

Příloha č.3 Plánovací smlouvy  
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 domu se zvláštním režimem s lékařskou a pečovatelskou službou, přes bytové domy s bezbariérovými byty, residence s jednotkami a doplňkovou asistenční 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 pro seniory denní programy.

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

V rámci lokality je uvažováno s místem pro doplňkové běžné služby jako kavárna, obchod s potravinami, kadeřnictví apod. 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 spádnicového remízku.

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

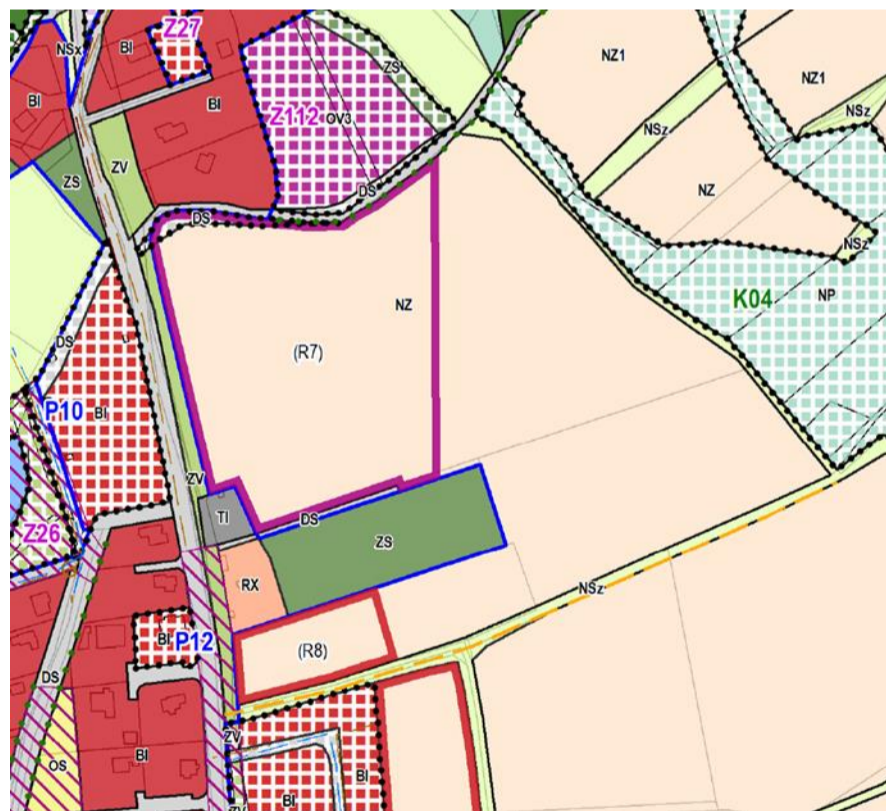
Přes území prochází inženýrské sítě, a to ve směru východ/západ ve střední části trasa vodovodního řadu, nadzemní vedení NN a podzemní vedení VN. Při komunikaci Řevnická je doložena další trasa vodovodního řadu a nadzemní vedení NN. Další trasa vodovodního řadu je pak i v dolní části území. Při východní 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/Liš z 15.5.1995).

Celková plocha pozemků záměru v řešeném území je 77035 m<sup>2</sup>.

## 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.



Plocha Z112 – je určena jako plocha občanské vybavenosti OV3, podmínkou je upřesnění napojení na Řevnickou ulici a rozšíření přístupové komunikace – vymezeno na prostranství DS. Plocha OV3 je definována pro hlavní využití občanská vybavenost se zaměřením na sociální a zdravotní péči (penziony pro seniory, sanatoria, domy s pečovatelskou službou, jiná 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 vodních 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 je navržen Dům se zvláštním režimem. Jedná se o objekt sociální a zdravotní péče s 60 lůžky a potřebným zdravotním a provozním zázemím.

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 Etapy 1 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, která bude napojena na základní skelet navržené lokality.

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 Etapy 1 je dále obsluženo spádnicovou komunikací při západní straně území. Tato komunikace umožní napojení sousedních pozemků na lokalitu.

Objekty Etapy 1 jsou navrženy jako jednopodlažní až dvoupodlažní s ustoupeným podlažím, s plochou střechou. 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 Etapy 2 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 odstupe 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, který je přístupná z vnějšího prostoru.

