

# ZAHRADY PAVLOV

Ing. arch.  
Marek  
Janatka

Digitálně podepsal  
Ing. arch. Marek  
Janatka  
Datum: 2025.12.16  
10:02:17 +01'00'

ÚZEMNÍ STUDIE US1

**VISIO**

ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ STUDIO

DATUM SCHVÁLENÍ MOŽNOSTI VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Michal  
Vršecký

Digitálně  
podepsal Michal  
Vršecký  
Datum:  
2025.12.16  
12:46:15 +01'00'

ÚDAJE O ZÁSTUPCI POŘIZOVATELE  
**ING. MICHAL VRŠECKÝ**

ÚDAJE O POŘIZOVATELI  
**OBCENÍ ÚŘAD PAVLOV**  
**LIDICKÁ 65, 273 51 PAVLOV**

září 2025  
ČISTOPIS



OBSAH

|   |                 |                                                      |                                            |      |                                                                |                         |                            |    |
|---|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----|
| A | ZÁKLADNÍ ÚDAJE  |                                                      | 3                                          | F    | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ                                           |                         | 35                         |    |
|   | A.1.            | IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE                                  | 4                                          |      | F.1.                                                           | ULIČNÍ PROSTOR          | 37                         |    |
|   | A.2.            | PODKLADY                                             | 4                                          |      | F.2.                                                           | PLOCHY ZELENĚ           | 38                         |    |
|   | A.3.            | ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ                        | 4                                          |      | F.3.                                                           | VODNÍ PRVKY             | 38                         |    |
|   | A.4.            | CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE                                   | 5                                          |      | F.4.                                                           | PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY | 39                         |    |
|   | A.5.            | POŽADAVKY OBSAHU                                     | 5                                          |      | F.5-                                                           | SADOVÉ ÚPRAVY           | 41                         |    |
| B | ANALÝZA         |                                                      | 7                                          | G    | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA                                       |                         | 43                         |    |
|   | B.1.            | KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH           | 8                                          |      | G.1.                                                           | PRINCIPY ŘEŠENÍ TI      | 44                         |    |
|   |                 | B.1.1.                                               | MATEŘSKÁ ŠKOLA                             |      | 8                                                              | G.2.                    | MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA | 45 |
|   |                 | B.1.2.                                               | ZÁKLADNÍ ŠKOLA                             |      | 10                                                             |                         |                            |    |
|   |                 | B.1.3.                                               | ZAŘÍZENÍ SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A PÉČE O RODINY | 11   | H                                                              | ETAPIZACE               |                            | 47 |
|   |                 | B.1.4.                                               | ALZHEIMER CENTRUM                          | 12   |                                                                | H.1.                    | PRVNÍ ETAPA                | 48 |
|   | B.2.            | ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP                      | 14                                         | H.1. |                                                                | NAVAZUJÍCÍ ETAPY        | 48                         |    |
|   | B.3.            | VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ | 16                                         | I    |                                                                | PŘÍLOHY                 |                            | 49 |
|   |                 |                                                      | I.1.                                       |      | VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ | 50                      |                            |    |
|   |                 |                                                      | I.2.                                       |      | PROTOKOL ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE                   | 52                      |                            |    |
|   |                 |                                                      |                                            |      |                                                                |                         |                            |    |
| C | CHARAKTER ÚZEMÍ |                                                      | 19                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | C.1.            | ŠIRŠÍ VZTAHY                                         | 20                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | C.2.            | VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY                               | 21                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | C.3.            | CHARAKTER ÚZEMÍ                                      | 22                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
| D | NÁVRH           |                                                      | 23                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | D.1.            | KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY                              | 24                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | D.2.            | KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ                                     | 26                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | D.2.            | ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ                  | 27                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
| E | DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ |                                                      | 29                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | E.1.            | DOPRAVNÍ SCHÉMA                                      | 30                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | E.2.            | MOTOROVÁ DOPRAVA                                     | 31                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | E.3.            | CYKLISTICKÁ DOPRAVA                                  | 32                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | E.4.            | DOPRAVA V KLIDU                                      | 32                                         |      |                                                                |                         |                            |    |
|   | E.5.            | ŘEŠENÍ HLUKU                                         | 33                                         |      |                                                                |                         |                            |    |

# A

|      |                               |   |
|------|-------------------------------|---|
| A.1. | IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE           | 4 |
| A.2. | PODKLADY                      | 4 |
| A.3. | ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ | 4 |
| A.4. | CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE            | 5 |
| A.5. | POŽADAVKY OBSAHU              | 5 |

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

# A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

|                   |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název:            | ÚZEMNÍ STUDIE PAVLOV - US1                                                                                                                                                                                                  |
| Objednavatel:     | <b>Obec Pavlov</b><br>Lidická 65, 273 51 Pavlov<br>Zastoupena starostou obce Josefem Kozlem                                                                                                                                 |
| Zpracovatel:      | <b>VISIO, spol. s r.o.</b><br>se sídlem Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč<br>zastoupena Ing. arch. Markem Janatkou, Ph.D., jednatelem<br> |
| Autorský tým:     | Ing. arch. Marek Janátka, Ph.D.<br>Ing. Tereza Pazourková<br>Ing. Michaela Kaffková                                                                                                                                         |
| Spolupráce:       | Ing. arch. Tomáš Chroust<br>Ing. Ondřej Maroušek                                                                                                                                                                            |
| Datum zpracování: | září 2025                                                                                                                                                                                                                   |

# A.2. PODKLADY

Územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Pavlov [účinnost od 13. 6. 2023]

Územně plánovací podklady:

- Architektonická studie „NOVÝ PAVLOV“ [zpracovatel: VISIO, spol. s r.o.]
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje [úplné znění po vydání aktualizací č.1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. – červen 2025]
- Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Kladno [6. úplná aktualizace 2024]

Další použité dokumentace a koncepce:

- Hustota a ekonomika měst [ČVUT- Masarykův ústav vyšších studií; IPR Praha; Pavel Hnilička Architekti, s.r.o. 2018]
- Standardy aktivní mobility v Praze [Mott MacDonald CZ, spol. s r.o.; Vojtěch Novotný mobility consultancy & advisory 2022]
- Voda ve městě - Metodika pro hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na zelenou infrastrukturu [ČVUT UCEEB, UJEP IEEP 2021]
- Manuál tvorby veřejných prostranství hl. m. Prahy [Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2014]
- Návrh Strategie rozvoje veřejných prostranství hl. m. Prahy [Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy 2014]

Ostatní podklady

- Digitální technická mapa Hl. m. Prahy a Středočeského kraje – průběh inženýrských sítí v dané lokalitě
- Aktuální mapa majetkoprávních vztahů řešeného území [Geoportál ČUZK]
- Výškopis a 3D model morfologie území [Geoportál ČUZK]
- České technické normy

# A.3. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ

Textová část územní studie je zpracována formou portfolia s celkovým počtem 55 listů [včetně vložených výkresů].

Grafická část je zpracována formou portfolia obsahující následující výkresy:

- Výkres širších vztahů
- Hlavní výkres
- Ideový výkres
- Výkres řešení dopravní infrastruktury
- Výkres řešení technické infrastruktury
- Schéma zeleně
- Výkres limitů



# A.4. CÍLE ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem územní studie je vytvořit komplexní urbanistický návrh využití lokality, který respektuje charakter obce Pavlov a krajinný ráz lokality. Územní studie se snaží identifikovat a ověřit možnosti optimálního využití konkrétního území s ohledem na zlepšení dopravní situace, zachování ekologické stability a podporu sociálního a ekonomického rozvoje. Územní studie bude sloužit jako rámec pro rozhodování v oblasti urbanistického plánování a bude obsahovat konkrétní návrhy a doporučení týkající se rozvoje infrastruktury, bydlení, občanské vybavenosti, zeleně a dalších klíčových aspektů.

Cílem územní studie je také prověřit plánované záměry v území a ověřit aktuálnost stávajících ploch podle platného Územního plánu, s ohledem na současný rozvoj obce a její koncepci. Na základě aktuálních informací o území a jeho bezprostředním okolí studie reviduje prostorové regulativy, podrobně definuje funkční plochu/plochy, aktualizuje řešení dopravní a technické infrastruktury a dále stanoví etapizaci výstavby v území.

# A.5. POŽADAVKY OBSAHU

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu, v souladu s platnými právními předpisy a s ohledem na požadavky platných norem.

## a) Podrobnost řešení územní studie

V řešení územní studie není požadováno zpracování doplňujících průzkumů a rozborů.

Základním požadavkem je respektování platného územního plánu Pavlov, daného funkčního využití a prostorového uspořádání zastavitelné plochy Z18 a podmínek pro pořízení územní studie stanovené v platném územním plánu [kap. L textové části ÚP].

Územní studie bude zpracována jako podrobný materiál, který bude stanovovat prostorové uspořádání a funkční využití území, vyhodnotí současný stav řešeného území a vymezí jeho hranice.

Z pohledu míry zpracovaného detailu bude územní studie řešit uspořádání plochy Z18, kapacitní a prostorové požadavky staveb občanského vybavení, koncepci návrhu zástavby - základní rozvržení zón a její architektonicko - urbanistické řešení, cestní síť a rozmístění veřejných prostranství, parcelaci území, koncepci zeleně a případných vodních prvků, Územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy Z18.

Dále územní studie stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb – viz kapitola d.) Požadavky na využití a prostorové uspořádání řešeného území.

Územní studie bude obsahovat i podrobný návrh řešení dopravní a technické infrastruktury a dopravního napojení. Bude dbáno na ochranu a zachování krajinného rázu a charakteru sídla.

Územní studie poskytne podklad pro provedení akustické studie [k doložení splnění hygienických limitů pro hluk], která bude zpracována v dalších stupních dokumentace, a bude tak předcházet realizaci výstavby v ploše.

## b) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Územní studie stanoví podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Budou respektovány limity využití území – ochranná pásma stávající technické infrastruktury, dopravní infrastruktury a hodnoty v území.

## c) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Územní studie bude obsahovat podrobný, návrh řešení dopravní a technické infrastruktury, včetně dopravy v klidu.

### Dopravní infrastruktura

Územní studie navrhne systém dopravní obsluhy řešeného území včetně dopravy v klidu a navrhne prostupnost území pro chodce a cyklisty v návaznosti na stávající dopravní systém a strukturu zástavby obce Pavlov.

Územní studie navrhne dopravní koncepci rozvojového území lokality Z18 a navazující lokality Z19, která zajistí funkční, společenskou i dopravní orientaci celého území směrem k centrální části řešeného území.

V rámci územní studie vyhodnotit možnosti dopravního napojení zastavitelných ploch Z18 a Z19 na stávající silniční síť, konkrétně komunikaci III/0067, s důrazem na zajištění kontinuity a provázanosti s regionální dopravní infrastrukturou.

Provéřít možnosti vedení kapacitně vyhovujícího obchvatu s cílem odklonění tranzitní dopravy z intravilánů přilehlých obcí a zajištění efektivní a bezkolizní dopravní obsluhy řešeného území.

Lokalizovat nové plochy pro místní komunikace, které budou projektovány podle ČSN 73 6110 - projektování místních komunikací tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Provéřít možnost řešení vnitřní komunikační infrastruktury v návaznosti na celkovou urbanistickou koncepci rozvojové lokality Z18 a navazující lokality Z19. Vnitřní dopravní síť bude koncipována jako hierarchicky uspořádaný a přehledně strukturovaný systém komunikací, s důrazem na funkční separaci jednotlivých druhů dopravy a zajištění bezpečných podmínek pro jejich souběžné užívání.

Provéřít možnost vymezení hlavní příjezdové komunikace, která bude procházet řešeným územím a plnit funkci kapacitní páteřní dopravní tepny, zajišťující propojení jednotlivých urbanistických celků Z18 a Z19 s přilehlými obcemi a navrhovaným obchvatem.

Provéřít možnost umístění multimodálního dopravní terminálu v řešeném území, který zajistí prostor pro parkování, přestup na veřejnou dopravu a odbavení návštěvníků.

Územní studie prověří a provede výpočet celkové průměrné denní dopravní zátěže v rámci první etapy územní studie, tj. s ohledem na navrhovanou zástavbu Alzheimer centra a jeho kapacity.

Územní studie prověří vedení stezky pro cyklisty podél silnice č. III/0067.

Provéřít umístění 2 parkovacích stání v případě rodinného domu s jedním bytem a 4 parkovacích stání v případě rodinného domu se dvěma byty. Cílem je zachování kvality veřejného prostoru včetně předcházení jeho zatěžování živelným parkováním a eliminace konfliktních situací na místních komunikacích.

Územní studie stanoví počet a typ parkovacích stání v rámci první etapy územní studie pro potřeby Alzheimer centra v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

### Technická infrastruktura

Územní studie navrhne systém technické infrastruktury, který zajistí kapacitně a provozně vyhovující napojení řešeného území na stávající veřejnou technickou infrastrukturu obce, včetně vodovodní sítě, splaškové a dešťové kanalizace, energetických a plynových rozvodů. Vodovodní síť řešeného území bude navržena jako rozšíření stávajících obecních hlavních řadů, a to tak, aby plně zabezpečila potřeby budoucí obytné zástavby, občanské vybavenosti i dalších funkčních ploch.

Územní studie prověří možnost likvidace splaškových odpadních vod jejich svedením novými kanalizačními stokami napojenými na stávající veřejnou kanalizaci a novou kanalizaci v základních parametrech potřebných pro posouzení možností využití řešeného území navrhne. V případě, že kapacita stávající veřejné kanalizace napojení plochy neumožní, územní studie prověří a navrhne možnost jiného způsobu řešení likvidace splaškových odpadních vod v souladu s územním plánem a v souladu s platnými předpisy na úseku vodního hospodářství.

Územní studie prověří i jiný druh odkanalizování než pouze na ČOV v Hostouni

Při koordinaci jednotlivých sítí musí být zohledněno ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle vodního zákona.



Územní studie prověří možnost zásobování zastavitelné plochy Z18 zemním plynem novým plynovodem napojeným na stávající plynovody.

Návrh energetické koncepce bude předem konzultován se správcem sítí, aby byl dohodnut případný rozsah úprav distribuční sítě, podmiňující připojení uvažovaných rozvojových lokalit a řešeny případné přeložky sítí pro uvolnění zájmových území.

Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejblíže předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.

Územní studie prověří možnost likvidace srážkových vod z nově navržených komunikací vsakem, a pokud na základě tohoto prověření nebude likvidace srážkových vod vsakem možná, navrhne jiné řešení. Územní studie prověří možnost likvidace srážkových vod v plochách zástavby vsakem na pozemcích jednotlivých staveb, a pokud na základě tohoto prověření nebude likvidace srážkových vod vsakem možná, navrhne jiné řešení.

**Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství vymezená v rámci návrhu budou splňovat požadavek vyplývající z § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tedy budou vymezeny o výměře nejméně 5 % navrhované plochy.

Územní studie prověří prostorové a funkční vymezení centrálního náměstí jako klíčového urbanistického prvku navrhované zástavby. Cílem je definovat plochu, která bude plnit roli přirozeného centra komunitního života, s důrazem na pobytovou kvalitu, dostupnost a urbanistickou čitelnost.

V rámci územní studie bude zpracován i projekt sadových úprav pro lokality, minimálně 30 % území bude tvořeno i zelení s keřovým a stromovým patrem.

Lokalita bude průchozí jako celek, nelze ji celou oplotit, pouze případné prvky pro sport.

**Občanské vybavení**

Územní studie přesněji specifikuje objekty občanské vybavenosti s cílem minimalizace vyvolané dopravy.

Alespoň 1 % celkového součtu hrubé podlažní plochy objektů bude vyhrazeno pro občanské vybavení; alespoň 1 % celkové výměry plochy bude vyhrazeno pro veřejnou sportovní občanskou vybavenost; splnění tohoto požadavku bude posuzováno pro celou plochu jako celek bez ohledu na etapizaci.

**d.) Požadavky na využití a prostorové uspořádání řešeného území**

Územní studie prověří a navrhne podrobné urbanistické uspořádání zastavitelné plochy Z18, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích.

Územní studie prověří a navrhne podrobné podmínky pro umístění a prostorového uspořádání staveb, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, výměry pozemků, způsob oplocení pozemků).

Cílem je vytvořit obytné území s přirozenou strukturou, které umožní rozmanité formy bydlení a přirozené sousedské vztahy, zároveň však nabídne dostupnou občanskou vybavenost a kvalitní rekreační prostředí. Zástavba bude navržena s důrazem na přehlednou a logickou orientaci veřejných a poloveřejných prostor a vytváření přirozených klastrů domů sdílející společné prostory, zelené dvory, menší náměstí nebo klidové zóny.

Územní studie prověří prostorové a funkční možnosti pro integraci kompaktní struktury občanské vybavenosti, se zvláštním důrazem na zařízení zdravotnického charakteru a objekty poskytující služby, a to v centrální poloze řešeného území.

Jižní a jihozápadní segment území bude prověřen jako zóna s nižší intenzitou zástavění, určená převážně pro individuální bydlení v rodinných domech, a to jak ve formě samostatně stojících staveb, tak v uspořádání řadové zástavby.

Severozápadní segment území bude prověřen jako zóna pro občanskou vybavenost, včetně sportovní infrastruktury.

Územní studie bude respektovat podmínky funkčního využití zastavitelné plochy Z18 – SM.1 – smíšené obytné městské a navazující

zastavitelné plochy Z19 – SM.2 – smíšené obytné městské uvedené v kap. F textové části územního plánu Pavlov.

Dále budou dodrženy následující podmínky prostorového uspořádání platného územního plánu Pavlov stanovené pro plochy SM1 a SM2:

- u lokalit umístěvaných v blízkosti zdrojů hluku musí být v navazujících stavebních řízení prokázáno splnění hygienických limitů pro hluk.
- koeficient zeleně [KZ] = 0,50; počítán z celé plochy SM.1/SM.2, minimální koeficient zeleně [KZ] = 0,35 pro jednotlivé stavební pozemky (nebo soubory stavebních pozemků) při zachování [KZ]= 0,50 pro celou plochu SM.1/SM.2
- výšková úroveň zástavby se směrem k okraji sídla musí postupně snižovat alespoň na úroveň dvou nadzemních podlaží po obvodu plochy, a to v částech, které navazují na nezastavěné území.

Dále budou respektovány následující podmínky pro pořízení územní studie platného územního plánu Pavlov stanovené pro plochy SM1 a SM2 (jedná se o Podmínky pro prostorové uspořádání rodinných domů a jejich architektonické řešení (viz strana 42 ÚP Pavlov):

- Při řešení zástavby bude stanovena stavební čára pro vytvoření jednotné stavební linie.
- Územní plán stanovuje, že maximální podlažnost objektů je jedno nadzemní podlaží a podkroví, s možností vytvoření jednoho podzemního podlaží.
- Na stavebním pozemku nebudou prováděny násypy s cílem uměle zvýšit výškové uspořádání pozemku, přípustné jsou pouze takové terénní úpravy, které jsou vyvolány technickými potřebami odvodnění území, napojení na dopravní technickou infrastrukturu, bezbariérového přístupu a podobně.
- Úroveň 1. nadzemního podlaží objektu rodinného domu nebude výše než 50 cm od úrovně nejvyššího bodu okolního upraveného terénu měřeného v místě průmětu obvodové konstrukce objektu rodinného domu do upraveného terénu.
- Barevnost použitých materiálů bude vycházet z přírodních odstínů bez výrazné barevnosti a nepřirozené sytosti.

**d) Etapizace**

Stanovit etapizaci výstavby v ploše s cílem vyloučit tvorbu izolované zástavby bez dostatečného provázání s dříve zastavěnými plochami; v rámci etapizace bude rozhodnuto o nejvhodnějším postupu výstavby objektů občanského vybavení tak, aby nedošlo k průběžnému ani celkovému deficitu této infrastruktury, a to i z hlediska širších vztahů (nemohlo vlivem využití plochy dojít ke zřetelnému kapacitnímu nedostatku občanského vybavení v obci Pavlov nebo okolních obcích).

V rámci první etapy prověřit prostorové a funkční možnosti umístění specializovaného bytového zařízení pro osoby s Alzheimerovou chorobou, včetně jeho urbanistického a dopravního napojení na okolní struktury. Součástí této etapy bude rovněž návrh a etapizace realizace základní technické a dopravní infrastruktury jako předpokladu pro následný rozvoj řešeného území.



# B

|      |                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------|----|
| B.1. | KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH           | 8  |
|      | B.1.1. MATEŘSKÁ ŠKOLA                                | 8  |
|      | B.1.2. ZÁKLADNÍ ŠKOLA                                | 10 |
|      | B.1.3. ZAŘÍZENÍ SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A PÉČE O RODINY    | 11 |
|      | B.1.4. ALZHEIMER CENTRUM                             | 12 |
| B.2. | ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP                      | 16 |
| B.3. | VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ | 16 |

## ANALÝZA



# B.1. KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH

## B.1.1. MATEŘSKÁ ŠKOLA

### Kapacitní nároky:

§ 2 odst. 1 vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání

|    |                                        |
|----|----------------------------------------|
| a) | 1 třída ....15 dětí                    |
| b) | 2 třídy .... 12,5 dětí na 1 třídu      |
| c) | 3 třídy .... 16,33 dětí na 1 třídu     |
| d) | 4 třídy a více .... 18 dětí na 1 třídu |
|    | - max 1 třída do 24 dětí               |

- Zřízení mateřské školy se přitom s ohledem na průměrný počet 35 až 40 dětí předškolního věku na 1 000 obyvatel a s ohledem na minimální počet dětí v 1-třídní mateřské škole 15 dětí, vyplatí již od cca 400 obyvatel ve spádovém území mateřské školy. Ve venkovských obcích od velikostní kategorie 500 až 1 000 obyvatel je vhodné vždy zřídit mateřskou školu.

- Plocha dětského hřiště musí být minimálně: 4 m² na žáka  
V souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, nezastavěná plocha pozemku pro zařízení pro výchovu a vzdělávání a provozoven pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt a hry dětí předškolního věku, včetně travnaté plochy, musí činit nejméně 4 m² na 1 dítě.

- Nezastavěná plocha pozemku: 30 m² na žáka  
Pozemek mateřské školy musí být oplocen z důvodu ochrany zdraví a zajištění bezpečnosti dětí. Nad rámec výše uvedené vyhlášky, která stanoví toliko požadavek na minimální výměru venkovní plochy pro pobyt a hry dětí předškolního věku, se u mateřských škol počítá s 30 m² nezastavěné plochy pozemku na 1 dítě, u mateřských škol o velikosti do 60 dětí se požaduje nejméně 40 m² nezastavěné plochy pozemku mateřské školy na 1 dítě. Hřiště, které by mělo být navrženo pro každé oddělení mateřské školy zvlášť, má mít celkovou velikost 120 m² až 160 m². Kromě samostatných hřišť pro každé oddělení je vhodné zřídit společné hřiště o minimální celkové ploše 100 m².

### Prostorové nároky:

- Výška zástavby mateřských škol se obecně omezuje na maximálně 2 nadzemní podlaží.
- Pozemek mateřské školy má být rovinný nebo mírně svažitý, celodenně osluněný a oplocený bez přístupu obecné veřejnosti. Spád terénu má být nejvýše 10 % ke slunečné straně, k neslunečné straně by neměl sklon pozemku překročit 5 %. Nezastavěná část pozemku je obvykle členěna na hřiště, zahradu (které mají být osluněné), areálové komunikace a hospodářský (zásobovací) dvůr. Součástí nezastavěné části pozemku má být maximum zeleně poskytující ochranu proti prachu, nadměrnému oslunění a silnému větru.
- Zastavěná plocha nemá přesahovat čtvrtinu celkové plochy pozemku.

Podle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací (základní počet parkovacích stání) má být na celou mateřskou školu zřízeno na 5 dětí 1 parkovací stání, přičemž 90 % z těchto stání má být typu K+R na veřejné pozemní komunikaci mimo pozemek školy a 10 % má být pak dlouhodobých stání pro zaměstnance mateřské školy, na pozemku školy

### Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek

- Počet Ú. J./1000 obyvatel = cca 35 až 40 (stanoveno dle průměrného počtu dětí předškolního věku v celé ČR za léta 2006 až 2015).
- Na 1 Ú. J. připadá: 12 m² podlažní plochy, 35 m² pozemku.

### Nároky na území vyplývající z orientačních velikostí pozemků

Mateřská škola s 1 oddělením (20 dětí): cca 2 500 m².  
Mateřská škola se 2 odděleními (40 dětí): cca 3 500 m².  
Mateřská škola se 3 odděleními (60 dětí): cca 5 000 m².

| PLOCHY            | POZEMKY                                                  | USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU               | KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ -Kz |
|-------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Zařízení školství | <b>Pozemky mateřských a malotřídních základních škol</b> | <b>Mateřské a malotřídní základní školy</b>  | 0,2 - 0,3                |
|                   | <i>Plochy zastavěné 20-30%</i>                           | Objekty mateřské a malotřídní základní školy |                          |
|                   | <i>Plochy volné zpevněně 20%</i>                         | Obslužné komunikace, manipulační plochy      |                          |
|                   |                                                          | Případně odstavná stání a parkovací plochy   |                          |
|                   |                                                          | Hřiště                                       |                          |
|                   | Plochy volné nezpevněné 60-50%                           | Zeleň                                        |                          |

Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Funkční složky, C.4 Občanské vybavení  
(zveřejněno: 18. 12. 2020)



## Inspirativní stavby

### MŠ Mydlinky (Praha 12 - Modřany) [2023]

- rozloha pozemku 3 393 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha objektem: 860 m<sup>2</sup>
- kapacita: 112 dětí [4 třídy po 28 dětech]
- 2 podlaží [částečně zapuštěná do okolního terénu]
- kuchyně s varnou pro 160 jídel, učebna pro speciální výuku
- parkovací stání : 4 + 4 podélná



Zdroj: <https://www.praha12.cz/praha-12-slavnostne-otevrela-novou-materskou-skolku-mydlinky/d-99558>

<https://www.loxia.cz/m%C5%A1-mydlinky>

<https://msmydlinky.cz/>

### MŠ Donská (Vratislavice nad Nisou, Liberec) [2018]

- rozloha pozemku 3 894 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha objektem: 915 m<sup>2</sup>
- kapacita: 50 dětí [2 třídy]
- 2 podlaží
- kuchyně s výdejnou



Zdroj: <https://www.archiweb.cz/b/matrska-skola-nova-ruda>

<https://www.listecek.cz/ms-donska-o-nas>

### MŠ Albatros (Kbely) [2024]

- rozloha pozemku 3 899 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha objektem: 843 m<sup>2</sup>
- kapacita: cca 50 dětí [2 třídy]



Zdroj: <https://praha19.cz/informace-k-nove-materske-skole-albatros/>

### MŠ Loučeň (Městys Loučeň) [2024]

- rozloha pozemku: 3 620 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha objektem: 898 m<sup>2</sup>
- kapacita: 72 dětí
- půdorys přibližně s rozměry 30x35 metrů je rozdělen do čtyř vzájemně propojených dispozičních celků
- kanceláře vedení, sociální zařízení s technickými místnostmi, dvě kuchyně sloužící k výdeji jídel



Zdroj: <https://www.energy-benefit.cz/reference/novostavba-materske-skoly-loucen>



B.1.2. ZÁKLADNÍ ŠKOLA

Kapacitní nároky:

§ 4 vyhlášky č. 48/2005 Sb., o základním vzdělávání a některých náležitostech plnění povinné školní docházky

- Škola tvořená prvním stupněm
  - a) jednou třídou .... 10 žáků
  - b) dvěma třídami ... průměrně 12 žáků
  - c) třemi třídami ... průměr 14 žáků
  - d) čtyřmi a více ... průměr 15 žáků
- Škola tvořená třídami prvního a druhého stupně má nejnižší průměrný ve třídě 17 žáků a v případě školy, která má nejvýše 2 třídy v každém ročníku, 15 žáků
- Škola s jazykem národnostní menšiny tvořená pouze třídami prvního stupně má nejnižší počet žáků ve třídě v případě
  - a) školy tvořené jednou třídou 8 žáků
  - b) školy tvořené dvěma a více třídami průměrně 10 žáků.
- Škola s jazykem národnostní menšiny tvořená třídami prvního a druhého stupně má nejnižší průměrný počet žáků ve třídě 10 žáků - max 1 třída do 30 žáků

Prostorové nároky:

- Probíhá-li před školní budovou veřejná komunikace pro provoz silničních motorových vozidel, musí být průčelí budovy školy s učebnami od této komunikace vzdáleno minimálně 25 metrů.
- Výška zástavby základních škol se obecně omezuje na maximálně 3, výjimečně 4 nadzemní podlaží, prostory pro výuku 1. stupně přitom nemají být výše než v 2. nadzemním podlaží.
- ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací (základní počet parkovacích stání) má být na celou základní školu zřízeno na 5 žáků 1 parkovací stání, přičemž 80 % z těchto stání má být typu K+R na veřejné pozemní komunikaci mimo pozemek školy a 20 % má být pak dlouhodobých stání pro zaměstnance základní školy, na pozemku školy.
- Zelenková [2003] uvádí tyto orientační hodnoty plošné výměry pozemků základních škol podle jejich kapacity:
  - 9 tříd [270 žáků]: 18 500 m² [1,9 ha]
  - 18 tříd [540 žáků]: 24 000 m² [2,4 ha]
  - 27 tříd [810 žáků]: 28 300 m² [2,8 ha]

Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek

- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 110 - 136 žáků
- Na 1 Ú. J. připadá: 8,3 m² podlažní plochy, 40 m² pozemku u 27-třídní školy, 70 m² pozemku u 9-třídní školy.

Nároky na území vyplývající z orientačních velikostí pozemků

Základní škola s 9 třídami [270 žáků]: 18 500 m² [1,9 ha].  
Základní škola s 18 třídami [540 žáků]: 24 000 m² [2,4 ha].  
Základní škola se 27 třídami [810 žáků]: 28 300 m² [2,8 ha].

| PLOCHY            | POZEMKY                      | USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU             | KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ -Kz |
|-------------------|------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|
| Zařízení školství | Pozemky základní škol        | Základní školy                             | 0,1 - 0,15               |
|                   | Plochy zastavěné 10-15%      | Objekty základní školy                     |                          |
|                   | Plochy volné zpevněně 50-45% | Obslužné komunikace, manipulační plochy    |                          |
|                   |                              | Případně odstavná stání a parkovací plochy |                          |
|                   |                              | Hřiště                                     |                          |
|                   | Plochy volné nezpevněné 40%  | Zeleň                                      |                          |

Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Funkční složky, C.4 Občanské vybavení [zveřejněno: 18. 12. 2020]

Inspirativní stavby

ZŠ Březiněves [Březiněves, Praha] [předpoklad výstavby 2025/2026]

- rozloha pozemku 41 009 m²
- zastavěná plocha objektem: 5 440 m² [cca 160 m x 34 m]
- kapacita: 540 žáků
- 18 kmenových učeben, 9 odborných učeben, 5 družin, 1 učebna pro školní klub, 2 tělocvičny, jídelna s kuchyní o kapacitě 600 jídel/den, venkovní sportoviště s hřišti a atletickým oválem 400 m, zázemí pro sportovce a diváky



Zdroj: <https://www.energy-benefit.cz/reference/zakladni-skola-praha-brezineves>

ZŠ Šeberov [Šeberov, Praha] [dokončení 2025]

- rozloha pozemku 41 009 m²
- zastavěná plocha: 7 050 m² [asi i se zpevněnými plochami]
- užitná plocha: 8 792 m²
- kapacita: 540 žáků
- 14 kmenových učeben [v budoucnu až 27 tříd], tři odborné učebny, školní kuchyně s jídelnou, tělocvična



Zdroj: <https://zsseberov.cz/novy-areal-skoly>

<https://www.adr.cz/cs/projekty/aktualni/zakladni-skola-seberov>

<https://www.prazskeskoly.cz/z-domova/praha-zahajila-vystavbu-nove-zakladni-skoly-v-seberove>

<https://www.archiweb.cz/news/zacala-stavba-zakladni-skoly-se-14-kmenovymi-tridami-v-prazskem-seberove>



B.1.3. ZAŘÍZENÍ SOCIÁLNÍCH SLUŽEB A PÉČE O RODINY (SOCIÁLNÍ PÉČE)

Pro velké množství druhů zařízení sociální péče jsou udávány pouze některé číselné údaje jako příklady typických druhů zařízení.

Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek

Domov pro seniory

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 4.
- Na 1 Ú. J. připadá: 32 m² podlažní plochy, 50 m² pozemku.

Domov s pečovatelskou službou

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 bytová jednotka.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 2.
- Na 1 Ú. J. připadá: 45 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Centrum denních služeb/denní stacionář

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo profesionální pečovatelky.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 0,4.
- Na 1 Ú. J. připadá: 14 m² podlažní plochy, 20 m² pozemku

Domov pro osoby se zdravotním postižením

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 1,2.
- Na 1 Ú. J. připadá: 40 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Ústav sociální péče pro děti a mládež (všech druhů postižení)

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 1,8.
- Na 1 Ú. J. připadá: 45 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Zařízení pro denní pobyt mládeže

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 0,1.
- Na 1 Ú. J. připadá: 30 m² podlažní plochy, 50 m² pozemku.

Azylový dům pro matky/otce s dětmi

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 místo pro matku.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 0,1.
- Na 1 Ú. J. připadá: 50 m² podlažní plochy, 60 m² pozemku.

Ubytovna pro přechodný pobyt občanů společensky nepřizpůsobitelných

- Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 lůžko.
- Počet Ú. J./1000 obyvatel = 0,05.
- Na 1 Ú. J. připadá: 32 m² podlažní plochy, 40 m² pozemku.

Nároky na území vyplývající z orientačních velikostí pozemků

Domov pro seniory

Dům s pečovatelskou službou

Domov pro osoby se zdravotním postižením

- Domov pro 100 klientů: cca 10 000 m² [1 ha].

Ústav sociální péče pro děti a mládež

- Ústav pro 100 dětí: cca 15 000 – 20 000 m² [1,5 – 2 ha].

Azylový dům pro matky/otce s dětmi

- Azylový dům pro matky/otce s dětmi s 10 bytovými j. (10 matek/otců + 10-20 dětí): cca 2 500 m²

Dům na půli cesty

- Dům na půli cesty pro 20 klientů: cca 1 500 m².

| PLOCHY                          | POZEMKY                        | USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU                                                                 | KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ - Kz |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Pobyťová zařízení sociální péče | Pozemky zařízení sociální péče | Zařízení sociální péče (domov důchodců, DPS, ústavy sociální péče pro osoby s postižením atd.) | 0,1 - 0,2                 |
|                                 | Plochy zastavěné 10-20%        | Objekty základní školy                                                                         |                           |
|                                 |                                | Garáže a případně další technické a doprovodné objekty                                         |                           |
|                                 | Plochy volné zpevněně 20-40%   | Obslužné komunikace vozidlové, pěší, manipulační plochy                                        |                           |
|                                 |                                | Odstavná stání a parkovací plochy                                                              |                           |
|                                 |                                | Případně hřiště                                                                                |                           |
|                                 | Plochy volné nezpevněné 70-40% | Zeleň                                                                                          |                           |

Zdroj: Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Funkční složky, C.4 Občanské vybavení [zveřejněno: 18. 12. 2020]



B.1.4. ALZHEIMER CENTRUM

Nároky na umístění budov

- centrum obce či města
- rezidenční oblast města

Dispoziční řešení

- individuální pokoje (nejlépe jednolůžkové)
- společné obývací prostory (umístěné v centru budovy či podlaží)
- kuchyň
- zahrada
- bydlení ve skupinových domácnostech (3 - 15 lidí)
- venkovní prostory - terasa, atrium, zahrada navazující na společně užívanou místnost
- místnost pro odpočinek personálu
- administrativní zázemí
- šatny a hygienické zázemí personálu

Další požadavky na prostory

- snadná orientace
- vstup do objektu snadná a bez překážek
- množství denního světla
- snesitelná hladina hluku
- využití barev a barevných kontrastů k odlišení dveří, nábytku a dalších zařizovacích předmětů
- informační tabule ve výši očí, čitelné, návodné
- společné prostory s charakterem domácího prostředí
- nábytek a vybavení by mělo odpovídat běžnému vybavení domácnosti (židle, stoly, křesla, sofa, odkládací stolky, kuchyňská linka, police, příborník)
- umístění oken blízko u podlahy, aby bylo možné sledovat dění za nimi i vsedě
- koupelna a záchod by měly být soukromé, přístupné z pokoje každého obyvatele zařízení
- v případě společného sociálního zařízení by měl být minimálně jeden záchod na 4 obyvatele a maximálně 8 lidí na jednu koupelnu

Pomoc při orientaci v prostoru

- vše, co je důležité, by mělo být dobře viditelné díky barevnému odlišení a kontrastu
- klíčové je dobré osvětlení
- na chodbách jsou umístěny dekorativní předměty, nábytek a květiny, které slouží jako orientační body
- dveře pokoje každého člověka by měly být specificky označeny, vybavení pokoje by mělo být osobní, aby každému připomnělo, že je doma
- předměty denní potřeby by měly být viditelné, na dosah, nebo uloženy např. v prosklené skřínce
- architektonické řešení by mělo být jednoduché, člověk by měl vidět na oba konce chodby, i společnou místnost by měl ze dveří ložnice uvidět, nebo do ní velmi snadno dojít; na dohled by měl být také východ do bezpečného vnějšího prostoru

Klíčové prvky využitelné v Alzheimer centru

- Zónování barevností podlaží – usnadňuje orientaci, zejména pro osoby se zhoršenou kognitivní schopností.
- Ambientní a orientační osvětlení – pomáhá s vnímáním prostoru, obrysů komunikací a zvyšuje komfort uživatelů.
- Velkoformátová grafika v interiéru – vizuální prvky podporující orientaci a pocit bezpečí.
- Maximální denní osvětlení díky architektonickému tvarování oken – přirozené světlo pozitivně ovlivňuje psychiku a cirkadiánní rytmy.
- Spojení estetiky a přírody – zelené terláče na schodištích a klidné barvy zlepšují atmosféru prostředí.
- Propojení funkčních prostor – přednáškové sály a lékařská oddělení jsou navržena s ohledem na flexibilitu a snadnou dostupnost.

Inspirativní stavby

Pavilon Y FN Olomouc

- Nový pavilon Y ve Fakultní nemocnici Olomouc představuje spojení moderní architektury, funkčnosti a ohleduplnosti k potřebám pacientů. Budova je navržena v pasivním standardu s důrazem na energetickou efektivitu (např. zpětné využití tepla, chladicí stropy) a udržitelnost (zelená retenční střecha).



Zdroj: <https://www.archiweb.cz/b/pavilon-y-ii-interni-klinika-gastroenterologie-a-geriatrie-fn-olomouc>



#### ALZHEIMER HOME JASMÍN

- ALZHEIMER HOME představuje unikátní projekt propojující špičkové zdravotní a sociální služby v rámci péče o nemocné s Alzheimerovou chorobou a ostatními typy demence. Posláním ALZHEIMER HOME je poskytovat v centrech po celé republice komplexní, individuálně zaměřené pobytové sociální služby. Odborný personál podporuje soběstačnost a aktivní způsob života klientů, přičemž respektuje jejich individuální zvyklosti, občanská práva i lidskou důstojnost.



Zdroj: <https://www.alzheimerhome.cz/>

#### Julia von Bodelschwingh Care House

- „Dům Julie von Bodelschwingh“ na adrese Georg-Kolbe-Hain v Berlíně-Westendu je rezidence pro seniory se 72 pokoji a 13 bezbariérovými apartmány. Budovu, kterou pro nadaci Gabriele Fink Stiftung a provozuje nadace Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, navrhla společnost Kontextum architektur tak, aby vyhovovala potřebám obou nadací a zároveň hladce zapadala do svého okolí. Návrh se zaměřuje na specifické potřeby starších obyvatel a jejich pečovateli a vytváří podpůrné a pohodlné prostředí.



Zdroj: [https://www.archdaily.com/1025482/julia-von-bodelschwingh-haus-kontextum-architektur?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com/1025482/julia-von-bodelschwingh-haus-kontextum-architektur?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)

#### Alzheimers Village, Dax, France

- Alzheimer's Village v Daxu je navržena tak, aby vytvářela bezpečné prostředí, ve kterém se obyvatelé, příbuzní i zdravotníci cítí dobře, což je také hlavním předpokladem pro poskytování kvalifikované péče. Architekti integrovali do komplexu známé funkce - obchod s potravinami, kadeřnictví, restauraci a tržiště - připomínající dřívější život obyvatel v jejich okolí.



Zdroj: <https://www.archdaily.com/973948/alzheimers-villa-nord-architects>



# B.2. ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP

## SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

SM.1

Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech, dvojdomcích, řadových rodinných domech a bungalovech
- bydlení v bytových domech a viladomech
- občanské vybavení slučitelné s bydlením, sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů území obce

Přípustné využití

- bydlení ve víceúčelových budovách
- občanské vybavení místního i nadmístního významu včetně kulturních, školských a komerčních zařízení
- ubytovací zařízení
- stavby pro sport, sportovní plochy, dětská hřiště
- veřejná prostranství
- ochranná a izolační zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady
- vodní plochy a toky
- parkoviště na terénu
- samostatné garáže nebo řadové [skupinové] garáže
- parkovací domy
- parkovací zakladače z vnějšku opláštěné
- podzemní parkoviště nebo parkovací systémy - zcela nebo částečně zapuštěné do terénu
- výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie
- dopravní a technická infrastruktura veřejná i neveřejná
- fotovoltaické elektrárny jako dočasné stavby
- protihluková opatření a stavby

Podmíněně přípustné využití

- nerušící výroba / nerušící služby za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- chovatelská a pěstitelská činnost pro samozásobení za podmínky, že nesnižuje pohodu bydlení ve vymezené ploše
- stavby pro rodinnou rekreaci za podmínky splnění požadavků podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- v ochranném pásmu dráhy lze realizovat objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, přičemž v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

Nepřípustné využití

- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m<sup>2</sup>
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového a funkčního uspořádání

- využití ploch uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné je vázáno na prokázání v návazných stupních dokumentace, že negativně neovlivní kvalitu bydlení v lokalitě a nezpůsobí překročení hygienických limitů daných zvláštními právními předpisy
- pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné je nutné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- u lokalit umístěných v blízkosti zdrojů hluku musí být v navazujících stavebních a územních řízeních prokázáno splnění hygienických limitů pro hluk
- $KZ = 0,50$ ; počítán z celé plochy SM.1, minimální  $KZ = 0,35$  pro jednotlivé stavební pozemky (nebo soubory stavebních pozemků) při zachování  $KZ = 0,50$  pro celou plochu SM.1
- výšková úroveň zástavby se směrem k okraji sídla musí postupně snižovat alespoň na úroveň dvou nadzemních podlaží po obvodu plochy, a to v částech, které navazují na nezastavěné území

### Legenda

- Hranice řešeného území
- Hranice zastavěného území k 31. 12. 2021
- Zastavitelné plochy
- Plochy přestavby
- Plochy změn v krajině
- Plocha s podmínkou územní studie

### Územní systém ekologické stability

- Lokální biokoridor

### Mapový podklad

- Hranice katastrálních území
- Hranice parcel a stavebních objektů

### Plochy s rozdílným způsobem využití

| Stav | Návrh                                               |  |
|------|-----------------------------------------------------|--|
| BV   | BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské              |  |
| RZ   | REKREACE zahrádkové osady                           |  |
| OV   | OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura            |  |
| OS   | OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení |  |
| OH   | OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřišťové                          |  |
| SM   | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské                       |  |
| DS   | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční                    |  |
| DZ   | DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA železniční                  |  |
| TI   | TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA inženýrské sítě            |  |
| VL   | VÝROBA A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl                   |  |
| VS   | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ                              |  |
| ZV   | VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň                  |  |
| ZO   | ZELEŇ ochranná a izolační                           |  |
| W    | PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ                      |  |
| NZ   | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ                                   |  |
| NL   | PLOCHY LESNÍ                                        |  |

### Legenda odůvodnění (stav v území)

#### Technická infrastruktura

- Elektrické vedení VN
- Elektrické vedení VVN
- Trafostanice VN
- Ochranné pásmo el. sítě
- Telekomunikační vedení
- Komunikační zařízení
- Radiové směrové spoje
- Plynovod STL
- Plynovod VTL

- Plynovod VVTL
- Katodová ochrana plynovodu
- Regulační stanice VTL plynovodu
- Stanice katodové ochrany plynovodu
- Bezpečnostní pásmo plynovodu
- Ochranné pásmo plynovodu
- Kanalizace
- Neupresněný objekt na kanalizaci
- Vodovod

#### Koncepce technické infrastruktury

- Koridor technické infrastruktury místního významu
- Elektrické vedení neurčené
- Elektrické vedení VN
- Elektrické vedení VVN
- Trafostanice VN
- Transformovna 110/22 kV

- Plynovod STL
- Plynovod VTL

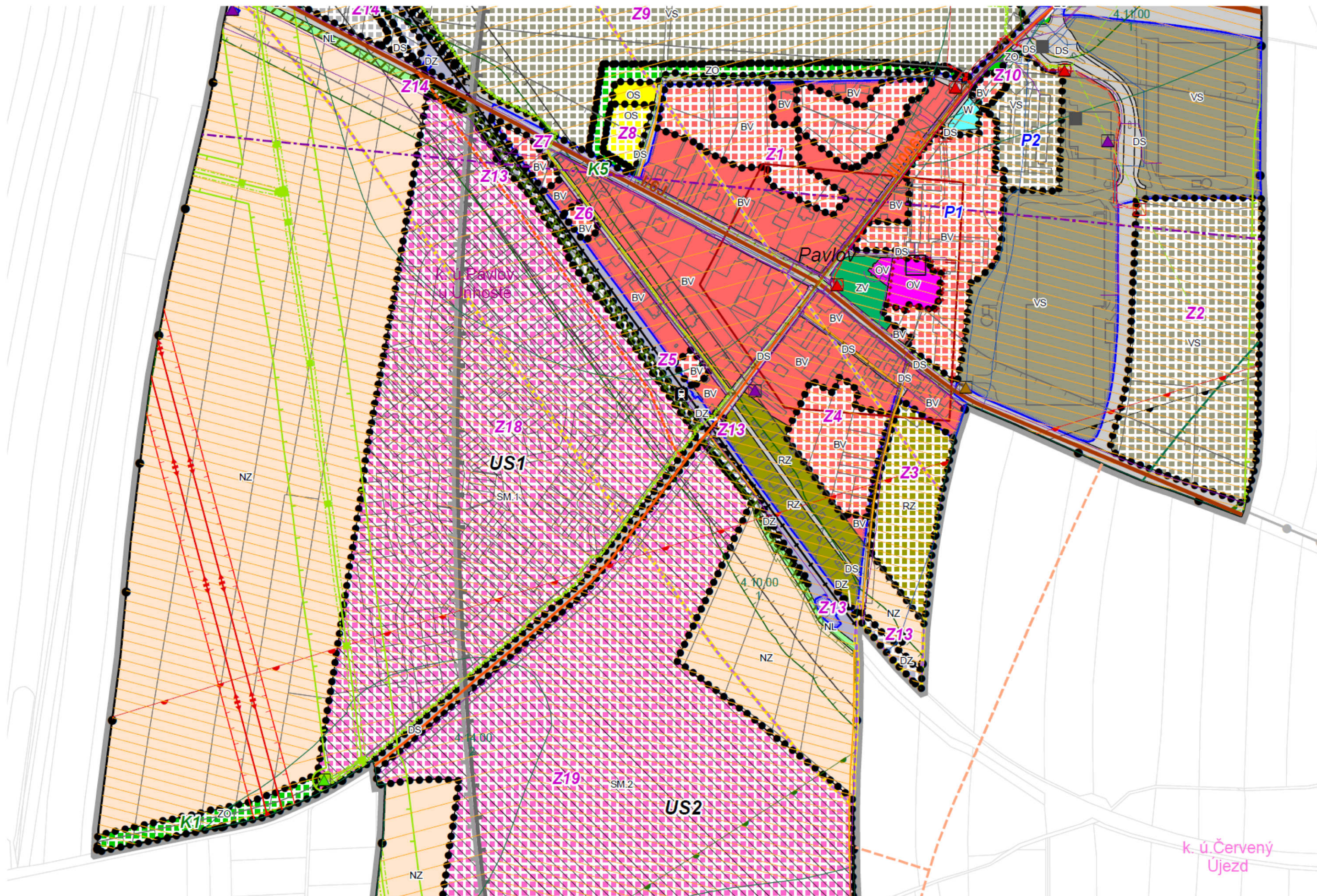
#### Koncepce dopravní infrastruktury

- Koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu - rozšíření železnice
- Přeložka silnice III. třídy (obchvat Pavlova) - mimo řešené území
- Navrhovaný směr komunikačního propojení

#### Dopravní infrastruktura

- Dálnice
- Silnice I. třídy
- Silnice III. třídy
- Silnice II. třídy
- Silniční ochranné pásmo
- místní komunikace
- Železniční trať celostátní
- Železniční stanice
- Ochranné pásmo železnice
- OP letiště s omezením vzdušného el. v
- Ochranné hlukové pásmo letiště - zóna
- OP letiště ornitologické vnější
- OP letiště se zákazem laserových zaříz
- OP zařízení VHF
- OP letiště s výškovým omezením staveb - celé ře
- OP vnitřní vodorovné plochy
- OP kuželové plochy







# B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ

## VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní studie US1 řeší zájmové území v rozsahu stanoveném platným územním plánem obce Pavlov, a to jak z hlediska funkčního využití, tak prostorového a dopravního řešení. Navržené využití plochy odpovídá hlavnímu i přípustnému funkčnímu využití plochy SM.1 (tak jak navrhuje platný územní plán) – převažuje bydlení v rodinných domech, viladomech a bytových domech v různých urbanistických formách. Toto bydlení je doplněno o občanskou vybavenost slučitelnou s rezidenční funkcí (např. mateřská škola, služby), veřejná prostranství, zeleň a odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu včetně pěších a cyklistických tras. Studie zároveň nepřípouští žádné nepřipustné využití dle ÚP, jako jsou např. objekty retailu nad 1 000 m². Jakékoli případné nerušící výroby či služby jsou posuzovány jako podmíněně přípustné, a to při splnění hlukových a hygienických limitů.

Prostorové uspořádání plně respektuje regulativy územního plánu – zejména požadovaný koeficient zeleně (min. 0,50 v celém území a 0,35 na jednotlivých pozemcích), výškové omezení zástavby směrem k okraji sídla (snížení na 2 nadzemní podlaží), i požadavek na minimální výměru veřejných prostranství (min. 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy). Zástavba rovněž splňuje podmínky pro výšku 1. NP rodinných domů (max. 50 cm nad upravený terén).

Koncepce zástavby je založena na komplexním a soudobém přístupu k urbanismu. Klíčovým bodem návrhu je nové náměstí v severovýchodní části, navržené jako budoucí centrum obce díky své poloze v blízkosti multimodálního dopravního terminálu i historické zástavby Pavlova. Návrh vytváří obytnou čtvrť s rozmanitými formami bydlení a důrazem na veřejný prostor, pěší přístupnost, komunitní vazby i krajinářskou integraci. Veřejná a pobyťová zeleň je důsledně zapojena do celkové struktury území – od stromořadí a parků přes retenční nádrže až po relaxační zóny.

Dopravní řešení pracuje s hierarchickou sítí komunikací, umožňující efektivní obsluhu bez zbytečného zatěžování obytných částí tranzitní dopravou. Parkování je řešeno kombinací povrchových stání a parkovacích domů, přičemž návrh je napojen na veřejnou silniční síť v souladu s územním plánem.

Celkově tedy územní studie naplňuje všechny podmínky vyplývající z platného územního plánu – jak v oblasti funkční, tak prostorové, dopravní a technické – a vytváří předpoklady pro vznik udržitelného, kvalitního obytného prostředí.

## VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ÚZEMNÍ STUDIE

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že územní studie s názvem „Zahrady Pavlov“ (US1) odpovídá požadavkům zadání územní studie. US1 byla zpracována v přímé návaznosti na územní plán obce Pavlov, v souladu s právními předpisy a odbornými standardy platnými pro územně plánovací dokumentaci, přičemž naplňuje veškeré stanovené cíle, účel, rozsah i obsahové náležitosti uvedené v zadání.

Studie řeší zastavitelnou plochu Z18, vymezenou územním plánem jako rozvojovou lokalitu s funkčním využitím SM.1 – smíšené obytné městské, a to ve vazbě na širší urbanistickou strukturu obce i na navazující zastavitelnou plochu Z19 (US2). V řešení je patrný komplexní přístup ke koordinaci záměrů v území, zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury, urbanistické kompozice a etapizace výstavby.

Územní studie stanovuje urbanistickou koncepci území na základě aktuálních údajů, definovaných vazeb na okolní strukturu a podmínek funkčního využití daných územním plánem. Jsou jasně vymezeny hlavní urbanistické zóny, veřejná prostranství, uliční

sítě, plochy zeleně a občanská vybavenost, přičemž návrh zajišťuje rozmanité formy bydlení a pobyťové prostory pro obyvatele. Podmínky prostorového uspořádání zástavby včetně výškových limitů, koeficientu zeleně, uličních a stavebních čar, orientace zástavby a regulace oplocení odpovídají regulativům územního plánu a požadavkům zadání.

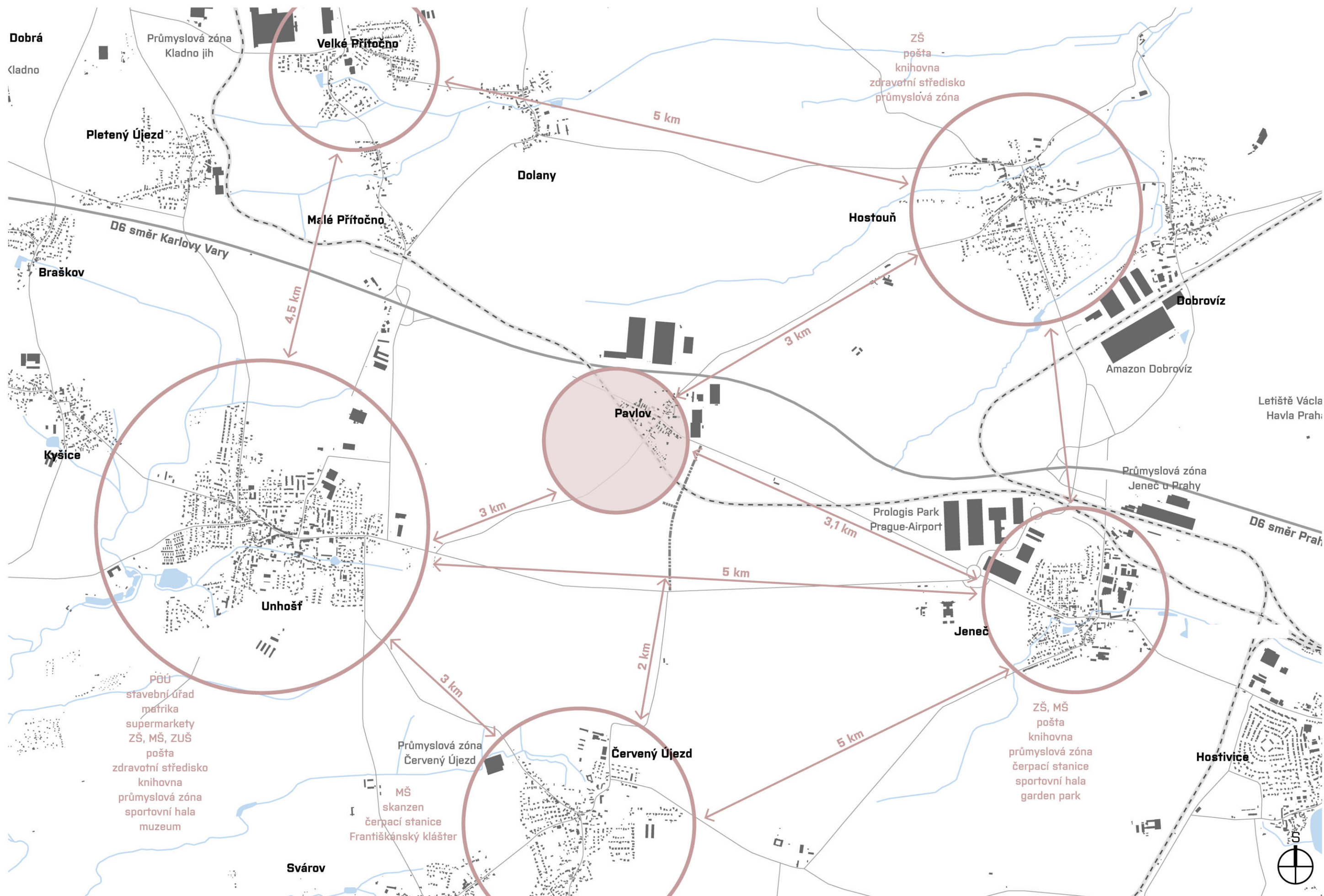
V oblasti dopravní infrastruktury studie komplexně řeší komunikační síť, navrhuje hierarchické uspořádání komunikací, zajišťuje dopravní obsluhu, bezpečnost provozu, napojení na komunikaci III/0067, návrh dopravy v klidu, a rovněž prověřuje možnost zřízení multimodálního dopravního uzlu. V souladu se zadáním provádí studie i výpočet dopravní zátěže v první etapě zástavby, zejména s ohledem na plánované zařízení sociální péče – Alzheimer centrum.

Technická infrastruktura je navržena jako kapacitně vyhovující, provozně udržitelný a prostorově efektivní systém, který zajistí napojení veškerých funkčních ploch na základní síť – vodovod, kanalizaci i energetiku. Jsou zohledněna ochranná pásma a reálné možnosti odvádění a likvidace srážkových vod – a to s preferencí vsakování a lokálního řešení retencí. V případě nepostačující kapacity ČOV Hostouň jsou prověřeny i alternativní varianty nakládání se splaškovými vodami, jak vyžaduje zadání.

Územní studie rovněž naplňuje požadavky na veřejná prostranství a krajinné úpravy – zajišťuje minimálně 5 % podíl veřejných prostranství z celkové rozlohy a stanovuje sadové úpravy v rozsahu minimálně 30 % zeleně s keřovým a stromovým patrem. Dále územní studie definuje prostor pro centrální náměstí jako přirozený urbanistický a komunitní uzel nové zástavby. Splněn je rovněž požadavek na vymezení ploch občanské vybavenosti (min. 1 % HPP) a sportovní veřejné vybavenosti (min. 1 % rozlohy území). Součástí studie je přehledná a věcně logická etapizace výstavby, která eliminuje vznik izolovaných celků bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. Etapizace je podložena návrhem prioritní realizace infrastruktury a veřejných funkcí v první etapě. Návrh je v souladu s širší koncepcí rozvoje obce a přispívá k postupnému, koordinovanému rozvoji zastavitelného území.

Textová i grafická část územní studie jsou zpracovány ve struktuře požadované vyhláškou č. 157/2024 Sb., včetně všech stanovených výkresů. Data jsou připravena ke strojovému zpracování a po schválení možnosti využití budou vložena do národního geoportálu územního plánování dle příslušných právních předpisů. Studie byla zpracována oprávněnou osobou s autorizací dle zákona č. 360/1992 Sb., a její výsledná podoba je plně v souladu s požadavky právních předpisů, Územního plánu Pavlov i schváleného zadání.





ŠÍŘŠÍ VZTAHY



- řešené území
- vedení plynu včetně OP
- elektrické vedení
- ochranné pásmo elektrického vedení
- jednotná kanalizace
- splašková kanalizace
- vodovod
- ochranné hlukové pásmo letiště
- železniční dráha
- ochranné pásmo železniční dráhy
- dálnice
- ochranné pásmo dálnice (50 m)
- silnice II. a III. třídy
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy (15 m)
- ochranné pásmo letiště s omezením staveb vzdušných vedení
- stavební objekt

celé řešené území se nachází v ochranném pásmu  
se zákazem laserových zařízení - SEKTOR A



VÝKRES LIMITŮ V ÚZEMÍ

**ZAHRADY PAVLOV**  
VÝKRES LIMITŮ  
M 1:5 000



# C

|      |                        |    |
|------|------------------------|----|
| C.1. | ŠIRŠÍ VZTAHY           | 20 |
| C.2. | VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY | 21 |
| C.3. | CHARAKTER ÚZEMÍ        | 22 |

## CHARAKTER ÚZEMÍ

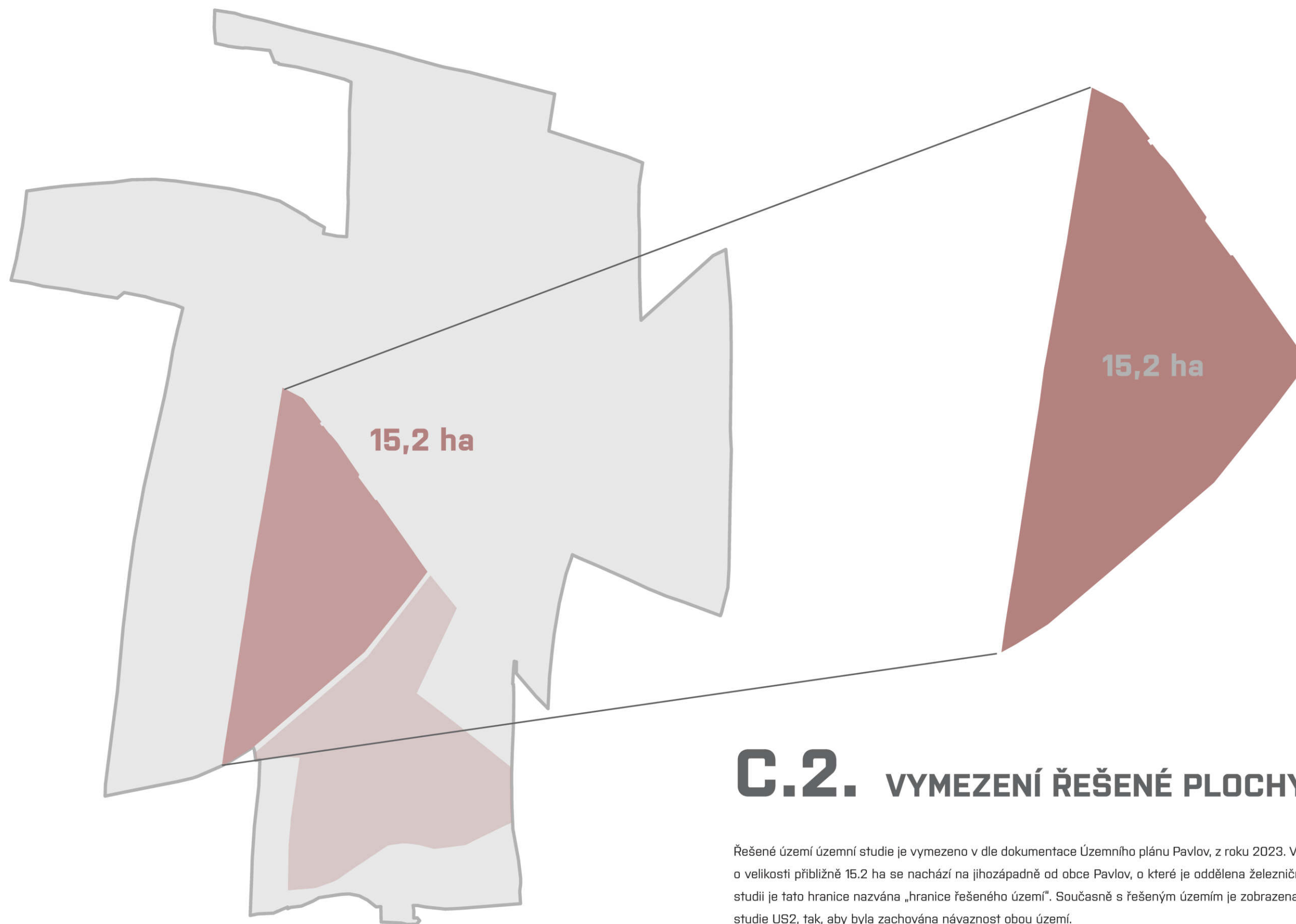


# C.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní studie se zabývá lokalitou vymezenou územním plánem pro územní studii US1 v obci Pavlov ve Středočeském kraji. Řešené území je významnou rozvojovou lokalitou, která by mohla v budoucnu pojmout až několik stovek obyvatel. Atraktivní poloha vůči hlavnímu městu Praha nabízí obyvatelům možnost využívat výhody metropole, jako jsou pracovní příležitosti a kulturní akce, zatímco si mohou užívat život v za hranicemi města v blízkosti přírody. Lokalita územní studie je z dopravního hlediska velmi dobře obsloužena, což je klíčovým faktorem pro její budoucí rozvoj. Především blízkost dálnice D6, která se nachází na sever od řešeného území, zajišťuje výborné spojení s Prahou i dalšími městy v západních Čechách. Díky dálnici je možné rychlé napojení na hlavní dopravní tahy, což zvyšuje atraktivitu oblasti jak pro rezidenční, tak komerční výstavbu.





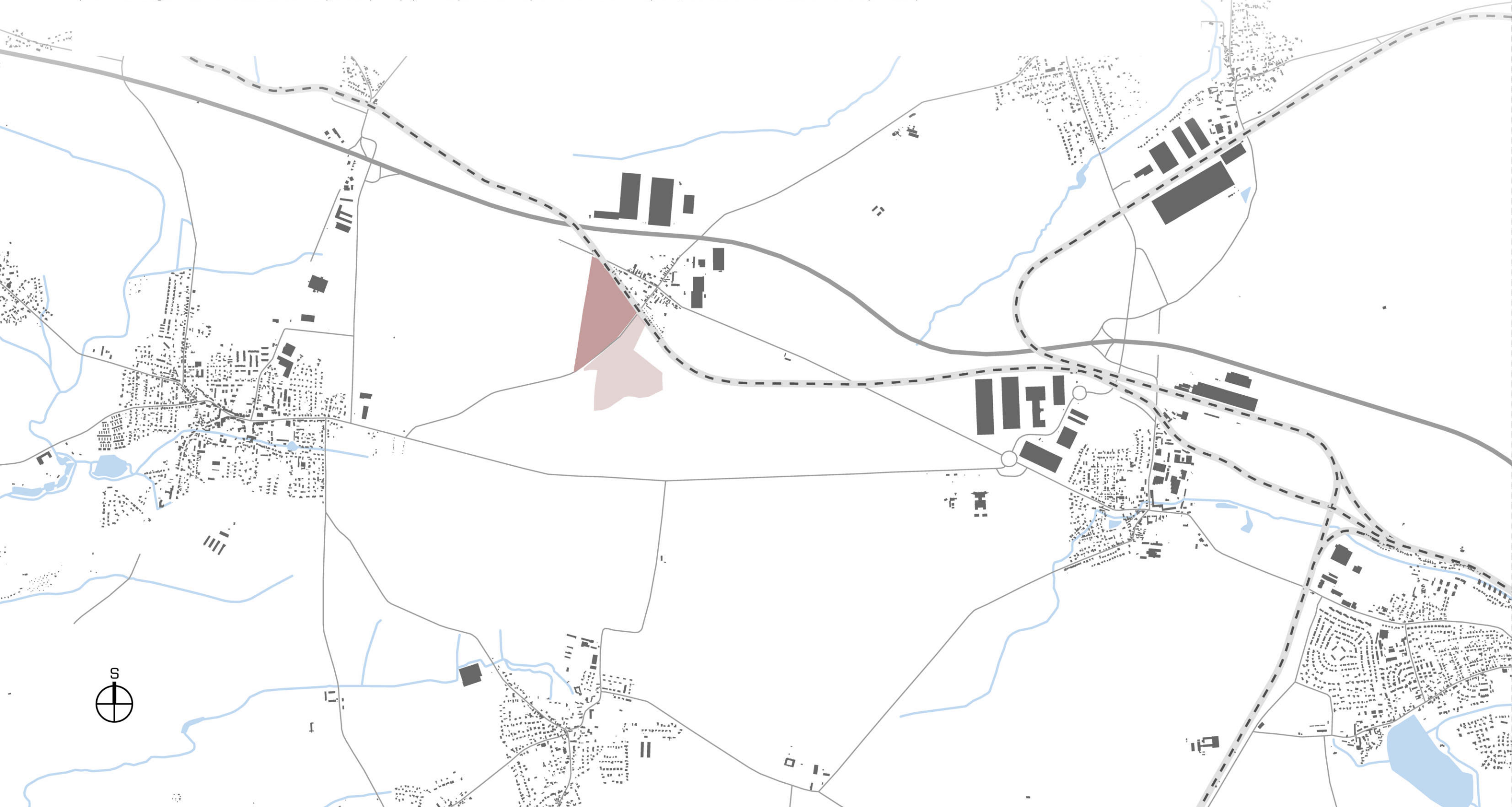




# C.3. CHARAKTER ÚZEMÍ

Předmětné území je nezastavěné. Severovýchodní hranici řešeného území tvoří železniční trať Praha – Ruzyně – Kladno, jižní až jihovýchodní okraj vymezuje silnice III. třídy. Z ostatních stran není lokalita výrazně prostorově ohraničena. Morfologie terénu je zde převážně rovinná, lokalita se nachází na zcela plochém území bez výrazného výškového členění. Tento rovinný charakter lokality je klíčový pro urbanistický návrh v územní studii. Rovinatý charakter území umožňuje efektivní využití plochy a usnadňuje realizaci zástavby, což představuje významnou výhodu při plánování a rozvoji území. Vegetace v oblasti je různorodá, přičemž vyšší části území jsou pokryty polními porosty.

Oblastí prochází několik tras elektrických vedení, což zajišťuje přístup k elektrické energii, ale zároveň vyžaduje zohlednění ochranných pásem kolem těchto tras. Důležitým faktorem je také dopravní dostupnost území, které leží v blízkosti hlavních silničních tahů, včetně dálnice D6 a zmiňované železniční trati Praha – Ruzyně – Kladno. Tato dostupnost usnadňuje napojení na širší dopravní síť a zvyšuje atraktivitu lokality pro rezidenční i komerční výstavbu. Strategické umístění blízko centra Prahy, s dobrým napojením zejména na veřejnou i automobilovou dopravu, činí lokalitu Pavlov ideálním místem pro rozvoj.





# D

|      |                                     |    |
|------|-------------------------------------|----|
| D.1. | KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY             | 24 |
| D.2. | KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ                    | 26 |
| D.3. | ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ | 27 |

## NÁVRH



# D.1. KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY

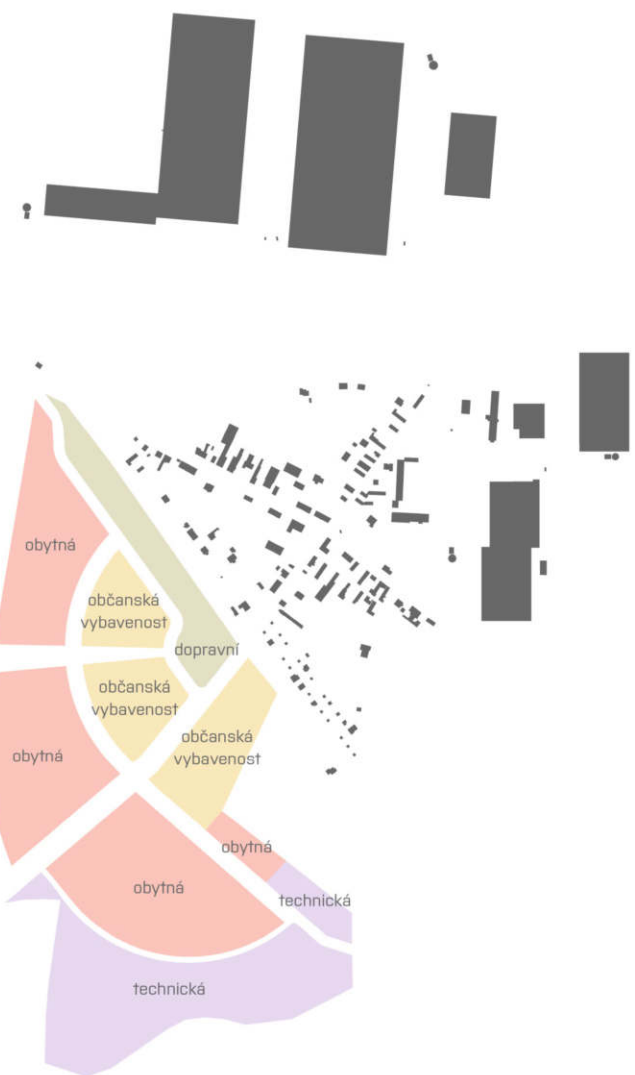


## ZÁKLADNÍ ROZVRŽENÍ ZÓN

V lokalitě se prolínají čtyři klíčové prvky: dopravní uzel, městská zástavba, rezidenční oblast a technická infrastruktura. V dopravním uzlu bude propojena vlaková doprava, hromadná autobusová a osobní doprava, bude zde přirozené centrum, které ještě podpoří občanská vybavenost situovaná v jeho těsné návaznosti. Občanská vybavenost zároveň zklidní ruch a postupně přejde do rezidenční zóny s individuálním a smíšeným bydlením. Z jihu pak celé území končí technická infrastruktura, která má dobrou návaznost na obchvat Pavlova a nebude tak dopravou zatěžovat obec.

## HLAVNÍ KONCEPT DOPRAVY

Hlavní dopravní tepnou bude nová páteřní komunikace, která propojí celé území. Je navržena s ohledem na stávající i budoucí napojovací body a konfiguraci terénu. Hierarchie ulic vychází z právě navrženého dopravního konceptu a urbánní struktury. Cílem je minimalizovat dopravní charakter komunikací a podpořit vznik obytných, příjemných ulic a veřejného prostranství. Návrhem hlavní centrální dopravní tepny, skladbou a charakterem ulic je snaha podpořit pěší, cyklistickou a popřípadě i hromadnou dopravu.



## ČTYŘI ČÁSTI

Navrhovaná oblast města je rozdělena do čtyř částí podle převažujícího využití. První část se rozkládá v přímé návaznosti na stávající zástavbu a vlakovou stanici. Druhá část na ní navazuje a vytváří městotvorný prvek a obsahuje občanskou vybavenost s kompaktnější zástavbou, která funguje jako středobod celého území a vytváří přirozené centrum. Třetí část, je charakteristická volnější zástavbou, která je vhodná pro obytné území. Poslední část, je technického charakteru, uzavírá navrhované území a zahrnuje technickou infrastrukturu a čistírnu odpadních vod.



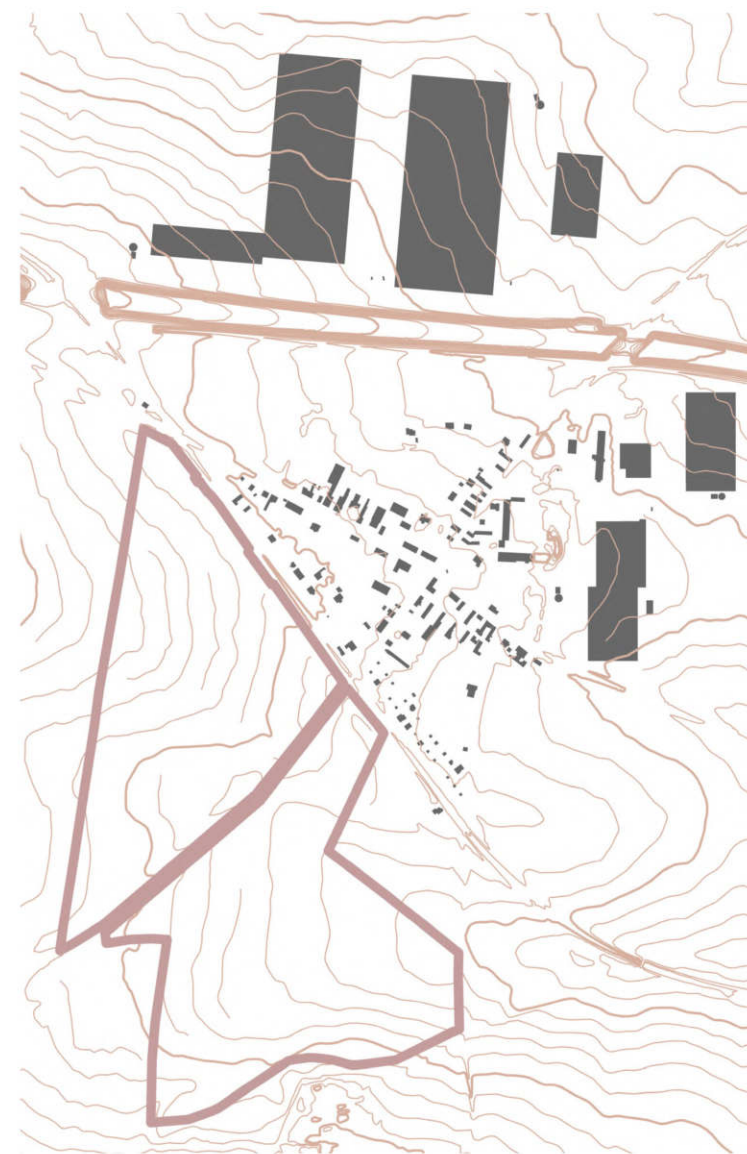


#### OHNISKA ÚZEMÍ

Hlavní páteřní komunikace a dopravní uzel bude magnetem území, proto je logické soustředit městskou zástavbu kolem ní. Bloková zástavba s náměstím, občanskou vybaveností a školními areály je situována do středu území díky svému centrálnímu umístění, kde se bude odehrávat hlavní část každodenního života. Tento prostor nebude sloužit pouze nově vybudované lokalitě, ale i stávající zástavbě a podpoří vzájemné setkávání obyvatel.

