Mnichovo Hradiště

Jihozápadní město



Urbanistické řešení rozvojového území „Jihozápadní město“

Město Mnichovo Hradiště hledá partnera pro vytváření urbanistické vize. Co je to dobré sousedství? Jak může spolupracovat město, developer, klíčový hráč v území i minoritní vlastník? Jak nastartovat rozvoj zásadní rezidenční lokality? Jak vypadá obytný soubor na malém městě 21. století?



Mnichovo Hradiště, ortofoto 2026

Obsah

1. Úvod 4
2. Lokalita 5
2.1 Širší vztahy 5
2.2 Vymezení a popis řešeného území 6
2.3 Vývoj územně plánovací dokumentace 7
2.4 Vývoj projektů a realizace v území 9
2.5 Majetkoprávní vztahy 10
3. Východiska zadání 11
3.1 Vize města 11
3.2 Etapizace 12
4. Navazující zakázka 14
5. Odevzdání, hodnocení 14
6. Harmonogram 15

1. Úvod

Město Mnichovo Hradiště disponuje ve své jihozápadní části rozsáhlými rozvojovými plochami roky identifikovanými jako vhodné pro rezidenční výstavbu. Území „Jihozápadního města“ je jasně ohraničeno rostlou městskou sítí na severovýchodě a silnicí č. 268 na jihozápadě. Efektivní napojení na dopravní i technickou infrastrukturu i relativní blízkost centra z něj činí dlouhodobý bod zájmu investorů.

Od roku 2022 je toto území zatíženo požadavkem na zpracování regulačního plánu, který se v praxi ukazuje jako velmi komplikovaný nástroj výrazně omezující další rozvoj lokality, přestože právě ten se postupně stal jednoznačně deklarovaným zájmem města. S cílem zjednodušit situaci se město rozhodlo pořídit územní studii, na jejímž základě bude možné změnit územní plán a upustit od požadavku na regulační plán. Pro nalezení jejího zpracovatele město volí formu osobní prezentace profesního přístupu a představení zpracovatelského týmu.

Cílem studie je prověřit urbanistickou strukturu území, jeho kapacity a nároky na dopravní i technickou infrastrukturu, navrhnout principy udržitelné modrozelené infrastruktury a vymezit investiční celky reagující na vlastnické vztahy v území a vytvářející potenciál pro dohody v území, a doložit ekonomické posouzení prokazující komerční realizovatelnost.