Centrální a hlavní částí Etapy 2 je objekt občanského vybavení – jedná se o dům se zvláštním režimem. Objekt předpokládá poskytování služeb seniorům s potřebou trvalého dozoru či asistence. Objekt je koncipován jako polozapuštěný do terénu. K provozu domu sociální péče patří i uzavřená zahrada, která slouží jako chráněné místo pro ubytované seniory.

Celkově je dům sociální péče dimenzován na 60 ubytovacích lůžek včetně potřebných zdravotních a sociálních služeb, ordinace lékaře, komunitních prostor a provozního zázemí jako je jídelna a provoz přípravy jídel, prádelna apod.

V centrálním prostoru je také umístěn objekt pro základní běžné služby občanské vybavenosti v území, jako jsou kavárna, maloobchod a další drobné služby.

Centrální objekt je specifický i svými architektonickým ztvárněním. Předprostor objektu vytváří těžiště veřejného prostoru celé lokality – novou návěs / náměstí.

Pomyslnou Etapou 3 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.

ARCHITEKTONICKO - STAVEBNÍ ŘEŠENÍ

Navržené objemy jsou koncipovány s ohledem na základní prostorové ověření blokových dispozic.

Jednotlivé objekty pro ubytování jsou navrženy jako dvoupodlažní s ustoupeným druhým podlažím s plochými střechami, v etapě 2 jsou pak i objekty třípodlažní s ustoupeným třetím podlažím či jednopodlažní.

Objekty jsou typologicky rozděleny do skupin s mírně odlišnými standardy – bytovacích domů či rezidencí. Objekty rezidencí využívají výškového uspořádání terénu pro zajištění bezbariérového vstupu do jednotlivých pater objektu. Všechny objekty jsou uvažovány s výtahem.

Uspořádání bytových jednotek zohledňuje požadavky na oslunění, část jednotek splňuje podmínky pro byty speciálního určení z pohledu bezbariérového užívání staveb.

Střechy objektů jsou uvažovány jako ploché vegetační s extenzivní zelení s ohledem na potřebu eliminace odvodů dešťových vod a zajištění klimatické pohody. Tyto střechy jsou využity jako terasy přilehlých bytovacích jednotek.

Návrh předpokládá, že objekty budou založeny na železobetonových monolitických základových konstrukcích, které současně budou řešit úpravu výškových úrovní založení jednotlivých objektů vůči terénu.

Přesné stavebně konstrukční řešení objektů není předmětem urbanistické koncepce území. S ohledem na charakter staveb a funkční využití záměru lze předpokládat možnost řešení běžnou stavební technologií stěnového systému stejně tak jako postup montáže staveb na připravené základy z modulárních prostorových dílů (buňky, moduly) či modulárních dílů stěnových (např. dřevostavba z CLP panelů).

Atypické řešení bude použito na objekty občanské vybavenosti dům sociální péče, zdravotnické a ostatní zázemí a komunitní prostory. Tyto jsou navrženy s individuálním architektonickým výrazem a vytváří orientační identifikační body v území. V návrhu jsou použity objekty se sedlovými a pultovými střechami.

Architektonická koncepce předpokládá materiálově jednoduché řešení staveb s omítanými světlými barevně umírněnými fasádami s dílčím akcentem ve formě lokálního dřevěného obkladu například v návaznosti na prostory vstupu či pro konstrukci zábradelních výplní, předsazených pergol a podobně. Okna jsou uvažována jednoduchá francouzská s jemně barevnými rámy.

Z pohledu tepelně technických parametrů výstavby je předpokládána výstavba v nízkoenergetickém standardu.

Zpřesnění řešení se předpokládá v navazujícím stupni projektové dokumentace.

