



pohled na lokalitu B z jižní části ulice Na Úvoze

PŘÍPRAVNÁ FÁZE K VYTVOŘENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRODEJ POZEMKŮ PRO BYTOVOU VÝSTAVBU

Pozemky budou k prodeji či dlouhodobému pronájmu (bude specifikováno) na základě obchodní veřejné soutěže. Hlavními parametry soutěže bude zpracování urbanistické koncepce celého rozvojového území Jihozápadního města a nabídnutá cena za pozemky v lokalitě B. Na základě dodaných podkladů se s vítězem dohodneme na regulaci výstavby (územní studie, regulační plán nebo smlouva, popř. prodej připravených pozemků).

HARMONOGRAM

6/2017 – 10/2017, konzultační fáze, přijímání předběžných návrhů a nabídek investorů, ujasnění formy prodeje/pronájmu a regulace výstavby

11/2017 – 6/2018, obchodní veřejná soutěž

od 7/2018, povolovací řízení a výstavba v zóně B

KONTAKTY

Ondřej Lochman, starosta města
starosta@mnhradiste.cz, +420 777 887 320

Jakub Chuchlík, architekt města
iucharchitektura@gmail.com, +420 777 124 527

Ondřej Šindelář, pracovník projektového řízení
ondrej.sindelar@mnhradiste.cz, +420 720 070 039



ortofotomapa, 1:10 000

ROZVOJOVÁ PLOCHA JIHOZÁPADNÍ MĚSTO - MNICHOVO HRADIŠTĚ

V jihozápadní části města Mnichovo Hradiště se nachází kompaktní území o rozloze cca 19ha, určené k městské, převážně bytové, zástavbě. Území se skládá ze čtyř specifických částí, jejichž zástavbu je možné řešit samostatně. Nezbytnou úvodní podmínkou je však celková koncepce území, zahrnující zejména: stanovení charakteru zástavby s ohledem na bezprostřední návaznost stávající struktury města, návrh uliční a cestní sítě i krajinné a městské zeleně dotvářející plnohodnotnou městskou část.



A:
SALABKA
rozloha 8,2 ha
56% v majetku
města

B:
V CESTKÁCH
rozloha 6 ha
100% v majetku
města

C:
K VOŘECHU
rozloha 3,7 ha
25% v majetku
města

D:
V NÁJEZDU
rozloha 0,8 ha
42% v majetku
města

ortofotomapa a výřez katastrální mapy, 1:5 000

ČLENĚNÍ ÚZEMÍ A VLASTNICKÉ VZTAHY

V návaznosti na stávající strukturu zástavby, infrastrukturu a majetkové vztahy je území členěno do čtyř částí. Všechny se nacházejí v obci a katastrálním území Mnichovo Hradiště.

A: SALABKA

parc.č.	výměra	vlastník
2627/161	752m ²	město MH
2627/162	7.681m ²	město MH
2627/165	6.080m ²	soukromé osoby
2627/166	1.112m ²	soukromé osoby
2627/169	2.468m ²	soukromá osoba
2628/89	11.683m ²	město MH
2627/1	11.675m ²	soukromá osoba
2627/163	9.776m ²	město MH
2627/164	5.442m ²	soukromé osoby
2627/167	9.304m ²	město MH
2627/168	367m ²	město MH
2627/170	8.651m ²	soukromé osoby
2627/143	941m ²	město MH
2707/1	713m ²	město MH
2659	1.347m ²	město MH
1992/26	3.503m ²	město MH
1992/187	632m ²	soukromá osoba

B: V CESTKÁCH

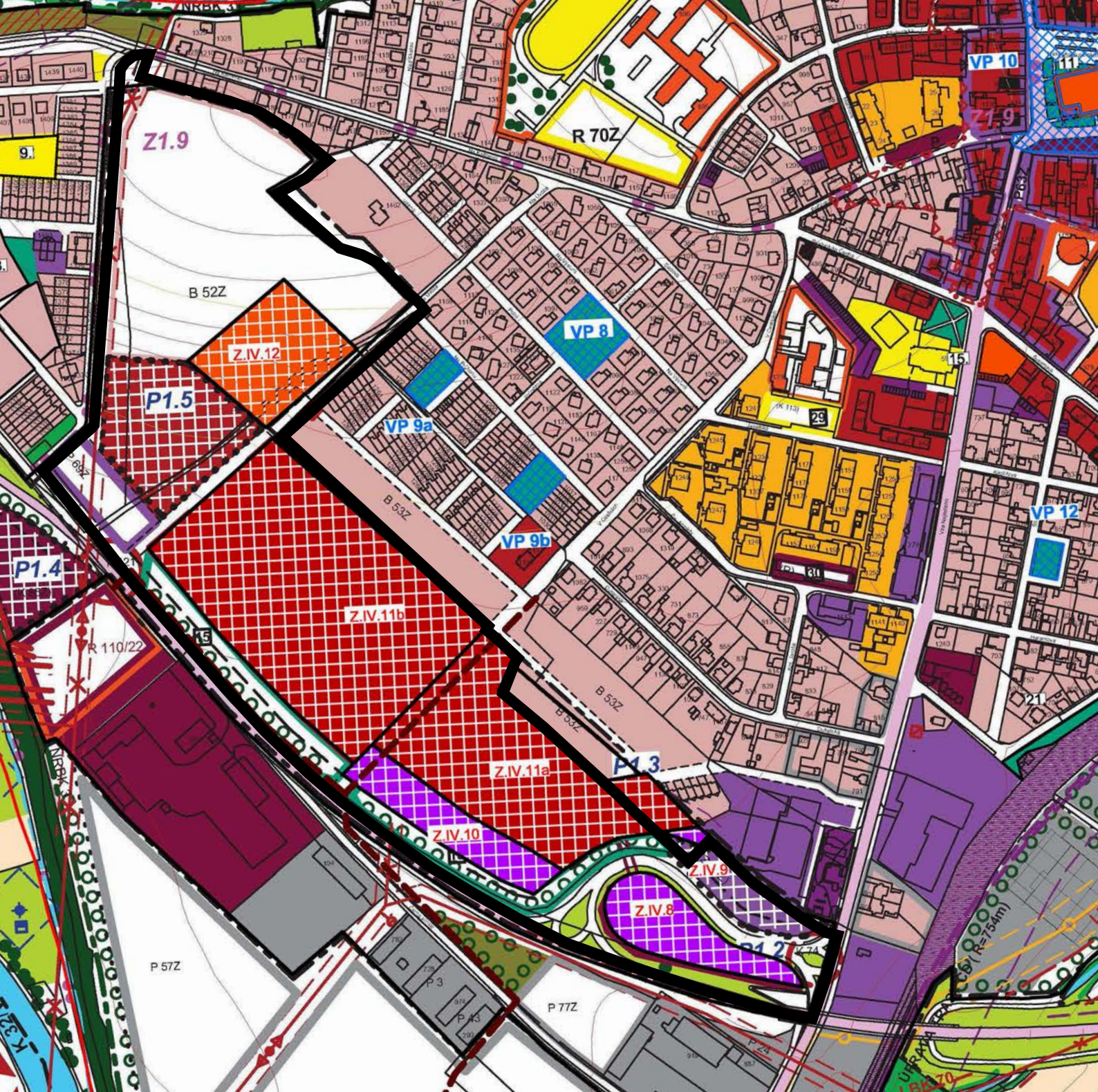
parc.č.	výměra	vlastník
1992/95	49.218m ²	město MH
1992/188	11.232m ²	město MH

C: K VOŘECHU

parc.č.	výměra	vlastník
1992/198	347m ²	město MH
1992/199	1.094m ²	město MH
1992/202	3.056m ²	soukromé osoby
1992/1	5.454m ²	soukromá osoba
1992/200	104m ²	soukromá firma
1992/201	1.891m ²	soukromá firma
1992/203	1.026m ²	město MH
1992/209	251m ²	soukromá osoba
1992/210	3.832m ²	soukromá osoba
1992/207	2.263m ²	město MH
1992/204	3.342m ²	město MH
1992/205	1.138m ²	město MH
1992/208	4.343m ²	soukromá osoba
1993/1	6.528m ²	soukromá osoba
1992/117	669m ²	soukromá firma
1992/116	661m ²	soukromá firma
1992/115	630m ²	soukromá firma
1992/114	522m ²	soukromá firma

