



Územní studie plochy Z90 – průmyslová zóna - Mníšek pod Brdy



Ing. arch. Viktor Tuček
Ing. arch. Ondřej Tuček

listopad 2024



Mníšek pod Brdy

město Mníšek pod Brdy

OBSAH DOKUMENTACE – TEXTOVÁ ČÁST

1	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	2
1.1	Název: Územní studie pro plochu Z90 – Průmyslová zóna.....	2
1.2	Objednatel: Město Mníšek pod Brdy.....	2
1.3	Pořizovatel: Městský úřad Mníšek pod Brdy	2
1.4	Zhotovitel: Ing. arch. Viktor Tuček	2
1.5	Autorský tým:	2
2	PŘEDMĚT A CÍL STUDIE	3
2.1	Důvod pořízení Územní studie:.....	3
2.2	Zadání územní studie	3
3	HISTORIE A ŠIRŠÍ VZTAHY ÚZEMÍ	4
3.1	Historie	4
3.2	Širší vztahy	4
4	VYMEZENÍ A CHARAKTER ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	4
5	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	4
5.1	využití ploch s rozdílným způsobem využití	4
5.2	Podmínky prostorového uspořádání ploch.....	4
5.2.1	Výška zástavby.....	5
6	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ,	5
6.1	Ochrana přírody a krajiny	5
6.2	Vymezení ochranných pásem	5
6.3	Ochrana zemědělského půdního fondu.....	5
6.4	Podrobnější podmínky využití rozvojové plochy Z90	5
6.4.1	Obecně závazné předpisy	5
6.5	Geologické a hydrogeologické podmínky	5
6.6	Majetkoprávní vztahy	5
7	NÁVRHOVÁ ČÁST	6
7.1	Ekonomické a sociální aspekty rozvoje průmyslové zóny.....	6
7.2	Urbanistické řešení	6
7.2.1	Základní rozvržení ploch	6
7.3	Návrh regulativů uspořádání zóny	6
7.3.1	Závazné regulativy organizace území	6
7.4	Architektonické řešení	6
7.5	Úpravy terénu a krajinářské řešení.....	6
7.5.1	Terénní úpravy.....	6
7.5.2	Krajinářské řešení	7
7.6	Principy trvale udržitelného rozvoje	7
7.6.1	Ekologické zásady	7
7.7	Veřejná prostranství	7
7.8	Dopravní infrastruktura	7
7.8.1	Automobilová doprava	7
7.8.2	Parkování	7
7.8.3	Veřejná autobusová doprava.....	7
7.8.4	Pěší a cyklistická doprava	7
7.9	Inženýrské sítě	7
7.9.1	Stávající technická infrastruktura	7
7.9.2	Nová kanalizace	7
7.9.3	Zásobování pitnou vodou	8
7.9.4	Zásobování elektrickou energií.....	8
7.9.5	Slaboproudé rozvody.....	8
7.9.6	Veřejné osvětlení.....	9
7.9.7	Zásobování plynem.....	9
8	BILANCE ÚZEMÍ.....	9
9	ETAPIZACE.....	9
10	POUŽITÉ POJMY	9
11	POUŽITÉ PODKLADY	10
12	ZÁVĚR.....	10

SEZNAM PŘÍLOH - VÝKRESOVÁ ČÁST**Část B – návrh**

- 01** situace širších vztahů, mapy
- 02** hlavní výkres – urbanistické řešení, 1:2000
- 03** hlavní výkres – regulace území, 1:2000
- 04** dopravní a technická infrastruktura, 1:2000
- 05** koordinační výkres, 1:2000
- 06** majetkoprávní výkres, 1:2000
- 07** uliční profil, řezy územím, 1: 500
- 08** vizualizace
- 09** vizualizace

DOKLADOVÁ ČÁST

Vyjádření a záznamy z jednání viz Samostatná příloha

1 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 Název: Územní studie pro plochu Z90 – Průmyslová zóna
Mníšek pod Brdy

1.2 Objednatel: Město Mníšek pod Brdy
Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Zastoupený: Ing. Petr Digrin Ph.D., starosta města

1.3 Pořizovatel: Městský úřad Mníšek pod Brdy
Dobříšská 56, 252 10 Mníšek pod Brdy
Prostřednictvím zástupce pořizovatele:
Ing. arch. Zdeněk Kindl, Pravonín 167, 257 09 Pravonín

1.4 Zhotovitel: Ing. arch. Viktor Tuček
Na Jezerce 1172/49, 140 00 Praha 4
IČO – 18637779, DIČ CZ5504210976
autorizace ČKA - A0 0735
e-mail: viktor.tucek@seznam.cz
mobil: 602 206 097

1.5 Autorský tým:

urbanistické řešení:	Ing. arch. Viktor Tuček Ing. arch. Ondřej Tuček
krajinářské řešení:	Ing. Alena Burešová
voda a kanalizace:	Ing. Jiří Jodl, Ing. Michal Jodl
energetika:	CEDE studio, Martin Počta
hydrogeologie:	Ing. Vlastimil Vodička
doprava:	Ing. J. Coufal

2 PŘEDMĚT A CÍL STUDIE

2.1 Důvod pořízení Územní studie:

V Územním plánu města Mníšek pod Brdy, který nabyl účinnosti v prosinci 2019 je vymezena plocha Z90, v níž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V prosinci 2023 byla schválena změna č.1A územního plánu, která upravuje prostorovou regulaci v řešeném území.

Lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence je stanovena na 5 let od vydání územního plánu. Pořízení územní studie je zpracováno v souladu s ustanovením § 6, § 25, § 30 a § 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s metodickým pokynem „Zadání územní studie“ Ministerstva pro místní rozvoj.

Tato územní studie je pořizována v souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona jako územně plánovací podklad, jehož pořízení včetně schválení využitelnosti pořizovatelem a příslušné registrace určil platný územní plán Mníšek pod Brdy jako podmínku pro rozhodování v území.

Důvodem pro pořízení Územní studie je stanovit podmínky pro rozvoj lokality v souladu s koncepcí rozvoje území a urbanistickou koncepcí města s ohledem na limity a ochranu hodnot území. Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci zahrnuje i pozemky sousedící tak, aby byla zajištěna koordinace lokality s jejím okolím. Územní studie prověřuje ve smyslu § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen "stavební zákon") možnosti a podmínky změn v území. Účelem Územní studie je v souladu s § 30 odst. 1 stavebního zákona navrzení, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů při rozvoji daného území.

2.2 Zadání územní studie

Územní studie prověří dopravní napojení plochy, napojení na sítě technické infrastruktury a případně i parcelaci. Dále navrhne trasování komunikací uvnitř plochy. Komunikace budou mít šířku minimálně 8 m. Vzhledem k pohledové exponovanosti lokality a její blízkosti k centru města budou navrženy takové hmotové podmínky pro novou zástavbu, aby nedocházelo k vzniku masivní zástavby, která negativně ovlivní panorama města. Bude respektována výšková hladina navazující zástavby. Podstatné je rozvržení hmot jednotlivých objektů a jejich výšky a zakomponování do terénu, pohledové vazby. Je vhodné pracovat s prověřením terénních úprav (např. odstupňování terénu, zahloubení atp.). Cílem by mělo být kvalitní urbanisticko-architektonické řešení celé lokality, založené zejména na prověření hmotového řešení, pohledových vazeb s okolím, pohledů na lokalitu z významných míst města (Skalka).

