

# Dohoda o spolupráci

podle ust. § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Statutární město Kladno

IČO: 00234516

se sídlem: nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno,

zastoupené Mgr. Františkem Burešem – statutárním náměstkem primátora

na straně jedné (dále jen „**Město Kladno**“)

a

VERONEX a.s.

IČO: 452 73 201

se sídlem: Rudolfovská tř. 202/88, České Budějovice 4, 370 01 České Budějovic

zastoupená Mgr. Janem Petříkem – předsedou představenstva

na straně druhé (dále také jen „**Investor**“)

uzavřely níže uvedeného dne následující

dohodu o spolupráci:

## I.

### Úvodní ustanovení

- Investor je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2845/2, o výměře 2838 m<sup>2</sup>, k.ú. Kročehlavy, jehož součástí je budova č.p. 2716, část obce Kročehlavy, stavba občanské vybavenosti – *Obchodní centrum META* (dále také jen „**Pozemek Investora**“)
- Investor má v úmyslu realizovat „*Projekt Hřebečská*“ na místě stávajícího *Obchodního centra META*, v jehož rámci má proběhnout
  - úprava stávajícího obchodního centra s nástavbou bytového domu (dále jen „**Objekt**“),
  - využití části pozemku parc. č. 2845/1, k.ú. Kročehlavy, o výměře cca 200 m<sup>2</sup> ve vlastnictví Města Kladna a
  - vybudování podzemních garáží souvisejících s **Objektem** pod částí pozemku parc. č. 2845/1, k.ú. Kročehlavy ve vlastnictví Města Kladna (dále jen „**podzemní garáže**“) a obnovení povrchu této části pozemku

(dále také jen „**Záměr**“ nebo „**BD Hřebečská**“).

Záměr je blíže specifikován v *Architektonické a ověřovací studii investičního záměru přestavby OC META „Hřebečská – Kladno“*, vypracované společností Studio acht, spol. s r.o. 11/2023, která tvoří Přílohu č. 1 k této dohodě.

Rozsah dotčení pozemku parc. č. 2845/1, k.ú. Kročehlavy (dále jen „**Pozemek Města**“), vyplývá ze situace zakreslené do katastrální mapy, která tvoří Přílohu č. 2a a 2b k této dohodě.

- 3. Podle regulativů platného znění Územního plánu Kladno, tj. Územní plán Kladno po změnách č. 1A, 1B, 1C, 1D, 2 a 3 (dále jen „ÚP Kladno“) je Pozemek Investora dle odst. 1 tohoto článku zařazen do plochy *OM – Občanské vybavení - komerční zařízení*.
  - 4. Investor podal dne 20. 12. 2023 návrh na pořízení změn ÚP Kladno, který obsahuje žádost, aby byl Pozemek Investora zařazen do funkční plochy *SM – Plochy smíšené obytné - městské* s tím, že povolená podlažnost bude zvýšena na 12 + 1 (12 pro maximální počet úplných nadzemních podlaží + 1 pro možná ustoupená podlaží) jako mají sousední panelové domy (dále jen „**Žádost o změnu ÚP Kladno**“).
- Kopie Žádosti o změnu ÚP Kladno tvoří **Přílohu č. 3** k této dohodě.
- 5. Účastníci mají v úmyslu touto dohodou sjednat podmínky, za kterých Město Kladno umožní realizaci projektu BD Hřebečská na Pozemku Investora a na příslušných částech Pozemku Města, tj. na částech uvedených výše v odst. 2, písm. b) a c) tohoto článku.

## II.

### Převod části Pozemku Města pro povrchová stání

- 1. Účastníci se dohodli, že Investor na výzvu Města Kladna uzavře kupní smlouvu, jejímž předmětem bude úplatný převod části Pozemku Města dle čl. I odst. 2, písm. b) této dohody, o předpokládané výměře cca 200 m<sup>2</sup>, z Města Kladna na Investora s tím, že kupní cena za převáděnou část Pozemku Města bude činit **12.000,- Kč** (slovy: **dvanáct tisíc korun českých**) **za m<sup>2</sup>** bez DPH (dále jen „**Kupní smlouva**“) a tato kupní cena bude zaplácena Městu Kladnu před uzavřením Kupní smlouvy.

Rozsah převáděné části Pozemku Města vyplývá ze situace, která tvoří **Přílohu č. 2a** k této dohodě a bude upřesněn na základě příslušného geometrického plánu pro rozdělení pozemku, jehož vypracování zajistí na své náklady Město Kladno a Investor se k tomu zavazuje poskytnout Městu Kladnu veškerou nezbytnou součinnost.

- 2. Město Kladno je oprávněno vyzvat Investora k uzavření Kupní smlouvy poté, co bude v souladu s podmínkami zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, zveřejněn záměr prodeje předmětné části Pozemku Města Investorovi a tento prodej bude schválen Zastupitelstvem města Kladna.  
Investor je povinen Kupní smlouvu uzavřít nejpozději do 30 dnů od doručení výzvy Města Kladna k uzavření.
- 3. Účastníci se dále dohodli, že neuzavře-li Investor Kupní smlouvu ve výše uvedené lhůtě, je Město Kladno po marném uplynutí této lhůty oprávněno od této dohody odstoupit.

## III.

### Spolupráce při změně ÚP Kladno

- 1. Účastníci podniknou společně kroky nezbytné pro projednání návrhu změny ÚP Kladno, kterou dojde ke změně využití plochy Pozemku Investora, tedy
  - pozemku parc. č. 2845/2, o výměře 2838 m<sup>2</sup>, k.ú. Kročehlavy,a to v souladu se Žádostí o změnu ÚP Kladno dle čl. I odst. 4 této dohody z funkční plochy *OM – Občanské vybavení - komerční zařízení* na plochu *SM – Plochy smíšené obytné - městské* (dále jen „**Změna Územního plánu**“).
- 2. Město Kladno uskuteční veškeré úkony a procesy, které na základě stavebního zákona může v rámci samosprávy učinit a kterých je třeba k tomu, aby bylo dosaženo Změny Územního plánu. Za tím účelem Město Kladno zejména:

- a) projedná žádost o Změnu územního plánu;
  - b) zadá Změnu územního plánu;
  - c) projedná Změnu Územního plánu; a
  - d) předloží Změnu územního plánu Zastupitelstvu města Kladno ke schválení.
3. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že Město Kladno se nemůže zavázat a touto dohodou se také nezavazuje k těm úkonům, u nichž je na základě zák. č. 128/2000 Sb., o obcích nutný souhlas Zastupitelstva města Kladna.

#### IV.

##### Realizace výstavby podzemních garáží Budoucí zřízení práva stavby

1. Investor prohlašuje, že má v úmyslu vybudovat na části Pozemku Města v rozsahu vymezeném v **Příloze č. 2b** k této dohodě podzemní garáže o jednom nebo více podzemních podlažích.
2. Účastníci se dohodli, že poté, co nabude účinnosti příslušné opatření obecné povahy, kterou se přijímá Změna Územního plánu dle čl. III odst. 1 této dohody, spolu uzavřou smlouvu o právu stavby, jejímž předmětem bude právo Investora zřídit pod povrchem Pozemku Města v rozsahu dle **Přílohy č. 2b** k této dohodě stavbu podzemních garáží o jednom nebo více podzemních podlažích, a to jako věcné právo k věci cizí, a dále podmínky vzájemného vypořádání při převodu nebo zániku práva stavby (dále jen „**právo stavby**“ a „**smlouva o právu stavby**“).

Smlouva o právu stavby bude obsahovat mj. podmínky sjednané v tomto článku této dohody.

3. Účastníci se dohodli, že právo stavby bude zřízeno na dobu 99 let.
4. Město Kladno bere na vědomí, že po dobu realizace výstavby podzemních garáží nebude možné užívat parkovací stání na povrchu dotčené části Pozemku Města.
5. Investor se zavazuje po dokončení výstavby podzemních garáží uvést povrch Pozemku Města do původního stavu, včetně umístění zpevněné plochy minimálně pro stejný počet parkovacích stání jako před zahájením výstavby. V případě, že by bylo se souhlasem Městem vybudováno na povrchu méně parkovacích míst, zavazuje se investor převést bezplatně Městu vlastnické právo k jednotce (jednotkám), jež umožní parkování vozidel v rozsahu chybějících parkovacích míst.
6. Investor se zavazuje zajistit, že doba, po níž v důsledku realizace výstavby BD Hřebečská, resp. podzemních garáží, nebude možné užívat předmětná povrchová parkovací stání na Pozemku Města nepřesáhne 18 měsíců.
7. Investor se zavazuje průběžně předkládat Městu Kladno k odsouhlasení příslušnou projektovou dokumentaci pro územní a stavební řízení v části týkající se dotčení Pozemku Města a v části týkající se podzemních garáží.

#### V.

##### Realizace Záměru

1. Město Kladno tímto prohlašuje, že souhlasí s realizací Záměru, tj. s realizací výstavby BD Hřebečská na Pozemku Investora, a to za podmínky, že bude splněny podmínky dle této dohody a bude odpovídat vymezení provedenému v **Příloze č. 1** k této dohodě. Město Kladno poskytne Investorovi v příslušném řízení o povolení Záměru potřebnou součinnost.
2. Pro vyloučení pochybností účastníci konstatují, že Město Kladno se nemůže zavázat a touto dohodou se také nezavazuje k těm úkonům, u nichž je na základě zák. č. 128/2000 Sb., o obcích

nutný souhlas Zastupitelstva města Kladna (např. Změna Územního plánu dle čl. III této dohody), nebo jsou vykonávány v přenesené působnosti (činnosti dotčených orgánů).

3. Investor v této souvislosti prohlašuje, že provede realizaci Záměru, tzn. zajistí kolaudaci Záměru **do 4 let** ode dne, kdy nabude právní moci příslušné povolení Záměru, kterým se povoluje realizace záměru, nejpozději však **do 8 let** ode dne, kdy nabude účinnosti Změna Územního plánu podle čl. III odst. 1 této dohody.
4. Účastníci se dohodli, že Investor po dokončení Záměru předá Městu Kladno založenou zeleň, chodníky, veřejné osvětlení a další vybudovanou infrastrukturu na částech pozemků dotčených Záměrem, resp. převede vlastnictví k ní v souladu s podmínkami příslušné smlouvy o podmínkách při výstavbě uzavřené v souladu se *Zásadami pro výstavbu na území města Kladna – vize: Rozvojem výstavby k rozvoji města*, v platném znění, uzavřené mezi Investorem a Městem Kladnem bezprostředně po dopracování příslušné úrovně dokumentace (dále jen „**Smlouva o podmínkách při výstavbě**“).
5. Investor se zároveň zavazuje, že na své náklady zjistí existenci všech inženýrských sítí na příslušných částech Pozemku Města, které budou dotčeny realizací Záměru a zajistí na své náklady jejich případné přeložky v rozsahu nezbytném pro realizaci Záměru dle této dohody. Podrobnější podmínky budou obsaženy ve Smlouvě o podmínkách při výstavbě dle odst. 4 této dohody.
6. Podrobnější podmínky realizace veřejné infrastruktury, jež bude budována v souvislosti s realizací Záměru, budou předmětem Smlouvy o podmínkách při výstavbě dle odst. 4 této dohody.
7. Investor se zavazuje, že Záměr bude napojen na soustavu centrálního zásobování teplem (CZT), který je provozován společností TEPO s.r.o., jejímž je Město Kladno jediným společníkem.
8. Účastníci se dohodli, že Město Kladno je oprávněno od této dohody odstoupit v případě, že
  - Záměr nebude napojen na soustavu CZT v souladu s ust. odst. 7 tohoto článku; nebo
  - nejpozději **do 4 let** od dne, kdy nabude účinnosti Změna Územního plánu podle čl. III odst. 1 této dohody, nenabude právní moci příslušné povolení Záměru, kterým se povoluje realizace Záměru.

## VI.

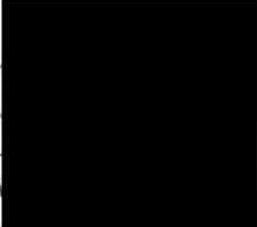
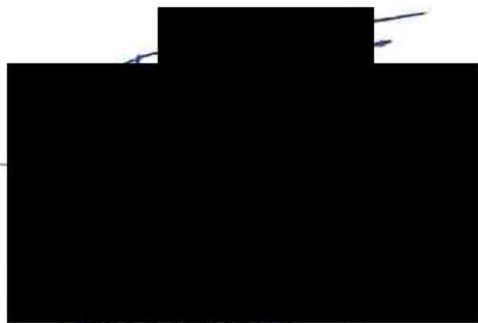
### Společná a závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je sepsána ve třech stejnopisech, z nichž jeden je určen pro Investora a po dvou stejnopisech pro Město Kladno.
2. Tato dohoda nabývá platnosti podpisem všech jejích účastníků.
3. Tato dohoda nabývá v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., *o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)*, účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
4. Uzavření této dohody schválilo Zastupitelstvo města Kladna na 16. zasedání dne 17. 6. 2024.
5. Účastníci berou na vědomí, že tato dohoda i následné dodatky k ní mohou podléhat informační povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., *o svobodném přístupu k informacím* ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., *o registru smluv*.

Žádné ustanovení této dohody nepovažují její účastníci za obchodní tajemství a podpisem této dohody bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.

