



.j.: 522/2023

**Alcala Partners s.r.o.**  
**I O: 08988510**  
**Malešická 2855/2b**  
**130 00 Praha 3 fibřkov**

Květnice dne 30. května 2023

**V c: Vyjádření obce Květnice k předloženému návrhu regulačního plánu společnosti Alcala partner s.r.o.**

Vážený pane Cesidio,

dne 4.5.2023 jsme obdrželi návrh regulačního plánu (RP) kterému předkládáme podmínky specifikované v tomto dokumentu. Obec i nadále deklaruje vliv rozvíjet lokality P02 a P03, a to formou kombinace bytové zástavby, veřejné a občanské vybavenosti a veřejných prostor, nicméně v souvislosti se studií předloženou investorem Obec Květnice plánuje úpravy v regulačním plánu před jeho finálním vypracováním.

Obec preferuje konsenzuální úpravu zadání jako kompromis mezi požadavky obce a investora.

**Souhrn úprav v bodech:**

- změnit jednotlivé objekty, zejména předložený
- upravit regulativy
- změnit objemu
- tvary jednotlivých objektů
- zachovat Krýžovou vilu
- promítnout požadavky referenda
- dodefinovat veřejnou vybavenost
- díle úpravy předloženého generelu
- úpravy zadání regulačního plánu a z toho plynoucí úpravy návrhu

Obec je vázána referendem, které určuje podmínky pro regulaci území. Proto je zadání regulačního plánu třeba upravit, aby bylo možné výsledky referenda do regulačního plánu zahrnout.

Dále Obec plánuje úpravu některých regulativ, které povedou ke kvalitnějšímu prostředí v centru obce.



Regulativy navrhujeme rozdělít na jednotlivá území, aby bylo možné dostatečně definovat regulativy pro centrální výstavbu v historické stopě hospodářského dvora, a naopak umožnit větší volnost v ostatních plochách.

Zároveň rozdělíme regulativy pro jednotlivá území by mělo cíleně podpořit a vyřadovat různé typy architektonické zástavby objektů.

Obec preferuje, aby regulační plán a úpravy studie zajistily ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v celém území nebo při jeho okraji, kterými jsou zejména:

stavební objekty bývalého statku;

urbanisticky hodnotný prostor v této sídla;

plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;

Mlýnský rybník jako významný krajinný prvek, součást ÚSES;

cenná kulturní krajina;

zachování vzrostlé zeleně na východní polovině pozemku parc. č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy;

Dále plánujeme o úpravy vedoucí k naplnění opatření k ochraně znaků a hodnot území dle Vyhodnocení krajinného rázu konkrétně respektování stopě dochované typické urbanistické struktury, je opatření plánujeme zachovat historickou stopu hospodářského dvora. Navrhujeme stanovit tvarové a hmotové parametry tak, aby odpovídaly historickému hospodářskému dvoru.

## **Navrh úprav regulativ pro objekty ve stopě p vodního hospodářského dvora v ploše P02**

Sklon střeš - 42°-45°, tvar střeš sedlové, bez valeb, polovaleb, mansard atd., krytina skládaná.

Zásahy jdoucí mimo objem střeš (např. vikýře) budou maximálně do 30% délky střešní hrany na střeších obrácených do náměstí a 40% délky střešní hrany na střeších obrácených jinam.

Zásahy jdoucí do objemu střeš (např. terasy) jsou vyloučeny.

Oplocení je dostatečně se samostatně definováno podmínkami prostorového uspořádání v ÚP. Je třeba dodefinovat podmínku, která se nesmí zizovat u bytových domů.

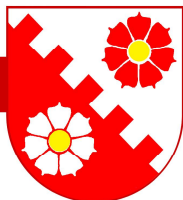
Max. výšku hřebene vydefinovat s ohledem na naplnění podmínky sklonu střeš 42°-45°

Respektovat typické znaky p vodních stavení:

Nepokračovat současně vnitřní rozměry stavení hospodářského dvora (s možnými drobnými odchylkami).

Jednoduché objemové řešení, odpovídající stávajícím hospodářským stavením (jednoduchý kvádr dosedající na terén se sedlovou střešou).

Každý z objektů řešit jako jeden kompaktní dům, bez objemového traktování, uskupování jednotlivých sekcí apod.



Zachovat princip dosednutí objektů na terén, který má jednotnou nivelitu (domy na terén nekopírují a výškově po terénu nestoupají).

Typy objemů nejené, hladké, kolmé na hřebenu.

Fasáda primárně plošná, s pravidelným rytmem opakování jednotlivých prvků.

Využívat prvky tradiční středověké hospodářské zástavby.

### **Návrh úprav regulativ pro objekty mimo stopu historického hospodářského dvora v ploše P02**

Sklon stěch - 42°-45°, tvar stěch sedlové, bez valeb, polovaleb, mansard atd., krytina skládaná.

Zásahy jdoucí mimo objem stěchy (např. vikýře) budou maximálně do 40% délky stěhové hrany.

Zásahy jdoucí do objemu stěchy (např. terasy) budou maximálně do 20% délky stěhové hrany.

Oplocení je dostatečně se sebou definováno podmínkami prostorového uspořádání v ÚP. Je třeba dodefinovat podmínku, která se nesmí zizovat u bytových domů.

Max. výška hřebene vydefinovat s ohledem na naplnění podmínky sklonu stěch 42°-45°

Objekty budou svou hmotou, objemem a rozměry, menší, drobnější tak, aby nekonkurovaly objektům respektujícím a odkazujícím na stopu původního hospodářského dvora.