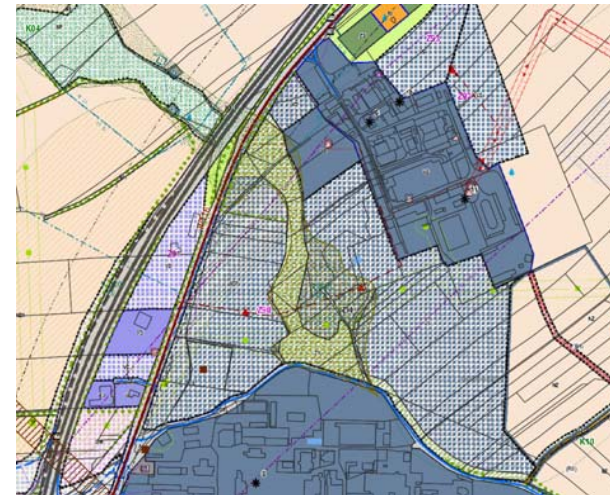
Bude respektován stávající plynovod a jeho ochranné pásmo. Vodovod bude buď respektován, nebo bude navržena jeho přeložka. Nivní půdy, vymezené v koordinačním výkresu, budou respektovány jako nezastavitelné a nebezpečné plochy (NP). Údolní niva vymezená jako NP bude prostupná pro vodu a živočichy i v případě vybudování komunikace. Po východním okraji plochy bude vymezen pás zeleně o min. šíři 15 m (viz ÚP, úplné znění po změně č. 1A, str. 57).

Možnost zástavby je podmíněna řešením splaškové kanalizace zakončené na ČOV v souladu s platnými předpisy. Při realizaci záměrů se doporučuje pro splnění koeficientu zeleně využít přednostně stávající zeleň – její zachování ve výrobních areálech (vsak dešťové vody do půdy a zlepšení místního klima, ...). Upozorňuje se, že záměry v ploše Z90 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb. V navazujícím řízení bude zpracována hluková studie, která posoudí případný vliv nové zástavby v ploše Z90 na obytnou zástavbu Mníšku pod Brdy.

Cílem územní studie je prověřit nejvhodnější urbanistické, prostorové a krajinné řešení v ploše Z90 vymezené v platném územním plánu města Mníšku pod Brdy pro funkční využití smíšené výrobní (VS, VS1) a veřejnou zeleň (ZV). Lokalita se nachází v okrajové (východní) části města v těsné blízkosti areálu bývalých Kovohutí, tedy v návaznosti na stávající zastavěné území. Zhruba středem lokality prochází prvek veřejné zeleně.

Účelem je najít optimální řešení především z hlediska prostorového uspořádání vymezené pro další rozvoj – výrobu a skladování apod. Územní studie bude řešit také možnosti celkového pojetí budoucího areálu a možnosti umístění krajinných prvků do území v kontextu okolních ploch s důrazem na přirozený přechod do krajiny atp. (viz zadání ÚS).

Dřívější ÚP zde počítal s průmyslovou zónou většího rozsahu, na kterou byl v roce 1996 zpracován „Územní plán ekonomické zóny“ (autor Hlaváček a partner). Současný ÚP zrušil ÚP ekonomické zóny č. 18 pro jeho neaktuálnost s ohledem na potřeby v území. Ponechaná zastavitelná plocha v návaznosti na areál Kovohutí je nově vymezena pro zpracování územní studie.



ÚP – koordinační výkres



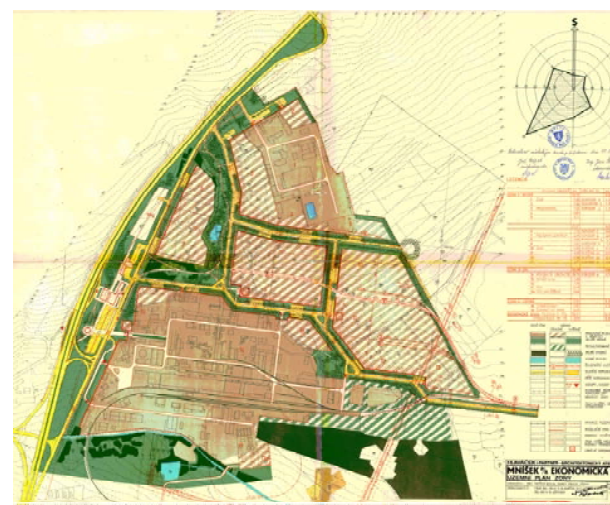
stabilní katastr 1840



ortofotomapa 1953



ortofotomapa 2021



Územní plán ekonomické zóny 1996



řešené území

3 HISTORIE A ŠIRŠÍ VZTAHY ÚZEMÍ

3.1 Historie

Až do poloviny 20. Století byla zástavba soustředěna v podstatě pouze v okolí zámku. Větší rozvoj nastává až v 50. letech, s výstavbou hutí zpracovávajících železnou rudu. Ta se zde těžila od roku 1740 až do roku 1967. Zpracovávání železa však bylo nerentabilní a proto bylo v roce 1967 ukončeno a areál dále sloužil ke zpracování kovů jako Kovohutě Mníšek. Na svahu pod silnicí II/116 byl postaven ve druhé polovině 20. století Výzkumný ústav pro výzkum rud (UVR), který dnes funguje jako Vědeckotechnologický park.

Průmyslová výroba znamenala i potřebu nové bytové výstavby. Pro zaměstnance hrudkoven bylo postaveno v na úpatí Hřebenů tzv. staré sídliště ve stylu socialistického realismu. Další sídliště bylo v 60. letech postaveno na jižním okraji města.

Mníšek byl i vyhledávanou lokalitou pro výstavbu individuálních rekreačních objektů, jejichž rozvoj byl největší v 60. letech. Chatová zástavba na úpatí Hřebenů se ze severu přibližují až k centru a řada z nich byla přestavěna na rodinné domy.

Dynamický rozvoj města nastává po roce 1989. Mníšek se stává díky přímému napojení na dálnici D4 a blízké přírodě atraktivní lokalitou pro rezidenční výstavbu především rodinných domů. V současnosti má Mníšek cca 6 000 obyvatel.

3.2 Širší vztahy

Mníšek je vzdálen cca 27 km jihozápadně od Prahy na úpatí Brd. V širších regionálních vazbách má zásadní význam blízkost hlavního města a díky dálnici D4 dobrou dostupnost do celé pražské aglomerace s širokou nabídkou zaměstnání, občanské vybavenosti a služeb. Třebaže je město v blízkosti hlavního města, tak si zachovává své klidné prostředí obklopené okolní přírodou. Krajinný reliéf zde předurčil charakter osídlení. Původní zástavba zde vznikala převážně v okolí zámku. Historické jádro je městskou památkovou zónou. Novodobá výstavba mimo historické jádro má různorodou strukturu a měřítko. Řešené území je od města odděleno bariérou dálnice. Spojení s městem je podjezdem pod dálnicí a podchodem pro pěší.

4 VYMEZENÍ A CHARAKTER ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Plocha Z90 má rozlohu cca 22,94 ha. Na severu navazuje na areál UVR, západní hranici tvoří silnice č. II/116, na jihu sousedí s areálem bývalých Kovohutí a na východě území přechází do zemědělské krajiny.

Lokalita se nachází mezi areálem UVR a areálem bývalých kovohutí. Celé území je mírně svažité k jihu a je dosud nezastavěné, dlouhodobě nevyužívané a zanedbané. V západní části je zpustlý ovocný sad, který přechází do divoce rostoucího pásu neudržované zeleně s převahou náletových dřevin. Tento mírně modelovaný přírodní pás procházející celým územím od severu k jihu rozděluje plochu na dvě části. V jihozápadním cípu vznikla poměrně rozsáhlá navážka. Ve východní části je deponie stavebních odpadů s recyklací. Zbývající část je dosud zemědělsky využívaná.

Rozdrobenost vlastnických vztahů a jejich geometrické hranice, komplikují funkční koncepci území. Poloha a přírodní podmínky mají přitom velký potenciál pro vznik průmyslové zóny.

5 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

5.1 využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán určuje v řešeném území následující funkční využití jednotlivých ploch.