6. Účastníci se dohodli, že tuto dohodu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými a vzestupně číslovanými dodatky podepsanými všemi jejími účastníky. Účastníci tímto v souladu s ustanovením § 564 zák. č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník*, výslovně vylučují možnost provádět změny nebo doplnění této dohody v jiné formě.
7. Přílohami této dohodou jsou:
  - Příloha č. 1:** *Architektonická a ověřovací studie OC META*, Studio acht, spol. s r.o., 11/2023
  - Příloha č. 2a:** Situace předpokládaného rozsahu prodávané části Pozemku Města
  - Příloha č. 2b:** Rozsah dotčení pozemku Města podzemními garážemi
  - Příloha č. 3:** Žádost o změnu ÚP Kladno
8. Účastníci prohlašují, že tato dohoda byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle, dohodu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Kladně dne 15 -07- 2024

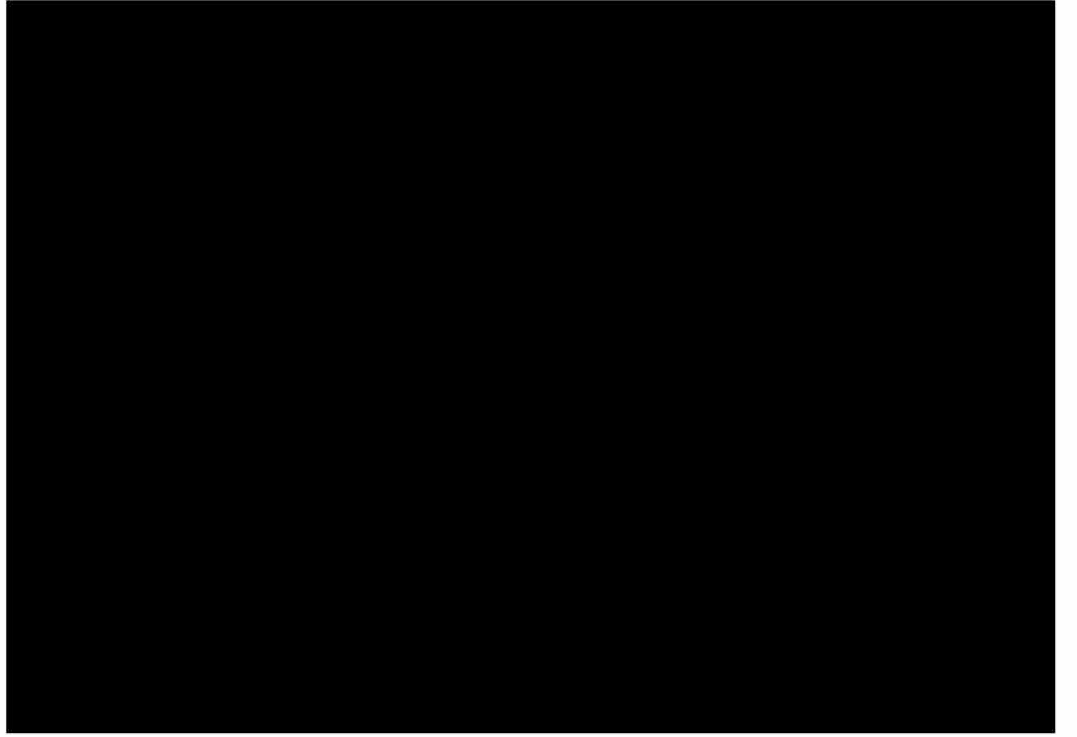


Mgr. Jan Petřík  
předseda představenstva  
INVESTOR

# Hřebečská - Kladno

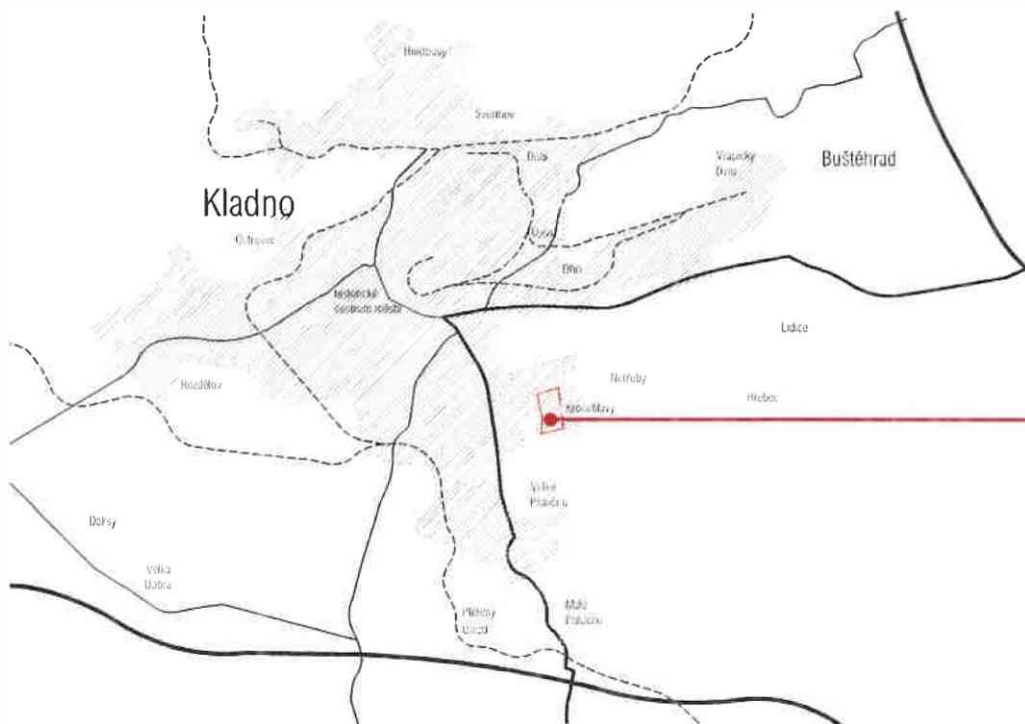
Architektonická a ověřovací studie investičního záměru přestavby OC META



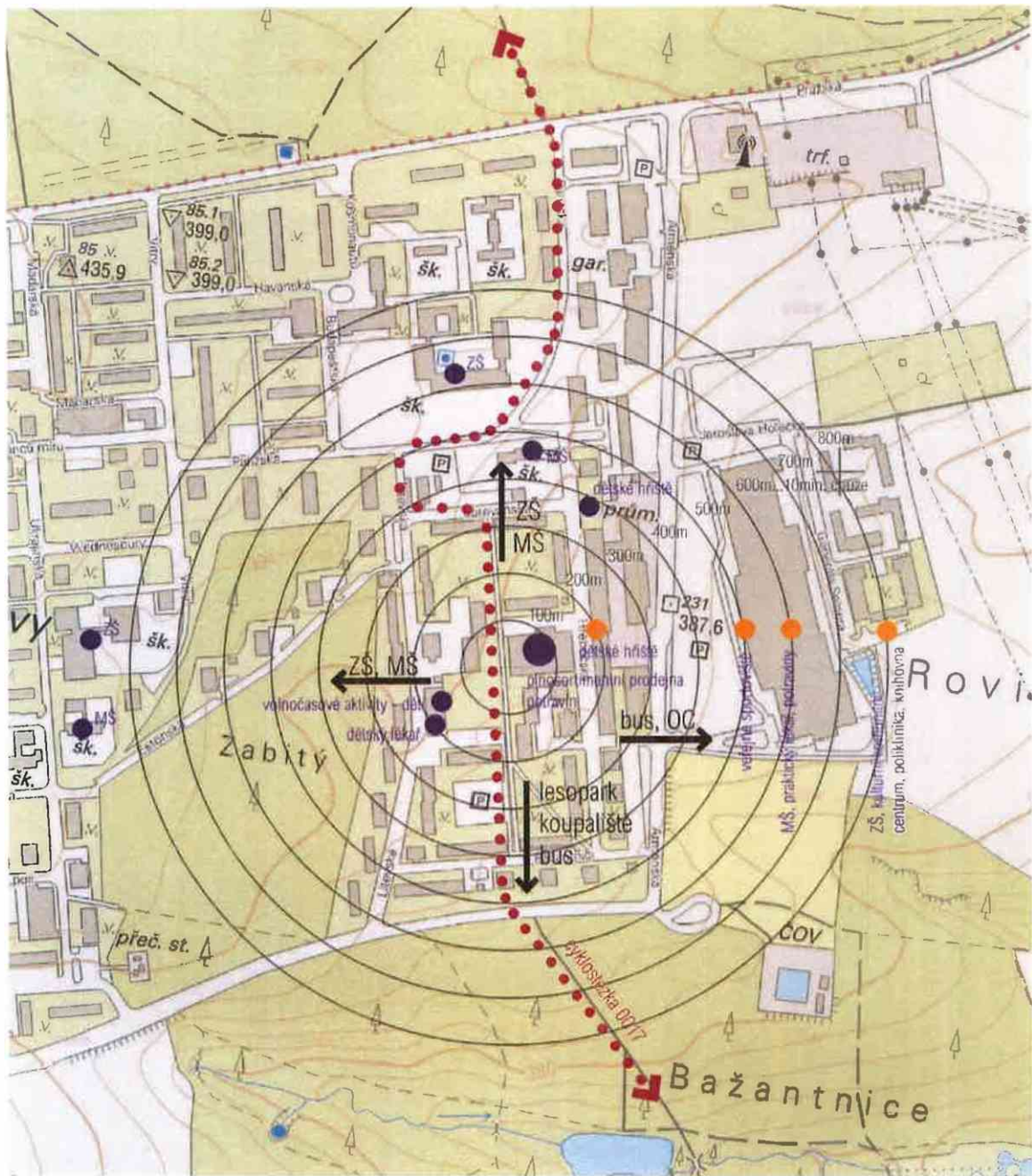


### Charakteristika současného stavu území

Stavající OC META se nachází v periferní lokalitě města Kladna, v Kročehlavech. Je situována do středu sídliště Okrsek 4. Toto sídliště tvoří panelová zástavba vznikající na konci 70.let jako poslední etapa rozsáhlé sídlištní výstavby na Kladně. Sídliště Okrsek 4 je považováno za jedno z nejhustěji osídlených sídlišť v ČR. Původně mělo fungovat jako vzorové bezbarierové sídliště. Tuto funkci dnes, dá se říci, v podstatě nemá. Potýká se s mnoha problémy včetně těch typických pro hustší zástavbu z minulého století, kde chybí parkovací stání, potřebná odpadová infrastruktura a kvalitně řešený veřejný prostor včetně dětských hřišť. Je zde ale mnoho příležitostí. Středem sídliště v jeho severo-východní ose vede cyklostezka, která míjí OC META. Tato střední trasa pro pěší a cyklisty se nachází ve vzájemně propojených vnitroblocích, kde je omezená doprava silniční i doprava v křídle. Tvoří tak příležitost pro vznik živého veřejného prostoru s dostatkem služeb, které zde zatím chybí.

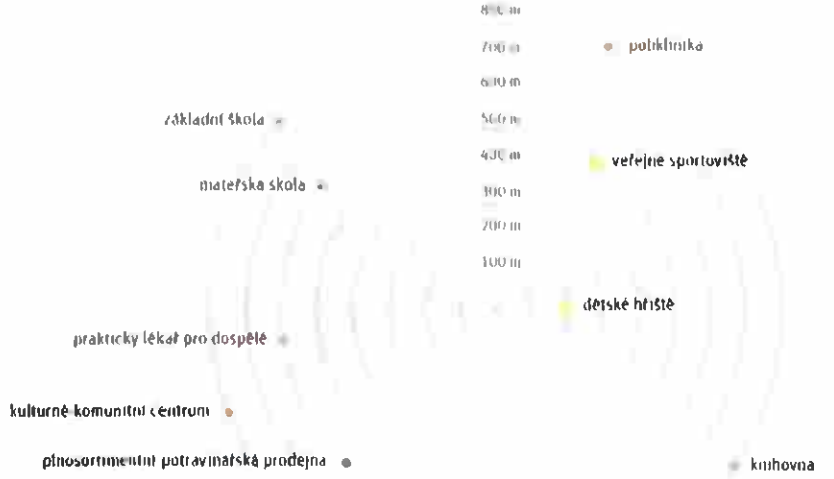






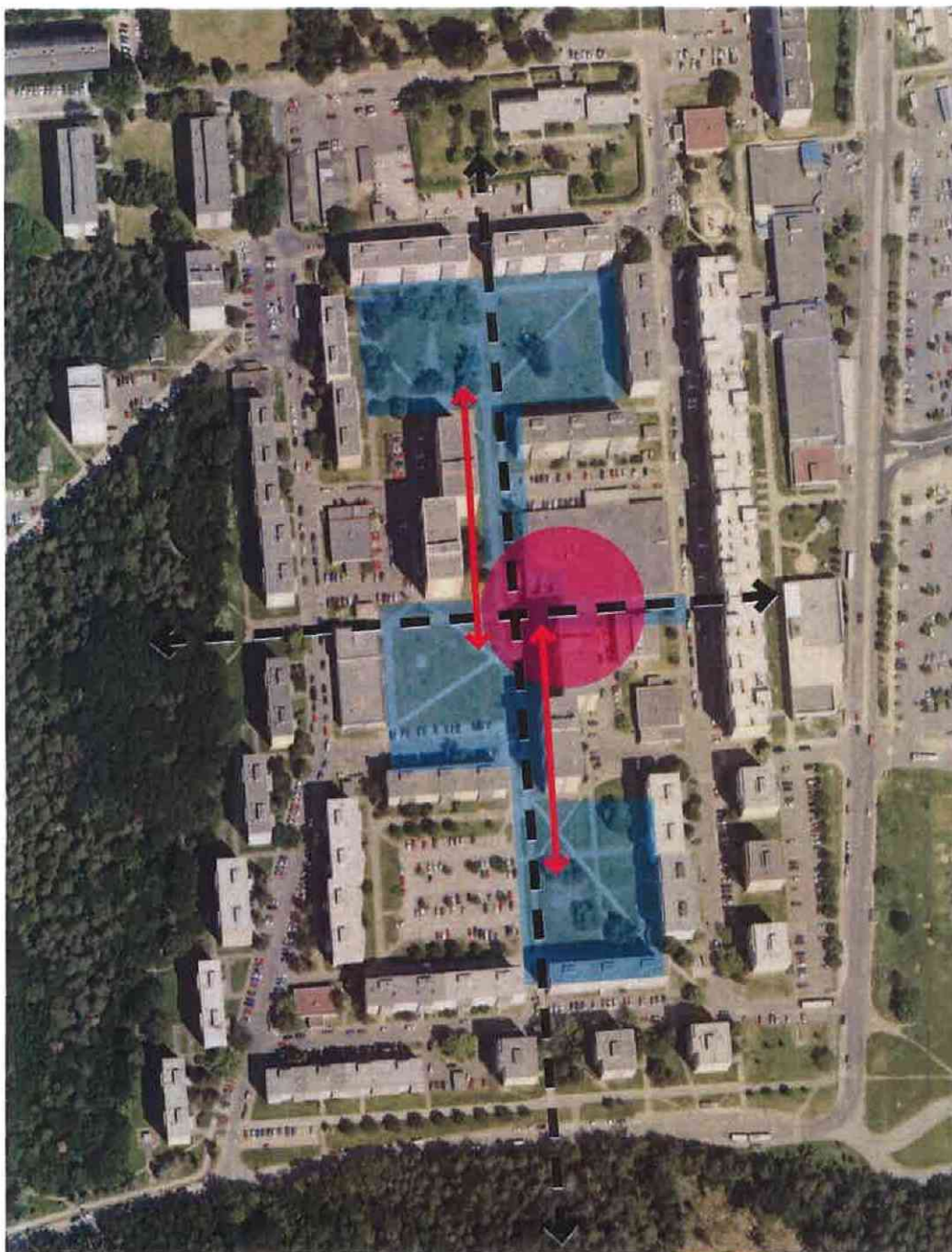
Vybavenost lokality, napojení na město

Schéma tří pěstí dostupnosti veřejné infrastruktury



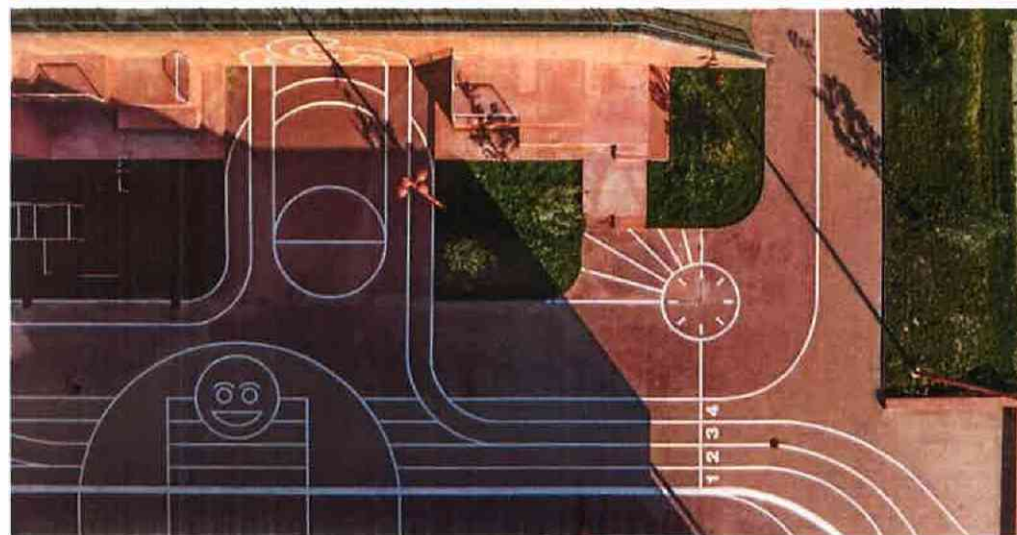
● občasná zastávka      ● okrajová zastávka

zdroj: IPR



#### Příležitosti pro sídliště Okrsek 4

- velký potenciál na trase hlavní pěší cesty skrz Okrsek 4
- přirozená pěší zóna bez kolize s automobilovou dopravou
- plochy možného rozvoje veřejného prostoru
- služby, volnočasové aktivity, komerční plochy, stravování
- odpočinková zóna, místa setkávání, parkové a vodní prvky,
- sezení, hřiště a herní prvky
- atraktivní místa - propojení s dalšími městskými částmi, propojení s lesoparkem Bažantnice
- lepší pěší napojení na zóny ZŠ a MŠ - možné protažení SJ osy
- OC META přirozeným centrem okrsku



## Územní plán

### Stávající územní plán

Dle platného územního plánu města Kladna se zapracovávají změnami 1D, který se má vydat v prosinci 2023 (dle informace, kterou poskytl Ing.arch. Ondřej Rys, uvolněný člen rady města pro oblast rozvoje města, na konci 11/2023 zaslal podklady k ještě nevydanému ÚP) je funkční plocha řešena parcely 2845/2 vedena jako OM - Občanské vybavení - komerční zařízení.

#### OM – Občanské vybavení – komerční zařízení

##### Hlavní využití

- [1] Stavby a zařízení pro maloobchodní prodej, neusici řemeslnou výrobu a nerušící služby
- [2] Stavby a zařízení pro veřejné stravování a ubytování
- [3] Stavby a zařízení pro administrativu

##### Připustné využití

- [1] Stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury sloučitelne s hlavním využitím plochy.
- [2] Veřejná prostranství, včetně parkových úprav a další sídelní zeleně, drobné architektury, vodních prvků a mobiliáře.
- [3] Místní komunikace, pěší a cyklistické cesty.
- [4] Parkovací a odstavná stání pro potřebu plochy OM, umístěna přednostně v rámci hlavní stavby.
- [5] Stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s využitím plochy.
- [6] Protipovodňová, protierozní a retenční opatření.

##### Podmíněně přípustné využití

- [1] Služební byt, pokud je součástí stavby hlavní.
- [2] Parkovací a odstavná stání pro potřebu okolního území za podmínky, že budou mít dopravní napojení odpovídající jejich kapacitě a svým provozováním nenaradí užívání pozemků, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [3] Čerpací stanice pohonných hmot, rychlonabíjecí stanice a automaty za podmínky přímého dopravního napojení ze silnice I., II. nebo III. třídy anebo z palemí místní komunikace a prokázání, že svým provozováním ani technickým zařízením nenaradí užívání pozemku, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [4] Liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud nenaradí funkci hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a nesníží kvalitu prostředí.

##### Nepřipustné využití

- [1] Objekty, stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

##### Další podmínky využití

- [1] Ve stávajících i navrhovaných lokalitách ve stanoveném zplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření.
- [2] V aktivních zónách zplavového území budou uvolněny prostory bez pevných překážek.

Nový územní plán pracuje s prostorovou regulací. V dotčeném sídlišti Úkrsek 4 v Kročehávech byly novými územními plány zafixovány výšky stávajících budov. Pro pozemek 2845/2 znamená, že přípustná podlažnost je 1+0. Územní plán zde uplatňuje nástroj *maximální podlažnost zastavby ve formátu „x+y“*, kde „x“ stanovuje maximální počet úplných nadzemních podlaží a „y“ stanovuje možná řešení nad úplnými nadzemními podlažími. Přitom „+0“ znamená bez dalších podlaží, „+1“ znamená jedno ustupující podlaží nebo podkrovi a „+P“ znamená podkrovi.

### Navrhovaná změna územního plánu

Na základě architektonické studie navrhujeme změnu využití řešene plochy posílením funkce bydlení a služeb s možností drobných nerušících provozoven a jejich provázání s obytnou lokalitou včetně rozšíření veřejného prostranství. Nový návrh uvažuje s funkcí plochou SM – Plochy smíšené obytné – městské.

#### SM – Plochy smíšené obytné – městské

##### Hlavní využití

- [1] Bydlení
- [2] Občanské vybavení

##### Připustné využití

- [1] Stavby pro trvalé bydlení
- [2] Stavby a zařízení nerušícího a uspokojivého komerčního občanského vybavení (zejména maloobchodu, stravování, nerušící řemeslné výroby a nerušících služeb, jako jsou kanceláře, ateliery, kadernictví, masáže, krejčovství, opravy oděvu a obuvi, opravy elektroniky, malé pekárny, a další srovnatelné provozovny) do 2000m<sup>2</sup> provozní plochy, neurčují-li specifické podmínky využití plochy jinak.
- [3] Vedejší stavby související s bydlením (např. garáže, přístřešky, pergoly, zahradní domky, kulturní sklenky, bazény, apod.)
- [4] Stavby a zařízení občanského vybavení pro veřejnou a výchovnou, sociální služby a péči o rodinu, společnou činnost, zdravotní služby, kulturu a církevní účely, administrativu, veřejnou správu, tělovýchovná a sportovní zařízení a ochranu obyvatelstva.
- [5] Uplatněné předzahrádky a další soukromá a veřejná zeleně.
- [6] Stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury související s využitím plochy, mimo parkovacích stání (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- [7] Veřejná prostranství včetně parkových úprav a další sídelní zeleně, drobné architektury, vodních prvků a mobiliáře.
- [8] Venkovní sportoviště pro neorganizovaný sport, dětská hřiště.
- [9] Místní komunikace, pěší a cyklistické cesty.
- [10] Parkovací a odstavná stání pro potřebu plochy SM, včetně stání umístěných ve stávkách.
- [11] Protipovodňová, protierozní a retenční opatření.

##### Podmíněně přípustné využití

- [1] Služby a provozovny sloučitelne s bydlením, které svým provozováním ani technickým zařízením nenaradí užívání pozemku, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [2] Stavby a zařízení pro maloobchod s prodejní plochou do 1500m<sup>2</sup> v plochách, kde je specifické podmínky využití plochy výslovně určení, a pouze pokud svým provozováním ani technickým zařízením nenaradí užívání pozemku, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [3] Parkovací a odstavná stání pro potřebu okolního území – pouze doplnkové k hlavnímu využití plochy a za podmínky, že tato stání budou mít odpovídající dopravní napojení a svým provozováním ani technickým zařízením nenaradí užívání pozemku, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [4] Čerpací stanice pohonných hmot a automaty pouze v jejich stávajících polohách, pokud mají přímé dopravní napojení ze silnice I., II. nebo III. třídy anebo z palemí místní komunikace a bude prokázáno, že svým provozováním ani technickým zařízením nenaradí užívání pozemku, staveb a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi, pachy a dalším znečištěním a dopravní zátěží).
- [5] Peněžní činnost (komunitní zahrádky) za podmínky, že nesnížuje pohodu bydlení v okolní obytné zástavbě.
- [6] Liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s využitím plochy, pokud nenaradí funkci hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití a nesníží kvalitu prostředí.
- [7] Uvnitř transformacních území, vymezených ve výkresu č. 1 „Výkres základního členění území“ k řešení regulačním plánem se připouští umístění ploch, staveb a zařízení veřejné infrastruktury, bydlení, rekreace a dalších, v rozsahu a za podrobnějších podmínek využití stanovených regulačním plánem.

##### Nepřipustné využití

- [1] Objekty, stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména auto bazary, vrakovna a prodej autodílů, pneuservis, sběrný a výkupny druhotných surovin, prodej slavnobin, rychlonabíjecí stanice, nové radové garáže, zařízení drive-in nebo drive-thru.
- [2] Ve stabilizovaných plochách SM, kde je stanovena maximální podlažnost zastavby 2+1, 2+P nebo musí, je nepřipustný vznik nových bytových domů.

##### Další podmínky využití

- [1] Na každý byt musí připadat alespoň jedno osobní stání.
- [2] Minimální počet odstavných stání pro velké řady je: 2 stání pro byt od 100 m<sup>2</sup> do 180 m<sup>2</sup> podlažní plochy, 3 stání pro byt nad 180 m<sup>2</sup> podlažní plochy.
- [3] Na každou provozovnu (např. atelier, kanceláře, obchod, apod.) musí připadat alespoň jedno parkovací stání.
- [4] U zastavby zahrnující 20 a více bytů je nutné prověřit, zda má byt uzavřena smlouva o spolupráci zadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.
- [5] Na pozemku rodinného domu lze umístit maximálně dvě provozovny.
- [6] Každý bytový dům musí zahrnovat různé velikosti kategorie bytů.
- [7] V aktivních zónách zplavového území budou uvolněny prostory bez pevných překážek.

#### Vysoká regulace

Stávající prostorová regulace nevyhovuje záměru nastavby, protože počítá jen s jedním nadzemním podlažím. **Navrhujeme pro parcelu 2845/2 změnu prostorové regulace z 1+0 na 12+1 jako mají sousední panelové domy.** Navrhl nepočítá s takto vysokou stavbou, protože stávající požadavky na zastínění okolních budov takoveto výšce brání. ÚP se požívá s výhledem na mnoho let a je možné, že se požadavky na hodnocení zastínění budov změní. Navrhovaná nastavba pracuje s možností budoucího navýšení podlažnosti, pokud to případně změny zákonů a norem dovolí. Navrhl změny prostorové regulace na podlažnost shodnou s okolními budovami odpovídá trendu, kdy se města spíše zahušťují, neroztahují do krajiny, a tím ji chrání, koncentrují infrastrukturu a veřejnou vybavenost do dochozích vzdáleností a minimalizují tak potřebu automobilové dopravy.

#### Minimální koeficient zeleně

Minimální koeficient zeleně se uplatňuje při umísťování staveb v urbánních blocích, vymezených ve výkrese *Prostorové uspořádání území*, a stanovuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně k celkové ploše stavebního pozemku. Požadavky na splnění koeficientu zeleně jsou uplatňovány u nově umísťovaných staveb a přístaveb stávajících staveb.

V případě navrhovaného záměru se nejedná o přístavbu, ale o nastavbu (zak.č. 263/2021 Stavní zákon, § 6 „Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje, b) přístavba, kterou se stavba podorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou“). Řešená parcela je v současné době zcela zastavěna a nedisponuje žádnými vsakovacími plochami. Lze deklarovat, že nedojde ke snížení rozsahu stávajících zelených ploch ani ke kácení vzrostlých stromů. Stávající odtokový koeficient srážkových vod nebude zhoršen, naopak dojde ke snížení odtokového koeficientu zřízením zeleně extenzivní/ intenzivní střechy. V rámci projektu bude počítáno s retencí.

Územní plán města Kladna dále zkoumá jednotlivé sídelní celky, charakter a strukturu zástavby. Pozemek 2845/2 se nachází uprostřed území sídliště Okrsek 4, v Kročehlavech. Je zařazen do kategorie S<sub>1</sub> *Sídelní zástavba*. Rozvoj zástavby je převážně dokončen, přípustné je rozšiřování půdorysu stávajících budov o 20% jejich zastavěné plochy (balkony, výtahy, apod.). Přípustné je i navýšování těchto budov, pokud je nová výška v souladu se stanovenou výškovou regulací. Umísťování parkovacích a odstavných stání ve stavech není v urbánních blocích omezeno. Pokud není ve specifických podmínkách uvedeno jinak, platí, že minimální koeficient zeleně není číselně stanoven. Zábory zeleně v urbánních blocích však musí být minimalizovány a v co největší míře musí být zachovány vzrostlé stromy. Pozemek 2845/2 se nenachází v žádné specifické zóně a platí pro něj výše zmíněná obecná poučka.

**Přesto, že Územní plán nestanovuje minimální koeficient zeleně pro parcelu 2845/2, záměr se snaží v co největší míře vyjít vstříc snaze zlepšovat klima v městském prostředí. Plochy střech budou v maximální míře zelené. Bude se jednat o kombinaci intenzivní a extenzivní zeleně. Pozemek je v současnosti stávající stavbou zcela zastavěn a nedisponuje vsakovacími a zelenými plochami na rostlém terénu. Záměr počítá s možností spolupráce s městem ve věci kultivace veřejného prostoru, kam by bylo možné umístit až 10 nových vzrostlých stromů.**

## Stavající OC META

Stavající OC META je jednopodlažní nepodsklepená budova, která vznikla společně se sídlištěm, aby plnila funkce potřebné v lokalitě. V současné době nejvíce část plochy OC zabírá supermarket. Menší podlažní plochu využívá kávičnice, prodejna knih, prodejna ležáků, drogerie a papírnictví. Všechny provozy jsou obsluhovány zařizovací rampou z ulice Hřebečské v severovýchodním rohu objektu. V současné době OC META nemají žádné parkovací kapacity. Obsluhují svoje bezprostřední okolí v dochozí vzdálenosti. Pokud by někdo přijel autem se záměrem nakupovat nebo využívat služeb OC META, musí využít některé z arkoňských stání v přílehlých ulicích nebo na rozšířených chodcových plochách, které primárně slouží místním obyvatelům.

Stavající objekt je z mnoha důvodů nevyhovující. Nodpovídá standardu současné výstavby, což se týče kvality materiálu, technologií nebo energetické náročnosti provozu.



