kompletně dokončeno.	1	17 716 CZK	17 716 CZK

8,7	Ud	Dodávka a instalace dětské lezecké stěny Lezecká stěna	1	91 981 CZK	91 981 CZK
8,8	Ud	Stojan pro 2 jízdní kola Stojan pro 2 jízdní kola, tvořený konstrukcí z pozinkovaných ocelových trubek o průměru 48 mm a tloušťce 2 mm, 0,75x0,75 m, připevněný k betonovému základu HM-20/P/20/l.	17	2 583 CZK	43 905 CZK
Celkem kap. 8			1	431 118 CZK	431 118 CZK
<u>DÍLČÍ SOUČET</u>					16 848 627 CZK
<u>Zařízení staveniště a výrobní a správní režie - poměrná část</u>					1 179 404 CZK
<u>Nakládání s odpady - poměrná část</u>					312 550 CZK
Celkem			1	18 340 580 CZK	18 340 580 CZK

Příloha č. 7 – popis Nezbytné infrastruktury

Nezbytná infrastruktura odpovídá plochám popsaným v Příloze č. 2 – Koordinační situační výkres investičního záměru. Zahrnuje veškeré urbanizační práce nezbytné pro realizaci nové zástavby v obvodu vyznačeném územním plánem pro plochu regulačního plánu RP 1, s výjimkou ploch, které jsou Obci postoupeny k veřejnému užívání.

Zahrnuje veškeré práce pro rozšíření sítí technického vybavení a ploch dopravní infrastruktury včetně finálních povrchů, uličního mobiliáře, výsadbu stromů a sadové úpravy, odvodnění a pouliční osvětlení.

SHRNUTÍ ROZPOČTU NEZBYTNÉ INFRASTRUKTURY

Kapitola	Popis	Částka
1	PŘÍPRAVA ÚZEMÍ A DEMOLICE	56.811 CZK
2	PŘÍPRAVA PŮDY	163.933 CZK
3	STAVEBNÍ PRÁCE: POVRCHY SILNIC, CHODNÍKY A OPĚRNÉ	7.045.083 CZK
4	VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	2.273.039 CZK
5	OKOLNÍ BLESKY A DOPRAVNÍ ZNAČKY	192.093 CZK
6	ZAVLAŽOVACÍ SYSTÉM	211.221 CZK
7	SADOVNICKÉ PRÁCE	401.470 CZK
8	ULIČNÍ MOBILIÁŘ A DĚTSKÁ HŘIŠTĚ	15.496 CZK
9	ZDRAVÍ A BEZPEČNOST	725.140 CZK
10	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	258.500 CZK
	Celkem	11.342.786 CZK

Příloha č. 8 – Harmonogram realizace Nezbytné infrastruktury

Veškeré urbanizační práce zahrnuté v Nezbytné infrastruktuře budou provedeny během první etapy výstavby v souladu s Regulačním plánem, tj. do konce roku 2032.

