

Příloha plánovací smlouvy č.3 - popis záměru a jednotlivých etap

AREÁL KOMUNITNÍHO BYDLENÍ PRO SENIORY MNÍŠEK POD BRDY URBANISTICKÁ STUDIE

TEXTOVÁ ČÁST

Zadavatel AMBEAT development a.s.
Budějovická 778/3
140 00 Praha 4

HIP A MODUL ARCHITECTS, s.r.o.
Českomoravská 183/27
190 00 Praha 9

Zpracovatel AMTB s.r.o.
Hanušova 10/100
779 00 Olomouc

Urbanistická koncepce

Ing. arch. Alice Michálková
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
ČKA 03 343

Technické řešení

Ing. Marek Brejcha
autorizovaný inženýr v oboru pozemních staveb (IP00)
ČKAIT 1201878

Dopravní řešení - konzultace

Ing. Michal Majer
Autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby
ČKAIT 1201211

Spolupráce architektura, vizualizace

Ing. arch. Petr Imrich

Datum září 2021

Místo záměru

Mníšek pod Brdy – lokalita Pod Sequensem

Pozemky dotčené záměrem

1939/5 , 1946/2 , 1946 /8 , 2916/1, 2916/6, 2914/4, 1704/3, 1704/8,
1704/9, 1702/10, 2916/4, 2916/14 a 2916/15 v k.ú. Mníšku pod Brdy
(Ambeat development a.s.) a pozemek 2916/5 v k.ú. Mníšek pod Brdy
(Město Mníšek pod Brdy)

ZADÁNÍ A CÍLE URBANISTICKÉ STUDIE

Zadáním urbanistické studie je ověření uspořádání výstavby Areálu komunitního bydlení v dané lokalitě, a to zejména s ohledem na komunitní urbanistický koncept, kapacity a limity záměru, organizaci veřejných prostranství, dopravní obslužnosti území, zapojení záměru do celkové struktury území a základní hmotové uspořádání.

Cílem studie je vytvoření uceleného konceptu pro budoucí postupné budování záměru v území, při zachování souladu s platnými územně plánovacími limity a smysluplného zapojení nově koncipovaného území do struktury města ať již z pohledu charakteru a hmotového uspořádání staveb či z pohledu prostupnosti území.

Urbanistická studie je připravena jako podklad pro plánovací smlouvu záměru a zadání změny – zpřesnění podmínek územního plánu pro část dotčeného území. Studie slouží rovněž pro ověření kapacit a potřeb záměru a následné jednání o podmínkách zajištění připojení záměru na prvky technické infrastruktury.

Podklady

- Zaměření lokality (Geostar Praha – sdružení pro geodetické práce, M. Motejl 07/2021)
- Katastrální mapa Mníšek pod Brdy (ČÚZK, 09/2021)
- Digitální model reliéfu ČR DMR5GModel (ČÚZK 07/2021)
- Ortofotomapa (ČÚZK, 09/2021)
- Územní plán Mníšek pod Brdy (12/2019)
- Fyzický průzkum území (07/2021)
- Předběžný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum (Agrogeologie s.r.o. Kateřina Ježková, Tomáš Vrana, 09/2021)

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ZÁMĚRU

Areál komunitního bydlení pro seniory představuje ucelený komplex občanské vybavenosti směřované ke starším občanům a jejich potřebám na krátkodobé či dlouhodobé, individuální či komunitní bydlení s asistenční, případně zdravotní službou a dalšími rehabilitačními a pečovatelskými službami.

Ubytování specifického určení je zajištěno různými typologiemi staveb od bytových domů s bezbariérovými byty, přes rezidence s jednotkami a doplňkovou službou či komunitním prostorem až po individuální ubytovací jednotky – řadové domy s bezbariérovým uspořádáním. Součástí programu jsou i komunitní místa setkávání v klubovnách či studovnách, kde budou připravovány denní programy.

Velkou část stavebního programu pak tvoří prostory pro zdravotně rehabilitační péči včetně speciálních terapeutických metod jako je vodoléčba, elektro či ergoterapie či rehabilitační provozy s bazénem, saunami, prostory pro fyzioterapeutická skupinová a individuální cvičení.

V rámci stavebního programu 1 etapy záměru jsou umístěny ambulance lékaře a prostory pro zázemí domácí péče.

V rámci lokality je uvažováno s místem pro doplňkové běžné služby v území jako kavárna, obchod a služby a administrativní zázemí pro terénní pečovatelskou a zdravotní službu.

Zadáním je vytvoření uceleného areálu s lidským měřítkem, kde je možné zajistit kvalitní nebariérové bydlení pro seniory a poskytnout jim potřebné zdravotní a sociální služby, včetně běžného denního vyžití, procházek a pohybu v kvalitním prostředí. Služby fyzioterapeutické a zdravotní jsou definovány tak, aby sloužili pro širší okolí areálu.

VYMEZENÍ, STAV A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území záměru se nachází na jihovýchodním svahu nad dálničním tahem. Místo je na úboční kopce Skalka na němž se nachází barokní areál s křížovou cestou a kostelíkem Sv. Máří Magdalény. Lokalita se nachází v

okrajové části Mníšku, nicméně je velmi pohledově exponovaná. Místně je užíván název pod Sequensem.

Lokalita je na západní straně ohraničena ulicí Řevnickou, která je dnes jedinou přístupovou cestou k území. Ulice Řevnická je poměrně úzká, podélně s dotčeným územím je vedena na výrazném historickém valu se stromovou alejí. Toto uspořádání pocit „zúžení“ cesty ještě umocňuje.