Pohled na lokalitu z ul. Na Úvoze

2. Lokalita

2.1 Širší vztahy

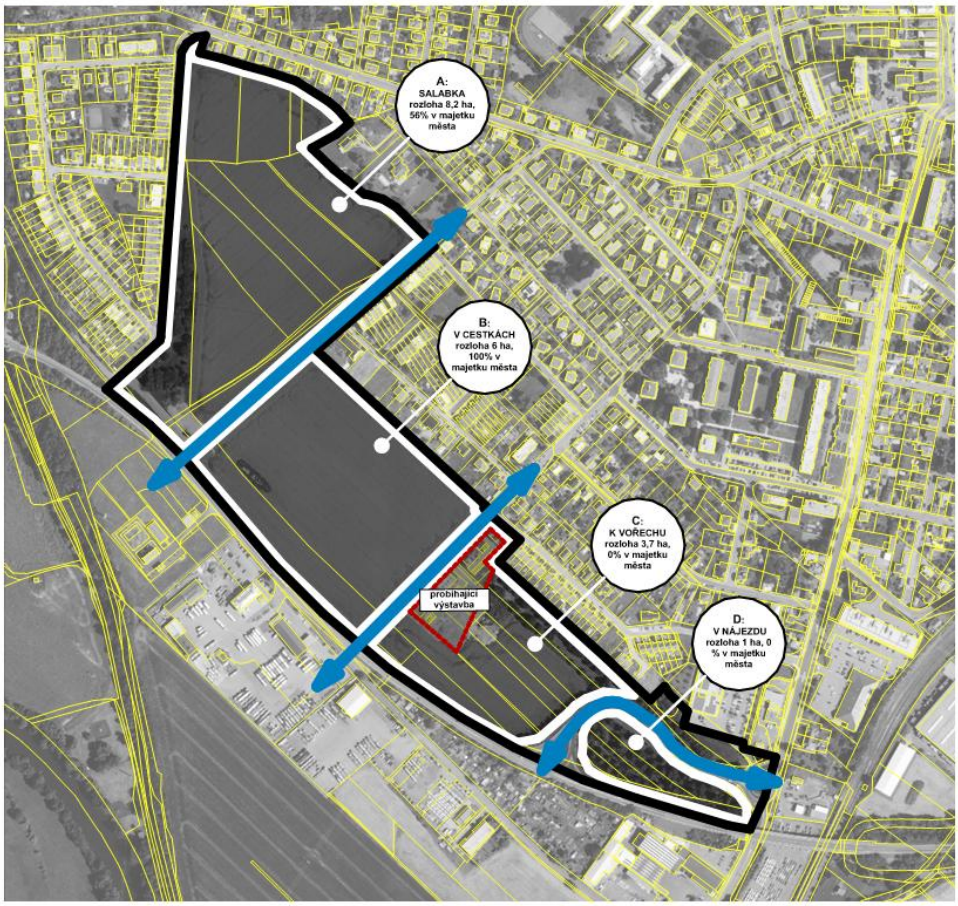
Lokalita se nachází na jihozápadním okraji města Mnichovo Hradiště a její hranice je ze všech stran urbanisticky jednoznačně definována. Jihozápadně hraničí na dopravní stavby, severovýchodně na rostlou městskou strukturu.



Mapa širších vztahů s vyznačením řešeného území

2.2 Vymezení a popis řešeného území

Území je již nyní logicky rozčleněno na části A, B, C, D s rozdílným majetkovým vlivem města.



Členění řešeného území

Část A (Salabka) je vymezena ulicemi Na Salabce, Na Úvoze, Černou ulicí a stabilizovanou zástavbou na severovýchodě. Tato část se může jevit jako nejlukrativnější vzhledem nejmenšímu vlivu silnice č. 268, vzrostlým ovocným stromům na jihozápadním okraji a stabilizované roztroušené zástavbě na severu. Zároveň je ale část A zatížena majetkovou fragmentací a rozvoj bude vyžadovat dohody a majetková vyrovnání.

Část B (V cestkách) je plně v držení města a může tak představovat iniciační etapu, která nastartuje proces transformace celého území.

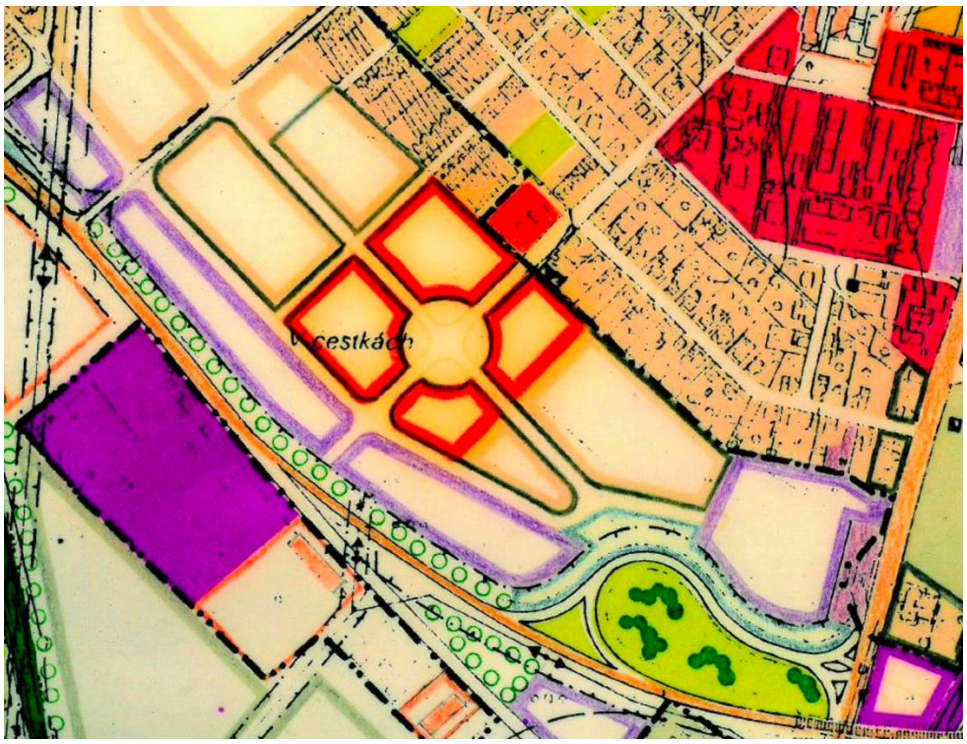
V části C (K Vořechu) se nyní dokončuje stavba nových obytných bloků, které do značné míry ovlivní měřítko a charakter plánované výstavby. V místě je třeba vyrovnat se s blízkostí dopravních staveb na jihu a zástavbou drobnějšího měřítka na severu.

Část D (V nájezdu) má nejmenší komerční potenciál, nicméně případná výstavba či kultivace může sehrát zásadní roli pro vnímání vjezdu do města.

Celkový rozsah řešeného území je cca 19 ha. Záměry na všech částech se musí vyrovnat s hlukovou zátěží z obchvatu města.

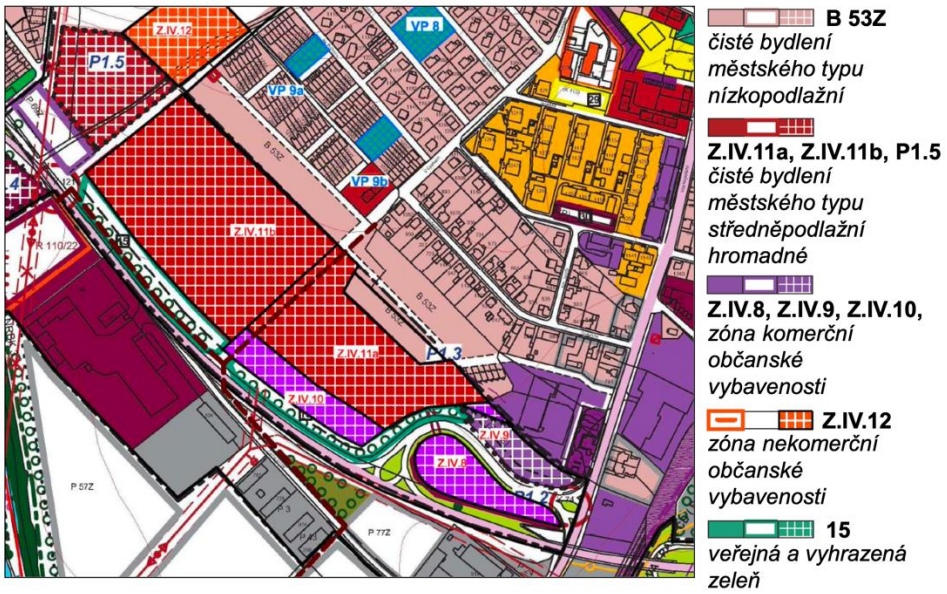
2.3 Vývoj územně plánovací dokumentace

Územní plán platný mezi lety 1995 – 2004 počítal s ambiciózní městskou zástavbou zvýrazněnou osově komponovanými veřejnými prostranstvími.



Územní plán z r. 1995

ÚP z roku 2005 tuto urbanistickou kompozici přejal a v následných změnách zpřesňoval až po změně v roce 2010 upustil od definování veřejných prostranství, nicméně dle kapacitní analýzy umožňoval výstavbu téměř 130 000 m^2 HPP. (viz P04 – přehled projektů v území).



Územní plán z r. 2004 po změně v r. 2010

Takové možnosti pochopitelně přitáhly zájem investorů. Podařil se povolit soubor obytných budov v části C, který se nyní dokončuje, nicméně území jako celek nemá jednotnou koncepci. Byly zpracovány urbanistické studie z iniciativ investorů i města, ale žádná nebyla dotažena k životaschopné dohodě.

Nejblíže ke společenské dohodě došla studie vedená týmem městského architekta Jana Světlíka z roku 2022 (viz příloha P04), která do území umisťuje ~ 100 000 m2 HPP a která stále vytváří velice městské prostředí, nicméně tuto studii lze považovat za základní referenční rámec pro kapacitu území.



Urbanistická studie – tým arch. Světlíka - 2022

V roce 2022 vstoupil v platnost nový územní plán, který území zatížil požadavkem na pořízení regulačního plánu, což další rozvoj zkomplikovalo, nicméně tento požadavek dal městu možnost převzít v rozvoji Jihozápadního města iniciativu. V roce 2026 se město rozhodlo situaci odblokovat zpracováním územní studie, která bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

2.4 Vývoj projektů a realizace v území

Projekty, které jsou k dispozici v příloze P04 – přehled projektů v území:

Nerealizované, neaktuální projekty a vize v území

1) 2009 - Urbanistická vize Skalní město – Ing. arch. Jiří Štěrba

2)
   a) 2007 - Zastavovací studie – Ing. arch. Richard Černý
   b) 2010 - Zastavovací studie – Ing. arch. Richard Černý
   c) 2019 - Zastavovací studie – Ing. arch. Richard Černý
3) 2017 - Dopravní studie CR Projekt
4) 2021 – Ověřovací studie – městský architekt Jan Světlík, Jakub Chuchlík, Vojtěch Šedý, Lukáš Foltýn
5) 2025 - Ověřovací studie Březový Háj
6) 2023 – Územní studie logistického centra – GLP

Aktuální projekty a záměry v území:

7) 2023 – BD V Cestkách

2.5 Majetkoprávní vztahy



Majetková mapa na podkladu ortofotomapy

legenda:

- město Mnichovo Hradiště
- Středočeský kraj
- Stavokombinát INVEST s.r.o
- Česká Republika
- Lidl Česká Republika
- LV 867 - 2 vlastníci
- LV 316 - 1 vlastník
- LV 3689 - 5 vlastníků
- LV 2460 - 1 vlastník
- LV 3170 - 1 vlastník
- LV 115 - 1 vlastník
- LV 623 - 1 vlastník
- LV 2040 - 3 vlastníci

3. Východiska zadání

3.1 Vize města

S ohledem na viditelné tržní trendy (developeři mají v Mnichově Hradišti zájem stavět, realizované projekty jsou úspěšné), demografický vývoj obce (stárnutí populace) i celorepublikový trend zhoršující se dostupnosti bydlení, stanovilo si město jako jednoznačnou prioritu umožnit a akcelerovat rezidenční výstavbu v oblasti „Jihozápadního města“.

Toho chce město dosáhnout revizí požadavku na zpracování regulačního plánu pro celou oblast a nahrazení tohoto dokumentu územní studií, která dokáže jednodušeji popsat urbanistickou vizi a zároveň tvořit tzv. neopomenutelný podklad pro rozhodování v území.

S vědomím komplikovanějších majetkových vztahů v části „A“ má město ambici rozpohybovat aktivitu v území v části „B“, kde je 100% vlastníkem pozemků. V části „B“ město od územní studie očekává identifikaci 3-6 investičních celků, které budou připraveny do podoby zadání pro developery. Město nemá ambici realizovat zde výstavbu vlastními silami, část bytových kapacit přesto plánuje získat pro své potřeby odkupem či výměnou.

Po úspěšném nastartování investiční aktivity v části „B“ se zvýší možnost majetkových dohod také v ostatních částech.

Pro účely zadání si město připraví vlastní orientační developerskou/ekonomickou rozvahu vycházející z výše uvedených prostorových limitů, kterou po výběru zpracovatele porovná s jeho ekonomickým pohledem na řešené území.

Předpoklady pro návrh:

- Návrh udržitelné rezidenční oblasti
- Definice maloměstského bydlení – hledání typologie a poměrů mezi charaktery (individuální, řadová, městská do 4NP)
- Možnosti postupného budování města pro 800–1200 obyvatel v průběhu příštích 15-20 let
- Intenzita a charakter zástavby je ponechán na soutěžících, nicméně jako úplné maximum lze považovat studii Světlík/Chuchlík/Šedý/Foltýn/ (~100 000 m2 HPP), udržitelné minimum je odhadnuto v ekonomické analýze (P 09)
- Charakter zástavby nesmí agresivním způsobem vstupovat do vystavěného prostředí
- Navržená zástavba se musí vyrovnat s dopravními stavbami v okolí
- Nepředpokládá se návrh škol a školek, město v tomto ohledu disponuje rezervou, požadavek na občanskou vybavenost v plošném rozsahu a umístění dle ÚP není nutné dodržet
- Předpokládá se návrh veřejných prostranství, která nebudou významem konkurovat historickému centru města, ale umožní vytvoření heterogenní komunity, která umožní identifikaci s místem
- Definice pojmu „dobré sousedství“ – co to je a jak toho dosáhnout?
- Jak vypadá současné seniorské bydlení na malém městě? – rozvinout, lze vystoupit z limitů ÚP, komerční potenciál (referenční projekty BDSO, Senecura)
- Nepředpokládá se plošné umisťování obchodního parteru, pouze drobné služby vhodně umístěné v území

- Předpokládá se umístění obchodních ploch (např. supermarket) o celkové ploše cca 2500 m^2 HPP, pohledu dopravního napojení se jeví část „D“
- Předpokládá se, že návrh bude v maximální míře zohledňovat majetkové poměry v území a vytvářet prostor pro dohody v území (směny, prodeje apod.), a to zejména při řešení etapizace stavebních záměrů
- Realizovatelnost a dosažitelnost navrhované přestavby území je třeba zvažovat již v urbanistickém konceptu
- Zadavatel v diskusi se zpracovatelem jasně definuje očekávání na veřejná prostranství z hlediska jejich kvantity i kvality a deklaruje předpokládané budoucí majetkoprávní uspořádání (město / soukromý sektor)
- Zadavatel v diskusi se zpracovatelem upřesní své cíle pro plnění z městských pozemků – požadovaný podíl městského bydlení (orientačně 6–10 %), typ bydlení (např. seniorské bydlení), rozsah a charakter drobných služeb a občanské vybavenosti (např. zázemí pro místní spolky), infrastrukturu pro volný čas a další nároky vycházející ze strategického plánu města, a to včetně toho, co z těchto požadavků vstoupí do nákladů na straně budoucích soukromých investorů

Dopravní řešení:

- Zadavatel hledá návrh, který vyřeší dopravu v klidu bez budování vícepatrových podzemních garáží a zároveň bez parkování umístěném v přízemí budov (polozapuštěná stání, práce s terénem, chytře umístěná povrchová stání atp.)
- Zadavatel očekává u bytových domů návrh počtu stání v počtu navržených bytových jednotek, výsledný poměr bude předmětem diskuse.
- U individuální, řadové (…) zástavby bude stání zajištěno na pozemku vlastníka
- Návštěvnická stání v území budou navržena dle platné legislativy
- Návrh pohybu pěších a cyklistů v celém území v současném standardu evropských měst, logicky začleněné do kostry města
- Dopravní napojení na silnici 268 je možné pomocí dříve připravených a projednaných okružních křižovatek a jednostranného sjezdu (viz příloha P04 – přehled projektů v území) nebo jiným přesvědčivým způsobem

Technická infrastruktura:

- Zásadní limitou území je napojení vodovodu z ulice „K Vořechu“. Páteřní vodovod lze teoreticky položit přímo do ulice „K Vořechu, což se však kvůli přítomnosti dalších sítí a úzkému profilu komunikace jeví jako komplikované. Alternativou je trasa kolem obchodního domu Lidl.

3.2 Etapizace

Klíčovým úkolem pro možnou realizaci v etapách bude stanovení logických majetkových a investičních celků i jejich doporučené časové prioritizace. S vazbou na budování veřejných prostranství a technické a dopravní infrastruktury.

Investice by se měly vzájemně co nejméně podmiňovat. Velikost celků bude ponechána na soutěžících.

4. Navazující zakázka

Předmětem navazující zakázky je územní studie, která bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu ve smyslu upuštění od požadavku na zpracování regulačního plánu. Po nabytí platnosti změny ÚP, bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území a koordinaci jednotlivých stavebních záměrů. V řešeném území by územní studie měla ověřit potřebné kapacity inženýrských sítí a dopravy v klidu a prověřit ekonomiku a komerční udržitelnost záměru.

Součástí navazující zakázky je i návrh a vedení procesu, kterým bude ve spolupráci s městem dosaženo výsledné shody v území – tedy nastavení workshopů, případných analýz, participace s veřejností a klíčovými vlastníky a průběžných ekonomických úvah. Výsledkem zakázky tak není pouze samotná územní studie jako „produkt“, ale i tento proces jejího dotváření.

Zadavatel dále předpokládá fázi zapracování připomínek vzešlých z projednání s dotčenými orgány, vlastníky a veřejností do čistopisu studie, kterou zpracovatel v rámci navazující zakázky zajistí.

5. Prezentace, hodnocení

Prezentace

Vybrané týmy budou prezentovat formou i obsahem dle vlastního uvážení, v rámci níže uvedené doporučené struktury:

- zpracovatelský tým včetně referencí a zkušeností se zakázkami obdobného rozsahu (zejména urbanisté, dopravní inženýři, krajináři a garant ekonomického posouzení)
- profesní přístup ke zpracování zakázky
- harmonogram zpracování
- návrh ekonomického modelu – mechanismus developerské rozvahy, nikoli konkrétní konkrétní výpočty
- vztah město + developer
- obstarání PD
- budování dopravní a technické infrastruktury
- plánovací smlouvy
- způsob majetkového vyrovnání v území
- převod městských pozemků (zda a jakým způsobem? jaké jsou možnosti?)
- cenovou nabídku na zpracování územní studie

- Délka prezentace bude maximálně 30 min.
- Projektor a plátno budou na místě k dispozici

Rozsah a doba plnění

- Rozsah plnění a smluvní podmínky jsou popsány v příloze P06 – Smlouva o dílo

Hodnocení

Prezentace budou hodnoceny odbornou porotou ve složení:

- Ondřej Lochman (město Mnichovo Hradiště)
- Ondřej Šindelář (město Mnichovo Hradiště)
- starostka/starosta (město Mnichovo Hradiště)
- 2x zastupitel/zastupitelka (město Mnichovo Hradiště)
- Kateřina Čechová (KAM Tábor)
- Martin Červinka (PDS)
- Antonín Dokoupil (město Litomyšl)
- Petr Dušta (Skanska a.s.)
- Václav Mašek (studio Mašek)
- Jan Vlach (re:architekti)

Kritéria hodnocení budou:

- Kvalita zpracovatelského týmu, profesní přístup, návrh ekonomického modelu 70%
- Cenová nabídka 30%

6. Rámcový harmonogram

11-12/2026 - prezentace profesního přístupu a výběr zpracovatele územní studie

12/2026 – podpis smlouvy s vybraným týmem

01/2027 – úvodní setkání s veřejností a klíčovými vlastníky

03/2027 - odevzdání analytické části

06/2027 – odevzdání návrhové části, prezentace veřejnosti a klíčovým vlastníkům

09/2027 – čistopis územní studie