#### TERÉNNÍ ČLENITOST

Mírný tvar terénu umožňuje různorodé využití území, zároveň netvoří žádné výškové překážky, proto je celé území dobře prostupné pro pěší i cyklisty. Mírný svah umožňuje přirozeně pracovat s terénem bez nutnosti rozsáhlých terénních úprav. Přirozený sklon terénu usnadňuje odvod dešťové vody a její zachytávání pro závlahu. Zároveň pak usnadňuje gravitační odvod na navrženou čistírnu odpadních vod v jihovýchodní části území.





## D.2. KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ

S ohledem na charakter a význam řešeného území je nezbytné přistupovat k návrhu US1 komplexně a v souvislostech s okolní urbanistickou strukturou. Právě proto je v rámci této studie zahrnuto také řešení koncepce navazujícího území US2, které společně tvoří přirozený funkční celek. Vzájemná koordinace obou částí umožňuje efektivní napojení dopravní a technické infrastruktury, ucelené řešení veřejných prostranství i etapizaci zástavby.

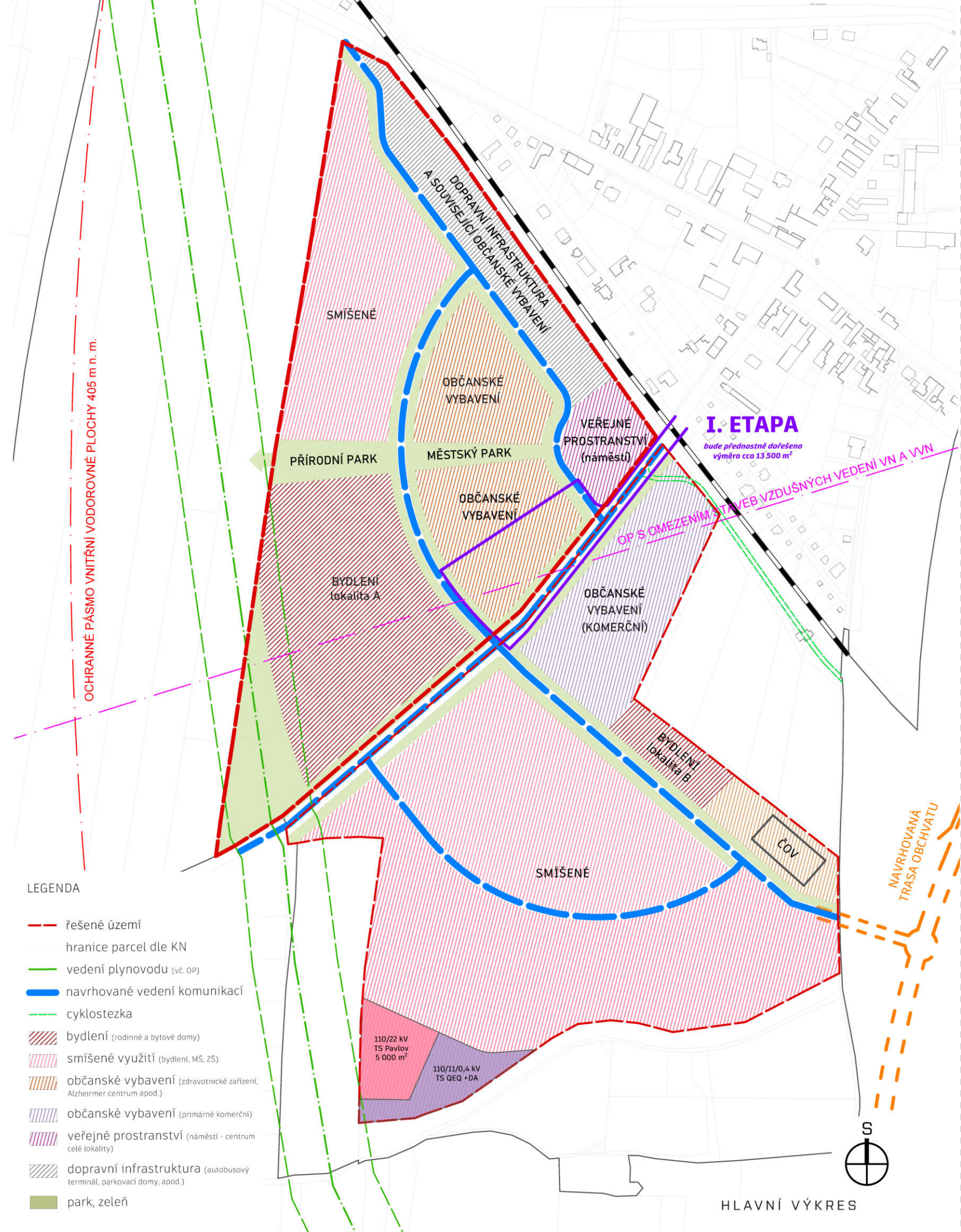
Návrh rozlišuje několik hlavních funkčních bloků, které jsou logicky rozmístěny v rámci řešeného území:

- **Bydlení** zahrnuje různé formy zástavby včetně rodinných nebo bytových, s důrazem na kvalitní veřejný prostor, zeleň a pěší prostupnost.
- **Smíšené využití** označuje možnosti kombinace bydlení a veřejné vybavenosti, včetně zařízení pro vzdělávání [mateřská škola, základní škola].
- **Občanská vybavenost** zastoupena jak veřejnou [např. zdravotnická zařízení, Alzheimer centrum apod.], tak komerční vybaveností [family centra apod.]
- **Veřejné prostranství** je tvořeno centrálním náměstím, které funguje jako jádro komunitního života. Blízká návaznost na městský park a další plochy zeleně podporuje rekreační využití, pobytovou kvalitu prostoru a vytváří příznivé mikroklima pro obyvatele i návštěvníky.
- **Dopravní infrastruktura** zahrnuje autobusový terminál, parkovací domy, technické zázemí, napojení na okolní komunikace. Parkovací domy rovněž vytváří jakousi hlukovou bariéru od přilehlé železniční tratě.
- **Technická infrastruktura** může zahrnovat umístění transformačních stanic, rozvody inženýrských sítí, řešení zásobování a obslužnosti. Součástí ploch technické infrastruktury mohou být i stavby datacentra, které využívají strategické umístění a kapacitní připojení k energetické síti, a zároveň mohou přispět k ekonomické stabilitě území jako technologické zázemí s vysokou přidanou hodnotou.

Koncept počítá s etapizací výstavby, přičemž první etapa bude realizována v části US1 [více viz. kapitola Etapizace] Tím se vytvoří základní kostra nové čtvrti, na kterou bude možné navázat postupným rozvojem dalších funkčních ploch včetně US2.

Celkové řešení směřuje k vytvoření životaschopné a dlouhodobě udržitelné městské struktury, která bude schopna reagovat na budoucí potřeby obyvatel i návštěvníků území.

**Řešené území se nachází 4,5 km od prahu vzletové a přistávací dráhy - tedy v oblasti se zvýšenou hladinou hluku z leteckého provozu mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.**



### LEGENDA

- řešené území
- hranice parcel dle KN
- vedení plynovodu (vč. OP)
- navrhované vedení komunikací
- cyklostezka
- ▨ bydlení (rodinné a bytové domy)
- ▨ smíšené využití (bydlení, MŠ, ZŠ)
- ▨ občanské vybavení (zdravotnické zařízení, Alzheimer centrum apod.)
- ▨ občanské vybavení (primární komerční)
- ▨ veřejné prostranství (náměstí - centrum celé lokality)
- ▨ dopravní infrastruktura (autobusový terminál, parkovací domy, apod.)
- ▨ park, zeleň



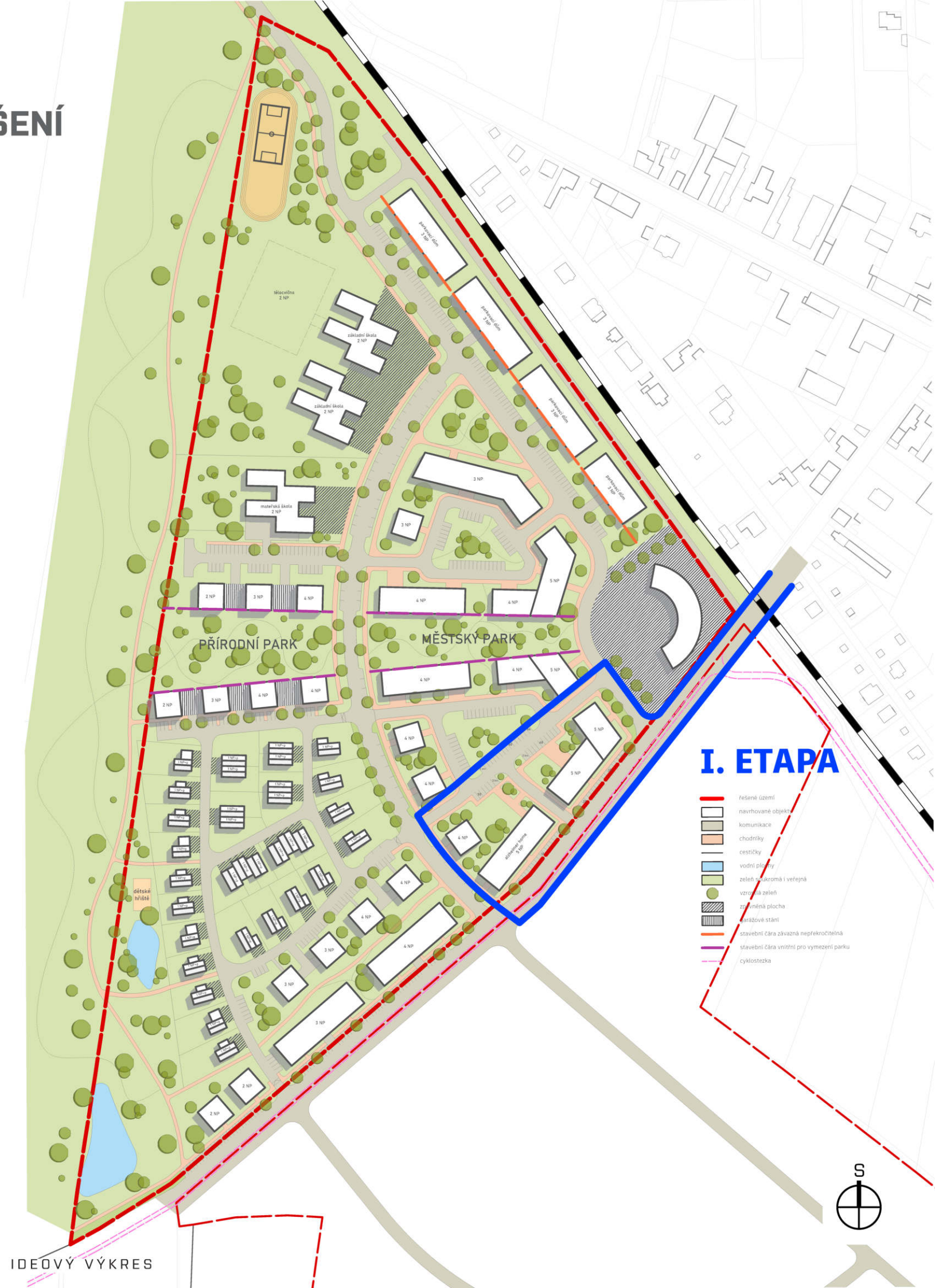
## D.3. ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Koncepce zástavby je založena na komplexním řešení celého zájmového území. Urbanistický návrh vychází z polohy nově navrženého náměstí v severo-východní části řešeného území. Hlavní veřejné prostranství bude sloužit jako nové centrum celé obce, jelikož se nachází v blízkosti multimodálního dopravního terminálu a zároveň v blízkosti původní zástavby obce Pavlov.

Návrh zástavby vychází z principů soudobého urbanismu kladoucího důraz na měřítko odpovídající člověku, funkční diverzitu, propojení s krajinou a vysokou kvalitu veřejného prostoru. Cílem je vytvořit obytné území s přirozenou strukturou, které umožní rozmanité formy bydlení a přirozené sousedské vztahy, zároveň však nabídne dostupnou občanskou vybavenost a kvalitní rekreační prostředí. Zástavba je koncipována s důrazem na logickou orientaci veřejných a poloveřejných prostor a vytváření přirozených klastrů domů sdílejících společné prostory – zelené dvory, menší náměstí nebo klidové zóny. Tím se podporuje sociální interakce a posiluje identita jednotlivých částí čtvrti. Morfologie zástavby pracuje s přechodem mezi různými typy bydlení – od městských bloků v centrální části s vyšší intenzitou využití, přes pásová či bodová seskupení domů, až po nízkopodlažní rodinné domy.

Důležitým aspektem návrhu je kompaktnost a prostupnost – veřejné a poloveřejné prostory jsou navrženy jako propojená síť, která zajišťuje pohodlný pohyb chodců i cyklistů. V zástavbě jsou integrovány menší veřejné plochy, parčíky, dětská hřiště a relaxační zóny, čímž se zvyšuje pobytová kvalita prostředí a podpora komunitního života. V návrhu je patrný důraz na udržitelnost a adaptabilitu – rozmístění domů i veřejných prostor umožňuje orientaci na světové strany, dostatečné oslunění, přirozené větrání a efektivní hospodaření s dešťovou vodou. Zeleň plní nejen estetickou a rekreační funkci, ale i ekologicko-technickou roli. Urbanistická koncepce řešeného území vychází z principu kompaktní a současně prostupné zástavby s důrazem na plynulé propojení jednotlivých funkčních celků, kvalitní veřejný prostor a napojení na širší dopravní infrastrukturu. Zástavba je navržena v rámci jasně vymezeného území trojúhelníkového tvaru, jehož severovýchodní okraj je lemován železniční tratí. Tato poloha předurčuje území k rozvoji v návaznosti na veřejnou hromadnou dopravu, přičemž východní část území předpokládá vznik multimodálního dopravního uzlu, který integruje různé druhy dopravy – vlakovou, autobusovou, automobilovou i cyklistickou.

Funkční členění území je logicky strukturováno. Centrální část je určena pro kompaktní občanskou vybavenost, zejména





pro objekty zdravotnictví a služeb. Tyto objekty jsou rozmístěny podél páteřní komunikace a zároveň vytvářejí polouzavřené vnitrobloky s převahou zeleně a pěších tras. Jižní a jihozápadní okraj území je koncipován jako území s nižší intenzitou zástavby, převážně s rodinnými domy – jak samostatně stojícími, tak řadovými. Tato část přirozeně navazuje na otevřenou krajinu a je doplněna o vodní prvky (retenční nádrže) a zeleň, čímž podporuje přírodní charakter okraje sídla. Severozápadní segment území je vyčleněn pro občanskou vybavenost, včetně sportovní infrastruktury. Jsou zde situovány větší solitérní objekty s odpovídajícími provozními plochami. Veřejná prostranství jsou navržena jako přirozená centra místního dění – včetně menšího náměstíčka v centrální části a klidnějších pěších zón v obytných čtvrtích. Veřejná prostranství vymezená v rámci návrhu splňují požadavek vyplývající z § 15 odst. 5 vyhl. č. 157/2024 Sb. O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tedy jsou vymezeny o výměře nejméně 5 % navrhované plochy. Konkrétně se jedná o 28 % veřejného prostranství.

Dopravní řešení území je založeno na hierarchické síti komunikací, která umožňuje efektivní obsluhu jednotlivých sektorů bez nadměrného zatížení vnitřních částí tranzitní dopravou. Hlavní příjezdová komunikace vstupuje do území z jihovýchodu, kde se napojuje na stávající dopravní síť a vějířovitě se rozvětňuje do obslužných větví. Doprava v klidu, tedy systém parkování, je řešena kombinací parkovacích domů v blízkosti dopravního uzlu a povrchových parkovacích stání integrovaných v rámci zástavby. Tento systém odpovídá nárokům jednotlivých funkčních celků i návaznosti na veřejnou dopravu.

Veřejná a pobytová zeleň je koncipována jako integrální součást zástavby. Stromořadí podél komunikací, parkové plochy v obytných blocích i krajinné prvky v okrajových částech přispívají ke kvalitě prostředí a podporují udržitelný rozvoj území. Celkový návrh klade důraz na ekologickou stabilitu, pěší prostupnost, bezpečnost a vysoký uživatelský komfort.

Z požadavků ÚP vychází následující požadavky, které se promítají i do požadavků ÚS:

- Úroveň 1. nadzemního podlaží objektu rodinného domu nebude výše než 50 cm od úrovně nejvyššího bodu okolního upraveného terénu měřeného v místě průmětu obvodové konstrukce objektu rodinného domu do upraveného terénu.
- Barevnost použitých materiálů bude vycházet z přírodních odstínů bez výrazné barevnosti a nepřirozené sytosti.
- Zajistit dvě parkovací stání v případě rodinného domu s jedním bytem a 4 parkovací stání v případě rodinného domu se dvěma byty.





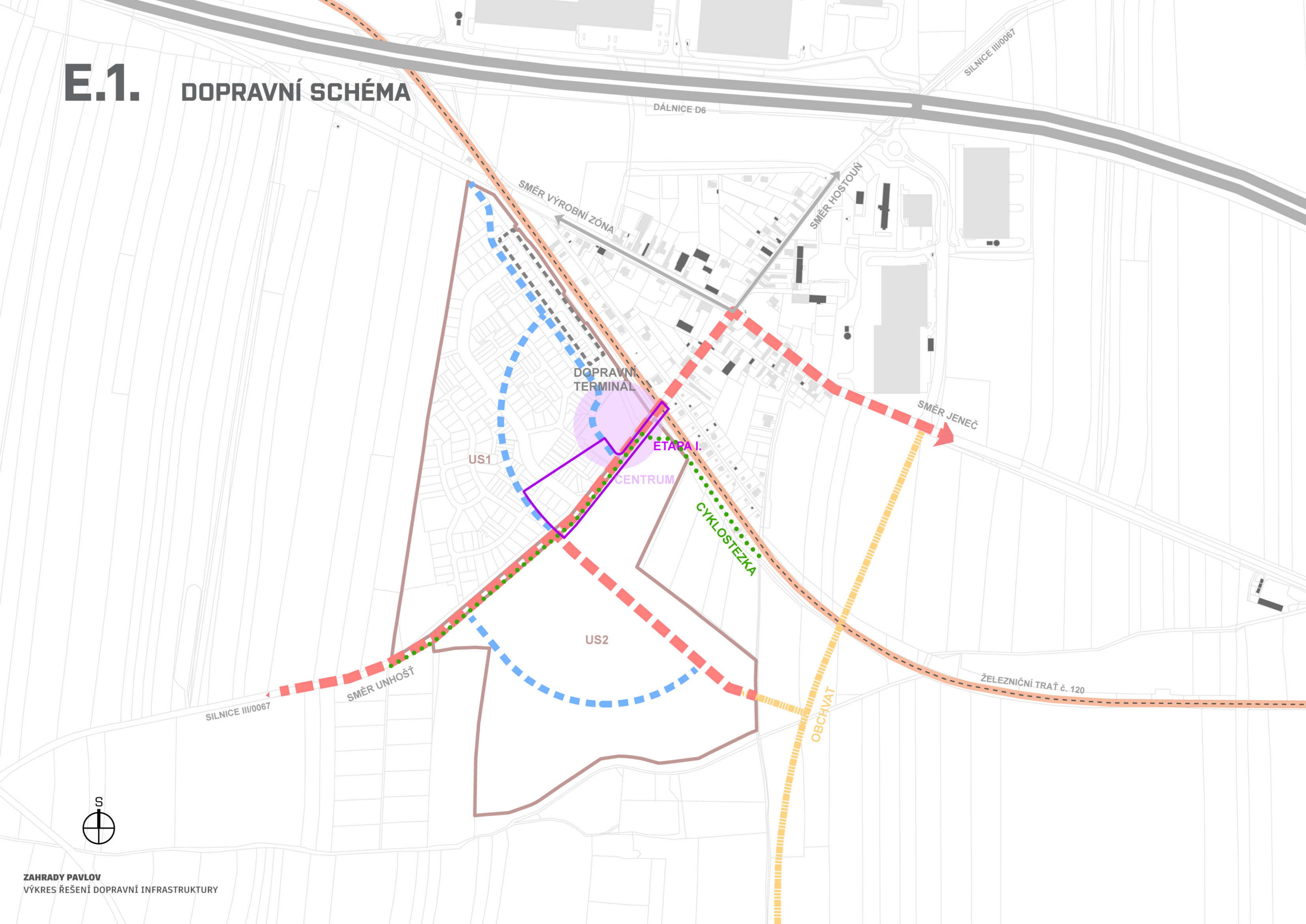
# E

|      |                     |    |
|------|---------------------|----|
| E.1. | DOPRAVNÍ SCHÉMA     | 30 |
| E.2. | MOTOROVÁ DOPRAVA    | 31 |
| E.3. | CYKLISTICKÁ DOPRAVA | 32 |
| E.4. | DOPRAVA V KLIDU     | 32 |
| E.5. | ŘEŠENÍ HLUKU        | 33 |

## DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ



# E.1. DOPRAVNÍ SCHÉMA





# E.2. MOTOROVÁ DOPRAVA

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje místní komunikace a obytné zóny. Navržené komunikace musí splňovat právní a technické předpisy a to především zák. 13/1997 Sb. a zák. 361/2000 Sb., včetně jejich provádějících vyhlášek, dále pak ČSN 73 6101 – Projektování silnic a dálnic, ČSN 73 6102 – Projektování křižovatek na pozemních komunikacích a ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.

Dopravní koncepce rozvojového území je navržena tak, aby přirozeně podporovala funkční, společenskou i dopravní orientaci celého území směrem k centrální části řešeného území. Toto centrum není pouze dopravní křižovatkou, ale především prostorovým a významovým středem, kam směřuje pohyb osob, dopravní obsluha i denní život obyvatel.

Řešené území je aktuálně obslouženo ze dvou hlavních směrů – od obce Pavlov a od Unhoště po silnici III/0067. Tyto vstupy zajišťují plynulé napojení na regionální dopravní síť. Součástí návrhu je kapacitní obchvat, který odlehčí dopravní zátěž z přilehlých obcí a umožní tak pohodlnou dopravní obsluhu řešeného území.

Vnitřní dopravní struktura je řešena jako hierarchická a přehledná síť komunikací, s důrazem na separaci dopravních funkcí: Hlavní příjezdová trasa [vyznačena červeně na schématu dopravy] prochází územím a slouží jako kapacitní páteřní komunikace, která propojuje jednotlivé urbanistické celky [US1 a US2] s okolními obcemi a zejména navrhovaným obchvatem. Doplňkové hlavní komunikace [vyznačeny modře na schématu dopravy] naznačují vnitřní distribuci dopravy, případně pěší a cyklistické propojení, které zajišťuje obslužnost jednotlivých funkčních bloků v řešeném území. Napojení na multimodální dopravní terminál na severozápadě řešeného území doplňuje celkovou obslužnost území – zajišťuje prostor pro parkování, přestup na veřejnou dopravu a odbavení návštěvníků.

Celková koncepce respektuje princip města krátkých vzdáleností, kdy jsou všechny funkční části území – bydlení, služby, péče, veřejná vybavenost – navázány na centrum jako živý, aktivní prostor, nikoliv jen dopravní uzel. Směřování dopravních proudů i pěších tras do tohoto bodu podporuje jeho urbanistickou důležitost a zároveň vytváří čitelné a přirozené prostředí pro každodenní život.



Kapacitní obousměrná komunikace, kterou lemuje zelený pás se stromořadím [ Šen-čen, Čína]

## DOPRAVNÍ ZATÍŽENÍ V RÁMCI PRVNÍ ETAPY:

Charakter provozu vzniklého výstavbou a provozem první etapy je dán typem navrhované zástavby. Navrhovaný objekt bude sloužit jako zařízení sociální a zdravotních služeb typu domov se zvláštním režimem, konkrétně se jedná o Alzheimer centrum s celkovou kapacitou maximálně 120 lůžek. Alzheimer centrum je svým charakterem zařízením s nepřetržitým provozem, které zajišťuje komplexní péči o osoby s Alzheimerovou nemocí a případně dalšími formami demence.

Provoz zařízení typu domov se zvláštním režimem generuje dopravní zátěž zejména ve čtyřech kategoriích:

1. Zaměstnanci – třísměnný provoz, celkově přibližně 156–180 pracovníků [při úvaze cca 1,3-1,5 zaměstnance/lůžko]. Předpokládá se, že cca 60–70 % ze zaměstnanců využije k dopravě osobní automobil.
2. Návštěvy rodinných příslušníků – standardně cca 10 % klientů denně, vyšší intenzita o víkendech.
3. Zásobování a servisní služby – pravidelný příjezd dodavatelů potravin, prádla, odvozu odpadu, technické údržby apod.
4. Zdravotnická doprava – převozy klientů k vyšetření, hospitalizace, návštěvy praktických a odborných lékařů apod.