Na západ od ulice Řevnické se rozprostírá převážně bytová zástavba v bytových a rodinných domech. Zástavba je organizována podél průběžných vrstevnicových cest. Středem území vede výrazná historická alej komponovaná osově na barokní areál.

Středem lokality dnes prochází historická cesta – dnes polní cesta lemovaná vzrostlými stromy. Tato rozděluje území na horní část (pozemky 1704/8, 1704/9, 1704/3, 1703/6 a 2916/4, 2916/14 a 2916/15) a spodní část (pozemek 1939/5). Horní část území je dnes zarostlá náletovou zelení, ve spodní části území je dnes zemědělsky využívané pole. Východní stranu území přirozeně odděluje od navazujících zemědělských ploch vzrostlá zeleň spádníkového remízku.

Na sever od dotčeného území a pak i dále na východ se rozvíjí individuální zástavba v rodinných domech.

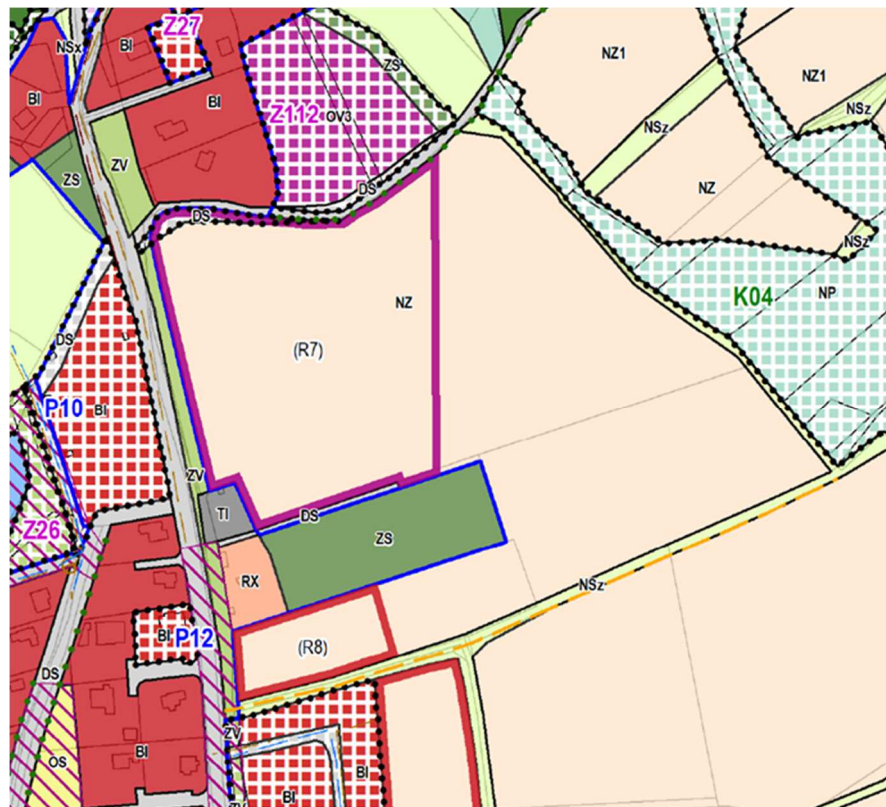
Přes území prochází inženýrské sítě, a to ve směru východ/západ ve střední části trasa vodovodního řádu, nadzemní vedení NN a podzemní vedení VN. Při komunikaci Řevnická je doložena další trasa vodovodního řádu a nadzemní vedení NN. Další trasa vodovodního řádu je pak i v dolní části území. Při východní hraně území vede vysokotlaký plynovod.

Na území se nacházejí dvě ochranná pásma: ochranné pásmo II. stupně vodního zdroje „štola“ (Rozhodnutí vod. 235-742/87-La z 16.02.1987) a vnější ochranné pásmo PHO II. stupně vrtané studny MN3-5 (Rozhodnutí vod 235/5048/94/Liř z 15.5.1995).

Celková plocha pozemků záměru v řešeném území je 77035m².

PODMÍNKY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle platného územního plánu (Ing. arch. Milan Salaba, 2019) jsou v daném území vymezeny čtyři funkční plochy. V horní části území se jedná o zastavitelnou plochu Z112, ve stopě historické cesty je vymezena plocha DS – dopravních staveb. V dolní části území je pak funkční plocha NZ – orná půda ze zemědělským využitím, na níž je z části vymezena plocha rezervy R07.



lůžková zdravotní zařízení, apod.)

S ohledem na prostorovou regulaci je plocha OV3 zařazena do ostatních neurčených ploch. Koeficient zastavěných ploch je max.0,3, koeficient zeleně min.0,4 a koeficient zpevněných ploch max.0,3.

Maximální výška zástavby 1+podkroví, podkrovím může být rozuměno i ustupující podlaží za podmínky, že ustoupení oproti běžnému podlaží bude min. o 2 m na všech obvodových stěnách domu.

Plocha NZ je určena primárně jako orná půda se zemědělským využitím. Přípustné jsou zde opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (meze, zatravněné údolnice aj.), revitalizace vodních ploch a toků, zakládání nových drobných vodní ploch na půdách nižších tříd ochrany (III.-V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích, stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost a doprovodná zeleň komunikací, stromořadí.

