

ZAHRADY PAVLOV

ÚZEMNÍ STUDIE US2

VISIO
ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ STUDIO

listopad 2025

OBSAH

A	ZÁKLADNÍ ÚDAJE	3			
	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		
B	ANALÝZA	7			
	B.1.	KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH	8		
		B.1.1. ZAŘÍZENÍ PRO OBCHODNÍ PRODEJ	8		
		B.1.2. DATOVÉ CENTRUM	10		
	B.2.	ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP	12		
	B.3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ	14		
C	CHARAKTER ÚZEMÍ	17			
	C.1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	18		
	C.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	19		
	C.3.	CHARAKTER ÚZEMÍ	20		
D	NÁVRH	21			
	D.1.	KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY	22		
	D.2.	KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ	24		
	D.3.	ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	25		
E	DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ	27			
	E.1.	DOPRAVNÍ SCHÉMA	28		
	E.2.	MOTOROVÁ DOPRAVA	29		
	E.3.	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	29		
	E.4.	DOPRAVA V KLIDU	30		
	E.5.	ŘEŠENÍ HLUKU	30		
F	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	33			
	F.1.	ULIČNÍ PROSTOR	35		
	F.2.	PLOCHY ZELENĚ	36		
	F.3.	VODNÍ PRVKY	36		
	F.4.	PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	37		
	F.5-	SADOVÉ ÚPRAVY	39		
G	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	41			
	G.1.	PRINCIPY ŘEŠENÍ TI	42		
	G.2.	MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA	43		
	G.2.	MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA	44		
H	ETAPIZACE	45			
	H.1.	ETAPIZACE	46		
I	PŘÍLOHY	47			
	I.1.	VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ	48		
	I.2.	PROTOKOL ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE	51		

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 - US2
Objednavatel:	Obec Pavlov Lidická 65, 273 51 Pavlov Zastoupena starostou obce Josefem Kozlem
Zpracovatel:	VISIO, spol. s r.o. se sídlem Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč zastoupena Ing. arch. Markem Janatkou, Ph.D., jednatelem 
Autorský tým:	Ing. arch. Marek Janátka, Ph.D. Ing. Tereza Pazourková Ing. Michaela Kafková
Spolupráce:	Ing. arch. Tomáš Chroust Ing. Ondřej Maroušek
Datum zpracování:	listopad 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.; Vojtech 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 52 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 Z19 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 Z19, kapacitní a prostorové požadavky staveb pro bydlení, komerčního občanského vybavení a technické infrastruktury, koncepci návrhu zástavby – základní rozvržení zón a její zástavby – základní 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 Z19.

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 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 Z19 a navazující lokality Z18, 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 možnost 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 Z19 a navazující lokality Z18. 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.

Územní studie bude zpracována s ohledem na respektování dosavadních koncepčních záměrů cyklistické infrastruktury v širším územním kontextu obce. Návrh bude vytvářet prostorové a technické podmínky pro zajištění provázanosti cyklistických tras v nadmístním měřítku.

Podél hlavní komunikační osy vymezené mezi plochami s označením US1 a US2 bude navrženo vedení cyklistické stezky, která bude zajišťovat bezpečný, kapacitně a komfortně vyhovující průjezd územím. Tato trasa bude dále napojena na plánovanou cyklostezku vedenou v koridoru železniční tratě č. 120, čímž bude umožněna návaznost na širší síť cyklistické dopravy.

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.

V rámci návrhu zástavby bytových domů prověřit umístění parkovacích kapacit v podzemních garážích, dále umožnit parkování v uličním prostoru, případně využít i navrhovaných parkovacích domů v blízkosti železnice v ploše US1.

Provéřít vymezení kapacitně odpovídajících ploch pro odstavování a parkování vozidel v přímé vazbě na areály navrhovaného zařízení pro obchodní prodej, datového centra a čistírný odpadních vod.

Územní studie stanoví počet a typ parkovacích stání pro potřeby obytné zástavby a zařízení pro obchodní prodej 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, komerční občanské vybavenosti a technické infrastruktury.

Územní studie prověří možnost likvidace splaškových odpadních vod jejich svedením novými kanalizačními stokami napojenými na stávající veřejnou kanalizaci a novou kanalizaci. 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 Z19 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 nejbližší 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.

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 Z19, tedy navrhne vymezení veřejných prostranství, vymezení pozemků a stanoví způsob využití a prostorové uspořádání zástavby na pozemcích.

Územní studie prověří a navrhne 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].

Územní studie prověří vymezení hlavních funkčních celků, které budou v rámci řešeného území urbanisticky a provozně logicky rozmístěny, a to s ohledem na kvalitu veřejného prostoru a udržitelný rozvoj území.

Převážná část lokality Z19 bude vymezena pro bydlení a smíšené využití v souladu s hlavním využitím plochy SM2. Doplnkově bude část lokality vymezena pro komerční občanskou vybavenost, která umožní výstavbu maloobchodních prodejen.

Část lokality bude vymezena pro technickou infrastrukturu, která umožní umístění transformačních stanic a rozvody inženýrských

sítí. Součástí plochy technické infrastruktury mohou být i stavby datacentra.

Součástí návrhu bude vymezení plochy pro čistírnu odpadních vod, která bude sloužit pro potřeby obyvatel lokalit Z18 a Z19.

Územní studie bude respektovat podmínky funkčního využití zastavitelné plochy Z19 – SM.2 – smíšené obytné městské a navazující zastavitelné plochy Z18 – SM.1 – 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:

- 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.
- u lokalit umístovaných 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.

Podmínky pro plošné umístění rodinných domů, doplňkových staveb a zpevněných ploch:

- 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.

e) Etapizace

V rámci územní studie může být, bude-li to považováno za účelné a opodstatněné, posouzena a případně navržena etapizace zástavby v řešené ploše. Prověřit případné stanovení etapizace výstavby v ploše s cílem vyloučit tvorbu izolované zástavby bez dostatečného provázání s dříve zastavěnými plochami; v rámci případné 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].

B

B.1.	KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH	8
	B.1.1. ZAŘÍZENÍ PRO OBCHODNÍ PRODEJ	8
	B.1.2. DATOVÉ CENTRUM	10
B.2.	ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP	12
B.3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM A ÚZEMNÍ STUDIÍ	14

ANALÝZA

B.1. KAPACITNÍ A PROSTOROVÉ POŽADAVKY PRO NÁVRH

B.1.1. ZAŘÍZENÍ PRO OBCHODNÍ PRODEJ

KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ

Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek:

- Maloobchodní prodejny
 - Účelovou jednotkou (Ú. J.) je 1 m² prodejní plochy.
 - Počet Ú. J./1 000 obyvatel – hodnotu nelze v současných podmínkách tržního hospodářství jednoznačně doporučit, řídí se zákonem nabídky a poptávky. Je ovlivněna konkurenceschopností provozovatelů, velikostí spádového okruhu zákazníků a dopravní dostupností zařízení.
- Velkoprodejna potravin
 - Na 1 Ú. J. připadá: cca 3,3 m² podlažní plochy, cca 3,0 m² pozemku.
- Obchodní dům plnosortimentní
 - Na 1 Ú. J. připadá: cca 3,6 m² podlažní plochy, cca 1,6 m² pozemku.
- Prodejny specializované (např. textilní a oděvní zboží, obuv a kožené galanterie, klenoty a hodiny atd.).
 - Na 1 Ú. J. připadá: cca 2,5 – 3,0 m² podlažní plochy, cca 2,2 – 2,9 m² pozemku.
- Prodejna oční optiky
 - Na 1 Ú. J. připadá: cca 5,0 m² podlažní plochy, cca 3,0 m² pozemku.
- Tržnice a farmářské trhy
 - Na 1 Ú. J. připadá: cca 3,2 m² podlažní plochy, cca 4,4 m² pozemku.
 - Tržnice a farmářské trhy jsou staronovým jevem, který získává stále větší oblibu u prodejců i zákazníků. Znalost zásad prodeje vede při vymezování vhodných ploch k vytváření příjemných veřejných prostranství pro setkávání obyvatel:
 - tržnice – stavba určená kolaudačním rozhodnutím k prodeji zboží mimo provozovnu,
 - tržiště – místo trvale nebo mimořádně určené k prodeji zboží mimo provozovnu,
 - tržní místo – místo mimo tržnice a tržiště, na kterém se na jednom nebo a více, zpravidla najatých, prodejních místech prodává zboží, poskytují služby.

Nároky na území vyplývající z orientačních velikostí pozemků

- Supermarket
 - Samostatně stojící supermarket typu Billa, Lidl, PennyMarket, Albert atp., s prodejní plochou 600 – 1 500 m² : 4 000 – 8 000 m².
- Hypermarket
 - Samostatně stojící hypermarket typu Kaufland, Tesco, HyperAlbert atp., s prodejní plochou 3 000 – 6 000 m² : 15 000 – 30 000 m².

