

OBJEDNATEL

Městský úřad Mníšek pod Brdy

Dobříšská 56

252 10 Mníšek pod Brdy

PORIZOVATEL

Městský úřad Mníšek pod Brdy

Dobříšská 56

252 10 Mníšek pod Brdy

OSOBA SPLŇUJÍCÍ
KVALIF. PŘEDPOKLADY
AKCE

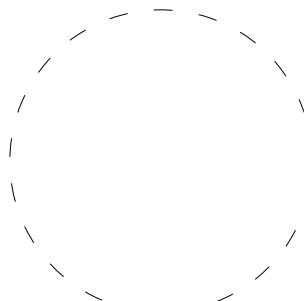
Ing. arch. Zdeněk Kindl

Územní studie Nové sídliště

Standard pro zastřešení bytových domů

ZPRACOVATEL

ARCHUM ARCHITEKTI s.r.o.



AUTORSKÝ TÝM

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

Ing. arch. Veronika Vítková

VÝKRES

ÚZEMNÍ STUDIE

ČISTOPIS ÚZEMNÍ STUDIE

DATUM

11 / 2020

STUPEŇ

US

PŘÍLOHA

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

Identifikační údaje

Název projektu:	Územní studie Nové sídliště – standard pro zastřešení bytových domů
Místo stavby:	k.ú. Mníšek pod Brdy
Objednatel a pořizovatel:	Městský úřad Mníšek pod Brdy Dobříšská 56 252 10 Mníšek pod Brdy
sídlo:	
osoba splňující kvalifikační požadavky	Ing. arch. Zdeněk Kindl Pravonín 167, 257 09 Pravonín 425 48 250
sídlo:	
IČ:	
Zpracovatel:	Archum architekti s.r.o.
sídlo:	Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2
IČ:	01894871
DIČ:	CZ01894871 (plátce DPH)
datová schránka	dx9x8vd
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických	Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.
Autorský tým:	Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D. Ing. arch. Veronika Vítková

Obsah

Identifikační údaje	1
Úvod	3
Zadání.....	3
Analytická část	3
Urbanistická koncepce:.....	3
Limity územního plánu:	3
Návrhová část	4
Úvod	4
Zastřešení	5
Atika/nadezdívka	5
Vikýře/zapuštěné střešní terasy	5
Ustupující podlaží.....	7
Architektonický výraz a materiály	8
Odůvodnění	9
Grafická část.....	10

Úvod

Územní studie (dále jen „studie“) je pořizena z podnětu a na náklady města Mníšek pod Brdy. Studie slouží jako podklad pro rozhodování v území.

Studie není závazným podkladem pro územní rozhodování, ale je podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením. V případě přípustné odchylky je možné tuto odchylku v územním rozhodnutí akceptovat, pokud odůvodnění rozhodnutí prokáže, že návrh z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů má vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení.

V tomto kontextu je nutné chápat požadavky (regulativy) této studie ve všech stupních závaznosti (závazná, doporučená i nepřípustná návrhová řešení).

Zadání

Studie navrhne vhodnou regulaci pro případné nástavby a zastřešení k dosažení koordinovaného charakteru zástavby, za předpokladu dodržení výškových limitů, definovaných územním plánem.

Řešené území je vyznačeno ve výkrese „základní situace“.

Analytická část

Urbanistická koncepce:

Lokalita „Nové sídliště“ se nachází v jižní části města v blízkosti městské památkové zóny. V řešené oblasti se nachází skupiny solitérních bytových domů, které svou hmotou primárně nedefinují uliční frontu. Bytové domy jsou vždy podsklepeny a mají shodnou výšku, čtyři podlaží, vyjma pěti bytových domů v ulici Jana Šťastného č. p. 580, 581, 582, 583 a 584, ty mají podlaží tři. Konstruktivně se jedná o panelové a zděné domy s balkony nebo lodžii. Několik domů si zachovalo svou původní fasádu (domy č. p. 901, 902, 903 betonový sendvič, ostatní omítku), většina je však dodatečně zateplena. Domy č. p. 611, 612, 613, 614, 615, 616 si zachovaly původní materiál na bočních stranách a na zábradlí lodžii. Oblast není součástí památkové zóny, ale ovlivňuje jí v celkových pohledech a průhledech. Řešené bytové domy měřítkově vybočují ze stávající okolní zástavby převážně rodinných a vila domů. Z jižní strany přiléhá k řešené lokalitě nová zástavba v podobě čtyř bytových domů měřítkově větších než řešené bytové domy. Dále na jih zástavba pokračuje moderními domy a dvojdomy. Obecně se v okolí řešené lokality nachází převaha nízkopodlažních budov se šikmou střechou, vyjma nové zástavby na jihu (Eden), která je navržena zcela s plochými střechami a ustoupenými podlažími.