Územní rezerva R07 vymezená na ploše NZ v dolní části lokality je určena jako primárně občanské vybavení. Územním plánem je dána podmínka na prověření využití a uspořádání této plochy architektonicko-urbanistickou studií. Plocha je vymezena podél koridoru ochranného pásma vrtů MN3-5.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

Celková urbanistická koncepce území je založena na osnově vrstevnicových veřejných prostranstvích, které plní funkci zpřístupnění a prostupnosti území a příčných spádnicových prostranství, které jsou vyhrazeny spíše pro pěší pohyb. Tato základní osnova vymezuje jednotlivé bloky určené pro zástavbu.

Tyto bloky nejsou koncipovány jako uzavřené, ale vymezují jednoznačně koridory veřejných prostranství a vnitřních soukromých a polosoukromých ploch. Navržená zástavba je komponována z několika typologických druhů staveb – objektů občanské vybavenosti a objektů pro bydlení speciálního určení. Objekty pro bydlení speciálního určení jsou navrženy jako bytové domy, bezbariérové rezidence s doplňkovými službami a individuální řadové bezbariérové domy.

Jako hlavní objekt občanského vybavení nejen pro rezidenty, ale i pro širší návštěvníky je centrální objekt rehabilitačních a fyzioterapeutických služeb.

Zvýšený důraz je kladen i na koncepci a program ve venkovním prostoru a kvalitu veřejných prostranství. V území je myšleno na zvýšenou možnost procházek územím a jsou zde navrženy lokální cíle, orientační body těchto procházek. V rámci vnitrobloků ubytovacích ploch jsou navrženy soukromé předzahrádky jednotlivých ubytovacích buněk, ale i polosoukromé prostory komunitního charakteru.

Návrh je s ohledem na podmínky územního plánu a předpokládaný postup realizace záměru rozdělen do tří základních etap. První etapa je tzv. horní území, které navazuje na zastavitelnou plochu Z112, druhou etapou je výstavba na ploše R07. Jako možný výhled s ohledem na prokázání přístupů a bilancí území je uvedena i potenciální možná úvaha o rozvoji zbylé části pozemků mimo plochu R07.

Etapa 1

Návrh 1. etapy počítá s vybudováním nové přístupové komunikace z ulice Řevnická – v horní části území. Vzhledem k výškovému uspořádání území a s ohledem na stávající zeleň v území návrh pracuje s drobným posunem pozice přístupové komunikace oproti územnímu plánu. Princip přístupové komunikace a možnost budoucího napojení dál mimo území zůstává zachována. V místě stávajícího napojení je ponechán stávající přístup k rodinnému domu na pozemku 1632 a pěší trasa.

Hlavní přístup je veden po nově navrženém prostranství více či méně vrstevnicově přes celé území. Podél přístupové komunikace jsou

uvažována oboustranná příčná parkovací stání rytmizovaná stromořadím. V místě u plochy Z112 jsou v tomto prostoru zachovány stávající vzrostlé dřeviny.

Horní území 1. etapy je dále obslouženo spádnicovou komunikací při západní straně území. Tato komunikace umožní napojení sousedních pozemků na lokalitu.

Objekty 1. etapy jsou navrženy jako jednopodlažní s plochou zelenou střechou až dvoupodlažní s ustoupeným podlažím. Objekty využívají terénního sklonu tak, aby bylo možné zajistit bezbariérový přístup do jednotlivých podlaží. Pouze objekty se specifickým využitím 01, 02, 06 a 09 - občanské využití administrativního charakteru pro terénní službu, zdravotní servis a komunitní prostory jsou navrženy se sedlovou střechou. Výrazové odlišení staveb je součástí konceptu jako podpůrné pro jednoznačnou orientaci v území.

Etapa 2

Území 2. etapy je napojeno dalším vjezdem do území z Řevnické ulice, a to v dolní části území nad objektem úpravny vody. Komunikační skelet je dále navázán na komunikace etapy 1. Urbanistické uspořádání etapy 2. vymezuje podél ulice Řevnická odstupový pás zeleně, který posiluje stávající zeleň v místě a zároveň slouží pro vytvoření odstupu s ohledem na výškový rozdíl mezi Řevnickou ulicí na náspu a terénem území a s ohledem na oslunění objektů.

Území 2. etapy je napojeno dalším vjezdem do území z Řevnické ulice, a to v dolní části území nad objektem úpravny vody. Komunikační skelet je dále navázán na komunikace etapy 1. Urbanistické uspořádání etapy 2. vymezuje podél ulice Řevnická odstupový pás zeleně, který posiluje stávající zeleň v místě a zároveň slouží pro vytvoření odstupu s ohledem na výškový rozdíl mezi Řevnickou ulicí na náspu a terénem území a s ohledem na oslunění objektů.

V části území při Řevnické ulici je zástavba navržena ve formě polouzavřených bloků s kombinací objektů dvoupodlažních s ustoupeným třetím podlažím a objektů se dvěma či jedním podlažím. Výškové osazení domů je navrženo tak, aby byl možný bezbariérový přístup do většiny objektů. Výška objektů se snižuje směrem k jihovýchodu, hmotové uspořádání objektů tak navazuje na terén a umožňuje výhledy z jednotlivých objektů.

Vnitřní plocha bloků je prostupná a jsou zde vedle soukromých předzahrádek umístěny i polosoukromé komunitní prostory. V každém z bloků je rezervován prostor čistě občanské vybavenosti pro doplňkovou pečovatelskou, zdravotní či jinou službu v místě.