VS – plochy smíšené výrobní

a) hlavní využití

- plochy výrobních areálů lehké výroby či plochy skladů s odpovídající technickou a dopravní vybaveností

b) přípustné využití

- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, ubytování, stravování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, zkušebnictví a projekci
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- drobná výroba
- kompostárna, bioplynová stanice, třídírny a překladiště odpadu

- využití odpadu a druhotných surovin pro opětovné využití a recyklaci
- fotovoltaická elektrárna
- železniční vlečka a související příslušenství
- manipulační plochy
- související technická vybavenost
- izolační a doplňková zeleň
- pozemní komunikace, parkovací stání

c) podmíněně přípustné využití

- činnosti s charakterem těžké výroby jsou přípustné pouze v případě stávajících provozů ve stávajících plochách, v nichž mohou být zachovány jen za podmínky splnění hygienických limitů; obdobná podmínka platí i pro odpadové hospodářství, pokud v procesu jeho zpracování vzniká dále nevyužitelný produkt, který je nutné skládkovat/spalovat
- těžká výroba je nepřipustná rovněž v případě transformace stávajících ploch VS

d) nepřipustné využití

Jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Pro plochu Z90 dále platí podmínky uvedené v kap. A.6.2 ÚP.

VS1 – V ploše se navíc připouští využití pro služby určené k obsluze a údržbě dálnice, včetně dálniční policie a integrovaného záchranného systému

NP – plochy přírodní (dříve ZV)

a) hlavní využití

- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot (dřevinná, přírodě blízká vegetace, nivy vodních toků a periodických vodních toků, zahrnující samotný vodní tok a jeho břehy, přilehlé svahy údolí, dále prvky ÚSES)

b) přípustné využití

- vodní plochy, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- účelové komunikace, stezky pro pěší a cyklisty, lávky a drobný mobiliář
- výjimečně související dopravní a liniová technická infrastruktura

c) nepřipustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

5.2 Podmínky prostorového uspořádání ploch

Změna ÚP č. 1A stanovuje základní parametry prostorového uspořádání.

Průmyslová výstavba

- koeficient zastavěných ploch max. 0,5 (vč. staveb se zelení na střeše nebo fasádě)
- koeficient zeleně min 0,2; do potřebné výměry zeleně ke splnění tohoto koeficientu se započítává zeď na rostlém terénu, případně též (sníženým podílem) zeď na střeších a na fasádách, a to za následujících podmínek:
 - v nových rozvojových plochách bude podíl zeleně na rostlém terénu tvořit alespoň 75% započítatelné plochy zeleně (tedy 75% z koeficientu zeleně 0,2), přičemž výměra zeleně nebude dalšími úpravami v rámci jednotlivých areálů snižována
 - v ostatních plochách (zastavěném území) bude podíl zeleně na rostlém terénu tvořit alespoň 25% započítatelné plochy zeleně (tedy 25% z koeficientu zeleně 0,2)
 - pouze na dílčích částech zastavěného území, kde v rámci jednotlivých záměrů prokazatelně nebude možno splnit podíl zeleně na rostlém terénu dle předchozí odrážky (v důsledku nedostatečné výměry stávající zeleně a nemožnosti jejího nového založení), je možné splnění koeficientu zeleně docílit při nižší, případně až nulové výměře zeleně na rostlém terénu, vždy však s podmínkou dosažení potřebné výměry pomocí zeleně na střeších a na fasádách
 - uplatnění zeleně na střeších se pro všechny výše uvedené případy započítává následujícím způsobem:

- vegetační souvrství tloušťky min. 0,05 m se započítává z 15% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 15 m² zeleně)
- vegetační souvrství tloušťky min. 0,3 m se započítává ze 30% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 30 m² zeleně)
- vegetační souvrství tloušťky min. 0,9 m se započítává z 60% (tedy např. 100 m² střechy s tímto souvrstvím bude započteno jako 60 m² zeleně)
- uplatnění zeleně na fasádě – každý jasně definovaný metr čtverečný svislé konstrukce stavebně připravené k ozelenění / popnutí s dostatečně zajištěnou závlahou se započítává z 5% (tedy např. 100 m² zeleně na fasádě bude započteno jako 5 m² zeleně), přičemž výsadba musí být dodána v dostatečné vzrostlosti a doporučuje se tam, kde je to možné, výsadbu umístit do rostlého terénu, vše za podmínky, že zeleň bude na těchto stavbách udržována, případně obnovována
- koeficient zpevněných ploch není stanoven.

5.2.1 Výška zástavby

V souladu s ÚP je navržena maximální výšková hladina budoucí zástavby, která je určena v metrech od původního rostlého terénu (viz Kap.6 použité pojmy).

Podél silnice II/116 je navržena výška objektů do výšky max. 12m a v severní části do 10m.

V hloubce území, které se svažuje směrem k jihovýchodu a v návaznosti na stávající zástavbu je stanovena maximální výška 12m, 15m a 17m.

Prostorová a plošná regulace je zobrazena ve výkresu 03 – Hlavní výkres – regulace území.

Zeleň - plocha NP (dříve ZV)

- koeficienty se nestanovují.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ,

Územní studie by měla respektovat a chránit hodnoty a charakter území. Poloha zóny dává dobré předpoklady pro soulad s životním prostředím města i okolní přírodou. Zóna se nachází na závětrné straně okraje města (výrazně převažující směr větrů od JZ). Spadá do oblasti pahorkatin s vysokým rozptylem atmosférických příměsí a nízkou četností i trváním teplotních inverzí.

6.1 Ochrana přírody a krajiny

V řešeném území není evidován žádný prvek územního systému ekologické stability (ÚSES). Řešeným územím prochází pás údolní nivy vymezený v ÚP jako plocha NP. Tento pás nivních půd bude respektován jako nezastavitelná a nezpevněná plocha, prostupná pro vodu a živočichy i v případě vybudování komunikace. Západně od nivy je neudržovaný ovocný sad s dožilými přestárlými stromy. Proto návrh nepočítá s obnovou sadu v této poloze.

6.2 Vymezení ochranných pásem

Ochranná pásma technické infrastruktury jsou stanovena příslušnými zákony. Vedení sítí v uličních koridorech se bude řídit příslušnými ČSN.

Elektrifikace – týká se rozvodů VN 22kV v zóně.

Rozvody zemního plynu - týká se VTL, STL a regulačních stanic

Chráněné důlní dílo – šachta Božena (vymezení ochranného pásma - viz sektor A02)

6.3 Ochrana zemědělského půdního fondu

Převážná část území je zařazena do IV. Třídy ochrany ZPF. Ve III. Třídě je pouze střední ozeleněný pás.

Územní studie Z90 - bilance ploch ZPF

lokality	funkce	orná půda/ha	zahrad/ha	ovocný sad/ha	TTP/ha	ZPF celkem/ha
Z90	VS, ZV	11,5297	2,0802	1,9704	6,1087	21,6890

6.4 Podrobnější podmínky využití rozvojové plochy Z90

Možnost zástavby je podmíněna řešením splaškové kanalizace zakončené na ČOV v souladu s platnými předpisy. Při realizaci záměrů se doporučuje pro splnění koeficientu zeleně využít přednostně stávající zeleň – její zachování ve výrobních areálech (vsak dešťové vody do půdy a zlepšení místního klima, ...). Upozorňuje se, že záměry v ploše Z90 vyvolávají možnost posuzování vlivů na živ. prostředí podle zákona č.100/2001 Sb. V navazujícím řízení bude zpracována hluková studie, která posoudí případný vliv nové zástavby v ploše Z90 na obytnou zástavbu Mníšku pod Brdy.

Pokud budou v OP dálnice D4 umístovány stavby, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, budou zařazeny do podmíněčně přípustného využití s podmínkou, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

U všech rozvojových ploch vyžadujících odkanalizování bude v rámci navazujících řízení nejprve prokázáno, že ČOV kapacitně vyhovuje. V případě, že nevyhoví, není možné výstavbu realizovat. Kanalizační stoky budou vždy budovány jako oddílné.

Nivní půdy, vymezené v koordinačním výkresu, budou respektovány jako nezastavitelné a nezpevněné plochy (NP). Údolní niva bude prostupná pro vodu a živočichy i v případě vybudování komunikace.

6.4.1 Obecně závazné předpisy

Při řešení je nutno respektovat ustanovení obecně závazných předpisů a norem. Odchylení od norem je možné pouze ve zvláště odůvodněných případech a se souhlasem dotčených orgánů.