### **Návrh úprav regulativ pro objekty v ploše P03**

Sklon stěch - 35°-45°

Max. výška hřebene vydefinovat s ohledem na naplnění podmínky sklonu stěch 35°-45°

### **Navrhujeme další úpravy zadání:**

Změnit objem a plochu zástavby.

Obec je připravena k jednání s investorem nad se sebou a rozsahem této úpravy a to buď formou stanovení koeficientu zastavěných ploch, koeficientu zeleně a koeficientu podlažních ploch, nebo najít kompromis přímo nad konkrétními objekty.

Ze zadání RP z výše uvedených rozhodnutí, které regulační plán nahradí vyjmout rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, polyfunkčních domů a rodinných domů.

Pokud má RP tyto ÚR obsahovat, je nezbytné, aby se s obcí do detailu dané obsahem stupně ÚR doladily všechny dotčené objekty, a to již ve fázi regulačního plánu, což jeho zpracování časově prodlouží.

Doplnit do zadání regulačního plánu podmínky plynoucí z referenda.



Doplnit a vylenit konkrétní plochy pro vešnou vybavenost v partech objekt ve stop hospodá ského dvora (odstranit vešnou vybavenost uprost ed nám stí, které považujeme za zásadní ponechat volné)

Navrhnout jiné e-ení likvidace de-ových vod. Navrhované e-ení odvodu povrchových, de-ových vod v hrázi Mlýnského rybníka není p ípustné ani realizovatelné. Preference je retence a zasakování na dot ených pozemcích.

Obec pofladuje zachování historické studny ve stávajícím par íku budoucího nám stí.

Zpracovat stávající ohradní ze historického statku do návrhu s jejím alespo áste ným zachováním.

Zachování Krýzovy vily je nadále nepodkro itelný pofladavek obce. Vytvo ení centrálního vešného prostoru s navázanými obchody a slufbami vnímáme jako pozitivní aspekt návrhu. Takto navržený vešný prostor má potenciál stát se novým p írozeným centrem obce.

P estofle objekt G nesouvisí s p vodním hospodá ským dvorem, jeho umíst ní je zásadní pro vytvo ení a definici nov vznikajícího nám stí / návsi. D m G sice nerespektuje p vodní umíst ní hospodá ských stavení, ale v kontextu generelu urbanisticky dotvá í a uzavírá nám stí /návés a proto je na d m G nutné vztahovat totofné pofladavky a parametry, jako na novostavby, které by m ly respektovat historickou stopu hospodá ského dvora. Dále je tudífl posuzován stejn , jako novostavby na základech p vodního hospodá ského dvora.

Navržené objekty E a C jsou svou hmotou objemem a rozm ry blízko objekt m, které vycházejí í navazují na p dorys barokního dvora (D a F). Navrhujeme proto tyto objekty rozdlít na n kolik men-ích, nap , solitérní vila domy. Objekty nesoucí stopu p vodního hospodá ského dvora se tak dostanou do p írozen j-ího kontextu a budou lépe respektovat stopu p vodního dvora.

Nezbytné je do e-it pás zelen podél Mlýnského rybníka tak, aby byl vešný. Obec je p ípravena hledat kompromis mezi pofladavkem na maximalizaci vešného prostranství a zelen s pofladavkem investora umístít do projektu i soukromou zele .

Obec navrhuje úpravu architektonického e-ení tak, aby navrhovaná zástavba byla v obci mén cizorodá a byla více v souladu s architektonickými a urbanistickými hodnotami území. Pro dosažení souladu s architektonickými hodnotami navrhujeme objekty po architektonické stránce upravit tak, aby jednotlivé budovy byly architektonicky r znorod j-í a zároveň respektovaly typické prvky a tvarosloví st edo eského centra vesnice (i kdyby to bylo p enesen nebo moderní interpretací t chto prvk ). V té samé souvislosti obec navrhuje hledat jiné e-ení jednotlivých objekt tak, aby reagovaly hmotov a objemov lépe na okolní prost edí, ve kterém se nachází i na sebe navzájem.

U dvojdom upozor ujeme na malé odstupky mezi jednotlivými dvojdomy. V n kterých p ípadech je vý-ka sousedících dom v t-í, ne fl je vzdálenost mezi nimi.

Souhlasíme s navrženou úpravou vedení komunikace 01212 (ulice na Ladech). Navrhujeme v rámci zpracovávání dot ené ásti ve stupni ÚR detailn jí e-it zklidn ní komunikace p í pr chodu nám stím, vjezdy do garáflí a parkovací plochy, tak, aby tyto utilitární funkce do nám stí zasahovaly co nejmén , ideáln umístít zcela mimo nám stí.

Obec navrhuje spole né jednání nad úpravou návrhu, kde by bylo mofno dojít ke kompromisním e-ením v jednotlivých bodech a finální shod . Jsme p esv d ení, fle



# OBEC KVĚTNICE

Obecní úřad Květnice, K Dobročovicům 35, 250 84 Sibiřina \* tel.: 281 982 108

spoluprací lze dosáhnout kvalitního výsledku jak pro obec, tak pro investora. V našem společném úsilí nalezneme takové řešení, které bude v souladu s ÚP, přijatelné ve veřejnosti a zároveň zajímavé pro Vás jakožto investora.

í í í í í í í í í í  
Stanislav Plocek,  
**starosta**