Pro kapacitu 120 lůžek je tedy odhad denní dopravní zátěže:

| Kategorie dopravy            | Odhad počtu vozidel/den | Poznámka                                 |
|------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| 1/ Zaměstnanci               | 100-118                 | 30-40 % osob využije jiný způsob dopravy |
| 2/ Návštěvy                  | 12                      | o víkendech vyšší                        |
| 3/ Zásobování/služby         | 10-20                   | dodavatelé potravin, prádla apod.        |
| 4/ Zdravotnická doprava      | 5-10                    | sanitky, převoz pacientů apod.           |
| <b>CELKEM (PRACOVNÍ DEN)</b> | <b>127-160</b>          | <b>PRŮMĚR 145 AUT</b>                    |

**Na základě výše uvedených údajů činí celková průměrná denní dopravní zátěž přibližně 145 vozidel/den, což odpovídá průměrně 6 vozidlům za hodinu.**

**S ohledem na dvousměrnou dopravní obsluhu – směrem přes obec Pavlov a na druhou stranu na Unhošť – dochází k rozptýlení dopravní zátěže. Výsledný dopravní nárůst ve vztahu ke kapacitě stávající komunikační sítě je zcela zanedbatelný.**

Dále je třeba zdůraznit, že:

- Provoz nevytváří dopravní špičky, jelikož směny jsou časově rozloženy.
- Návštěvní doprava je nízkofrekvenční a z hlediska intenzity nesrovnatelně menší než např. u bytové nebo komerční zástavby.
- Nejedná se o zařízení, které by generovalo nárazový pohyb většího počtu vozidel.

V rámci výstavby je počítáno s dostatečnou vnitřní kapacitou parkovacích stání, čímž se minimalizuje potřeba parkování v okolí. Navržený záměr výstavby Alzheimer centra v první etapě:

- není dopravně zatěžující pro území,
- má jasně definovaný, stabilní provozní režim,
- záměr nezpůsobí dopravní zatížení těžkou dopravou v území,
- a jeho vliv na dopravní infrastrukturu je minimální.

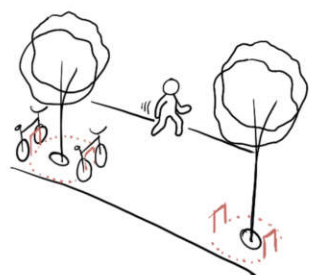
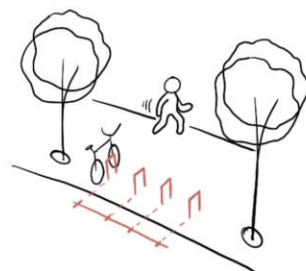
S ohledem na charakter zařízení, jeho přínos pro sociální infrastrukturu a nízkou dopravní zátěž lze navržené využití území považovat za plně slučitelné s charakterem a kapacitou stávající dopravní obsluhy.



## E.4. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

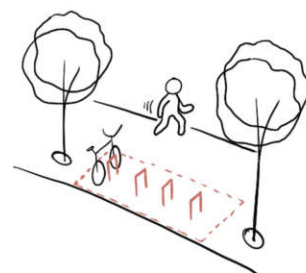
Tato studie respektuje stávající návrhy cyklistických propojení v okolí obce a vytváří posmínky pro vytvoření návaznosti v širším měřítku.

Pro veřejná prostranství je ideální použít samostatně stojící U profil kotvený do země. Tyto stojany by měly být umísťovány jednotlivě s minimálním rozestupem 0,9 m.



Stojan na kola umístěný v ose stromořadí kolmo k hlavnímu směru chůze může sloužit dvojím způsobem: jako stojan na kola a jako ochrana kmene stromu.

Stojany na kola je ideální umísťovat místo parkovacího stání, v linii stromořadí nebo v prostoru spolu s dalšími prvky nadzemní infrastruktury. Je důležité, aby nebyly umístěny tak, že by omezovaly pohyb.



Cyklistický pruh a nejbližší okolí [Portland, USA]



Cyklistický pruh a nejbližší okolí [Dubai, UAE]

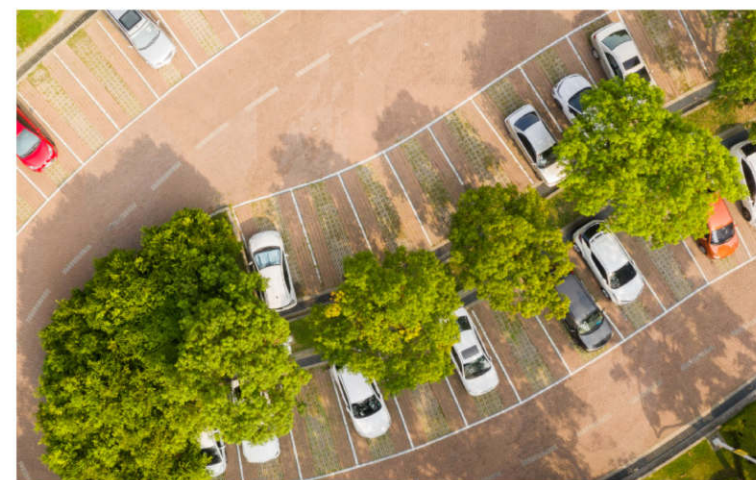


Cyklistický pruh a nejbližší okolí [Berlín, Německo]

## E.3. DOPRAVA V KLIDU

U individuálního bydlení [RD, DD, ŘD apod.] bude odstavování vozidel zajištěna na vlastním pozemku. Parkovací stání je přímo přístupné z uličního prostoru v těch místech, kde nebude oplocení. Další parkovací stání jsou navržena v rámci uličního prostoru, především pro potřeby odstavení vozidel návštěv. U bytových domů je částečně navrženo parkování v rámci podzemních garáží, dále v parkovacích domech v blízkosti železnice.

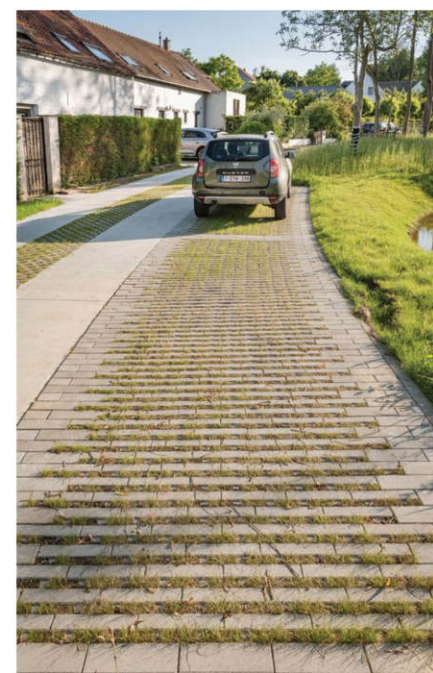
S ohledem na rozměry parkovacích ploch je vhodné používat povrchy, které umožňují vsakování dešťové vody. Vzhledem k charakteru lokality se doporučuje využít kamenné dlažby s travnatými spárami. Pro takto řešené povrchy je však nezbytné zajistit parkovací místa pro osoby s omezenou pohyblivostí z jiného, vhodnějšího materiálu.



Parkovací plocha doplněna vzrostlou i nízkou zelení [Tchaj-čung, Taiwan]



Parkovací plocha zpevněná zatravněvacími mřížkami [Kraków, Polsko]

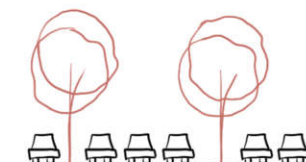


Parkovací plocha doplněna zatravněvací betonovou dlažbou se spárou pro zeminu a travinu [Bruggy, Belgie]

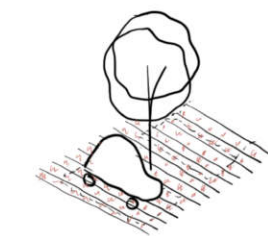
V rámci první etapy je možné a v souladu s požadavky legislativy realizovat veškerá parkovací stání pro potřeby Alzheimer centra na povrchu, uvnitř první etapy. Konkrétně se jedná o celkový počet 66 parkovacích stání a dalších 4 parkovacích stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označující vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou.

Dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu je pro potřeby Alzheimer centra [o kapacitě cca 100 pacientů] potřeba celkem 63 parkovacích stání.

Parkovací plochy by měly být doplněny o parkově upravenou vegetaci s dostatečným množstvím stromů a adekvátním prostorem pro kořenový systém. Tyto plochy by neměly být koncipovány jako jednolitě zpevněné území.



Parkovací plochy by měly být vybudovány z materiálů, které zjemňují měřítko prostoru. Dobrou volbou je například dlažba se zatravněnými spárami.





# E.5. ŘEŠENÍ HLUKU

Územní studie US1 upřesňuje skladbu, funkční využití a prostorové uspořádání řešeného území, včetně bilance a kapacity jednotlivých urbanistických segmentů. Studie vytváří rámec pro navazující stupně projektové dokumentace, které budou mimo jiné řešit detailnější parametry dopravního zatížení a jeho případné dopady na akustické poměry v území.

Předpokládaná hluková zátěž vyplývá především z dopravy, přičemž hlavním zdrojem hluku bude provoz na páteřní komunikaci – ulici Lidická, která navazuje na silnici III/0067. Dalším významným zdrojem hluku je železniční trať č. 120, která prochází na severním okraji nové plánované zástavby.

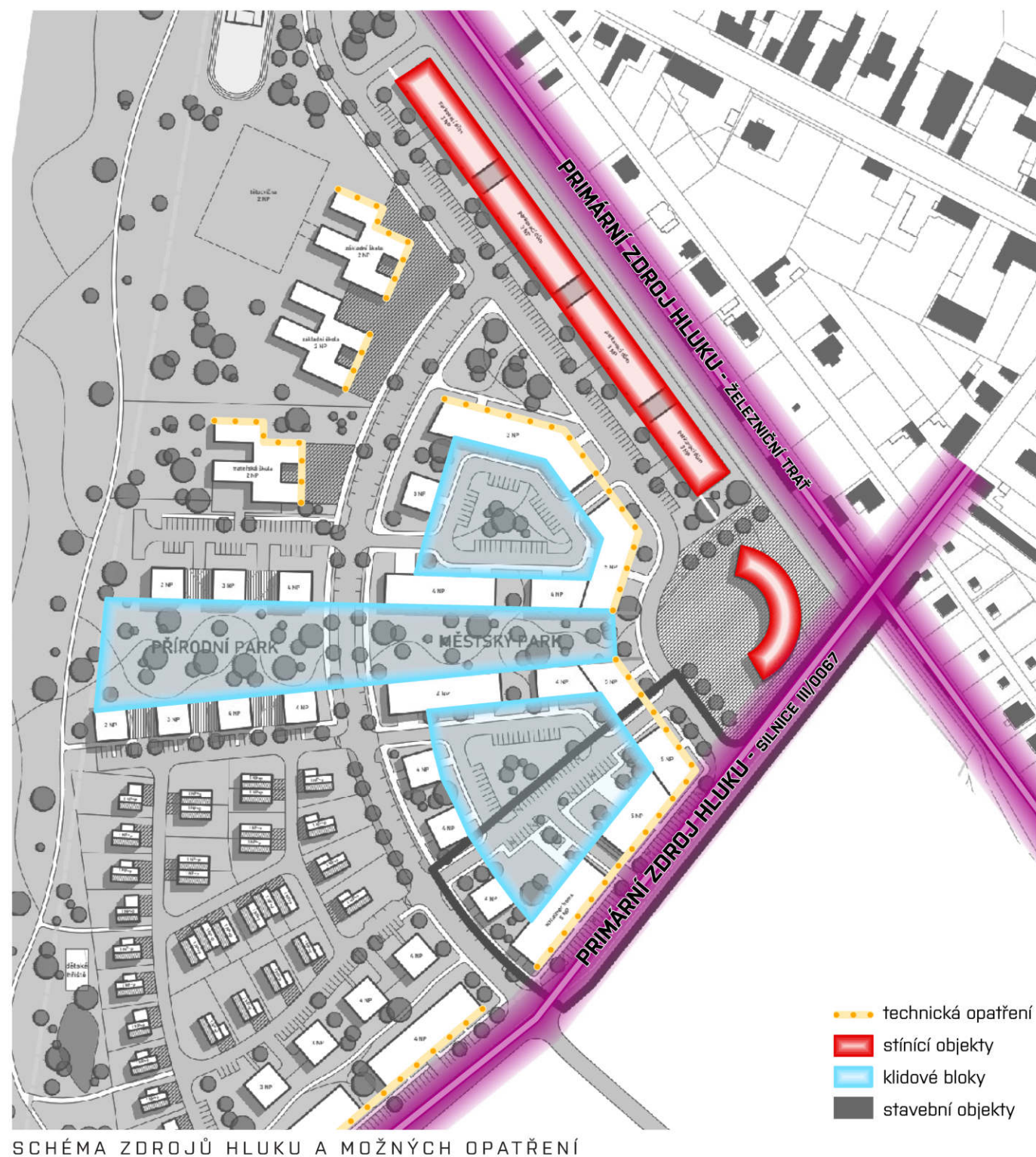


SCHÉMA ZDROJŮ HLUKU A MOŽNÝCH OPATŘENÍ

V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace je proto nutné provést podrobné akustické posouzení, a to s ohledem na předpokládané typy dopravy, intenzitu provozu a časové profily hlukového zatížení. Na základě výsledků této analýzy budou navržena odpovídající protihluková opatření, a to jak pasivní, tak aktivní. Navržená opatření mohou dle konstrukčních řešení být následující:

**Urbanistická opatření** vycházejí z komplexního řešení obytných zón včetně dopravního systému, optimalizace dopravní obsluhy a přepravních nároků. Součástí je i vhodná dislokace objektů dle jejich účelu. Toto opatření proti šíření hluku zejména z železniční tratě bylo v ideové situaci implementováno formou stínících objektů podél tratě. Tyto objekty mohou sloužit například jako garáže, technické stavby nebo nebytové objekty, které tvoří jakési akustické clony směrem k navrženým objektům občanské vybavenosti a obytné zástavbě.

Dále je možné v rámci urbanistických opatření navrhovat krajinná a prostorová opatření kam řadíme například:

- výsadbu hustých pásů zeleně podél komunikací, které fungují nejlépe v kombinaci s terasováním nebo zemními valy doplněnými o bohatou vrstvu vegetace [keře, stromy a hustý podrost],
- protihlukové valy s vegetační úpravou,
- modelaci terénu,
- kombinace zemních valů a protihlukových stěn [betonových nebo akrylátových] společně se zelenými pásy mohou snížit hluk až o 20–30 dB.

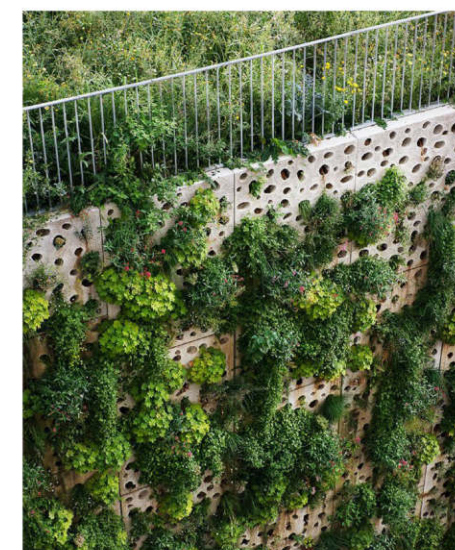


Železniční terminál Praha - východ jako příklad protihlukového urbanistického opatření [zdroj: <https://www.cka.cz/souteze/databaze/terminal-praha-vuchod>]

Účinnost zeleného pásu je efektivní při šířce minimálně 30–100 m, kde dochází k útlumu o 3–6 dB.

Při šířce pásu menší než 10 m dochází k prakticky zanedbatelnému efektu útlumu hluku [cca 0–1 dB].

Z tohoto důvodu není pravděpodobně efektivní pracovat v řešeném území primárně se zelenými pásy a je vhodnější protihlukovou ochranu doplnit o další druhy opatření.



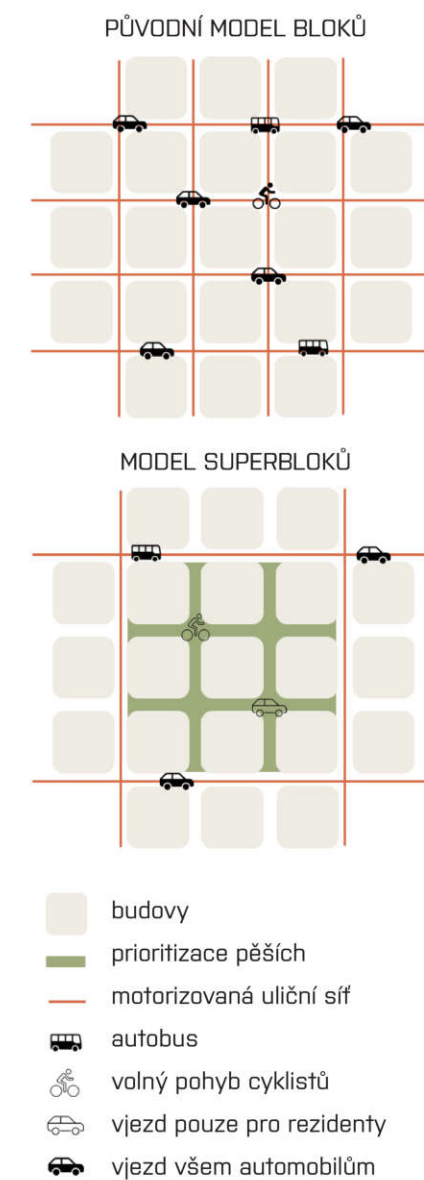


**Architektonická opatření** jsou založena na vhodném situování budov a jejich vnitřních prostor vzhledem ke komunikacím (případně jiným zdrojům hluku). Dále je možné za tento typ opatření považovat i výškově členitou zástavbu. Tyto principy lze v současné fázi projektu pouze doporučit. Konkrétní opatření by měla být realizována zejména na vyznačených budovách ve schématu (případně na budovách, které budou doporučeny na základě hlukové studie). V rámci architektonických opatření je možné konkrétně pracovat s:

- orientací obytných prostor směrem od hlavních zdrojů hluku,
- umístováním méně citlivých prostor (např. schodiště, koupelny, kuchyně) na exponované strany objektů (tento princip je možné realizovat i v první etapě - Alzheimer centrum).

**Dopravně-organizační opatření** zahrnují omezení vjezdu těžkých nákladních vozidel a omezení rychlosti. Součástí těchto opatření je i zkvalitnění hromadné dopravy nebo vhodné řízení dopravy. Návrh nepředpokládá vjezd těžkých nákladních vozidel vzhledem k plánovanému obchvatu obce. Vnitřní uliční síť je dle ideové situace zklidněná a v rámci projektu jsou preferovány zejména nemotorové druhy dopravy (viz kapitola E). Dále je možné efektivně v rámci řešeného území navrhnout následující opatření:

- zklidnění dopravy ve vnitřní uliční síti,
- použití tichého asfaltu a dalších povrchů,
- preference pěší a cyklistické dopravy.



Příkladem dopravně organizačních opatření jsou Superbloky (superilles) v Barceloně, které představují urbanistický koncept, kdy se historicky vystavěných devět městských bloků spojuje do jedné zóny s omezeným přístupem pro motorovou dopravu. Vjezd je povolen jen rezidentům a zásobování, a to s rychlostí max. 10 km/h. Uvolněný prostor je přeměněn na pěší zóny, zeleň a veřejné prostory.

Zavedení superbloků přineslo nejen zlepšení kvality ovzduší, ale také výrazné snížení hlukové zátěže a celkové zvýšení kvality městského prostředí. Obyvatelé mají nyní k dispozici více klidných veřejných prostor, zeleně a bezpečných tras pro chodce a cyklisty, což přispívá ke zdravějšímu a příjemnějšímu životu ve městě.

Během dnů po zavedení superbloku poklesl hluk zhruba o 4–6 dB ve vnitřních ulicích oproti okolí.



Superbloky v Barceloně, kde je omezen provoz motorové dopravy [Barcelona, Španělsko]

**Technická opatření** mohou být realizována na zasažených objektech, v konstrukcích dopravních cest nebo podél dopravních cest. Jedná se například o použití:

- fasádních konstrukcí s vyšší akustickou odolností (fasádní panely, které pohlcují či odrážejí nežádoucí hluk, provětrávané fasády apod.),
- akusticky izolačních výplní otvorů (trojitá zasklení, speciální akustické profily apod.),
- předsazených konstrukcí, které rozptylují a tlumí akustické vlny
- dalších prvků snižujících prostup hluku do chráněných vnitřních prostor.



Příklad fasádních panelů tlumící nežádoucí hluk [dub + MDF profil]



Možnost využití odvětrávané fasády, která skvěle dýchá a tlumí nežádoucí hluk

Je však důležité zdůraznit, že dopravní zatížení v rámci I. etapy bude minimální (viz kapitola E.2 územní studie), a s tím spojená hluková zátěž bude nízká. Území v této fázi nebude využíváno pro tranzitní dopravu ani pro pravidelnou obsluhu těžkou technikou. Vnitřní uliční síť je navržena jako zklidněná zóna s omezenou rychlostí, s preferencí pro pěší a cyklisty. Doprava v klidu i v pohybu bude přizpůsobena klidnému charakteru zástavby a její funkční náplni.

Funkční struktura území je orientována především na zařízení občanské vybavenosti nekomerčního charakteru – zejména zdravotnická a školská zařízení a na bydlení. Tomu odpovídá i předpokládaný rozsah dopravního provozu a související akustické zatížení. Navržená opatření budou zohledňovat ochranu chráněných prostorů staveb, veřejných prostranství a pobytových zón, včetně preventivního řešení hlukových dopadů.

V případě železniční dopravy je akustický vliv směrem k nové zástavbě řešen prostřednictvím pásu nebytových objektů, zejména garáží, které budou tvořit přirozenou protihlukovou bariéru. Toto řešení je součástí urbanistického konceptu a přispívá k ochraně obytného prostředí před rušivými vlivy železničního provozu. Zároveň bude ve vyšších stupních dokumentace nutné podrobně prověřit možné šíření hluku z této železniční trati i směrem ke stávající zástavbě v obci Pavlov a případně navrhnout odpovídající doplňující opatření – například doplnění zelených pásů nebo prefabrikovaných protihlukových stěn s vegetačními úpravami.

V rámci podrobnosti územní studie nelze řešit například konkrétní skladbu fasádních materiálů nebo parametry výplní otvorů, nicméně prostorové uspořádání vytváří vhodné podmínky pro následné návrhy akusticky příznivých řešení.

Cílem územní studie je vytvořit takové urbanistické řešení, které bude z akustického hlediska vyvážené, dlouhodobě udržitelné, a které umožní následné projektové zpracování v souladu s požadavky na ochranu veřejného zdraví. Hlukové limity budou posuzovány v souladu s platnými právními předpisy, zejména nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Navazující akustické studie mají dostatečný podklad ve formě uspořádání komunikací, budov, jejich funkčního využití a předpokládaných kapacit k modelování.



# F

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| F.1. | ULIČNÍ PROSTOR          | 37 |
| F.2. | PLOCHY ZELENĚ           | 38 |
| F.3. | VODNÍ PRVKY             | 38 |
| F.4. | PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY | 39 |
| F.5. | SADOVÉ ÚPRAVY           | 41 |

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

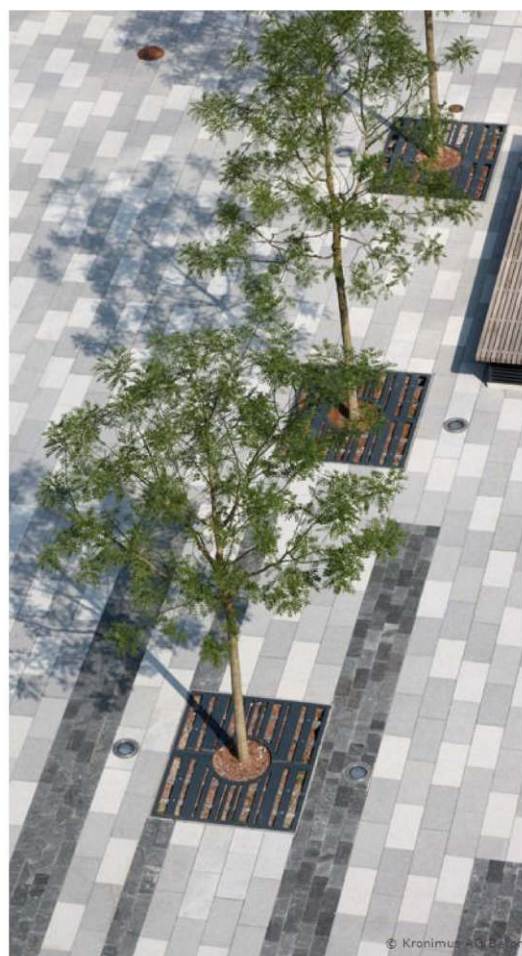


Veřejná prostranství významně ovlivňují kvalitu života obyvatel a jejich vztah k místu, kde žijí. Pro návštěvníky jsou často prvním dojmem o městě a fungují jako jeho symbol či vizitka. Územní studie si proto klade za cíl zajistit komfortní situaci pro využívání všech komunikací pro nemotorizovanou dopravu, a to z hlediska propustnosti území, bezpečnosti užívání pro všechny obyvatele, podpory zdravého životního stylu a posílení identity místa prostřednictvím atraktivního a zajímavého veřejného prostoru.

