

Komise pro územní plánování a rozvoj města

Mníšek pod Brdy

Zápis ze zasedání komise pro územní plánování a rozvoj města dne 25.3.2026

Termín: středa 25.3.2026 v 18.30

Místo: zasedací místnost MÚ Mníšek pod Brdy

Přítomni: Aleš Krákora, Jan Kašpar, Jiří Zápál, Magdalena Davis, Václav Jetel, *Josef Tlustý architekt města*

Program jednání:

1. Projekt Rezidence Pražská
2. Projekt dešťové kanalizace Mníšek pod Brdy I. etapa
3. Studie rekonstrukce zdravotního střediska
4. Řešení vod Mníšek Krajinohled a Nabídka adaptační strategie
5. Územní studie dle ÚP – výběr k doporučení pro zpracování
6. Technický předpis pro oplocení (Řevnice)

Průběh a obsah jednání:

1. Projekt Rezidence Pražská

Závěr k bodu 1:

Dle dostupné informace není původní Územní rozhodnutí v platnosti. Propadlo. Nutno ještě ověřit. V případě že bude nová žádost o ÚR, pak se jedná o nový projekt a bude vyžadovat nové stanovisko města. Původní projekt byl pozměněn a tudíž nové stanovisko. Doporučení architekta města toto ověřit u právníka města, aby byla právní jistota, že původní stanovisko města není pro tento projekt platné.

- A. Komise potvrzuje stanovisko architekta města Ing. arch Josefa Tlustého z 6.3.2026. (odbor OSMI má k dispozici)
- B. Doplňující informace z komise
 - a. Projekt není v souladu s územním plánem:
 - Objekt je vyšší než připouští regulativy ÚP pro dané území – není to nároží ve smyslu ÚP, kde by byl vyšší objekt možný
 - Objekt je na vstupu do hlavní části města – kde nebude pokračovat zástavba ve směru před loukou Pivovárkou. Proto je objekt dominantní pro dané místo. Nutné je, aby byl architektonicky hodnotný.
 - Území, ve kterém je objekt navržen, je „Smíšené obytné území“. Ani v tomto není v souladu s ÚP. Množství bytů (23) je ve velkém nepoměru ke

komerčním plochám. Projekt je navrhuje pouze symbolicky (kancelář). Z uvedeného vyplývá, že je objekt navržen téměř čistě jako „Bytový dům“. (Pozn. Počet bytů odpovídá bytovým domům na sídlištích v Mníšku. Např.: na Sídlišti pod Skalkou je v domech max. 12 bytů o výměře cca 54 m². Počet bytů v navrhovaném objektu je cca dvojnásobný).

- Proto, aby objekt splňoval definici ÚP „Smíšené obytné území“, musí obsahovat více komerčních prostor ve vztahu k počtu bytů.

Doporučení Komise:

Požadovat úpravu projektu:

- a. Snížení objektu a uvedení projektu do souladu s ÚP (definice výšky je stanovena v ÚP).
- b. Požadovat Komerční prostory v suterénu ve směru do ulice Pražská v celé délce s výlohami do ulice. (Podobně jako je tomu u objektu Pasáž Pražská - Lékárna, Fitness-centrum, ordinace atd.)
- c. Požadovat dostatek parkovacích míst. Některá města požadují více parkovacích míst (stanovených koeficientem města) než je doporučení stavebními předpisy. Tato možnost není v rozporu se zákonem, naopak ji připouští a některá města toto již využívají.
- d. Požadované komerční prostory v suterénu mají normově vyšší výšku prostor než byty. Tato úprava by měla za následek zvýšení objektu. Tak, aby objekt splnil podmínku výšky dle ÚP, je navrženo snížení o horní patro, tak aby byly splněny podmínky výšky a parametry pro Smíšené obytné území.
- e. Na základě Zásad města o výstavbě investorů ve městě vyžadovat uzavření Plánovací smlouvy. Pro ni vzít v potaz i možné přidělené kapacity spotřeby pitné vody – napojení na vodovod a kanalizaci. (V době první žádosti nebyly ještě zásady v platnosti).
- f. Posoudit, zda projekt nevyžaduje úpravy na infrastrukturu města – případné vyvolané investice pro investora.

Doporučení: možnost dohody s investorem o převodu dolních komerčních prostor na město (vazby poplatky x majetkový převod komerčních prostor).

Poznámka: objekt naplňuje znaky jednoduché komerční výstavby menších bytů bez ohledu na místo a maximální finanční efektivitu z prodeje bytů.

2. Projekt dešťové kanalizace Mníšek pod Brdy I. etapa

- Komise nemá námitky k projektu dešťové kanalizace ve smyslu odvodňovaných území a návrhu tras. Pouze dává námět na zvážení – umístit retenci na pozemek až za nájedem na D4. Nikoliv na pozemku hned za Objektu Pepco a DM.
- Komise doporučuje ve spolupráci s investorem oprav průtahu městem řešit úpravy šířky chodníků v rizikových místech, kde je chodník úzký (cca 80 -100 cm). Jedná se zejména o místa v ulici Pražská a nad MÚ (u Žezulků).

3. Studie rekonstrukce zdravotního střediska

Komisi byla představena studie úprav objektů zdravotního střediska Komenského 886. Po diskusi nad studií vyplynul následný závěr komise:

- Návrh atypické střechy nezapadá do charakteru okolní zástavby
- Návrh střechy (vlna pro efekt) – příliš drahé řešení vzhledem k efektu a provozu a údržbě
- Architekt návrhu musí zdůvodnit atypické řešení střechy
- Zvážit dopracování projektu o rozšíření parkovacích ploch ve smyslu úpravy stávajících parkovacích ploch a zeleně. Nemusí být na úkor zeleně, ale zvážení například úprav chodníků podél objektů a oddělovací zeleně od parkovacích míst (parkování ve dvou kolmých stáních).

4. Řešení vod Mníšek Krajinohled a Nabídka adaptační strategie

Komise konstatuje, že materiál řešení vod Mníšek pod Brdy je obsahově velmi dobře zpracován a popisuje široké území do velké podrobnosti.

- Komise doporučuje následně stupně navazující na studii zadat ideálně zpracovateli této studie a to z důvodu velmi detailním znalostem území.
- Komise doporučuje použít výstupy ze studie jako podklady pro přípravu a zpracování Změn územního plánu č. 2, nebo jakýchkoliv dalších materiálů územně plánovací dokumentace.
- Dále doporučuje Radě města stanovit si priority pro realizaci jednotlivých opatření navržených ve studii.

5. Územní studie dle ÚP – výběr k doporučení pro zpracování

Na základě diskuse při přípravě podkladů pro veřejné projednání změn ÚP 1 B1 komise navrhuje Radě města zadat zpracování územních studií v lokalitách:

- A. k.ú. Stříbrná Lhota
 - a. lokalita Z 08
 - b. lokalita Z 106
- B. k.ú. Mníšek pod Brdy
 - a. Lokalita X 2 a P 19 – dokončit zápis zpracované studie do seznamu studií
 - b. Lokalita X 4 a okolí u svazkové školy + sjezd z D4 - zadat zpracování ideových studií dle již připravených návrhů.
- C. Ostatní lokality není třeba nyní zpracovávat. V uvažovaných změnách ÚP č. 2 řešit lokality zadáním podmínky územních studií a hlavně zanesením podmínky uzavření plánovacích smluv.

Termín příštího jednání komise 29.4.2026 v 18.30