Územní studie řeší celkem 37 bytových domů, tvořící jasný charakter lokality. V lokalitě nalezneme 7 typů bytových domů mající každý jednotný charakter fasád a shodné, či velmi podobné proporce.

Limity územního plánu:

Dle územního plánu a prostorové regulace je možné v řešeném území realizovat nástavbu podkroví, případně ustoupeného podlaží za předpokladu dodržení ustoupení podlaží po celém obvodu objektu o minimálně dva metry.

Současný územní plán neumožňuje nástavbu obytného podkroví ani ustoupeného podlaží na bytových domech typu 07 (tři bytové domy, č. p. 585, 586, 587, v severovýchodním cípu území na severní straně ulice Jana Šťastného). Tyto čtyřpodlažní domy jsou v bloku, pro který platný ÚP určuje max. výšku 3+P.

Z hlediska technické infrastruktury, je nutné při návrhu nástaveb brát v úvahu přítomná elektronická komunikační zařízení a vysílané radioreléové paprsky. Zařízení jsou umístěna na jihozápadním objektu č. p. 863 v řešeném území a druhé na novém bytovém domu č. p. 1388 na jih od lokality. Radioreléové paprsky lokalitu křížují ve směru od jihozápadu na severovýchod, jeden k objektu ve vlastnictví UVR Mníšek pod Brdy a.s., druhý ve směru na Cukrák.

Informace jsou vyznačeny ve výkrese „koordinační situace“.

Návrhová část

Úvod

Povolená maximální podlažnost jednotlivých objektů je definována prostorovou regulací územního plánu.

Zastřešení bytových domů v řešené lokalitě je požadováno formou sedlových střech s plnými štítovými valbami, není-li níže definováno jinak. Každá střecha musí mít po celém obvodu shodný sklon.

V rámci řešeného území se nachází celkem 7 typů bytových domů. Rozdělení je patrné z výkresové dokumentace – „návrhová situace“. Při návrhu zastřešení (příp. nástavby podkroví, či ustoupeného podlaží) je nutné uplatňovat u jednotlivých typů bytových domů stejné principy: Bytové domy v rámci jednoho typu musí mít stejný sklon a přesah střešní konstrukce, stejnou výšku nástavby atiky a shodnou barevnost a materiálové řešení střešní krytiny. Umístění a počet případných vikýřů a zapuštěných střešních teras je volný za předpokladu dodržení obecných podmínek stanovených pro umísťování vikýřů a zapuštěných střešních teras.

V této územní studii je za výchozí výšku +0,000 považována čistá podlaha budoucí nástavby/střešního prostoru.

Úroveň hřebene je vzdálenost od čisté podlahy +0,000 po hřeben střechy.

Maximální možná výška atiky/nadezdívky je definována vzdáleností od nadpraží nejvyššího okna posledního regulérního podlaží po horní hranu atiky (v místě nástavby ustoupeného podlaží či zapuštěné střešní terasy) nebo průmět roviny líce fasády s povrchem střešní krytiny (v místě zastřešení šikmou střechou).

Sklon střechy je definován rozmezím minimální a maximální hodnoty.

Popsané parametry jsou ilustrovány následujícím schématem:

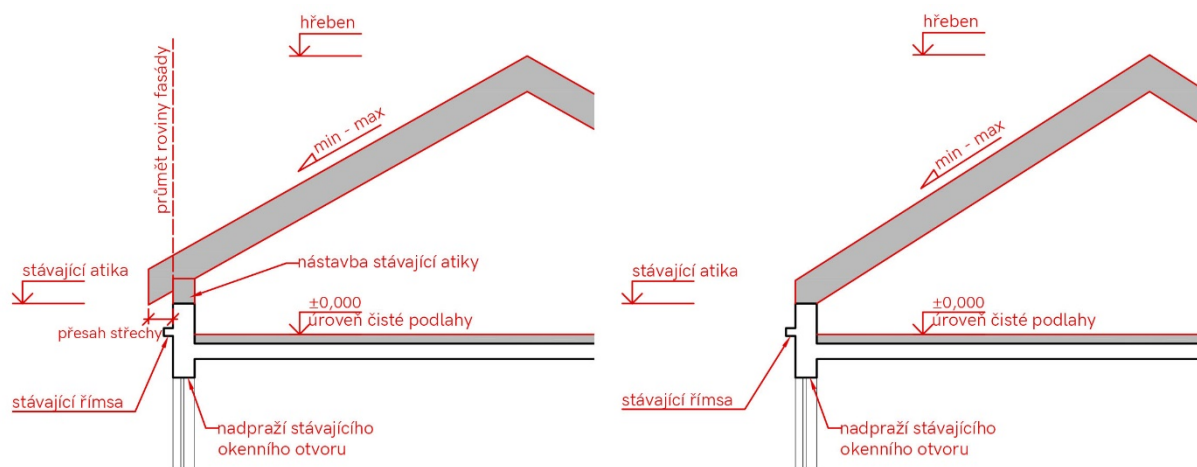


Schéma č. 1

Varianta s přesahem střešní konstrukce

Varianta bez přesahu střešní konstrukce

Zastřešení

Zastřešení bude realizováno tak, že přesah střech nebude překračovat vzdálenost 0,4 m mezi lícem obvodové zdi domu a vnější hranou střechy.

Sklon střechy je požadován v rozmezí 13° - 33°. Doporučený sklon střechy pro obytné podkroví je 25°.

Maximální výška hřebene je 4,5 m. Požadovaná orientace hřebene střech je vyznačena ve výkresu „návrhová situace“.

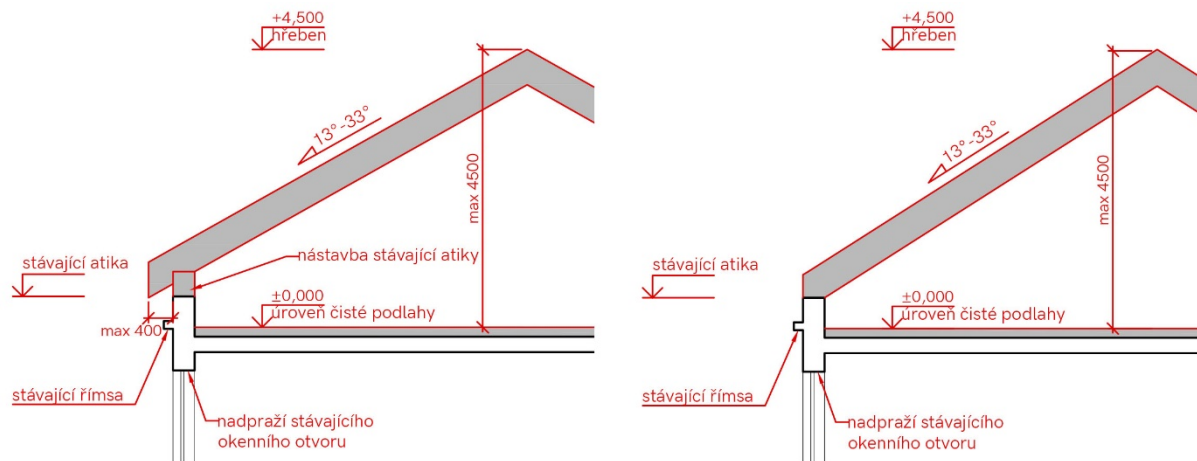


Schéma č. 2

Atika/nadezdívka

Maximální možné navýšení stávací atiky nadezdívkou pod šikmou střechou oproti stavu je definováno vzdáleností od nejvyššího okenního nadpraží v posledním podlaží po průmět roviny líce fasády s povrchem střešní krytiny. Tato vzdálenost může být maximálně 2 m (viz Schéma č. 3).

Navýšení stávací atiky v místě zapuštěné střešní terasy je možné na maximální povolenou hodnotu 1,6 m. Zábradlí nad úrovní atiky musí být provedeno s průhlednou výplní. (viz Schéma č. 5)

Pokud má stávací objekt profilovanou římsu, je doporučeno ji zachovat.