6.5 Geologické a hydrogeologické podmínky

Podle dosavadních zkušeností s výstavbou v existujících areálech není zřejmě třeba počítat se ztíženými geologickými a hydrogeologickými podmínkami. Mírně zvlněný reliéf terénu se spádem 3-5% si sice vynutí náročnější zemní úpravy, ale umožní i dobré odvodnění atmosférických srážek.

Z hlediska radonového rizika spadá lokalita do střední kategorie.

6.6 Majetkoprávní vztahy

Většina pozemků je soukromých. Ve vlastnictví města je pouze pozemek 1989/63 a několik částí původních polních cest. Současné majetkoprávní uspořádání neumožňuje vznik koncepčního urbanistického řešení, které bude vyžadovat komplexní pozemkové úpravy zejména v jižní části území.

Podrobnější majetkoprávní vztahy viz výkresová část (v. č. 06).



- vlastnictví města
- vlastnictví ČR
- právnické osoby
- fyzické osoby
- spoluvlastnictví soukr. a právnických osob

7 NÁVRHOVÁ ČÁST

7.1 Ekonomické a sociální aspekty rozvoje průmyslové zóny

V ekonomickém a sociálním rozvoji města sehraje průmyslová zóna významnou roli. Týká se to nejen daňových výnosů, ale zejména vytvoření nových pracovních příležitostí, které vyrovnají současnou nepříznivou bilanci, kterou je deficit cca 800 míst a omezí současné dojíždění obyvatel za prací do regionu.

Vývoj zóny by měl být vyvážený – úměrný vývoji počtu obyvatel města, jeho životnímu prostředí, dopravní a technické infrastruktury. Územní plán předpokládá demografický růst počtu obyvatel na cca 7 500 obyvatel v roce 2033, tedy nárůst o cca 1000 oproti aktuálnímu počtu. Rozvoj průmyslové zóny by tak měl přispět k odstranění deficitu pracovních příležitostí spojených s poklesem míst v Kovohutích. Zóna by měla ve výhledu nabídnout cca 700 pracovních míst. Jsou preferovány obory s vyšší přidanou hodnotou zaměstnávající profese s vyšší kvalifikací. Jako optimální se jeví kombinace více funkcí.

7.2 Urbanistické řešení

Územní studie rozvíjí do větší podrobnosti urbanistickou koncepci města stanovenou územním plánem. Hlavním cílem je navrhnout ucelený koncept průmyslové zóny. Výborná dopravní dostupnost pro automobilovou dopravu i vazba na město dávají pro vznik zóny dobré předpoklady. Přitom umístění zóny za dálnicí mezi stávajícími areály by nemělo mít na město negativní vliv. Velikost území umožňuje rozčlenit plochu na stavební bloky (parcely) pro výstavbu objektů různého měřítka a využití.

7.2.1 Základní rozvržení ploch

Území je rozčleněno na stavební bloky, které vymezují jednotlivé areály. Toto vymezení vychází majetkoprávního uspořádání, konfigurace terénu, přírodního nezastavitelného pásu a z komunikačního řešení celé plochy.

Pro obsluhu území je navržena nová páteřní obslužná komunikace, která propojuje silnici II/116 s upravenou komunikací podél severního okraje Kovohutí. Koncepce vytváří základní dopravní skelet i trasy pro vedení inženýrských sítí. Pro umístění jednotlivých objektů jsou stanoveny pouze rámcové regulační zásady, které určují jejich orientaci. Vymezení plochy kde lze stavět je v rámci jednotlivých stavebních bloků rozšířeno na maximum s ohledem na tvar areálu a konfiguraci terénu. V rámci tohoto vymezení lze umístit stavby s tím, že jejich zastavěná plocha nesmí překročit 50% z plochy areálu.

7.3 Návrh regulativů uspořádání zóny

7.3.1 Závazné regulativy organizace území

Západní část - sektor A

V exponované západní části podél silnice II/116, kde je krátká dostupnost od města i dálnice by měly být umístěny objekty komerčního charakteru s čistým provozem a na vyšší architektonické úrovni. Z hlediska funkce jsou zde navrhovány provozy s menším obratem nákladní dopravy a s větším množstvím zaměstnanců.

- Vymezení hranice ploch stavebních bloků – areálů **A01-A05** je cca 18 m paralelně od osy silnice II/116. Pro umístění objektů je stanovena jednotná stavební čára pevná přerušovaná (plná min 75%) s odstupem od osy silnice cca 36 metrů.
- Mezi bloky **A04 a A05** je napojena nová obslužná komunikace. Šířka uličního prostranství je 16m.
- Maximální výška je 12 metrů.
- V areálu **A02** je již respektován konkrétní záměr na výstavbu objektů pro služby určené k obsluze a údržbě dálnice, včetně dálniční policie a integrovaného záchranného systému.

V jižní části areálu A02 se nachází bývalé důlní dílo „Božena“. Na využití pozemků v jeho okolí pro stavební činnost byl zpracován znalecký posudek (Ing. Růžička / 05.2022). Posudek vymezuje vnitřní ochranné pásmo ve vzdálenosti 15m od středu jámy, kde není povolena stavební činnost. Ve vzdálenosti 15 – 25m je možná stavební činnost bez omezení za předpokladu realizace předepsaných opatření, kterými jsou:

zaměření jámy „Božena“, odstranění jejího překrytí antropogenními sedimenty, zajištění půlročních kontrol zásypu a v případě poklesů zásypu provádění pravidelných dosypů. Pokud nebudou realizována předepsaná opatření lze povrch stavebně využívat ve vzdálenosti větší než 25 m od středu jámy.

Střední část – sektor B

Tato část je tvořena mělce sníženou nivou, která je zeleným nezastavitelným koridorem s funkcí veřejně přístupné a parkově upravené přírodní plochy (NP) - viz *krajinářské řešení 3.5.2*. Tento pás by měl také vytvořit přechod mezi potenciálně komerčním využitím západní části a průmyslověji zaměřenými provozy ve východní části. Uvnitř území podél zeleného koridoru by bylo optimální situovat např. objekty technologického parku směrem k areálu UVR.

- Vymezení stavebního bloku **B01** je cca 18 m paralelně od osy silnice II/116. Pro umístění objektů je stanovena jednotná stavební čára pevná přerušovaná (plná min 75%), která je paralelní se sousedními stávajícími objekty UVR.
- Vymezení hranice ploch stavebních bloků - areálů **B02, B03** je 12 m od osy nové vnitřní obslužné komunikace.
- V okrajových částech území je možné přizpůsobit regulativy atypickému tvaru pozemků.
- Maximální výška objektů v areálu **B02** je 12m, resp. 17m. Hmotové uspořádání objektů v rámci areálu by mělo respektovat výškové limity stanovené územním plánem.
- Maximální výška objektů v areálu **B03** 12m.

Východní část – sektor C

Jsou zde předpokládány provozy s vyšším podílem nákladní dopravy, s menším počtem zaměstnanců a s většími nároky na otevřené provozní plochy a volné skládky. Je možné uvažovat s výrobními objekty lehkého průmyslu. Podél východního okraje zóny je navržen pás zeleně o šířce cca 15 m, který bude vytvářet pohledovou clonu od volné krajiny.

- Vymezení hranice ploch jednotlivých areálů (stavebních bloků) je cca 16 m od osy komunikace. Pro umístění objektů je stanovena jednotná stavební čára pevná přerušovaná (plná min 75%), která určuje polohu a orientaci průčelí směrem ke komunikaci.
- **Sektor C01** - regulace sektoru (stavebního bloku) C01 respektuje stávající trasu kanalizace (viz v. č. 04). V případě přeložky kanalizace je možné využitelnost pozemku optimalizovat.
- Maximální výška objektů v areálu **C01 a C02** je 17m, resp. 15m. Hmotové uspořádání objektů v rámci těchto areálů by mělo respektovat výškové limity stanovené územním plánem.
- Maximální výška objektů v areálu **C03** je 15m.