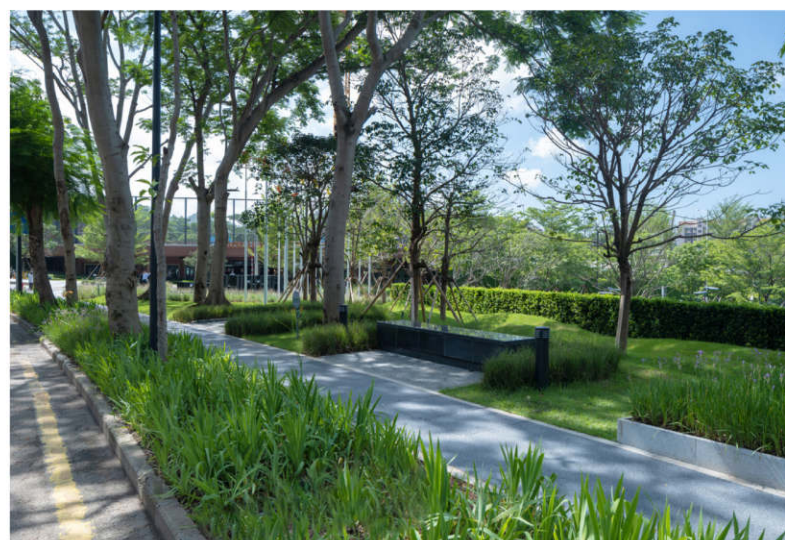
Při navrhování veřejných prostranství je třeba v projektové dokumentaci koordinovat všechny prvky, které budou v tomto prostoru umístěny. Klíčové je zohlednit celkový provoz města a zároveň zajistit kvalitu obytného prostředí, urbanistické a architektonické řešení a mikroklima v souvislosti s provozními náklady. Technická a modrozelená infrastruktura musí být z prostorového hlediska rovnocenně koordinována.

Veřejné prostory mohou být doplněny funkčním parterem, významnými stavbami a vhodně uspořádanou zelení, což tvoří souvislou síť přístupných ploch. Jsou páteří městské struktury. V řešeném území se veřejný prostor otevírá do náměstí – jasně definovaného centrálního prostoru, který se stane lokálním těžištěm sociálních kontaktů a lokálním centrem pro společenské a kulturní akce. Kvalitní architektura, atraktivita aktivit a služby v přízemí budov zvyšují jeho přitažlivost.

Pro pohodlí a delší pobyt obyvatel ve veřejném prostoru je nezbytné zajistit dostatek stínu, ochranu před větrem, optimální teplotu a vlhkost. Obyvatelé přirozeně vyhledávají místa s vhodným mikroklimatem podle sezóny – slunná na jaře a na podzim, stinná v létě. Pro zlepšení mikroklimatu lze použít technická řešení, jako jsou konzoly, plachty, rozprašovače, nebo lépe přírodní prvky – stromy, keře, květinové výsadby, vodní prvky, které by měly být součástí systému hospodaření s dešťovou vodou (HDV) a zároveň poskytovat další ekosystémové služby.

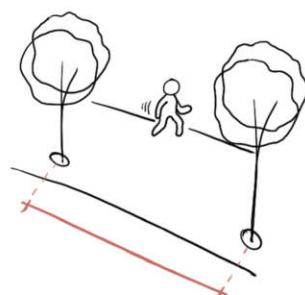


Stromořadí ve veřejném prostoru  
[Stuttgart, Německo]



Veřejný prostor vhodně doplněný různými druhy zelení  
[Šen-čen, Čína]

Ideální rozestup stromů v uličním stromořadí je 6 až 20 metrů, aby bylo možné do osy stromořadí umístit další prvky městské infrastruktury, obvykle v násobcích délky parkovacích míst. Při větších vzdálenostech už stromořadí ztrácí svůj účel.



Náměstí musí sloužit občanům, velmi žádoucí je ho doplnit vzrostlou zelení pro zastínění velké zpevněné plochy  
[Kodaň, Dánsko]

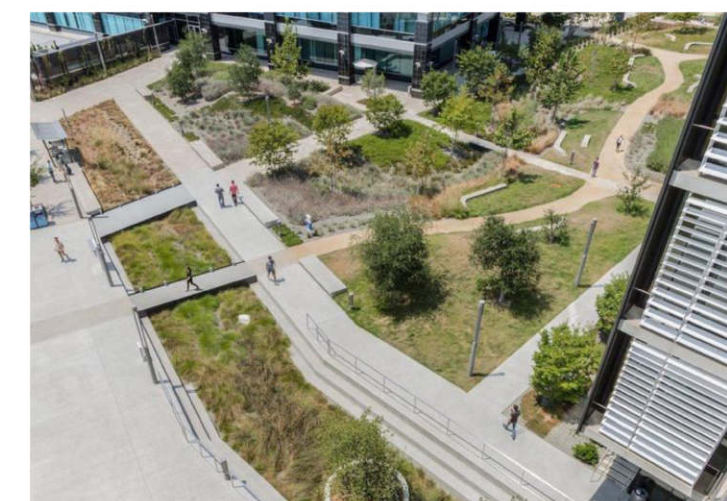
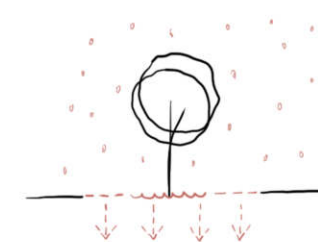


Kvalitně zpracovaný veřejný prostor je žádoucí  
[Švédsko]

S ohledem na konkrétní umístění ve městě je vhodné zvolit materiály a povrchy, které umožňují vsakování vody, jako je mlat, dlažba v pískovém nebo štěrkovém loži či voděpropustný asfalt.



Vsakovací plochy s retenční schopností by měly být začleněny do veřejných prostranství nejen v okolí stromů, ale i na větších plochách ulic a náměstí. Lze je vytvořit pomocí vodopropustné dlažby, trávníků, štěrkových nebo mlatových povrchů.



Veřejný prostor „kampus“ u budov - MŠ, ZŠ, administrativa apod.  
[Kalifornie, USA]



# F.1. ULIČNÍ PROSTOR

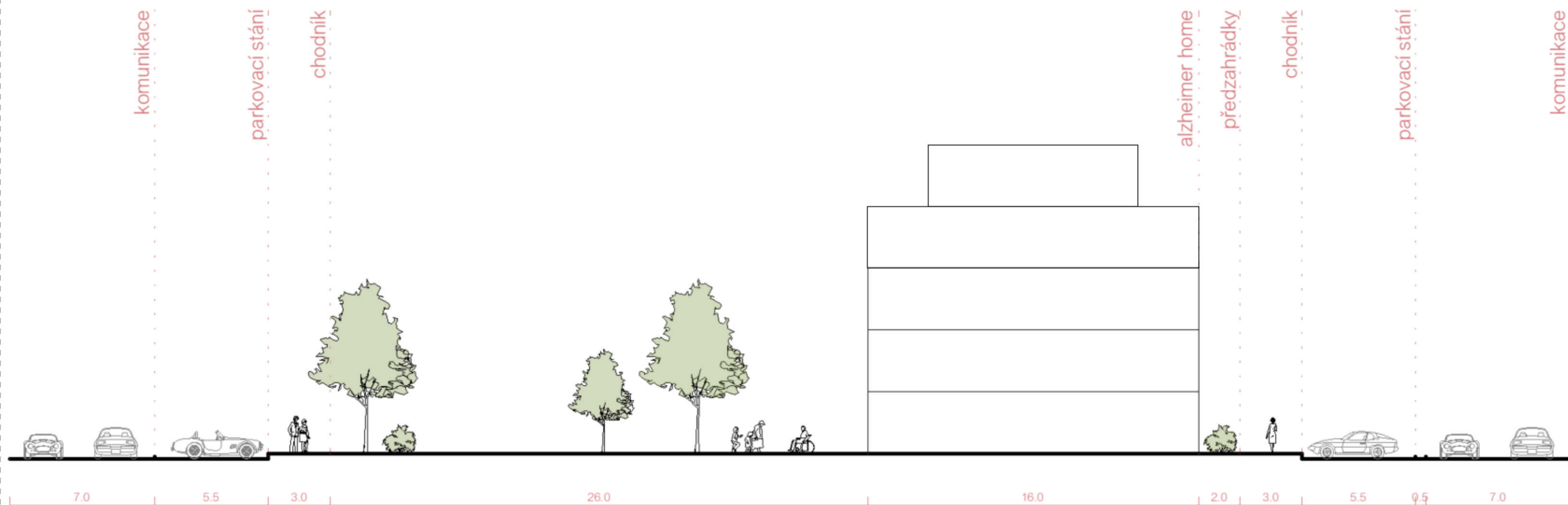


Aby se lidé v ulici cítili dobře a bezpečně, je třeba, aby prostor byl dostatečně široký pro pěší koridory, zahrnoval přirozené zóny pro relaxaci, a nabízel příjemné prostředí díky zeleným plochám. Uliční prostor musí být navržen tak, aby podporoval vzájemné sdílení mezi chodci, cyklisty a vozidly při dodržení přísných bezpečnostních standardů. Kvalitně navržené ulice v obytných zónách by měly podporovat sociální interakci, zdravý životní styl a přirozený pohyb obyvatel, přičemž zeleň a stín vytvořený stromy hrají klíčovou roli v celkovém komfortu prostoru.

Pro umístění dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství jsou v ÚS navrženy různé typy uličních prostorů o různých šířkách. Toto uspořádání je doporučené a bude upřesňováno v navazujících stupních dokumentace.

Ulice s širokým příčným profilem, jako jsou například úseky páteřní komunikace vyžadují pečlivé uspořádání. Je důležité věnovat zvláštní pozornost rozmístění a dimenzování pěších zón, cyklopruhů, jízdních pruhů pro automobily a městskou hromadnou dopravu, stejně jako zelených a parkovacích pásů.

Uliční prostor je ideový a bude upraven dle aktuálních podmínek.



Shématický řez zobrazuje uspořádání v místě I. etapy - v blízkosti Alzheimer centra. Městská třída se silným zatížením motorovou dopravou vyžaduje velkorysejší prostorové parametry s proporčně vyváženým zastoupením pěších ploch, cyklistických tras a možností oddělení jednotlivých druhů dopravy. Významnou součástí uličního prostoru je i kvalitní vegetační složka - zeleň ve formě stromových alejí, květinových záhonů či zatravněných ploch.



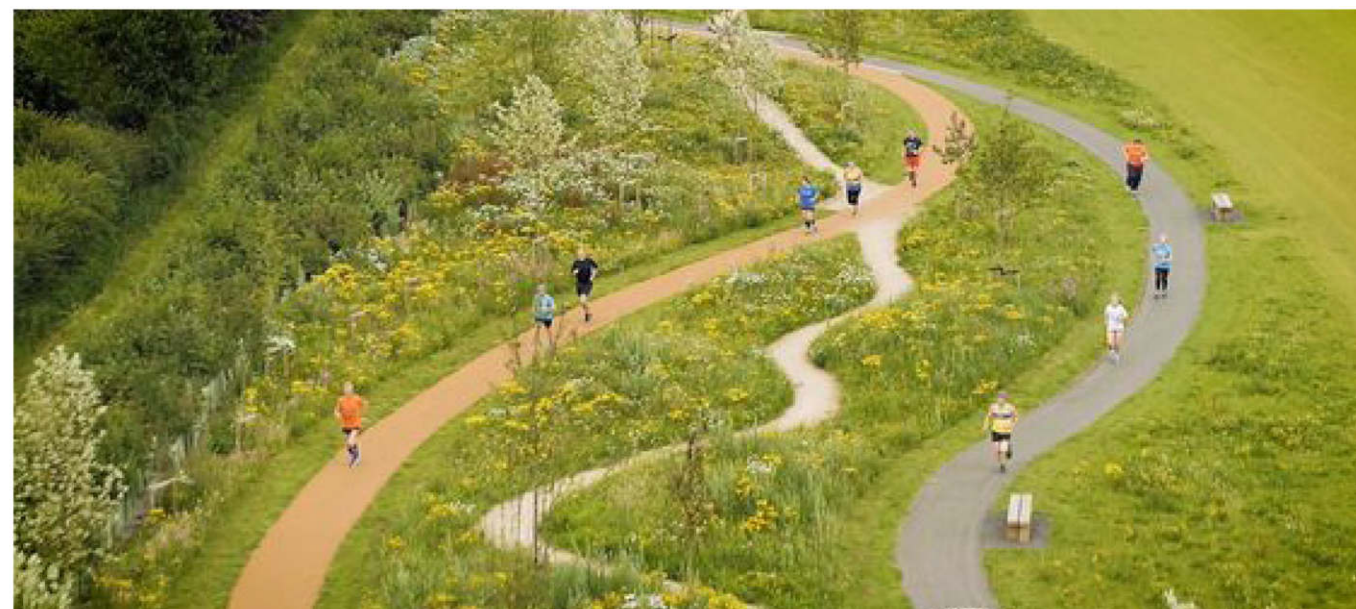
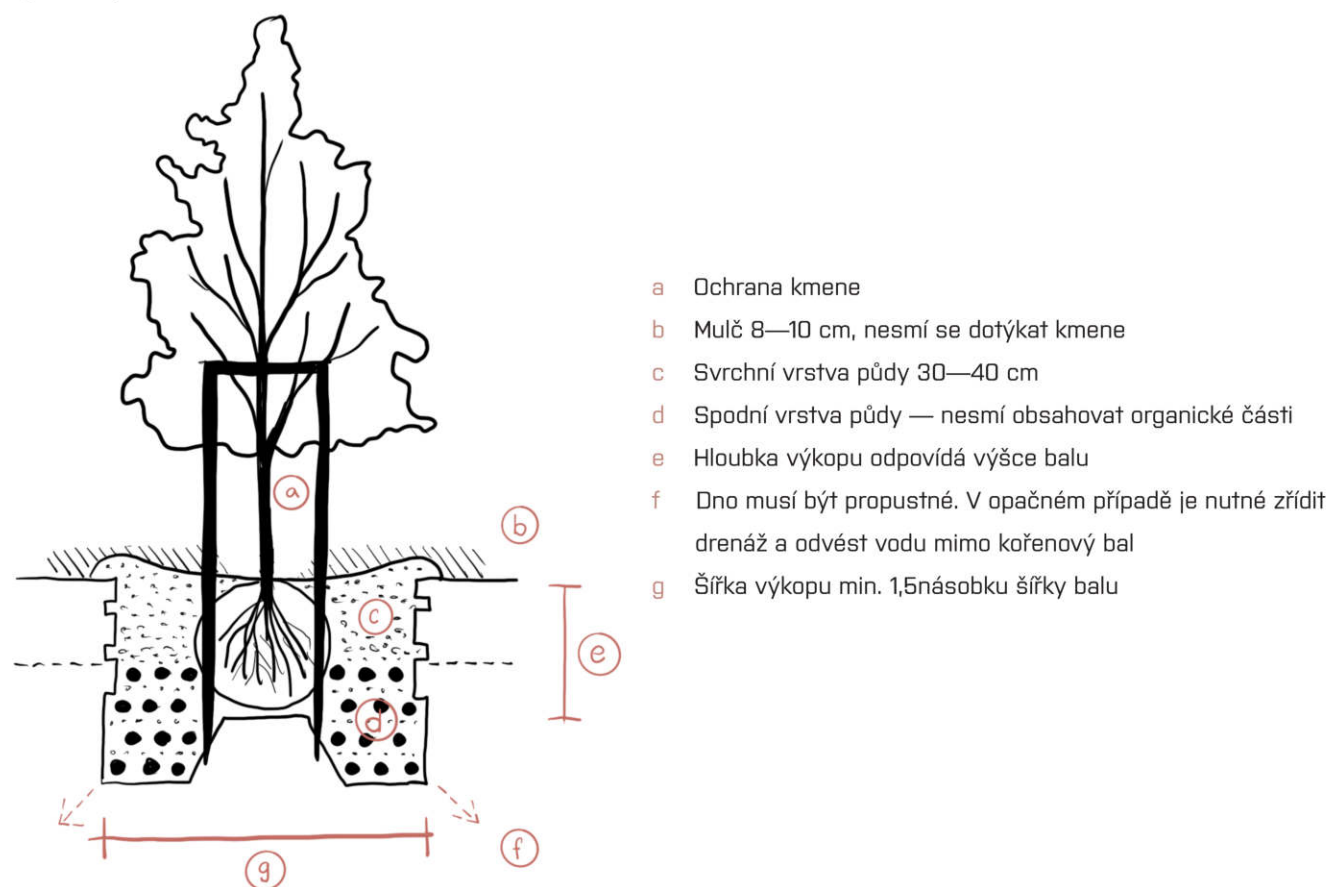
## F.2. PLOCHY ZELENĚ

Stromy a vegetace jsou nepostradatelnou součástí veřejných prostranství, jelikož účinně regulují extrémní teploty ve městech, podporují příznivé proudění vzduchu a zvyšují vlhkost. Zároveň pomáhají snižovat znečištění prachem, poskytují stín a produkují kyslík, přičemž absorbují CO<sub>2</sub>. Slouží také jako biotopy pro další druhy a zprostředkovávají proměnlivé estetické vjemy spojené s ročními obdobími.

Tímto přispívají ke kompenzaci negativních dopadů automobilové dopravy a přehřívání městského prostředí, čímž se stávají klíčovým prvkem adaptačních strategií měst. Výběr druhů stromů a vegetace je nutné konzultovat s odborníky na životní prostředí, aby jejich vliv na městské klima a biodiverzitu byl co nejúčinnější.

Územní studie navrhuje lemovat všechny pěší a cyklistické komunikace jednoduchou řadou stromů či vzrostlé zeleně. Tento prvek nejenže zdůrazňuje samotnou trasu a usnadňuje orientaci, ale také pomáhá vizuálně identifikovat cestu a zlepšuje její estetickou kvalitu.

Trávníkové plochy by měly být rozděleny podle jejich očekávané funkce či typu provozu (například pobytový, zátěžový, kvetoucí luční, extenzivní apod.). Tomuto rozdělení je třeba přizpůsobit nejen způsob jejich založení, ale i následnou údržbu. Vzhledem k tomu, že se často jedná o rozlehlé plochy s náročnými požadavky na péči, je vhodné pro každou z nich definovat různou intenzitu údržby. Místům s vysokou frekvencí užívání, jako jsou dětská hřiště, piknikové plochy nebo okolí chodníků a pěšin, je třeba věnovat zvýšenou pozornost a častější sekání. Intuitivní trasování chodníků a stezek, které respektuje přirozené pohyby chodců, pomůže zabránit vzniku nechtěných "vyšlapaných cestiček." Méně frekventované trasy či zkratky mohou být řešeny měkkými povrchy, jako jsou zatravněná dlažba, dlažba s širokými spárami (například kamenné kostky), nebo úzké mlatové cestičky bez pevných okrajů.



Velmi důležitým prvkem parků, jsou druhy pobytových ploch - květnaté louky, vzrostlá zeleň, udržovaná travnatá plocha atd.

[Škofja Loka, Slovinsko]

## F.3. VODNÍ PRVKY

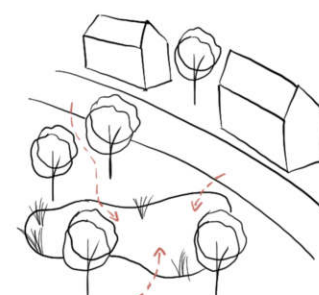
Vodní plochy a prvky přispívají ke snížení extrémních teplot během horkých dnů a zvyšují vzdušnou vlhkost, čímž pozitivně ovlivňují místní mikroklima. Tryskající nebo padající voda navíc čistí vzduch od prachových částic, což zlepšuje kvalitu prostředí. Kromě funkčního přínosu představují vodní prvky také estetické oživení veřejných prostor a jsou atraktivní pro odpočinek a dětské hry. Pitná voda z píték nabízí praktické řešení bez nutnosti řešit obalový odpad.

Územní studie jednoznačně podporuje zařazení těchto prvků do navrhované lokality a vytipovává vhodná místa pro jejich umístění. Nicméně je nezbytné, aby byl ve fázi další projektové dokumentace proveden detailní rozbor, který určí nejvhodnější typy vodních prvků, jejich umístění a způsob využití v daném prostoru.

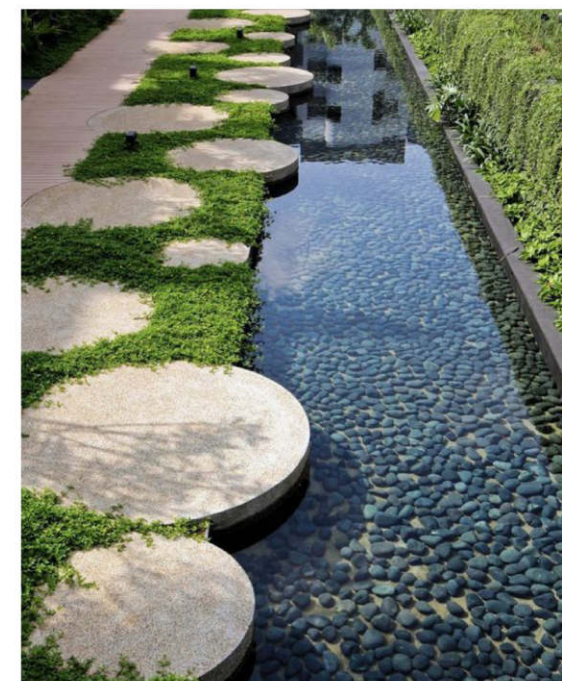


Tryskající voda zlepšuje klima při horkých dnech

[Zierikzee, Nizozemsko]



Je důležité, aby plánované vodní plochy v parcích, jezírka a další okrasné nádrže byly navrhovány s ohledem na jejich vodohospodářskou funkci.



Vodní prvek jako interaktivní osvěžení, umělecké dílo i esteticky funkční součást veřejného prostoru.





Pítka by mělo být navrženo ergonomicky, umožňovat snadné napouštění vody do lahve a působit solidně a hygienicky čistě.



Součástí návrhu pítka by mělo být také zajištění vhodného odvodnění. Materiály a povrchy pítka i jeho okolí je třeba přizpůsobit podmínkám se zvýšenou vlhkostí.



Pítka by mělo být navrženo tak, aby bylo snadno přístupné pro všechny skupiny uživatelů bez ohledu na jejich možnosti.



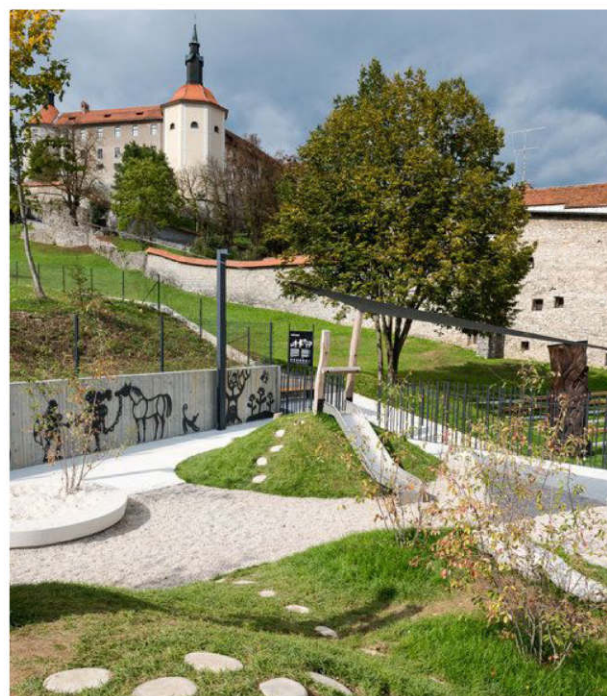
U pítka na nezpevněném povrchu je vhodné instalovat například ocelový rošt, aby se v jejich okolí netvořilo bláto ani prohlubně.



Pítka poskytují možnost občerstvení, osvěžení a zábavy na frekventovaných veřejných prostranstvích i v příměstských částech města. V současné době se instalují převážně v centrech a často mají formu jedinečných uměleckých děl. Tyto prvky mají pozitivní dopad a jejich tvorba by měla pokračovat s důrazem na individuální přístup.

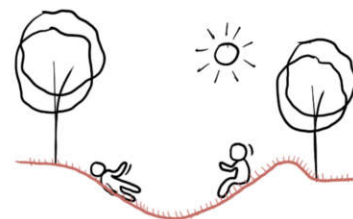
## F.4. PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY

Všechny vegetační prvky v parkově upravených plochách musí být zakládány na původním přírodním terénu, případně na terénu, který byl stavebně upraven tak, aby vyhovoval požadavkům na růst a rozvoj vegetace. Jedinou výjimku tvoří existující podzemní prvky dopravní infrastruktury, které mohou narušovat původní terénní strukturu. Tyto podzemní prvky však nesmí výrazně ovlivnit schopnost vegetace se zde uchytit a prosperovat.



Modelace terénu v parku  
[Škofja Loka, Slovinsko]

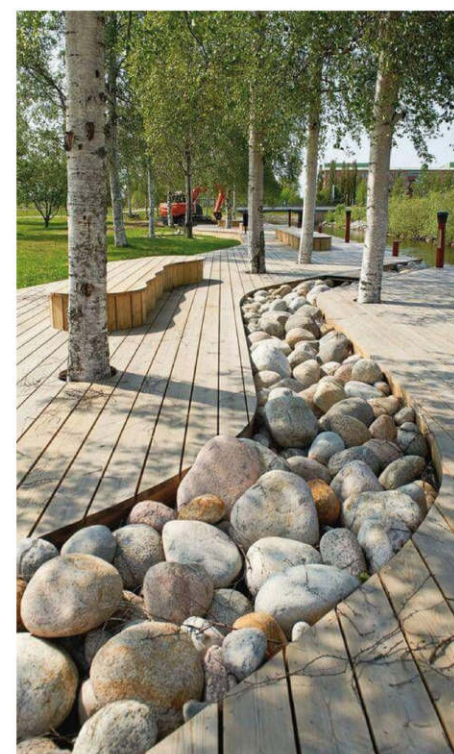
Tvarování terénu, trávníku je klíčovým prvkem při prostorovém uspořádání veřejných prostranství.