D: V NÁJEZDU

parc.č.	výměra	vlastník
1992/213	590m ²	soukromá osoba
1992/214	1.432m ²	město MH
1992/215	1.937m ²	město MH
1992/79	4.126m ²	soukromá osoba



výřez z platného územního plánu - změna č.4 (2010), 1:5 000

PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN

A: SALABKA

B 52Z / Čisté bydlení městského typu nízkopodlažní individuální

P 69Z / zóna komerční občanské vybavenosti

P1.5 (III. změna) / čisté bydlení městského typu středněpodlažní hromadné (bytové domy)

Z.IV.12 (IV. změna) / OV: Nekomerční občanská vybavenost

B: V CESTKÁCH

Z.IV.11b (IV. změna) / B Čisté bydlení městského typu středněpodlažní hromadné

Lokalitu je nutné řešit studií podrobnějšího řešení území jako celek z důvodu společ. řešení komunikací, veřejné infrastruktury a protihluk. opatření. Výstavba v lokalitě je podmíněna zpracováním hlukové studie.

C: K VOŘECHU

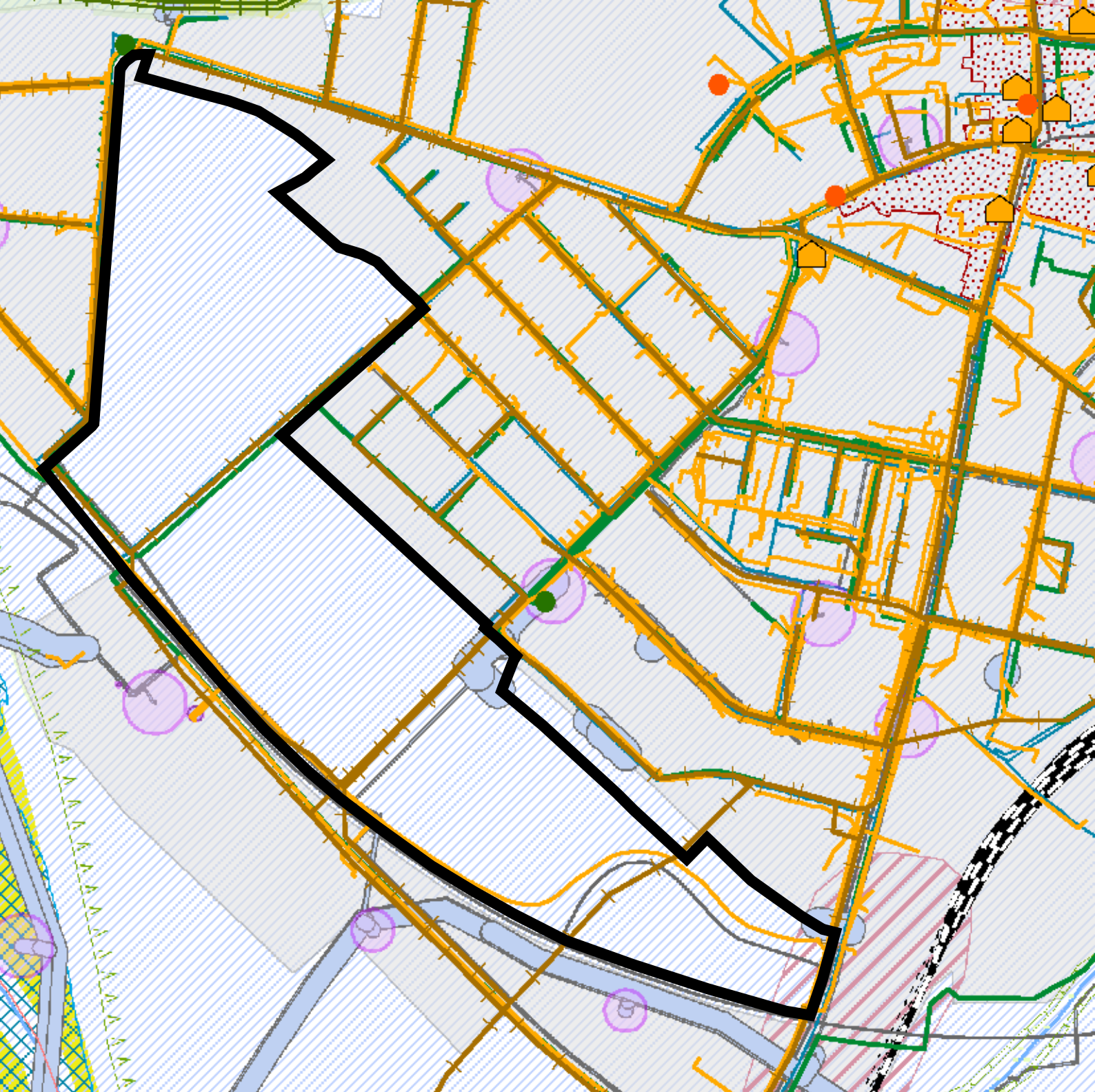
Z.IV.11a (IV. změna) / B Čisté bydlení městského typu středněpodlažní hromadné