Centrální a hlavní částí 2. etapy je objekt občanského vybavení – jedná se o objekt rehabilitačního a relaxačního určení. Tento objekt je umístěn v centrální části celé lokality a je koncipován jako polozapuštěný do terénu. Horní podlaží se zdravotnickými a terapeutickými službami je osazeno na zapuštěné podnoži orientované do oddychové zahrady. V podnoži jsou umístěny balneoterapeutické procedury, bazén, fyzioterapeutické cvičební prostory a sauny. Předpokládá se i možnost využití exteriérových ploch pro pohyb a relaxaci. V rámci objektu je uvažován i prostor pro základní běžné služby jako jsou kavárna, obchody a další drobné služby.

Centrální objekt je specifický i svých architektonickým ztvárněním. Předprostor objektu vytváří novou náves – náměstí.

Součástí plochy relaxační zahrady je i nově navržená retenční nádrž - jezírko přírodního charakteru.

Pomyslnou 3. etapou je budoucí možnost napojení území mimo dnes zastavitelné plochy a mimo plochu R07. Tyto jsou návrhem řešeny pouze rámcově s ohledem na kapacitní limity technické infrastruktury.

REKAPITULACE BILANCE ZÁMĚRU

LOKALITA	ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2)	HRUBÁ UŽITNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2)	POČET BJ	POČET OSOB	POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ	POZNÁMKA
ETAPA 01	3187,68	4799,65	62	110	60	PLOCHA Z112
ETAPA 02	7636,86	11553,81	129	245	162	PLOCHA R7
CELKEM	10824,54	16353,46	191	355	222	

ETAPA 01

OBJEKT	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU (m2)	HRUBÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ (m2)				HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA OBJEKTU CELKEM (m2)	POČET BJ	POČET OSOB	STATICKÁ DOPRAVA NÁVRH	POZNÁMKA
				1NP	POČET BJ/ PATRO	2NP	POČET BJ/ PATRO					
01	OBČANSKÁ VYBAVENOST	2	200	200		200		400		20	10	ORDINACE, REHABILITACE MALÁ
02	OBČANSKÁ VYBAVENOST	1	80	80				80				KOMUNITNÍ CENTRUM
03	BYTOVÝ DŮM	2	407,27	407,27	7	201,31	2	608,58	9	12	13	
04	BYTOVÝ DŮM	2	618	506	6	450,5	6	956,5	12	20	11	
05	REZIDENCE	2	572,5	366,32	7	428,59	7	794,91	14	18	11	
06	OBČANSKÁ VYBAVENOST	2	60,32	60,32		40		100,32	0			KOMUNITNÍ CENTRUM/ ASISTENČNÍ CENTRUM
07	BYTOVÝ DŮM	2	361,97	361,97	6	201,31	2	563,28	8	12		
08	REZIDENCE	2	475,5	261,5	5	425,59	5	687,09	10	16	15	
09	OBČANSKÁ VYBAVENOST	1	60,32	60,32				60,32	0			KOMUNITNÍ CENTRUM/ ASISTENČNÍ CENTRUM
10	REZIDENCE	2	351,8	354,15	6	194,5	3	548,65	9	12		
	CELKOVÁ BILANCE ETAPA 01		3187,68					4799,65	62	110	60	

ETAPA 02 - PLOCHA R7

OBJEKT	FUNKČNÍ VYUŽITÍ	POČET PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU (m2)	HRUBÁ ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ (m2)						HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA OBJEKTU CELKEM (m2)	POČET BJ	POČET OSOB	STATICKÁ DOPRAVA NÁVRH	POZNÁMKA
					1NP	POČET BJ/ PATRO	2NP	POČET BJ/ PATRO	3NP	POČET BJ/ PATRO				
11	BYTOVÝ DŮM	3	436,52	436,52	7	436,52	6	200,43	2	1073,47	15	20	8	
12	BYTOVÝ DŮM	3	401,24	400,12	7	400,19	6	200,21	2	1000,52	15	20	16	
13	OBČANSKÁ VYBAVENOST	1	176,93	176,31						176,31	0	2		
14	REZIDENCE	2	541,13	362,89	6	421,1	7			783,99	13	15	10	
15	BYTOVÝ DŮM	2	543,23	547,13	9	376,52	5			923,65	14	18	15	
16	BYTOVÝ DŮM	3	400,26	400,12	7	400,12	6	200,21	2	1000,45	15	20	15	
17	REZIDENCE	2	692,87	320,72	6	572,68	9			893,4	15	20	10	
18	BYTOVÝ DŮM	2	458,74	458,81	8	371,03	5			829,84	13	18	15	
19	OBČANSKÁ VYBAVENOST	1	84	84						84	0		2	
20	BYTOVÝ DŮM	2	400,12	400,12	7	200,21	2			600,33	9	12	14	
21	VILA DŮM	1	120	120	2					120	2	4	2	
22	OBČANSKÁ VYBAVENOST	2	1573,1	1568		715				2283	0	60	38	
23	VILA DŮM	1	411,67	411,67	4					411,67	4	8	4	
24	VILA DŮM	1	201,85	202,13	2					202,13	2	4	2	
25	VILA DŮM	1	303,51	303,49	3					303,49	3	6	3	
26	VILA DŮM	1	402,37	384,66	4					384,66	4	8	4	
27	VILA DŮM	1	489,32	482,9	5					482,9	5	10	4	
											0			
											0			
	CELKOVÁ BILANCE ETAPA 02		7636,86	7059,59		3893,37		600,85		11553,81	129	245	162	

Záměr vychází z podmínek územního plánu. Vyhodnocení souladu je řešeno pro Etapu 1 – tedy pozemky na ploše Z112, OV3, DS a NZ. Pro etapu 2, která je situována většinou na ploše R07 je pojmenován návrh regulace.