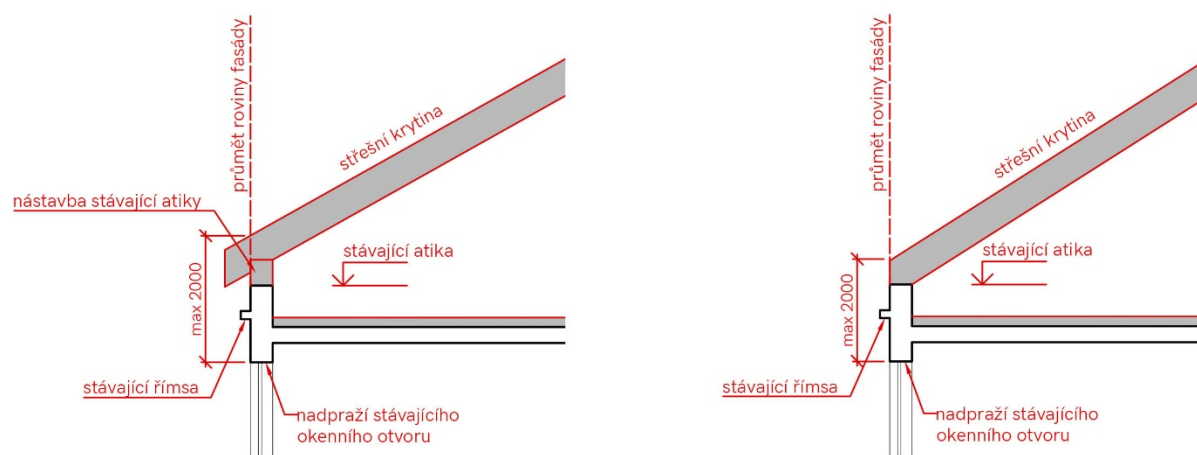


Schéma č. 3

Vikýře/zapuštěné střešní terasy

V rámci zastřešení lze realizovat pouze pultové vikýře a/nebo zapuštěné střešní terasy. Vikýře a zapuštěné střešní terasy lze umísťovat pouze na delší stranu střechy stávacího objektu. Součet šířek všech vikýřů a zapuštěných taras na jedné straně střechy je maximálně 40% z délky střechy.

Minimální odstup vikýře nebo zapuštěné střešní terasy od kratší strany střechy je 5 m.

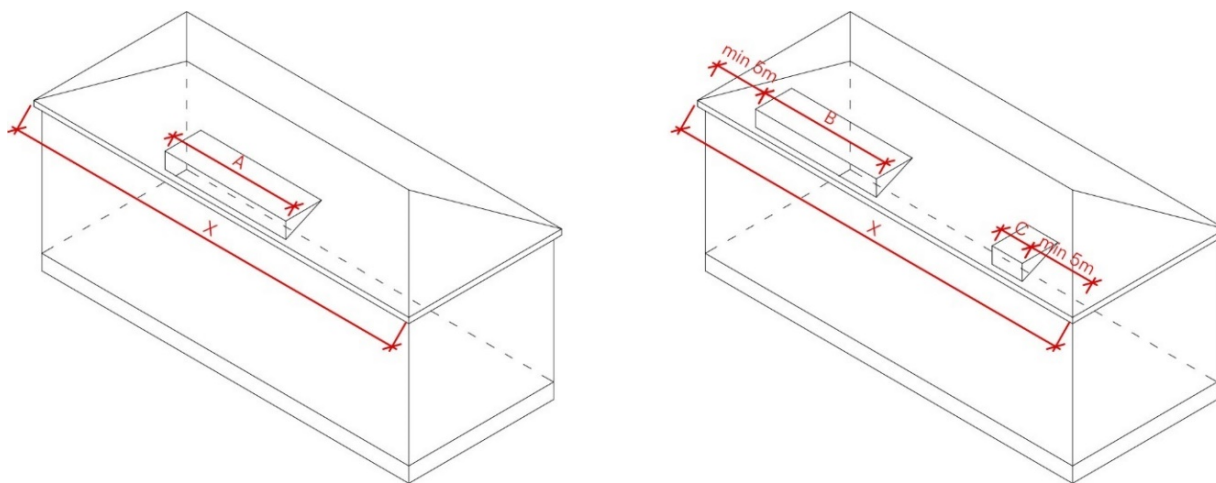


Schéma č. 4

$$A = \max 40\% \text{ z } X$$

$$(B+C) = \max 40\% \text{ z } X$$

A šířka vikýře nebo zapuštěné střešní terasy
 B+C součet šířek vikýřů a/nebo zapuštěných střešních teras
 X délka střechy

Maximální výška vikýře je 2,7 m. Výškou vikýře se rozumí vzdálenost od úrovně +0,000 čisté podlahy po okapní hranu vikýře.

Při realizaci zapuštěné střešní terasy je nutné zachovat minimálně 2 m souvislé délky střešního pláště od hřebene střešní konstrukce po horní okapní hranu zapuštěné střešní terasy. Maximální výška okapní hrany zapuštěné střešní terasy od úrovně +0,000 čisté podlahy je doporučena 2,9 m.