Z.IV.10 (IV. změna) / P Zóna komerční občanské vybavenost

Lokalitu je nutné řešit studií podrobnějšího řešení území spolu s lokalitou IV. změny Z.IV.10 jako celek z důvodu společného řešení komunikací, technické infrastruktury a potřeby stanovení postup zástavby území (etapy). Výstavba v lokalitě je podmíněna zpracováním hlukové studie.

D: V NÁJEZDU

Z.IV.8 (IV. změna) / P Zóna komerční občanské vybavenost
Výstavba v lokalitě je podmíněna zpracováním hlukové studie.



výřez z ÚAP - limity, aktualizace 2016, 1:5 000

INFRASTRUKTURA A LIMITY

VEDENÍ

Elektrická energie

Vedení VN včetně ochranného pásma

Vedení VVN včetně ochranného pásma

Plyn

Vedení NTL včetně ochranného pásma

Vedení STL včetně ochranného pásma

Vedení VTL včetně ochranného pásma

Komunikace

Komunikační vedení

Voda a kanalizace

Vodovodní řád včetně ochranného pásma

Kanalizační řád včetně ochranného pásma

DOPRAVA

Silnice

Silnice I. třídy

Silnice II. třídy

Silnice III. třídy

Železnice

Vlečka

Celostátní železnice

Regionální železnice

Vodní plocha

Vodní tok

Zastavěné území

Hranice kraje

Hranice s rozšířenou působností

Hranice obce

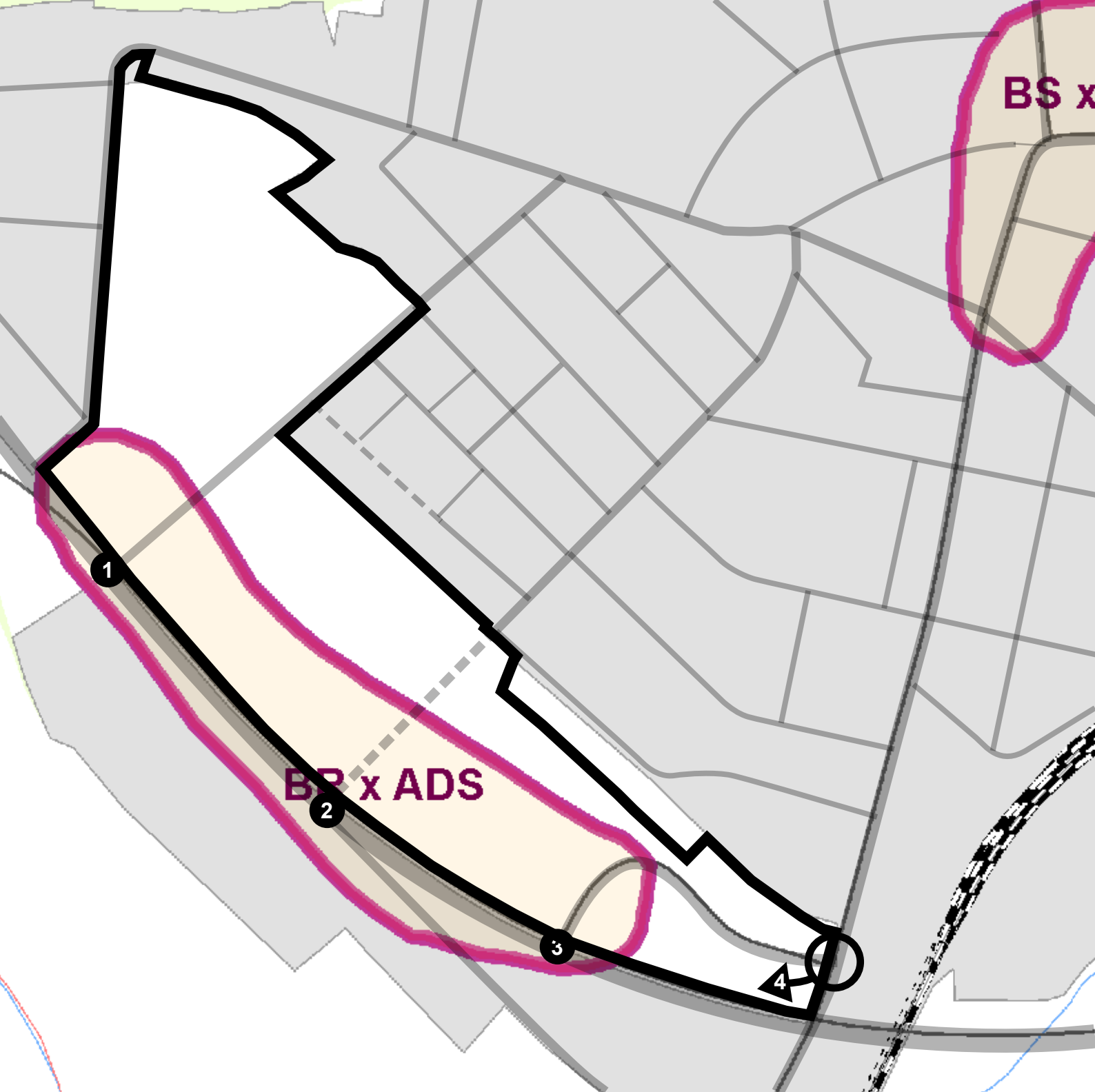
* kapacita a požadavky na výstavbu veřejné infrastruktury byly předběžně projednány se správci / majiteli sítí

* napojení pozemků na stávající síť je možné

* konkrétní podmínky a požadavky budou stanoveny na základě konkrétního záměru výstavby a požadovaných kapacit sítí

* v případě zájmu o konzultace poskytnete kontakty na majitele / správce sítí Ondřej Šindelář, ondrej.sindelar@mnhradiste.cz, +420 720 070 039

* přílohy:
vyjádření Eltro Šťastný
vyjádření ČEZ Distribuce



výřez z ÚAP - problémy, aktualizace 2016, doplněné problémy k řešení, 1:5000

PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY ŘEŠENÍ ÚZEMÍ HLUK

Problémy vyplývající z Územně analytických podkladů:

- Oblast faktoru BR x ADS
- BR** Faktor vyplývající z rozvoje území pro funkce bydlení
- ADS** Faktor vlivu automobilové dopravy na okolí

Podmínky formulované platným Územním plánem:

Pro plochy B, C, D: Podmínka zpracování hlukové studie.

Předpoklad řešení:

Podél komunikace 268/II vytvořit komponovaný zelený pás - lineární park pro každodenní rekreaci a krajinné propojení (viz kapitola POŽADOVANÉ VAZBY tohoto dokumentu).

DOPRAVNÍ NAPOJENÍ

Urbanistické řešení jihozápadního města je přímo závislé na způsobu napojení nové struktury na stávající komunikace. Všechny předpokládané úpravy je nutné projednat s DO.

1: napojení ulice Na Úvoze na 268/II

Úprava stávající křižovatky s ohledem na navrhované intenzity.

2: napojení ulice V Cestkách na 268/II

Po předběžné konzultaci se (v první fázi rozvoje území) napojení ulice v Cestkách na 268/II nepředpokládá, z důvodů blízkosti sousedních křižovatek.

3: úprava stávajícího sjezdu z 268/II

Předpokládá se redukce dopravní plochy na nezbytné minimum ve prospěch příčné pěší a cyklo prostupnosti, případně vytvoření horního napojení plochy D: V NÁJEZDU

4: napojení plochy D: V NÁJEZDU z okružní křižovatky



výřez z územní studie veřejných prostranství města a okolí (2016), 1:5 000

POŽADOVANÉ VAZBY

Důležitým prvkem území z hlediska širších urbanistických a krajinných vazeb je zachování, resp. vytvoření zeleného pásu podél komunikace 268/II. Tento zelený pás by měl být navržen jako lineární (přírodě blízký a na údržbu nenáročný) park pro každodenní rekreaci. Vytvoření této jihozápadní vazby propojí kultivovaným a pobytově atraktivním způsobem doposud nespojitě části města a vytvoří tak novou hodnotu pro jeho stávající i nové obyvatele.

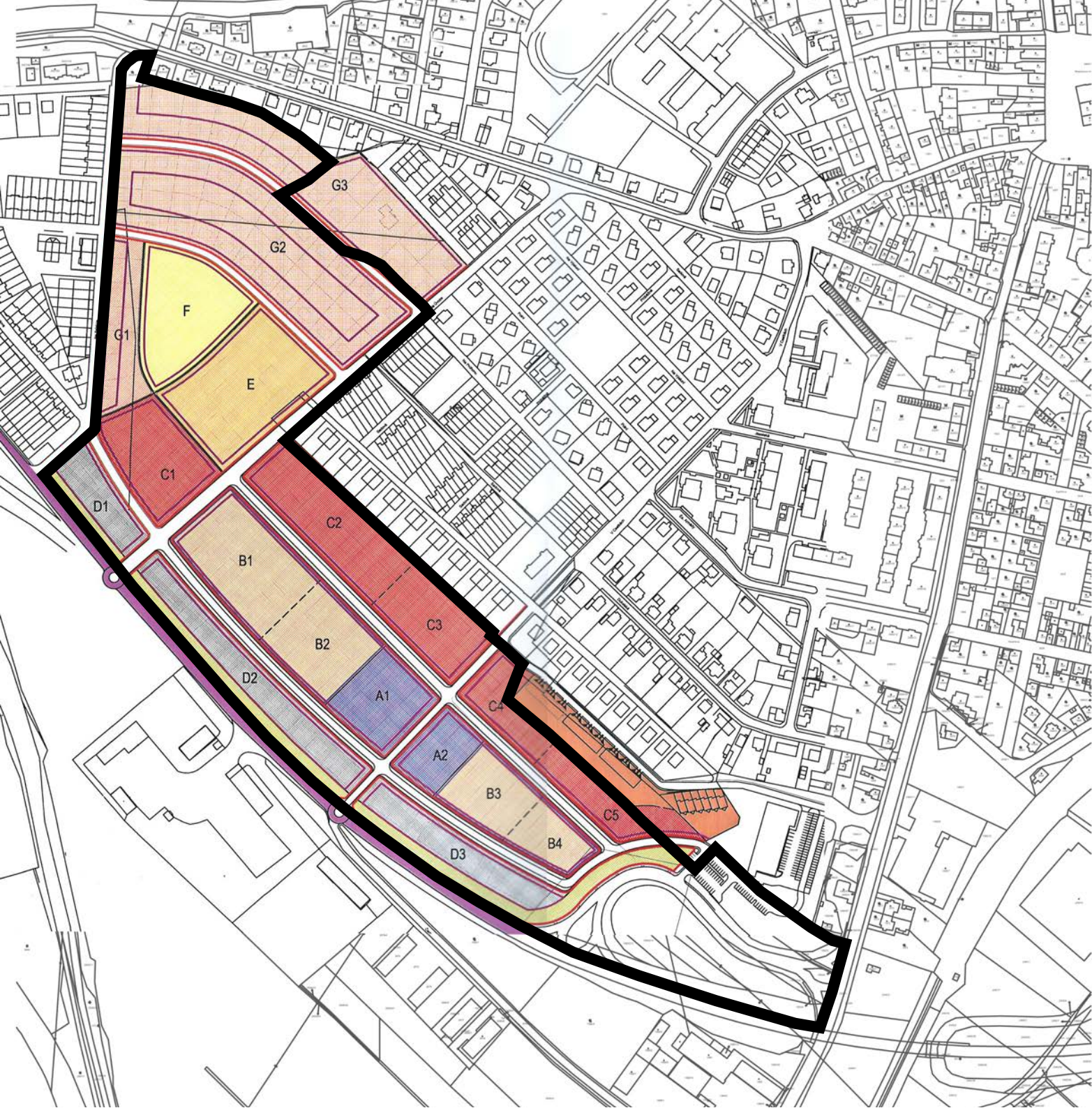
Součástí tohoto prostoru by měl být chráněný prostor pro cyklo dopravu. Další požadavky na řešení pěší a cyklo dopravy vyplývají z Územní studie veřejných prostranství Mnichova Hradiště a jeho okolí.