## Navrhovaná přestavba OC META

Navrh nově podoby OC META vychází z požadavků investora na elektivnější využití stávajícího jednopodlažního objektu. Současně naplní domu zůstane zachována a bude doplněna nově o funkci bydlení. Jak už bylo zmíněno výše, záměr vyžaduje změnu aktuálně platného územního plánu města Kladna.

Vzhledem k tomu, že stávající objekt nevyhovuje standardům současné výstavby z hlediska kvality použitých materiálů, dispozitivního řešení a energetické náročnosti provozu budovy počítá se s tím, že objekt bude s největší pravděpodobností v plném rozsahu nahrazen novou budovou. Stávající hmota domu bude v půdorysném tvaru zmenšena, aby bylo možné vytvořit velkorysejší pěší plochy a veřejná prostranství, zvláště pak ze severní strany, kde v současné době neexistuje chodník mezi parkovištěm a řešeným objektem.

Naplň domu zůstává v 1NP stejná jako je dnes. Největší část půdorysu zabírá prostor pro plnosortimentní prodejnu - supermarket. Dále vzniknou stravovací kapacity typu restaurace/ kávérna. Počítá se s prostorem pro menší prodejny. Přesnější obsazení bude pak předmětem dalších stupňů rozpracování projektu. Záměr počítá s nástavbou domu o další čtyři podlaží, která budou plnit funkci bydlení. Hmotla nástavby je navržena tak, aby vyhovovala požadavkům hodnocení zastínění okolních budov a jejich pobytových místností novými stavbami (cítil tel denmi osvětlenosti roviny zasklení oken a oslunění). Nástavba bude vyznamně půdorysně zmenšena oproti hlavní hmotě 1NP. Vzniknou byty různých velikostních kategorií. Žádný z bytů nepřesáhne výměru 100m<sup>2</sup>. Celkem se předpokládá výstavba 42 bytů. Každý byt bude mít k dispozici alespoň jedno parkovací stání. Parkování s dostatečnou kapacitou bude zajištěno výstavbou podzemních garáží v 1PP, kde vznikne cca 60 parkovacích stání. Parkovací stání budou zřízena nejen pro bytové jednotky, ale i pro komerční plochy. Pripojení na komunikaci se uvažuje v místě, kde je v současné době zřízen sjezd na zásobovací rampu. Pozice pripojení na komunikaci tak zůstane zachována.

Cílem projektu je mimo jiné zkvalitnit a kultivovat nabízené služby pro obyvatele sídliště, vytvořit příležitost pro vznik živého parteru a veřejného prostoru.

### Navržené provozy a jejich kapacity

Hrubá podlažní plocha nové navrženého pětipodlažního objektu je 6757m<sup>2</sup> (celkem 9332m<sup>2</sup> v případě zřízení ZPP). V 1NP se nachází retailové plochy, 2NP až 5NP slouží bydlení. Parkování bude řešeno jedním nebo dvěma podzemními podlažími (viz dále varianty parkování). Střecha prvního podlaží bude využita z velké části pro terasy bytů ve 2NP, zbytek bude řešen jako extenzivní zelená střecha a místo pro případné a přípustné technologie.

#### Plochy retailu

činnost: vyj. retailu	výměra [m <sup>2</sup> ]
Supermarket včetně zásobování a zázemí bytů	1804,7
Restaurace	17,1
Kávérna	17,4
Prodejna	10,3

#### Plochy bytů

typ bytu	výměra [m <sup>2</sup> ]	počet bytů
Byt 3+kk	112,2	1
	112,2	2
Byt 2+kk	30,8	1
	46,8	1
	43,1	3
	40,9	3
Byt 1+kk	44,2	1
	26,1	1
	24,4	1
	24,1	17
	21,9	3
	24,2	4
	21,7	2

## Dopravní řešení a doprava v klidu

Stávající objekt OC META je napojen na komunikaci Hřebečská, odkud je přístup k zásobovací rampě pro celý objekt. Toto napojení bude zachováno, v tomto místě se uvažuje se sjezdem do podzemních garáží. Zásobování supermarketu a dalších provozoven by se dělo odstavným stáním pro zásobování v rámci existujících komunikací. Potřebný zářiv vznikne díky ustoupení nové stavby vůči stávajícímu obrysu objektu OC META nebo využitím existujících úseků na přilehlé komunikaci. Případná parkovací stání, která by musela ustoupit tomuto řešení, by byla nahrazena v rámci kapacitního parkoviště v 1PP nového objektu.

Zřízení požadovaného počtu parkovacích stání bude splněno realizací podzemních garáží v 1PP.

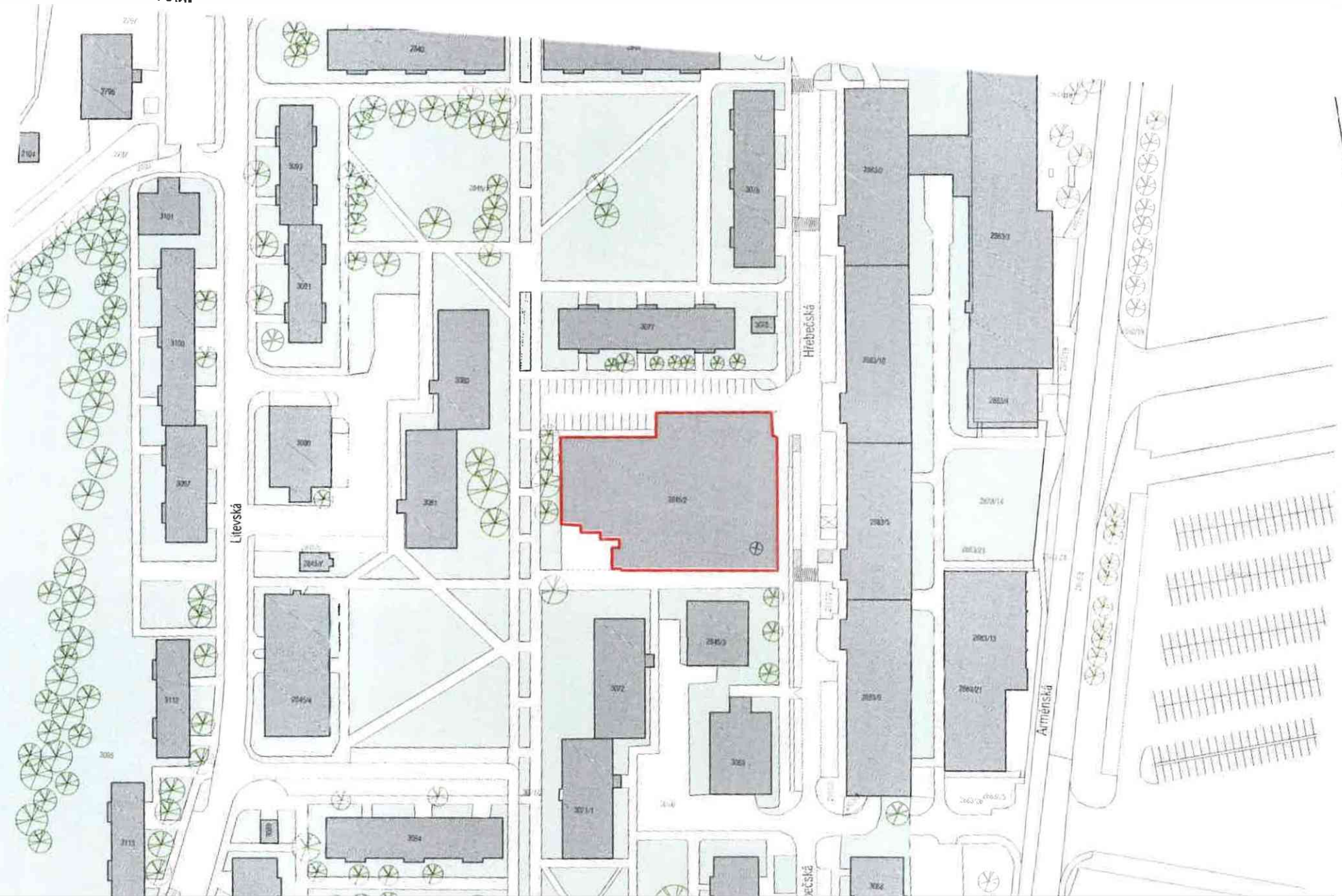
### Počet parkovacích stání pro novou naplněnou domu - NUTNĚ vybudovat

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek	Počet účelových jednotek na jedno stání	koeficient	Potřebný počet stání	
					krátkodobých %	dlouhodobých %
Obytný dům - činžovní	byt do 100m <sup>2</sup>	42	1	1		42
	byt nad 100m <sup>2</sup>	0	0,5	1		0
Obytné okruhy	obyvatel	76	20	1	3,8	
<b>CELKEM</b>						<b>45,8</b>

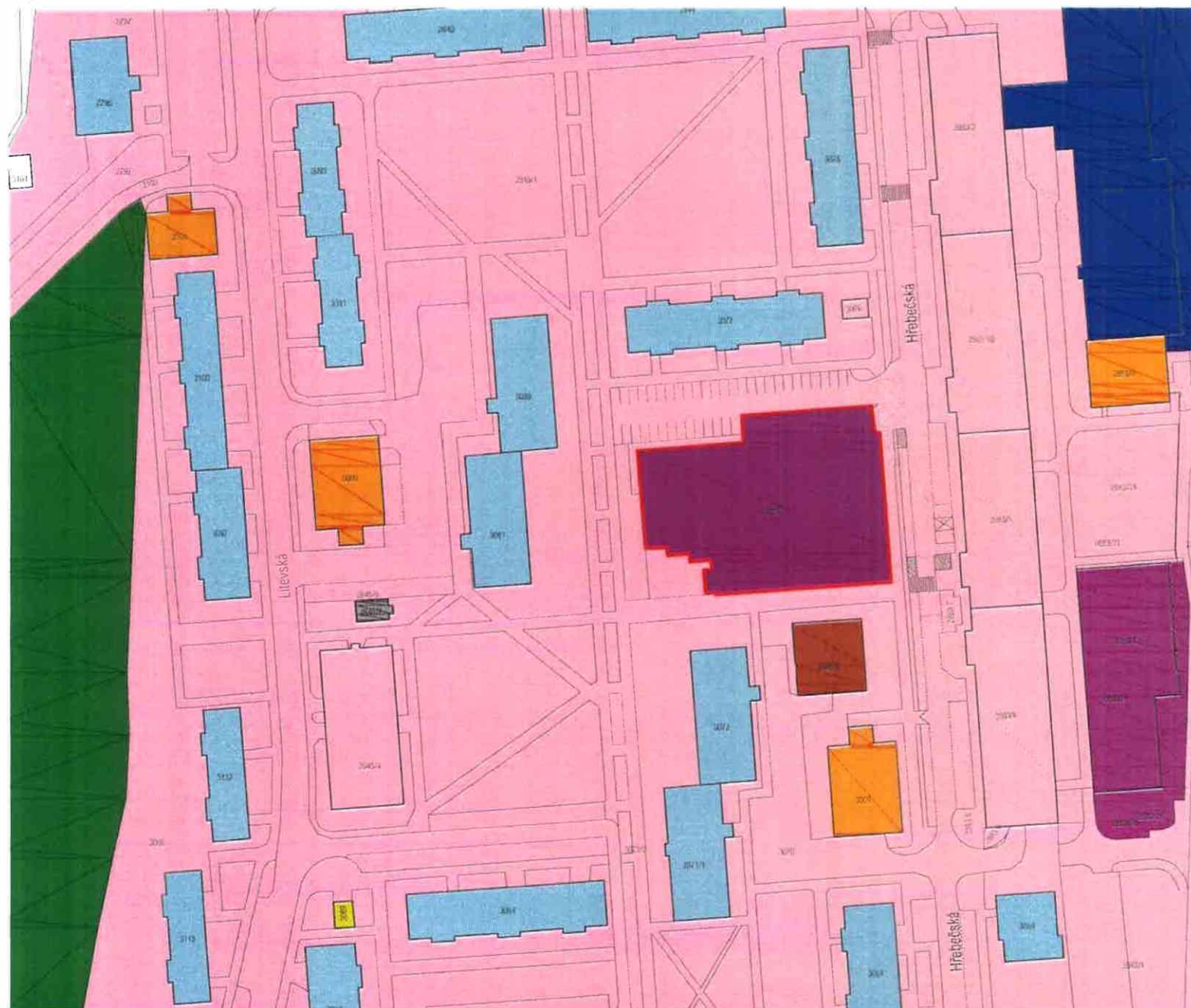
### Počet parkovacích stání již stávajících komerčních ploch 1NP - s jinou skladbou - DOPORUČENĚ vybudovat

Druh stavby	Účelová jednotka	Počet účelových jednotek	Počet účelových jednotek na jedno stání	koeficient	Potřebný počet stání	
					krátkodobých %	dlouhodobých %
nakupní středisko s potravinami do 1000m <sup>2</sup> prodejní plochy	prodejní plocha v m <sup>2</sup>	800	30	1	24	2,667
nakupní středisko s potravinami nad 1000m <sup>2</sup> prodejní plochy	prodejní plocha v m <sup>2</sup>	0	25	1	0	0
jednolokální prodejna	prodejní plocha v m <sup>2</sup>	110,6	50	1	1,991	0,221
stravování (rest. + kávérna)	plocha pro hosty v m <sup>2</sup>	200	10	1	16	4
<b>CELKEM</b>						<b>48,9</b>