Modelace terénu v parku  
[Houston, USA]

Součástí parkově upravených ploch mohou být různé prvky městského vybavení, jako jsou lavičky, osvětlení, herní či vzdělávací prvky nebo umělecká díla. Je však nutné dbát na to, aby tyto prvky nenarušovaly nebo nepříměřeně neomezovaly růst vegetace, a aby zachovaly přirozený charakter zeleně. Vhodné rozmístění a výběr těchto prvků je klíčové pro udržení funkčnosti vegetačních prvků a celkové estetické hodnoty parkové úpravy.

Do těchto ploch je žádoucí integrovat systémy pro hospodaření se srážkovými vodami, jako jsou retenční nádrže, průlehy, nebo vsakovací pásy. Tyto systémy by měly být navrženy tak, aby nejen efektivně hospodařily s vodou, ale také podporovaly růst a rozvoj vegetace, čímž přispějí k ekologické stabilitě a estetické kvalitě celého prostoru. Všechny tyto prvky by měly být navrženy a umístěny s ohledem na zachování a posílení biologické rozmanitosti, ekologické funkce a vizuálního propojení mezi zelenými plochami a městským prostředím.



Někdy vhodné doplnění o vyvýšené zpevněné plochy je žádoucí.

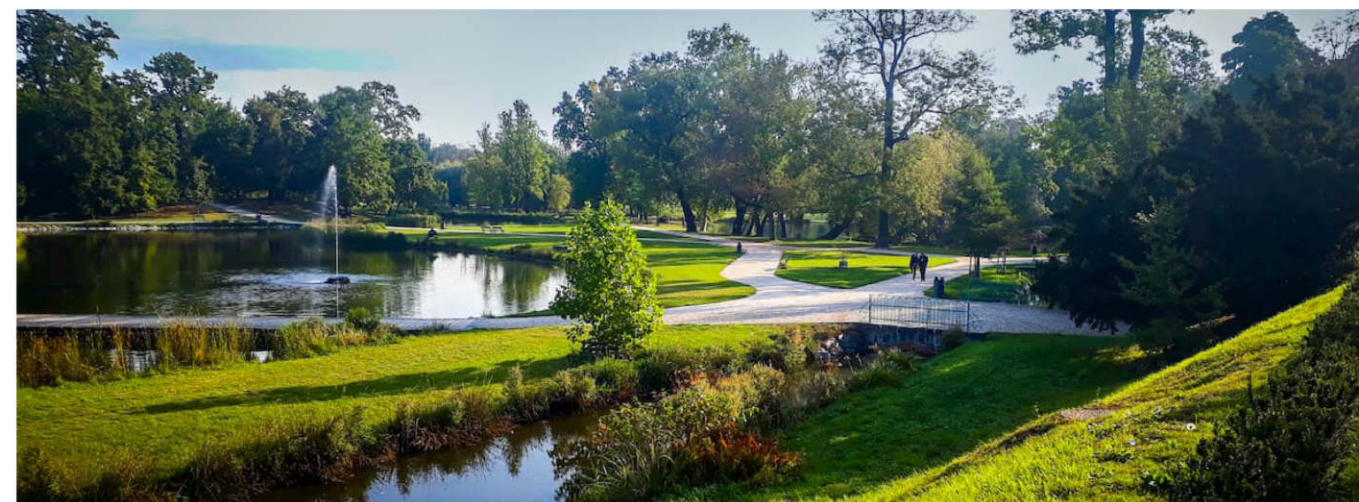
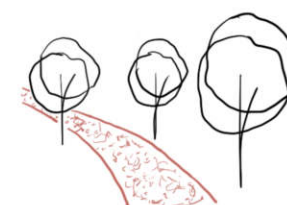
Z pohledu komfortu sedacího mobiliáře je důležité zaměřit se nejen na jeho vhodné umístění, ale také na příjemné mikroklima. To zahrnuje například krytá záda, umístění mezi stromy, po stranách průchozích koridorů a atraktivní výhled.



Pro cesty a chodníky v parcích a zahradách jsou ideální povrchy z mlatu nebo propustného asfaltu. Mlatové povrchy vyžadují kvalitní provedení a pravidelnou údržbu pro zajištění jejich odolnosti. Městská dlažba není pro přírodní parky vhodná, protože nenaplňuje estetické ani funkční požadavky těchto prostor.



Povrch a textura zpevněných ploch v parcích a zahradách by měly být navrženy tak, aby respektovaly a doplňovaly přírodní charakter okolního prostředí.



Park slouží pro různorodé trávení času. Jeho příjemný a srozumitelný detail lze vhodně doplnit vodním prvkem a terénní modelací, čímž získává nejen estetickou hodnotu, ale i edukativní přesah.

[Stromovka, Praha]





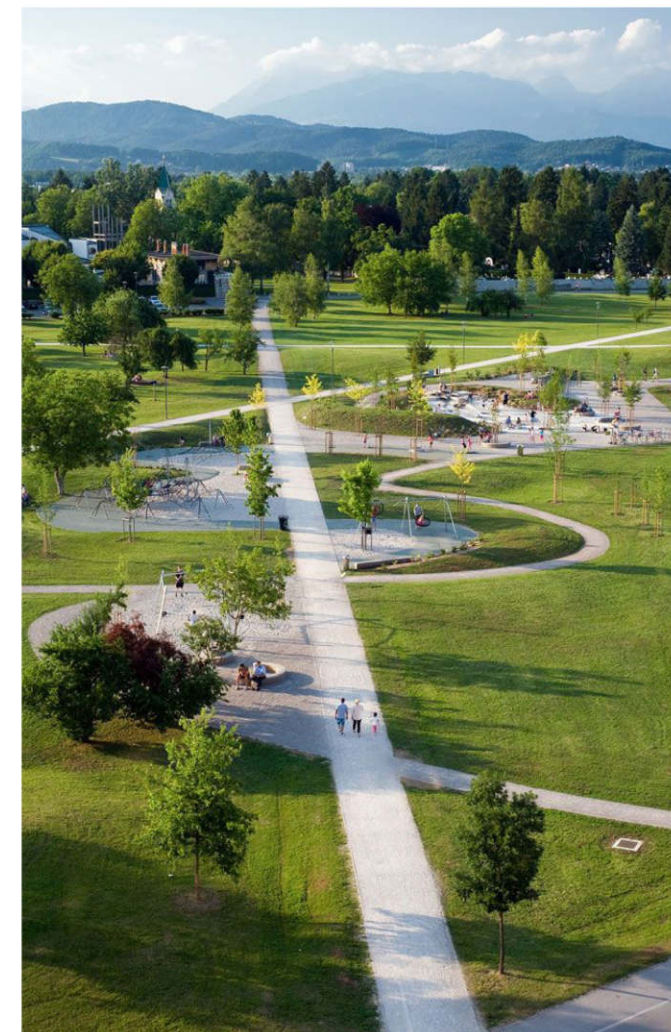
Schéma zeleně v ideovém výkresu znázorňuje koncepční řešení zeleně v řešeném území. Návrh pracuje s různorodou strukturou krajinných a parkových prvků, které podporují ekologickou stabilitu, rekreační potenciál i estetickou kvalitu prostředí.

Navrhovaná zeleň je členěna do několika základních typů, kterými jsou - městský park, přírodní pásy a remízky, soukromé a poloveřejné zahrady a alejové výsadby doprovodné zeleně podél jednotlivých komunikací. Městský park tvoří jakýsi centrální veřejný prostor s pobytovými plochami, stromy, stezkami a možnostmi pro aktivní i pasivní rekreaci. Tato forma parku postupně přechází v přírodní park, kde jsou více prohloubeny ekosystémové služby zeleně. V návaznosti na tento park jsou navrženy přírodní pásy a remízky, které plní ekologicko-stabilizační funkci, podporují biodiverzitu a vytvářejí přirozené přechody mezi zastavěným územím a volnou krajinou. Velkou část území tvoří soukromé a poloveřejné zahrady, které navazují na obytné objekty a doplňují veřejný prostor a přispívají ke zlepšování mikroklimatu v řešeném území. Posledním typem navržené zeleně jsou alejové výsadby podél komunikací, které vytvářejí strukturu uliční zeleně a zajišťují stínění i orientaci v prostoru.

V rámci řešeného území je vymezeno 9,6 ha zeleně. Z celkové plochy US1 se jedná o KZ 0,63.



Výrazné stromořadí napomáhá orientaci v prostoru a vytváří příjemné mikroklima v území [Dejvice, Praha]



Šmartinský park jako ukázka příjemného městského parku s celou řadou městotvorných a přírodních prvků [Lublaň, Slovinsko]



Výkres má ideový charakter a bude dále rozpracován v dalších stupních projektové dokumentace v návaznosti na urbanistické, dopravní a technické řešení území.



# F.5. SADOVÉ ÚPRAVY

Návrh sadových úprav území US1 respektuje urbanistické členění, provozní nároky jednotlivých funkčních bloků a topografii terénu. Cílem je vytvořit kvalitní veřejný prostor s rozmanitou zelení, která bude přirozeně začleněná do obytného prostředí a podpoří identitu místa.

Dominantním veřejným prostorem je centrální náměstí, které tvoří srdce celé čtvrti. Do dlažby jsou integrovány dřezovce trojtrnné beztrnné (*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*) v pravidelném rastru. Jejich lehká koruna zajišťuje příjemný stín, aniž by prostor vizuálně uzavřely. Stromy jsou vysazeny do velkoobjemových kořenových buněk s propustným povrchem. Zeleň doplňují mobilní vegetační prvky a nízké trvalkové záhony.

Zeleň v okolí zdravotnických zařízení, zejména Alzheimer centra, je navržena s důrazem na klidné prostředí a orientaci pacientů. Jsou zde vysazeny platany (*Platanus* × *hispanica*) v pravidelných liniích, vytvářející polostinné aleje. Okolí doplňuje nízký keřový podrost, kvetoucí v různých obdobích roku (např. *mochna křovitá*, *tavolník*, *levandule*). Plochy mezi objekty jsou osázeny javorovými stromořadími, která propojují prostorově jednotlivé části bloku a usměrňují pohyb.

V okolí školy a mateřské školy jsou navrženy výsadby dřezovců (*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*) a javorů (*Acer platanoides*), které zajišťují stín na pobytových plochách a lemují pěší trasy k objektům. V předprostoru školy je navržena hnízdová výsadba keřů a stromů, která opticky odděluje vzdělávací zařízení od okolní zástavby. V blízkosti školky je integrován dětský hřiškový prvek s měkkou modelací terénu a výsadbou solitérních listnatých stromů.

Veřejná zeleň v ulicích rodinných domů má reprezentativní a stabilizační charakter. Hlavní uliční profily doplňují stromořadí javoru (*Acer platanoides*), který je vhodný pro městské prostředí a nabízí výrazné podzimní zbarvení. Předzahrádky a uliční stromořadí jsou kompozičně sladěny, výsadby podporují pěší pohyb a pobytovou kvalitu ulic. V místech křižovatek a rozšířených chodníků se objevují skupinky keřů a nízkých trvalek, které zjemňují přechod mezi soukromým a veřejným prostorem.

V místech modelace terénu a násypů jsou navrženy pásy půdopokryvných trvalek a keřů – především břečťanu (*Hedera helix*) kotveného do textile. Tyto prvky snižují erozní rizika a zlepšují mikroklima. Tam, kde je to vhodné, jsou doplněny o volně rostoucí skupiny stromů s podrostem – především v návaznosti na parkové plochy u Alzheimer centra a u školských zařízení.

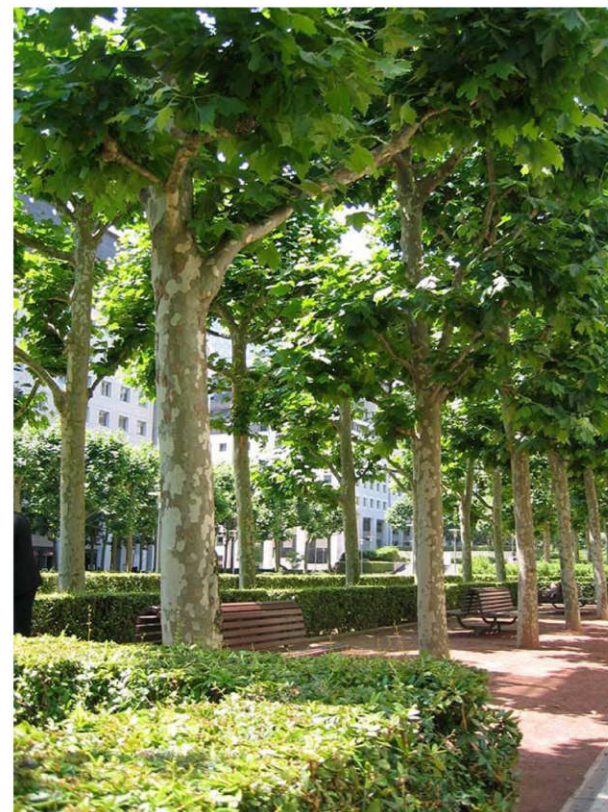
## Použité druhy dřevin (hlavní výčet):

Stromy kosterní:

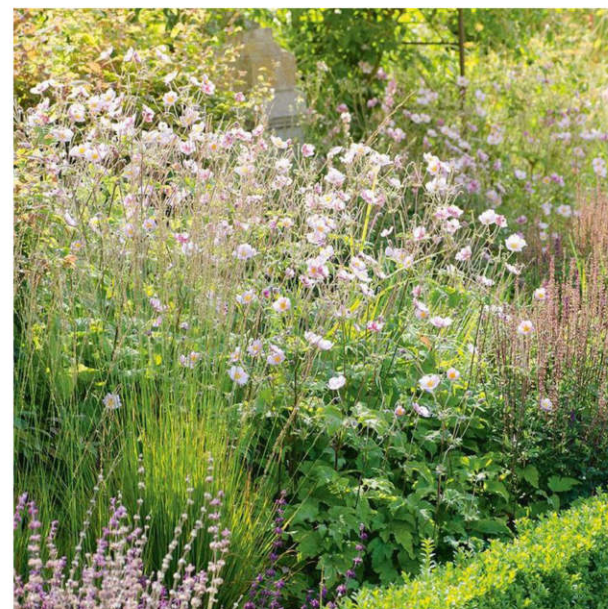
- platan javorolistý (*Platanus* × *hispanica*)
- dřezovec trojtrnný beztrnný (*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*)
- javor mléč (*Acer platanoides*, *Acer campestre*)



javor mléč (*Acer platanoides*)



platan javorolistý (*Platanus* × *hispanica*)



příklad keřového patra

- mochna křovitá (*Potentilla fruticosa*)
- tavolník (*Spiraea japonica*)
- ptačí zob obecný (*Ligustrum vulgare*)

Půdopokryvné a stabilizační rostliny:

- břečťan popínavý (*Hedera helix*)
- barvínek menší (*Vinca minor*)
- levandule úzkolistá (*Lavandula angustifolia*)



dřezovec trojtrnný beztrnný (*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*)

Doplňkové dřeviny:

- topol černý (*Populus nigra*) - pro rychlé zapojení zeleně
- olše lepkavá (*Alnus glutinosa*)

Keřové patro:

- svída bílá (*Cornus alba*)
- líska obecná (*Corylus avellana*)



levandule úzkolistá (*Lavandula angustifolia*)







# G

|      |                            |    |
|------|----------------------------|----|
| G.1. | PRINCIPY ŘEŠENÍ TI         | 44 |
| G.2. | MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA | 45 |

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



# G.1. PRINCIPY ŘEŠENÍ TI

Technická infrastruktura nově navrhované části obce by měla být navržena tak, aby efektivně integrovala veřejné služby a zároveň podpořila udržitelný rozvoj a adaptaci na klimatické změny. Celkový návrh zajišťuje spolehlivé napojení na obecní rozvodné sítě, a to včetně veřejného vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, energetických a plynových rozvodů a telekomunikačních sítí.

Vodovodní síť bude rozvedena od stávajících obecních hlavních tras a navržena tak, aby pokryla potřeby obyvatel i občanské vybavenosti a zohlednila i specifické požadavky na protipožární ochranu, s rozmístěním požárních hydrantů na klíčových místech. Kvalita a tlak vody bude dostatečný pro obytné, komerční a veřejné budovy v oblasti.

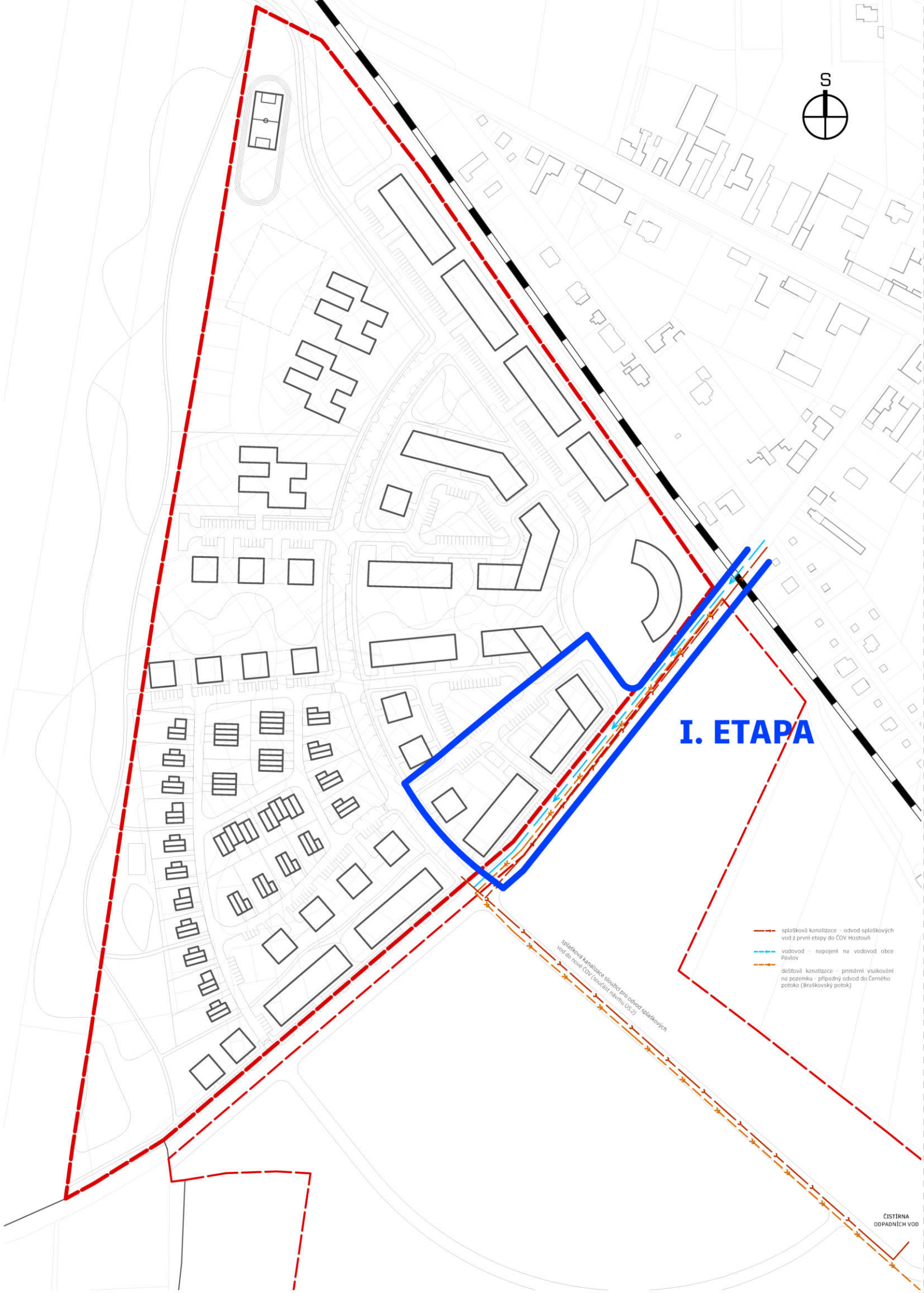
Kanalizační systém v oblasti bude veden jako oddělený, což znamená samostatné trasy pro splaškovou a dešťovou vodu. Splašková kanalizace povede od hlavních uzlů k čistírně odpadních vod, která je navržena jako součást US2, zatímco dešťová kanalizace bude sloužit nejen k odvádění srážkových vod, ale také jako adaptivní systém k ochraně před přívalovými srážkami. Za tímto účelem budou integrovány dešťové záhony, průlehy a retenční nádrže, které podpoří vsakování a zpomalí odtok vody. Prioritou návrhu je efektivní zadržení a likvidace dešťové vody přímo na místě, zejména pomocí přirozeného vsakování. Odvod do kanalizace je zde koncipován pouze jako bezpečnostní přepad pro případy intenzivních srážek. **V rámci první etapy bude splašková kanalizace vedena do čistírny odpadních vod v obci Hostouň. Dešťové vody budou vsakovány na pozemcích přirozeně a v případě potřeby pak budou dešťové vody odváděny do přílehlého Dobrovízského potoka.**

Následující tabulka znázorňuje bilanci pitné vody, respektive splaškových vod pro první etapu.

|                                                  | Jednotka |       |
|--------------------------------------------------|----------|-------|
| Počet obyvatel (EO)                              | osob     | 145   |
| Potřeba vody na obyvatele (130 l/obyvatele)      | l/den    | 18850 |
| Potřeba vody celkem                              | m3/den   | 18,9  |
| Součinitel denní nerovnoměrnosti                 | -        | 1,5   |
| Maximální potřeba vody celkem                    | m3/den   | 28,3  |
| Součinitel hodinové nerovnoměrnosti              | -        | 5,9   |
| Hodinová potřeba vody                            | l/hod    | 6951  |
| Maximální potřeba vody (nárazový odběr)          | l/hod    | 1,93  |
| Množství splaškových vod celkem                  | m3/den   | 18,9  |
| Průměrný celodenní odtok                         | l/s      | 0,22  |
| Maximální denní množství                         | l/s      | 1,93  |
| Potřeba vody pro obyvatele (35m3/OS/rok)         | m3/rok   | 5075  |
| Přepočet na ekvivalentní osoby (1EO = 35 m3/rok) | EO       | 145   |

Energetické rozvody budou zahrnovat jak elektrickou síť, dimenzovanou pro současné i budoucí nároky na spotřebu, tak alternativní zdroje energie, které budou moci obyvatele využít [například solární panely]. Podzemní kabeláž přispěje k celkové estetice a bezpečnosti oblasti.

V rámci územní studie nebyl řešen návrh plynovodu ani s tím související infrastruktury, neboť v daném území není plánováno vedení plynu. Z tohoto důvodu se plynifikace nestává součástí navrhované technické vybavenosti a veškeré energetické potřeby území budou řešeny alternativními zdroji energie, případně napojením na jiné existující sítě. Celkově bude infrastruktura v této oblasti dimenzována pro současnou i budoucí zástavbu, včetně rozvojových rezerv. Tento přístup umožňuje vysokou míru flexibility pro další výstavbu či změny a zároveň podporuje ekologický a udržitelný přístup, který napomáhá integrovat přírodní prvky přímo do struktury veřejného prostranství.





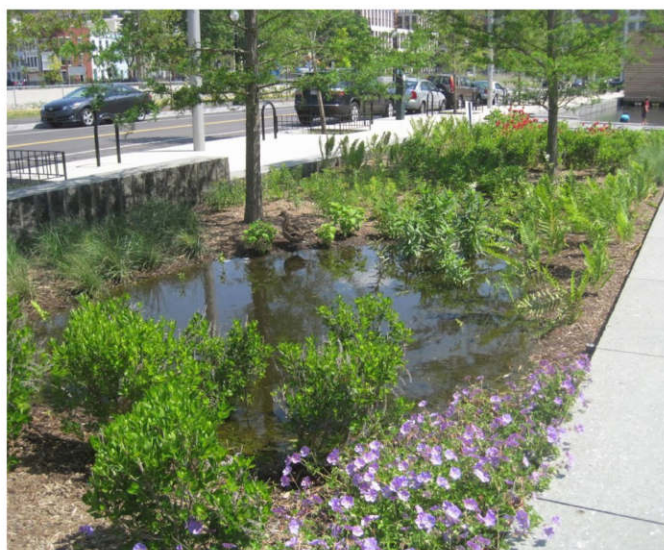
# G.2. MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Veřejná prostranství a komunikace budou odvodněny pomocí přírodě blízkých decentralizovaných opatření, která zajistí, že jen omezené množství srážkových vod bude odtékat z území. Návrh zahrnuje přehledné řešení uspořádání uličních prostorů s důrazem na modrozelenou infrastrukturu (MZI), což je zohledněno v příčných řezech komunikací.

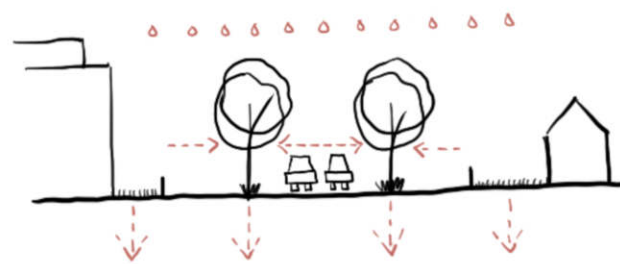
Hlavním cílem těchto opatření je sjednotit a sladit pravidla pro prevenci proti povodním i suchu pomocí MZI. Tato pravidla by měla být respektována ve všech fázích výstavby, aby byl vytvořen funkční a efektivní systém. Důležitou podmínkou úspěchu je striktní vyžadování těchto pravidel ze strany příslušných orgánů a městské samosprávy.

Zásadním účelem těchto pravidel je zajistit maximální využití srážkové vody pro zavlažování vegetace. Přebytečná voda by měla být zadržována v retenčních nádržích a pokud to bude možné a bezpečné, vsakována do podzemí. Zbylá voda bude regulovaně odváděna do povrchových toků nebo kanalizace.