REKAPITULACE BILANCE ZÁMĚRU

| LOKALITA      | ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2) | HRUBÁ UŽITNÁ PLOCHA NÁVRHU (m2) | POČET BJ/ LŮŽEK | POČET OSOB | POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ | POZNÁMKA    |
|---------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------|------------|-------------------------|-------------|
| ETAPA 01      | 3187,68                      | 4799,65                         | 62              | 113        | 60                      | PLOCHA Z112 |
| ETAPA 02      | 7636,86                      | 11553,81                        | 189             | 268        | 162                     | PLOCHA R7   |
| <b>CELKEM</b> | <b>10824,54</b>              | <b>16353,46</b>                 | <b>251</b>      | <b>381</b> | <b>222</b>              |             |

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 | STATICÁ DOPRAVA NÁVRH | POČET ZAMĚSTNANCŮ | POZNÁMKA                              |
|--------|---------------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------|-----------------|---|-----------|------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
|        |                                 |               |                               | 1NP                                 | POČET BJ/ PATRO | 2NP    | POČET BJ/ PATRO |   |           |            |                       |                   |                                       |
| 01     | OBČANSKÁ VYBAVENOST             | 2             | 200                           | 200                                 |                 | 200    |                 | 400                                       |           | 12         | 10                    | 8                 | ORDINACE, REHABILITACE                |
| 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                    | 1                 |                                       |
| 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                    | 1                 |                                       |
| 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         |                       | 1                 |                                       |
|        | <b>CELKOVÁ BILANCE ETAPA 01</b> |               | <b>3187,68</b>                |                                     |                 |        |                 | <b>4799,65</b>                            | <b>62</b> | <b>102</b> | <b>58</b>             | <b>11</b>         |                                       |

**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/ LŮŽEK | POČET OSOB      | POČET ZAMĚSTNANCŮ V 1. SMĚNĚ | STATICKÁ DOPRAVA NÁVRH | POZNÁMKA  |            |
|--------|--|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|---------|-----------------|---|-----------------|-----------------|------------------------------|------------------------|-----------|------------|
|        |  |               |                               |                                     | POČET BJ/ PATRO | 2NP     | POČET BJ/ PATRO |   |                 |                 |                              |                        |           | 3NP        |
|        |  |               |                               |                                     | 1NP             |         |                 |   |                 |                 |                              |                        |           |            |
| 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                            | 1                      | 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 = DŮM SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM A OBČANSKÁ VYBAVENOST | 2             | 1573,1                        | 1568                                | 30              | 715     | 30              |   |                 | 2283            | 60                           | 60                     | 20        | 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               |                              |                        |           |            |
|        | <b>CELKOVÁ BILANCE ETAPA 02</b>                                      |               | <b>7636,86</b>                | 7059,59                             |                 | 3893,37 |                 | 600,85                                    |                 | <b>11553,81</b> | <b>189</b>                   | <b>243</b>             | <b>25</b> | <b>159</b> |

**VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

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 zeď 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 cpozice 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 prostorách areálu (nikoli do ploch veřejných prostranství) v dílčích místech nerespektuje striktně ustoupení o 2 m. 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 ÚPD**

| LOKALITA      | PLOCHA DLE ÚPD (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 %   |

