ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMNÍ STUDII

NÁZEV

Územní studie ÚS 7 (dále jen „ÚS“)

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Mnichovo Hradiště, zastavitelná plocha VL82a, VL82b, VD79c, RZ118, vnitřní síť komunikací, vč. obslužných komunikací DSo79 s napojením na DSK2 a DSo82 s napojením na DSK1, ZO

POŘIZOVATEL

Název : Městský úřad Mnichovo Hradiště,
Odbor výstavby a územního plánování

Sídlo : Masarykovo nám. 1, 295 21 Mnichovo Hradiště

Zastoupený: Mgr. Šárkou Steblovou

e-mail : sarka.steblova@mnhradiste.cz

OBJEDNATEL

Název : GLP SpacePlus (Czech Republic), s.r.o.

Sídlo : Hybernská 1034/5, Nové Město
110 00 Praha 1

Zastoupený : Ing. Alešem Růžičkou

e-mail : ales.ruzicka@glp.com

IČO : 087 96 963

ZHOTOVITELÉ / PROJEKTOVÝ TÝM

Vedoucí projektu: Ing. Tomáš Rakouský
Ing. arch. Richard Černý

Technická infrastruktura, koordinace projektu

Zpracovatel : ANITAS s.r.o.

Sídlo : Turnovská 21, 295 01 Mnichovo Hradiště

e-mail : anitas@anitas.cz

IČO : 257 55 668

Vypracovali : Ing. Martina Maděrová,
Ing. Roman Rakouský

Urbanisticko-architektonické řešení

Zpracoval : SIADESIGN LIBEREC s.r.o.
Sídlo : Fügnerova 667/7, 460 01, Liberec IV
e-mail : sia@siadesign.cz
IČO : 273 14 731
Vypracovali : Ing. arch. Pavel Novák,
Ing. arch. Kateřina Cyhelská

Dopravní řešení

Zpracoval : European Transportation Consultancy,s.r.o.
Zastoupený: Ing. Kateřina Henleyová
e-mail : khenleyova@etc-transport.com
IČO : 267 15 384
Vypracovali : Ing. Tomáš Míča,
Ing. Jiří Souček

Sadové úpravy

Zpracoval : **V** Zahradní s krajinná tvorba
Zastoupený: Ing. Antonín Vondra, KC Praha
e-mail : antoninvondra@gmail.com
IČO : 873 39 609

OBSAH DOKUMENTACE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ÚZEMNÍ STUDII
(1 LIST)

TEXTOVÁ ČÁST:
(21 LISTŮ)

1. DŮVODY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
   1.1 ZADÁNÍ A PODKLADY
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA
3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
4. NÁVRH ŘEŠENÍ
5. ZELEŇ
6. DOPRAVA
7. ŘEŠENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

GRAFICKÁ ČÁST:
(16 VÝKRESŮ)

01	ŠIRŠÍ VZTAHY	1 : 5 000
02	VÝŘEZ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	1 : 2 500
03	VÝTAH PODMÍNEK ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE	-
04	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
05	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
06	ULIČNÍ PROFILY	1 : 200
07	VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
08	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
09	PERSPEKTIVNÍ NADHLEDY	-
10	PERSPEKTIVNÍ POHLED 01	-
11	PERSPEKTIVNÍ POHLED 02	-
12	PERSPEKTIVNÍ POHLED 03	-
13	PERSPEKTIVNÍ POHLED 04	-
14	PERSPEKTIVNÍ POHLED 05	-
15	VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ A NEPŘÍSTUPNÉ PLOCHY	1:1000
16	VÝKRES OPLOCENÍ	1 : 200



ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS 7

MNICHOVO HRADIŠTĚ

TEXTOVÁ ČÁST

06 / 2025

1. DŮVODY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Řešené území navazuje na stávající průmyslovou zónu vzniklou na místě bývalé osady Haškov. Tyto plochy logicky doplňují celý kompaktní průmyslový celek mezi komunikací II/268 a obcí Veselá. Protože se jedná o rozsáhlé území, které stávající plochy významně rozšíří, bylo toto území podmíněno vypracováním územní studie „ÚS7“, která by měla upřesnit základní koncepční zásady pro její budoucí zastavění.

Úkolem územní studie je naplnit podmínky a cíle města Mnichovo Hradiště sledující zajištění udržitelného rozvoje, jehož hlavním cílem patří zachování životního prostředí dalším generacím a dále stanovit podmínky dalšího rozvoje území v souladu s ekonomickými parametry developera, umožňující realizaci všech souvisejících staveb pro celkový pozitivní rozvoj lokality Haškov.

Lokalita bude sloužit rozvojovým potřebám stávajících výrobních společností ve městě (pro jejich udržení a rozšíření). Současně město získá moderní infrastrukturu (otevřený zelený areál), která dokáže přilákat činnosti s vyšší přidanou hodnotou vč. vědy a výzkumu a snížit tak závislost na automobilovém průmyslu. Development lokality dá také impuls k rozvoji sousedních ploch tak, aby vzniklo komplexní polyfunkční území řešící více potřeb obyvatel a navázané na plánovaný rozvoj města a sousedních obcí (minimální dojezdové vzdálenosti do zaměstnání, obchodu a propojení cyklostezkou). Zóna má i podstatnou rekreační funkci prostřednictvím zahrad a zeleně.

S ohledem na existenci konkrétního developera celého řešeného území GLP SpacePlus (Czech Republic), s.r.o., vzniklo „Memorandum o spolupráci na prověření možností rozvoje lokalit Haškov“. Toto Memorandum se odkazuje na vypracování této ÚS 7, která se stane podkladem pro další smluvní vypořádání jednotlivých subjektů.