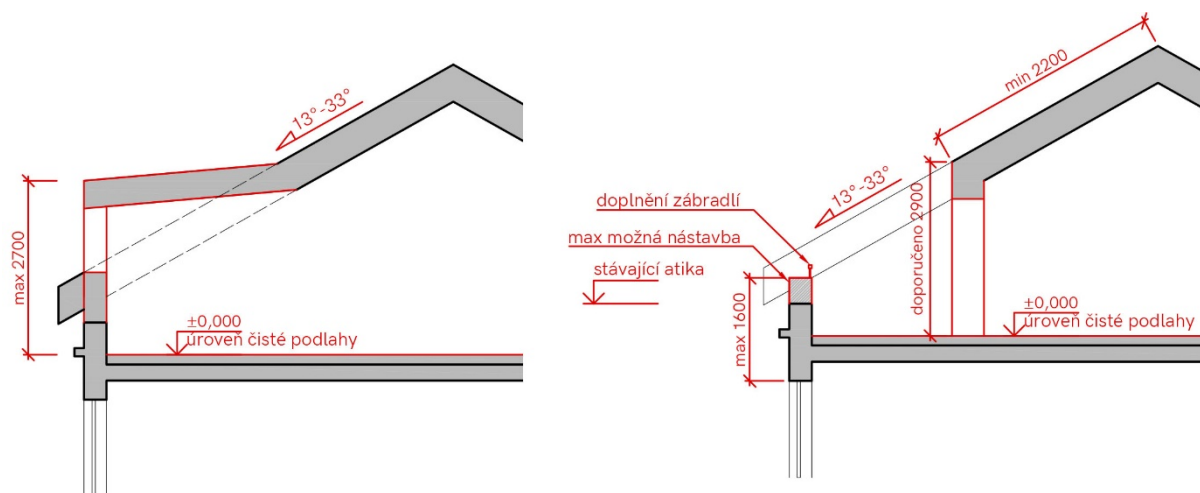


Schéma č. 5

Varianta pro vikýř

varianta pro zapuštěnou střešní terasu

Vhodné příklady řešení vikýřů:

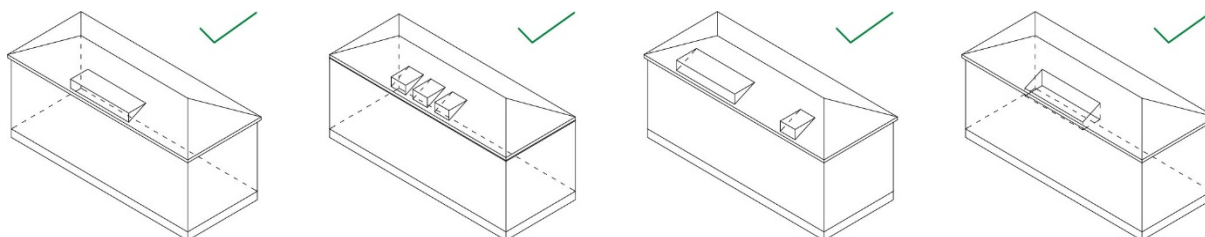


Schéma č. 6

jeden symetricky

více symetricky

asymetricky

zapuštěná střešní terasa

Vikýře musí být komponovány v návaznosti na dělení fasády – rastr oken, balkonů apod.

Nepřípustné varianty:

Nepřípustné jsou vysoké a dlouhé vikýře, vikýře ve více úrovních nad sebou anebo vikýře se šikmou bočnicí.

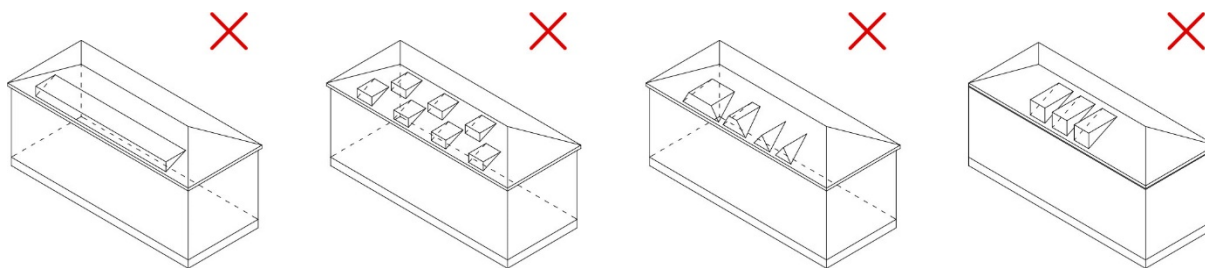


Schéma č. 7

dlouhý pultový

ve více úrovních

se šikmou bočnicí

vysoký

Ustupující podlaží

Územní plán umožňuje nahradit podkroví ustupujícím podlažím. V rámci studie byla definována místa vhodná pro umístění ustupujícího podlaží. Jedná se o skupiny bytových domů typu 01, 02 a 03. viz výkres „návrhová situace“.