SITUACE 1:1000 - STÁVAJÍCÍ STAV



SITUACE 1:1000 - MAJETKOVÁ MAPA

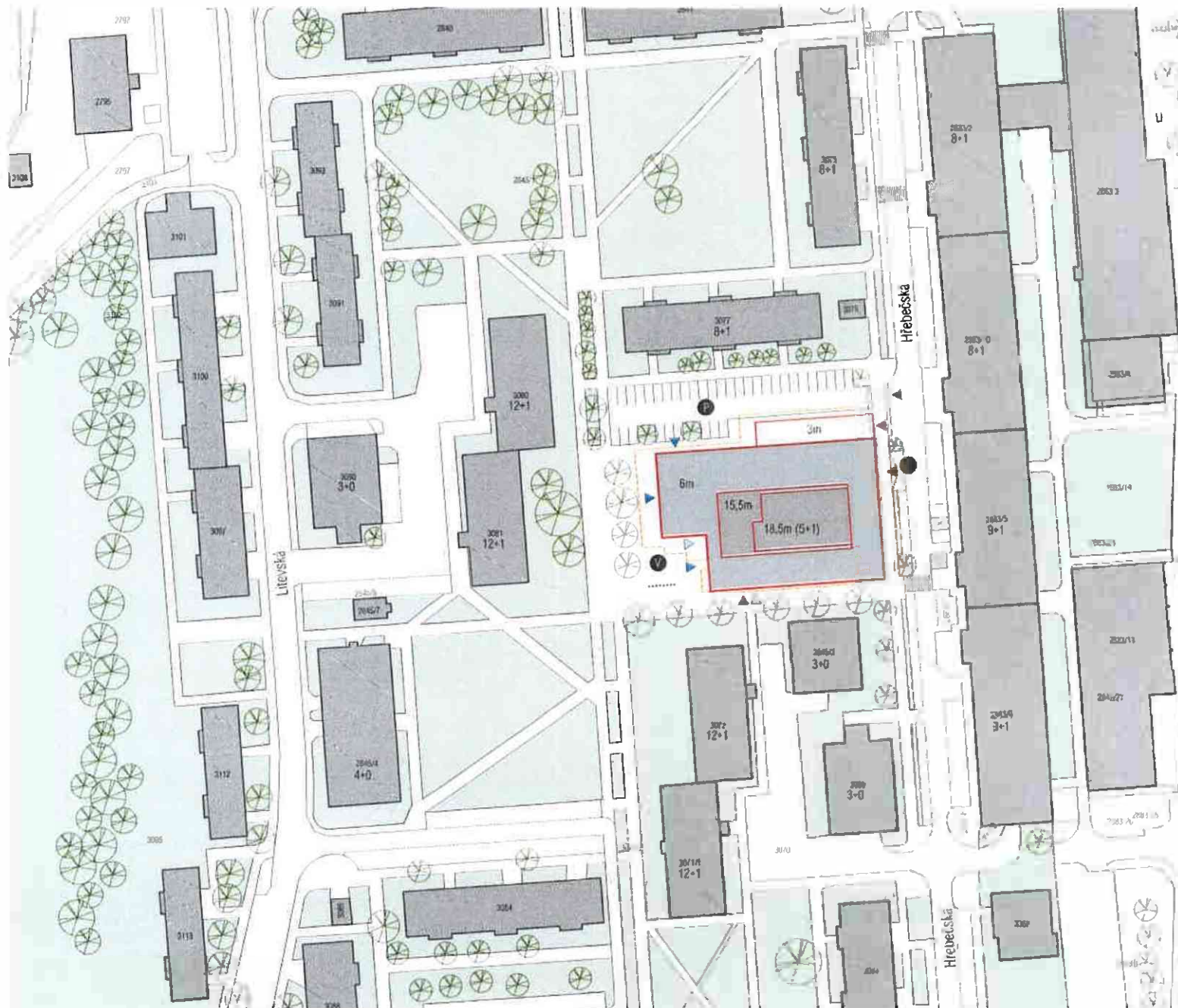


LEGENDA MAJETKOVÉ MAPY

- VERONEX a.s.  
Rudolfská 68/102, 571 01 České Budějovice
- Státní územní úřad  
nam. Arcibiskupa Pavla 14, 272 01 Hladno
- bytové domy, vlastněn společnostmi SVJ
- TEPO s.r.o. Mostecká 32/10, 272 01 Hladno
- Meta Development s.r.o.  
Libušina 216, 272 02 Hladno - Dobruška
- Čapek Jan, Přípravná 613/15, 142 00 Praha 4  
Čapčova, Mělníkova, N. Sládečnická 404/3, Praha 4
- Dolní Petr, Voklarská 39/5, 779 00 Olomouc
- CETIN s.r.o.  
Če. Kamenice 25/10, 190 00 Praha 9
- CEZ Distribuce a.s.  
Teplá 67/1/5, 400 01 Dačice
- Lesy České republiky s.p.  
Přemyslova 1106/19, 500 03 Hradec Králové

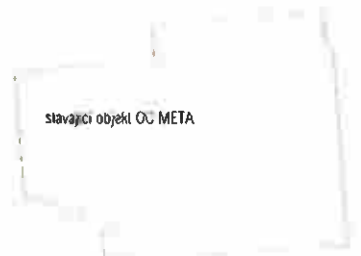


SITUACE 1:1000 - NÁVRH



LEGENDA

- ▲ vjezd - parkoviště, garáže, zásobování
- ▲ vstup - supermarket, restaurace, kavárna, prodejna
- ▲ vstup - bytový dům
- ⊙ parkoviště pro rezidenty upravené dle požadavků na šířku jízdních pruhů a velikost parkovacího stánku
- ⊙ veřejný prostor - volné prostranství na zpevněné ploše s novými stromy, vodními prvky, městským mobiliárem, posezení restaurace/kavárny
- ⊙ zásobování supermarketu
- 12+1 podlažnost stávajících budov ukotvená v ÚP





DOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU

POHLED JIŽNÍ



POHLED SEVERNÍ



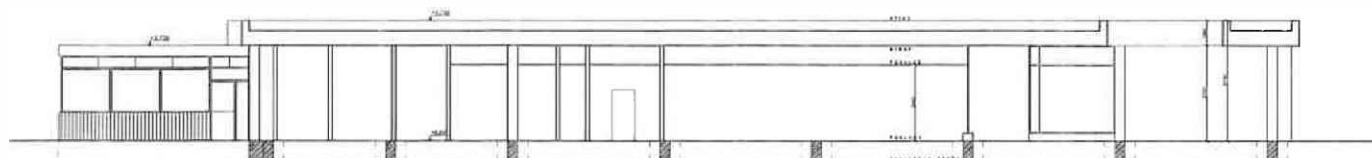
POHLED ZÁPADNÍ

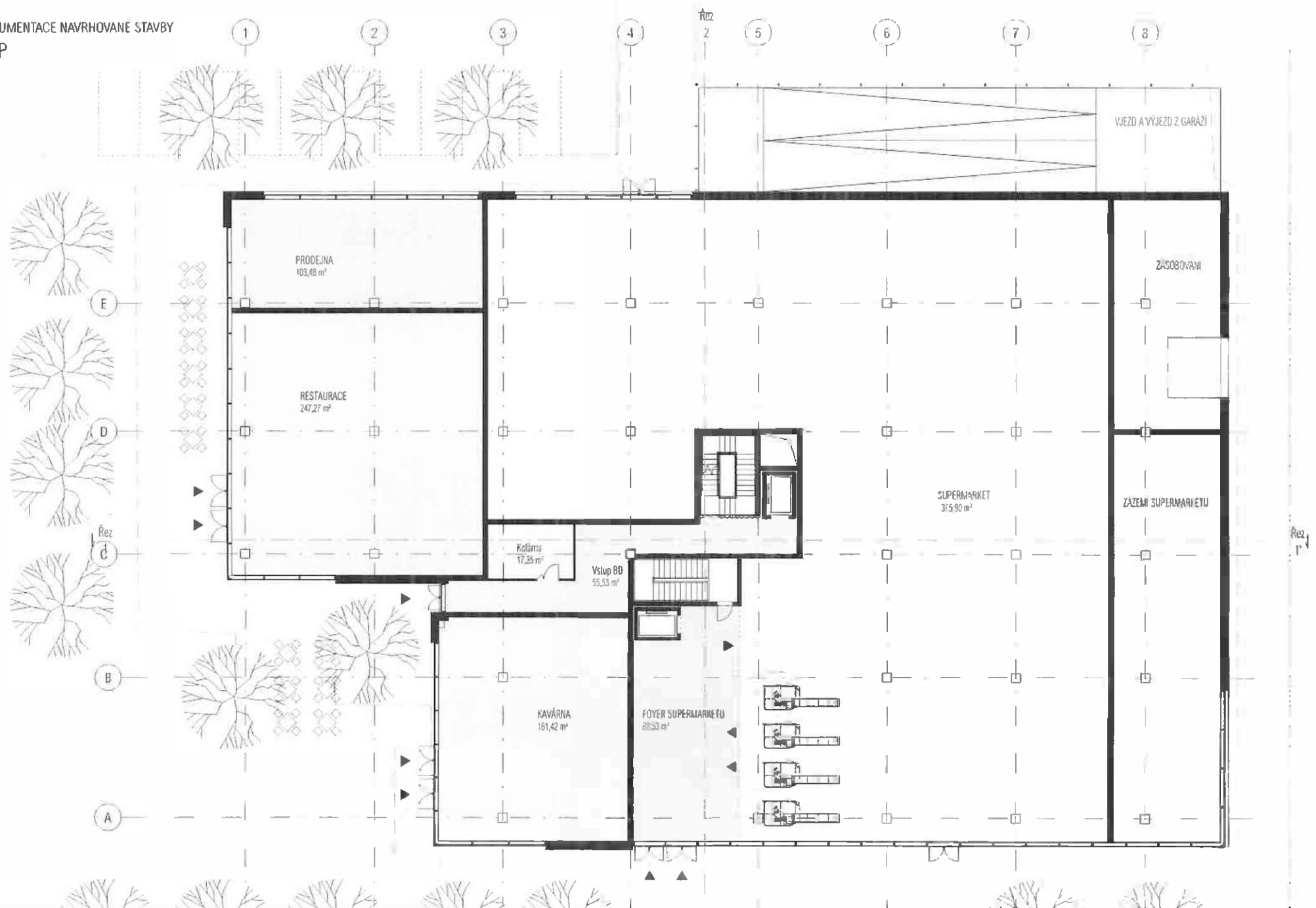


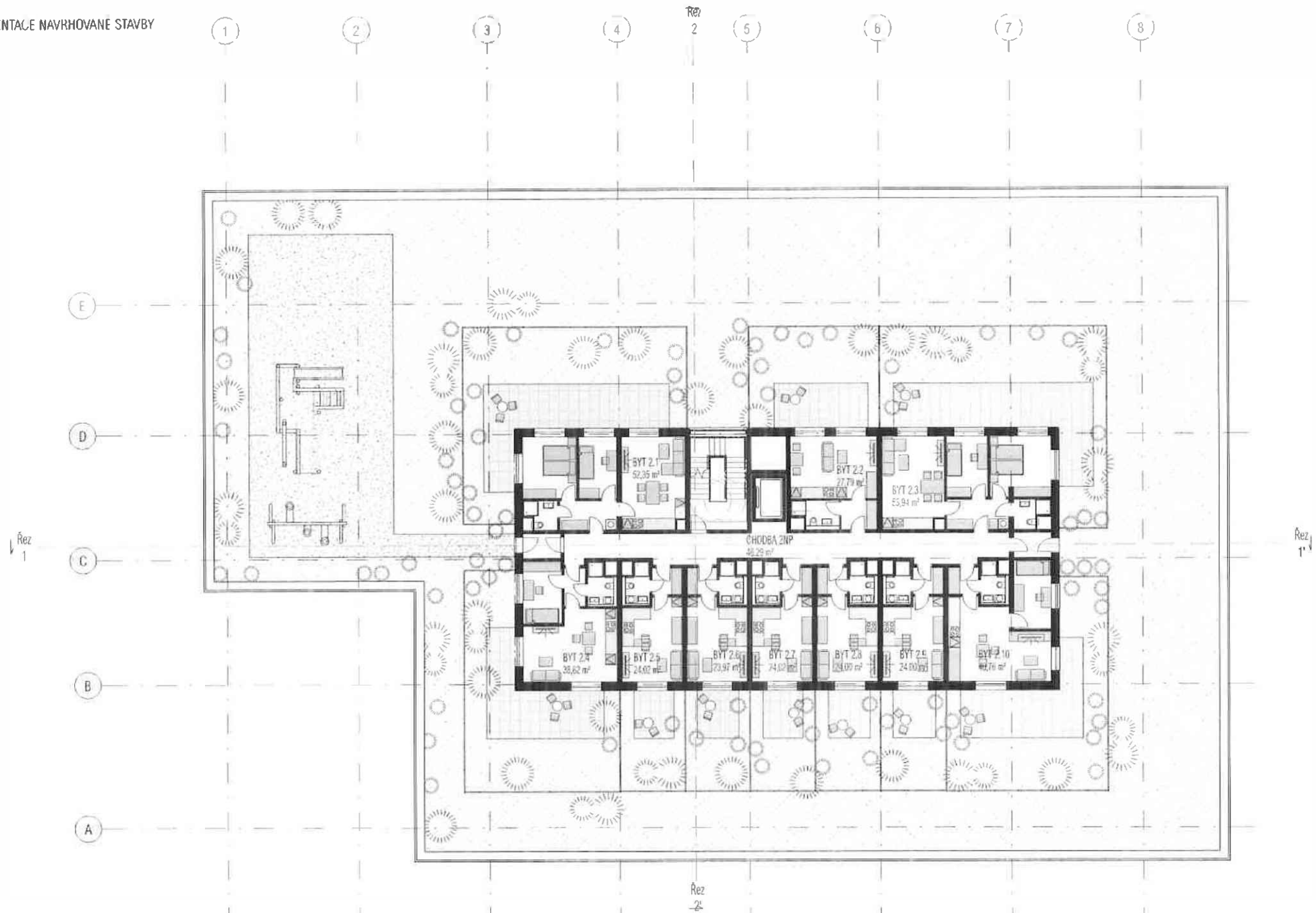
POHLED VÝCHODNÍ



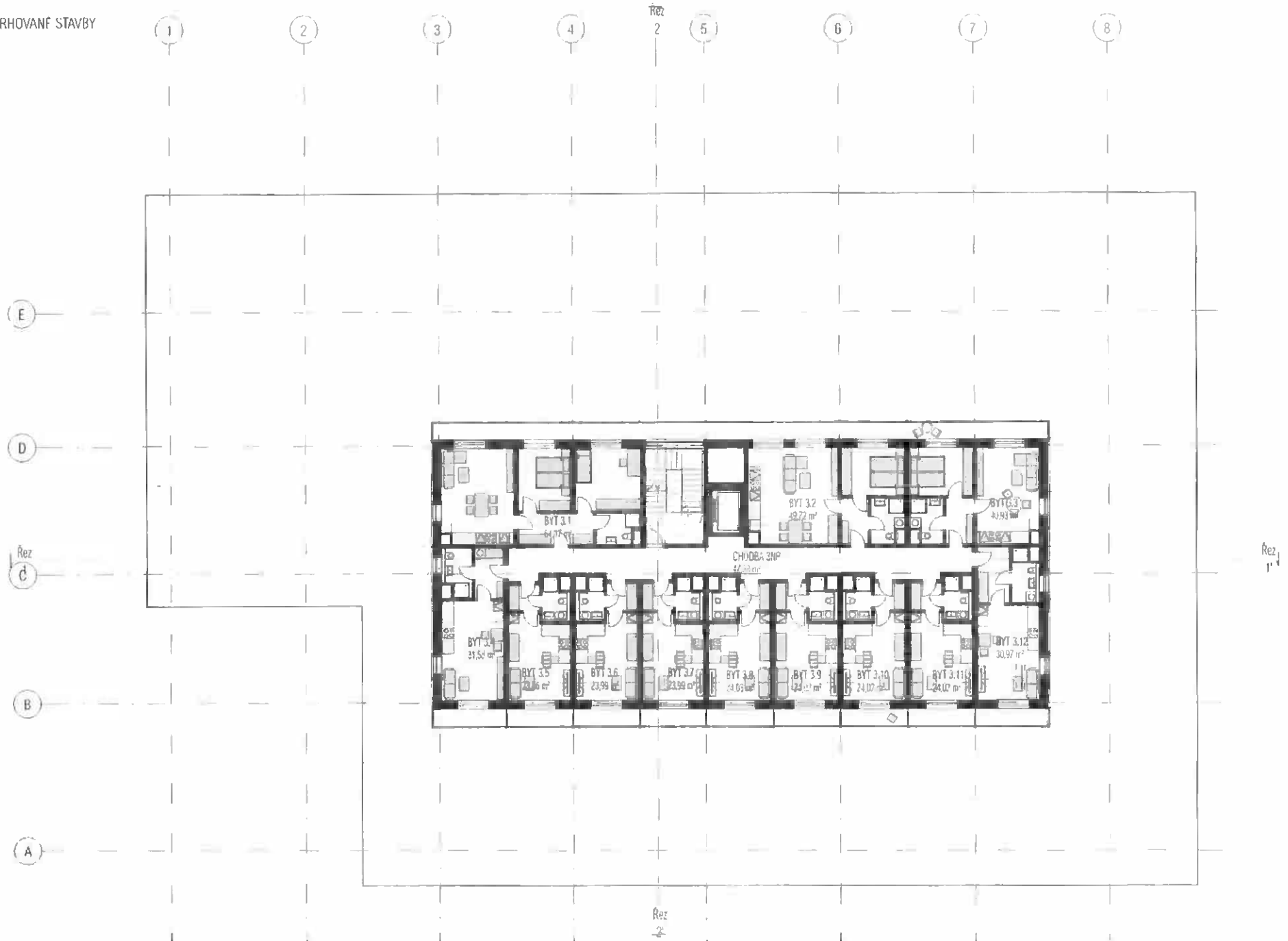
ŘEZ A-A

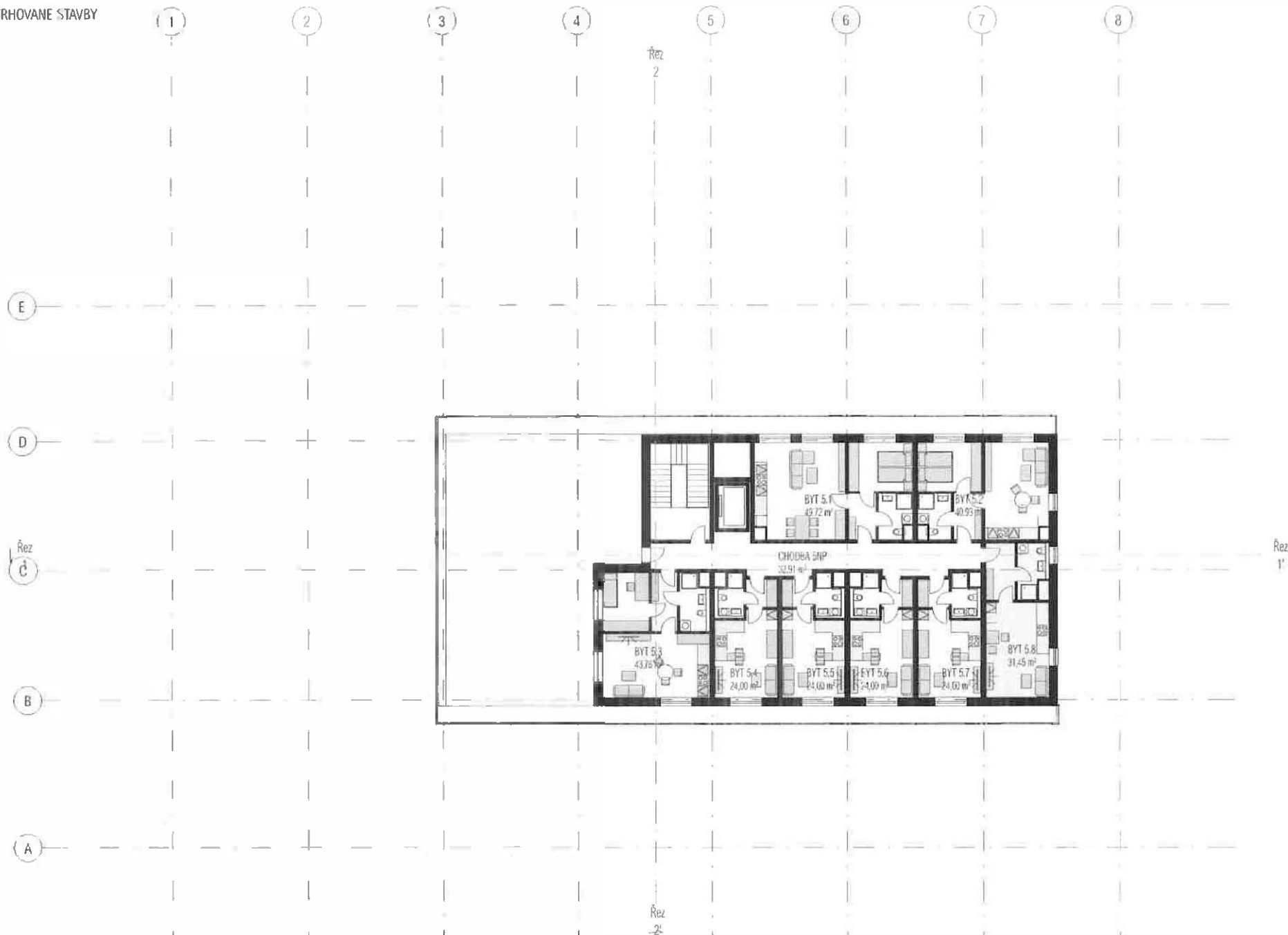




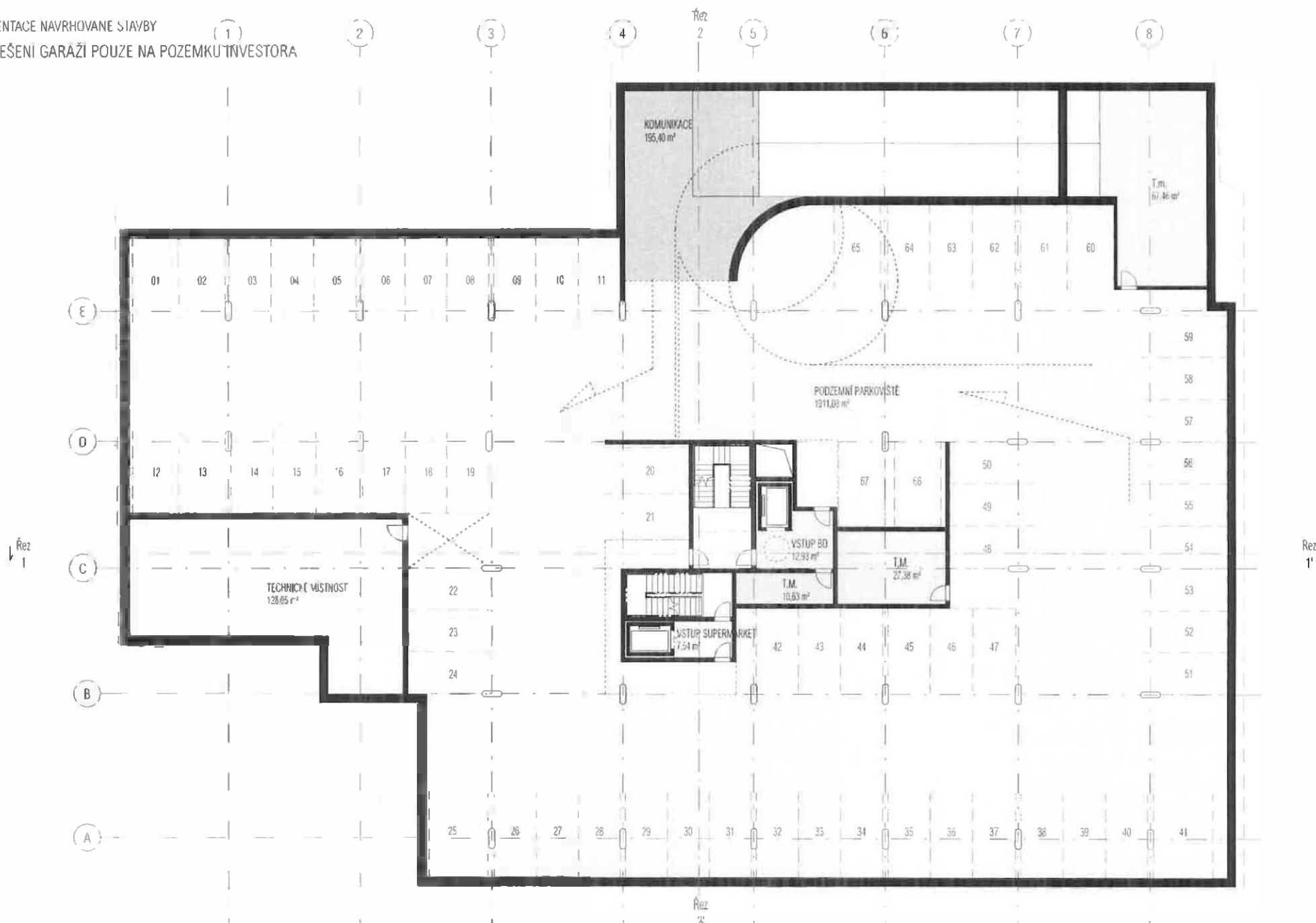


DOKUMENTACE NAVRHOVANÉ STAVBY  
3NP + 4NP



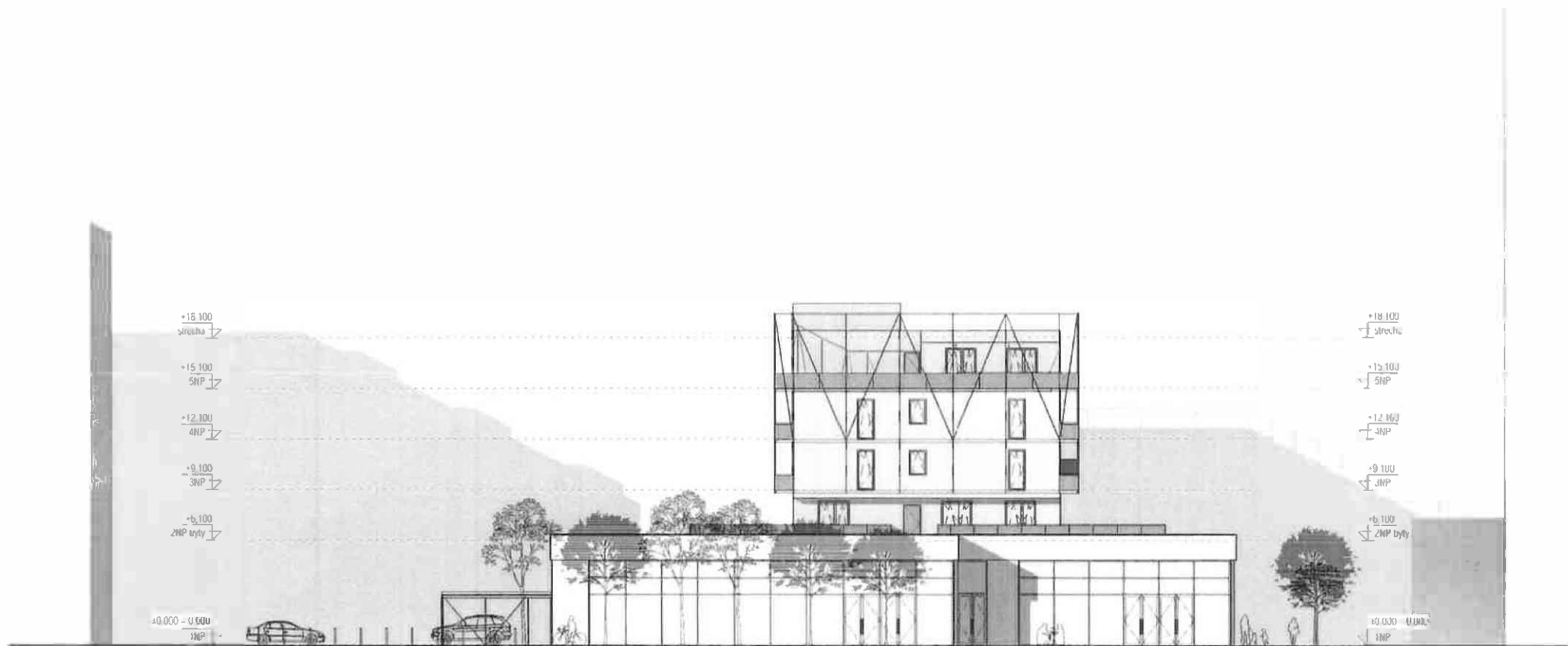


DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
1PP ŘEŠENÍ GARÁŽI POUZE NA POZEMKU INVESTORA



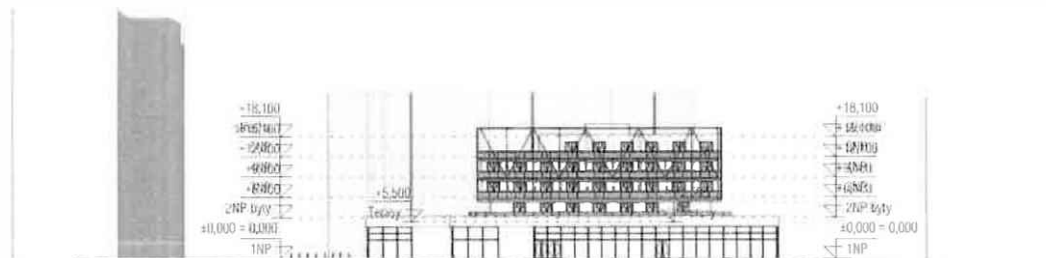


DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
POHLEDY

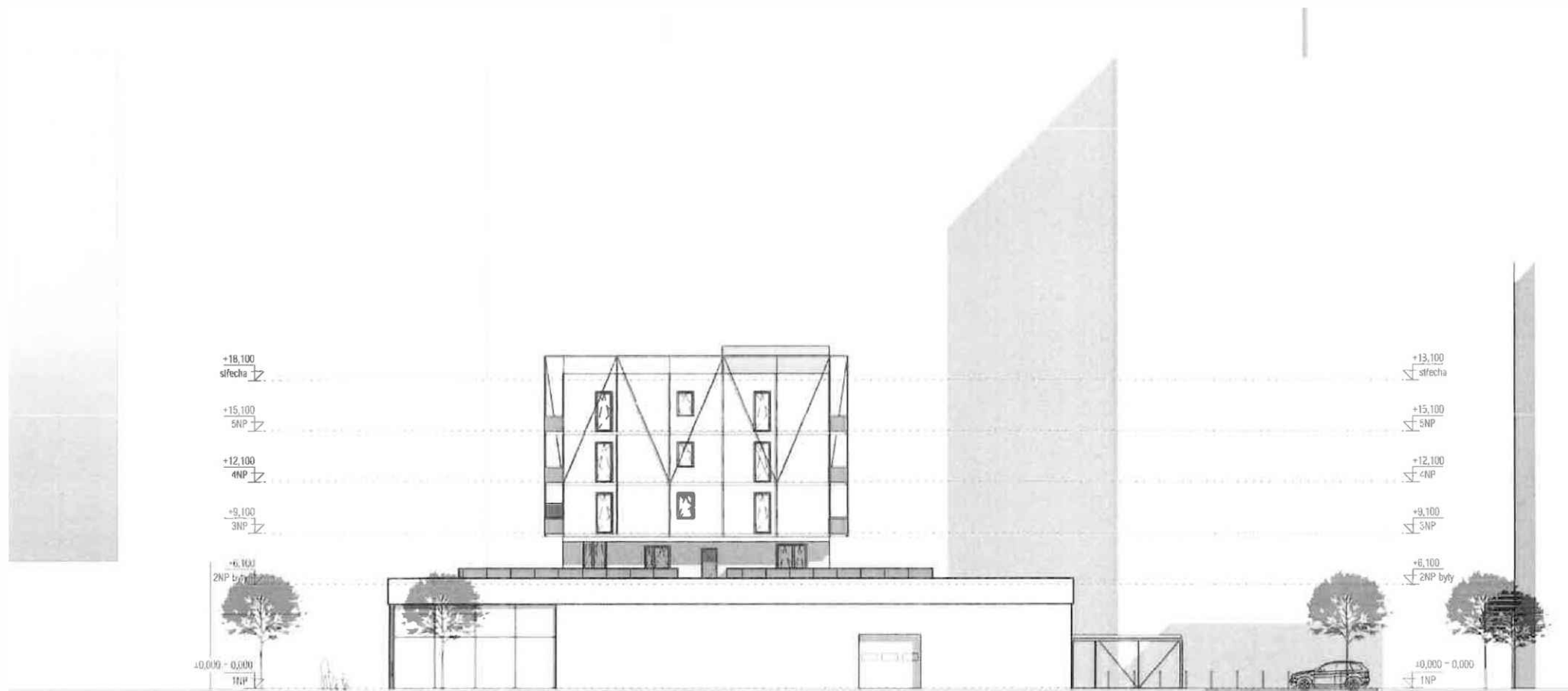


POHLED ZAPADNI

DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
POHLEDY

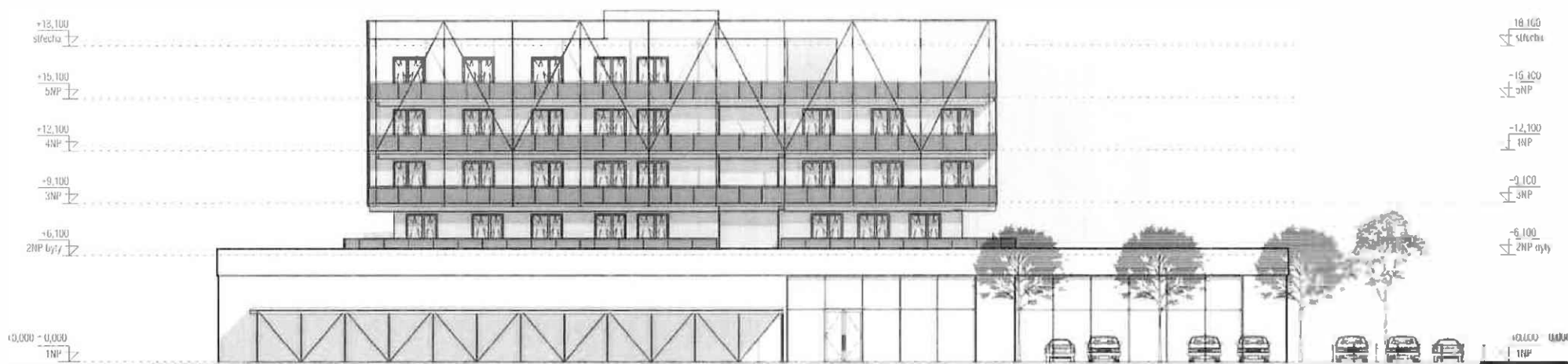


DOKUMENTACE NAVRHOVANÉ STAVBY  
POHLEDY



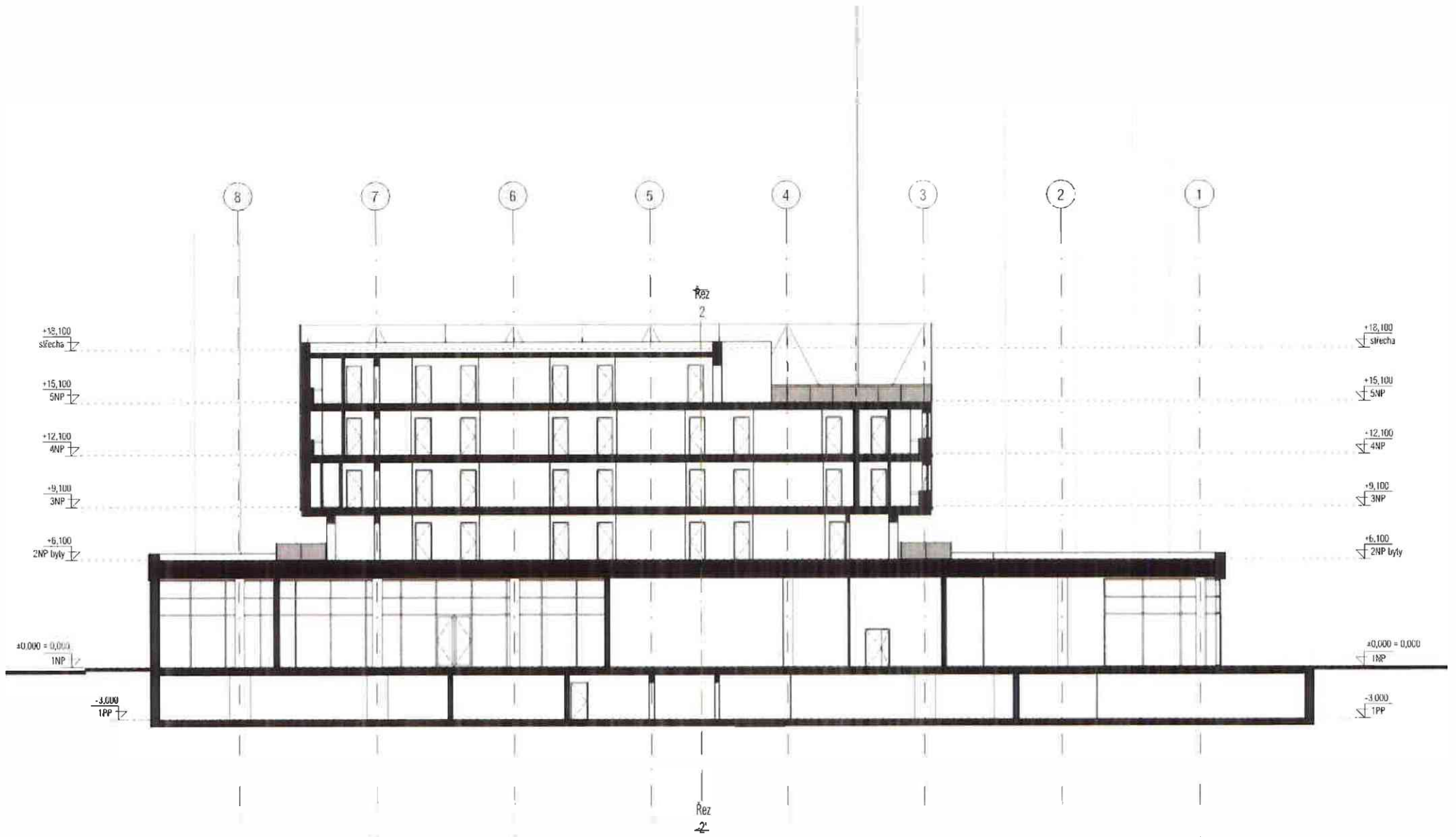
POHLED VÝCHODNÍ

DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
POHLEDY

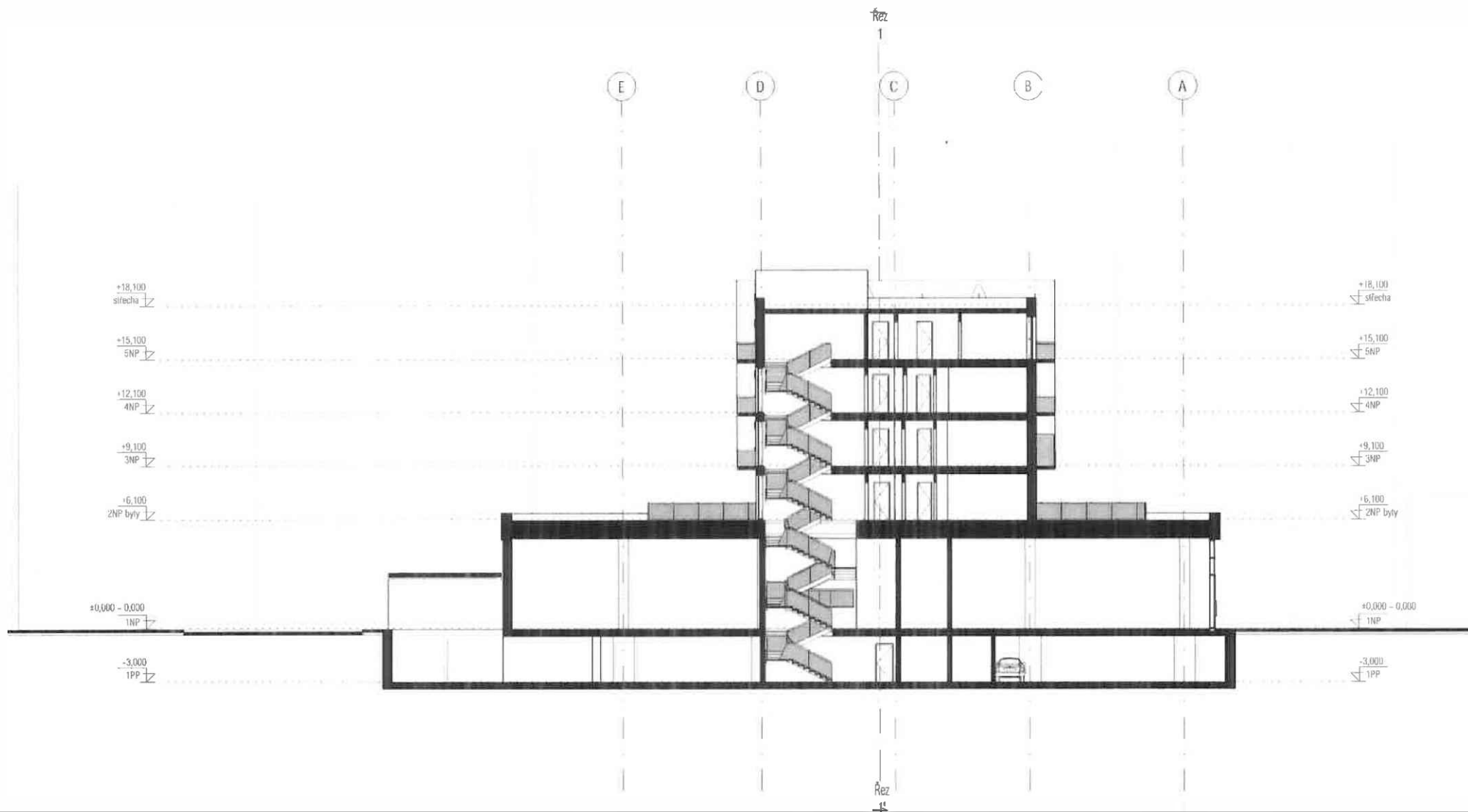


POHLED SEVERNI

DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
ŘEZ 1



DOKUMENTACE NAVRHOVANE STAVBY  
ŘEZ 2



REFERENCE ŘEŠENÍ NOVÉHO OBJEKTU HŘEBEČSKÁ



REFERENCE ŘEŠENÍ PARTERU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ

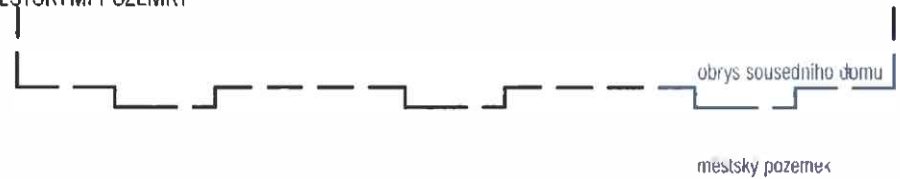




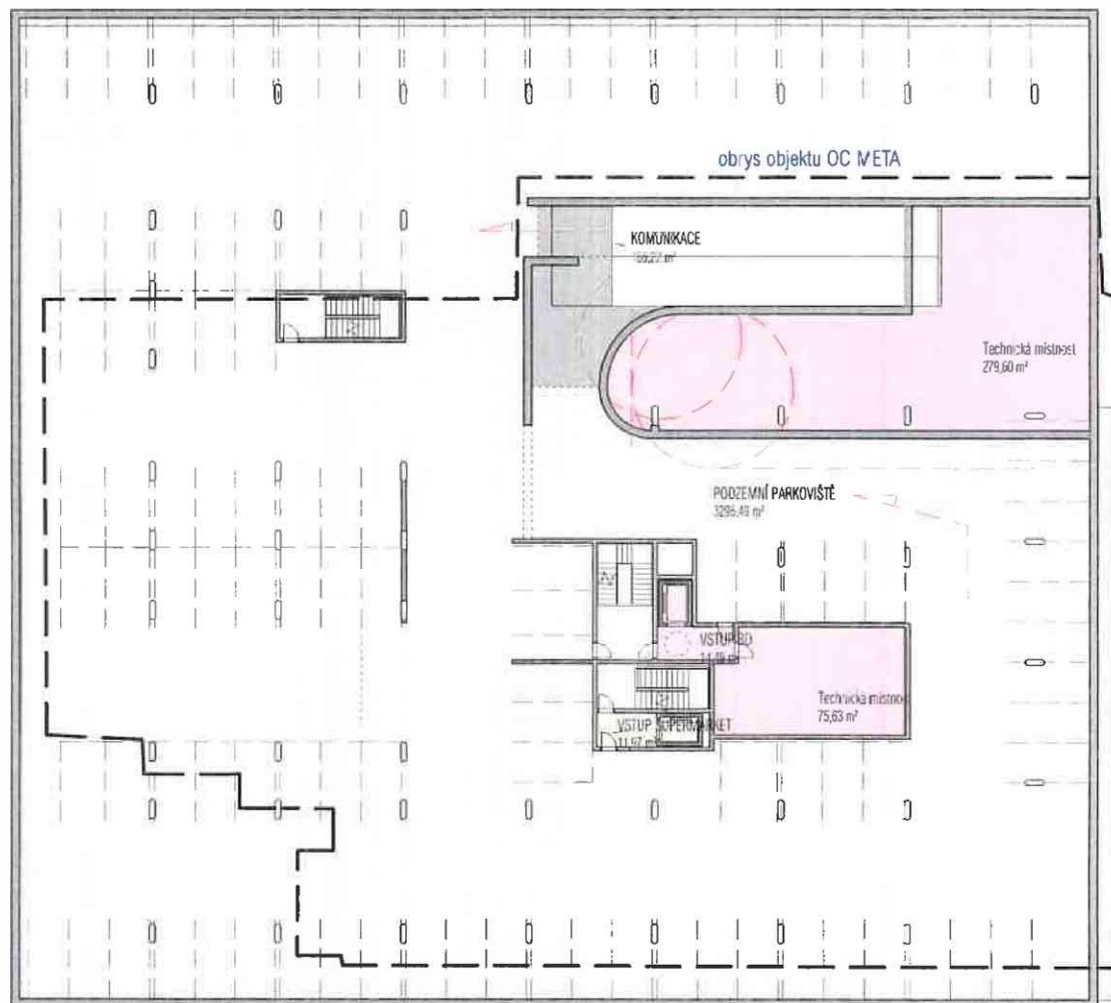
REZERVY BD Hřebečská

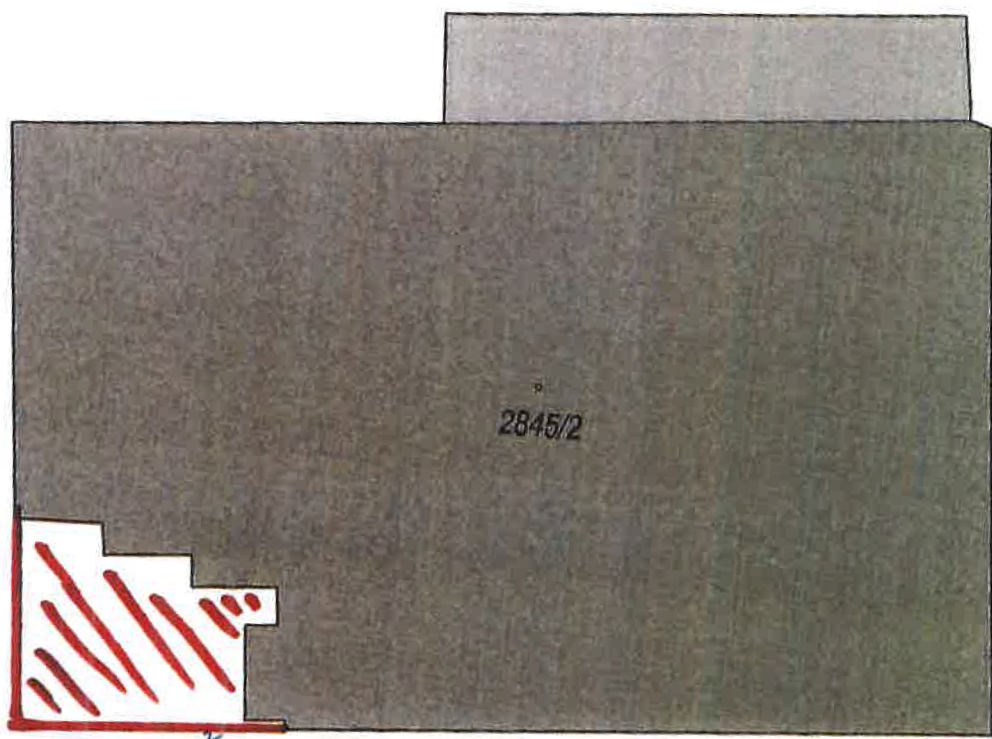