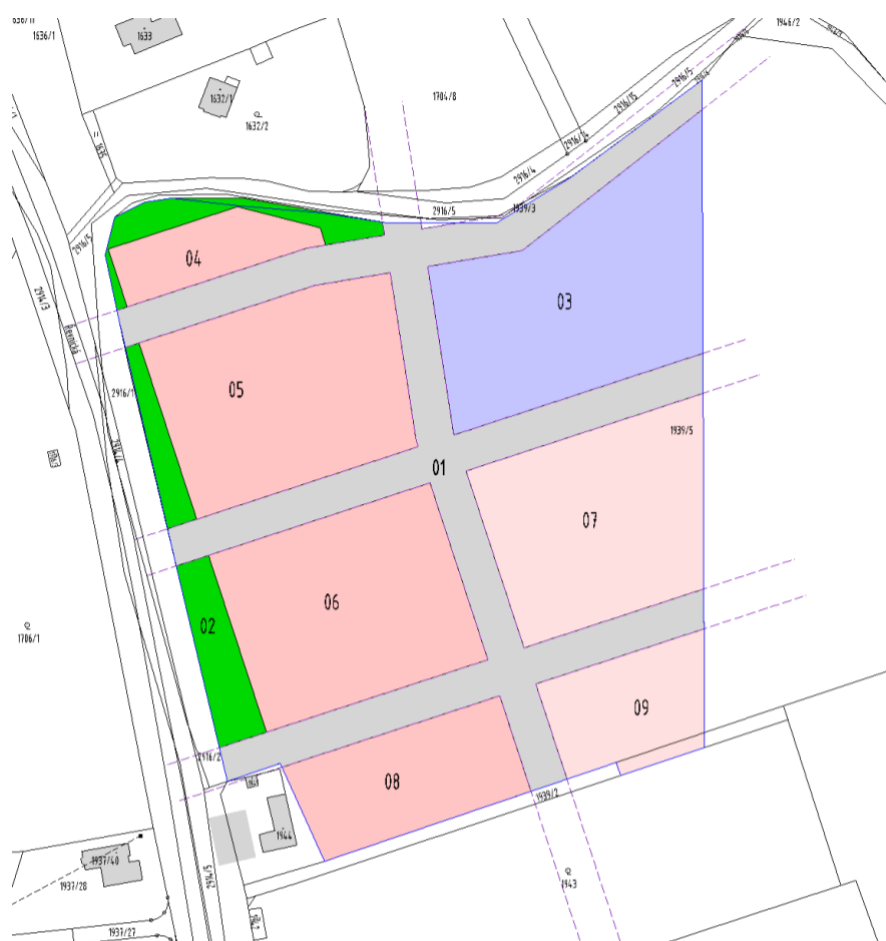
Navržená zástavba splňuje podmínky územního plánu pro plochu Z112 s ohledem na koeficienty zastavěnosti, zpevněných plocha zeleně.

## 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 navržen 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.

Schema členění plochy R07 1



| Vyhodnocení návrhu ETAPA 2 – PLOCHA R07 dle UPD |                                  |   |                      |                                   |                   |                                 |          |
|---|----------------------------------|---|----------------------|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|----------|
| LOKALITA  | PLOCHA DLE UPD (m <sup>2</sup> ) | ZASTAVĚNÁ PLOCHA NÁVRHU (m <sup>2</sup> ) | KOEF. ZASTAVĚNOSTI % | PLOCHA ZPEVNĚNÁ (m <sup>2</sup> ) | % ZPEVNĚNÉ PLOCHY | PLOCHA ZELENĚ (m <sup>2</sup> ) | % ZELENĚ |
| ETAPA 02/R7                                     | 32663                            | 7637                                      | 23,4 %               | 2728                              | 8,4 %             | 14755                           | 45,2 %   |

| LEGENDA DÍLČÍCH PLOCH V RÁMCI R7 |                                 |                          |  |  |                                    |  |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|--|------------------------------------|--|
| OZN.                             | NÁZEV PLOCHY                    | PLOCHA [m <sup>2</sup> ] | PŘEDPOKLÁDANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ  | LIMITY   | ZASTAVĚNÁ PLOCHA [m <sup>2</sup> ] | POZNÁMKA   |
| 01                               | PLOCHA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ   | 7 951                    | KOMUNIKACE CHODNÍKY, ZELENĚ, TRASY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, PRVKY DROBNÉ ARCHITEKTURY   |  |                                    |  |
| 02                               | PLOCHA ZELENĚ                   | 1 811                    | ODSTUPOVÁ PLOCHA ZELENĚ - NAVAZUJE NA STÁVAJÍCÍ PLOCHU ZELENĚ DEFINOVANOU V ÚPD - SOUKROMÁ/ VEŘEJNÁ ZELENĚ, 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, ZELENĚ   | 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, ZELENĚ SOUKROMÁ, ZELENĚ POLOSOUKROMÁ, ZELENĚ 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,<br>BYDLENÍ SPEC.<br>URČENÍ    | 4 320         | OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB, KOMUNITNÍHO MÍSTA KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELENĚ SOUKROMÁ, ZELENĚ POLOSOUKROMÁ, ZELENĚ 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,<br>BYDLENÍ SPEC.<br>URČENÍ II | 4 066         | OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELENĚ SOUKROMÁ, ZELENĚ 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,<br>BYDLENÍ SPEC.<br>URČENÍ    | 2 265         | OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY VČETNĚ DOPLŇKOVÝCH SLUŽEB, KOMUNITNÍHO MÍSTA KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELENĚ SOUKROMÁ, ZELENĚ POLOSOUKROMÁ, ZELENĚ 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          | PŘEDPOKLAD CHARAKTER BYDLENÍ 1x BYTOVÝ DŮM (2+ 3.USTOUPENÉ PODLAŽÍ), 2x REZIDENCE (1+ 2.USTOUPENÉ PODLAŽÍ) + KOMUNITNÍ PROSTOR + KOMUNITNÍ ZAHRADA   |
| 09                | OB_SLUŽBY,<br>BYDLENÍ SPEC.<br>URČENÍ II | 1 720         | OBČANSKÁ VYBAVENOST - BYTY SPECIELNÍHO URČENÍ PRO SENIORY KOMUNIKACE, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA, ZELENĚ SOUKROMÁ, ZELENĚ 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 |  | <b>32 776</b> |   |  | <b>9 205</b> | <b>28%</b>   |

## DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Území je dnes napojeno historickou, částečně zpevněnou, cestou z prostoru Řevnické ulice, která prochází v severní třetině řešené plochy. Řevnická ulice je stávající místní obslužnou a účelovou komunikací. Územním plánem je dále popisována jako rekreační účelová cesta v krajině využitelná pro cyklostezku. Dále územní plán počítá pro řešené území se stávajícím napojením a rezervuje pro toto napojení plochu DS. Řevnickou ulici tvoří místní obslužná asfaltová komunikace o šířce cca 3,8 - 4,5 m, která je vedena na výrazném terénním náspu a je obklopena vzrostlými stromy.

Návrh předkládá jednoduchou osnovu uličních veřejných prostranství, které jsou napojeny na Řevnickou ulici ve dvou místech. Jako první je navržen sjezd v místě pod připojením stávající cesty, v horní části území. Druhé napojení je navrženo v dolní části území – nad objektem vodárny. Základní dopravní skelet těchto vrstevnicových cest je propojen středovou komunikací. Takto vzniklý okruh je navržen v průjezdné šíři 6,0 m jako obousměrná komunikace a předpokládá zajištění autobusu pro který je v horní části území navržena zastávka. Přesné řešení zastávky s ohledem na poloměry zatáčení apod. se předpokládá v dalším stupni projektové dokumentace s ohledem na přesné parametry uvažovaného vozidla. V místě horní cesty je navrženo prodloužení jako náhrada/přeložení za stávající polní cestu, která je navrženu výstavbou přerušena. Prodloužení je dále obousměrné v šíři 5,5 m. Z páteřního dopravního skeletu území se dále odpojují komunikace, které obsluhují jednotlivé stavební objekty, jsou řešeny jako slepé a ukončené obratištěm. Komunikace v jižní části území jsou řešeny s ohledem na možné budoucí napojení dalších okolních pozemků. 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 12–25 m dle konkrétního řešení.

Napojení na ulici Řevnickou – zejména v horní části bude vyžadovat vytvoření zemního tělesa, které umožní napojení komunikace pod max. sklonem 10 %. Návrh předpokládá s rekonstrukcí ulice Řevnické mezi napojeními a stabilizací šíře komunikace na 4,0 m, v polovině mezi napojeními bude provedeno lokální rozšíření – výhybna na šířku 6,0 m v délce 15,0 m.

Křížení komunikací v areálu je navrženo běžnou pravouhloú čtyřramennou křižovatkou. Je předpokládáno, že celý areál bude řešený jako ZÓNA 30 se zklidněným dopravním provozem. Zpomalovací prahy či jiná podobná opatření nejsou uvažována. Materiálově je pojížděná komunikace uvažovaná jako asfaltová s přídlažbou z žulových kostek.

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 58P pro 1. etapu a 159P pro 2. etapu. V návrhu je počítáno s vyšším počtem stání pro potřeby invalidních osob, než určuje vyhláška. Parkovací stání jsou uvažována jako dlážděná vegetační/ drenážní dlažbou.

Koncepce počítá s relativně velkým množstvím zpevněných ploch pro pěší. 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, zejména na severovýchodním okraji lokality. Materiálově jsou chodníky uvažované jako dlážděné, procházkové pěšiny jsou uvažované jako mlatové.

V Olomouci dne 17.01.2022

ing. arch. Alice Michálková