RP 1 KVĚTNICE – BILANCE

PŘEHLED PLOCH – vč. podzemního retailu
AREAS SUMMARY – incl. retail underground

Březen 2023

Funkční plocha Zoning plan zone	Objekt Building	HPP celkem GFA total	Občanská vybavenost retail & public amenities	Bydlení residential	Parkování parking	ČPP celkem NFA total	Občanská vybavenost retail & public amenities	Bydlení residential	Parkování parking	Počet bytových jednotek No. of apartments	Velikost pozemku Plot size	Zeleň na pozemku Greenery	Index zeleně Greenery ratio
A1	1. NP / ground floor	308		308		231				1			
	2. NP / first floor	265		265		199				1			
	3. NP / second floor	205		205		154				1			
	4. NP / third floor	91		91		68							
	Mezisoučet / subtotal	869	0	869	0	652				3	2518	761	0.30
A2	1. NP / ground floor	782		651	131	587				4			
	2. NP / first floor	709		709		532				4			
	3. NP / second floor	681		681		511				4			
	Mezisoučet / subtotal	2172	0	2041	131	1629				12	viz objekt A1 / see building A1		
	1. NP / ground floor	413		413		310				2			
B	2. NP / first floor	347		347		260				2			
	3. NP / second floor	347		347		260				2			
	Mezisoučet / subtotal	1107	0	1107	0	830				6	viz objekt A1 / see building A1		
C	1. NP / ground floor	1323		1323		992				6			
	2. NP / first floor	1186		1186		890				6			
	3. NP / second floor	1110		1110		833				6			
	Mezisoučet / subtotal	3619	0	3619	0	2714				18	3734	1195	0.32
D	1. NP / ground floor	1090	833	121	136	818	625			0			
	2. NP / first floor	861		861		646				4			
	3. NP / second floor	813		813		610				4			
	Mezisoučet / subtotal	2764	833	1795	136	2073	625			8	5823	1767	0.30
E	1. NP / ground floor	850		850		638				4			
	2. NP / first floor	789		789		592				4			
	3. NP / second floor	742		742		557				4			
	Mezisoučet / subtotal	2381	0	2381	0	1786	0			12	viz objekt C / see building C		
F	1. PP / underground floor	1006	1006				755			0			
	1. NP / ground floor	1344	1184	160		1008	888			0			
	2. NP / first floor	1225		1225		919				6			
	3. NP / second floor	1146		1146		860				6			
G	Mezisoučet / subtotal	4721	2190	2531	0	2786	1643			12	viz objekt D / see building D		
	1. NP / ground floor	240	240			180	180						
	2. NP / first floor	240	240			180	180						
	Mezisoučet / subtotal	480	480	0	0	360	360			0	viz objekt D / see building D		

VÝPOČET INVESTIČNÍHO PŘÍSPĚVKU PRO DOHODU O SPOLUPRÁCI
(Investment contribution calculations for cooperation agreement)

		Podle návrhu v Zásadách spolupráce As proposed in Principles of Cooperation	
Sazba příspěvku (Contribution rate)		30 %	70 %
Sleva (Discount)	20 %	3 000 CZK	
		2 400 CZK	

	Oblast m2 (Area)	Investiční příspěvek (Investment Contribution)	Nepeněžní plnění (Non Cash consideration)	Peněžní plnění (Cash consideration)	Mezisoučet (Subtotal)	Kumulovaný součet (Accumulated total)
FÁZE I (Phase I)						
PHASE I	14588	35 011 200 CZK				
FÁZE II (Phase II)	6000	14 400 000 CZK				
FÁZE III (Phase III)						
PHASE I	4148	9 955 200 CZK				
CELKEM (Total)	24736	59 366 400 CZK				
				23 977 180 CZK	23 977 180 CZK	23 977 180 CZK
			18 340 580 CZK		18 340 580 CZK	42 317 760 CZK
				10 080 000 CZK	10 080 000 CZK	52 397 760 CZK
				6 968 640 CZK	6 968 640 CZK	59 366 400 CZK
				18 340 580 CZK	41 025 820 CZK	
Mezisoučet (Subtotal)					59 366 400 CZK	

První splátka šest měsíců po schválení regulačního plánu
 (First Instalment six months after approval of Regulatory Plan)
 Druhá splátka po dokončení I. etapy Předání veřejných prostranství obci.
 (Second Instalment upon completion of Phase I. Hand over of public spaces to municipality)
 Třetí splátka tři měsíce po nabytí právní moci stavebního povolení II. etapy
 (Third Instalment three months after building permit of Phase II becomes effective)
 Čtvrtá splátka tři měsíce po nabytí právní moci stavebního povolení III. etapy
 (Fourth Instalment three months after building permit of Phase III becomes effective)

Poznámka: Peněžní plnění za první splátku představuje zůstatek celkové platby snížený o nepeněžní plnění za I. fázi a peněžní plnění za II. a III. fázi.
 (Note: The cash consideration for the First Instalment is the balance of the total payment minus the Non Cash of Phase I and the Cash consideration of Phases II and III)

Způsob užívání / Uses 1. nadzemní podlaží / Ground floor



Způsob užívání / Uses 2. nadzemní podlaží / First floor



Způsob užívání / Uses 3. nadzemní podlaží / Second level



Způsob užívání / Uses 4. nadzemní podlaží / Third level



Způsob užívání / Uses 1. podzemní podlaží / Basement