ČOV

V nejnižší jižní části je uvažováno s umístěním lokální ČOV pro celou průmyslovou zónu a s retenční nádrží.

- Maximální výška objektů v areálu je 15m.

Rozšíření areálu UVR – sektor D

V rámci řešeného území jsou navrženy dva menší stavební bloky logicky navazující na stávající areál UVR. Tyto parcely jsou přístupné z tohoto areálu a doplňují jeho strukturu.

- Maximální výška objektů v ploše D01 je 17m, v ploše D02 je 15 metrů.

7.4 Architektonické řešení

Architektonické řešení je stanoveno jako směrný (doporučený) regulativ. Jednoduché a čisté hmotové řešení by mělo být podpořeno výrazovými prostředky vyjadřujícími charakter jednotlivých objektů. Opláštění by mělo mít utilitární technicistní výraz a základní hmota neutrální barevnost. Na vybraných partiích je možné uplatnit materiálové, barevné akcenty a popínavou zeleň.

Střechy by měly být ploché nebo s mírným sklonem do 10°. Na střeších se předpokládá instalace fotovoltaických panelů a střešní zeleně. Domovní technologie, zejména VZT na střeších by měly být zakapotované lehkými zástěny.

7.5 Úpravy terénu a krajinářské řešení

7.5.1 Terénní úpravy

Pro osazení objektů a navazujících provozních ploch do mírně svažitého terénu bude nutné provést terénní úpravy. Ty by měly být co nejcitlivější, aby se stávající profil terénu co nejméně narušil. V jihozápadní části území byla v nedávné době provedena poměrně rozsáhlá a vysoká navážka. Její profil je rovinný, ale přechod do okolí je násilný a měl by se zjemnit.

7.5.2 Krajinářské řešení

Důležitou a nedílnou součástí návrhu jsou krajinářské úpravy. Celé řešené území by mělo být řešené podle jednotného konceptu. Územím prostupuje a jeho ráz utváří mělká údolní niva, která tvoří zelenou osu území. Jejím charakterem by měl být zachován a podpořen i při budoucím využití jako přírodní a parkově upravené plochy. Existující zeleň zde nyní tvoří většinou náletová nebo zcela neudržovaná zeleň. Proto revitalizace bude vyžadovat odstranění většiny stromů a keřů. Z původních dřevin budou zachovány pouze hodnotné a ekologicky důležité stromy. Na území nivy budou vysazeny **dřeviny domácích druhů** vhodných na dané stanoviště, a to základní druhy, nikoli kultivary. Krajinářská koncepce bude navržena tak, aby hmotově zvýraznila koridor nivy a zároveň aby bylo zajištěno potřebné vizuální propojení a průhledy. Nejcennější část nivy je vyznačena ve výkresové části ÚS.

Dešťová voda z okolního terénu napájí malou stružku, která se vine nivou a jejíž průtok závisí na množství srážek. Na jarním tání a při větších srážkách se voda nestačí vsakovat a hromadí se v několika mokřadních jezírkách. Při budoucím intenzivnějším využití území s halami a zpevněnými plochami bude nutno odvádět větší množství dešťových vod. Pro lepší zadržování přívalových vod jsou v nivě navrženy dvě retenční nádrže se stálou vodní plochou a přepadem do dešťové kanalizace při jejich naplnění. Podobu retenčních nádrží **je třeba navrhnout ve shodě se standardem AOPK** pro zřizování tůní. K výsadbám **vodních rostlin** v nádržích a v litorálním pásu podél potůčku budou použity **výhradně domácí druhy** rostlin odpovídající přirozené vegetaci dané oblasti. Část nivy bude ponechána v přírodním mokřadním rázu, který nejlépe umožňuje přirozené zasakování a retenci.

7.6 Principy trvale udržitelného rozvoje

Enviromentální přístup jako součást trvale udržitelného rozvoje je nedílnou součástí návrhu. Počítáme s postupným budováním modrozelené infrastruktury a možností nakládání s dešťovou vodou a snižováním dopadů městského tepelného ostrova. U nových objektů předpokládáme využití vody i ze střešních rovin. Ploché střechy by měly být ozeleněné. Ve vybraných místech středního pásu počítáme s vybudováním retenčních a akumulčních nádrží na dešťovou vodu svedenou ze střech okolních objektů a zpevněných ploch. Vodu lze dále využívat k závlivce. Výsadby stromořadí v ulicích, květnaté louky a ozeleněné střechy přispějí ke zlepšení mikroklimatu.

7.6.1 Ekologické zásady

Vzhledem k celkové charakteristice území je nezbytné uskutečňovat opatření k zachování vodního režimu

- Úpravy bezejmenné vodoteče řešit přírodě blízkému řešení bez zatrubnění
- Zpevněné plochy budovat pouze v nezbytně nutném rozsahu
- Čištění průmyslových odpadních vod musí provádět každý provozní subjekt v rámci svého pozemku
- Třídění a sběr TKO bude řešit každý provozní subjekt

7.7 Veřejná prostranství

V souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a § 7, odst. 2 jsou v lokalitě navržena veřejná prostranství. Jejich celková výměra činí cca 3,5 ha. Podél silnice II/116 je navržen široký ozeleněný pás se stromořadím a chodníkem, který odcloní rušnou komunikaci a zároveň vytvoří atraktivní prostor před navrhovanými objekty. Jako veřejné prostranství budou fungovat i obslužné komunikace podél nichž je vždy uvažováno s chodníky a zelenými pásy. Specifické veřejné prostranství tvoří plocha přírodní zeleně (NP), která prochází celým územím od severu k jihu přibližně v rozsahu jak jej určuje ÚP. Část plochy bude mít přírodní ráz, část bude zatravněná, doplněná novou výsadbou stromů, plochami pro krátkodobou rekreaci, veřejným osvětlením a mobiliářem.

7.8 Dopravní infrastruktura

Územní studie přináší koncepční řešení dopravní obsluhy území. Nejsou řešeny detailní rozměry komunikací, nejsou závazně určeny typy křižovatek, směrové oblouky nebo rozhledové poměry, neboť to je smyslem následných stupňů dokumentace pro konkrétní vybraný záměr. Polohy komunikací nejsou závazné a budou řešeny v návazných stupních dokumentace podrobným dopravním řešením pro konkrétní záměr.

7.8.1 Automobilová doprava

Lokalita má velmi dobré napojení na dopravní infrastrukturu. Je blízko exitu 18 z D4 přímo sousedí s paralelní silnicí II/16 (bývalá Strakonická silnice). Z ní je připojena západní část území (sektor A). V místech nových napojení bude komunikace rozšířena. Z jihozápadu je území omezeně přístupné účelovou komunikací podél areálu Kovohutí, která je ve vlastnictví Kovohutě holding a je problematická jak z majetkoprávních i technických důvodů.

Tato komunikace bude veřejná a bude upravena tak, aby splňovala potřebné šířkové a technické parametry. Uvnitř nezastavěného území neexistuje žádný komunikační systém. Pro obsluhu vnitřní části je navržena nová propojující komunikace, která umožní prostupnost celým územím. Komunikační skelet je navržen pro těžkou kamionovou dopravu a umožňuje optimální obsluhu všech ploch. Šířka komunikace je 8m, poloměry oblouků na křižovatkách a u vjezdů do jednotlivých bloků umožňují pohyb velkých nákladních aut a kamionů. V úseku, kde komunikace přechází střední zelený pás je vedena po nízkém mostě, který zajistí prostupnost pro vodu a živočichy. Mostní objekt bude mít přibližně rozměry: délka 50 m, šířka 10m a výška nad dnem nivy 2m. Technické řešení bude zpracováno v rámci projektové dokumentace komunikace. Navrhovaná výstavba bude mít zanedbatelný vliv na dopravní zátěž IAD.

Charakteristický uliční profil a jeho půdorysná úprava jsou zobrazeny ve výkresové části výkres č. 07.