Aby bylo možné nové vrchní podlaží s plochou střechou považovat za ustupující, musí být ustoupeno o min. 2 m od vnějšího okraje fasády objektu. Max výška nové střešní atiky ustupujícího podlaží je 3,5m od +0,000 čisté podlahy ustupujícího podlaží.

Navýšení stávající atiky je možné na maximální povolenou hodnotu 1,6m. Zábradlí nad úrovní atiky musí být provedeno s průhlednou výplní. (viz Schéma č. 8)

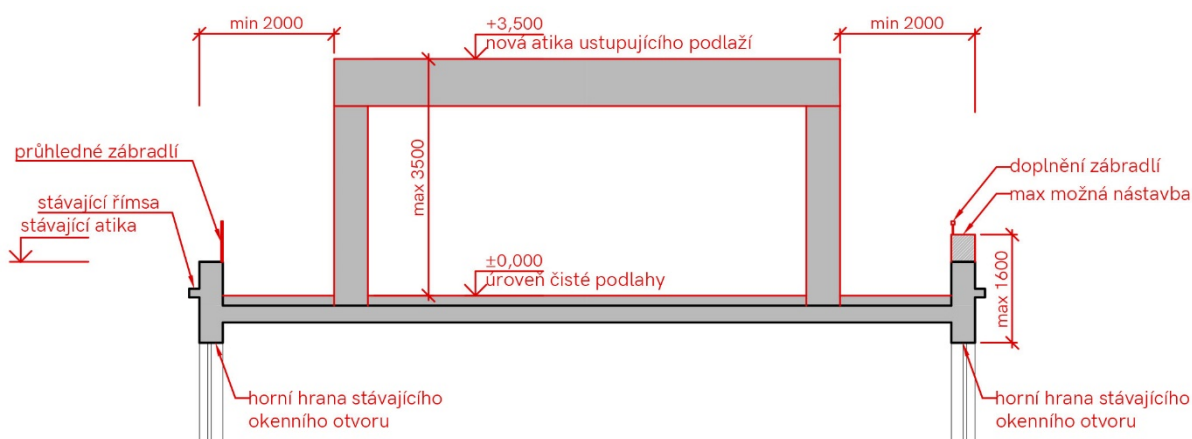


Schéma č. 8

Architektonický výraz a materiály

Územní studie definuje přípustnost použitých materiálů a barevnosti ve stupni „závazné“, „doporučené“ a „nepřípustné“:

Závazné:

- Materiál střešní krytiny: falcovaný plech
- Barevnost střešní krytiny: červenohnědé nebo šedé odstíny

Doporučené:

- Barevnost střešní krytiny: červenohnědá RAL 3009, šedé odstíny RAL 7016 (antracitová), RAL 7005 (světle šedá), RAL 7030 (zinkově šedá), RAL 7042 (patina šedá)
- klempířské prvky: v odstínu šedé nebo přirozené barvy plechu
- Střecha ustupujícího podlaží: plochá vegetační střecha – extenzivní

Odůvodnění

Územní studie (dále jen „studie“) je pořizována z důvodu potřeby sjednocení charakteru a architektonického výrazu případných budoucích nástaveb a zastřešení na bytových domech ve vymezeném řešeném území – Novém sídlišti.

V nedávné době byla na bytovém domě na pozemku parc. č. st. 790 v k. ú. Mníšek pod Brdy realizována nová šikmá střecha. Tato realizace byla podnětem a podkladem pro studii, která ji vnímá jako referenční příklad pro cílový charakter řešeného území. Zastřešení v podobě valbové střešní konstrukce je vhodné řešení, jak realizovat obytné podkroví a zároveň neumocňovat již tak dominantní výšku domů.

Studie obecně preferuje současný architektonický výraz odpovídající současnému stavebnictví, ovšem s přihlédnutím ke stávajícímu charakteru území (řešeného i navazujícího).

V řešené oblasti bylo vymezeno 7 typů bytových domů. Z důvodu podpoření jednotného charakteru byly bytové domy v rámci jednoho typu regulovány shodně. Díky tomu bude lokalita i nadále vypadat komponovaně a uceleně, ale nikoliv schematicky a unifikovaně.

Návrh regulace střech se snaží se stávající dominantní výškou bytových domů vhodně pracovat a vertikality lokality více nepodporovat.