## **PARKOVÁNÍ**

Možné rozšíření podzemního parkoviště o část městských pozemků.

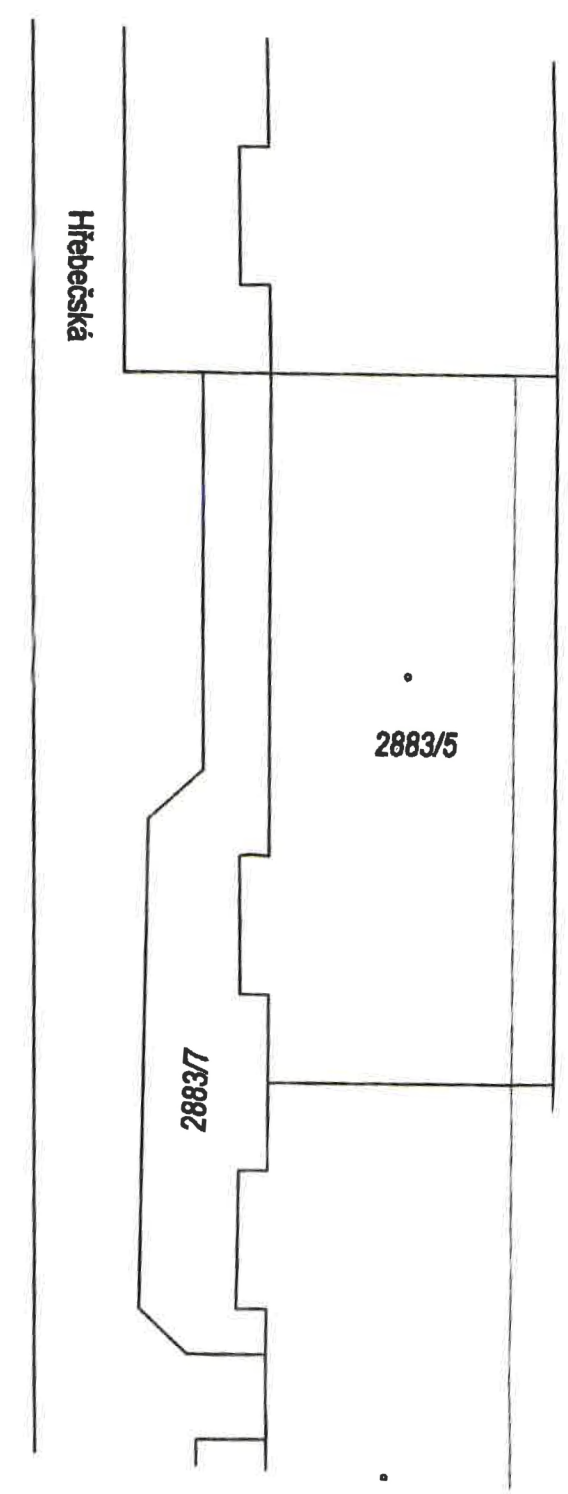
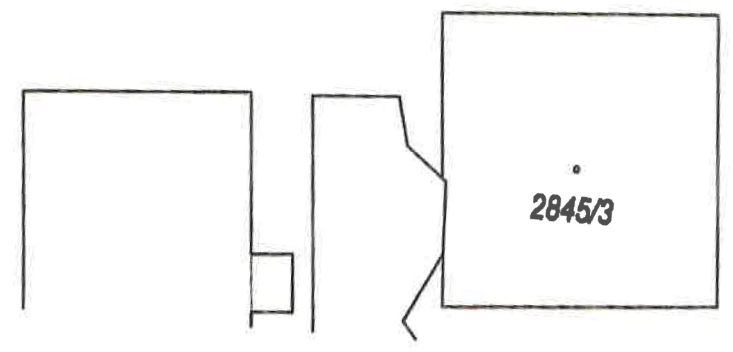


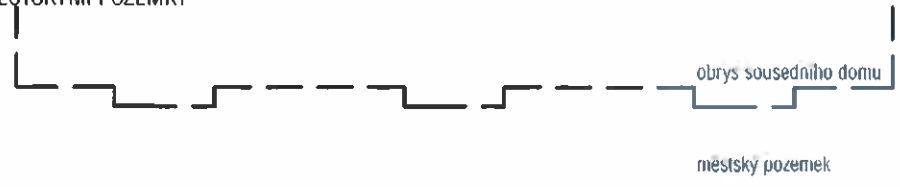
**celkem cca 110 parkovacích míst**  
(oproti 67 parkovacím místům pouze na pozemku investora v jednom podzemním podlaží)



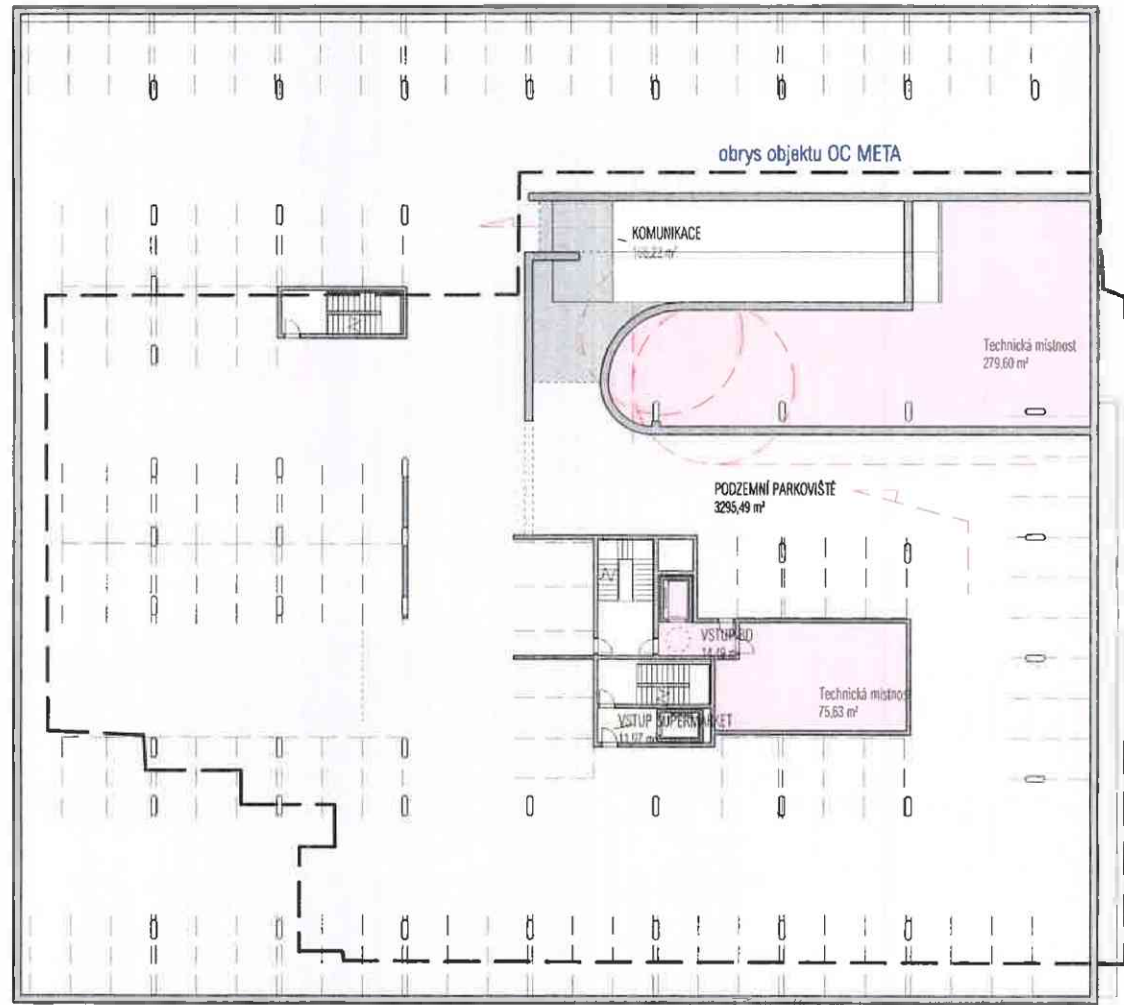


cesta 200 m





**celkem cca 110 parkovacích míst**  
(oproti 67 parkovacím místům pouze na pozemku investora v jednom podzemním podlaží)



## MAGISTRÁT MĚSTA KLADNA

Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města

### Návrh na pořízení změn územního plánu

Podání podnětu na pořízení územního plánu podle § 44 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

- a) **Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce:**

VERONEX a.s., Rudolfovská 88/202, 371 36 České Budějovice

IČ: 452 73 201, DIČ: CZ452 73 201

Majitel pozemku p.č. 2845/2 v k.ú. Kročehlavy, kterého se žádost o změnu týká

- b) **Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele (např. druh pozemku podle katastru nemovitostí, skutečné využití pozemku, příp. využití ploch podle platného územního plánu)**

Žádost o změnu územního plánu se týká jediného pozemku s parcelním číslem 2845/2 v katastrálním území Kročehlavy [665126], Kladno. Dle platného územního plánu je funkční plocha řešené parcely vedena jako OM – Občanské vybavení – komerční zařízení. Dle výkresu prostorové regulace je pro daný pozemek předepsaná maximální podlažnost 1+0, kde 1 stanovuje maximální počet úplných nadzemních podlaží a +0 stanovuje možná ustupující podlaží.