1.1. ZADÁNÍ A PODKLADY

Základní podmínky pro vypracování územní studie byly specifikovány územním plánem města Mnichovo Hradiště. Vlastní zadání územní studie bylo pořizovatelem vydáno dne 14. 11. 2023. ÚS byla zpracována v souladu s tímto zadáním a dále v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Hlavními úkoly jsou:

- Dělení pozemků/parcelace a umístění staveb,
- Koncepce hmotového umístění staveb,
- Koncepce prostorového uspořádání staveb,

- Nezastavitelné části zastavitelných ploch,
- Koeficient zastavění pozemků,
- Využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch,
- Řešení koncepce technické a dopravní infrastruktury,

Během projektové a inženýrské činnosti spojené s přípravou podkladů pro vypracování ÚS vznikla pracovní skupina tvořená zástupci města Mnichovo Hradiště, developera, majoritním vlastníkem pozemků řešeného území a projektového týmu, která se postupně doplňovala o další subjekty, kterých se dané území dotýká v širších souvislostech. Byly to zejména vlastníci, či zástupci navazujících areálů jako Finapra a.s, Truck Arena, ČOV ve správě VaK Mladá Boleslav, a dále přítomnost orgánů státní správy, především zástupce dopravního inspektorátu s ohledem na problematiku dopravního řešení, jako jedné ze zásadních problémů lokality k řešení a pak několik formulovaných požadavků města prostřednictvím Ing. arch. Jana Světlíka jako městského architekta.

Vznik této pracovní skupiny bylo logickým vyústěním snahy řešit dané území nejen komplexně se všemi souvisejícími návaznostmi na okolní zástavbu, ale především ověřit a předjednat proveditelnost navržených koncepčních zásad s konkrétními vlastníky a zástupci dotčených navazujících areálů.

Na základě pravidelných pracovních schůzek této pracovní skupiny vznikl podnět, který upřesnil rozsah zpracování ÚS 7, respektive dané území doporučil prověřit ve dvou variantách možného urbanistického řešení. Následně se vedlo několik jednání se zástupci města a s jí jmenovanou komisí. Po opakovaných jednáních byla nakonec vybrána pouze jedna výsledná odsouhlasená varianta, která je vydána jako tato revize.

V průběhu zpracování ÚS byly také provedeny konzultace se správci místních inženýrských sítí pro dořešení koncepce napojení lokality na inženýrské sítě.

Během této diskuze vyplynuly zásadní podmínky pro vlastní řešení, zejména:

- Řešené území bude z dopravního hlediska napojeno ze silnice II/268
- Z dopravního hlediska je nežádoucí další vjezd do řešeného území z ulice Víta Nejedlého, případné další napojení dořešit pouze v rámci stávajících vjezdů a výjezdů,
- Bude dořešena možnost dopravního přístupu k ČOV Mnichova Hradiště přes řešené území
- Při sjezdu z II/268 je bohužel historicky povolen dům s bytovými jednotkami, bude se muset umístit protihlukové opatření

- Koncepce dopravy bude počítat s územní rezervou na možné napojení areálu Finapra a.s. zajišťující případné odvedení dopravní zátěže z ulice Víta Nejedlého.
- Koncepční dořešení komunikačního napojení Truck Arény.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A JEHO CHARAKTERISTIKA

Území navržené k řešení je součástí katastrálního území Mnichovo Hradiště (536326). Základní vymezení řešeného území je dáno v zadání a je specifikováno plochami VL82a, VL82b, VD79c, RZ118, vnitřní síť komunikací, včetně obslužných komunikací DSo79 s napojením na DSK1, ZO.

S ohledem na umístění řešené lokality, která je obklopena stávajícími průmyslovými areály, je řešené území rozšířeno o tyto navazující průmyslové areály a celky (viz grafická část).

Specifikem dané lokality Haškov je její začlenění do organismu města. Je jakýmsi přechodovým územím mezi městem Mnichovo Hradiště a obcí Veselá. Nejedná se tak o klasickou novodobou průmyslovou zónu umístěnou jako samostatný urbanistický celek, jehož charakter určuje především jeho utilitární funkce, ale je součástí městských prostor, konkrétně prostoru ulice Víta Nejedlého. Tato část města je determinována průmyslovými areály, tvořícími její charakter. Tomu pak odpovídá současná podoba prostředí, které je bylo podřízeno především zájmům vlastních výrobních závodů.

Současná podoba průmyslové lokality Haškov:




Zavřít
Nejnovější


Zavřít
Nejnovější


Zavřít
Nejnovější
MAHLE

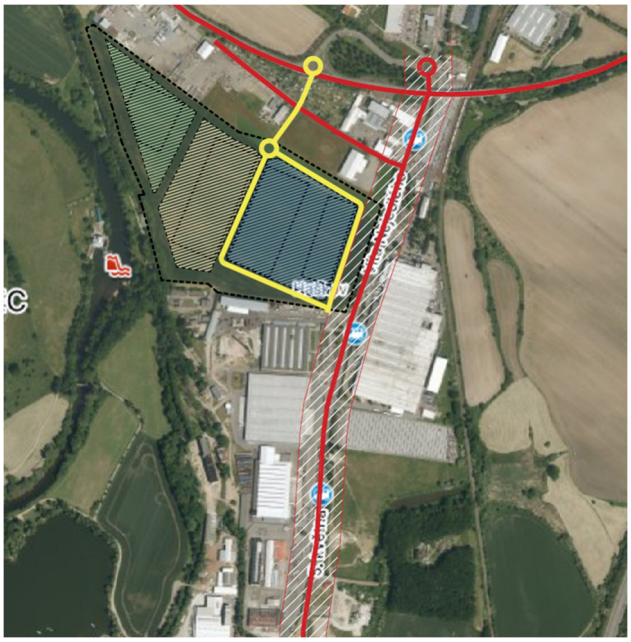


Na výše doložené fotodokumentaci je zřejmý nepřívětivý charakter prostředí ulice Víta Nejedlého. Ten v současnosti nese prvky periferie a plní spíše funkci vnitroareálové komunikace mezi výrobními a skladovými halami.

Hranici řešeného území podél prostoru ulice Víta Nejedlého je lemována jednostrannou alejí, které toto území polidšťuje a zároveň tvoří významný urbanistický prostorový prvek.

3. ZÁKLADNÍ ZÁSADY KONCEPCE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Charakter řešené lokality Haškov, vyplývající z polohy a funkce v organismu města, byl zhodnocen v průběhu zpracování územního plánu města Mnichovo Hradiště. Vymezení řešené lokality k zástavbě a stanovení podmínek využití jsou odrazem specifičnosti a snahy o udržitelný rozvoj celého území. V územním plánu již byly formulovány zásady, které zaručují významný posun v práci s veřejným prostorem v tomto industriálním prostředí. Do stávající průmyslové zóny bude včleněna struktura, která dané území doplní o podstatné plochy veřejné zeleně. Zeleň v daném území bude určujícím prvkem při ulici Víta Nejedlého, respektive vlastní zástavbu dané lokality vhodně odstíní a izoluje. Tato izolační zeleň je příjemným městským prvkem, které dané místo zobytní a stane se z pohledu chodce určujícím charakterem tohoto území. Vlastní plochy určené k zástavbě průmyslových hal jsou díky tomuto koncepčnímu řešení skryty od hlavního městského prostoru a nijak svojí povahou neovlivní městské prostředí ulice Víta Nejedlého.



Územní studie řeší definici nezastavitelných ploch v území, které budou určeny pro veřejnou dopravu, obsluhující jednotlivé plochy v areálu. I v těchto veřejných prostorech je kladen důraz na jejich charakter, a v rámci návrhu jsou navrženy prvky vysoké zeleně, dokumentovaných na dílčích profilech jednotlivých uličních prostor.

Základním regulačním prvkem je tedy vymezená hranice jednotlivých funkčních bloků, ze kterých se stanovují základní parametry zastavění, respektive % zastavění, zeleně a výška budoucí zástavby. Jako další regulační prvek byla dále definována hranice zastavitelné plochy funkčních bloků. Ta je jednoznačně definovaná určenou hranicí, pouze v případě bloku B2 je vymezena plocha, kterou lze zastavět pouze za podmínek, že tato vymezená část bude funkčně sloužit jako doplňková funkce k funkci hlavní, tedy část budovy určená pro umístění administrativní části, šaten, denních místností apod. Tato hranice vymezuje maximální velikost plochy bloku, ve které je možné umisťovat stavby. Mimo tuto hranici nelze ani v rámci vymezeného území funkčních bloků stavět.

Zásadním parametrem určujícím budoucí strukturu zastavění celého území je její dopravní napojení. To navazuje na navržené řešení v územním plánu, kde se navrhuje nová okružní

křižovatka na II/268, ze které je nově napojena hlavní přístupová komunikace do řešeného území. Tato páteřní komunikace je navržena tak, že obtéká funkční plochy B2 a C.
Tato hlavní dopravní páteř řešeného území počítá s připojením na dopravní síť sousedního areálu Finapra a.s., která umožní v budoucnu odlehčit kamionové dopravě přes ulici Víta Nejedlého, přičemž by se zachoval i možný stávající vjezd pro příjezd ke komerčním plochám navržených v rámci bloku VL79c.
Na základě požadavků trhu na velikost hal, byla snaha developerovi umožnit co největší ucelené plochy pro vlastní zastavění. Ty byly vyhodnoceny jako možné, protože se bude jednat již čistě o prostředí vlastní průmyslové zóny, která by měla naplňovat především utilitární požadavky těchto funkčních ploch určených prioritně pro haly drobné, lehké výroby.
Jako určujícím kritériem pro koncepci řešení je tedy spíše definice veřejného prostoru, který by měl klást důraz na přívětivé prostředí tvořeného přítomností vysoké zeleně a chodníků pro chodce, zajišťující logické pěší propojení v území. Tuto zásadu naplňují navržené pěší a cyklistické stezky v pásech izolační zeleně, propojující prostory hlavní ulice Víta Nejedlého s relaxačními plochami podél řeky Jizera. Ve vlastní zóně je v rámci veřejné komunikační sítě navrženo i možné pěší propojení pro budoucí bytovou zástavbu při severní hraně komunikace II/268, s možností využití relaxačních a pobytových ploch veřejné zeleně umístěné v rámci izolační zeleně kolem řešeného území.
V dalším stupni PD by měl být kladen důraz na architektonické řešení budovy v ploše VD79c, která bude svým charakterem ovlivňovat prostor veřejné plochy izolační zeleně v sousedství ulice Víta Nejedlého.

4. NÁVRH ŘEŠENÍ

Návrh řešení sleduje naplnění hlavních stanovených podmínek:

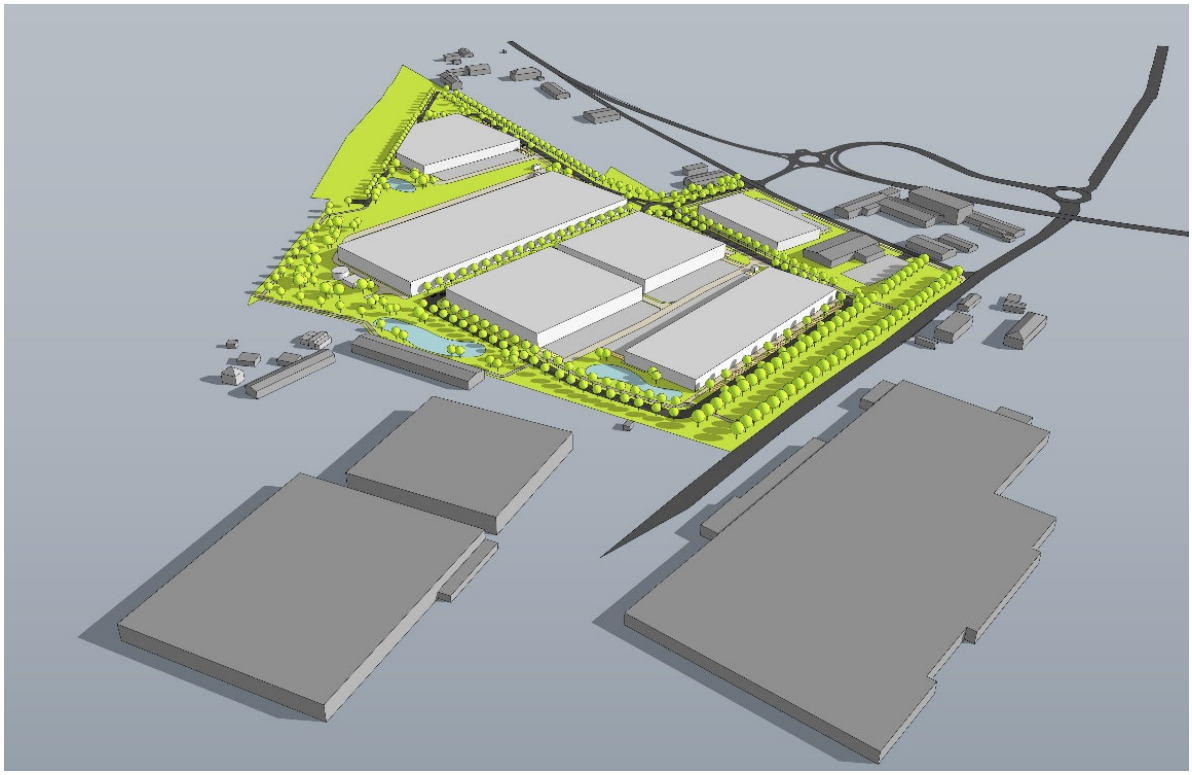
- Napojení území z nově vybudované kruhové křižovatky na II/268,
- Návrh protihlukového opatření před bytovým domem na pozemku č.p. 2678,
- Dopravní napojení k nově umístěným zahrádkám v rámci plochy RZ118 a areálu Truck Arény,
- Vymezení územních rezerv pro možné dopravní napojení ČOV Mnichovo Hradiště, a areálu společnosti Finapra a.s. s budoucím možným přímým napojením na ulici Víta Nejedlého,
- Návrh umístění cyklostezky a retenčních vodních ploch v plochách izolační zeleně.
- Urbanistické řešení vychází z platného územního plánu a v něm naznačeného dopravního napojení a respektují hranice jeho funkčních ploch

Řešené území je komunikačně rozděleno na jednotlivé funkční bloky A, B1, B2, C. Každý blok má vlastní upřesňující parametry zastavění, výškové limity a požadované koeficienty zeleně, které počítají se započtením procentuálního poměru do šíře 25 m z izolační zeleně, přičemž musí být splněn minimální parametr koeficientu 40 % v řešeném území.

Výsledný hlavní výkres tedy formuluje nezastavitelné plochy určené pro veřejný prostor, který je dále limitem jeho minimálního rozměru. Další limity a regulace jsou stanoveny pro jednotlivé zastavitelné bloky.

Tyto limity byly dány na základě návrhu ideálního layoutu developera, přičemž pro účely ověření funkčnosti a dopadu takové zástavby se pro tento případ zvolila maximální možná přípustná zástavba, naplňující základní limity v území dané územním plánem. Tyto podrobné návrhy jsou zdokumentovány ve výkresu urbanistické koncepce, včetně hmotového řešení. Haly jsou navržené jako univerzální pro výrobu a skladování tak, aby bylo možné je vnitřně flexibilně přizpůsobovat aktuálním požadavkům uživatelů během jejich doby životnosti. Skladování a logistika bez vazby na výrobní činnost je přípustná v souladu s územním plánem pouze v rozsahu 30 % ze zastavitelné části bloků A, B1 a B2. Developer předpokládá, že spolupráce s městem při obsazování hal uživateli bude řešena v plánovací smlouvě.

Hala v bloku C ve funkční ploše VD (Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba) bude využita minimálně třemi uživateli tak, aby plocha žádného z uživatelů nepřesáhla 5 tis. m^2.



PŘEHLED NÁVRHOVÝCH PLOCH A REGULACÍ

Označení bloku	Velikost bloku m2	Maximální výška zástavby	Koeficient zastavění
BLOK A	24 158	10 m	50%
BLOK B1	41 352	12,5 m	60%
BLOK B2	34 498	12,5 m	60%
BLOK C	17 602	9,5 m	65%

Poznámka: Koeficienty zastavění odpovídají jednotlivým navrženým plochám bloků a parametr zastavění je počítán pouze pro zastavění nadzemními budovami. Poměr zpevněných ploch tak určí rozdíl mezi požadovaným % zastavění a % podílem zeleně, viz následující kapitola.

KOEFICIENTY ZELENĚ

Zeleň je vyhodnocena dle funkčních ploch vymezených územním plánem. Tedy % podíl zeleně v celém řešeném území funkčních ploch VL82a a VL82b bude minimálně 40 %, a ve funkční ploše VD79c pak minimálně 10 %. Pro dosažení požadovaného koeficientu lze započítat pás o šíři 25 m z funkční plochy ZO. Tato celková výměra pro započtení je v rozsahu 25 464 m^2. Toto je maximálně přípustná velikost zeleně, kterou lze započítat pro výpočet celkové % podílu zeleně v řešeném území funkčních ploch VL82a, VL82b a VD79c.

NÁVRH OPLOCENÍ

V rámci jednotlivých bloků není stanovena podmínka oplocení, respektive se upřednostňuje ponechání jednotlivých bloků bez oplocení. Návrh nicméně respektuje případné potřeby oplocení z provozních důvodů. Oplocení může být v případě potřeby umístěno v rámci veřejně nepřístupných zpevněných ploch. Oplocení nebude zasahovat do veřejně přístupných ploch. Oplocení bude ve všech funkčních blocích výroby a skladování sjednoceno. Bude mít stejnou výšku 2 m, barevnost a vzhled. Návrh typu oplocení je součástí grafické části.

STŘECHY BUDOV

Na společných jednáních byla diskutována problematika požadavků na řešení povrchů střech a snižování tepelného záření. Preferovanou variantou je řešení s extenzivní zelení alespoň v rozsahu 20 % celkové plochy střech. V případě potřeb provozu výrobních hal (výrobní haly s požadavkem na zelenou energii) a jejich požadavků na instalaci FVE s ohledem na certifikáty BREEM apod. se tato možnost připouští.

5. ZELEŇ



Návrh zeleně v maximální možné míře respektuje a zachovává v řešeném území stávající zeleň, tj. aleje stromů při silnici Víta Nejedlého. Navazující plochy izolační zeleně pak navrhuje doplnit o další stromovou alej, která by jasně vymezila prostor veřejného parku, který by měl stát zelenou „oázou“ dané industriální zástavby, viz referenční obrázek.

Velký důraz je kladen na přítomnost zeleně i ve veřejných koridorech obslužných komunikací, kde je uvažováno vždy alespoň s jednostrannou alejí stromů a doplňkovou zelení. Tyto zásady uspořádání jsou zdokumentovány ve výkresové části i v rámci návrhu uličních profilů.

KONCEPCE SADOVÝCH ÚPRAV

- smyslem návrhu bude vytvořit parkovou úpravu, která logistický areál začlení do okolní průmyslové zástavby a zároveň naváže na plochu krajinné zeleně v okolí řeky Jizery
- kostrou zeleně budou liniové výsadby alejí, které zjemní hmotu budov a odcloní areál od průhledů do volné krajiny na západní straně pozemku
- základní kostru liniové zeleně doplní skupiny stromů a solitéry ve volných travnatých plochách
- prostor k posezení a odpočinku zaměstnanců a návštěvníků areálu poskytnou parkově upravené odpočinkové zóny
- velké travnaté plochy budou tvořeny lučními porosty založené výsevem travino-bylinných směsí



VEGETAČNÍ PRVKY AREÁLOVÉ ZELENĚ

ALEJE

- aleje budou vysázeny z domácích dřevin ve sponu 10-14 m (dle vysazovaného druhu)
- v případě prostorových omezení v užších uličních profilech bude využito kultivarů domácích druhů dřevin se štíhlou korunou
- stromy budou vysázeny mimo ochranná pásma stávajících nebo navržených inženýrských sítí
- stromy nebudou větvemi bránit v rozhledu do komunikací, zakrývat dopravní značky nebo veřejné osvětlení

SKUPINY STROMŮ A SOLITERY

- volné skupiny rychle rostoucích a ovocných stromů a dlouhověkých solitér budou vysázeny ve větších travnatých plochách (sever areálu a plochy u retenčních nádrží)

KEŘOVÉ VÝSADBY

- liniové výsadby keřů vymezí prostor pro volný pohyb návštěvníků tak, aby nedocházelo k nežádoucím kolizím u cyklostezek či ke vstupu do komunikací okolo hal
- solitérní skupiny domácích druhů keřů budou vysázeny ve větších travnatých plochách
- keřové výsadby budou využity k odclonění rušných míst v blízkosti klidových zón

POPÍNAVÉ ROSTLINY

- zelená fasáda – treláž s popínavými dřevinami bude realizována na západní fasádě haly A



SMÍŠENÉ ZÁHONY

- záhony trvalek, okrasných trav a cibulovin

LUČNÍ TRÁVNÍKY

- travnaté plochy v areálu

KRITÉRIA PRO VÝBĚR DŘEVIN

- sortiment použitého vegetačního materiálu bude odpovídat středoevropskému regionu (domácí druhy rostlin) resp. požadavkům certifikace BREEAM (vyjma popínavé rostliny)
- upřednostněny budou dřeviny odolnější suchu a dřeviny tolerantní k růstu ve zpevněných plochách nebo v zelených ostrůvcích parkovacích stání
- v místech, kde by opad plodů mohl být obtěžující, bude dána přednost sterilním kultivarům
- vysazované druhy domácích dřevin se v celém areálu budou opakovat, což sjednotí charakter řešeného území a druhově naváže na okolní krajinu

SORTIMENT DŘEVIN

STROMY – druhové složení vysazovaných stromů a jejich velikost, do které dorůstají

Aleje



- stromy velkokorunné (průměr koruny nad 10 m):
  - výška dřeviny přes 20 m – duby, habry, javory, lípy, topol bílý (do skupin stromů),
  - výška dřeviny 10 až 20 m: javor babyka,
- stromy střední (průměr koruny 6 až 10 m):
  - výška dřeviny přes 20 m: bříza bělokorá (do skupin stromů),
  - výška dřeviny 10 až 20 m: jeřáb muk (ptačí), třešeň ptačí (vč. kultivarů),
- stromy malokorunné (průměr koruny 3 až 6 m):
  - výška dřeviny 6 až 10 m: kultivary jasanů a javorů, ovocné druhy stromů – hrušeň obecná, jabloň apod.

Skupiny stromů

- skupiny stromů budou tvořit rychle rostoucí (bříza bělokorá, topol bílý) a ovocné druhy stromů (jabloně, třešně, hrušně)

Solitéry

- jako solitéry se uplatní dlouhověké druhy dřevin (duby, lípy, javory)

KEŘE – druhové složení vysazovaných keřů (okrasné květem/kůrou, medonosné, jedlé)

- vzrůstné druhy keřů – kaliny, ptačí zoby, svídy
- nižší druhy pro volně rostoucí živé ploty – meruzalky, ptačí zoby (kultivary), tavolník vrbolistý
- netradiční ovocné druhy keřů – dřín obecný, muchovník vejčitý

POPÍNAVÉ ROSTLINY – pro zelenou fasádu

- vysazeny budou nepůvodní druhy rostlin (již osvědčené v jiných areálech GLP)
- druhy popínavých rostlin – jesenec okrouhlolistý (samčí rostliny), zimolez Henryův

ODPOČINKOVÉ ZÓNY

- k posezení zaměstnanců a návštěvníků areálu budou vytvořeny parkově upravené odpočinkové zóny
- lokace odpočinkových zón bude vycházet z polohy vchodů do jednotlivých hal a parkovišť a dynamiky pohybu osob po areálu
- zpevněné plochy budou tvořit mlatové povrchy, které působí přírodnějším dojmem a v letním období se tolik nezahřívají
- osazen bude elegantní jednotný designový mobiliář (lavičky, stoly, odpadkové koše aj.)
- atraktivitu prostředí podtrhnou smíšené záhony z domácích druhů trvalek, okrasných
- trav a cibulovin

TRAVNATÉ PLOCHY

- travnaté plochy budou tvořeny převážně suchu odolnými lučními porosty založené výsevem travino-bylinných směsí (pozitivní vliv na příznivější průběh teplot, zadržování vody a snížení prašnosti)
- luční porosty se zároveň uplatní jako vhodná stanoviště pro hmyz a drobné živočichy
- květnaté louky budou koseny budou přibližně 2 x za rok
- bylinné trávníky vhodné pro nižší seč, které lze využít i jako pochozí (snáší četnější kosení - 3-10 sečí/rok), najdou uplatnění zejména v plochách u parkovišť nebo odpočinkových zón
- pravidelně budou koseny pásy travnatých ploch kolem objektů, komunikací a smíšených záhonů apod.

VÝSADBA STROMŮ

- sadové úpravy budou realizovány odbornou firmou, technologické postupy budou odpovídat relevantním normám a standardům AOPK resp. ČSN
- vysazován bude rostlinný materiál se zemním balem (přednostně z domácí produkce)
- maximální výsadbová velikost stromů – ok 12/14 (odpovídá certifikaci BREEAM)
- alejové stromy budou vysokokmeny s kmenem min. 220 cm
- stromy budou kotveny třemi kůly, ošetřeny ochranným nátěrem proti korní spále
- instalováno bude ochranné pletivo proti okusu zvěře
- ze substrátu a mulče bude vytvořena závlahová mísa, ke kmenům stromů budou instalovány zavlažovací vaky (objem cca 75 litrů/vak)



POVÝSADBOVÁ PÉČE

- bude realizován výchovný/zdravotní řez (mj. zajištění průchozího a průjezdného profilu u komunikací)
- pravidelně bude kontrolováno kotvení stromů spolu s ochrannými nátěry proti korní spále
- doplňován bude kůrový mulč do závlahových mís stromů
- zálivka bude prováděna minimálně po dobu 3 (i více) let:
    - v 1. roce po výsadbě 8-10 zálivek (60 litrů/závlahová dávka)
    - ve 2.-3. roce 3-6 zálivek během vegetačního období přiměřeným množstvím zálivkové vody dle aktuálního průběhu teplot a úhrnu srážek



6. DOPRAVA

Nejhodnotnějším prvkem předkládaného řešení je nový koridor veřejné komunikace, potenciálně umožňující napojení celého areálu bývalého LIAZu přímo na kruhový objezd na obchvatu II/268 paralelně s ulicí Víta Nejedlého.

DOPRAVNÍ NAPOJENÍ AREÁLU

Řešené území se nachází jižně od Mnichova Hradiště, západně od dálnice D10. Plánovaný záměr přiléhá k západní straně silnice II/610 a k jižní straně silnice II/268.

Hlavní napojení areálu je plánováno do křižovatky silnic II/610 a II/268, která je v současnosti řešena jako styková neřízená křižovatka s bypassy. V souvislosti s výstavbou záměru zde vznikne okružní křižovatka, jejíž nové čtvrté (jižní) rameno bude sloužit pro napojení záměru. Jako druhé (vedlejší) napojení areálu bude sloužit stávající sjezd k průmyslovému areálu nacházejícímu se jižně od záměru. Zájmové území bude tedy dostupné jak ze silnice II/610 jižním vjezdem, tak i ze silnice II/268 severním vjezdem.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ AREÁLU

Navrhovaná areálová komunikační síť se skládá z páteřní severojižní komunikace, na kterou se napojují vedlejší komunikace vedoucí k halám. Páteřní komunikace vychází na severu ze čtvrtého ramene nové okružní křižovatky a pokračuje jižně, kde nejprve kříží stávající Černou silnici a poté vstupuje do plánovaného areálu. Na začátku areálu je na komunikaci umístěna okružní křižovatka o průměru 30 metrů, do které se ze západu a z východu napojují obslužné komunikace. Páteřní komunikace pokračuje za okružní křižovatkou jižně mez halami, poté se stočí východně a pak zase jižně, aby se na svém konci napojila na stávající sjezd ze sousedního areálu a vyústila na silnici II/610. Páteřní komunikace bude realizována v šířce 7 m s rozšířením ve směrových obloucích

Z páteřní komunikace odbočují dvě obslužné komunikace o šířce 7 metrů vedoucí k odlehlejším halám. Na západní straně je to komunikace vedoucí k blokům A a B, na východě pak komunikace k bloku C.

Po obou stranách východní obslužné komunikace budou před blokem C umístěna kolmá parkovací stání určená zejména pro zákazníky komerčních prostor v objektu C.

U vstupů do administrativních částí hal se předpokládá umístění parkovišť pro zaměstnance. Kolem všech hal jsou komunikace navrženy tak, aby v případě zásahu vozidel IZS byly haly přístupné ze všech stran.

Na západním konci areálu vznikne nová plocha pro zahrádky, jež bude obsluhována účelovou komunikací o šířce 3,5 metru. Na komunikaci budou zřízeny výhybny a na slepém konci místo pro otáčení.

Všechny komunikace určené k pojíždění kamiony byly prověřeny vlečnými křivkami nákladní soupravy délky 12,5 m prostřednictvím programu autoTRACK.

PĚŠÍ A CYKLISTICKÉ TRASY

Pěší a cyklistické trasy respektují rámcový návrh v souladu s řešením v územním plánu. Cyklostezka je navržena v pásu izolační zeleně, která je vedena podél ulice Víta Nejedlého a dále směrem na cyklostezku podél řeky Jizera. Tento základní rozsah daný územním plánem je dále rozšířen o další cyklopruhy v rámci sdružených chodníků a cyklostezek procházející řešeným areálem.

7. ŘEŠENÍ INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

Jako podklad pro územní studii byla zajištěna vyjádření o existenci stávajících sítí technické infrastruktury a se všemi správci technické infrastruktury, na kterou bude území napojeno, proběhla úvodní jednání. Předpokládané kapacity odběrů jsou akceptovány a byly stanoveny možnosti a způsoby napojení.
Výkres technické infrastruktury obsahuje dle projednání se správci sítí napojovací body.
Vedení sítí bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace

ELEKTRICKÁ ENERGIE:

V lokalitě bude možné napojení na stávající distribuční soustavu společnosti ČEZ Distribuce a.s. Napojení území na elektrickou energii bude ze stávající rozvodny 110 kV. V prostoru komunikace bude navrženo nové kabelové vedení VN 22 kV a podle potřeb nájemců areálu budou vybudovány nové trafostanice. S ohledem na stávající kapacitní stav využití distribuční sítě elektrické energie na okrese, je možné převedení rezervovaného příkonu, který má investor zasmluvněn v areálu Plazy.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ:

Veřejné osvětlení bude provedeno na všech veřejně přístupných komunikacích. Rozvody veřejného osvětlení budou navrženy v trasách shodných s vedením elektrické energie.

PLYN:

Předpokládaná spotřeba plynu v areálu je max. 433 m^3/hod tzn.:
QHOD = 128 m^3
QHOD max = 430 m^3
QROK = 9,966 MWh

VODOVOD:

Předpokladem pro připojení lokality je napojení na stávající vodovodní potrubí v ulici Víta Nejedlého či v kooperaci s městem napojení z nyní povolovaného vodovodu v Černé silnici do centrální vodoměrné šachty. Za touto šachtou již budou pokračovat vnitroareálové řady s podružnými vodoměry pro jednotlivé objekty v území v majetku developera území.

PITNÁ VODA:

Bilance potřeby vody:

PROVOZOVNY MÍSTNÍHO VÝZNAMU, KDE SE VODY NEVYUŽÍVÁ K VÝROBĚ - s možností sprchování teplou vodou - 30 m^3/rok, 540-30 x 540 = 16 200 m^3/rok

KANCELÁŘSKÉ BUDOVY - 16 m^3/rok, 184 zaměstnanců – 16 x 184 = 2 944 m^3/rok

Roční spotřeba vody QR = 16 200 + 2 944 = 19 144 m^3/rok

Průměrná denní potřeba vody Q24 = Qr / 360 = 19 504 / 360 = 53,18 m^3/den

Max. denní potřeba vody Qd = Q24 x 1,5 = 53,18 x 1,5 = 79,77 m^3/den

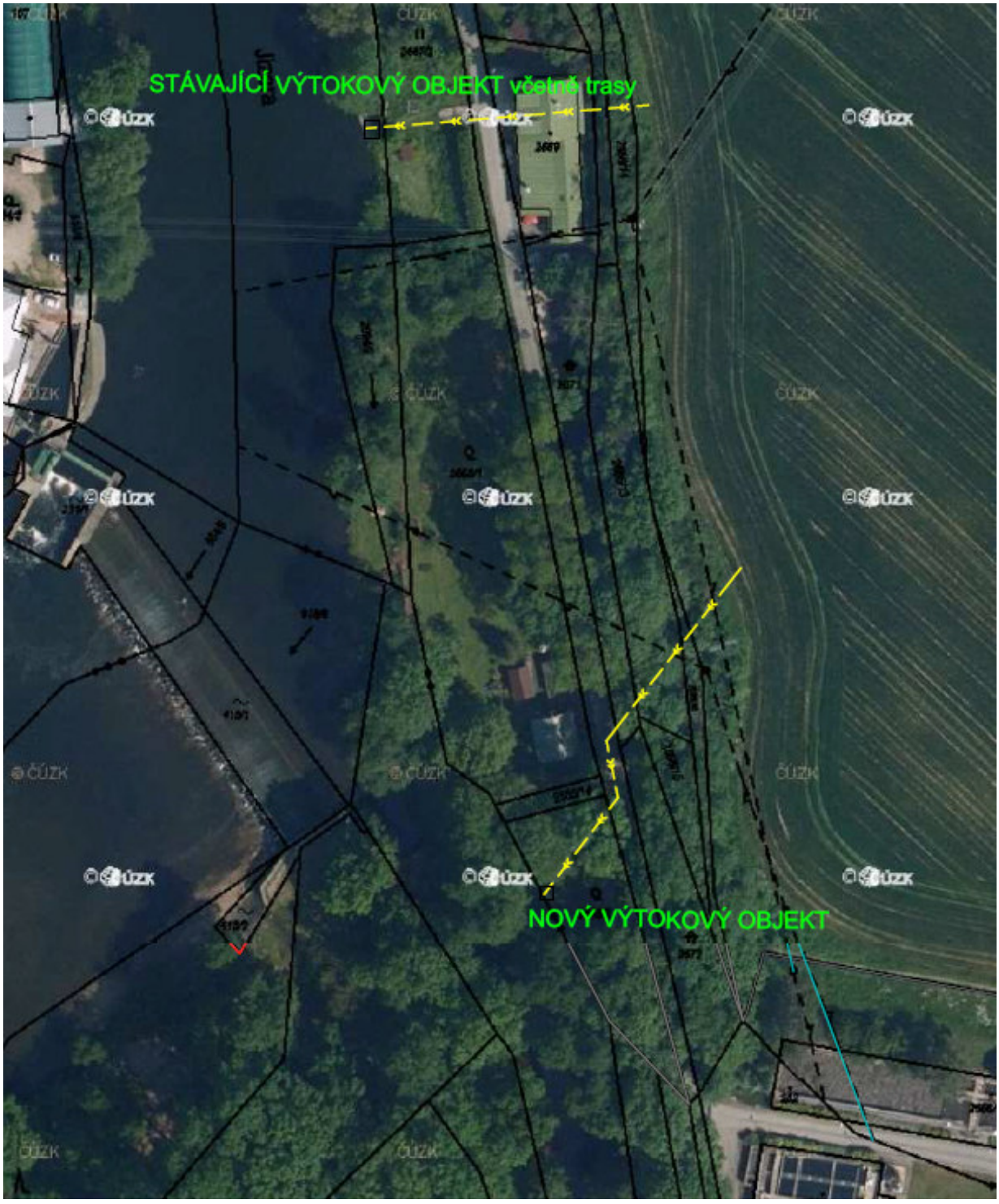
Max. hodinová potřeba vody Qh = (Qd x 1,8) / 12 = (79,77 x 1,8) / 8 = 17,95 m^3/h = 5,00 l

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE:

Napojení splaškové kanalizace se předpokládá na kanalizační stoku BE 750/850 ve správě VaK a.s. v komunikaci Víta Nejedlého novou trasou z kameninových trub. Na hranici do areálu v hlavní příjezdové trase by mohla být umístěna připojovací šachta pro celý areál zástavby.
Za touto připojovací šachtou budou pokračovat vnitroareálové řady pro připojení jednotlivých objektů v území ve správě developera.
Splašková kanalizace – bilance - dle pitné vody

DEŠŤOVÉ VODY:

Veškeré dešťové vody z objektů a všech druhů komunikací budou řešeny nezávisle na splaškové kanalizaci, a to vsaky, terénními průlehy, retenčními nádržemi s následným řízeným odtokem do Jizery v kapacitách a návaznostech dle podmínek Povodí Labe a.s. a vycházející ze souvisejícího HDG průzkumu. Z retenční nádrže v areálu bude umožněno i zřízení zásobování vodou pro zalévání v zahrádkářské kolonii.



Bilance dešťových vod:

1. Množství dešťových vod

- Četnost výskytu dešťových vod (periodicita)	n = 0,20 (5. letý déšť)
- Intenzita 15 min. přívalového deště	i = 202 l/s/ha
- Odtok. koeficienty pro střechy	ψ = 1,00
- Odtok. koeficienty pro povrch z asfaltu	ψ = 0,85
- Odtok. koeficienty pro povrch z dlažby	ψ = 0,80

Odtok z území
Navržené zastřešení o ploše 66 714 (66 401 + 313) m^2:
Q1 = p . ψ . i = (6,6714 x 1,00 x 202) = 1347,62 l/s

Zpevněná plocha komunikace, zásobovacího dvora 34 809 m^2 (9 943+9 037+ 2 787+13 042):
Q2 = p . ψ . i = 3,4809 x 0,85 x 202 = 597,67 l/s

Zpevněná plocha z dlažby 5 085 m^2:
Q3 = p . ψ . i = 0,5085 x 0,80 x 202 = 82,17 l/s

Zpevněná plocha cyklostezky 8 580 m^2:
Q4 = p . ψ . i = 0,8580 x 0,80 x 202 = 138,65 l/s – plocha je zasakována

Celková odtok vypouštěných dešťových vod
Q = Q1 + Q2 + Q3 = 1347,62 + 597,67 + 82,17 = 2 207,46 l/s

2. Návrh retenčního objemu
Dle TNV 7509011 Hospodaření se srážkovými vodami, odstavec 5.2.2.8 Pro výpočet přípustného odtoku srážkových vod se doporučuje hodnota specifického odtoku 3 l/(s.ha).

Povolené množství vypouštěných dešťových vod je 3,00 l/s/ha, ze zpevněných ploch 10,6608 ha = 31,98 l/s => 32,00 l/s.

Nejrizikovější je 120 minutový neredukovaný déšť, při n = 0,20 (5. letý déšť)
- Intenzita přívalového deště i = 44,50 l/s/ha

=> 3117,00 m^3 – účinný akumulační prostor
Doba vyprazdňování retenční nádrže je 1:03:03 dnů:hod:min

Dešťové vody budou vypouštěny z navržené retenční nádrže regulovaně v množství 32,00 l/s.

3. Vyústní objekt je mezi stávajícím objektem č.p. 386 a jezem. Předpoklad – místo vyústního objektu bylo projednáno s Povodím Labe.

Poznámka: výkres technické a dopravní infrastruktury obsahuje dle projednání se správci sítí napojovací body, vedení sítí bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace



ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS 7

MNICHOVO HRADIŠTĚ

GRAFICKÁ ČÁST

06 / 2025