Etapa 01

Návrh 1. etapy záměru je situován na plochách územního plánu Z112 a částečně na plochách DS a NZ navazující na území. Z pohledu funkčního využití se jedná o Areál komunitního bydlení pro seniory s doplňkovými službami občanské vybavenosti, což je v souladu s funkčním vymezením pro plochu OV3. S ohledem na niveletu terénu a prostorové možnosti v místě, je hlavní přístupová komunikace do území z Řevnické ulice navržena mimo stávající ploch DS rezervovanou pro toto připojení. Navržené veřejné prostranství zahrnuje nejen obslužnou komunikaci, ale také pěší trasy, příčné parkování a zeleň.

Posun připojení je navržen i s ohledem na stávající vzrostlou zeleň v místě, která by v případě umístění komunikace běžného šířkového uspořádání musela být odstraněna.

V místě východní hrany území je již komunikace na ploše DS a je tedy možné případné další dopravní napojení v intencích a geometrii platného

územního plánu. K pozičnímu odchýlení od geometrické pozice vymezení koridoru DS tak dochází pouze v částečně na pozemku záměru a v místě napojení na Řevnickou ulici. Posunutý koridor veřejného prostranství je vymezen na ploše NZ - rezervě R07.

Výpočet bilancí pro soulad s ÚPD je řešen pouze pro průmět plochy dotčených pozemků s dotčenou funkční plochou. Ve východní části území se nacházejí plochy ZS a NS, do kterých záměr situuje pěší chodníky a dílčí místní cíle a zastavení.

Navržená zástavba je jednopodlažní až dvoupodlažní s horním ustoupeným podlažím. Vzhledem k výškovému uspořádání zástavby na relativně svažitém terénu je navrženo uspořádání, které umožní vstoupit do většiny jednotlivých podlaží bezbariérově na terénu. Terén, zejména v prostoru vnitřních polosoukromých částech bloků je výškově upravován za pomoci opěrných zídek tak, aby byly odděleny úrovně jednotlivých prostor. Ustoupení 2 nadzemního podlaží tak ve vnitřních prostorech areálu (nikoli do ploch veřejných prostranství) v dílčích místech nerespektuje striktně ustoupení o 2m. Jedná se například o prostor schodišťové haly bytového domu. Vzhledem k celkovému návrhu řešení, je však prokázáno, že tato dílčí místa nemění celkový charakter jednopodlažní zástavby s ustoupeným podlažím.

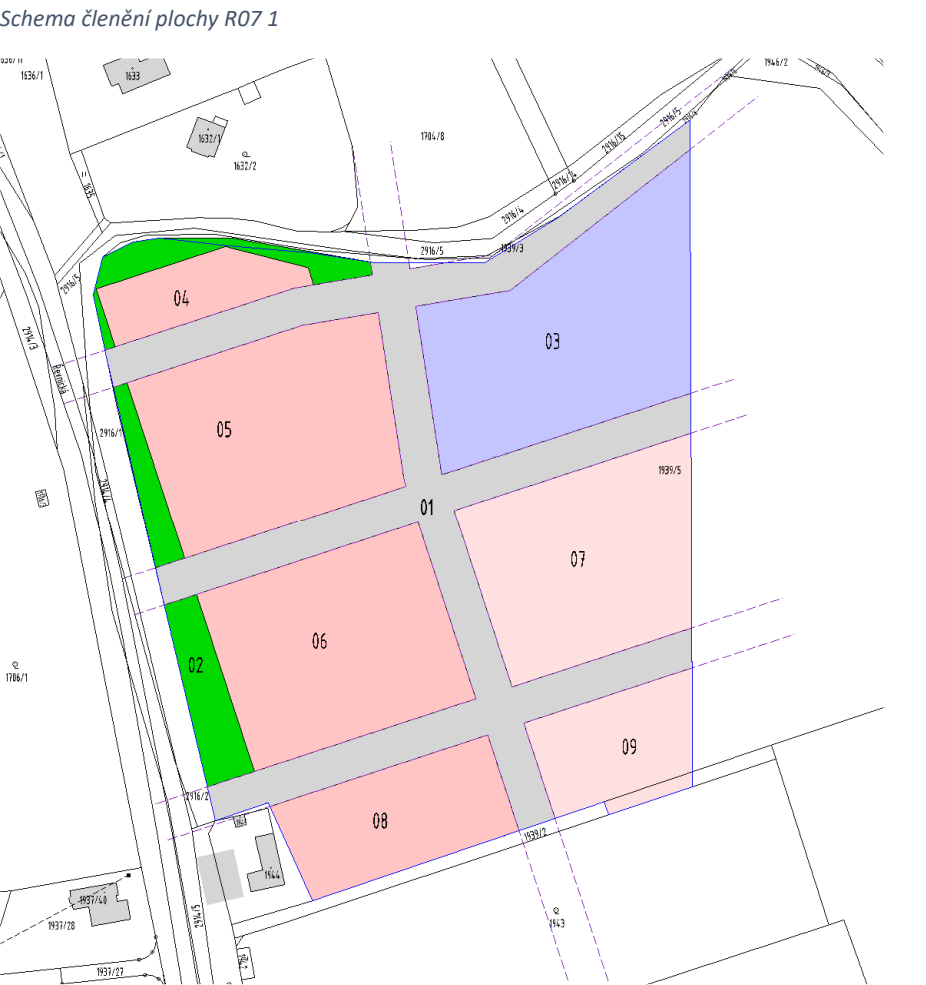
Vyhodnocení návrhu ETAPA 1 dle UPD							
LOKALITA	PLOCHA DLE UPD (m2)	ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2)	KOEF. ZASTAVĚNOSTI %	PLOCHA ZPEVNĚNÁ (m2)	% ZPEVNĚNÉ PLOCHY	PLOCHA ZELENĚ (m2)	% ZELENĚ
ETAPA 01/Z112	10316	3019	29,3%	3018	29,3%	4145	40,2%

Navržená zástavba splňuje podmínky územního plánu pro plochu Z112 s ohledem na koeficienty zastavěnosti, zpevněných plocha zeleně.

NÁVRH REGULACE PRO PLOCHU R07

Navržená koncepce uspořádání plochy R07 je odvozena od podmínek pro stávající zastavitelné plochy v okolí. Návrh vymezuje plochy veřejných prostranství a plochy zastavitelné. Podél zeleného pásu u Řevnické ulice je stavební čára navržena jako ustoupená tak, aby tento zelený pás měl dostatečný prostor. Výškové uspořádání objektů je navrženo o 1 podlaží vyšší než na ploše 1. etapy – nicméně se nejedná o celoplošné řešení. Výška objektů je navržena dle výškového uspořádání s umístěním nejvyšších hmot při severozápadní straně území. Objekty jsou navrženy s plochými zelenými střechami. Pouze hlavní objekt občanské vybavenosti je navržen architektonicky volněji – aby urbanistická koncepce umožnila individuální kvalitní architektonické řešení. Hlavní objekt je navržena jako polozapuštěný tak, aby se hmotově uplatňovalo vždy pouze jedno podlaží s podkrovím. Konstrukční výška u hlavního objektu je uvažována s ohledem na navržený provoz vyšší, a to cca 4,5m.

Základní koeficienty území zůstávají ve vztahu k celkové ploše shodné jako pro okolní zemí: koeficient zastavěnosti 0,3 a koeficient zeleně 0,4 zpevněné plochy 0,3.



LOKALITA	PLOCHA DLE UPD (m2)	ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2)	KOEF. ZASTAVĚNOSTI %	PLOCHA ZPEVNĚNÁ (m2)	% ZPEVNĚNÉ PLOCHY	PLOCHA ZELENĚ (m2)	% ZELENĚ
ETAPA 02/R7	32663	7637	23,4%	2728	8,4%	14755	45,2%

LEGENDA DÍLČÍCH PLOCH V RÁMCI R7						
OZN.	NÁZEV PLOCHY	PLOCHA [m²]	PŘEDPOKLÁDANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ	LIMITY	ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m2]	POZNÁMKA
01	PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	7 951	KOMUNIKACE CHODNÍKY, ZELEŇ, TRASY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, PRVKY DROBNÉ ARCHTEKTURY			
02	PLOCHA ZELENĚ	1 811	ODSTUPOVÁ PLOCHA ZELENĚ -NAVAZUJE NA STÁVAJÍCÍ PLOCHU ZELENĚ DEFINOVANOU V ÚPD - SOUKROMÁ/ VEŘEJNÁ ZELEŇ, CHODNÍKY A TRASY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, DROBNÁ ARCHITEKTURA			
03	OB_SLUŽBY, ZDRAVOTNICTVÍ	5 015	OBČANSKÁ VYBAVENOST - SE ZAMĚŘENÍM NA SLUŽBY REHABILITACE A ZDRAVOTNÍ A FYZIO PODPORU ZEJMÉNA SENIORŮ PŘÍPUSTNÉ DROBNÉ OBCHODNÍ PLOCHY, KAVÁRNA, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VENKOVNÍ REKREAČNÍ PLOCHY, KOMUNIKACE A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A TECHNICKÉ ZÁZEMÍ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 2NP, PLOCHA 2NP MAX 75% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	2 006	MOŽNO ZPŘESNIT POŽADAVEK NA % ZELENÝCH STŘECH APOD.
04	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ	1 101	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 2NP+ USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO PODLAŽÍ MAX 75% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	440	PŘEDPOKLÁD CHARAKTER BYDLENÍ V BYTOVÉM DOMĚ
05	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ	4 526	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB, KOMUNITNÍHO MÍSTA KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ SOUKROMÁ, ZELEŇ POLOSOUKROMÁ, ZELEŇ VEŘEJNÁ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 2NP+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO 3. PODLAŽÍ MAX 50% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	1 810	PŘEDPOKLÁD CHARAKTER BYDLENÍ 1x BYTOVÝ DŮM (2+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ), 2x REZIDENCE (1+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ) + KOMUNITNÍ PROSTOR + KOMUNITNÍ ZAHRADA
06	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ	4 320	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB, KOMUNITNÍHO MÍSTA KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ SOUKROMÁ, ZELEŇ POLOSOUKROMÁ, ZELEŇ VEŘEJNÁ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 2NP+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO 3. PODLAŽÍ MAX 50% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	1 728	PŘEDPOKLÁDÁN CHARAKTER BYDLENÍ 1x BYTOVÝ DŮM (2+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ), 2x REZIDENCE (1+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ) + KOMUNITNÍ PROSTOR + KOMUNITNÍ ZAHRADA
07	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ II	4 066	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ SOUKROMÁ, ZELEŇ POLOSOUKROMÁ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 1NP+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO 2. PODLAŽÍ MAX 50% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	1 627	PŘEDPOKLAD CHARAKTER BYDLENÍ V VILADOMECH
08	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ	2 265	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB, KOMUNITNÍHO MÍSTA KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ SOUKROMÁ, ZELEŇ POLOSOUKROMÁ, ZELEŇ VEŘEJNÁ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 2NP+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO 3. PODLAŽÍ MAX 50% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	906	PŘEDPOKLÁD CHARAKTER BYDLENÍ 1x BYTOVÝ DŮM (2+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ), 2x REZIDENCE (1+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ) + KOMUNITNÍ PROSTOR + KOMUNITNÍ ZAHRADA
09	OB_SLUŽBY, BYDLENÍ SPEC. URČENÍ II	1 720	OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELEŇ SOUKROMÁ, ZELEŇ POLOSOUKROMÁ	ZASTAVĚNOST MAX 40%, MAX 1NP+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ (PODKROVÍ), PLOCHA USTOUPENÉHO 2. PODLAŽÍ MAX 50% ZASTAVĚNÉ PLOCHY, MIN 30% PLOCH ZELENĚ NA TERÉNU	688	PŘEDPOKLAD CHARAKTER BYDLENÍ V VILADOMECH
CELKOVÁ PLOCHA R7		32 776			9 205	28%

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Území je dnes napojeno historickou cestou z prostoru Řevnické ulice. Územní plán dále počítá pro řešené území se stávajícím napojením a rezervuje pro toto napojení plochu DS. Řevnickou ulici tvoří místní obslužná asfaltová komunikace o šířce cca 4m - 4,5m , která je vedena na výrazném terénním náspu a je obklopena vzrostlými stromy. S ohledem

na budoucí uvažovanou intenzitu využití území je nutné dořešit zajištění možnosti výhybu vozidel na této komunikaci. Počet, přesná pozice a technické řešení výhyben je v přípravě a bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Návrh předkládá jednoduchou osnovu uličních veřejných prostranství, které jsou napojeny na Řevnickou ulici ve třech, případně pouze dvou

místech. Jako první je navržen sjezd v místě pod stávajícím připojením cesty, v horní části území, druhé napojení je navrženo ve střední části území (toto je již zamýšleno v rámci etapy 2 a třetí je navrženo v dolní části území nad objektem vodárny. Dopravní skelet vrstevnicových cest je doplněn o středovou propojovací spádnicovou komunikaci, která je vedena až na horní stranu lokality a je přes ni umožněno dopravní připojení pozemků nad dotčenou lokalitou.

Hlavní komunikace v areálu jsou navrženy jako obousměrné. Komunikace v místě stávajícího napojení je připravena v intencích platného územního plánu pro budoucí možné prodloužení na sousední pozemky. V koncových polohách zbylých dvou vrstevnicově vedených komunikací je dočasně navržena plocha pro točnu.

Základní vrstevnicové ulice jsou navrženy ve skladbě oboustranná komunikace, oboustranné příčné parkovací stání a komunikace pro pěší, případně zelený pás. Spádnicová komunikace nemá řešena parkovací stání. Celková šířka veřejného prostranství je tak mezi 12 - 25m dle konkrétního řešení.

Napojení na ulici Řevnickou - zejména v horní části bude vyžadovat vytvoření zemního tělesa, které umožní napojení komunikace pod max.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Na základě zjištění existence inženýrských sítí bylo zjištěno, že se v řešeném území nacházejí inženýrské sítě. Jedná se o vodovodní řad a trasu nadzemního vedení NN v prostoru podél Řevnické ulice, vodovodní řad, nadzemní vedení NN a podzemní vedení VN ve střední části území ve směru východ/ západ a vysokotlaký plynovod. Tento prochází při východní straně řešeného území. Koncepce počítá s nutností přeložky vodovodního řadu a nadzemní trasy NN. Přesné technické řešení bude předmětem dalšího stupně projektové dokumentace.

Ostatní inženýrské sítě jako nízkotlaký plynovod, vodovod, kanalizace a sítě elektronické komunikace se nacházejí při jihozápadním konci řešeného území v prostoru Řevnické ulice. Ověření kapacitních možností těchto tras je v řešení.

Návrh předpokládá realizaci nových páteřních rozvodů sítí vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, plynu, NN, veřejného osvětlení apod. V prostoru veřejných prostranství jsou pro tyto sítě ponechány dostatečné prostorové podmínky.

Bilance potřeb pitné vody

Celkový předpokládaný počet obyvatel v 1. etapě je 90 osob trvale žijících v území a 20 osob v rámci občanské vybavenosti (ambulance lékaře, zázemí terénní služby). Měrná potřeba vody q je stanovena na 150l/den pro obyvatele a pro občanskou vybavenost se zaměřením na zdravotnictví je q stanovena na 60l/osobu/ den.

Q_p (průměrná denní potřeba) = $90 \cdot 150 + 20 \cdot 60 = 14\,700$ l/den

Q_m (maximální denní potřeba) = $Q_p \cdot k_d$ (l/den) kdy k_d (koeficient denní nerovnoměrnosti) = 1,5

$Q_m = 14\,700 \cdot 1,5 = 22\,050$ l/den = 0,26l/sec

Q_h (maximální hodinová potřeba) = $Q_m \cdot k_h$ (l/s) kdy k_h (koeficient hodinové nerovnoměrnosti) = 2,1

$Q_h = 0,26 \cdot 2,1 = 0,55$ l/sec

sklonem 10%. Křížení komunikací v areálu je navrženo běžnou pravoúhlou čtyřramennou křižovatkou. Je předpokládáno, že doprava v Areálu bude zklidněna limitovanou rychlostí. Zpomalovací prahy či jiná podobná opatření nejsou uvažována. Materiálově je komunikace uvažovaná jako asfaltová.