V katastru nemovitostí je parcela č. 2845/2 vedena jako *zastavěná plocha a nádvoří*.

V současnosti je pozemek zcela zastavěn nízkou jednopodlažní nepodsklepenou budovou, jejíž náplň tvoří plnosortimentní samoobslužná prodejna, pivnice, prodejna tabáku, textilu, drogerie a papírnictví.

- c) **Údaje o navrhované změně (tzn. na jaké využití je požadavek na změnu), identifikace dotčených pozemků.**

Navrhovaná změna územního plánu se týká pouze pozemku investora na parcelním čísle 2845/2.

Navrhujeme změnu funkční plochy na SM – Plochy smíšené obytné – městské.

Z hlediska prostorové regulace navrhujeme zvýšit **povolenou podlažnost na 12+1** (12 pro maximální počet úplných nadzemních podlaží, +1 pro možná ustoupená podlaží) jako mají sousední panelové domy.

- d) **Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny.**

Návrh nové podoby OC META vychází z požadavků investora na efektivnější využití stávajícího zastaralého jednopodlažního objektu. Současná náplň domu zůstane zachována a bude doplněna nově o funkci bydlení ve vyšších patrech objektu. Záměr vyžaduje změnu aktuálně platného územního plánu města Kladna. Navrhovaná podoba přestavby OC META je ve formě architektonické studie přílohou této žádosti.

e) Návrh úhrady nákladů na pořízení změn územního plánu:

.....