Územní studie umožňuje realizaci nového zastřešení, vytvářejícího neobydlenou půdu, a nástavby obytného podkroví nebo ustupujícího podlaží, vyjma tří bytových domů. Současný územní plán neumožňuje nástavbu obytného podkroví, ustupujícího podlaží ani změny zastřešení na bytových domech typu 07, viz „koordinační situace“.

V rámci regulace je požadováno zastřešení valbovou střechou. V západní části území regulativ připouští ustupující podlaží, a to z důvodu návaznosti na stávající novou zástavbu nacházející se na jih od řešeného území. Tato zástavba je řešena výhradně plochými střechami a ustupujícími podlažími. Shledáváme ji architektonicky kvalitní, tudíž návaznost nástaveb obdobného stylu je vhodným způsobem, jak lokality propojit. Pro bytové domy typu 02 je ustupující podlaží vhodnějším řešením než valbové zastřešení, a to z důvodu tvarové rozmanitosti stávajících objektů. Naopak bytové domy typu 04,05,06,07 na východ od ulice Nádražní, mají navrženo výhradně zastřešení valbové, v návaznosti na historickou budovu školy a přilehlou vilovou zástavbu.

Sklon nově navržených valbových střech vychází z realizace zastřešení na bytovém domě na pozemku parc. č. st. 790 v k. ú. Mníšek pod Brdy a z potřeby vytvořit funkční a využitelný prostor vhodný pro obytné místnosti za předpokladu co nejmenšího navýšení stávajících bytových domů.

Orientace hřebenů ctí proporce domů a vždy je souběžný s delší stranou objektu.

Regulace maximální výšky nástavby atiky si klade za cíl opticky nenavýšovat hmotu domu nad horními okny posledního regulérního podlaží a zásadně tak neměnit stávající proporce fasád.

Pultové vikýře jsou vhodným funkčním prvkem, jak efektivně navýšit využitelnou plochu podkroví. Ostatní typy nejsou z prostorového hlediska dostatečně efektivní a zároveň působí historizujícím dojmem, který pro celkový ráz lokality není žádoucí (viz výše). Charakter stávajících bytových domů, architektonickým jazykem zakotvených ve druhé polovině 20. století, koresponduje se stavebními prvky střešních teras, ustupujících podlaží i pultových vikýřů. Ani v okolní zástavbě není pultový vikýř a ustoupené podlaží cizorodým prvkem. Minimální odstup vikýře nebo zapuštěné střešní terasy od kraje střechy vychází z konstrukční logiky valbové střechy a pohledových návazností. Maximální 40-ti % zastavěnost délky střechy zaručuje vnímání nového zastřešení jako plnohodnotné střešní konstrukce a zároveň umožňuje její efektivní využití.

Z hlediska architektonického výrazu je závazná střešní krytina z falcovaného plechu. Je vhodná pro navržený sklon střechy a koresponduje s okolní zástavbou. Požadovaná barevnost vychází z barevnosti krytin okolní zástavby. V případě realizace ustupujícího podlaží je doporučeno provedení střechy jako

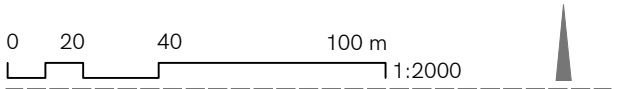
vegetační. Přispívá k příjemnějšímu klimatu ve městě (zamezení přehřívání), zadržování dešťové vody a zároveň zvyšuje tepelnou ochranu střešní konstrukce.

Grafická část

B.I.	Základní situace	1:2000
B.II.	Koordinační situace	1:2000
B.III.	Návrhová situace	1:1440