- Megamarket
 - Samostatně stojící megamarket typu Tesco, Globus atp., s prodejní plochou 10 000 – 15 000 m² : 60 000 – 80 000 m².
- Odborná velkoplošná prodejna nepotravinářského zboží (hobby market, prodejna nábytku atp.)
 - Samostatně stojící velkoplošná prodejna typu OBI, BAUMAX, Hornbach, Sconto nábytek atp., s prodejní plochou 5 000 – 10 000 m² : 20 000 – 30 000 m².
 - Samostatně stojící velkoplošná prodejna typu IKEA atp., s prodejní plochou cca 25 000 m² : 40 000 – 50 000 m².
- Obchodní/nákupní centrum
 - Samostatně stojící obchodní/nákupní centrum uvnitř zástavby sídla, s prodejní plochou cca 50 000 m² : 30 000 m².
 - Samostatně stojící areál obchodního/nákupního centra na okraji zástavby sídla nebo mimo zástavbu, s prodejní plochou cca 50 000 m² : 80 000 – 100 000 m².

PLOCHY	POZEMKY	USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY NA POZEMKU	KOEFICIENT ZASTAVĚNÍ -Kz
Zařízení maloobchodu	Pozemky velkoplošných zařízení	Zařízení velkoplošná	0,4 - 0,5
	Plochy zastavěné 40 - 50 %	Zařízení velkoplošné	
	Plochy volné zpevněné 50 - 40 %	Obslužné komunikace, vozidlové, pěší, manipulační plochy	
		Odstavná stání a parkovací plochy	
	Plochy volné nezpevněné 10 %	Zeleň	Tato zařízení nevytváří zpravidla na území obce samostatné plochy, proto se bilancují v rámci smíšených ploch obytných.
	Pozemky maloplošných zařízení	Zařízení maloplošná	

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

Inspirativní stavby

Obchodní dům Lidl (Litomyšl) [realizace 2022]

- Rozloha objektu 2 500 m².
- Návrh se soustředí na kompoziční a materiálové pojetí fasády a vytvoření kvalitního parteru kolem prodejny. Důraz je kladen zejména na venkovní pobytový předprostor navazující na hlavní vstup a eliminaci dopravních ploch.
- Zapojení vegetace a nakládání s dešťovými vodami [vsakovací dlažba parkovacích stání, vsakovací průlehy, štěrkové záhony].



Zdroj: <https://ateliervas.cz/projekt/obchodni-dum-lidl/>



Ikea City Store (Kodaň) [realizace probíhá]

- Rozloha objektu 37 000 m².
- Zelená střecha plně přístupná veřejnosti fungující jako městský park v centru města.
- Střecha pojme 1 450 m² solárních panelů, které pokrývají téměř celou denní spotřebu objektu.
- Objekt reaguje na klimatické výzvy města a vytváří nový veřejný prostor, který slouží i těm, kteří nenakupují.



Zdroj: www.archdaily.com



Obchodní centrum Galerie (Písek) [realizace 2017]

- Rozloha objektu 9 200 m².
- Návrh se soustředí na kompoziční a materiálové pojetí fasády a vytvoření kvalitního parteru kolem prodejen.
- Vhodné řešení modrozelené infrastruktury v rámci celého areálu.



Zdroj: <https://www.remak.eu/cs/reference/oc-galerie-pisek>

B.1.2. DATOVÉ CENTRUM

Prostorové nároky:

- Průměrná plocha datacentra větších rozměrů se pohybuje mezi 1 000 až 100 000 m². Podlahová plocha se typicky pohybuje mezi 40 - 50 % podkladové plochy - zahrnuje servery, chladicí cesty, kabeláž a servisní prostory.
- Součástí návrhu datacenter je:
 - potřebná kapacita elektrických přípojek,,
 - chlazení,
 - záložní systémy,
 - zabezpečení [fyzická ochrana, požární ochrana apod.] a přístupupnost,
 - skladování a doplňkové prostory.
- Konkrétní podoba včetně prostorvých nároků vyplývá z konkrétního návrhu pro danou lokalitu a využití data centra.

Inspirativní stavby

Rabobank Data Center [Boxtel, Nizozemsko] [2010]

- Atraktivní integrace se zemědělskou krajinou pomocí funkční zelené střechy, podpora biodiverzity.
- Vysoká energetická účinnost díky zemním zásobníkům a vodnímu chlazení.
- Udržitelná recyklace vody a využití obnovitelné energie.
- Přebytečné teplo datového centra je využito k vytápění kancelářské části.



Zdroj: <https://www.swecogroup.com/portfolio/architecture/rabobank-data-center/>

Maincubes [Frankfurt nad Mohanem, Německo] [ve výstavbě]

- Moderní datové centrum s nejvyspělejšími technologiemi a AI.
- Střešní solární panely.
- Udržitelná recyklace vody a využití obnovitelné energie.
- Přebytečné teplo datového centra je využito k dálkovému vytápění.



Zdroj: <https://www.maincubes.com/en/data-centers/carrier-neutral-data-center-fra03/>



East Havering Data Centre [East Havering, UK] [ve výstavbě]

- Energeticky pokročilý zelený kampus integrující obrovské datové centrum s přístupným ekologickým parkem.
- Využití obnovitelné energie.
- Podrobné řešení minimalizace vzniklého hluku a dalších produkovaných emisí.
- Odpadní teplo distribuováno místním farmářům.



Zdroj: <https://www.easthaveringdatacentrecampus.com/>

B.2. ZÁKLADNÍ VÝKRESOVÉ POKLADY - ÚP

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 hřišřitovy
		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 ZELENĚ 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 zařiz
- OP zařízení VHF
- OP letiště s výškovým omezením staveb - celé ře
- OP vnitřní vodorovné plochy
- OP kuželové plochy

SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské

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
- dopravní a technická infrastruktura veřejná i neveřejná
- čistiřna odpadních vod a provozně a technologicky související dopravní a technická infrastruktura a plochy
- výstavba trafostanic a nového podzemního vedení el. energie
- fotovoltaické elektrárny jako dočasné 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.

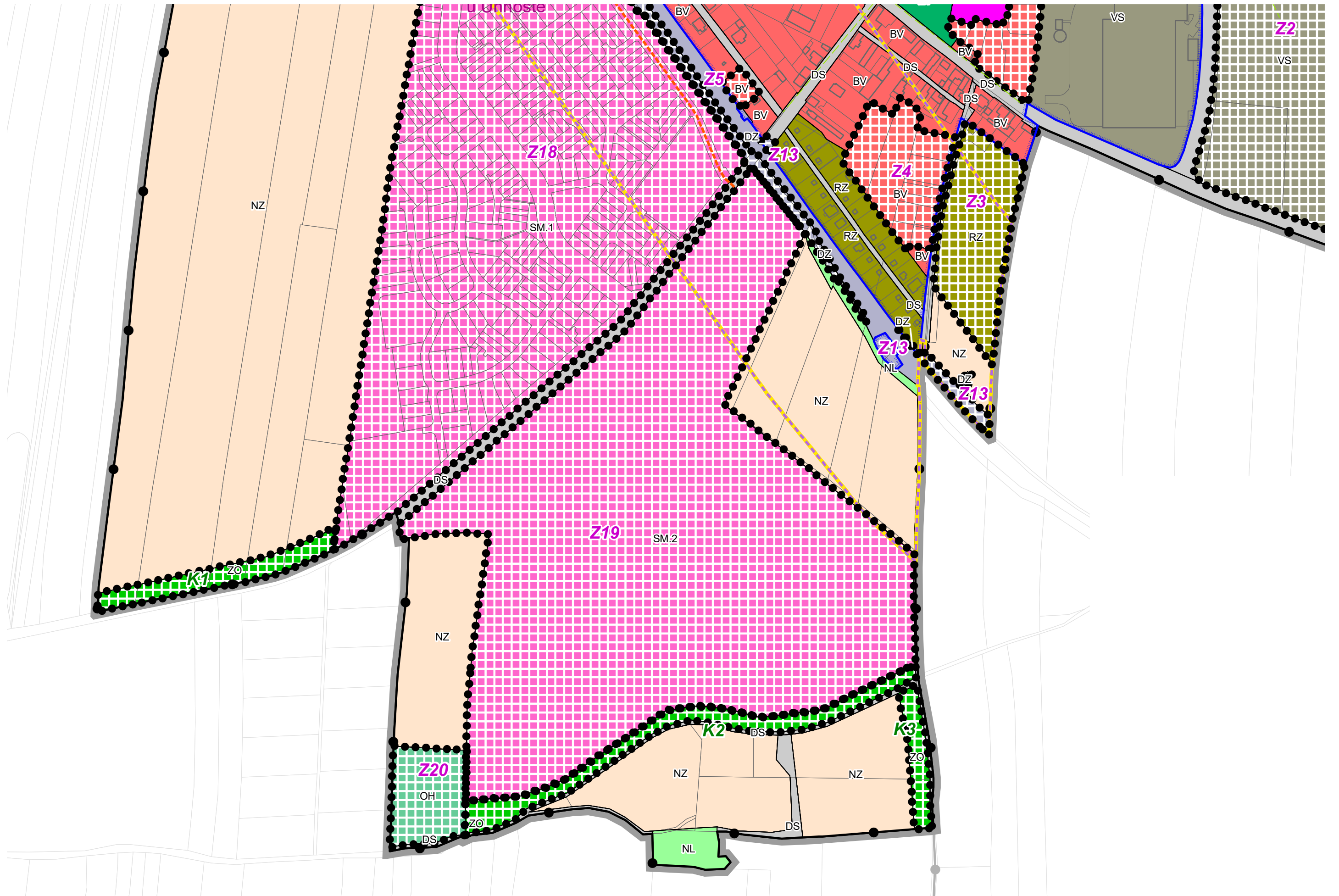
Nepřípustné využití

- 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 m², 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.2, minimální KZ = 0,35 pro jednotlivé stavební pozemky (nebo soubory stavebních pozemků) při zachování KZ = 0,50 pro celou plochu 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

SM.2



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

VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní studie US2 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.2 (tak jak navrhuje platný územní plán) – převažuje bydlení v různých urbanistických formách. Toto bydlení je doplněno o občanskou vybavenost slučitelnou s rezidenční funkcí (např. občanská vybavenost), veřejná prostranství, zeleň a odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu včetně pěších a cyklistických tras. Studie zároveň nepřipouští žádné nepřipustné využití dle ÚP. 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).

Koncepce zástavby je založena na komplexním a soudobém přístupu k urbanismu. Návrh vytváří obytnou čtvrť s různými formami bydlení a důrazem na veřejný prostor, pěší prostupnost, komunitní vazby i krajinářskou integraci. Veřejná a pobytová 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“ (US2) odpovídá požadavkům zadání územní studie. US2 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 Z19, vymezenou územním plánem jako rozvojovou lokalitu s funkčním využitím SM.2 – smíšené obytné městské, a to ve vazbě na širší urbanistickou strukturu obce i na navazující zastavitelnou plochu Z18 (US1). V řešení je patrný komplexní přístup ke koordinaci záměrů v území, zejména v oblasti dopravní a technické infrastruktury a urbanistické kompozice.

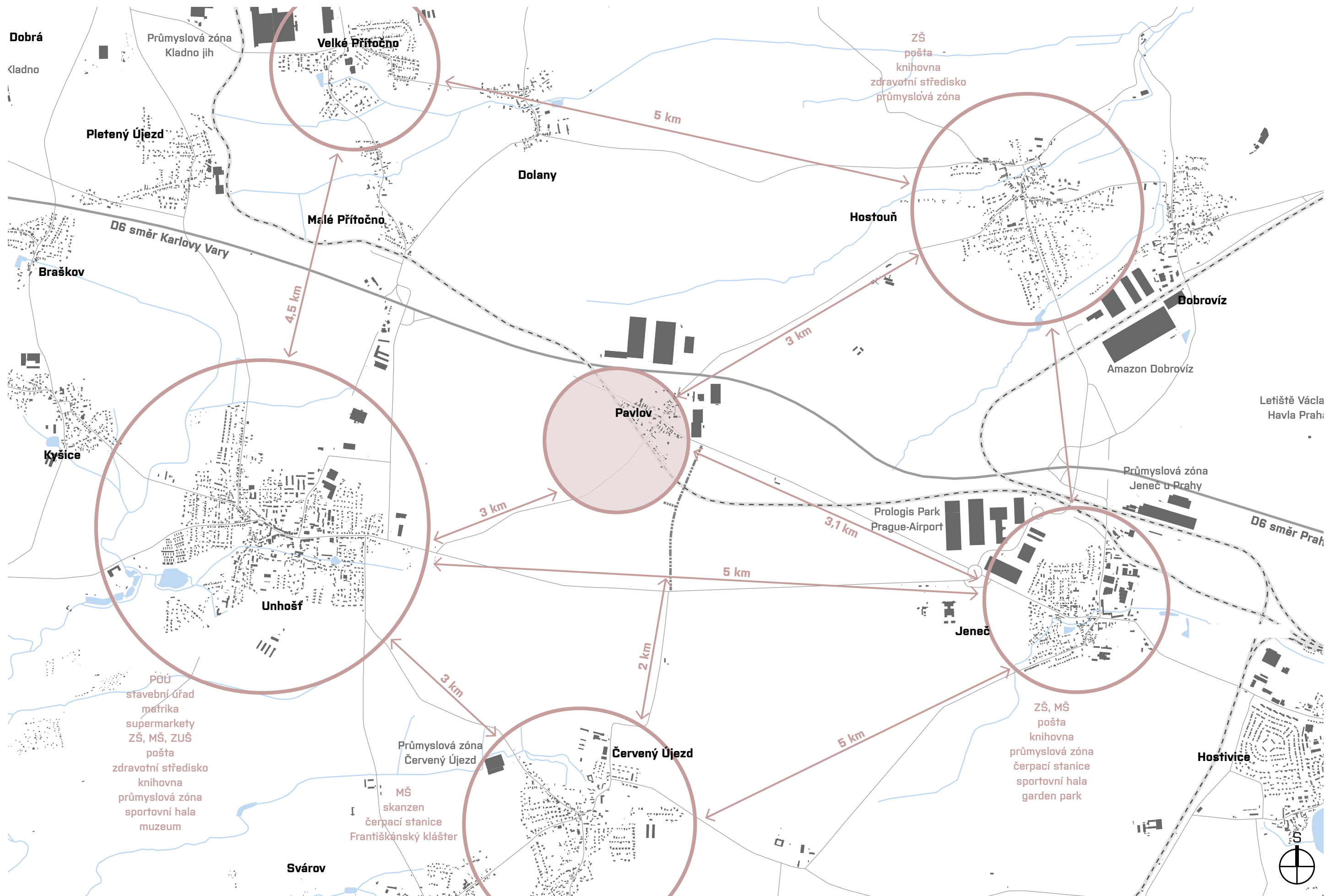
Územní studie stanovuje urbanistickou koncepci území na základě aktuálních údajů, definovaných vazeb na okolní strukturu a podmínek funkčního využití daných územním plánem. Jsou jasně vymezeny hlavní urbanistické zóny, veřejná prostranství, uliční síť, plochy zeleně a občanská vybavenost, přičemž návrh zajišťuje různé formy bydlení a pobytové 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 a návrh dopravy v klidu. V souladu se zadáním provádí studie i základní předpoklad hlukové zátěže a vytváří podklad pro zpracování konkrétní hlukové studie v pozdějších fázích projektu.

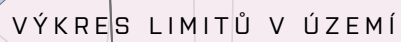
Technická infrastruktura je navržena jako kapacitně vyhovující, provozně udržitelný a prostorově efektivní systém, který zajistí napojení veškerých funkčních ploch na základní síť – vodovod, kanalizaci i energetiku. Jsou zohledněna ochranná pásma a reálné možnosti odvádění a likvidace srážkových vod – 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 ideová situace, která eliminuje vznik izolovaných celků bez návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu. 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



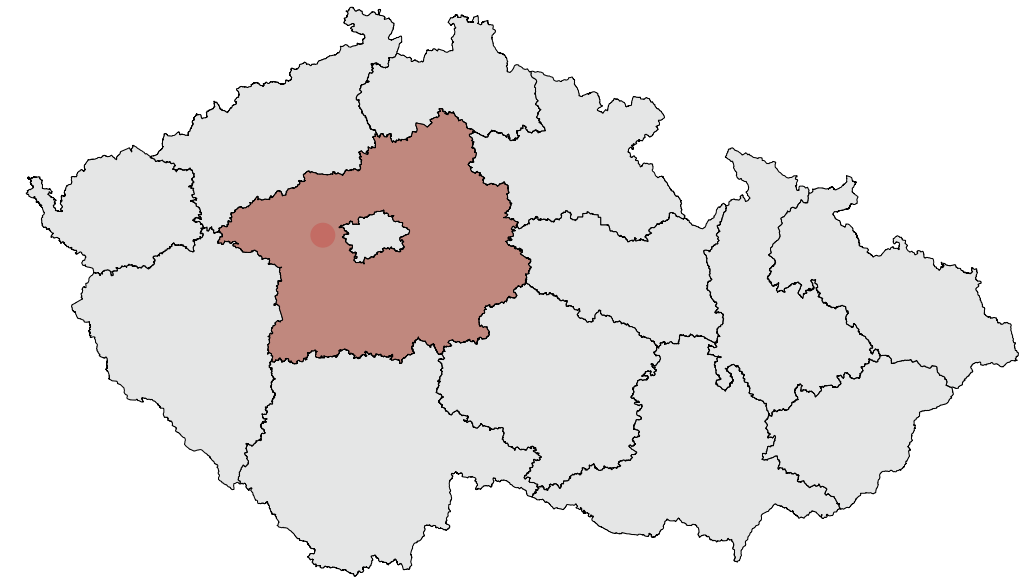
C

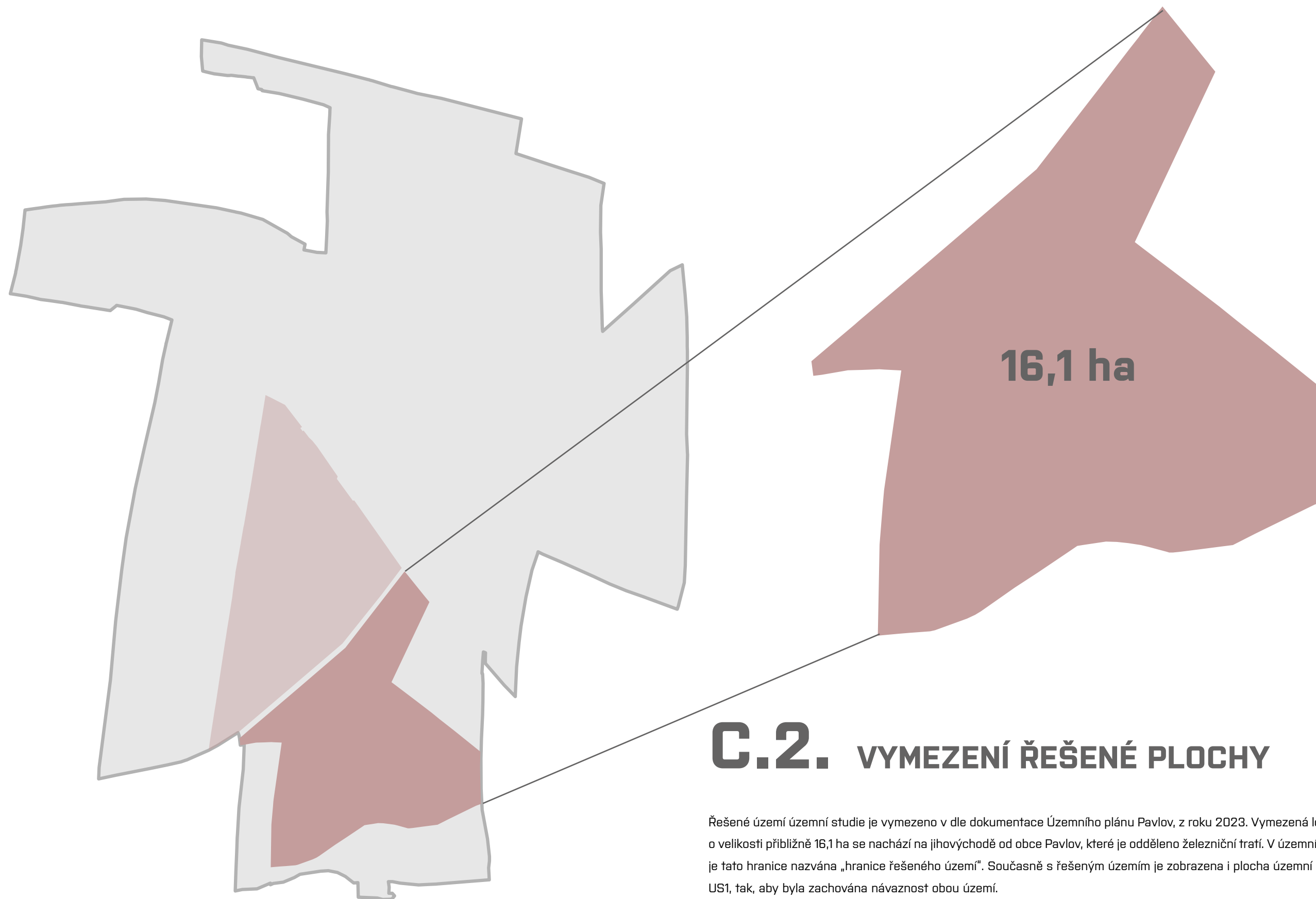
C.1.	ŠIRŠÍ VZTAHY	18
C.2.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	19
C.3.	CHARAKTER ÚZEMÍ	20

CHARAKTER ÚZEMÍ

C.1. ŠIRŠÍ VZTAHY

Územní studie se zabývá lokalitou vymezenou územním plánem pro územní studii US2 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.

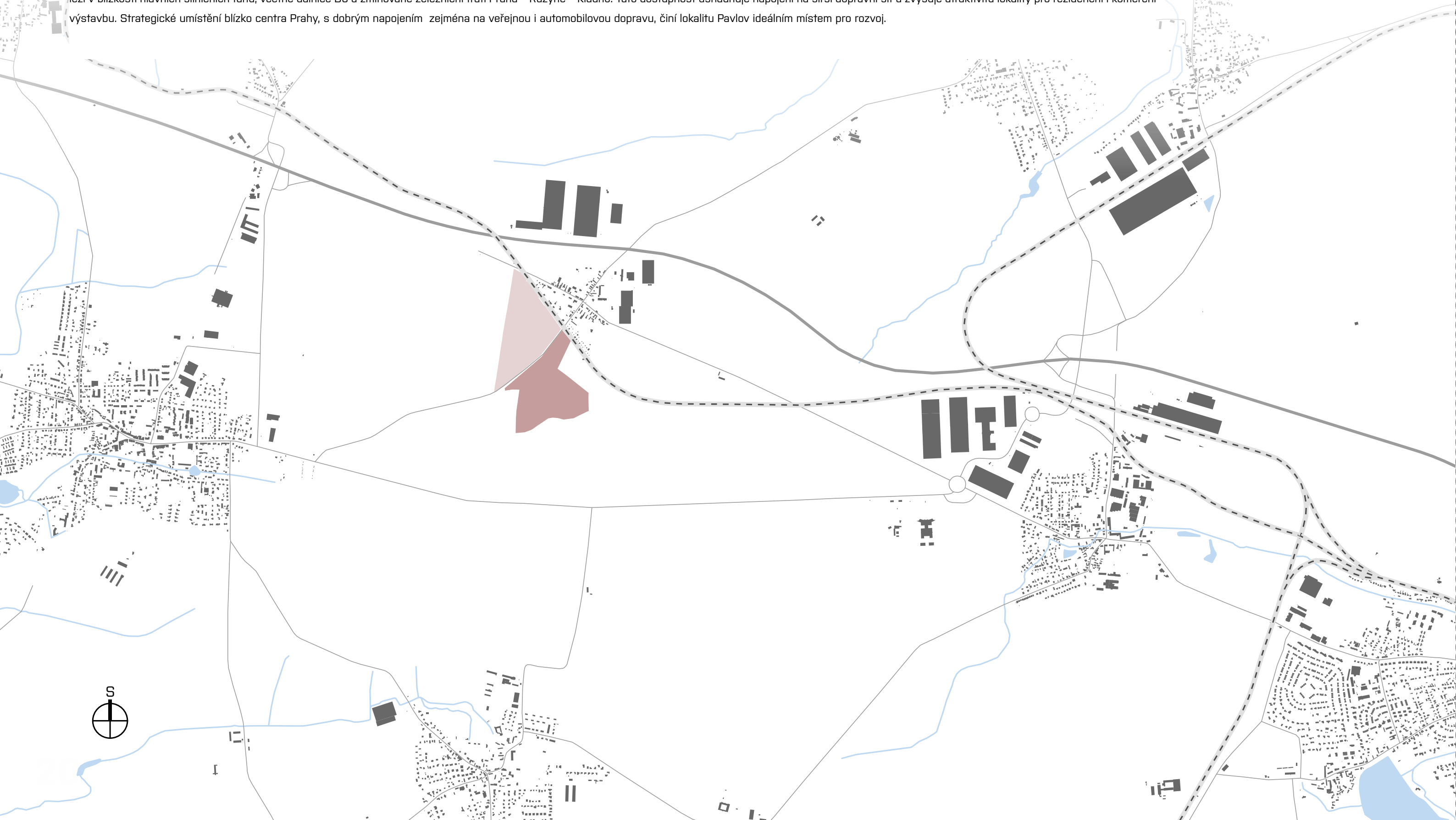


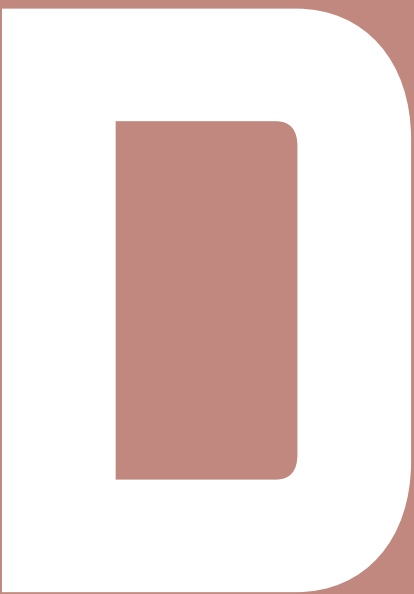


C.3. CHARAKTER ÚZEMÍ

Předmětné území je nezastavěné. Severozápadní hranici řešeného území 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.



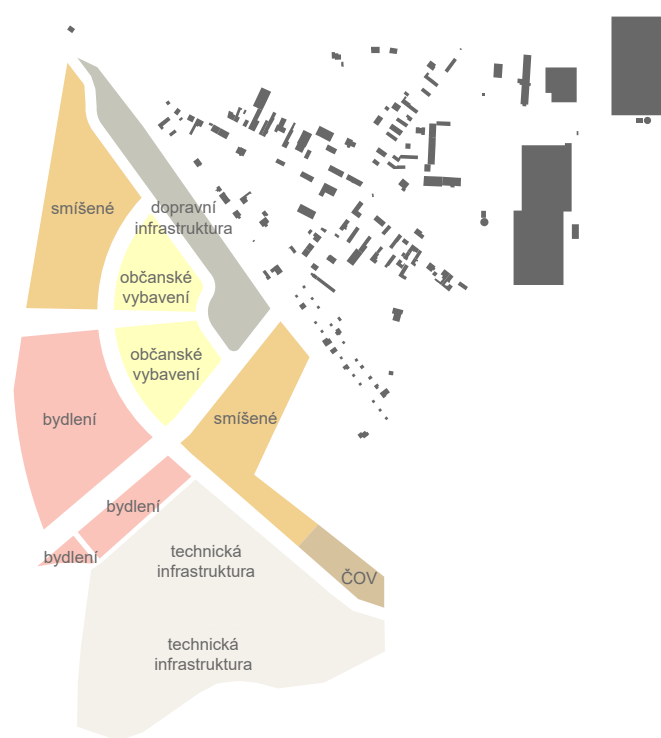
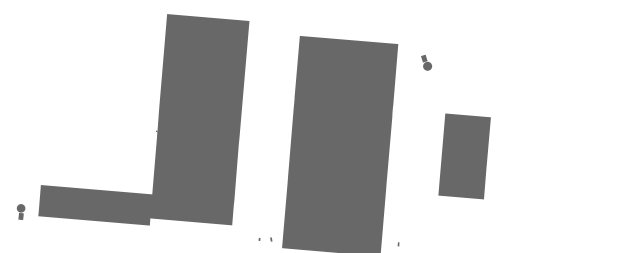


.....

D.1.	KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY	22
D.2.	KONCEPČNÍ ŘEŠENÍ	24
D.3.	ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ	25

NÁVRH

D.1. KONCEPT NÁVRHU ZÁSTAVBY

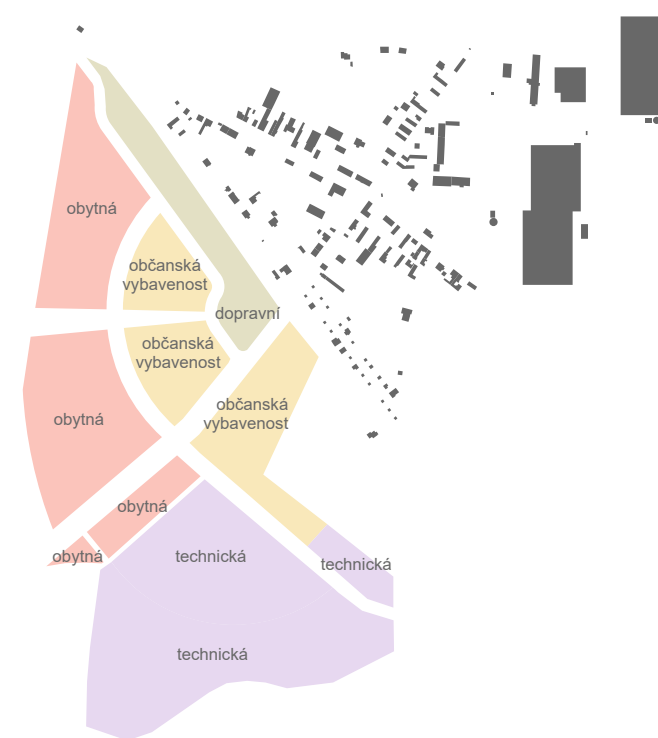


ZÁKLADNÍ ROZVRŽENÍ ZÓN

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.

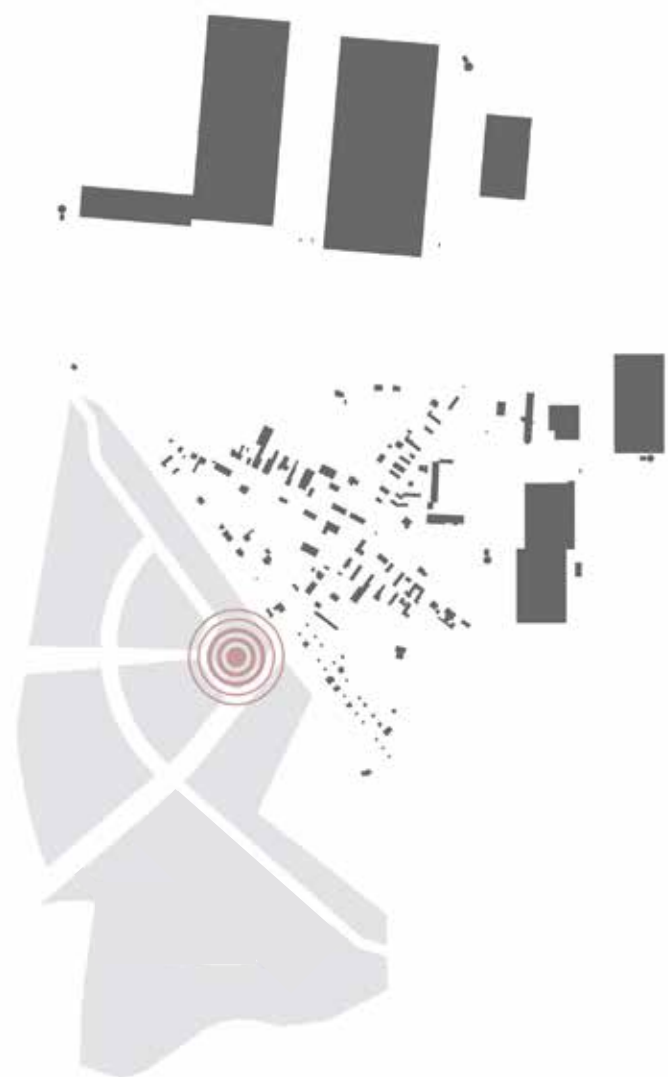
HLAVNÍ KONCEPT DOPRAVY

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 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.

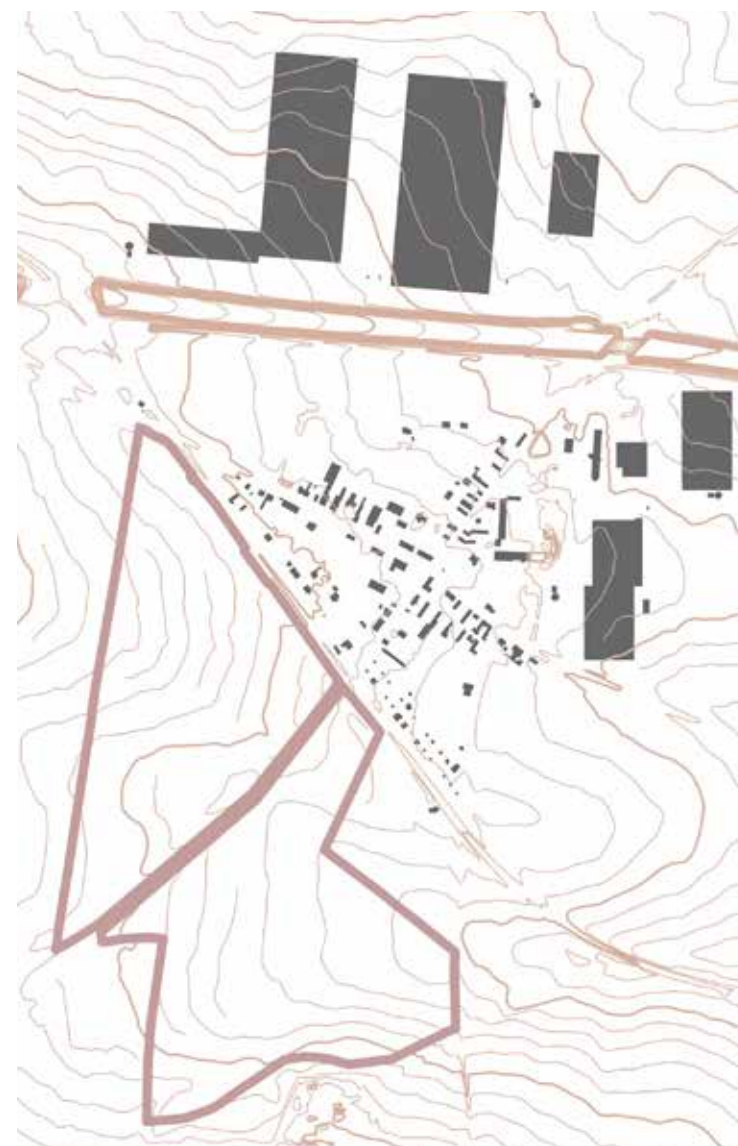


OHNISKA ÚZEMÍ

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. Přirzené ohnisko je součástí území US1 avšak bude sloužit i pro potřeby US2.

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

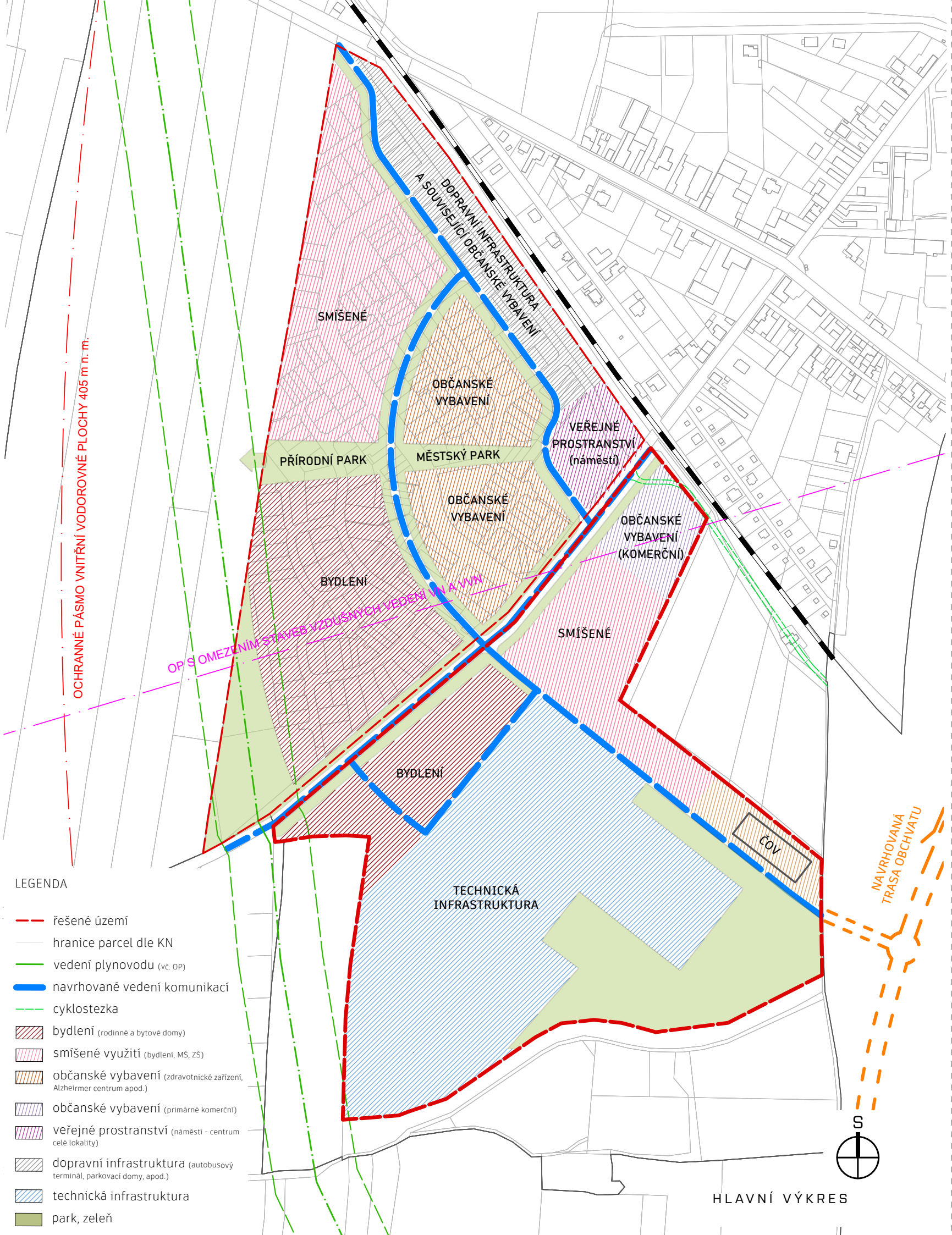
S ohledem na charakter a význam řešeného území je nezbytné přistupovat k návrhu US2 komplexně a v souvislostech s okolní urbanistickou strukturou. Právě proto je v rámci této studie zahrnuto také řešení koncepce navazujícího území US1, které společně tvoří přirozený funkční celek. Vzájemná koordinace 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 formy bytové zástavby, s důrazem na kvalitní veřejný prostor, zeleň a pěší přístupnost.
 - **Smišené využití** označuje možnosti kombinace bydlení a veřejné vybavenosti, včetně zařízení pro vzdělávání [výzkumné centrum apod.].
 - **Občanská vybavenost** komerční umožňující výstavbu maloobchodních prodejen (Lidl, Billa, retail park apod.)
 - **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.
 - **Čistírna odpadních vod** je součástí návrhu a bude sloužit pro potřeby obyvatel US1 i US2.

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

Plocha technické infrastruktury je navržena tak, aby svým rozsahem nenarušovala charakter území a respektovala stanovené limity využití plochy. Část území určená pro technickou infrastrukturu tvoří méně než 50 % celkové rozlohy zastavitelné plochy Z19, čímž je zajištěno zachování dostatečného podílu ploch pro ostatní hlavní funkce. Zároveň je v návrhu dodrženo, že hlavní funkce stanovená pro tuto plochu je zastoupena ve více než 50 % jejího využití, což odpovídá požadavkům na dominantní charakter funkčního využití dle příslušných regulativů.

Koncepční řešení uvedené v této kapitolei je částečně odlišné od koncepčního řešení uvedeného v US1. Odlišnosti vyplynuly z podrobnějšího řešení lokality a z pozdějších požadavků investora. V dalším postupu je nutné vycházet z navrhovaného využití plochy dle regulativu US2.



D.3. ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Urbanistická koncepce řešeného území US2 navazuje na širší rozvojovou strukturu oblasti Zahrady Pavlov. Návrh vychází z potřeby vytvoření funkčně rozmanité, prostorově kvalitní a krajinářsky začleněné čtvrti, která bude schopna nabídnout vyvážené prostředí pro bydlení, občanskou vybavenost i veřejný život. Zásadní roli zde hraje začlenění navrhovaných veřejných funkcí, jako je čistírna odpadních vod, trafostanice, datové centrum či retenční plochy, a jejich harmonická integrace do celkové urbanistické struktury.

Zástavba je navržena jako kompaktní, s důrazem na přirozenou návaznost veřejných a poloveřejných prostor. Tvarosloví zástavby je přizpůsobeno morfologii terénu řešeného území a přispívá k formování čitelných a prostorově přehledných uličních prostorů. Počet nadzemních podlaží se pohybuje v rozmezí 2–5 NP, čímž se zajišťuje variabilita v měřítku a odpovídající hustota využití.

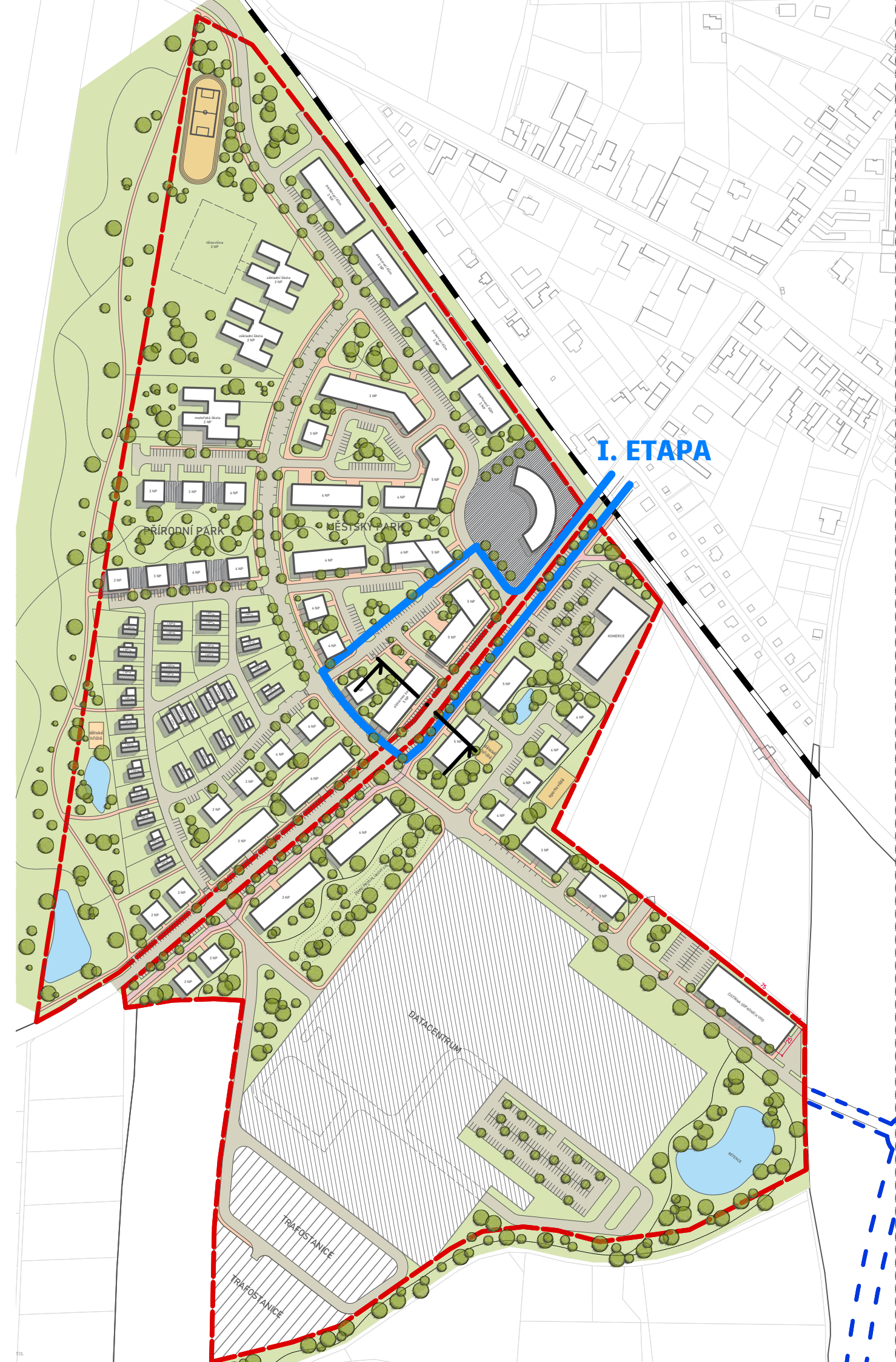
Klíčovým prvkem urbanistické koncepce je napojení území na páteřní komunikaci vedenou podél severního okraje řešeného celku. Tato dopravní osa tvoří základní rámec celkové obslužnosti území a zajišťuje efektivní návaznost na lokalitu US1. V návaznosti na ni se rozvíjí jemně větvená síť obslužných komunikací, které zároveň respektují prostorovou logiku návrhu a podporují prostupnost v rámci celé lokality.

Veřejný prostor je koncipován jako hierarchicky členěná síť menších zelených dvorů a klidových zón. Důraz je kladen na propojení s krajinou a začlenění retenčních prvků, které plní jak technickou, tak ekologicko-estetickou funkci. Zeleň je přítomna v liniové formě podél komunikací i ve větších plochách zahrad a parků, čímž přispívá ke zlepšení mikroklimatu a podporuje udržitelný charakter čtvrti.

Dopravní řešení vychází z logické hierarchie komunikací – páteřní obslužná komunikace je doplněna o klidné obytné ulice s integrovaným parkováním. Návrh zároveň počítá s pěší a cyklistickou prostupností celého území. Doprava v klidu je řešena kombinací parkovacích kapacit integrovaných v rámci zástavby a na povrchu podél veřejných komunikací.



Technická infrastruktura je v návrhu zohledněna s respektem k funkčnímu rozvržení – umístění čistírny, trafostanic a datového centra je prostorově vyvážené tak, aby nebyla narušena kvalita bydlení, a zároveň byly zajištěny technické nároky rozvojového území. Retenční nádrže nejsou pouze technickým prvkem pro zadržování dešťové vody, ale zároveň tvoří důležitý vizuální a prostorový prvek, který doplňuje celkový charakter veřejného prostoru.

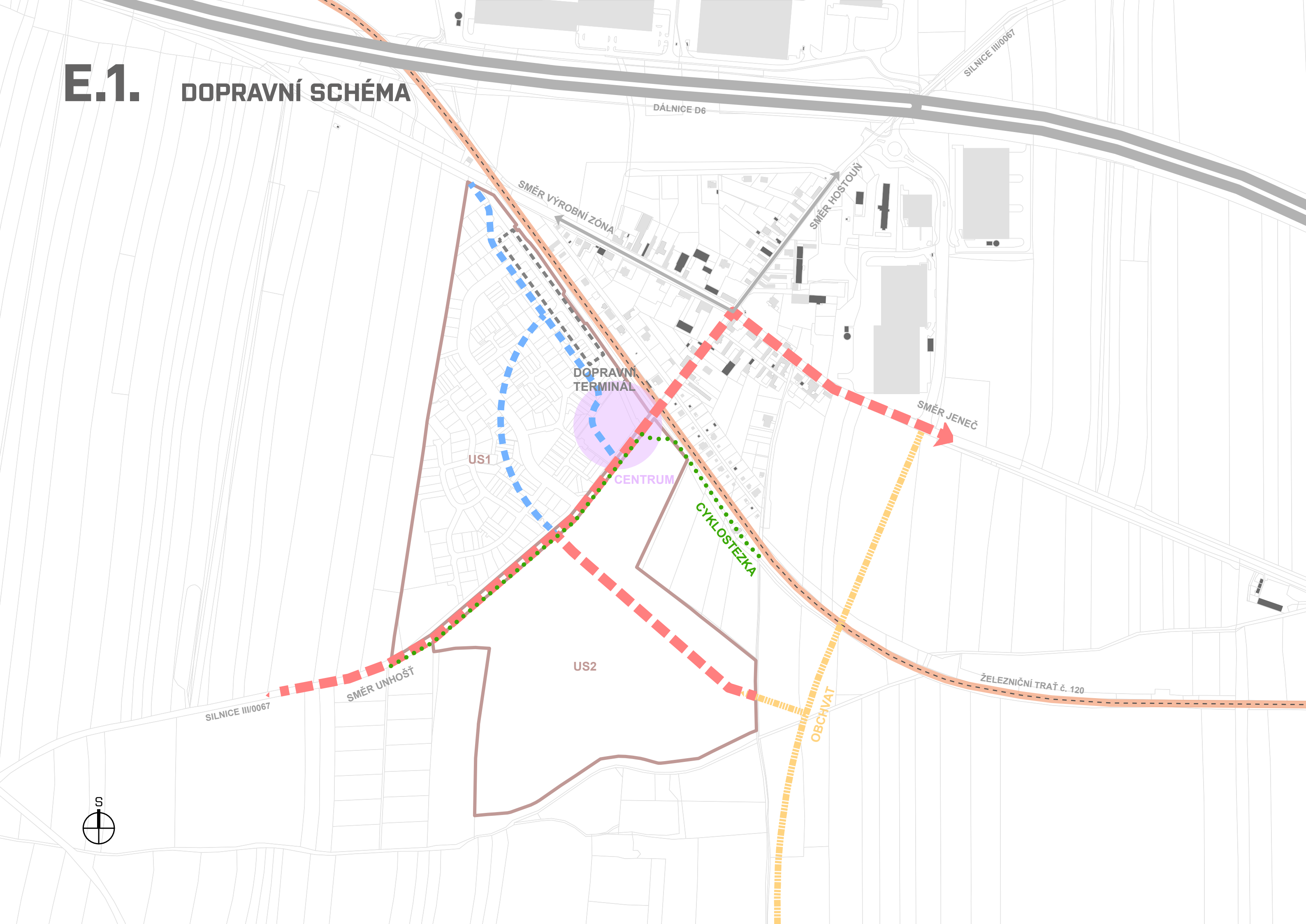


E

E.1.	DOPRAVNÍ SCHÉMA	28
E.2.	MOTOROVÁ DOPRAVA	29
E.3.	CYKLISTICKÁ DOPRAVA	29
E.4.	DOPRAVA V KLIDU	30
E.5.	ŘEŠENÍ HLUKU	30

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 komunikace se stromořadím [Paříž, Francie]

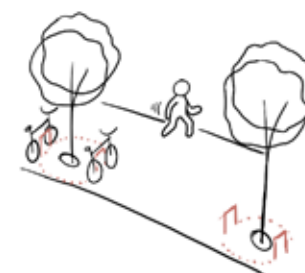
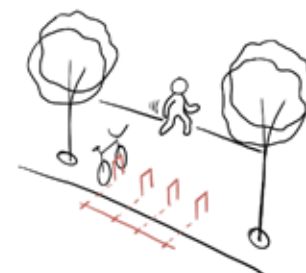


Komunikace s výrazným zeleným pásem [Cannes, Francie]

E.3. CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Tato studie respektuje stávající návrhy cyklistických propojení v okolí obce a vytváří posmínky pro vytvoření návaznosti v širším měřítku. Podél páteřní komunikace mezi plochami US1 a US2 je vedena cyklostezka, která umožňuje bezpečný a příjemný průjezd územím. Dále je cyklostezka navázána na plánovanou cyklostezku podél železniční trati č. 120.

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.4. DOPRAVA V KLIDU

U bytových domů je částečně navrženo parkování v rámci podzemních garáží, dále na ulicích, případně lze využít i parkovacích domů v blízkosti železnice (US1). Navržené datacentrum i čistírna odpadních vod mají v blízkosti, případně v rámci svého areálu navržené kapacitní parkovací plochy. Součástí návrhu je i plocha určená pro zařízení pro obchodní prodej, jejíž součástí je i povrchové parkoviště pro návštěvníky těchto zařízení.

S ohledem na rozměry parkovacích ploch je vhodné používat povrchy, které umožňují vsakování dešťové vody. Vzhledem k charakteru lokality se doporučuje využití 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
[Tschai-čung, Taiwan]



Parkovací plocha zpevněná zatravnňovacími mřížkami
[Kraków, Polsko]

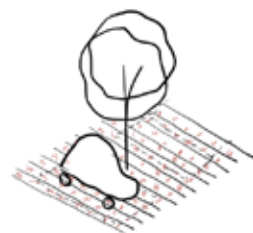


Parkovací plocha doplněna zatravnňovací
betonovou dlažbou se spárou pro
zeminu a travinu [Bruggy, Belgie]



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 US2 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. Dalším předpokládaným zdrojem hluku je plánovaná výstavba datového centra (dále jen DC) a dalších technických staveb v jižní části řešeného území.



SCHEMA ZDROJŮ HLUKU A MOŽNÝCH OPATŘENÍ

V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace je proto nutné provést podrobné akustické posouzení, a to s ohledem na předpokládaný provoz a technologie DC, typu dopravy, intenzitu provozu a časových profilů 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 areálu DC bylo v ideové situaci implementováno formou protihlukového valu nebo stěny podél severního okraje plochy určené pro DC. Protihlukový val může sloužit například k volnočasovým aktivitám, nebo k rekreaci a zároveň vytváří jakousi akustickou clonu směrem k navrženým bytovým domům podél silnice III/0067. 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 doplněny 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.

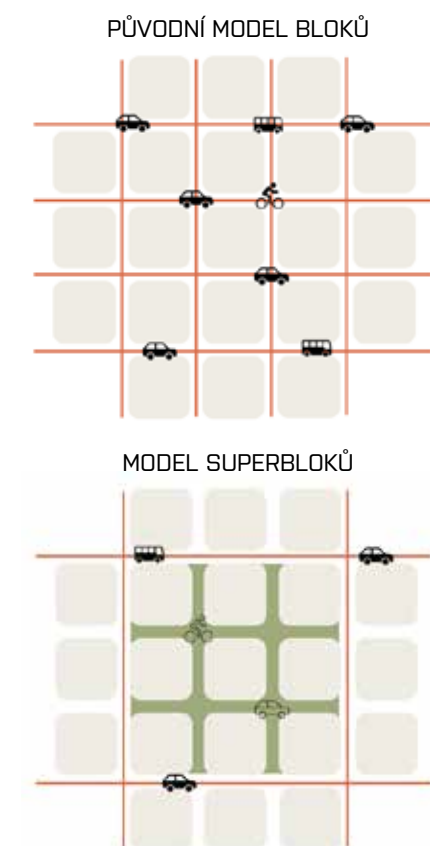


Architektonická opatření jsou založena na vhodném situování budov a jejich vnitřních prostor vzhledem ke komunikacím (případně jiným zdrojům hluku). Dále je možné za tento typ opatření považovat i výškově členitou zástavbu. V rámci architektonických opatření je možné konkrétně navrhovat:

- orientaci obytných prostor směrem od hlavních zdrojů hluku,
- umísťovat méně citlivé prostory (např. schodiště, koupelny, kuchyně) na exponované strany objektů.

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 v řešeném území 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. 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.



- budovy
- prioritizace pěších
- motorizovaná uliční síť
- autobus
- volný pohyb cyklistů
- vjezd pouze pro rezidenty
- vjezd všem automobilům

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),
- 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

Funkční struktura území je orientována především na bydlení, zařízení občanské vybavenosti nekomerčního charakteru a technické infrastruktury. 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 zastavbě řešen prostřednictvím stínících nebytových objektů, komerční vybavenosti, která bude 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 zastavbě v obci Pavlov a případně navrhnout odpovídající doplňující opatření – například doplnění zelených pásů nebo prefabrikovaných protihlukových stěn s vegetačními úpravami.

V případě provozu datového centra jsou hlavními zdroji hluku chladicí systémy (ventilátory, klimatizace, chillery), záložní zdroje energie (například dieselové generátory) a další prvky vzduchotechniky. K efektivnímu snížení hlukové zátěže je vhodné kombinovat stavební, technická i exteriérová opatření.

Z hlediska **stavebních úprav** je vhodné použít například:

- akusticky izolační obvodové stěny a střechu (např. vícevrstvé konstrukce s minerální vatou a zvukově pohlcujícími deskami)
- zvukově izolační dveře a okna s vysokým akustickým útlumem,
- odclonění hlučných zařízení pomocí protihlukových stěn, případné využití speciálních akustických krytů,
- instalace hlučných zařízení za objekty nebo částečně zapustit do terénu.

Mezi **technické prvky** je možné řadit:

- tlumiče hluku pro vzduchotechnická zařízení,
- antivibrační podložky nebo pružné uložení zařízení k minimalizaci vibrací a přenosu hluku konstrukcemi,
- volba tichých technologií (např. ventilátorů a UPS jednotek s nízkou hladinou akustického výkonu).

V **exteriéru** datového centra lze hluk tlumit pomocí:

- protihlukových bariér nebo zemních valů,
- výsadby zeleně – stromy a keře přímo hluk nesnižují, ale zlepšují vnímání prostředí a částečně rozptylují zvukové vlny.

Pro co nejefektivnější návrh těchto opatření je vhodné zpracovat odborný hlukový posudek dle příslušných norem, který identifikuje hlavní zdroje hluku a zvolí optimální řešení. V rámci územní studie lze pouze doporučit možnosti, kterými lze eliminovat nežádoucí hluk a vytvářet prostorové podmínky pro jejich realizaci. Konkrétní opatření však musí vycházet právě z odborného hlukového posudku, který zajistí minimalizaci dopadu na prostředí a bezproblémový provoz v souladu s hygienickými limity.

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.

Veškeré záměry v území budou respektovat ochranná pásma leteckých staveb ve vlastnictví Letiště Praha a.s. Jižní část území a plánovaný záměr US2 se nachází v blízkosti plánované paralelní dráhy RWY 06R2/24L. Zároveň se celé území nachází v oblasti ovlivněné hlukem z leteckého provozu.

F

F.1.	ULIČNