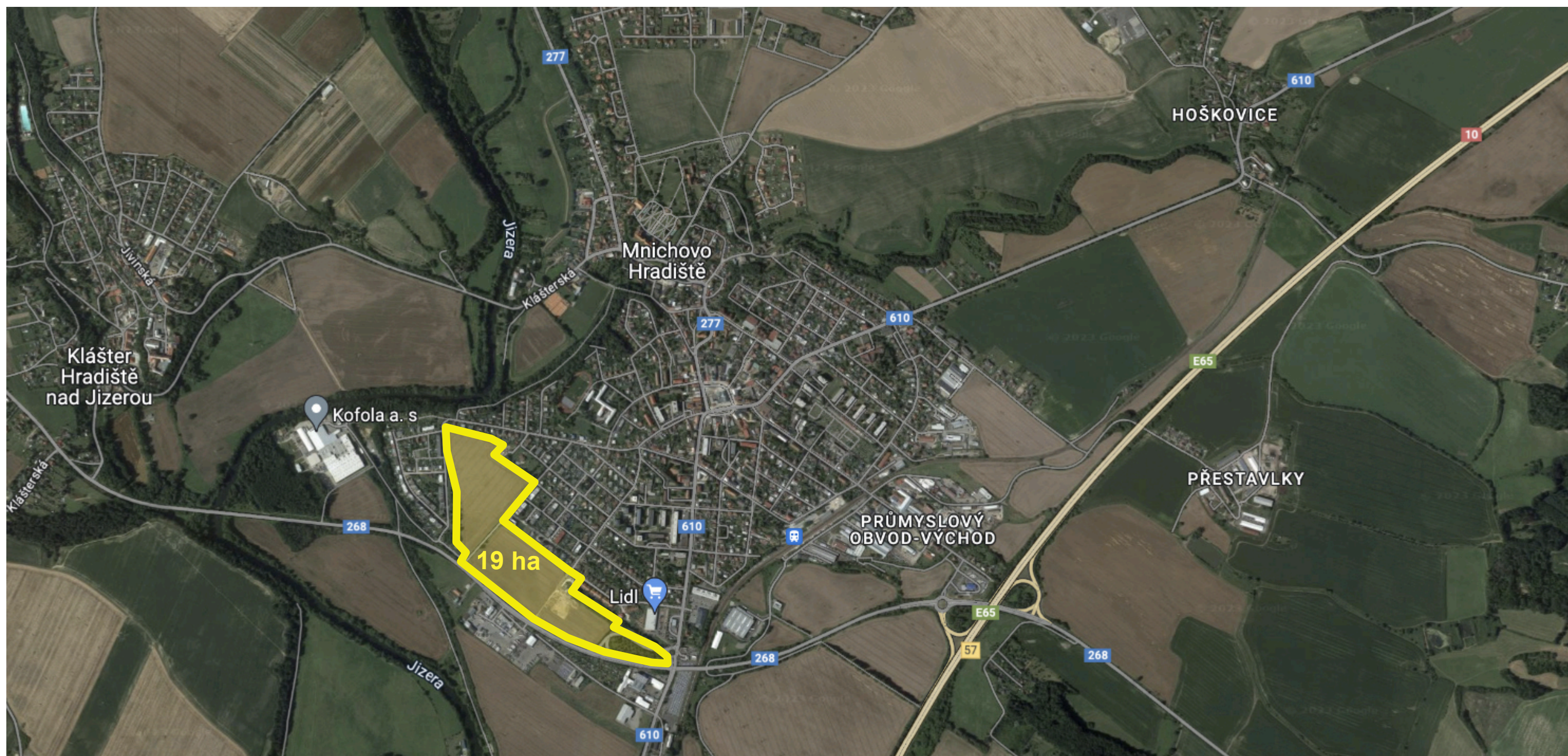








pohled na lokalitu B z jižní části ulice Na Úvoze

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

2017 Analýza lokality - Jakub Chuchlík



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	752m2	město MH
2627/162	7.681m2	město MH
2627/165	6.080m2	soukromé osoby
2627/166	1.112m2	soukromé osoby
2627/169	2.468m2	soukromá osoba
2628/89	11.683m2	město MH
2627/1	11.675m2	soukromá osoba
2627/163	9.776m2	město MH
2627/164	5.442m2	soukromé osoby
2627/167	9.304m2	město MH
2627/168	367m2	město MH
2627/170	8.651m2	soukromé osoby
2627/143	941m2	město MH
2707/1	713m2	město MH
2659	1.347m2	město MH
1992/26	3.503m2	město MH
1992/187	632m2	soukromá osoba

B: V CESTKÁCH

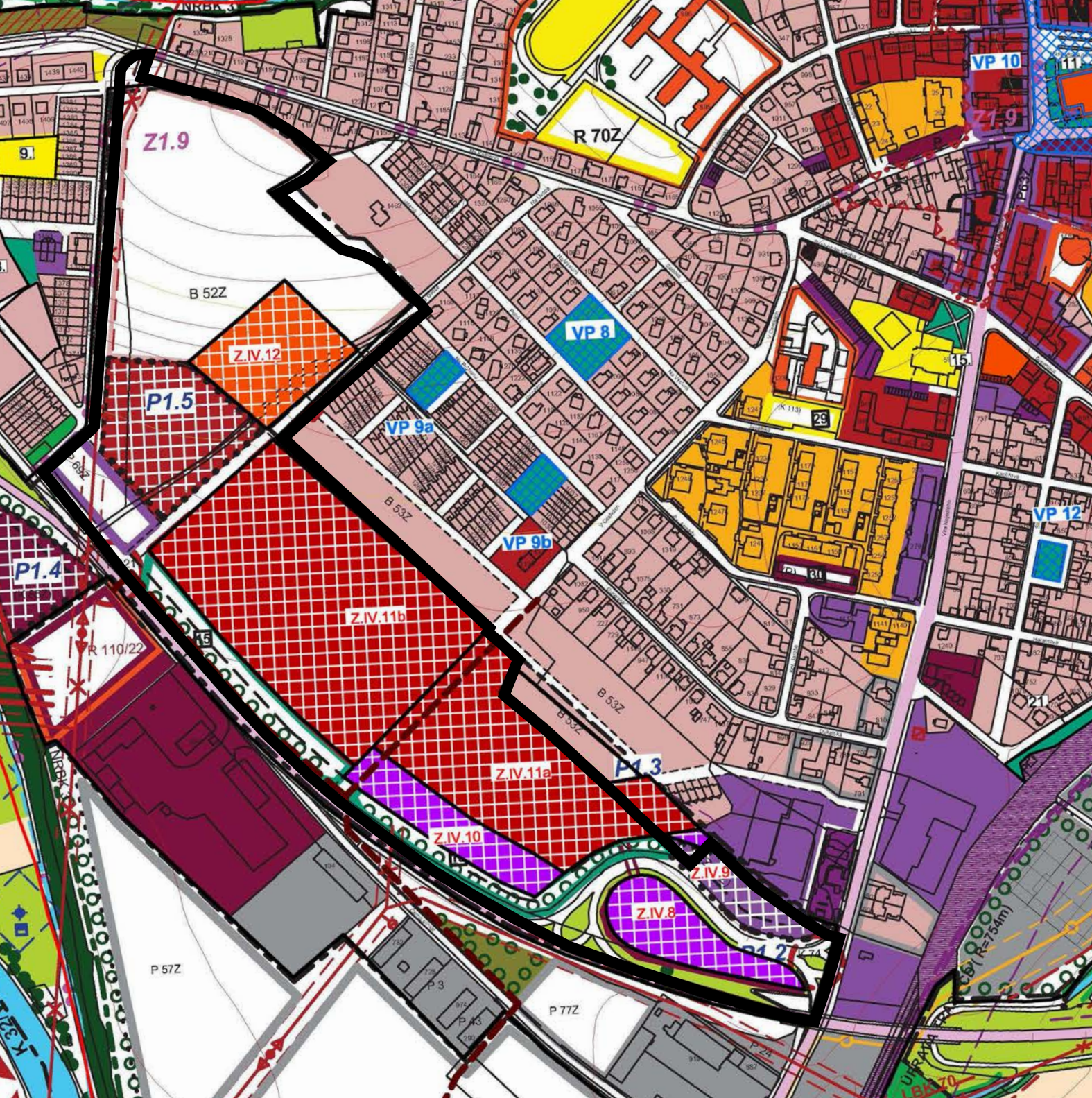
parc.č.	výměra	vlastník
1992/95	49.218m2	město MH
1992/188	11.232m2	město MH

C: K VOŘECHU

parc.č.	výměra	vlastník
1992/198	347m2	město MH
1992/199	1.094m2	město MH
1992/202	3.056m2	soukromé osoby
1992/1	5.454m2	soukromá osoba
1992/200	104m2	soukromá firma
1992/201	1.891m2	soukromá firma
1992/203	1.026m2	město MH
1992/209	251m2	soukromá osoba
1992/210	3.832m2	soukromá osoba
1992/207	2.263m2	město MH
1992/204	3.342m2	město MH
1992/205	1.138m2	město MH
1992/208	4.343m2	soukromá osoba
1993/1	6.528m2	soukromá osoba
1992/117	669m2	soukromá firma
1992/116	661m2	soukromá firma
1992/115	630m2	soukromá firma
1992/114	522m2	soukromá firma

D: V NÁJEZDU

parc.č.	výměra	vlastník
1992/213	590m2	soukromá osoba
1992/214	1.432m2	město MH
1992/215	1.937m2	město MH
1992/79	4.126m2	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

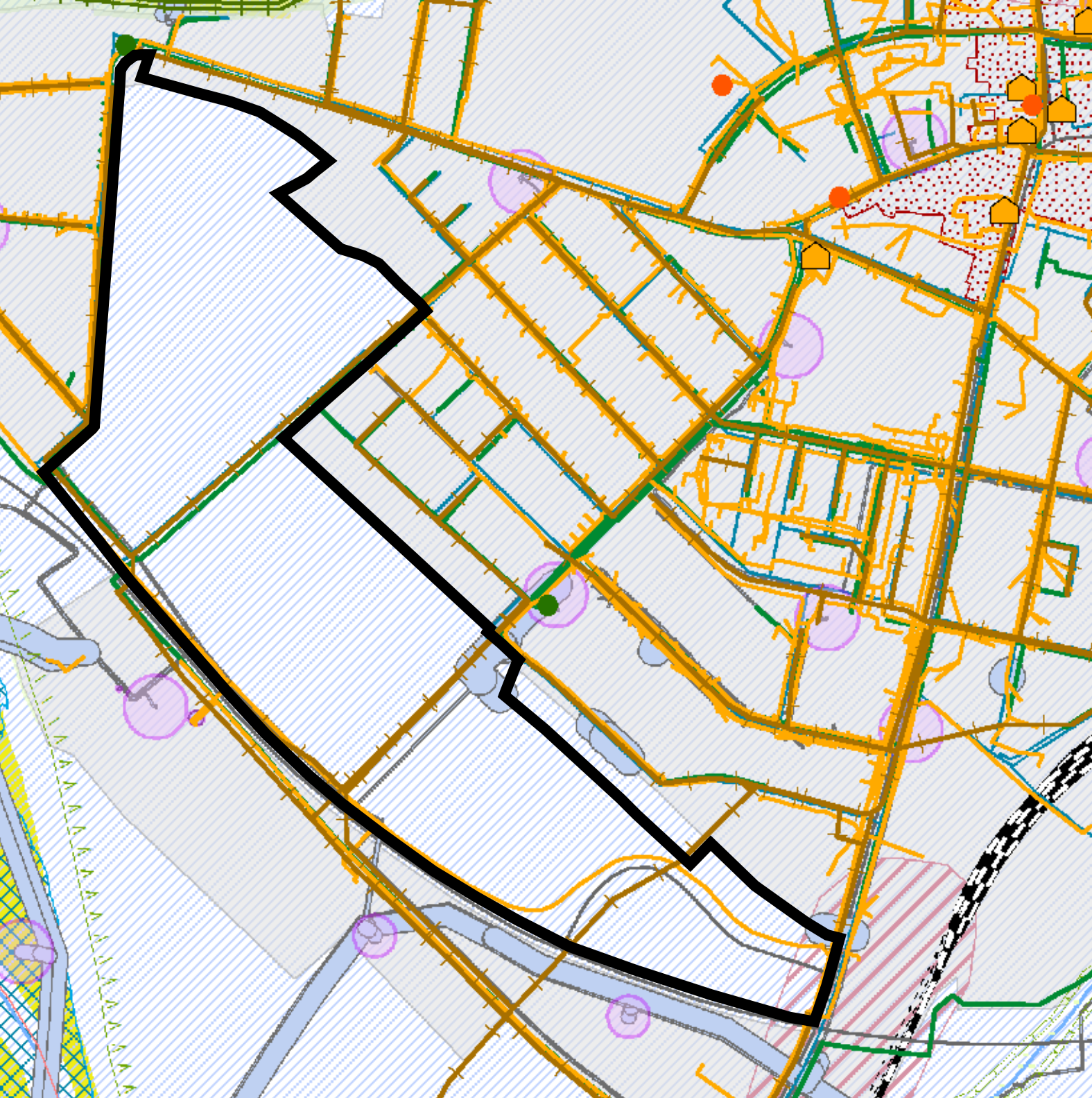
Z.IV.10 (IV. změna) / P Zóna komerční občanské vybavenost

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 správcí / majiteli sítí

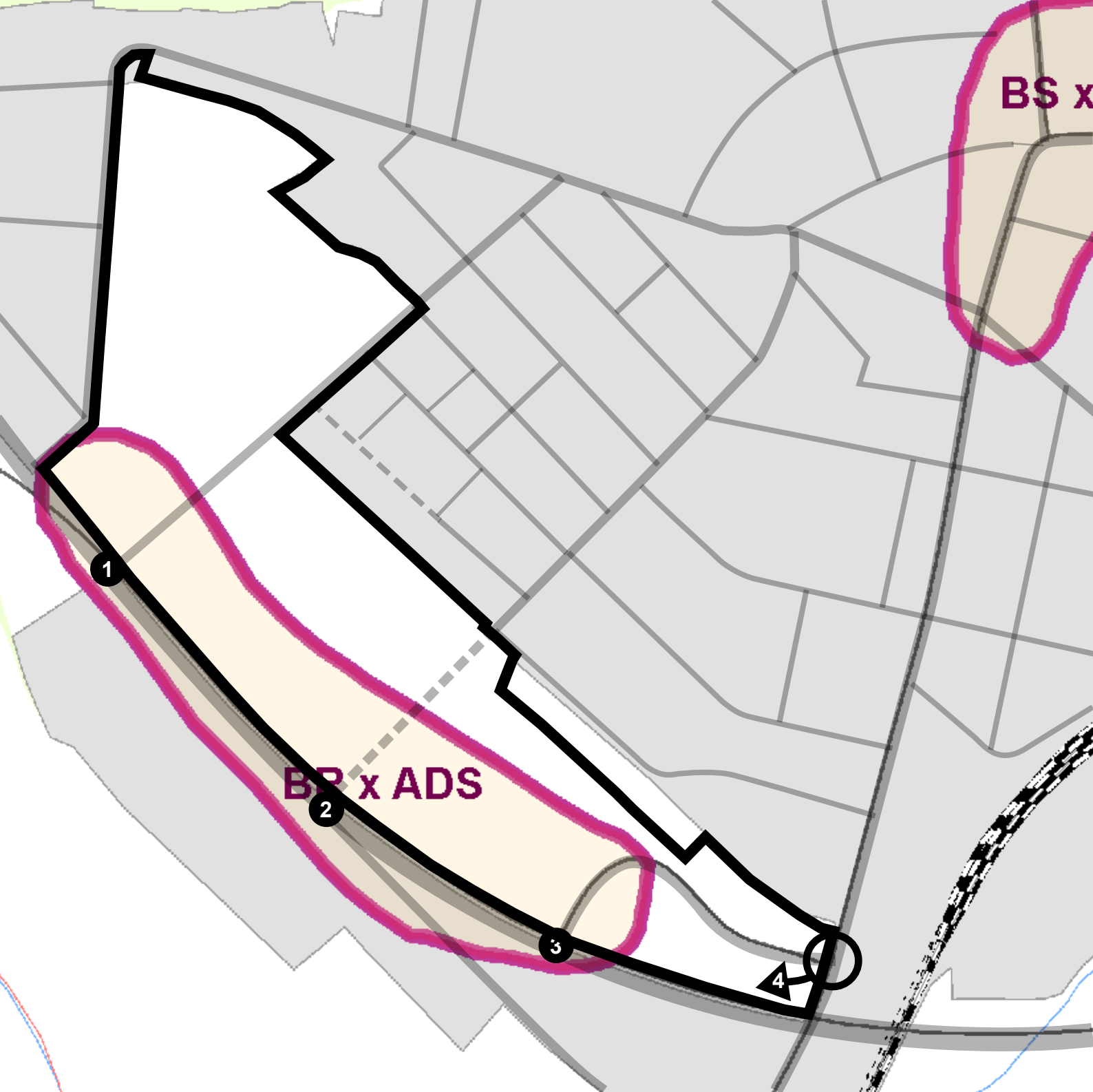
* napojení pozemků na stávající síť je možné

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

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

* přílohy:
vyjádření Eltro Šťastný
vyjádření ČEZ Distribuce

2017 Analýza lokality - Jakub Chuchlík



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.

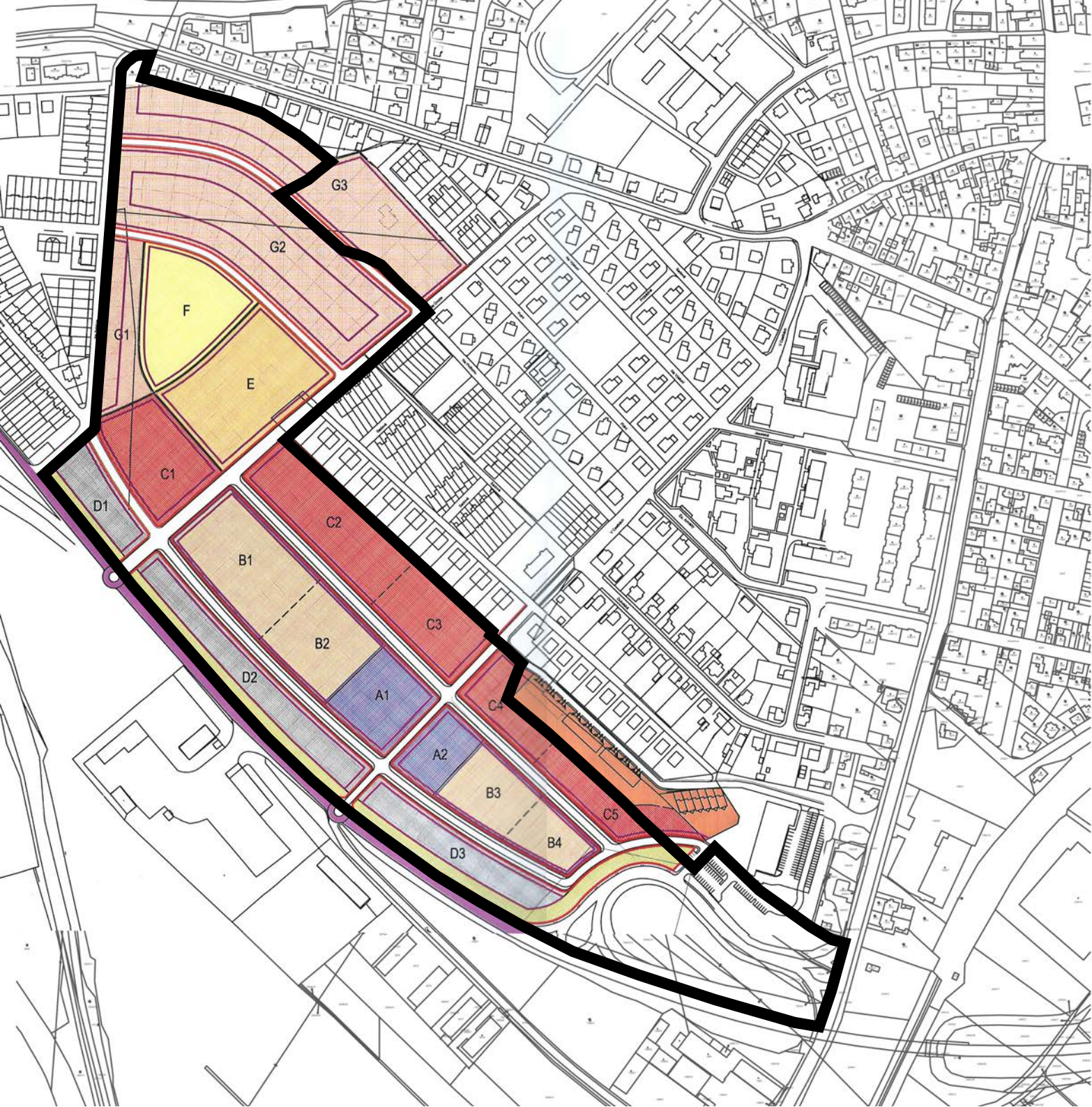
Součástí tohoto prostoru by měl být chráněný prostor pro cyklodopravu. Další požadavky na řešení pěší a cyklodopravy vyplývají z Územní studie veřejných prostranství Mnichova Hradiště a jeho okolí.

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)

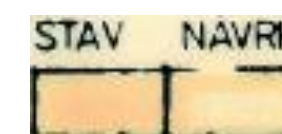
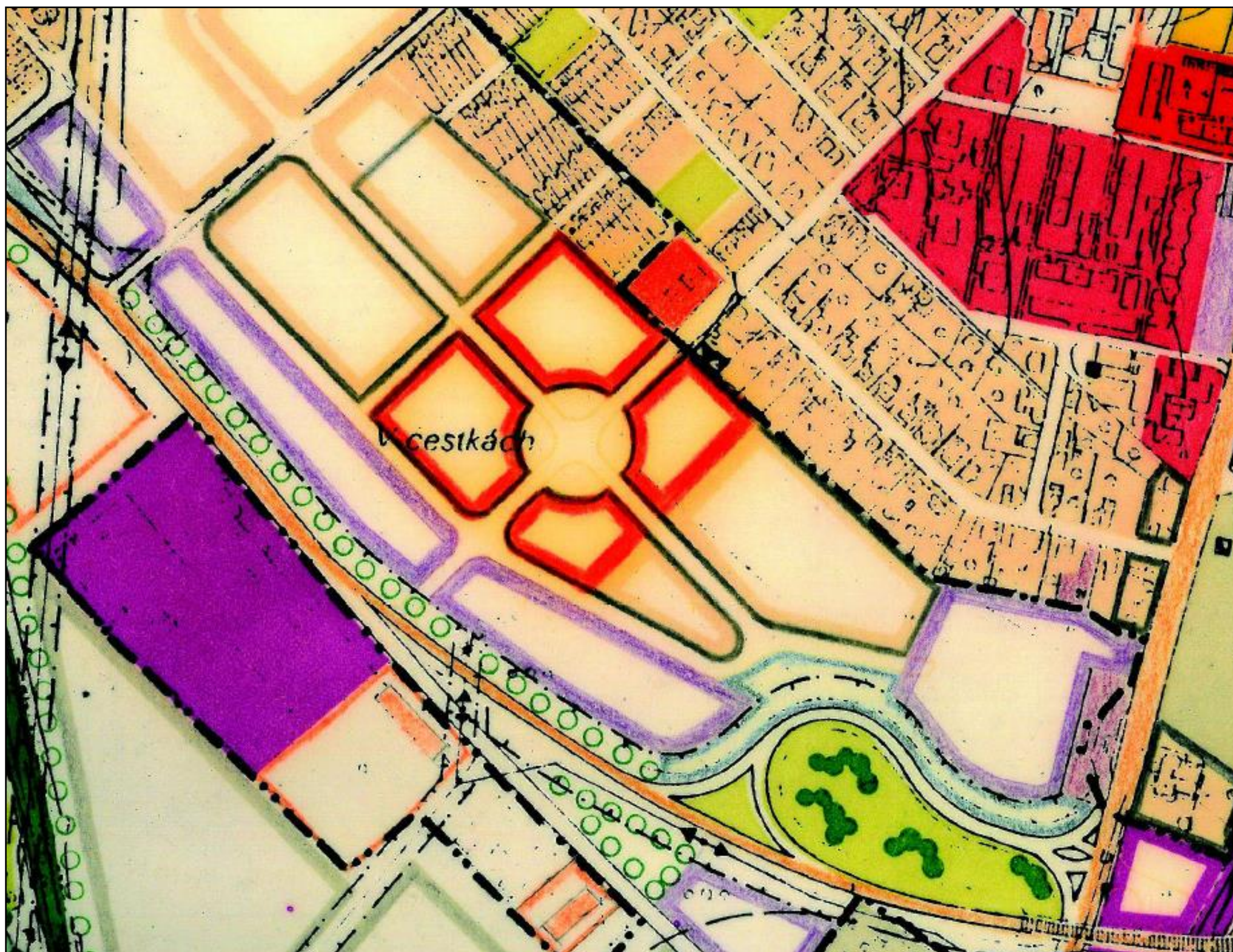


výřez z dokumentu „koncept rozvoje lokality“ (2010), 1:5 000

ORIENTAČNÍ KAPACITY

<table><tr><td>A1</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>7</td></tr><tr><td>PP</td><td>17140 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>60000 m3</td></tr></table>	A1		P	7	PP	17140 m2	M3	60000 m3	<table><tr><td>A2</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>7</td></tr><tr><td>PP</td><td>8975 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>31410 m3</td></tr></table>	A2		P	7	PP	8975 m2	M3	31410 m3	<table><tr><td>B1</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>6685 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>188</td></tr></table>	B1		P	3+1	PP	6685 m2	Počet obyv.	188	<table><tr><td>B2</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>5</td></tr><tr><td>PP</td><td>10350m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>290</td></tr></table>	B2		P	5	PP	10350m2	Počet obyv.	290	<table><tr><td>B3</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>5</td></tr><tr><td>PP</td><td>4675 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>130</td></tr></table>	B3		P	5	PP	4675 m2	Počet obyv.	130	<table><tr><td>B4</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>4830 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>135</td></tr></table>	B4		P	3+1	PP	4830 m2	Počet obyv.	135	<table><tr><td>C1</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>2+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>4325 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>121</td></tr></table>	C1		P	2+1	PP	4325 m2	Počet obyv.	121	<table><tr><td>C2</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>11965 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>202</td></tr></table>	C2		P	3+1	PP	11965 m2	Počet obyv.	202
A1																																																																							
P	7																																																																						
PP	17140 m2																																																																						
M3	60000 m3																																																																						
A2																																																																							
P	7																																																																						
PP	8975 m2																																																																						
M3	31410 m3																																																																						
B1																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	6685 m2																																																																						
Počet obyv.	188																																																																						
B2																																																																							
P	5																																																																						
PP	10350m2																																																																						
Počet obyv.	290																																																																						
B3																																																																							
P	5																																																																						
PP	4675 m2																																																																						
Počet obyv.	130																																																																						
B4																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	4830 m2																																																																						
Počet obyv.	135																																																																						
C1																																																																							
P	2+1																																																																						
PP	4325 m2																																																																						
Počet obyv.	121																																																																						
C2																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	11965 m2																																																																						
Počet obyv.	202																																																																						
<table><tr><td>C3</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>7195 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>121</td></tr></table>	C3		P	3+1	PP	7195 m2	Počet obyv.	121	<table><tr><td>C4</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>4670 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>81</td></tr></table>	C4		P	3+1	PP	4670 m2	Počet obyv.	81	<table><tr><td>C5</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>4190 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>81</td></tr></table>	C5		P	3+1	PP	4190 m2	Počet obyv.	81	<table><tr><td>D1</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3</td></tr><tr><td>PP</td><td>4155 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>14540 m3</td></tr></table>	D1		P	3	PP	4155 m2	M3	14540 m3	<table><tr><td>D2</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3</td></tr><tr><td>PP</td><td>12600 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>44100 m3</td></tr></table>	D2		P	3	PP	12600 m2	M3	44100 m3	<table><tr><td>D3</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3</td></tr><tr><td>PP</td><td>9975 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>34915 m3</td></tr></table>	D3		P	3	PP	9975 m2	M3	34915 m3	<table><tr><td>E</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>3</td></tr><tr><td>PP</td><td>5430 m2</td></tr><tr><td>M3</td><td>19005 m3</td></tr></table>	E		P	3	PP	5430 m2	M3	19005 m3	<table><tr><td>F</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>2+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>—</td></tr><tr><td>M3</td><td>—</td></tr></table>	F		P	2+1	PP	—	M3	—
C3																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	7195 m2																																																																						
Počet obyv.	121																																																																						
C4																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	4670 m2																																																																						
Počet obyv.	81																																																																						
C5																																																																							
P	3+1																																																																						
PP	4190 m2																																																																						
Počet obyv.	81																																																																						
D1																																																																							
P	3																																																																						
PP	4155 m2																																																																						
M3	14540 m3																																																																						
D2																																																																							
P	3																																																																						
PP	12600 m2																																																																						
M3	44100 m3																																																																						
D3																																																																							
P	3																																																																						
PP	9975 m2																																																																						
M3	34915 m3																																																																						
E																																																																							
P	3																																																																						
PP	5430 m2																																																																						
M3	19005 m3																																																																						
F																																																																							
P	2+1																																																																						
PP	—																																																																						
M3	—																																																																						
<table><tr><td>G1</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>2+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>1512 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>28</td></tr></table>	G1		P	2+1	PP	1512 m2	Počet obyv.	28	<table><tr><td>G2</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>2+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>4750 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>88</td></tr></table>	G2		P	2+1	PP	4750 m2	Počet obyv.	88	<table><tr><td>G3</td><td></td></tr><tr><td>P</td><td>2+1</td></tr><tr><td>PP</td><td>6240 m2</td></tr><tr><td>Počet obyv.</td><td>80</td></tr></table>	G3		P	2+1	PP	6240 m2	Počet obyv.	80	<table><tr><td colspan="2">CELKEM</td><td></td><td></td></tr><tr><td>PP</td><td>129660 m2</td><td>Počet obyv.</td><td>1525</td></tr></table>				CELKEM				PP	129660 m2	Počet obyv.	1525																																	
G1																																																																							
P	2+1																																																																						
PP	1512 m2																																																																						
Počet obyv.	28																																																																						
G2																																																																							
P	2+1																																																																						
PP	4750 m2																																																																						
Počet obyv.	88																																																																						
G3																																																																							
P	2+1																																																																						
PP	6240 m2																																																																						
Počet obyv.	80																																																																						
CELKEM																																																																							
PP	129660 m2	Počet obyv.	1525																																																																				

Územní plán sídelního útvaru MH 1995 (již neplatí)



čistě bydlení
městského typu
nízkopodlažní
individuální

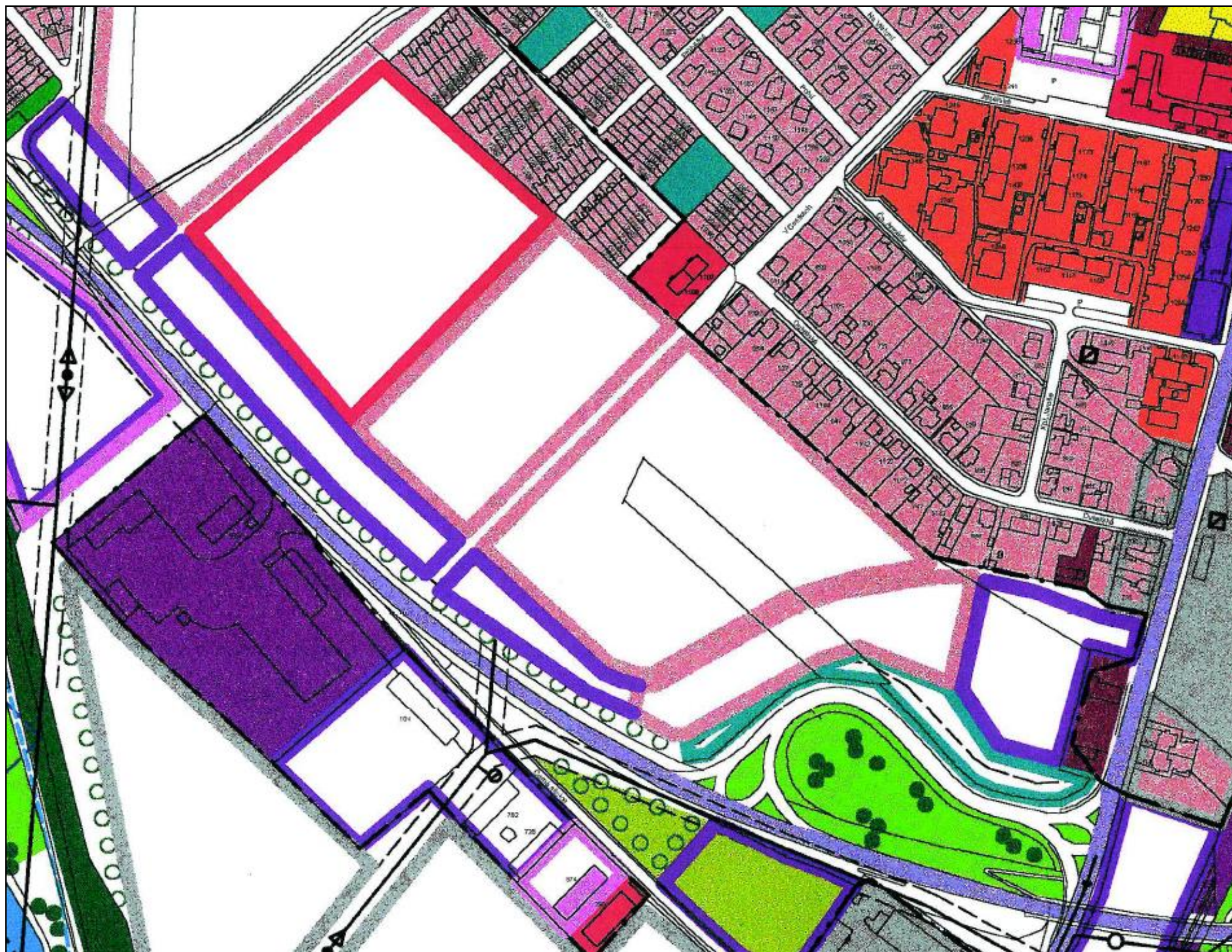


čistě bydlení
městského typu
středně a
vysokopodlažní
hromadné



zóna komerční
občanské
vybavenosti

Územní plán sídelního útvaru MH 1995 – po 2. změně (2001) (již neplatí)



STAV NÁVRH



*čisté bydlení
městského typu
nízkopodlažní
individuální*

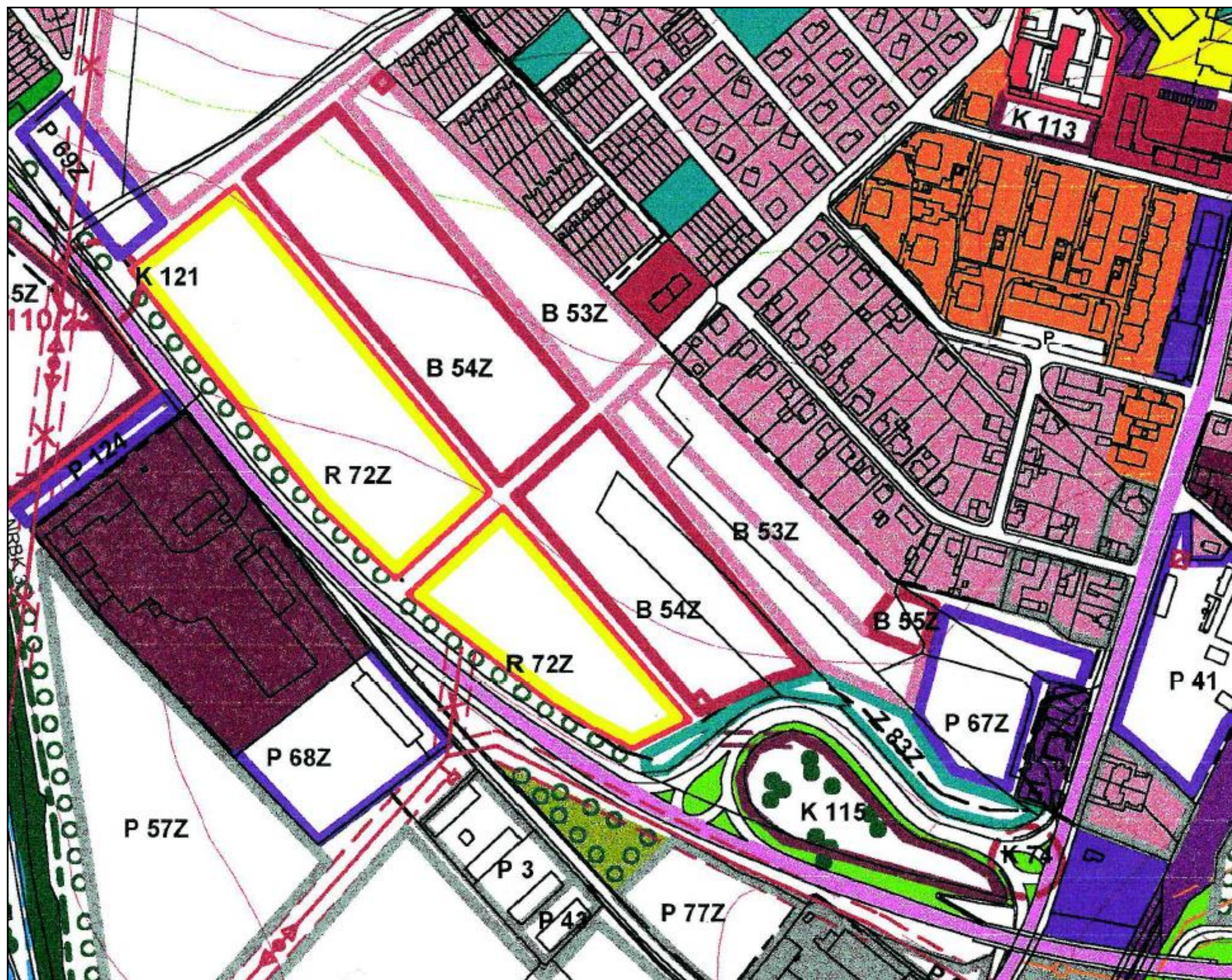


*čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné*



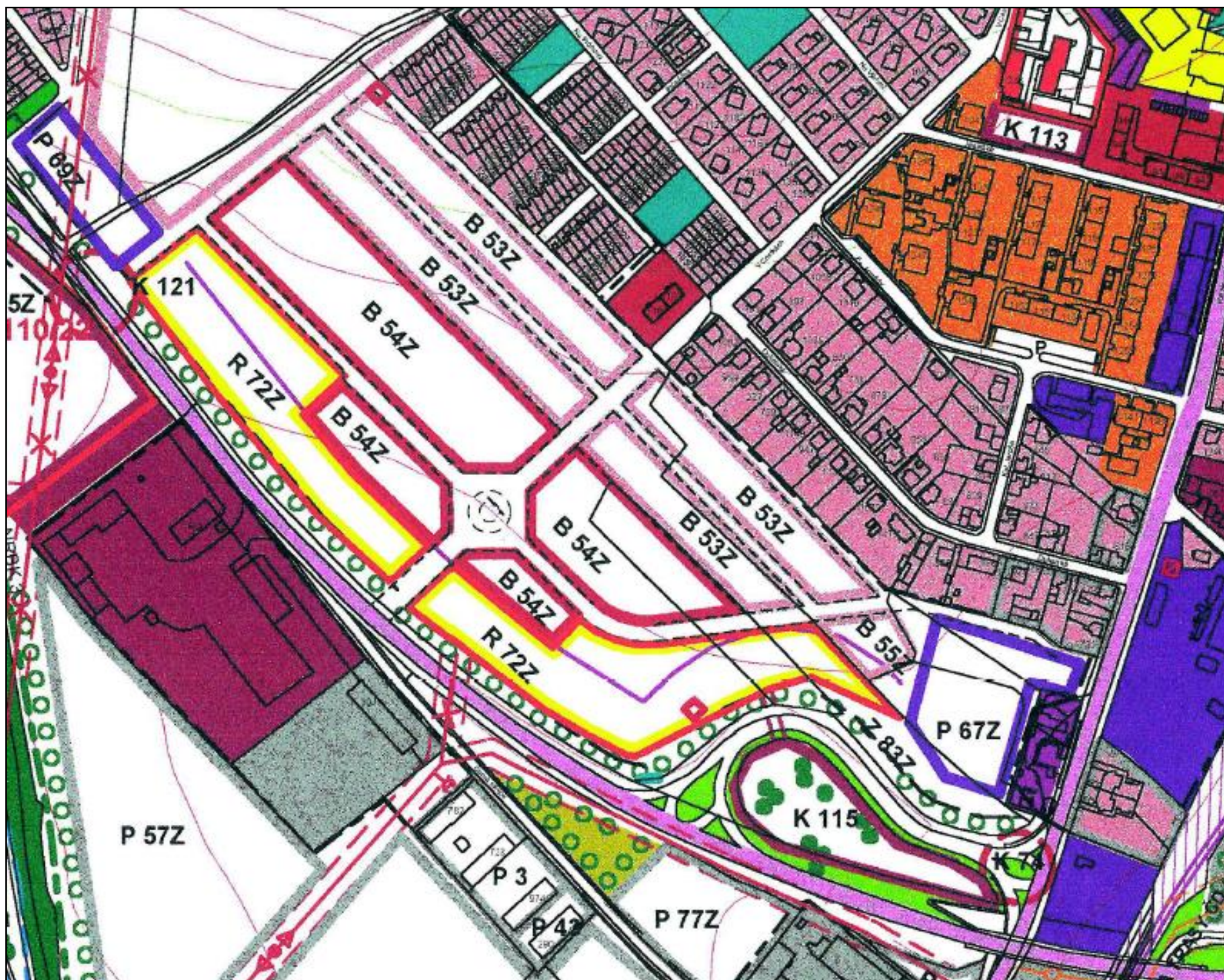
*zóna komerční
občanské
vybavenosti*

Územní plán obce MH 2004



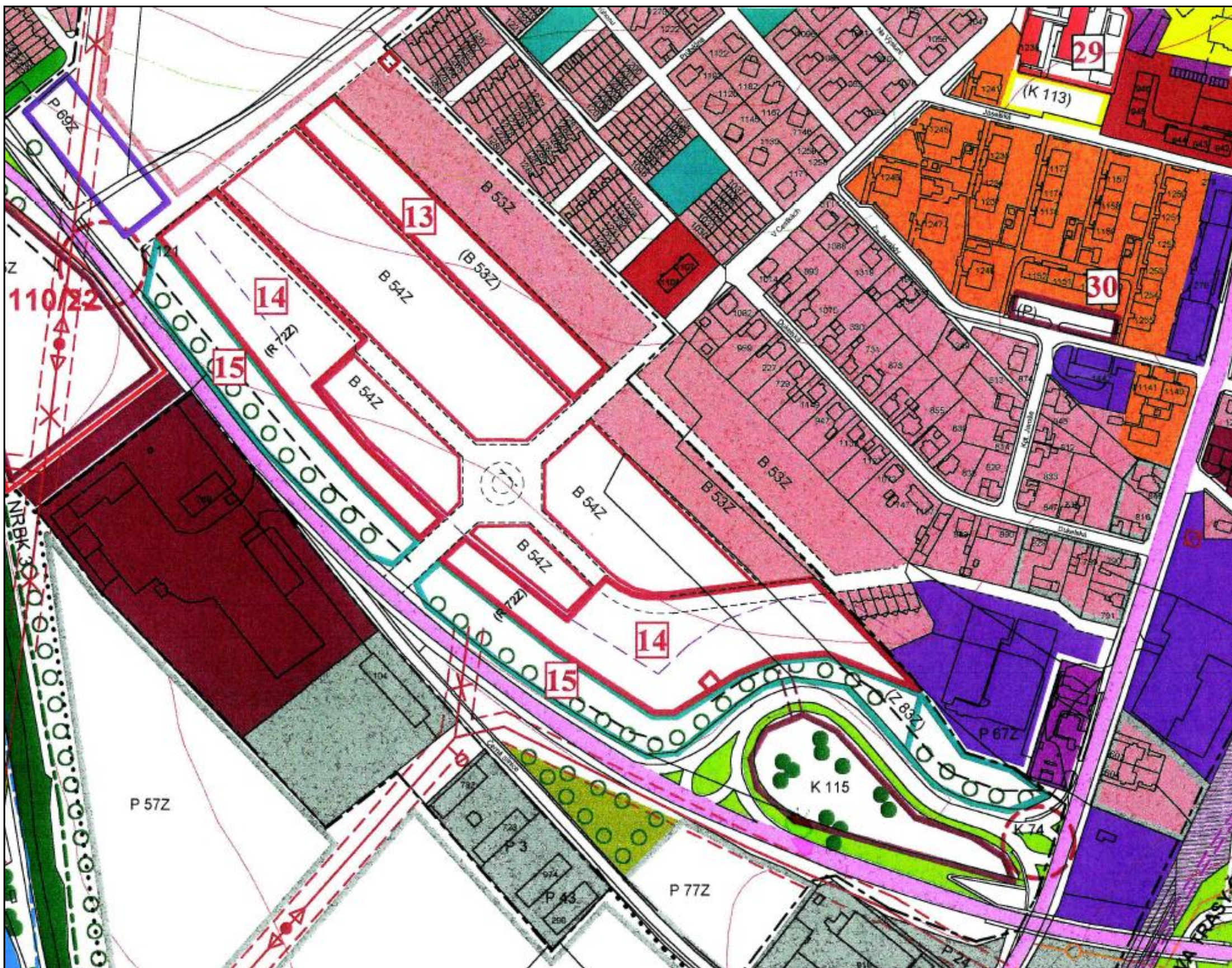
- B 53Z**
čisté bydlení
městského typu
nizkopodlažní
- B 54Z, B 55Z**
čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné
- R 72Z**
sportovní a
rekreační plochy
- P 67Z, P 69Z**
zóna komerční
občanské
vybavenosti
- Z 83Z**
veřejná a
vyhrazená zeleň

Územní plán obce MH 2004 – 1. změna (2006)



- B 53Z, B 55Z**
čisté bydlení
městského typu
nizkopodlažní
- B 54Z**
čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné
- R 72Z**
sportovní a
rekreační plochy
- P 67Z, P 69Z**
zóna komerční
občanské
vybavenosti
- Z 83Z**
doprovodná a
rozptýlená zeleň

Územní plán obce MH 2004 – 2. změna (2008)



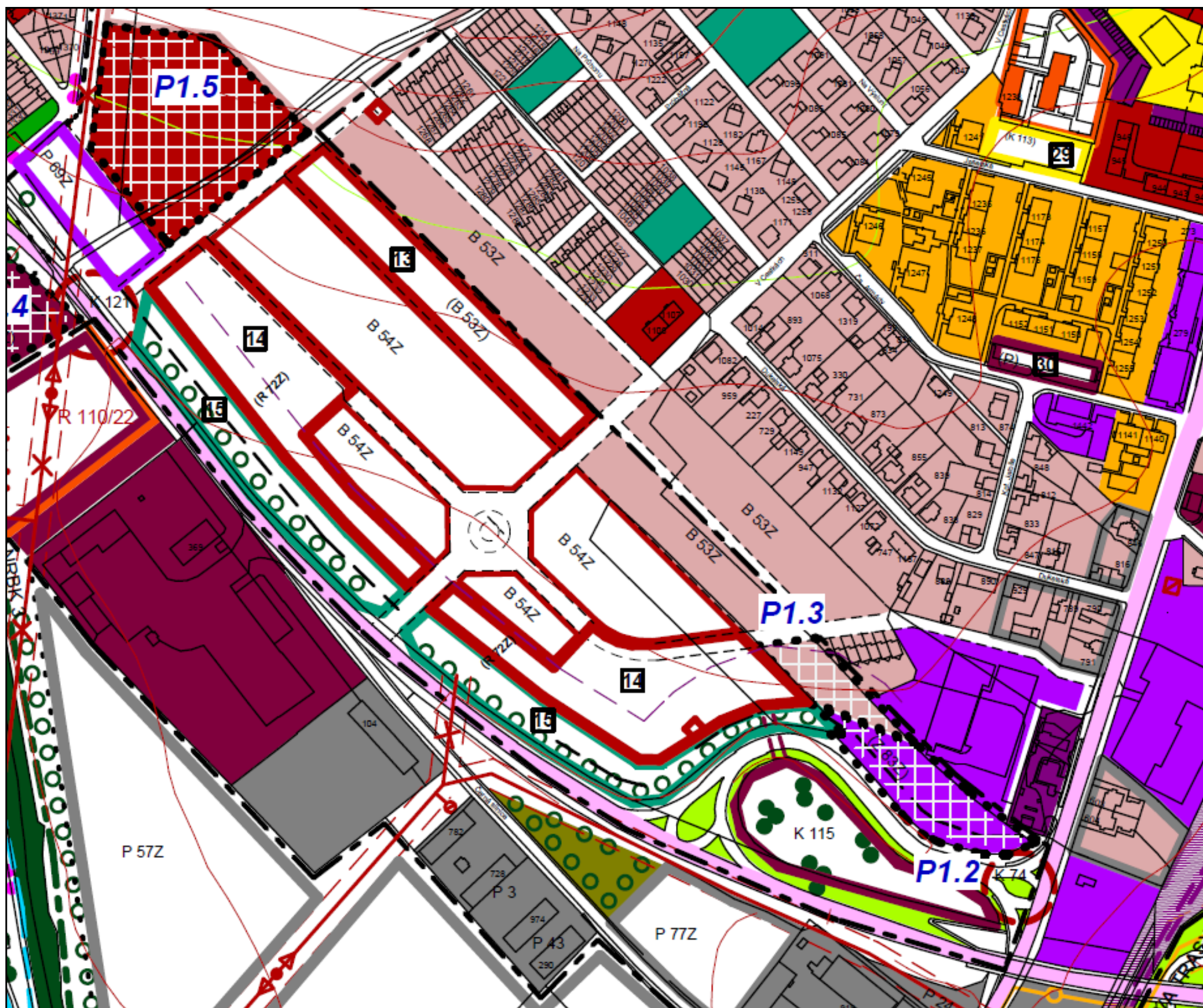
  **B 53Z**
*čisté bydlení
městského typu
nížkopodlažní*

  **13 (B 53Z),
B 54 Z,
14 (R 72Z)**
*čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné*

  **P 67Z, P 69Z**
*zóna komerční
občanské
vybavenosti*

  **15 (Z 83Z)**
*veřejná a
vyhrazená zeleň
VPS - umístění
protihlukového
opatření s veř. zelení*

Územní plán obce MH 2004 – 3. změna (2009)



 **P1.3, B 53Z**

*čisté bydlení
městského typu
nízkopodlažní*



**P1.5, 13 (B 53Z), B 54 Z,
14 (R 72Z)**

*čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné*

 **P1.2, P 69Z**

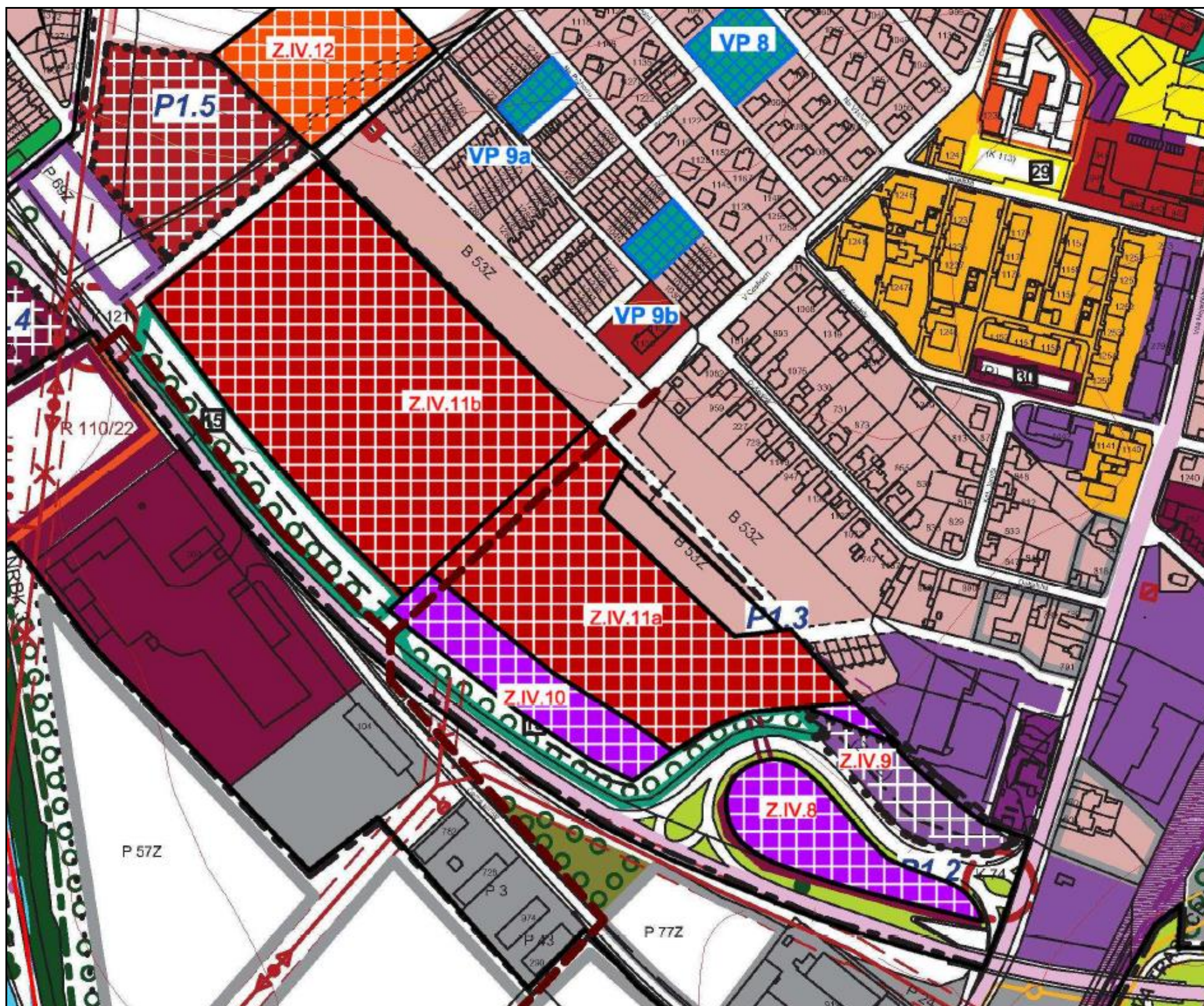
*zóna komerční
občanské
vybavenosti*

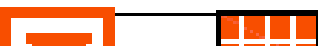
 **15**

*veřejná a
vyhrazená zeleň
VPS - umístění
protihlukového
opatření s veř. zelení*

2017 přehled vývoje územního plánu pro lokalitu - Radek Matějů

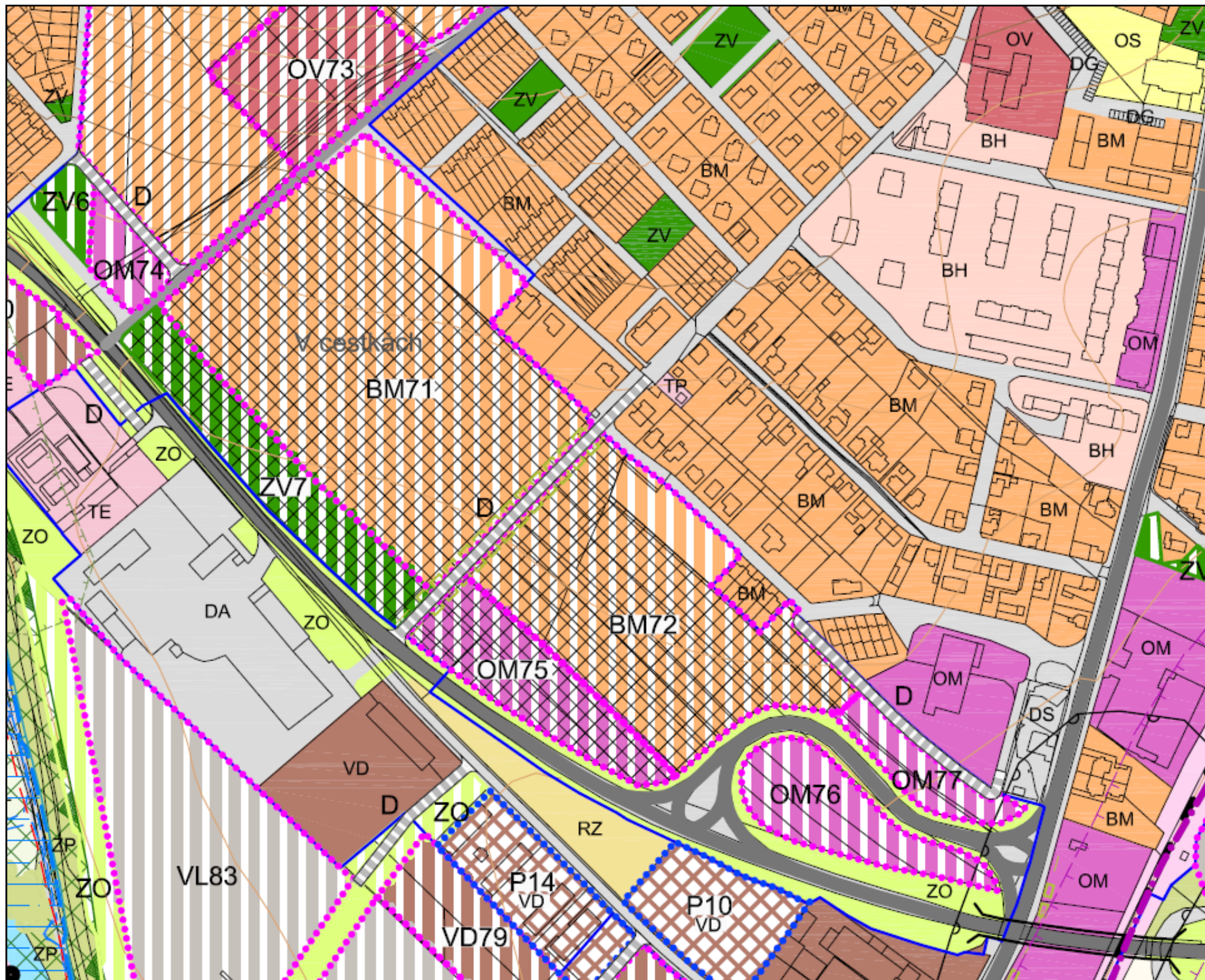
Územní plán obce MH 2004 – 4. změna (2010) (aktuálně platný)



-  **B 53Z**
čisté bydlení
městského typu
nizkopodlažní
-  **Z.IV.11a, Z.IV.11b, P1.5**
čisté bydlení
městského typu
středněpodlažní
hromadné
-  **Z.IV.8, Z.IV.9, Z.IV.10,**
zóna komerční
občanské
vybavenosti
-  **Z.IV.12**
zóna nekomerční
občanské
vybavenosti
-  **15**
veřejná a vyhrazená
zeleň

2017 přehled vývoje územního plánu pro lokalitu - Radek Matějů

2017



BM **BM** **BM 71, BM 72**

*plochy bydlení
smíšeného městského*

OM **OM** **OM74, OM75,
OM76, OM77**

*plochy občanského
vybavení komerční*

OV **OV** **OV73**

*plochy občanského
vybavení – veřejná
infrastruktura*

ZV **ZV** **ZV6, ZV7**

*zóna nekomerční
občanské
vybavenosti*

**Pro lokality BM71, BM72,
OM75 a ZV7 stanovena
podmínka zpracování
regulačního plánu.**

Zástavbu lokalit BM71, BM72 řešit převážně bytovými domy typu městské zástavby (max. čtyřpodlažní)

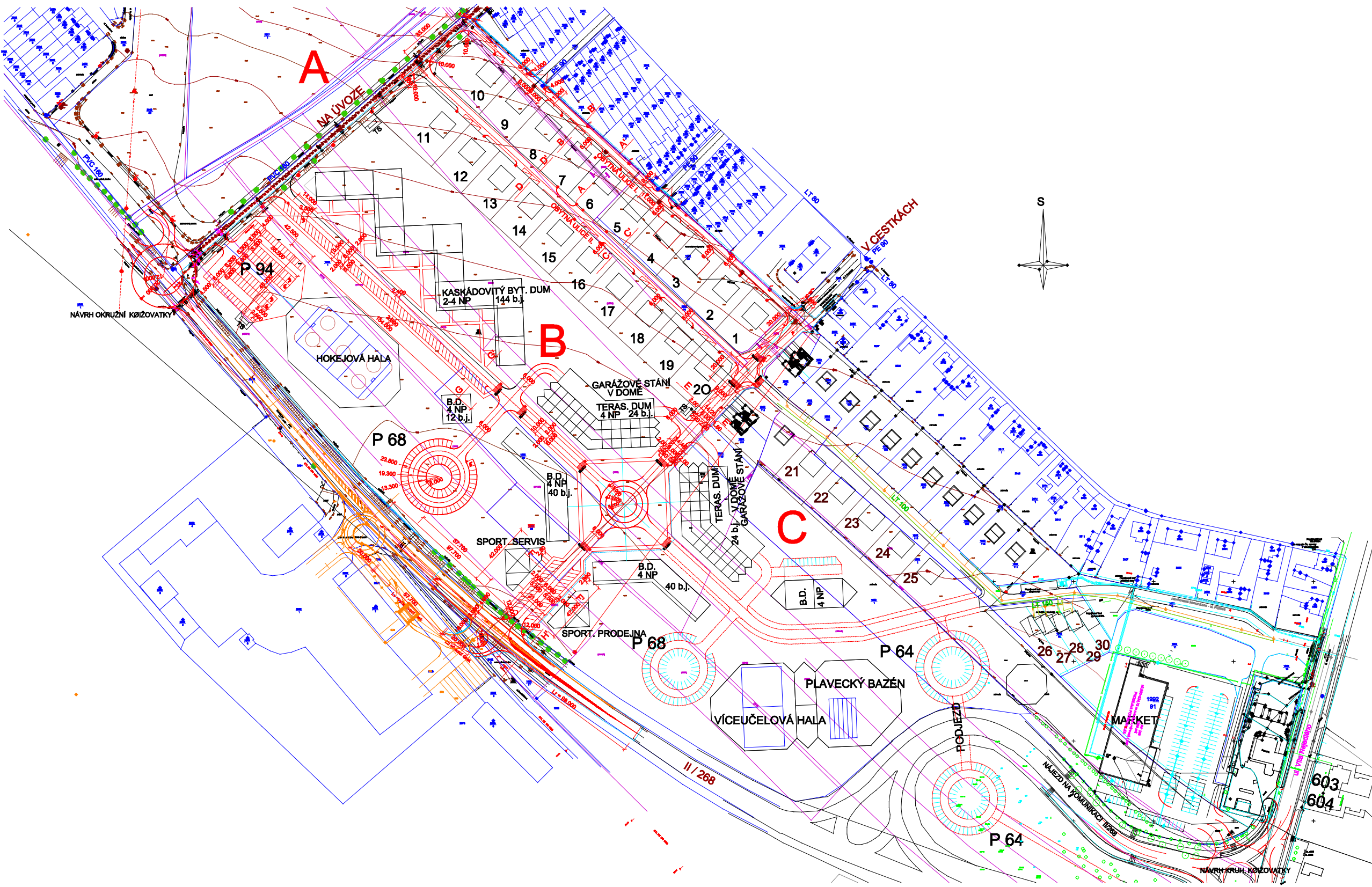


k.ú. Mnichovo Hradiště			
<u>Podmínky, využití a uspořádání pro celé k.ú.</u> - Mnichovo Hradiště je významné historické sídelní centrum, s kompaktně urbanizovaným územím s převážující nízkopodlažní zástavbou. Plní funkci správního a obchodního centra, je střediskem ekonomických aktivit a lehké výroby, s dobrou dopravní dostupností. - Převažující složkou osídlení je bydlení. Významnou složkou osídlení jsou stabilizované areály výroby a skladů soustředěné jižně od silnice II/268 směrem na místní část Veselá a jihovýchodně od nádraží. - Občanské vybavení je stabilizováno a zůstává soustředěno v Mnichově Hradišti v centrální části města. - Území je určeno pro rozvoj bydlení městského a venkovského, s možností lokalizace dalších činností v souladu s podmínkami využití ploch BM bydlení městské specifické a BV bydlení venkovské. - Při výstavbě v zastavitelných plochách BM bydlení městské specifické, s řešením zástavby izolovaných rodinných domů, je třeba zachovat typickou a obvyklou plochu pozemků v místě zamýšlené výstavby, není-li pro danou lokalitu stanoveno v požadované územně plánovací dokumentaci jinak. Výjimky tvoří např. stávající plochy husté uliční zástavby BM ve městě, tvořící specifickou plynulou uliční zástavbu a návrhové lokality BM₁₇₁, BM₁₇₂. - V plochách BV bydlení venkovského a BM bydlení městského specifického se požaduje zachovat typickou a obvyklou strukturu pozemků s minimální velikostí 800 m²; výjimky tvoří menší parcely v prolukách v zastavěném území (min. 600 m²). - V zastavitelných lokalitách se požaduje řešit i veřejnou zeleň, která je jejich nedílnou součástí. - Výšku a hmotu objektů je nutné přizpůsobit zástavbě obvyklé v okolním území řešené lokality. Výjimku tvoří lokality BM₁₇₁, BM₁₇₂ pro které je požadován regulační plán řešící zcela novou část města vč. veřejných prostorů a specifického výškového členění 4 – 6 podlaží. Zadání regulačního plánu je součástí kapitoly m. ÚP MH. - Při změnách v území budou respektovány ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury, ochrany přírody a krajiny, památkové péče a ostatní limity využití území a ochrany jeho hodnot, vč. pohledové exponovanosti území v rámci krajiny a vazby na MPZ, NKP, KP. <u>Zvláštní požadavky</u> - Realizovat plochy veřejné zeleně ZV3 nad zámeckým areálem, jako plochy přírodní. - Obnovit aleje podél cesty ke Káčovu a podél cesty vedené souběžně s ohrazením zámeckého parku, pokud to dovolí podmínky OP zámku a OP letiště. Stanovit k ochraně a obnově lipovou „Husovu alej“. - Podél komunikací a vodních toků obnovovat/realizovat doprovodnou zeleň. - V zastavitelných lokalitách se požaduje řešit i veřejná zeleň, která je jejich nedílnou součástí.			
Zastavitelné plochy/lokality (označení)	Způsob využití / umístění	Podmínky pro rozhodování, požadavky na řešení	Výměra cca m ²
Bydlení venkovské (BV) /			
BV110	/ u protipovodňového valu	- Realizace podmíněna vybudováním obslužné komunikace DSo110. - Při řešení lokality respektovat podmínky OP monitorovaného vrtu ČHMÚ VP 0656. - Respektovat možné průsaky vod za ochrannou protipovodňovou hrází. Doporučuje se zástavbu koncipovat jako nepodsklepenou a s navýšením nad stávající niveletou terénu dle podmínek stanovených správcem Povodí Labe.	9 776

Zastavitelné plochy/lokality (označení)	Způsob využití / umístění	Podmínky pro rozhodování, požadavky na řešení	Výměra cca m ²
Bydlení městské - specifické (BM) /			
BM70	/ v návaznosti na stávající zástavbu RD v ul. Na Úvoze	- Upřesnění lokality BM70 bude řešeno společnou územní studií US6 společně s lokalitami OV73, OM74, DSo70, vč. napojení na křižovatku DSK1. - Lokalitu řešit převážně zástavbou izolovaných rodinných domů se zahradami vytvářející uliční prostor.	62 984
BM ₁₇₁	/ v návaznosti na stávající zástavbu v ul. Na Úvoze	- Lokalitu řešit převážně bytovými domy typu městské zástavby (max. čtyřpodlažní) vytvářející uliční prostor. Centrum lokality architektonicky zvýraznit objekty max. o šesti podlažích. - Upřesnění lokality BM₁₇₁ bude řešeno spolu s lokalitami BM₁₇₂, ZO a obslužnou komunikací DSo71, vč. napojení na silnici II/268, regulačním plánem RP3. - Prokázat (nejpozději při územním řízení) dodržení hygienických hlukových limitů z provozu na silnici II/268. Při jejich překročení navrhnout účinná protihluková opatření, která budou součástí realizace objektů v lokalitě a pásu ochranné a veřejné zeleně podél komunikace.	56 238
BM ₁₇₂	/ v návaznosti na stávající zástavbu – Salabka jihozápad	- Upřesnění lokality BM₁₇₂ bude řešeno, spolu s lokalitami BM₁₇₁, ZO a obslužnou komunikací DSo71, vč. napojení na II/268, regulačním plánem RP3. - Lokalitu řešit převážně bytovými domy typu městské zástavby (max. čtyřpodlažní) vytvářející uliční prostor. Centrum lokality architektonicky zvýraznit objekty max. o šesti podlažích, při respektování historických dominant města. - V dalším stupni projektové dokumentace (nejpozději při územním řízení) prokázat dodržení hygienických hlukových limitů z provozu na silnici II/268. Při jejich překročení navrhnout účinná protihluková opatření, která budou součástí realizace objektů v lokalitě.	33 599
BM96	V průběhu projednávání ÚP MH byla lokalita zastavěna		
BM97	/ V Dolcích – zmenšená lokalita	- Upřesnění zmenšené lokality bude řešeno regulačním plánem RP2, vč. místní komunikace DSo97. - Plocha je dotčena trasou vrchního vedení VN, které je nutno respektovat, příp. přeložit. - Lokalita může být zasažena výskytem zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Při zjištění tohoto výskytu je nutné respektovat jejich ochranné podmínky v souladu s platnými zákonnými předpisy.	27 294

Zastavitelné plochy/lokality (označení)	Způsob využití / umístění	Podmínky pro rozhodování, požadavky na řešení	Výměra cca m2
Bydlení městské - specifické (BM) /			
BM98	/ rozestavěná lokalita při ul. Turnovská	- Plocha je dotčena trasou vrchního vedení VN, které je nutno respektovat, příp. přeložit. - Respektovat podmínky stanovené pro PHO vodního zdroje Na Dolcích.	27 462
BM99b	/ při ul. Turnovská - po projednání BM99a - BM99b sloučeny v BM99		
BM99	/ v návaznosti na stávající zástavbu v ul. Přestavlcká;	- Realizace podmíněna řešením průjezdné obslužné komunikace mezi ulicemi Turnovská a Přestavlcká. - Lokalita je dotčena trasou vrchního vedení VN, které je nutné přeložit.	12 014
BM101	/ při ulici Přestavlcká; určeno pro výstavbu max. 10 RD	Plocha je dotčena trasou vrchního vedení VN, které je nutno respektovat, příp. přeložit.	12 545
BM114	Lokalita zastavěna, využití změněno dle stavu využití území		
BM117	/ u řadových RD za LIDLEM - vydáno stavební povolení	Lokalitu lze řešit bytovým domem typu městské zástavby, max. dvoupodlažním s obytným podkrovím.	569
Občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) /			
OV73	/ při ul. Na Úvoze, v návaznosti na lokalitu BM70	- Plocha je určena pro základní občanské vybavení typu mateřských škol v návaznosti na plochy obytné zástavby v lokalitách BM70, BM171, BM172 v jihozápadní části města. - Upřesnění lokality OV73 bude řešeno společně s lokalitami BM70, OM74 a DSo70 územní studií US6.	12 036
Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM) /			
OM74	/ při křižovatce silnice II/268 a ul. Na Úvoze	Upřesnění lokality OM74 bude řešeno s lokalitami BM70, OV73 a DSo70 společnou územní studií US6 - na cca 50% plochy řešit veřejnou zeleň	5 120
OM76	/ v nájezdu na silnici II/268	-	8 546
Občanské vybavení - sportovní a tělovýchovná zařízení (OS) /			
OS93	/ u zámku	Stavby zajišťující obsluhu sportovišť řešit jako přízemní objekty. Koeficient zastavěnosti pozemku max. 30 %.	9 111
OS95	/ u stadionu	Respektovat protipovodňová opatření v území.	26 486
Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD) /			
VD79a	/ v návaznosti na stávající plochy výroby při ul. Černá	Zachovat koridor prostupu obslužné komunikace DSo79 pro lokalitu VL82b.	7 568
VD79b	/ v návaznosti na stávající plochy výroby při ul. Černá	- Zachovat koridor prostupu obslužné komunikace DSo79 pro lokalitu VL82b. - V trase komunikace respektovat hlavní kanalizační sběrač na ČOV.	15 591
VD79c	/ v návaznosti na stávající plochy výroby při komunikaci II/610	- Řešit napojení lokality na silnici II/610 - Respektovat podmínky ochrany inženýrských sítí. - Upřesnění lokality VD79c bude řešeno s lokalitami VL82a, VL82b, vč. RZ a ZO, společnou územní studií US7.	22 408





LEGENDA :

- komunikace jízdní obkružná - asfaltový beton 50 + 50 mm
- komunikace jízdní - rozšíření silnice II/268, asfaltový beton 50 + 50 mm
- obytvá zóna - betonová dlažba šedá tl. 80 mm
- parkoviště - betonová dlažba červená tl. 80 mm
- bezpečnostní pás - betonová dlažba červená tl. 80 mm
- přijezdové komunikace k teras. domu - betonová dlažba šedá tl. 80 mm
- zpevněná plocha u trafostanice - betonová dlažba šedá tl. 80 mm
- komunikace pěší - betonová dlažba okrová tl. 80 mm
- veřejná zeleň
- komunikace jízdní v realizaci - asfaltový beton
- rodinné domy v realizaci
- stávající objekty
- navrhované domy v zóně "C"
- hrušková šerpa stánek pohonných hmot
firma JTC Mnichovo Hradiště

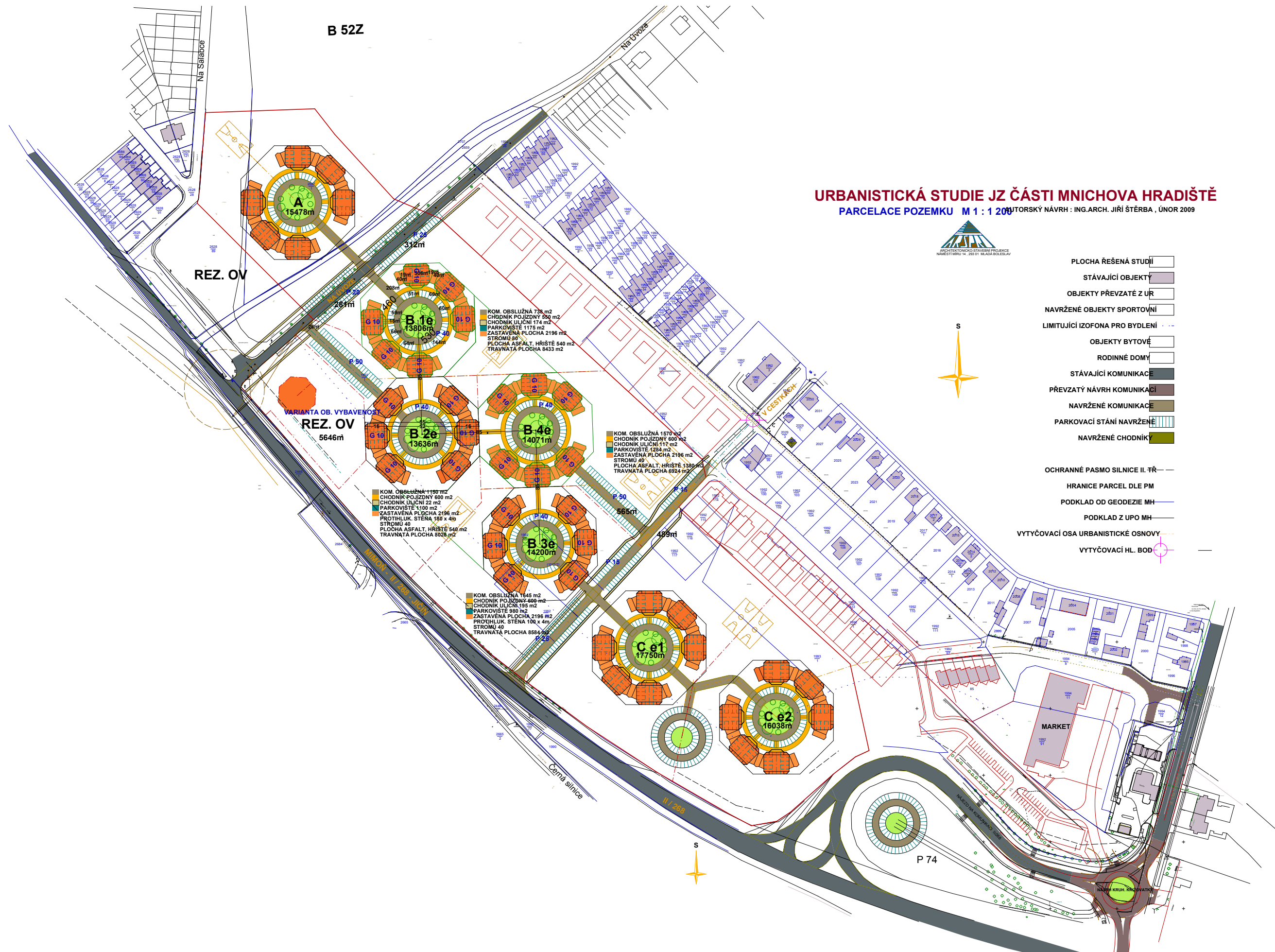


Stávající inž. sítě:

- kanalizace jednotná
- kanalizace v realizaci
- vodovod
- vodovod v realizaci
- hranice řešeného území
- číslo pozemku

Čárkované jsou vyznačeny výhledové komunikace a inženýrské sítě
Výškový systém: JTSK - Balt po vyrovnání
Před zahájením výkopových prací je nutno nechat vytyčit všechna
stávající podzemní vedení!

INVESTOR MĚSTO MNICHOVO HRADIŠTĚ	MĚSTSKÝ ÚŘAD MNICHOVO HRADIŠTĚ	
AUTORSKÝ NÁVRH ING.ARCH.JIŘÍ ŠTĚRBA	PROJEKCE SO 01 KOMUNIKACE, T0	
ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT ING.ARCH.JIŘÍ ŠTĚRBA	PROJEKTANT-SPECIALISTA ING.J.BUKOVSKÁ	
ARCE MNICHOVO HRADIŠTĚ - JZ ČÁST MĚSTA ZÓNA INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ A SMÍŠENÁ ZÓNA	DATUM 1.2006	FORMÁT A 4
OBBAH SITUACE KOMUNIKACÍ	STUPEŇ DOKUMENTACE k návrhu DÚP	ČÍSLO PRŮLOHY 3.







MNICHOVO HRADIŠTĚ - OBYTNÝ SOUBOR "SKALNÍ MĚSTO", ZÓNA B , C

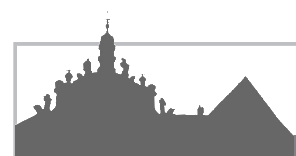


MNICHOVO HRADIŠTĚ - OBYTNÝ SOUBOR "SKALNÍ MĚSTO"



JIHOZÁPADNÍ SEKTOR

koncept rozvoje lokality



MNICHOVO HRADIŠTĚ 10
2010

1. FOTODOKUMENTACE

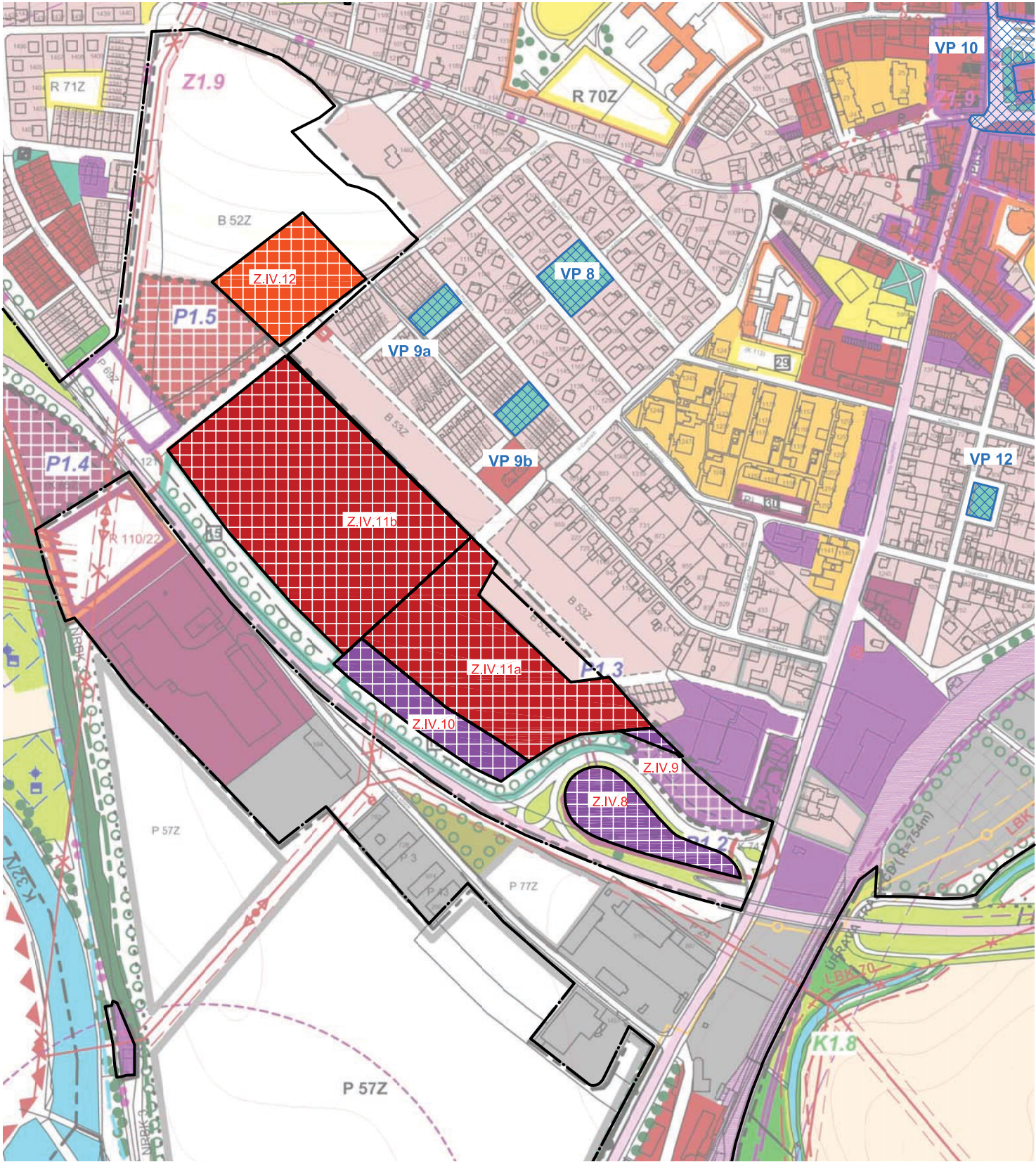


— — — řešené území



MNICHOVO HRADIŠTĚ

1. ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA č.4



LEGENDA - HLAVNÍ VÝKRES

STAV	NÁVRH
1.2.ZMĚNA	3.4.ZMĚNA
ZASTAVITELNÉ PLOCHY	
Z5.2	ČISTÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU NÍZKOPODLAŽNÍ INDIVIDUÁLNÍ
P1.5	ČISTÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU STŘEDNĚPODLAŽNÍ HROMADNÉ
	ČISTÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU VYSOKOPODLAŽNÍ HROMADNÉ
Z3.1	SMÍŠENÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉHO TYPU INDIVIDUÁLNÍ
Z5.1	SMÍŠ. BYDLENÍ S MOŽNOSTÍ PROVOZ.DROB. PODNIK. A ŘEMESL.VÝROBY
	SMÍŠENÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉHO TYPU S OBČANSKÝM VYBAVENÍM

	ZÓNA NEKOMERČNÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
	VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PLOCHY
	PLOCHY SPECIFICKÉ
P1.2	ZÓNA KOMERČNÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
P1.4	ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, OBSLUŽ. DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ
P1.6	LEHKÝ PRŮMYSL, SKLADOVÁ ZÓNA
	ZEMĚDĚLSKÉ AREÁLY
Z3.4	SPORTOVNÍ A REKREAČNÍ PLOCHY
	CHATOVÉ A ZAHRADKÁŘSKÉ OSADY
	OSTATNÍ PLOCHY

OSTATNÍ JEVY ŘEŠENÉ 3. ZMĚNOU ÚPO	
K1.8	PROTIPOVODNÉ OPATŘENÍ TOKU VESELKA
Z1.9	TRASA CYKLOSTEZKY GREENWAY JIZERA

NEZASTAVITELNÉ PLOCHY	
	ORNÁ PŮDA
	DRNOVÝ FOND
	SADY, ZAHRADY
	LESY
P6.1	VEŘEJNÁ A VYHRAZENÁ ZELEN'
	DOPROVODNÁ A ROZPTÝLENÁ ZELEN'
	VODNÍ PLOCHY, VODNÍ TOKY
	PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ

STAV	
---	HRANICE KATASTRU
---	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.5.2009
---	ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚPO, 1.a 2. ZMĚNA ÚPO
---	ZASTAVITELNÉ PLOCHY 3. ZMĚNA ÚPO
---	HRANICE MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY
---	HRANICE URBANISTICKÉ LINIE
---	KULTURNÍ PAMÁTKY EVIDOVANÉ V ÚSTŘEDNÍM SEZNAMU NKP ČR
---	OCHRANNÉ PÁSMO ZÁMKU
---	OBJEKTY-PLOCHY ARCHEOLOGICKÉHO ZÁJMU
---	HRANICE OCHRANNÝCH PÁSEM INŽENÝRSKÝCH OBJEKTŮ
---	HRANICE HYGIENICKÝCH OCHRANNÝCH PÁSEM
---	HRANICE PHO
---	HRANICE ÚZEMÍ ZAPLAVENÝCH 100 LETOU VODOU
---	HRANICE CHKO ČESKÝ RÁJ

LEGENDA ZMĚNY Č. IV	
---	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 1.4.2010
Z.IV.1	ZNAČENÍ ZMĚN
VP 1	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ + ZNAČENÍ
	ZÓNA NEKOMERČNÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

STAV	NÁVRH
	KOMUNIKACE I.TŘÍDY
	KOMUNIKACE II.TŘÍDY
	KOMUNIKACE III.TŘÍDY
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	REZERVA PRO KOMUNIKACI
	SMĚROVÁ A VÝŠKOVÁ ÚPRAVA KOMUNIKACE
	CYKLOSTEZKY
	ŽELEZNICE
	REZERVA ČD
	LETIŠTĚ
	OCHRANNÉ PÁSMO PROVOZNÍCH PLOCH LETIŠTĚ
	VZLETOVÝ A PŘIBLIŽOVACÍ PROSTOR LETIŠTĚ
55 dB	IZOFONY LETOVÉHO PROVOZU
P	PARKOVIŠTĚ
	AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
BUS	AUTOBUSOVÉ NADRAŽÍ

	TRASY VN
✕	DEMONTOVANÉ TRASY VN
○	TRAFOSTANICE STOŽAROVÁ
□	TRAFOSTANICE KABELOVÁ
—	VODOVODNÍ RADY
+	VODNÍ ZDROJ - VRTY, STUDNY, PRAMENY
+	VODOJEM
+	ATS STANICE
VP 602	VRT STÁTNÍ POZOROVACÍ SÍTĚ PODZEM.VOD
—	KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
—	KANALIZACE DEŠŤOVÁ
□	ČOV
ČS	KANALIZAČNÍ ČERPAČÍ STANICE
—	VTL PLYNOVOD
+	REGULAČNÍ STANICE VYSOKOTLAK, STŘEDOTLAK

SESUVNÁ ÚZEMÍ - ZASTAVITELNÁ SE SPEC.OPATŘENÍM V ZAKLADÁNÍ	
	SESUVNÉ ÚZEMÍ AKTIVNÍ - POLYGON
	SESUVNÉ ÚZEMÍ POTENCIÁLNÍ - POLYGON
▽	SESUVNÉ ÚZEMÍ AKTIVNÍ - BOD
○	SESUVNÉ ÚZEMÍ POTENCIÁLNÍ - BOD

OCHRANA PŘÍRODY, KRAJINY A ÚSES	
	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (PR,PP)
	VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
NRBC	NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM VYMEZENÉ
RBC	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM VYMEZENÉ
LBC	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM VYMEZENÉ
RBC	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM NAVRŽENÉ
LBC	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM NAVRŽENÉ
NRBK	NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR VYMEZENÝ
LBK	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR VYMEZENÝ
LBK	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR NAVRŽENÝ
●	PAMÁTNÝ STROM

MNICHOVO HRADIŠTĚ

2

2. ANALÝZA ZASTAVĚNÍ



LEGENDA

-  souvisle zastavěné území
-  plánované zastavění
-  řešené území
-  smíšená zástavba
-centrum; do 5 podlaží
-  hromadné bydlení
-až 9 podlaží
-  individuální bydlení
-do 3 podlaží
-  větší areály
-kultura, sport, vzdělávání
-  průmyslová zóna
-  dálnice
-  silnice II. třídy
-  hlavní městské komunikace
-  železnice

MNICHOVO HRADIŠTĚ

[3]

3. REGULACE



ZASTAVITELNÉ PLOCHY

- čisté bydlení městského typu-hromadné
- smíšené bydlení městského typu-s občanským vybavením
- smíšené bydlení venkovského typu-individuální
- zóna komerční občanské vybavenosti
- zóna nekomerční občanské vybavenosti
- drobné provozy, skladová zóna; komerce
- sportovní a rekreační plochy

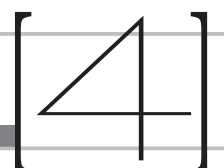
NEZASTAVITELNÉ PLOCHY

- veřejná a vyhrazená zeleň

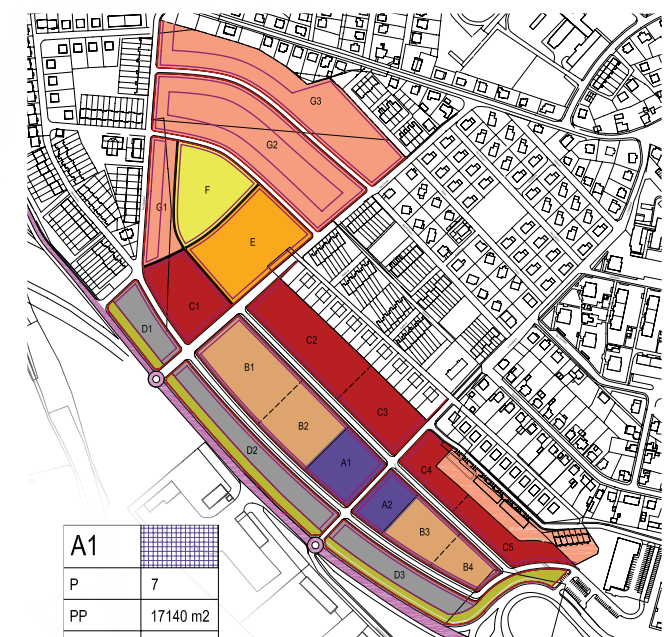
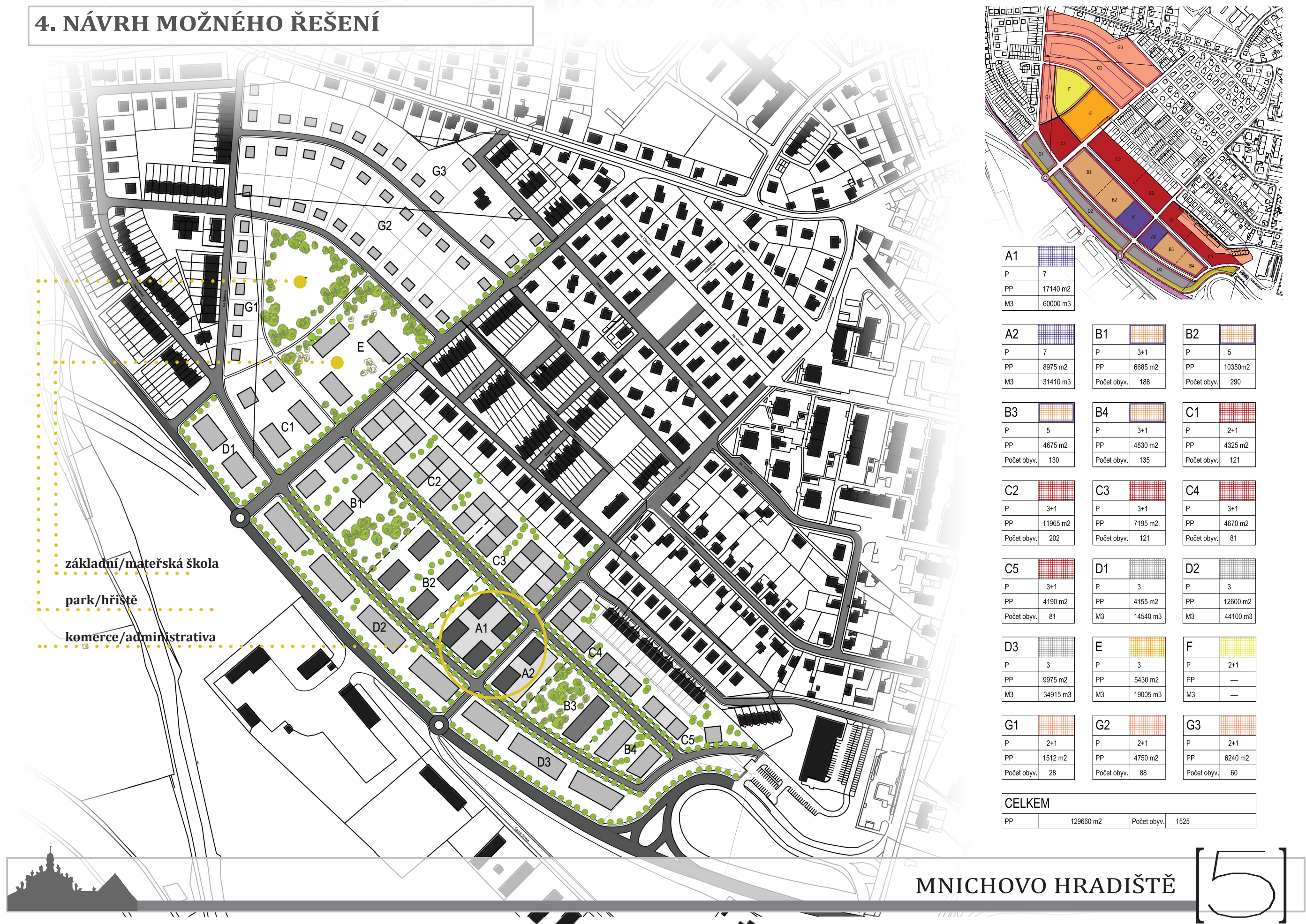
- komunikace II.třídy
- místní komunikace
- cyklostezky
- uliční čára
- regulační čára zástavby

A1/A2 P 7	B1/B4 P 3+1	B2/B3 P 5
C1 P 2+1	C2/C5 P 3+1	C3/C4 P 3+1
D P 3	E P 3	F P 2+1
G P 2+1		

MNICHOVO HRADIŠTĚ



4. NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ



A1	
P	7
PP	17140 m ²
M3	60000 m ³

A2	
P	7
PP	8975 m ²
M3	31410 m ³

B3	
P	5
PP	4675 m ²
Počet obyv.	130

C2	
P	3+1
PP	11965 m ²
Počet obyv.	202

C5	
P	3+1
PP	4190 m ²
Počet obyv.	81

D3	
P	3
PP	9975 m ²
M3	34915 m ³

G1	
P	2+1
PP	1512 m ²
Počet obyv.	28

B1	
P	3+1
PP	6685 m ²
Počet obyv.	188

B4	
P	3+1
PP	4830 m ²
Počet obyv.	135

C3	
P	3+1
PP	7195 m ²
Počet obyv.	121

D1	
P	3
PP	4155 m ²
M3	14540 m ³

E	
P	3
PP	5430 m ²
M3	19005 m ³

G2	
P	2+1
PP	4750 m ²
Počet obyv.	88

B2	
P	5
PP	10350m ²
Počet obyv.	290

C1	
P	2+1
PP	4325 m ²
Počet obyv.	121

C4	
P	3+1
PP	4670 m ²
Počet obyv.	81

D2	
P	3
PP	12600 m ²
M3	44100 m ³

F	
P	2+1
PP	—
M3	—

G3	
P	2+1
PP	6240 m ²
Počet obyv.	60

CELKEM		
PP	129660 m ²	Počet obyv. 1525

MNICHOVO HRADIŠTĚ

[5]

4. NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - HMOTY

1 →



2 →

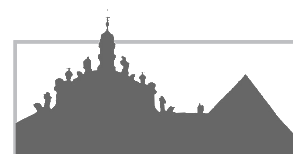
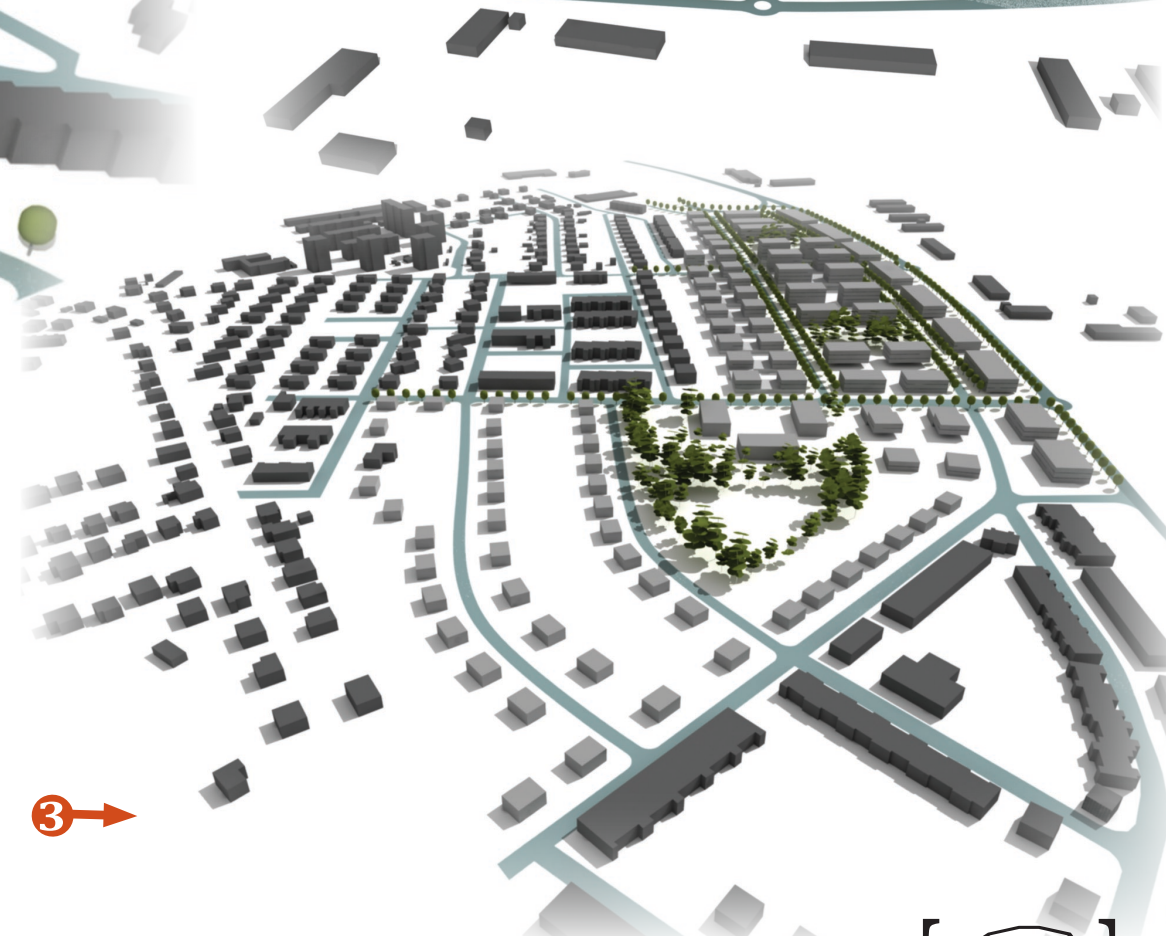


2 →

ORTOGONÁLNĚ



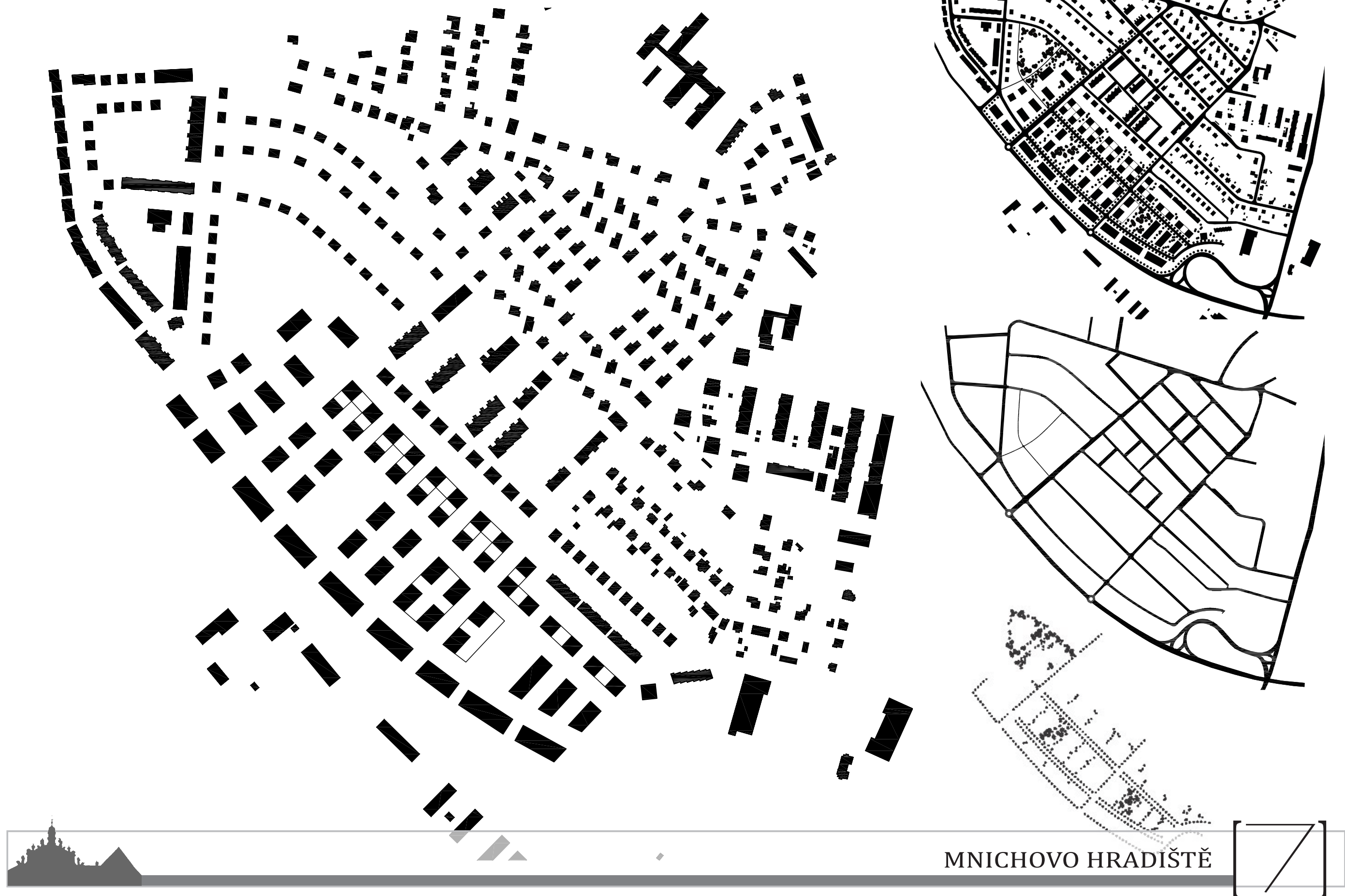
3 →



MNICHOVO HRADIŠTĚ

[6]

4. NÁVRH MOŽNÉHO ŘEŠENÍ - STRUKTURY



MNICHOVO HRADIŠTĚ



- - - - - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - - - - - HRANICE IZOFONY

■ OBJEKTY

■ OBYTNÉ ZELENE TERASY

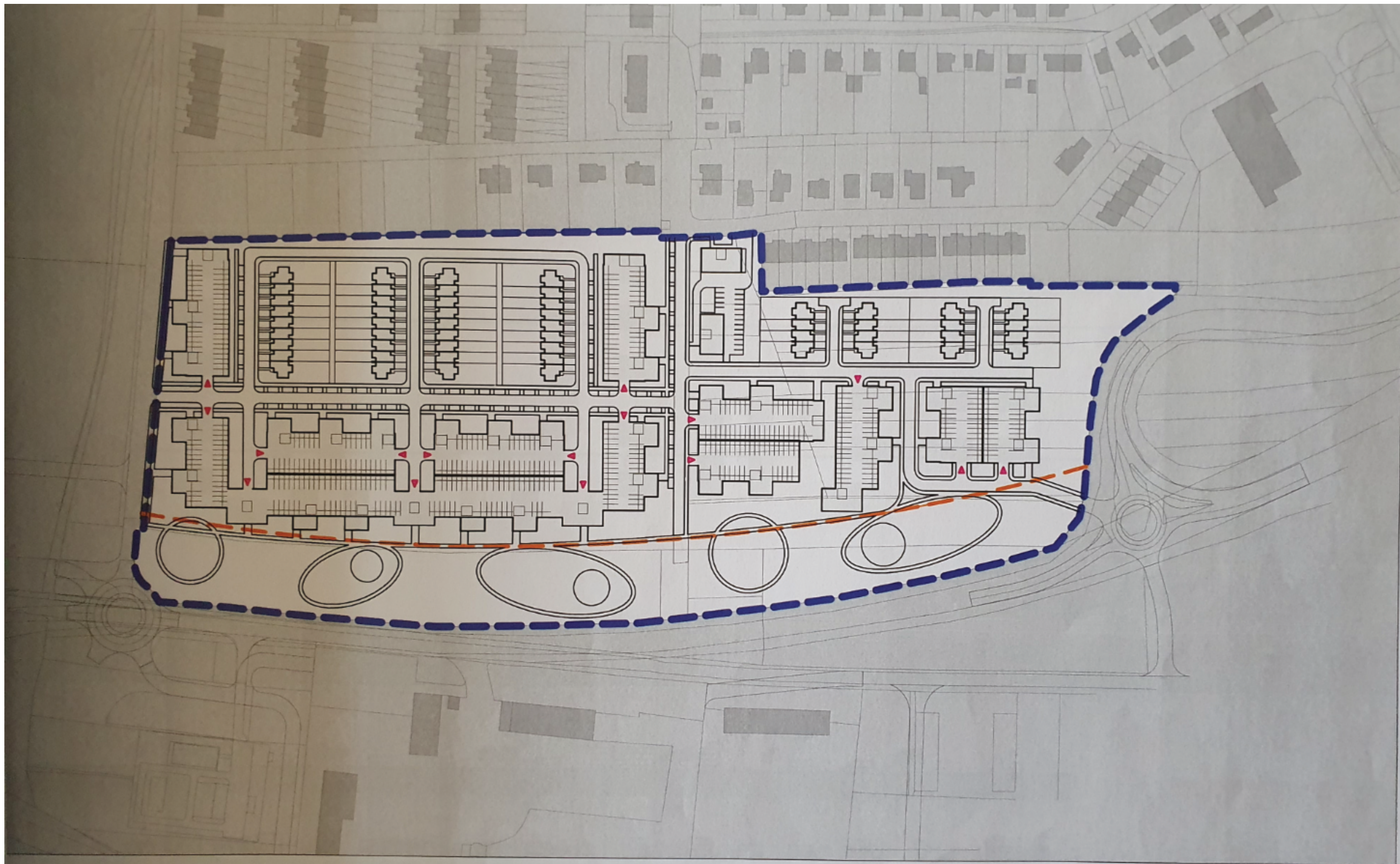
■ PLOCHY VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

iadesign
 KŘEČEK

projekt / project: ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72
 název výkresu / drawing title: SITUACE ZASTAVĚNÍ

část dokumentace: B
 revize č.: R0
 měřítko: 1:2000
 datum: 2019_02

B1



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 VJEZD DO PARKINGU

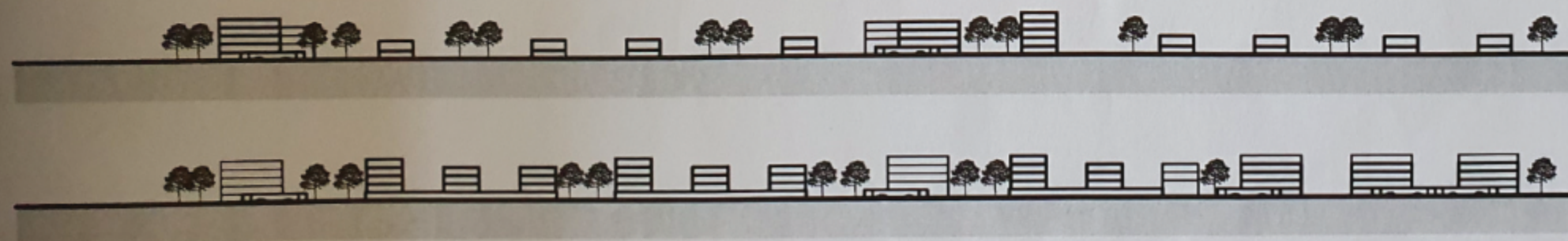
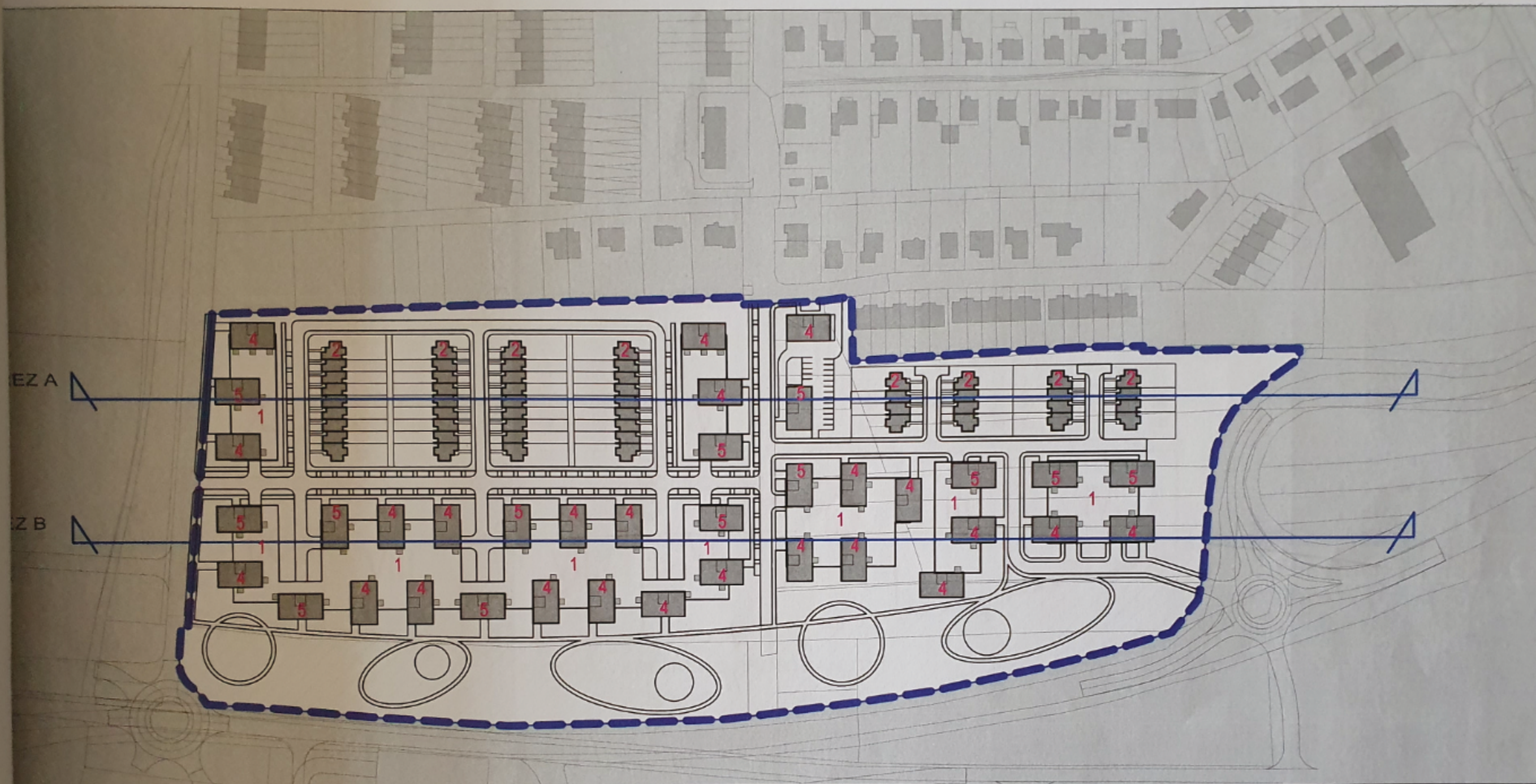
HRANICE IZOfony

sign

projekt / project: ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72
 název výkresu / drawing title: SITUACE PARTERU - PARKING

část dokumentace: B
 revize č.: R0
 měřítko: 1:2000
 datum: 2019_02

B2



5 - POČET NADZEMNÍCH PODLAŽÍ

esign

projekt / project:

ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72

název výkresu / drawing title:

VÝŠKOVÁ KONFIGURACE

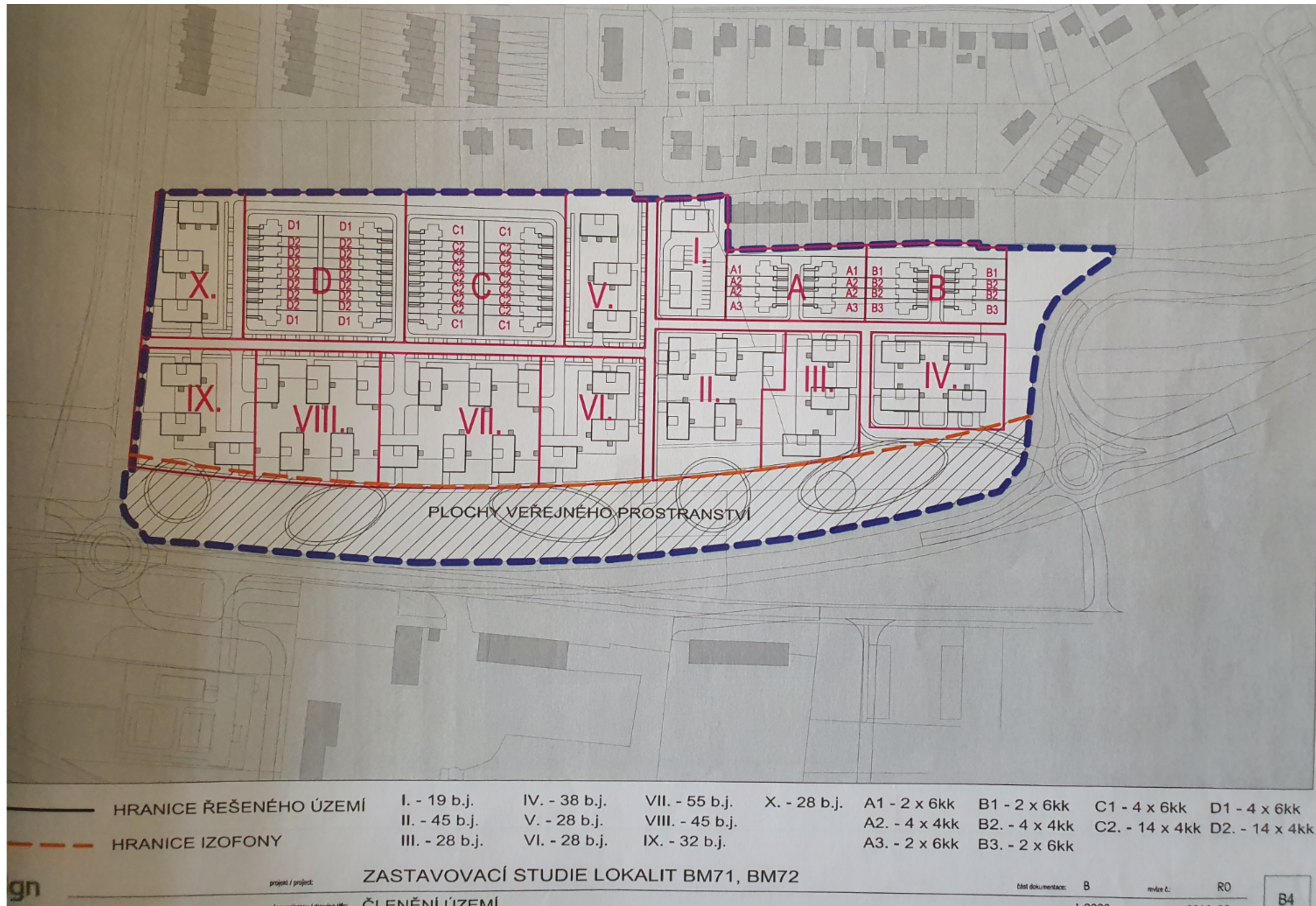
část dokumentace: B

revize č.: R0

měřítko: 1:2000

datum: 2019_02

B3





siadesign

projekt / project:

ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72

název výkresu / drawing title:

3D NÁHLEDY

část dokumentace:

B

revize č.:

R0

měřítko:

-

datum:

2019_02

B5



siadesign

projekt / project:

ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72

název výkresu / drawing title:

3D NÁHLEDY

část dokumentace: B

revize č.: R0

měřítko:

datum: 2019_02

B6



siadesign

projekt / project

ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72

název výkresu / drawing title

VIZUALIZACE ETAPY I, II - ULIČNÍ PROSTOR

část dokumentace: B

revize č.: R0

měřítko: -

datum: 2019_02

B7



siadesign
berec

projekt / project:

ZASTAVOVACÍ STUDIE LOKALIT BM71, BM72

název výkresu / drawing title:

VIZUALIZACE ETAPY I, II - OBYTNÉ TERASY, VNITROBLOK

část dokumentace: B

revize č.: R0

měřítko:

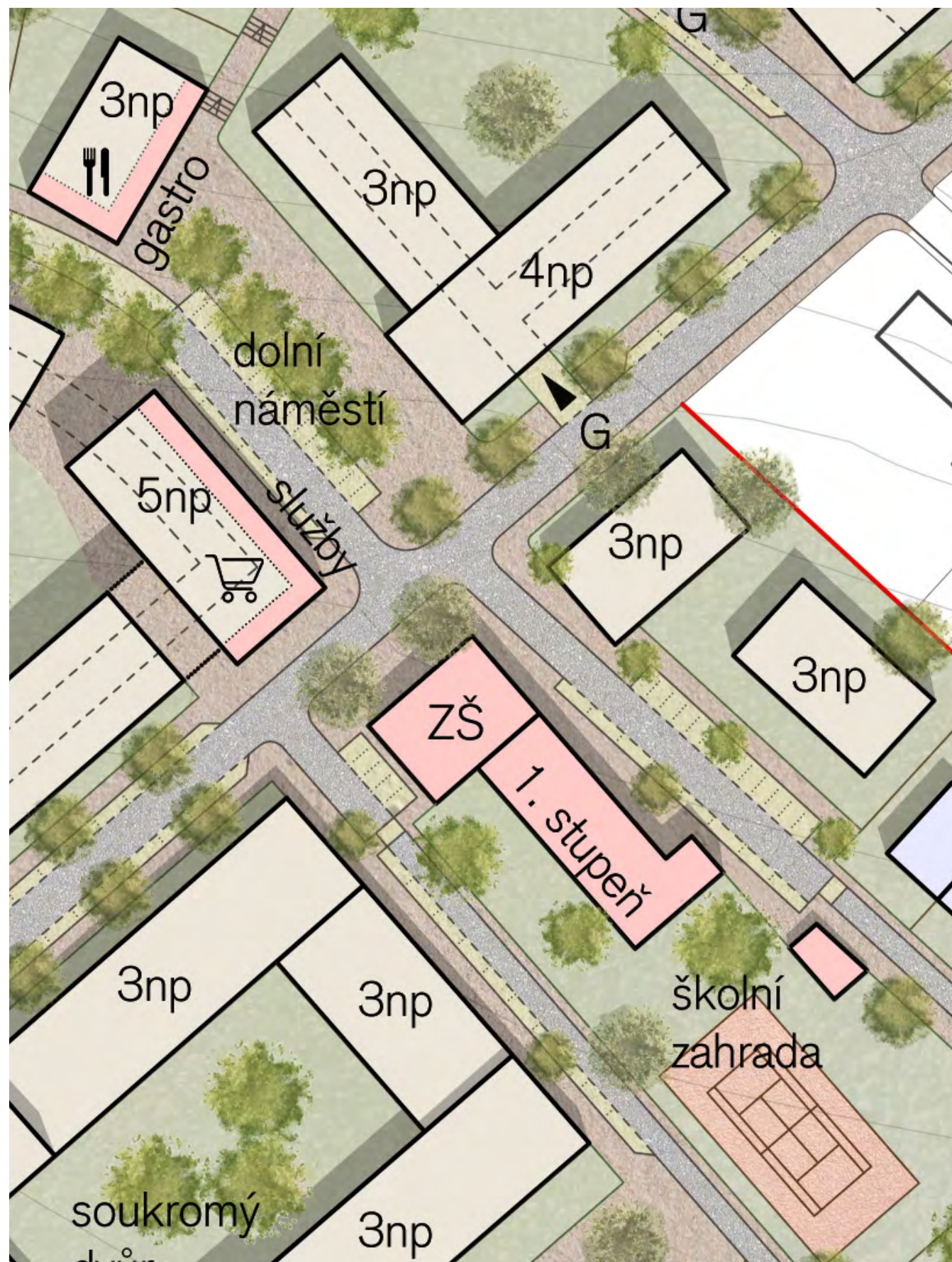
-

datum: 2019_02

B8

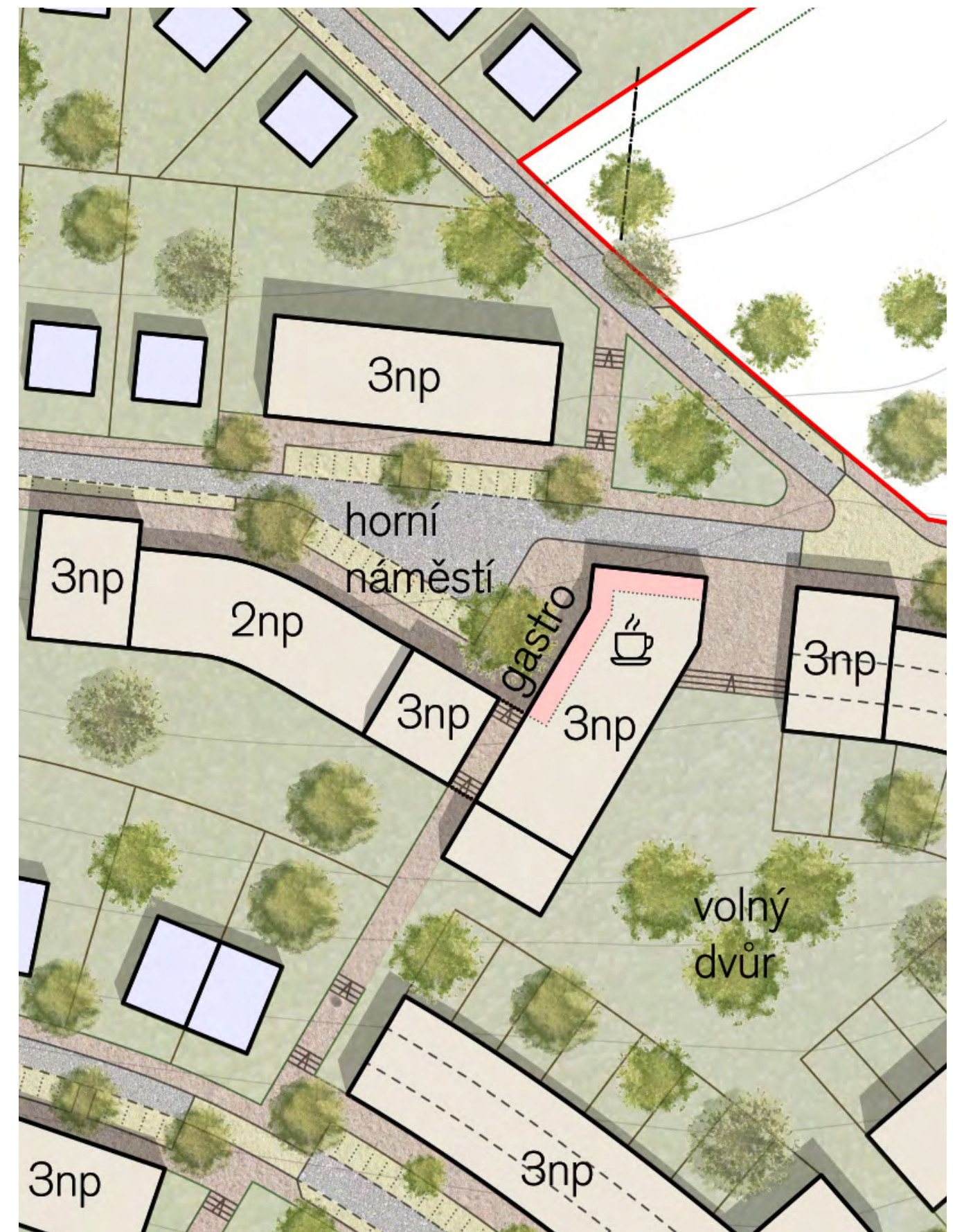






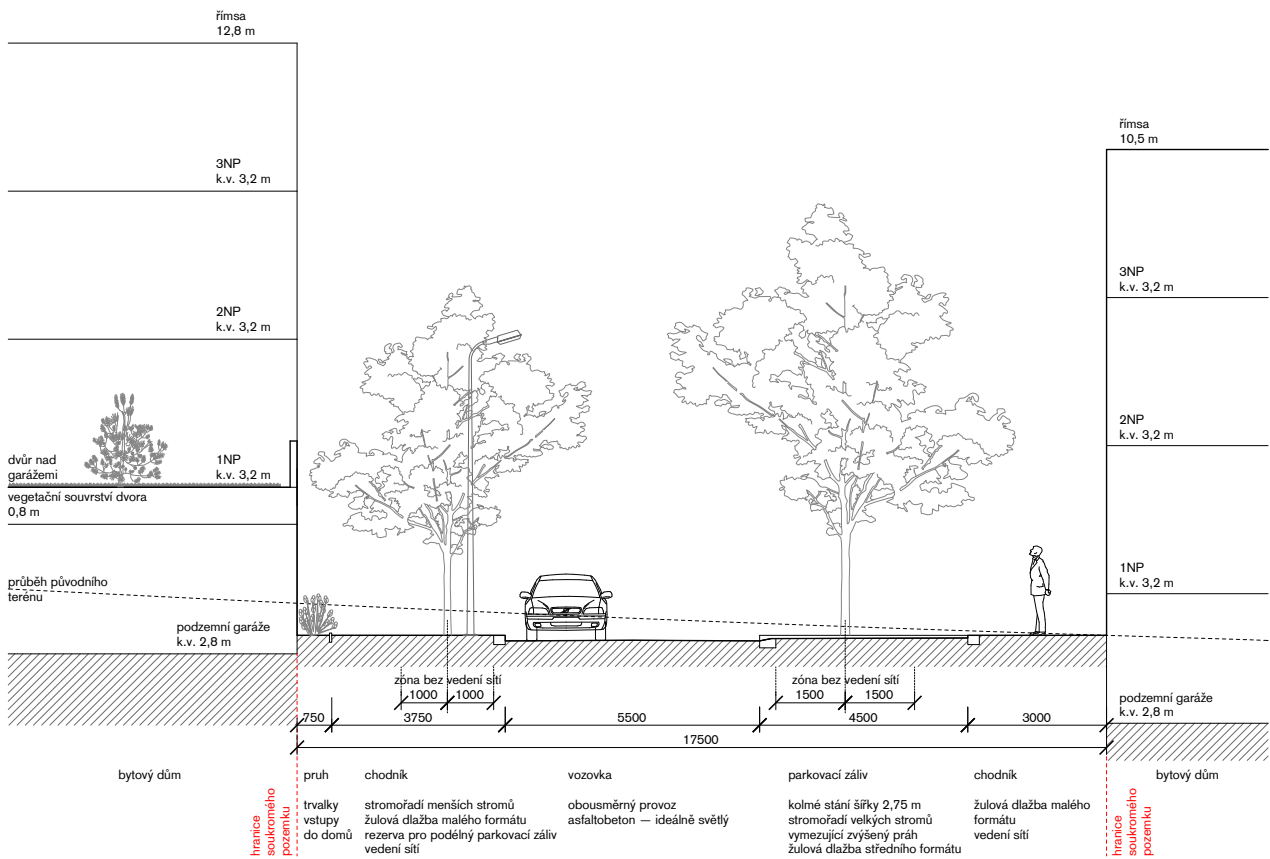
Varianta 2 detail plánu - dolní náměstí se školou
měřítko 1/500, formát A3
Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město
autoři studie (abecedně): Lukáš Foltýn, Jakub Chuchlík, Jan Světlík, Vojtěch Šedý, Filip Šefl

4 / 16

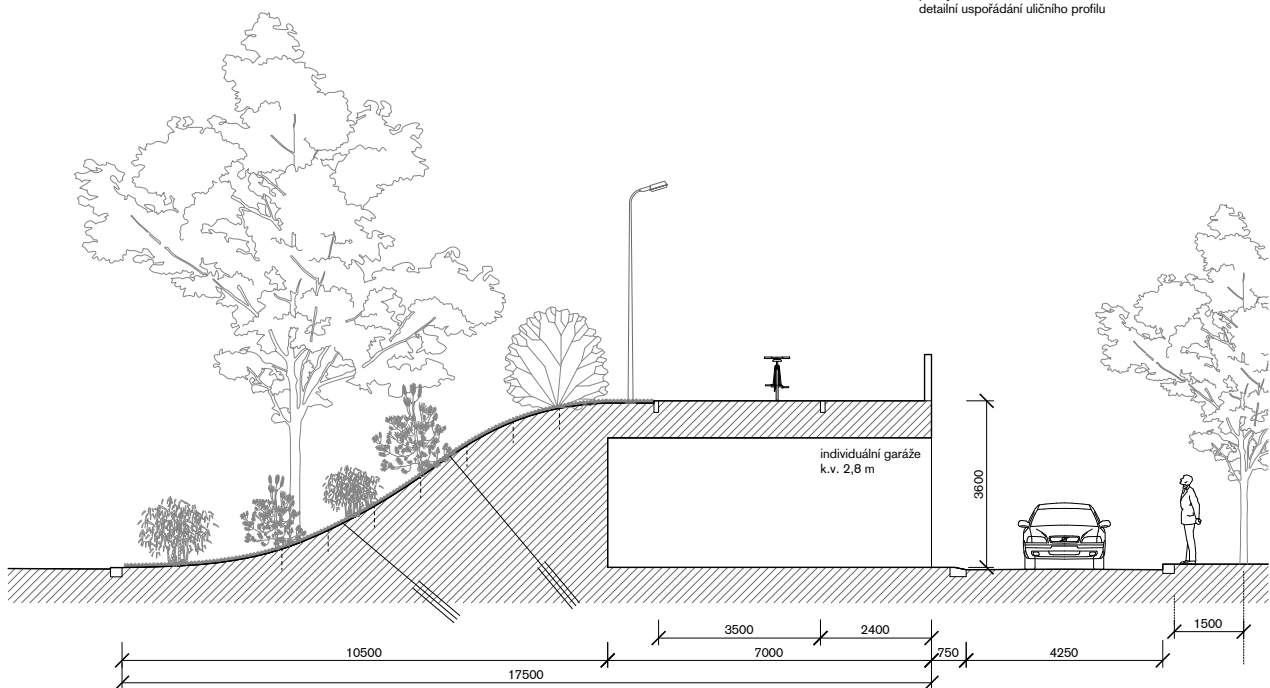


detail plánu - horní náměstí
měřítko 1/500, formát A3
Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město
autoři studie (abecedně): Lukáš Foltýn, Jakub Chuchlík, Jan Světlík, Vojtěch Šedý, Filip Šefl

5 / 16

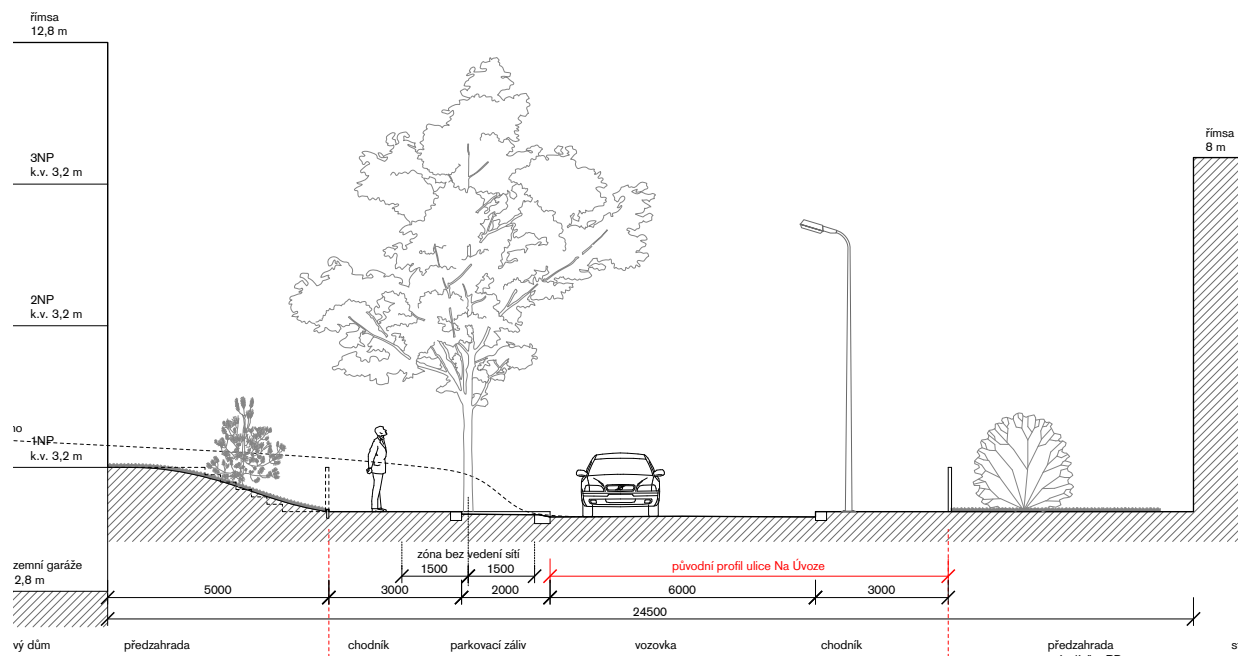


příčný řez D-D'
detailní uspořádání uličního profilu



příčný řez E-E'
detailní uspořádání protihlukového valu

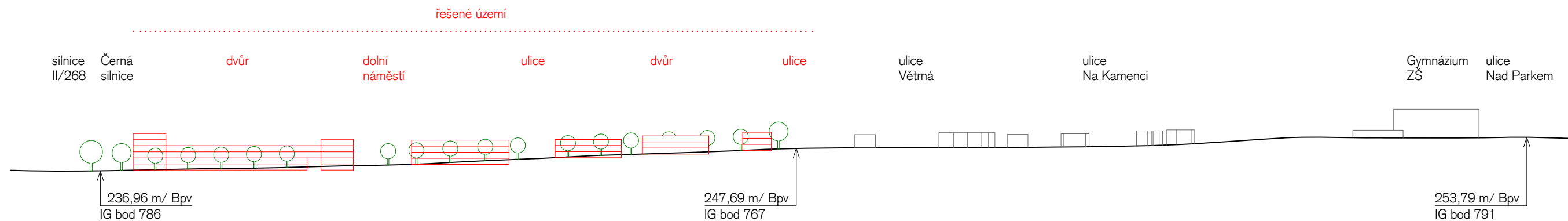
Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město
A3 M 1:100



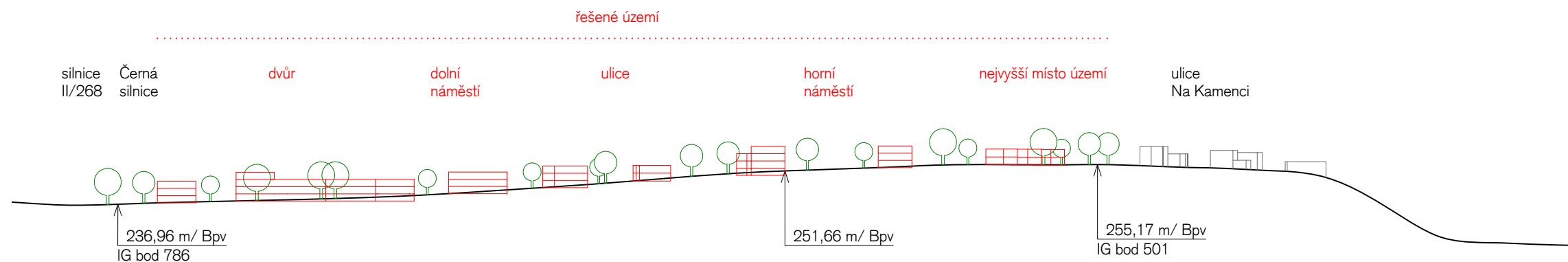
příčný řez F-F'
detailní uspořádání profilu ulice Na Úvoze

Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město
A3 M 1:100

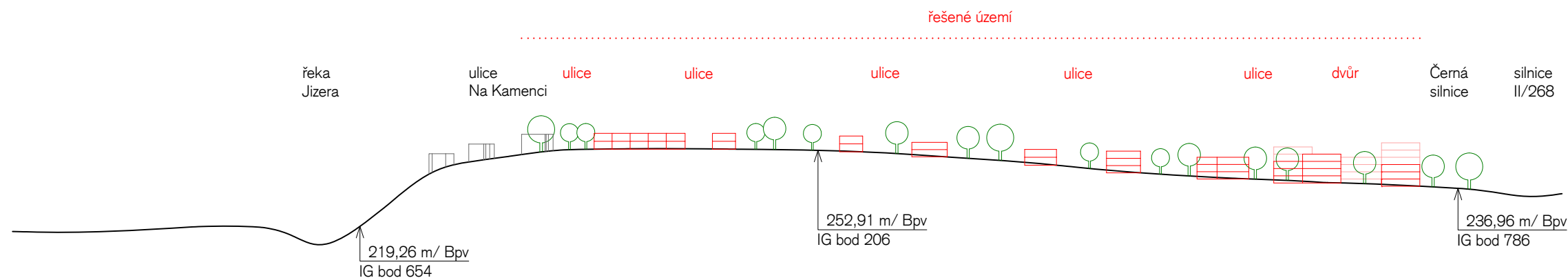
Řez A-A'
podélný průběh terénu ulicí Na Úvoze