7.8.2 Parkování

Území není v současné době využíváno a proto zde nejsou nároky na parkování. K příležitostnému parkování slouží předimenzovaná asfaltová plocha při jihozápadním vstupu do území. Doprava v klidu bude v budoucnu zajištěna rovnoměrně v jednotlivých částech řešeného území. V jednotlivých areálech budou dostatečně dimenzované plochy pro parkování zaměstnanců i klientů. Návštěvnická stání jsou kromě areálů umístěna i jako kolmá stání podél komunikací. Výpočet kapacity bude upřesněn v další fázi projektové přípravy podle konkrétního využití dle ČSN 736110.

7.8.3 Veřejná autobusová doprava

Veřejnou dopravu v řešeném území zajišťují autobusy PID. Trasa vede po II/116 kde jsou zastávky přímo u jižního a severního okraje území, tedy v docházkové vzdálenosti.

7.8.4 Pěší a cyklistická doprava

Přístup pro pěší a cyklisty od města je možný podchodem pod dálnicí. Chybí zde přechod přes silnici II/116. Pro bezpečný pohyb chodců a zlepšení podmínek pro cyklistickou dopravu je navržen přechod navazující na podchod pod dálnicí a v souběhu s II/116 chodník oddělený od komunikace pásem zeleně. Vnitřek území je prakticky nepřístupný. Chodníky jsou navrženy i uvnitř území. Jednostranný chodník š. 2m lemuje páteřní komunikaci a celé území propojuje chodník ve středním ozeleněném pásu.

7.9 Inženýrské sítě

7.9.1 Stávající technická infrastruktura

Většina inženýrských sítí je dostupná v blízkosti řešeného území. Lokalitou prochází VST plynovod, jednotná kanalizace z areálu UVR. Podél východní hranice těsně u krajnice komunikace II/116 vede dálkový vodovodní přívaděč Baně – VDJ Mníšek (provozovatel VaK Beroun). Podél západního okraje komunikace vede vodovodní řad, který končí na pozemku fotovoltaické elektrárny. Nejbližší zdroj elektrické energie je v trafostanici PZ 2086 (Mníšek pod Brdy – U kovohutí). Jiná infrastruktura není v území vybudována. Je třeba respektovat trasy existujících vedení inženýrských sítí a ochranných a bezpečnostních pásem, případně uvažovat s přeložkami. Napojovací body a kapacity inž. sítí budou prověřeny v dalších fázích projektové přípravy jednotlivých ploch.

- Stávající plynovod bude částečně přeložen tak, aby se umožnil vznik většího stavebního bloku A02
- územím prochází pouze splašková kanalizace z ÚVR DN 250, která je zaústěna v areálu Kovohutí. Tato stoka bude respektována nebo lokálně přeložena. Stávající větvěná kanalizace v areálu Kovohutí je ve špatném stavu a jsou do ní zaústěny nejen splaškové odpadní vody, ale i ostatní typy odpadních vod. Z tohoto důvodu nedoporučuje ÚS být jen provizorní a dočasné napojení průmyslové zóny na tento systém.
- Vodovod bude zrušen a nahrazen novým v jiné trase.
- Přes území přechází radioreléové paprsky (Č. radiokomunikace a T-mobile). Budoucí výstavbou nebudou tyto paprsky dotčeny.

7.9.2 Nová kanalizace

Možnost zástavby je podmíněna napojením této plochy na kanalizaci zakončenou ČOV.

V průmyslové zóně je proto navržen nový systém oddílné kanalizace, který vychází z urbanistické koncepce. Do vybudování celého systému kanalizační soustavy je nutno zahrnout i část stávající stoky vedoucí od areálu Kovohutí do stávající ČOV.

Splaškové odpadní vody

Část území podél silnice II/116 (sektor A) je možné napojit novou kanalizační stoukou s napojením na stávající jednotnou kanalizaci v oblasti vstupu do areálu Kovohutí. Toto napojení je nutné prověřit podle konkrétních záměrů z hlediska kapacity stávající ČOV, v případě nedostatečné kapacity na stávající ČOV budou splaškové vody svedeny na nově navrženou ČOV, předpokládá se nutnost tlakové kanalizace s ohledem na překřížení údolní nivy, kde je navrženo koryto vodoteče a to v prostoru stávající občasné vodoteče. Pro zbývající části území bude nutné vybudovat novou kanalizační stoku svedenou do navrhované lokální ČOV v jižní části území, tato stoka by měla podchytit i stávající stoku od areálu Kovohutí, předpokládá se gravitační dotok na nově navrženou ČOV. Vyčištěné odpadní vody budou buď čerpány do systému stávající jednotné stoky, nebo vsakovány, nebo lze uvažovat o jejich vypouštění do údolní nivy, kde je navržen systém dešťové kanalizace, toto řešení bude ověřeno u provozovatele a orgánu ŽP a Povodí, rovněž bude nutno doložit hydrogeologickým průzkumem. Nejbližší vodoteč je vzdálena cca 1000m a to bezejmenný přítok rybníka Sýkorník v prostoru Bažantnice.

Bilance odpadních vod

Objem produkovaných splaškových vod vychází ze spotřeby pitné vody a to tedy $Q_r = 680 \times 26 + 120 \times 14 + 800 \times 8 = 25760 \text{ m}^3 / \text{rok} = 70,5 \text{ m}^3 / \text{den}$, na toto množství bude ČOV případně navržena s dostatečnou rezervou pro přítok ze sousední lokality.

Srážkové odpadní vody

Návrh likvidace dešťových vod předpokládá přednostně jejich zasakování vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravněovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy, retenční objekty pro retardaci řízeného odtoku apod.) včetně dalšího využití dešťových vod na pozemcích producentů.

Srážkové vody ze střech budou likvidovány v akumulacích nádrží v rámci jednotlivých areálů odkud budou využívány pro potřeby užitkové vody nebo pro zálivku. Zbývající množství bude odváděno bezpečnostními přelivy do koryta v údolní nivě nebo zaústěny do systému dešťové kanalizace ze zpevněných ploch. V prostoru stávající údolní nivy se vyskytuje občasná vodoteč, která by zaústěním nových kanalizačních stok byla více stabilizována a nedocházelo by k jejímu častému vysychání. Vody z okolních zpevněných ploch (parkovací stání, pochozí zpevněné plochy) budou přednostně svedeny na odlučovač ropných látek a dále odváděny do vsakovacích objektů (na základě hydrogeologického průzkumu a posudku) nebo do retenčních nádrží, které jsou uvažovány v prostoru zeleného parkového pásu. Tyto nádrže zadrží přívalové srážky, nebo alespoň sníží jejich intenzitu a dále budou dešťové vody svedeny bezpečnostními přelivy do údolní nivy, kde budou vytvořeny menší retenční objekty (rybníčky) a pomocí otevřeného koryta nebo i částečně zatrubněním dále svedeny až do stávajícího recipientu – bezejmenného přítoku rybníka Sýkorník v prostoru Bažantnice. Zde se předpokládá úprava stávajícího koryta. Přesný návrh tras odkanalizování, jakožto i uvažované objemy dešťových vod, bude však možno dořešit až v dalším stupni PD a to po upřesnění návrhu zpevněných ploch areálu včetně UT a doměření celé předpokládané jižní trasy kanalizace a po konzultacích s orgánem ŽP, Povodí a obcí, rovněž bude proveden hydrogeologický průzkum s ohledem na vsakování.

Odhadované množství srážkových vod vychází z předpokládaného zastavění lokality a celkové plochy 153473 m^2 , střechy 35%, zeleň 40% a zpevněné plochy 25%.

Plocha střechy tedy $153473 \times 0,35 = 53716 \text{ m}^2$, koeficient odtoku $n = 1,0$

Plocha zeleně $153473 \times 0,4 = 61389 \text{ m}^2$, koeficient odtoku $n = 0,1$

Plocha zpevněná $153473 \times 0,25 = 38368 \text{ m}^2$, koeficient odtoku $n = 0,7$

Celková redukovaná plocha

$F_{red} = F \times n = 53716 \times 1 + 61389 \times 0,1 + 38368 \times 0,7 = 86713 \text{ m}^2$

Návrhová srážka : $t = 30 \text{ min}$, $i = 153 \text{ l/s/ha}$, $n=0,1$ (10-ti letý déšť)

$Q = F_{red} \times i = 86713 \times 153 / 10000 = 1327 \text{ l/s}$

$V = Q \times t = 1327 \times 30 \times 60 = 2388 \text{ m}^3$

Předpokládaný bezpečnostní retenční prostor 2400 m^3 , dále se předpokládá zřízení prostoru stálého nadržení cca 500 m^3 , celkový objem budoucí retenčních nádrží cca 2900 m^3 . Předpokládá se kapacitní vypouštění bezpečnostního prostoru do stávající vodoteče, intenzita bude projednána v dalším stupni PD.

7.9.3 Zásobování pitnou vodou

Zásobování pitnou vodou bude ze stávajícího veřejného systému města. Návrh počítá s napojením na projektovanou rekonstrukci a zesílení vodovodního řadu pro prodejnu LIDL na DN 160. V případě nedostatečné kapacity na stávající vodovodní síti a nemožnosti pokrytí denní spotřeby přímo z ní, by mohl být v areálu umístěn menší vodojem, který by mohl pokrývat i třeba několikadenní spotřebu v areálu přímo z něho bez nutnosti dalšího odběru z vodovodu (bude upřesněno až po poskytnutí možností stávajícího vodovodního systému od

provozovatele a přesnějších údajích o obsazenosti budov v dalším stupni PD). Doplňování vodojemu by bylo v nočních hodinách minimálně až po 22h a končilo by maximálně kolem 6té hodiny, kdy jsou odběry ze sítě minimální. Vodojem by byl osazen AT stanicí, úpravnou vody - chlorátorem, automatikou s dálkovým přenosem dat a z něho by byl proveden areálový rozvod pitné vody. Vodojem by mohl být kompletně navržen jakožto podzemní například z prefabrikovaných železobetonových nádrží se zemním zákrytem, viditelná by byla pouze vstupní komora, stojící přímo na prefabrikovaných nádržích - například systém vodojemů PRO (akumulační nádrže a armaturní nádrže pod zemí), kde je umístěno ovládání.

Návrh základního skeletu vychází z navržené urbanistické koncepce. Nová vedení jsou umístěna ve společných, veřejně přístupných komunikačních koridorech, převážně mimo vlastní komunikační pruh. Navržená vedení vytvářejí kombinovanou větvenou a okružovou soustavu. Ta bude napojena na stávající přivaděč DN 150 pro ÚVR jednou větví a ve stávající manipulační vodárenské šachtě druhou větví základního okruhu. Celá soustava bude sloužit pro zásobení pouze hygienických zařízení nových objektů a pro další hygienicky náročné funkce těchto provozů. Dimenze tras hlavního okruhu bude DN 100.

Spotřeba pitné vody

Předpokládaná obsazenost areálu vychází z obdobné lokality průmyslové zóny Zdice. Byl proveden přepočít zaměstnanců dle celkové plochy areálů, orientačně lze areál využít pro cca 800 zaměstnanců z čehož je uvažováno 15% administrativa a 85% výroba/sklad.

Hodnoty stanovené podle přílohy č.12 Vyhlášky č.120/2011 Sb.

Sklad 680 zaměstnanců ve všech směnách á $26 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Administrativa 120 zaměstnanců ve všech směnách á $14 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Stravování 800 strážníků á $8 \text{ m}^3 / \text{rok}$

$Q_r = 680 \times 26 + 120 \times 14 + 800 \times 8 = 25760 \text{ m}^3 / \text{rok} = 70,5 \text{ m}^3 / \text{den}$

Spotřeba vody bude upřesněna v dalším stupni PD a to dle přesnějších návrhů obsazenosti areálu a tím i zajištění přesnějšího počtu pracovníků. Nepředpokládá se však potřeba pitné vody pro výrobu ani hašení.

Požární voda pro případný vnitřní a vnější represivní zásah bude dopravována soustavou užitkového vodovodu.

Zásobování užitkovou vodou

Stávající areály Kovohutí a ÚVR jsou zásobovány užitkovou (průmyslovou) vodou z vodárenského zařízení Kovohutí. Tato soustava je napojena na odběr surové vody z Berounky u Všenor. Voda je mechanicky předčištěna a čerpána do vodojemu $2 \times 1000 \text{ m}^3$ a odtud přivedena gravitačně je přivaděčem DN 300mm.

Návrh využívá tohoto vybudovaného zařízení. Potrubí přivaděče bude přeloženo do nezastavěného pásu podél komunikace II/116 a v průmyslové zóně bude vytvořena okružová síť s hlavním vedením DN 150. Hlavní funkci užitkového vodovodu bude kromě dodávky průmyslové vody zajištění požární vody.

7.9.4 Zásobování elektrickou energií

Dle vyjádření ČEZ DISTRIBUCE se Pro lokalitu za Kovohutěma (4122364075) dá uvažovat s výkonem cca 3MW, vyšší příkon by znamenal dva samostatné kabelové vývody z TR Mníšek město napojené na stávající kabelové svody VN na US_PZ_338 a US_PZ_343. Délka kabelových vývodů z TR Míček město je cca 1000m. Dále by bylo provedeno napojení průmyslové zóny dle konkrétní situace z kabelových vedení VN od DTS PZ_0304 Mníšek pod Brdy - U kovohutí umístěna na č.k.1955/21. Jednalo by se např. o kabelovou smyčku VN v investici distributora do odběratelské vstupní TS umístěné na okraji pozemku žadatele a to ze strany kVN. Vlastní připojení je možné realizovat až po realizaci stavby IE-12-6011552_TR Mníšek výměna T101, T102, z těchto důvodů je termín případného připojení nastaven minimálně na 24 měsíců. Dále je nutné n základě požadavku o připojení z napěťové hladiny VN včetně podpisu SoBS zahájit zpracování PD na vlastní kabelovou smyčku do odběratelské TS.

Návrh zásobení nových objektů v průmyslové zóně předpokládá vybudování kabelového napájecího vedení 22 kV s napojením dvou trafostanic TSN 09 a TSN10 22/0,4. Trasy kabelových vedení (2x3x240 AXEKCEY) budou umístěny do společných koridorů technické infrastruktury.

7.9.5 Slaboproudé rozvody

Sítě elektronických komunikací budou ukládány v uličních prostranstvích dle příslušných technických norem a budou napojeny na stávající síť na základě potřeb v území a podmínek správců infrastruktury. Princip rozvodů distribučního vedení NN a elektronických komunikací bude založen na jejich sdružování do kabelovodů s cílem

účelného využití uličního prostoru, zejména s ohledem na možnost výsadby stromořadí. Vybavení jednotlivých objektů telefonickým zařízením, internetovým připojením a kabelovou televizí bude řešeno následně.

7.9.6 Veřejné osvětlení

Pro zajištění bezpečnosti a přehlednosti veřejného prostoru v noci je v zastavěných částech zóny uvažováno s veřejným osvětlením. Je vhodné pracovat s úspornými zdroji osvětlení a takovými typy svítidel, která nevytváří světelný smog a mají odpovídající design. V ploše údolní nivy nebude veřejné osvětlení budováno. Plocha NP zůstane bez rušení světelným znečištěním.

7.9.7 Zásobování plynem

Do prostoru zóny je přivedena větev vysokotlakého vedení VTL DN 200, 2,3 MPa. V současné době jsou na tento přivaděč připojeny podniky Kovohutě a ÚVR. Odbočné vedení VTL DN 100 pro areál ÚVR vede napříč územím a jeho trasa bude v části procházející sektorem A02 přeložena. Pro nové odběratele je navrhován středotlaký rozvod vycházející z nové regulační stanice umístěné v zeleném pásu. Středotlaké rozvody budou v rozmezí dimenzí 100 – 150 mm.