KOMUNIKAČNÍ VAZBY

- - - ➔ PĚŠÍ A CYKLO V REŽIMU - CHRÁNĚNÉ




















STROMOŘADÍ – DRUH STROMŮ:

- ■ ■ ■ ■ LISTNATÉ STROMY VELKÉHO VZRŮSTU (např. lípy)
- ■ ■ ■ ■ LISTNATÉ STROMY STŘEDNÍHO A MALÉHO VZRŮSTU (zejm. ovocné)
- ■ ■ ■ ■ JINÉ (k podrobnějšímu prověření – velikost, inženýrské sítě)



výřez z dokumentu „koncept rozvoje lokality“ (2010), 1:5 000

ORIENTAČNÍ KAPACITY

A1  P 7 PP 17140 m ² M3 60000 m ³	A2  P 7 PP 8975 m ² M3 31410 m ³	B1  P 3+1 PP 6685 m ² Počet obyv. 188	B2  P 5 PP 10350 m ² Počet obyv. 290	B3  P 5 PP 4675 m ² Počet obyv. 130	B4  P 3+1 PP 4830 m ² Počet obyv. 135	C1  P 2+1 PP 4325 m ² Počet obyv. 121	C2  P 3+1 PP 11965 m ² Počet obyv. 202		
C3  P 3+1 PP 7195 m ² Počet obyv. 121	C4  P 3+1 PP 4670 m ² Počet obyv. 81	C5  P 3+1 PP 4190 m ² Počet obyv. 81	D1  P 3 PP 4155 m ² M3 14540 m ³	D2  P 3 PP 12600 m ² M3 44100 m ³	D3  P 3 PP 9975 m ² M3 34915 m ³	E  P 3 PP 5430 m ² M3 19005 m ³	F  P 2+1 PP — M3 —		
G1  P 2+1 PP 1512 m ² Počet obyv. 28	G2  P 2+1 PP 4750 m ² Počet obyv. 88	G3  P 2+1 PP 6240 m ² Počet obyv. 60	CELKEM PP 129660 m ² Počet obyv. 1525						



referenční realizace

PŘEDPOKLÁDANÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY

Jihozápadní město v Mnichově Hradišti je příležitostí k vytvoření kvalitního obytného prostředí, které těží z výhody kompaktní městské zástavby a zároveň nabízí klidná, bezpečná místa mezi domy. Nová čtvrť by měla typologií domů a prostranství podporovat dobré sousedské vztahy a množstvím zeleně příjemné mikroklima. Pobytovost veřejných a poloveřejných prostranství by měla být posílena koordinovaným systémem parkování, který umožní širší možnosti voleb dopravních režimů.