Bilance statické dopravy počítá s vytvořením parkovacích stání dle požadavků normových hodnot pro ubytování seniorů a pro občanskou vybavenost. Celkem je v Areálu uvažováno s 60P pro 1. etapu a 162P pro 2. etapu. V návrhu je počítáno s výrazně vyšším počtem stání pro potřeby invalidních osob. Parkovací stání jsou uvažována jako dlážděná vegetační dlažbou.

Koncepce počítá s relativně velkým množstvím zpevněných ploch pro pěší. Jedná se jedná se jednak o běžné chodníky podél komunikace, které zpřístupňují parkovací plochy a jsou z nich vstupy do objektů, ale také i pěší chodníky ve vnitroblocích zástavby a vycházkové chodníky v zelených okrajových částech lokality. Materiálově jsou chodníky uvažované jako dlážděné, procházkové pěšiny jsou uvažované jako mlatové.

Q_r (roční potřeba) = $365 \cdot Q_p$ (m³/rok)

$Q_r = 365 \cdot 14,7 = 5365,5$ m³/rok

Celkový předpokládaný počet obyvatel ve 2. etapě je 200 osob trvale žijících v území, a 20 osob v rámci občanské vybavenosti (zaměstnanci centra) a předpokládaný počet návštěvníků centra 120 osob. Měrná potřeba vody q je stanovena na 150l/den pro obyvatele a pro občanskou vybavenost se zaměřením na zdravotnictví je q stanovena na 60l/osobu/ den. Pro návštěvníky centra je s ohledem na předpokládané „vodní“ procedury uvažováno 200l/osobu/ den. Je předpokládán celoroční provoz všech částí občanské vybavenosti.

$Q_p = 200 \cdot 150 + 20 \cdot 60 + 120 \cdot 200 = 55\,200$ l/den

$Q_m = 55\,200 \cdot 1,5 = 82\,800$ l/den = 0,96l/sec

$Q_h = 0,96 \cdot 2,1 = 2,02$ l/sec

$Q_r = 365 \cdot 55,2 = 20,148$ m³/rok

Bilance množství splaškových vod

Maximální průměrné denní množství splaškových vod odpovídá maximální předpokládané denní potřebě pitné vody. Předpokládá se maximální obsazenost a současnost všech provozů.

Etapa 01

$Q_m = 22,05$ m³/den

$Q_r = 5365,5$ m³/rok

Etapa 02

$Q_m = 82,8$ m³/den

$Q_r = 20,148$ m³/rok

Hospodaření s dešťovými vodami

Pro území byl zpracován Předběžný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum (Agrogeologie s.r.o. Kateřina Ježková, Tomáš Vrana, 09/2021). Z uvedeného průzkumu vyplývá, že horizont zemin kvartéru jako potenciální příjemce vsakovaných vod je tvořen zeminami souhrnně jílovitého a kamenito-jílovitého charakteru s omezenou fyzikální možností proudění vody. Propustnost prostředí byla v sondách orientačními vsakovacími zkouškami definována hodnotou filtrační rychlosti <1.10-6 m/s.

Z praktického hlediska je prostředí jílovitých zemin kvartérního pokryvu pro zasakování dešťových vod nevhodné, vyžadující zřizování vsakovacích objektů značných až nereálných rozměrů. Podložní hornina (prachová břidlice) je ze své podstaty nepropustná. Při nasycování vodou dochází v jílovitých zeminách a zeminách s vysokým podílem jemnozrnné příměsi k zásadním negativním změnám únosnosti což z inženýrskogeologického hlediska představuje v blízkosti staveb do značné míry rizikový faktor.

Nejbližší vodoteč k lokalitě je Bojovský potok Hydrologické pořadí 1-09-04-008, který teč v údolí pod svahy Skalky. V místě nemá město Mníšek vybudovanou oddílnou dešťovou kanalizaci.

Urbanistický koncept umísťuje do území velkou část zastavěných a zpevněných ploch. I přes materiálově vstřícná stavební řešení (zelené střechy, drenážní tvárnice parkovacích míst apod. je bilance dešťových vod značná. Vzhledem k místním podmínkám návrh předpokládá víceúrovňové zdržení dešťových vod v území, a to jak na úrovni jednotlivých stavebních objektů ve formě technických retenčních opatření, tak pro jednotlivé etapy. Koncepce počítá s vytvořením dvou retenčních nádrží – 1. pro 1 a část 2. druhé etapy v ploše pod objektem rehabilitačního centra o ploše cca 12 500m² a max objemu cca 1940m³ a retenční druhou menší „suchou“ nádrží umístěnou v dolní části území o ploše 590m² a retenční kapacitě 950m³. Větší nádrž je uvažovaná svým charakterem jako „nebeské“ jezírko přírodního charakteru s rozlivovou zónou s retenční kapacitou 840m³. Dle doporučení hydrogeologické rešerše je zvažován systém zpětných závlah a následného odparu prostřednictvím vegetace. I přes uvažovaná opatření bude nutné hledat možnost nouzového převedení dešťových vod do kanalizačního systému, případně jiné řešení odvedení vod.

REKAPITULACE BILANCE DEŠŤOVÝCH VOD			
	ODVODŇOVANÁ PLOCHA	REDUKOVANÁ PLOCHA	ROČNÍ ÚHRN SRÁŽEK
	m2	m2	m3
ETAPA 1	17163	8441	6669
ETAPA 2A	12038	6244	4932
ETAPA 2B	19020	7189	5679
CELKEM	48221	21874	17280

Bilance potřeb tepla, Bilance plynu, Bilance potřeb elektrické energie, Koncepce veřejného osvětlení, Nakládání s odpady – v řešení

V Olomouci dne 9.9.2021

ing. arch. Alice Michálková