8 BILANCE ÚZEMÍ

Územní studie Z90 - bilance ploch

stavební blok		zastavěná plocha ZP (m ²)		zpevněná plocha KZP (m ²)		plocha zeleně KZ (m ²)				poznámka	
		limit max. 50%		limit		limit min 20%	návrh				
KÓD PLOCHY	plocha (m ²)	%		%	KZP (m ²)	%	KZ (m ²)	%	rozdíl		
A01	6 248	50%	3 124	30%	1 874	20%	1 250	2 862	46%	1 612	
A02	29 764	50%	14 882	30%	8 929	20%	5 953	11 368	38%	5 415	záměr ŘSD
A03	7 731	50%	3 866	30%	2 319	20%	1 546	3 630	47%	2 084	záměr PČR
A04	3 655	50%	1 828	30%	1 097	20%	731	1 220	33%	489	
A05	10 660	50%	5 330	30%	3 198	20%	2 132	3 315	31%	1 183	
B01	4 005	50%	2 003	30%	1 202	20%	801	1 029	26%	228	
B02	14 343	50%	7 172	30%	4 303	20%	2 869	5 550	39%	2 681	
B03	7 418	50%	3 709	30%	2 225	20%	1 484	2 778	37%	1 294	
C01	23 180	50%	11 590	30%	6 954	20%	4 636	8 460	36%	3 824	
C02	24 123	50%	12 062	30%	7 237	20%	4 825	9 784	41%	4 959	
C03	17 424	50%	8 712	30%	5 227	20%	3 485	7 607	44%	4 122	
ČOV	4 858	50%	2 429	30%	1 457	20%	972	3 144	65%	2 172	lokální ČOV pro prům. zónu
D01	2 656	50%	1 328	30%	797	20%	531	689	26%	158	předpoklad přiřčení k ÚVR
D02	4 470	50%	2 235	30%	1 341	20%	894	2 298	51%	1 404	předpoklad přiřčení k ÚVR
celkem	156 065	50%	78 033	30%	46 820	20%	31 213	61 436	39%	30 860	

OSTATNÍ PLOCHY	plocha (m ²)
přírodní zeleň NS	29 953
ostatní zeleň	29 232
komunikace ulice	11 671
chodníky	4 900
celkem	75 756
CELKEM Z90	231 821

9 ETAPIZACE

Optimální formou realizace by byla výstavba celé zóny v jedné etapě. Vzhledem k velikosti, složitosti území a s ohledem na finanční náročnost se zde předpokládá postupná realizace jednotlivými investory. Zástavba bude realizována nejprve podél silnice II/116 a následně do hloubky území dále od této komunikace směrem ke Kovohutím.

Základní dopravní skelet a technická infrastruktura by měly být vybudovány jako podmiňující investice v takovém rozsahu, aby byla zajištěna provozuschopnost postupně budované zóny. Na základě komplexního posouzení záměrů bude třeba stanovit priority a etapizaci zpracování projektové dokumentace a následné realizace jednotlivých inženýrských sítí a dopravní infrastruktury.

10 POUŽITÉ POJMY

Následující definice pojmů jsou zavedeny pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů a jsou částečně převzaty z územního plánu. Jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. Některé definice vycházejí z pojmů stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, které mohou případně rozšiřovat nebo doplňovat:

plocha je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním a koordinačním výkresu

stavební blok (sektor) je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci; stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

zastavěná plocha stavby je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny; **maximální zastavěná plocha stavebního bloku** udává maximální plochu zastavění a to procentuálně vůči celkové ploše tohoto pozemku a nesmí překročit 50%; je součtem zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných ve stavebním bloku;

koeficient zastavěných ploch vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku; nezahrnuje zpevněné plochy;

koeficient minimálního podílu zeleně (zkráceně: koeficient zeleně) vyjádřený v procentech je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku, případně v Průmyslové výstavbě je možné započítat i zeleň na střeších a svislých konstrukcích dle daných podmínek;

uliční čára - vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků a tvoří rozhraní mezi navrhovaným veřejným prostranstvím a navrhovanými stavebními bloky. Oplocení je přípustné, pokud bude prováděno, pak pouze v uliční čáře – tedy na hranici veřejného prostranství;

stavební čára pevná přerušovaná - zástavba musí dodržet průběh této čáry v minimálně stanoveném procentu, zástavba může lokálně ustoupit nebo zástavbu přerušit, tedy vytvářet niky a cezury. Fasáda, orientovaná do veřejného prostranství, by měla svým výrazem odpovídat architektonicko-urbanistickým požadavkům veřejného prostranství tzn. být v maximální míře oživená prosklenými plochami a s důrazem na kvalitu použitých materiálů;

maximální výška zástavby je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střešních místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty; maximální výška zástavby může být dána také počtem nadzemních podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží. V případě, že je nejvyšší možná výška zástavby uvedena v metrech i v podlažích, je nutno splnit obě podmínky. Tedy např. pro "1+P, 8,5m" je možné navrhnout zástavbu nejvýše o 1 nadzemním podlaží s podkrovím s maximální výškou nepřesahující 8,5 m. doprovodná zeleň značí linií vysokou zeleň nebo alej případně keřové porosty podél stávajících i nově

navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinnotvornou (a) nebo protierozní funkci;

veřejná prostranství zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

nerušící funkce jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích; drobné podnikání – pro účely územního plánu se jím rozumí aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, doplňkový prodej typu večerek, apod.;

negativní vlivy – označením se rozumí negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví; jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu;

regulativy se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území; parcela – pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem;

údolní nivy – pro účely územního plánu jsou jimi označeny zejména nívné polohy vodních toků; zahrnují i další velmi stabilní a přírodovědně hodnotné biotopy, nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivé plochy; v grafické části jsou vyznačeny jako překryvná vrstva nad příslušnými plochami s rozdílným způsobem využití (NP, NS, NZ, ZV, příp. dalšími);

zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

11 POUŽITÉ PODKLADY

Územní studie je zpracována a pořízena na základě těchto územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů:

- Územní plán města Mníšek pod Brdy, úplné znění po změně č. 1A (zpracovatelé Ing. arch. Milan Salaba, Ateliér Archum architekti / 12/2023
- Územní plán města Mníšek pod Brdy, (zpracovatelé Ing. arch. Milan Salaba, Ateliér Archum architekti, U-24 / 12/2019).
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění závazném od 1. 9. 2021.
- Politika architektury a stavební kultury ČR, schválená usnesením vlády ČR dne 14. ledna 2015.
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění z 25. 08. 2022
- Územně analytické podklady Středočeského kraje - aktualizace 2021
- Hydrogeologická studie možnosti vsakování srážkových vod (Mgr. Miloš Klapka – GeoKomplet, 06/2020)
- Generel vodovodu a kanalizace (VRV, 05/2022)
- Klimaticko-energetický plán (Porsenna, 07/2022)
- Ekonomická zóna Mníšek pod Brdy - Územní plán zóny (Hlaváček a partner, 04/1995)

12 ZÁVĚR

Územní studie navrhuje pro město významnou rozvojovou plochu, která díky dobré poloze a ucelenému konceptu, který klade důraz i na zapojení přírodních prvků, může v budoucnu nabídnout atraktivní pracovní prostředí. To je pak příležitostí získat investory z oborů s vysokou přidanou hodnotou, která přinese městu i okolním obcím nové a potřebné pracovní příležitosti. Atraktivní a kvalitní průmyslová zóna podpoří perspektivní roli Mníšku pod Brdy jako silného centra v regionu.

Územní studie je pořízena podle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a v odpovídající podrobnosti. Po schválení a zanesení této územní studie do evidence územně plánovací činnosti bude územní studie sloužit stavebnímu úřadu v Mníšku pod Brdy jako podklad pro správní rozhodování v území. Tj. pro řízení o dělení pozemků a umístování staveb a inženýrských sítí v lokalitě, dle jednotlivých ustanovení stavebního zákona, především k definování základních prostorových a kapacitních limitů pro výstavbu.