Prioritou je využití přírodě blízkých opatření včetně filtrace srážkových vod pomocí vegetačních zemních filtrů. Tato decentralizovaná řešení by měla zajistit, aby se celé území chovalo z hlediska odtoku srážkových vod co nejvíce přirozeně, podobně jako před jeho zastavěním. Implementace MZI zároveň přispěje ke zlepšení lokálního klimatu – zvýšení vlhkosti vzduchu, snížení prašnosti a stabilizaci teplot, čímž podpoří adaptační opatření na změnu klimatu.



Dešťový záhon, díky své schopnosti zadržovat srážkovou vodu, se řadí mezi jedno z mnoha opatření modro-zelené infrastruktury města.



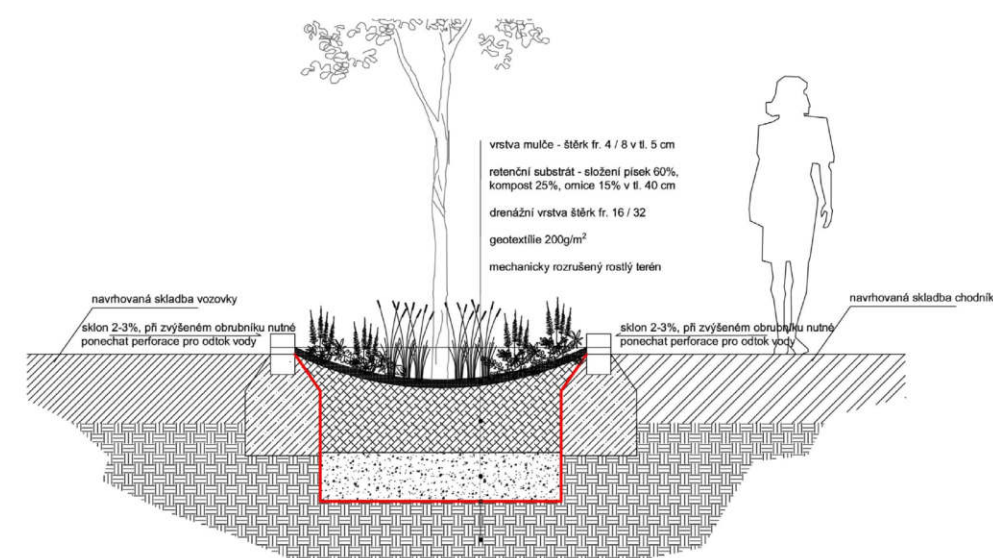
Decentralizovaný systém odvodňování potřebuje integrovaný přístup v rámci veřejných prostranství, které jsou klíčovou součástí krajinářských úprav, přičemž je důležité zohlednit místní charakter.



Vsakovací rýha/příkop s porostem trvalek je vhodné umístit do uličních profilů, mají jak estetické tak praktické využití.



Ukázka využití dešťové zahrady jako zelené opatření pro přirozené vsakování srážkových vod odváděných z parkovacích stání [Gdaňsk, Polsko]



Vsakovací rýha vhodná pro umístění do uličního profilu.







# H

|      |                  |    |
|------|------------------|----|
| H.1. | PRVNÍ ETAPA      | 48 |
| H.2. | NAVAZUJÍCÍ ETAPY | 48 |

## ETAPIZACE



# H.1. PRVNÍ ETAPA

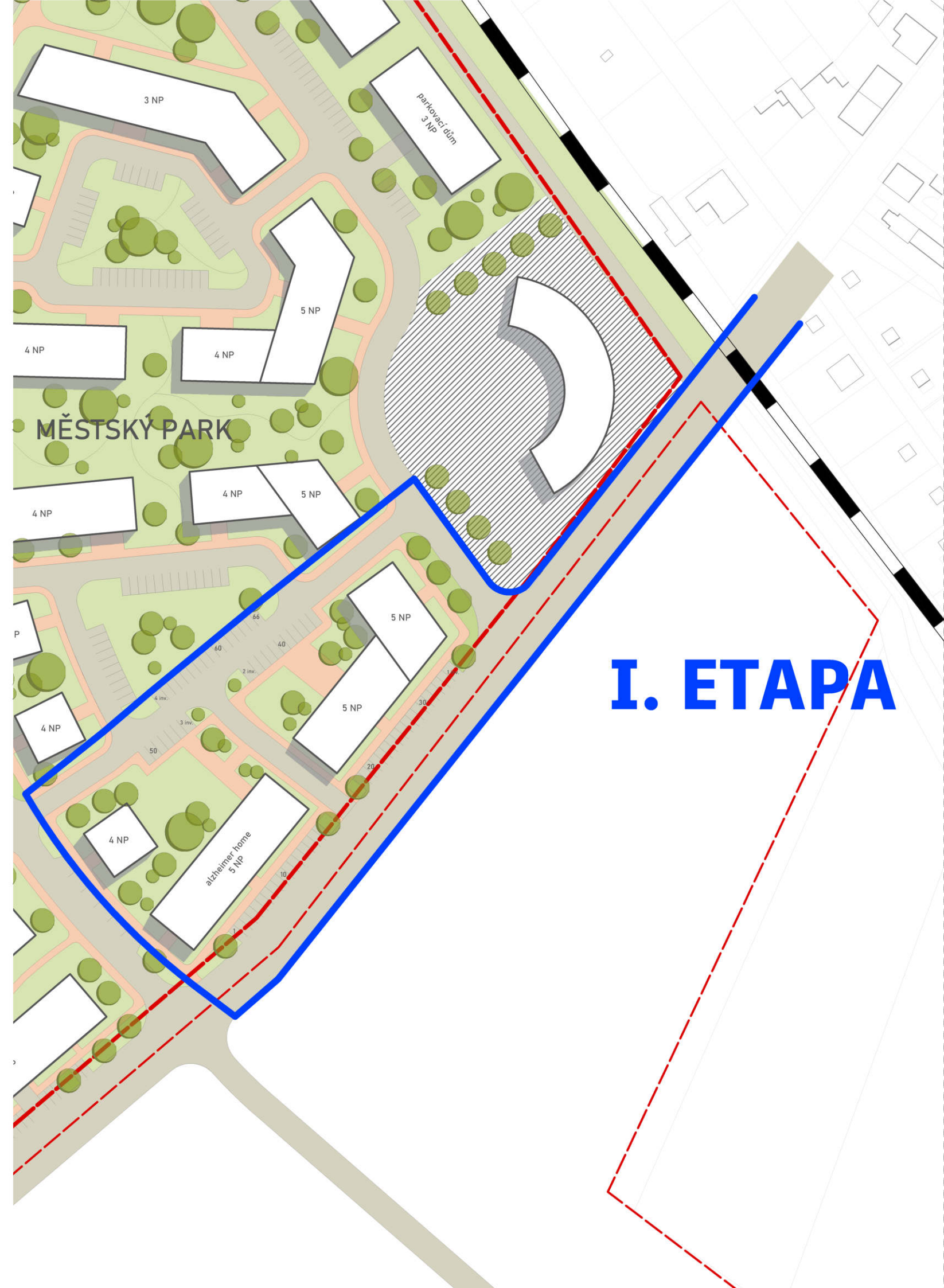
První etapa projektu, vymezená modrou linií, zahrnuje výstavbu specializovaného zařízení pro osoby s Alzheimerovou chorobou. Alzheimer centrum bude moderně vybavený objekt poskytující pobytové služby, terapeutickou péči a zázemí pro volnočasové aktivity klientů. Cílem je vytvořit bezpečné, důstojné a podnětné prostředí jak pro obyvatele, tak pro odborný personál. Konkrétní podoba objektů bude dále rozpracována v navazujících stupních projektové dokumentace..

Dopravní obsluha této etapy bude zajištěna prostřednictvím stávající komunikace mezi obcemi Pavlov a Unhošť, jak je podrobněji popsáno v dopravní části dokumentace. Součástí etapy je také realizace základní technické a dopravní infrastruktury pro budoucí rozvoj území.

# H.2. NAVAZUJÍCÍ ETAPY

V současné době nelze zodpovědně stanovit další navazující etapy územní studie. Jejich realizace je podmíněna projednáním a následnou výstavbou obchvatu, stejně jako související investice v daném území.

Další postup etapizace je úzce provázán s částí US2. Teprve po upřesnění této rozsáhlé oblasti lze smysluplně etapizaci projednávat.





|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
| I.1. | VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ DOTŘENÝCH ORGÁNŮ<br>A OPRÁVNĚNÝCHINVESTORŮ | 50 |
| I.2. | PROTOKOL ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE                     | 52 |

## PŘÍLOHY



1. VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Pořizovatel zaslal dne 11. 7. 2025 pod č.j. OP-DUPa-441/2025 žádost o vyjádření k návrhu Územní studie Pavlov - US1 dotčeným orgánům a oprávněným investorům.

Návrh územní studie Pavlov – US1 byl zveřejněn a vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování.

Ve lhůtě do 15-ti dnů od obdržení žádosti bylo k návrhu územní studie uplatněno 1 vyjádření. Další vyjádření byla uplatněna po stanovené lhůtě.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | <p><b>Ministerstvo dopravy, nábrř. Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1/MD-44189/2025-520/2 ze dne 24. 7. 2025</b></p> <p><b>Věc: Návrh Územní studie Pavlov – US1</b></p> <p><b>VYJÁDŘENÍ</b></p> <p>Podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, je Ministerstvo dopravy ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepcí rozvoje svěřených odvětví.</p> <p><b>Na základě</b> ustanovení § 2 a § 54 <b>zákona č. 283/2021 Sb.</b>, stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), <b>Ministerstvo dopravy</b>, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, <b>uplatňuje požadavky</b> podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, <b>k návrhu Územní studie Pavlov – US1.</b></p> <p><u>Letecká doprava</u></p> <p>Řešené území zasahuje do ochranných pásem (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně do OP s výškovým omezením staveb, do OP se zákazem laserových zařízení – sektor A a do OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.</p> <p>Vzhledem k tomu, že návrh územní studie neviduje OP se zákazem laserových zařízení – sektor A, požadujeme, aby OP letiště bylo vyznačeno v grafické části jako limit využití území (§ 12 písm. r. stavebního zákona).</p> <p>V návrhu územní studie je plánována i bytová zástavba a řešené území se nachází 4,50 km od prahu vzletové a přistávací dráhy, to znamená v oblasti se zvýšenou hladinu hluku z leteckého provozu. Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme s umístováním nové zastavitelné plochy pro bydlení do takto hlukem exponovaného území.</p> <p>Pokud, ale i přesto, budou tyto plochy využity pro bydlení, jak je v návrhu uvedeno, požadujeme, aby byla v návrhu územní studie tato skutečnost uvedena a budoucí investoři a majitelé pozemků na ní výslovně upozorněni. Chceme tímto předcházet budoucím neshodám a případným stížnostem obyvatel z těchto lokalit.</p> <p>Z hlediska <u>drážní dopravy</u> nemáme k návrhu Územní studie Pavlov – US1 připomínky, jelikož územní studie je koordinována se stavbou „Modernizace trati Praha-Ruzyně (mimo) – Kladno (mimo)“.</p> <p>Z hlediska <u>silniční a vodní dopravy</u> nemáme k návrhu Územní studie Pavlov – US1 připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p> | <p><b>Vyhovuje se částečně.</b></p> <p>Dotčené území se nachází v ochranných pásmech veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.</p> <p>Do grafické části územní studie, do výkresu limitů v území bylo zakresleno ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení sektor A.</p> <p>Připomínku týkající se nesouhlasu s umístováním nové zastavitelné plochy pro bydlení nelze akceptovat. Zastavitelná plocha pro bydlení byla vymezena územním plánem obce Pavlov nikoliv územní studií. Návrh územní studie je v daném ohledu v souladu s platným územním plánem, v němž je předmětné území určeno k obytné funkci.</p> <p>Vyhovuje se však v části, v níž je požadováno, aby byla skutečnost zvýšené hladiny hluku v území uvedena v textové části návrhu územní studie formou upozornění, které bude sloužit k informování budoucích investorů a vlastníků pozemků o této specifické podmínce prostředí. Toto opatření považujeme za přiměřené, preventivní a v souladu s principy odpovědného územního plánování. V textové části studie byla proto zařazena poznámka, že se území nachází v oblasti ovlivněné hlukem z leteckého provozu.</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. | <p><b>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze/KHSSC 501936/2025 ze dne 31. 7. 2025</b></p> <p><b>Pavlov – sdělení Krajské hygienické stanice Středočeského kraje k návrhu Územní studie Pavlov – US1</b></p> <p>Na základě žádosti Obce Pavlov, Lidická 65, 273 51 Pavlov ze dne 11.7.2025 doplněné dne 30.7.2025 sdělujeme, že návrh Územní studie Pavlov – US1 bereme na vědomí. Zároveň upozorňujeme <b>na nutnost dodržení hygienických limitů hluku u stávající i plánované obytné zástavby.</b></p> <p>Návrh územní studie Pavlov - US1 navrhuje urbanistické uspořádání zastavitelné plochy Z18, etapizaci zástavby, vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanovuje způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích. Územní studie rovněž navrhuje dopravní obslužnost a způsob zásobování plochy systémy technické infrastruktury. Dle předloženého doplnění jsou v kapitole E.5 Řešení hluku zmiňovány tyto zdroje hluku: Předpokládaná hluková zátěž vyplývá především z dopravy, přičemž hlavním zdrojem hluku bude provoz na pátevní komunikaci – ulici Lidická, která navazuje na silnici III/0067. Dalším významným zdrojem hluku je železniční trať č. 120, která prochází na severním okraji nové plánované zástavby. V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace je proto nutné provést podrobné akustické posouzení, a to s ohledem na předpokládané typy dopravy, intenzitu provozu a časové profily hlukového zatížení. Na základě výsledků této analýzy budou dle předložené studie navržena odpovídající protihluková opatření.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. | <p><b>GasNet Služby, s.r.o./5003370736 ze dne 11. 8. 2025</b></p> <p>Věc: <b>ÚZEMNÍ STUDIE PAVLOV - US1</b></p> <p>Ků. - p.č.: Pavlov u Unhoště , Unhošť</p> <p>Stavebník: Obec Pavlov , Lidická 65 , 27351 Pavlov</p> <p>Účel stanoviska: Územně plánovací podklady</p> <p>GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury (TI), zastoupený GasNet Služby, s.r.o., vydává toto vyjádření:</p> <p>K předloženému územní studii sdělujeme jako oprávněný investor, který je definován ve stavebním zákoně č. 283/2021 Sb. v § 42, toto naše vyjádření :</p> <p><b>V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ STAVBY SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZARÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY (dále jen PZ):</b></p> <p>- STL plynovody PE d 160 + STL plynovodní přípojky</p> <p>- STL plynovod ve výstavbě PE d 160 ( st.č. 8800113061)</p> <p>- VTL plynovod DN 350 PN 40 (za hranici Letapy)</p> <p>Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo VTL plynovodu je 4 m na obě strany od potrubí. Bezpečnostní pásmo VTL plynovodu DN 350 je 40 m na obě strany od potrubí.</p> <p>Ochranné pásmo sloužků zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení. Bezpečnostní pásmo slouží k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.</p> <p>Vyjádření se skládá ze dvou částí:</p> <p>Část A: STRATEGIE DISTRIBUČNÍ SOUSTAVY</p> <p>Část B: VZTAH LOKALITY KE STÁVAJÍCÍM PLYNÁRENSKÝM ZARÍZENÍM</p> <p>Část A: STRATEGIE DISTRIBUČNÍ SOUSTAVY</p> <p>GasNet, s.r.o. - Regionální AM-Čechy západ</p> <p>Radmila Keslová, specialista RAM</p> <p>K návrhu územní studie nemáme žádné připomínky - nebyl předložen návrh plynofikace.</p> <p>Požadujeme respektovat stávající plynárenské zařízení – VTL plynovod, STL plynovody a přípojky vč. OP a BP - viz vyjádření kolegů, v případě kolize s navrhovanou zástavbou řešit formou přeložky na náklady vyvolavatele.</p> <p>Toto stanovisko neslouží jako rezervace kapacity. K tomu je nutné podat Žádost o prověření volné kapacity (<a href="https://www.gasnet.cz/pripojeni-k-plynu/nove-pripojeni/">https://www.gasnet.cz/pripojeni-k-plynu/nove-pripojeni/</a>), nebo Žádost o připojení k distribuční soustavě (<a href="https://www.gasnet.cz/pripojeni-k-plynu/nove-pripojeni/pripojeni-noveho-odberatele/">https://www.gasnet.cz/pripojeni-k-plynu/nove-pripojeni/pripojeni-noveho-odberatele/</a>).</p> <p>Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.</p> <p>Část B: VZTAH LOKALITY KE STÁVAJÍCÍM PLYNÁRENSKÝM ZARÍZENÍM</p> <p>*****</p> <p>GasNet Služby, s.r.o. - STL plynovody</p> <p>*****</p> <p>Na základě předložené dokumentace souhlasíme s územní studií lokality Pavlov - 1.etapa ZA PODMÍNKY, že v dalším stupni projektové dokumentace bude zpfesněna plocha ve které bude stávající STL plynovod PE d 160 provozován.</p> <p>Návrh PD území musí být proveden tak, aby byla zachována stávající nivelita pozemku a tím pádem krytí plynovodu v území. Plochy je třeba navrhout tak, aby STL plynovod byl provozován v zeleném pásu nebo v chodníku. JE VYLOUČENO UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE A PARKOVACÍCH PLOCH DO OCHRANNÉHO PÁSMU STL PLYNOVODU.</p> <p>Pokud tuto podmínku nebude možné splnit, je třeba do územní studie zahrnout požadavek na projednání přeložky plynárenského zařízení. Příprava i samotné provedení přeložky jsou administrativně, finančně i časově a náročné, proto doporučujeme nejprve hledat takové řešení, kdy přeložka plynárenského zařízení nebude nutná. Podrobnosti o procesu jsou dostupné zde: <a href="https://www.gasnet.cz/dalsi-sluzby/pro-stavare-a-projektanty/zmena-trasy-plynovodu">https://www.gasnet.cz/dalsi-sluzby/pro-stavare-a-projektanty/zmena-trasy-plynovodu</a></p> | <p>Inženýrské sítě ve správě GasNet s.r.o. jsou ve výkrese limitů v území v návrhu územní studie zakresleny, stejně tak jejich ochranná pásma.</p> <p>Oprávněný investor nemá k návrhu územní studie připomínky.</p> <p>V rámci územní studie nebyl řešen návrh plynovodu ani s tím související infrastruktury, neboť v daném území není plánováno vedení plynu. Z tohoto důvodu se plynofikace nestává součástí navrhované technické vybavenosti a veškeré energetické potřeby území budou řešeny alternativními zdroji energie, případně napojením na jiné existující sítě.</p> |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Část B: VZTAH LOKALITY KE STÁVAJÍCÍM PLYNÁRENSKÝM ZARÍZENÍM<br/>*****<br/>GasNet Služby, s.r.o. - VTL plynovody<br/>*****</p> <p>K předloženému návrhu ÚZEMNÍ STUDIE PAVLOV - US1 - I. etapa nemáme z pohledu stávající VTL plynovodní soustavy připomínky. Předložený záměr lze dále projednávat bez ovlivnění záměru ochranný a bezpečnostním pásmem VTL plynovodu DN 350.</p> <p>Pro další zpracování etap lokality požadujeme revidovat plochy v ochranné bezpečnostním pásmu VTL plynovodu DN 350 a to do zeleně bez dalších doprovodných staveb (hrášť, rybníky, parky). V tomto prostoru je třeba navrhnout nezastavitelný koridor pro provozování VTL plynovodu DN 350 o celkové šířce 17 m.</p> <p>Toto stanovisko NELZE aplikovat na další etapy lokality, které již mohou být v kontaktu s výše uvedenými pásmy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                    |
| 4. | <p><b>ČEZ Distribuce a.s./001166251960 ze dne 7. 8. 2025</b></p> <p>Dobrý den,</p> <p>na základě vašeho požadavku ze dne 20. 7. 2025 týkající se vydání vyjádření k projektové dokumentaci pro účely návrhu územní studie pro stavbu "Územní studie Pavlov – US1", vám sdělujeme následující.</p> <p><b>S předloženou projektovou dokumentací souhlasíme.</b></p> <p><b>Platnost tohoto souhlasu je vázána na dodržení následujících podmínek:</b></p> <p>Budou respektována stávající rozvodná zařízení v majetku ČEZ Distribuce a.s. včetně jejich ochranných pásem, stanovených dle „Energetického zákona“ č. 458/2000 Sb. a budou dodržena ustanovení „Prostorové normy“ ČSN 73 6005.</p> <p>Toto stanovisko nenahrazuje vyjádření k existenci energetických sítí v majetku ČEZ Distribuce a.s. a souhlas k zajištění příkonu el.energie.</p> <p>V uvedené oblasti registrujeme požadavek na lokální distribuční síť, která nebude v majetku ČEZ Distribuce, a.s.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p>                                                                                        |
| 5. | <p><b>Krajský úřad Středočeského kraje/100023/2025/KUSK ze dne 6. 8. 2025</b></p> <p><b>1. Odbor životního prostředí a zemědělství</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. <b>334/1992 Sb.</b>, o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. <b>289/1995 Sb.</b>, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. <b>100/2001 Sb.</b>, o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. <b>114/1992 Sb.</b>, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. <b>201/2012 Sb.</b>, o ochraně ovzduší, č. <b>254/2001 Sb.</b>, o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a č. <b>224/2015 Sb.</b>, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, <b>nemá</b> k návrhu územní studie Pavlov – US1 <b>připomínky</b>.</p> <p><b>2. Odbor dopravy</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k předložené územní studii Pavlov – US1 <b>nemá připomínky</b>.</p> <p><b>3. Odbor kultury a památkové péče</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, <b>není</b> dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, <b>příslušný</b> k uplatnění požadavků k předložené územní studii Pavlov – US1.</p> | <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</p> <p>Bez požadavků na úpravu dokumentace</p> |



# I.2. PROTOKOL ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE

## Protokol pro předaný balíček: DUS\_00021945

### Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: **Úplná**  
Zadaný druh dokumentu: **Územní studie (DUS)**  
Zadaný způsob projednání: **Nové**  
Zadaná etapa pořizování: **Nezadaná**

### Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: **Územní studie (DUS)**  
Způsob projednání: **Nové**  
Etapa pořizování: **Schválená**  
Kód územní studie: **00021945**  
Formát vstupních údajů: **GIS**

### Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: **S chybami**  
Výsledek importu: **Bez importu do NGÚP**  
Začátek: **02.09.2025 14:37:43**  
Konec: **02.09.2025 14:39:31**

### Detaily kontrol

- Kontrola struktury a názvů souborů

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                 |
|-----------|------|------------------------------------------------------------------------|
| Informace | 1041 | Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.                         |
| Informace | 1042 | Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.              |
| Informace | 1043 | Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování. |
| Informace | 1044 | Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.           |
| Informace | 1045 | Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.                         |
| Informace | 1046 | Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.                       |

- Kontrola metadat

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                    |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------|
| Informace | 1070 | Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.           |
| Informace | 1071 | Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.                           |
| Informace | 1072 | Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.        |
| Informace | 1073 | Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb. |
| Informace | 1074 | Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.   |
| Informace | 1075 | Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.    |
| Informace | 1076 | Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.                       |

- Kontrola vektorových údajů

#### Souhrn částečných kontrol:

|                                                       |                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|
| A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:       | <b>Bez chyb, s varováními</b> |
| B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů: | <b>Bez chyb</b>               |
| C - Kontrola souřadnicového systému:                  | <b>Bez chyb</b>               |
| D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:         | <b>Bez chyb</b>               |
| E - Kontrola topologie a čistoty dat:                 | <b>Bez chyb</b>               |
| F - Kontrola nestandardních vrstev:                   | <b>Bez chyb</b>               |



Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi\_p: 1

| Vrstva        | Kategorie | Kontrola | Kód  | Zpráva                                                                    |
|---------------|-----------|----------|------|---------------------------------------------------------------------------|
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut id vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.         |
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce. |
| reseneuzemi_p | Varování  | A        | 1102 | Atribut typ vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.        |
| reseneuzemi_p | Informace | A        | 1150 | Atribut kod_eupc vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.   |
| reseneuzemi_p | Informace | B        | 1262 | Povolené hodnoty atributu "Kod_EUPC" vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.   |
| reseneuzemi_p | Informace | C        | 1350 | Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.                      |
| reseneuzemi_p | Informace | D        | 1451 | Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.                          |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1550 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.      |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1551 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které samy sebe kříží. |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1553 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.         |
| reseneuzemi_p | Informace | E        | 1555 | Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.                       |

Kontrola textů a výkresů

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                                                                                                                    |
|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_1.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '13.67x13.67' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_2.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '34.93x34.93' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_3.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '19.97x19.97' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_4.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '13.98x13.98' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_5.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '35.09x35.09' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_6.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '34.94x34.94' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Chyba     | 2005 | Soubor '00021945_7.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '20.89x20.97' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI). |
| Informace | 2004 | Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.                                                                                 |
| Informace | 2004 | Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.                                                                               |

Identifikátor zpracování: 34017094-3cf7-d6ad-d05b-0fbef635c190

Výsledkem kontroly elektronickým kontrolním nástrojem [ETL] je pouze chyba týkající se požadovaného rozlišení 300x300 DPI. Při exportu a kontrole vlastností .png souborů rozlišení odpovídá požadavkům. Po konzultaci s pořizovatelem byla tato chyba vyhodnocena jako nepodstatná a nemající vliv na kvalitu ani správnost odevzdávaných dat. Lze tedy předpokládat, že se jedná o chybu na straně národního geoportálu a samotného elektronického kontrolního nástroje.







09 / 2025

**VISIO**  
ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ STUDIO