Řez B-B'
podélný průběh terénu skrz území



Řez C-C'
podélný průběh terénu ulicí Na Salabce

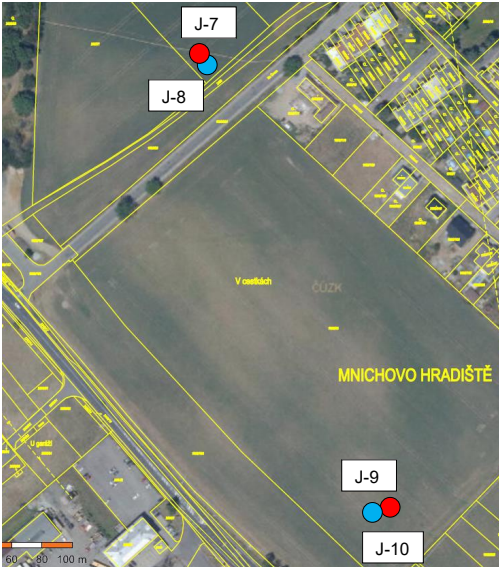


svislé řezy územím

měřítko 1/2000, formát A3

Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město

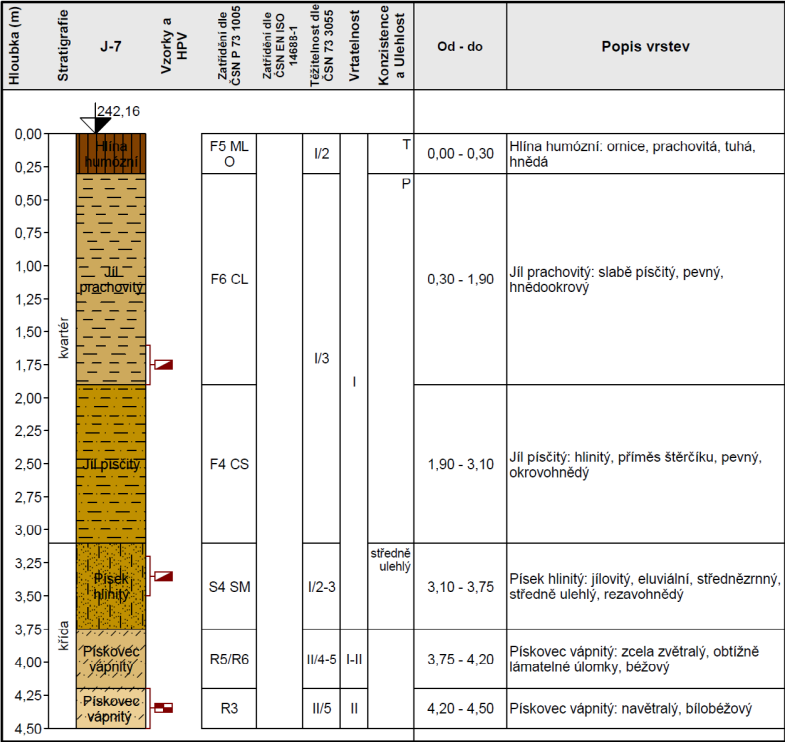
autoři studie (abecedně): Lukáš Foltýn, Jakub Chuchlík, Jan Světlík, Vojtěch Šedý, Filip Šefl



J-7	JZ město		
Hloubka /m/	Popis	ČSN P 73 1005	Těžitelnost dle 73 3055
0,00 – 0,30	Hlína, humózní – ornice, prachovitá, tuhá, hnědá	F5 ML O	I/2
0,30 – 1,90	Jíl prachovitý, slabě písčité, pevný, hnědookrový	F6 CL	I/3
1,90 – 3,10	Jíl písčité, hlinitý, příměs štěrčiku, pevný, okrovohnědý	F4 CS	I/3
3,10 – 3,75	Písek hlinitý, jílovitý, eluviální, střednězrný, středně ulehý, rezavohnědý	S4 SM	I/2-3
3,75 – 4,20	Pískovec vápnitý zcela zvětralý, obtížně lámatelné úlomky, běžový	R5/R6	II/4-5
4,20 – 4,50	Pískovec vápnitý navětralý, bíloběžový	R3	II/5

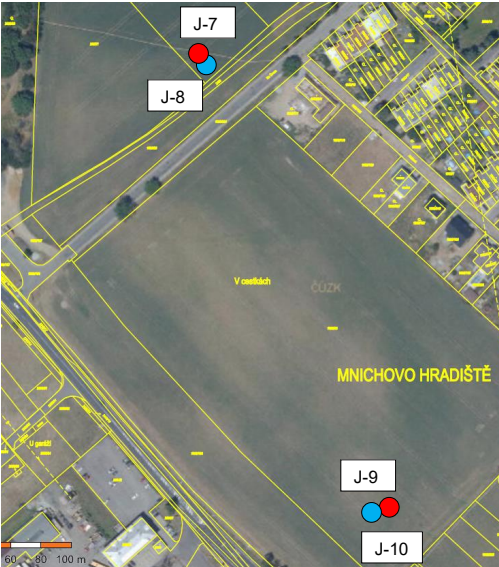
Hladina podzemní vody nebyla vrtnými pracemi do 4,50 m p. t. zastižena.

GeoEko s.r.o. Fábiovka 553 533 52 Staré Hradiště	Geologická dokumentace vrtu			J-7
Projekt: Mnichovo Hradiště - areál ZŠ Sokolovská, areál ZŠ Studenčská, lokalita Jihozápadní město	Číslo projektu: 2021/0121	Příloha č.: 5		
Dokumentoval: Burešová	Zpracoval: Burešová	Zodpovědný řešitel: Ing. Čajánek	Měřítka: jedna stránka	
Vrtmistr: Pekař	Celková hloubka: 4,50 m	Souřadnice Y: 698137,04		
Vrtná souprava: URB 2,5 A	Hladina podzemní vody:	Souřadnice X: 1000549,61		
Datum zač.: 3.11.2021	HPV naražena:	Souřadnice Z: 242,16 m		
Datum kon.: 3.11.2021	HPV ustálena:	Souřadný systém: S-JTSK/Bař po vyrovnání		
		Misto/Okres: Mladá Boleslav		
		Katastr. území: Mnichovo Hradiště		
		Mapa 1:25000: Mladá Boleslav		



Poznámky:	Legenda:
	porušený
	pevnost hornin

[GEO5 - Stratigrafie | verze 5 2019 71.0 | hardwarový klic 6937 / 1 | GeoEko, s.r.o. | Copyright © 2021 Fine spol. s r.o. All Rights Reserved | www.fine.cz]



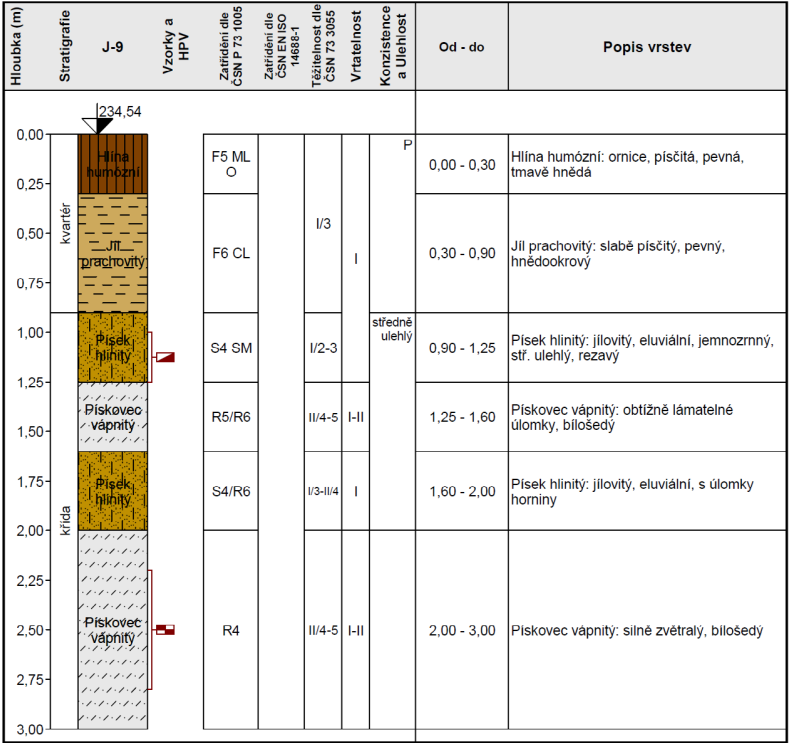
J-9	JZ město		
Hloubka /m/	Popis	ČSN P 73 1005	Těžitelnost dle 73 3055
0,00 – 0,30	Hlína, humózní – ornice, písčité, pevná, tmavě hnědá	F5 ML O	I/3
0,30 – 0,90	Jíl prachovitý, slabě písčité, pevný, hnědookrový	F6 CL	I/3
0,90 – 1,25	Písek hlinitý, jílovitý, eluviální, jemnozrný, stř. ulehý, rezavý	S4 SM	I/2-3
1,25 – 1,60	Pískovec vápnitý, obtížně lámatelné úlomky, bílošedý	R5/R6	II/4-5
1,60 – 2,00	Písek hlinitý, jílovitý, eluviální, s úlomky horniny	S4/R6	I/3-II/4
2,00 – 3,00	Pískovec vápnitý silně zvětralý, bílošedý	R4	II/4-5

Hladina podzemní vody nebyla vrtnými pracemi do 3,00 m p. t. zastižena.

Z hlediska inženýrsko-geologického lze na lokalitách vymezit následující základní typy zemín:

- ♦ Humózní zeminy – hlinité zeminy F5 O
- ♦ Antropogenní zeminy – písčito-hlinité navážky F3 Y
- ♦ Eolické zeminy – sprašové zeminy F6
- ♦ Fluviální zeminy – hlinité, jílovité a písčité zeminy F4, F5, F6, S5
- ♦ Eluviální zeminy – jílovité zeminy F4, F8, písčité zeminy S4
- ♦ Horninové podloží – zcela až silně zvětralé slínovce a vápnité pískovce R6 až R3

GeoEko s.r.o. Fábiovka 553 533 52 Staré Hradiště	Geologická dokumentace vrtu			J-9
Projekt: Mnichovo Hradiště - areál ZŠ Sokolovská, areál ZŠ Studenčská, lokalita Jihozápadní město	Číslo projektu: 2021/0121	Příloha č.: 5		
Dokumentoval: Burešová	Zpracoval: Burešová	Zodpovědný řešitel: Ing. Čajánek	Měřítka: jedna stránka	
Vrtmistr: Pekař	Celková hloubka: 3,00 m	Souřadnice Y: 698022,43		
Vrtná souprava: URB 2,5 A	Hladina podzemní vody:	Souřadnice X: 1000860,26		
Datum zač.: 3.11.2021	HPV naražena:	Souřadnice Z: 234,54 m		
Datum kon.: 3.11.2021	HPV ustálena:	Souřadný systém: S-JTSK/Bař po vyrovnání		
		Misto/Okres: Mladá Boleslav		
		Katastr. území: Mnichovo Hradiště		
		Mapa 1:25000: Mladá Boleslav		



shrnutí:

V místě vrtu J-7 je možné vytvořit bagrem bez lámání a odstřelu stavební jámu do hloubky 4,2 m. To znamená reálné čistou podlahu podzemního podlaží (úroveň parkování) max. 3,5 - 3,6 m pod úrovní neupraveného terénu.

shrnutí:

V místě vrtu J-9 je možné vytvořit bagrem bez lámání a odstřelu stavební jámu do hloubky 2,0 m. To znamená reálné čistou podlahu podzemního podlaží (úroveň parkování) 1,3 - 1,4 pod úrovní neupraveného terénu. Tedy přibližně polovina světlé výšky parkovacího patra.

Vyhodnocení vlivu výsledků IGP na řešení parkování v lokalitě Jihozápadní město

Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město

Vyhodnocení vlivu výsledků IGP na řešení parkování v lokalitě Jihozápadní město

Mnichovo Hradiště - lokalita Jihozápadní město

7.2.2022 Zpráva architekta města radním - k tématu Jihozápadní město

Následující text jsou poznámky k výkresové části, a soubor fotek několika referenčních realizací s vysvětlujícím komentářem.

Náš návrh zahrnuje více úvah, než jen “zónování” zástavby. Zónování je jen jedna z charakteristik tvorby města, ale zónování samo o sobě nemá sílu ani dostatečnou komplexitu na to, aby podle specifikace zón mohlo dobré město vzniknout.

Chci se pokusit vysvětlit, proč se přes opakované výtky v tomto směru nedomnívám, že máme naše zadání omezit jen na charakteristické uliční profily, zóny, výšky a regulaci využití území. Nerozumím, odkud se bere přesvědčení, že developři udělají něco skvělého “za nás”. Jsem nadále přesvědčen, že Jihozápadní město je velká příležitost pro Mnichovo Hradiště.

Když se má stavět jeden bytový dům, nebo část ulice, nejsou podobné úvahy možné. Ale když před sebou máme stavbu celé části města, domnívám se, že bychom zájemcům o tuto investici měli jasně sdělit, že máme vysoká očekávání. Tedy, že očekáváme více, než, že jen v mezích dané regulace vznikne další sídliště - nebo dokonce pokračování sídliště (Jaselská). Ale, že chceme, aby vznikla nová městská místa ke kterým si místní lidé najdou vztah. Ambicí vedení města by mělo být - dát městu nejkrásnější čtvrt. Jde samozřejmě o to, že výsledek bude předmětem tvrdého kompromisu. Pokud ale na začátku nebude stát nějaká ideální představa, nebude vůbec možné udržet žádnou kvalitu. Je potřeba počítat předem s tím, že diskuze s novým majitelem území bude předmětem ústupků - má tedy být z čeho a kam ustupovat. Pokud naše požadavky nebudou na začátku dostatečně náročné, můžeme rovnou všechno svěřit těm, kdo dělají územní plánování. Výsledek tomu samozřejmě bude odpovídat. Tím nijak nesrážím význam územního plánování. Jen chci říct, že územní plánování není komponováním městských prostor. To, jaký charakter má město mít, nejde regulací ani zónováním popsat.

Jihozápadní město je pro Hradiště příležitostí vyrůst o 20% obyvatel. Proto nastavit jen nějaké stručné zónování a čekat, že investoři za nás “něco” domyslí, že přijdou s něčím, z čeho budeme mít radost, s něčím, na co se všichni budeme těšit, by mohlo být chybou. Měli bychom si všichni společně říct, že uděláme cokoliv pro to, aby se neopakovala situace ze zóny Za zámkem. I dobře myšlené direktivy architekta města špatný developer překroutí v primitivní a nepřátelské prostředí. Tam, kde jde jen o peníze, nelze očekávat nic jiného než prospěch toho, kdo prodává. Předem prosím počítejte s tím, že co nebude v územní studii dané - požadované, to nedostaneme!

Nečekejte prosím potlesk od těch, kdo v souvislosti s náročným zadáním vydělají méně peněz.

Jan Světlík

Referenční fotografie

Richard Riemerschmidt Allee - Mnichov Pasing, Německo



Komunikace jsou velmi dobře fungujícím způsobem rozděleny na pěší a pojízdné na různých stranách obytných bloků.

Fotografie ukazují, jak i architektonicky úplně průměrná zástavba může vytvořit krásné atraktivní prostředí. Jde o 4-5 obytných podlaží na parkovací podnoží (zapuštěné pod terén). V ulicích se samozřejmě také parkuje, ale ke všem bytům jsou 1-2 parkovací stání pod domem. Proto na rozdíl od tradičních českých sídlišť má ulice jinou tvář, než jedno velké kontinuální parkoviště. Prostory kolem domů jsou veřejně přístupné, ale zároveň mají přirozené valéry - veřejné, poloveřejné, polosoukromé.

Referenční fotografie
Richard Riemerschmidt Allee - Mnichov Pasing, Německo



3 / 11

Referenční fotografie
Richard Riemerschmidt Allee - Mnichov Pasing, Německo



4 / 11

Referenční fotografie
Liebigovo městečko Liberec



Kompozice pojednávající téma obytného náměstí jako lokálního centra služeb případně občanského vybavení. V návrhu uliční sítě Jihozápadního města navrhujeme dvě taková místa - pracovně jsme je nazvali "horní" a "dolní" náměstí. Za klíčové považujeme to, že jsou definována jako místa definovaná uliční čarou. Uliční čára by v rozsahu těchto náměstí měla být daná - tato náměstí není možné prodat a není možné je zastavět. Důležité bude i to, že uliční čáru je nutno v udržet po celém obvodu. Nemá se tedy stát, že náměstí zůstane obestavěné jen po jedné nebo dvou stranách. Cítím, že toto je předmětem oněch výtek ve smyslu "příliš svázaného konkrétního" zadání. Pokud si ale tato náměstí město nevymůže z pozice původního majitele pozemků - tedy v tomto případě z pozice síly, developeri sami je nikdy neudělají. Respektive udělají je tak, že prioritou bude zisk a snadné projití legislativním procesem a ne krásné město.

5 / 11

Referenční fotografie
Liebigovo městečko Liberec



6 / 11

Referenční fotografie
Liebigovo městečko Liberec



Referenční fotografie
Winterthur, Švýcarsko



Referenční fotografie
Winterthur, Švýcarsko



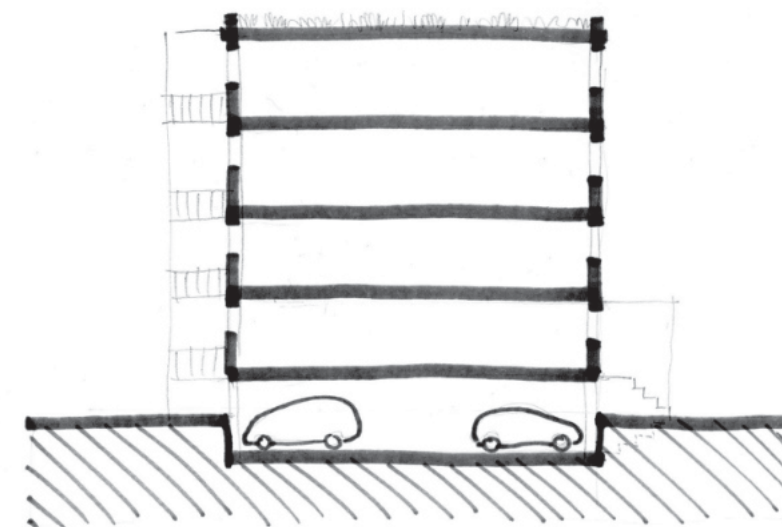
podélné ulice jsou přístupné autům, příčné jsou jen pěší prostory (životní prostor)

9 / 11

Wintherthurský obytný komplex byl nejvíce přímou inspirací pro náš návrh části navazující na ulici V Cestkách. Podélné ulice pro auta a pěší prostory mezi domy - příčné pěší cesty. pobytové prostory s velkou užitnou hodnotou. Výška zástavby, která definuje prostory, ale nepůsobí tísnivě.

Parkování

Pro úspěch celého území bude nutné si také úplně "natvrdo" vymoci parkování pod bytovými domy. Proto děkuji městu, že nechalo provést vrty, které nám dávají velice jasnou představu o tom, co je a není možné.



10 / 11

Analýza výstupů z geologického průzkumu.

Výstupy z inženýrsko-geologického průzkumu dávají těm, kdo tvrdili, že podzemní parkování není možné, za pravdu jen částečně. Z průzkumu (viz výkresová část) je jasné, že v části Salabky je možné prakticky jakákoliv hloubka zakládání i garáže úplně pod terénem, pískovcový masiv začíná až ve hloubce 4,2 m. Respektive úplně zvětralý na úlomky rozpadlý pískovec je od hloubky 3,75 m. V části těsně navazující na ulici V Cestkách je úplně bezpečně možné parkování zapuštěné o půl výšky podlaží - což je naprosto zásadní oproti situaci, kdy je první obytné podlaží elevované o výšku celého parkovacího patra bez oken obytných místností. Toto výškové uspořádání - parkování zapuštěné o půl výšky podlaží umožní stavbu bytových domů, kde veřejná uliční plocha může jít až těsně k fasádě, protože parapety oken obytných místností budou českou normou požadované 2m nad úrovní povrchu ulice.

Poloha školky - podle návrhu Ú.P. - znamená úplné přizpůsobení uliční sítě poloze školky.

Navíc školka by neměla být plánovaná na pozemcích, jejichž části jsou soukromé, nebo je to potřeba předem vyřešit, aby se tím nezrušil celý plán. Měla by být na pozemcích města.

Pro úspěšné pokračování projektu bych navrhoval následující postup:

Během následně uvedených bodů by pověření zástupci města měli dosáhnout dohody o parcelaci s majiteli dotčených pozemků.

Jde o to, že s majiteli pozemků je uzavřena smlouva o formě náhrady za poskytnutí svých pozemků při úpravě katastru. Zpravidla majitelé pozemků dostanou plošně menší podíl zasíťovaných pozemků s vybudovanými komunikacemi náhradou za jejich původní pozemky polí. Platná dohoda o parcelaci je jedním z podkladů pro prodej lokality.

- 1/ Město (radní) vydají připomínky k předloženému návrhu
- 2/ a.m. některé připomínky zpracuje a některé body se pokusí vysvělit
- 3/ a.m. bude prezentova radním svůj pohled ke kritickým bodům
- 4/ přizvaný dopravní expert prověří realizovatelnost návrhu
- 5/ úprava podle připomínek dopravního experta
- 6/ zpracování připomínek podle konečného zadání radních
- 7/ zpracování do úplného zadání územní studie
- 8/ Město prodá území JZ města zájemci, který předloží územní studii, která kvalitou městských prostor bude nejbliže "ideální" územní studii vzešlé z diskuze radních a a.m.



nezastavěno



probíhající výstavba podle studie Richarda Černého z roku 2019