- LEGENDA:
- řešené území
 - řešené objekty

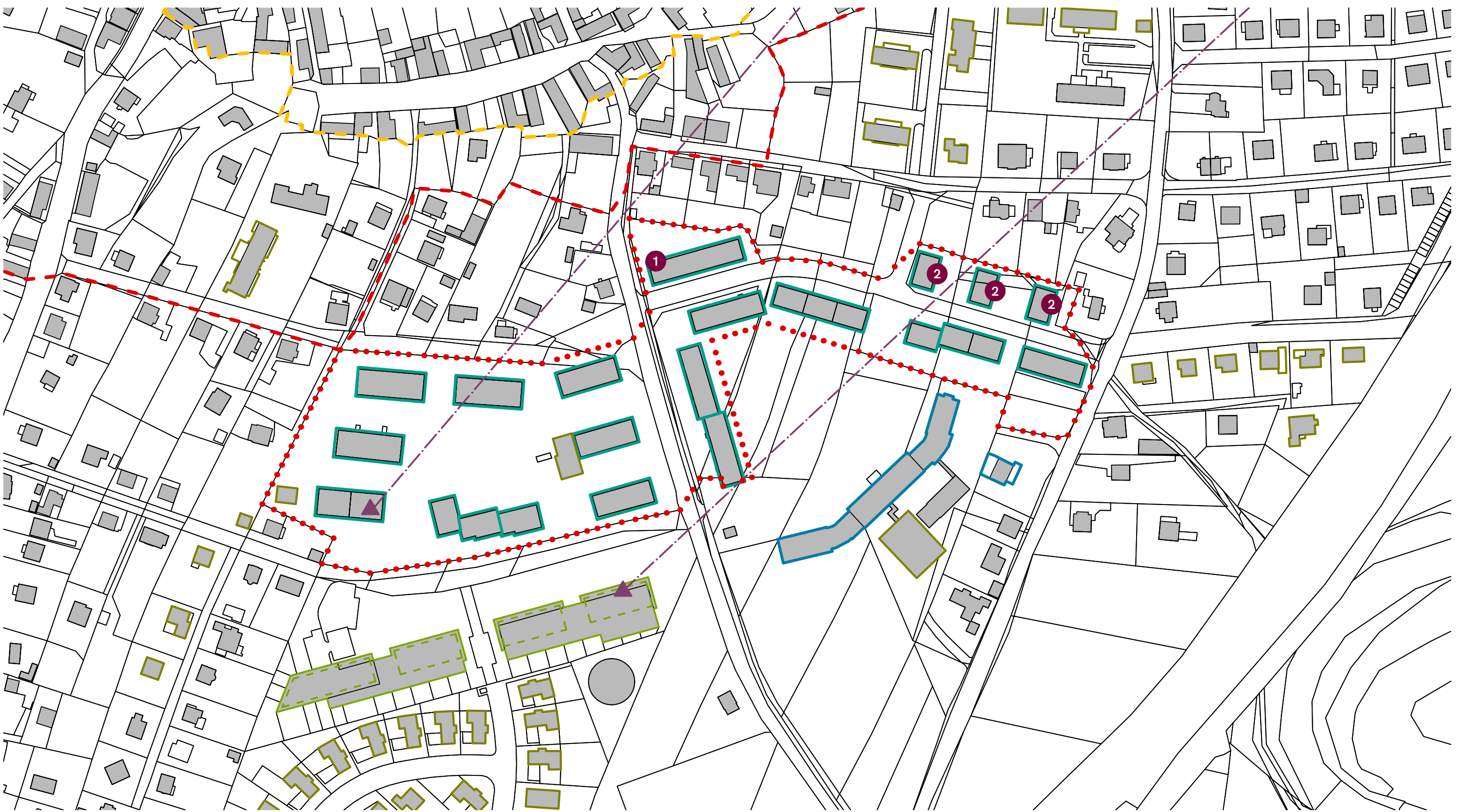


Územní studie Nové sídliště

VÝKRES
ZÁKLADNÍ SITUACE
Standard pro zastřešení bytových domů

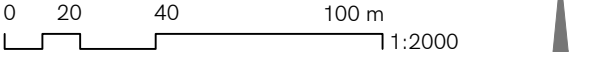
DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
11 2020	US	B.I.

ARCHUM ARCHITEKTI
OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 – NUSLE 128 00
INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



LEGENDA:

- řešené území
- městská památková zóna
- OP zámku
- architektonické hodnoty
- řešené objekty
- ustupující podlaží
- ploché střechy
- radioreléové paprsky
- el. komunikační zařízení
- vzorové zastřešení
- současný ÚP neumožňuje
nástavbu obytného
podlaží/podkroví na BD



Územní studie Nové sídliště

VÝKRES
KOORDINAČNÍ SITUACE
Standard pro zastřešení bytových domů

DATUM	STUPEŇ	PŘÍLOHA
11 2020	US	B.II.

ARCHUM ARCHITEKTI
OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 – NUSLE 128 00
INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©



LEGENDA:

- řešené území
- střechy návrh:
- valba - směr hřebene
 - ustupující podlaží

- řešené objekty:
- typ 01
 - typ 02
 - typ 03
 - typ 04
 - typ 05
 - typ 06
 - typ 07

0 14,4 28,8 72 m
1:1440

Územní studie Nové sídliště

ARCHUM ARCHITEKTI

Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2

www.archum.cz
archum.@archum.cz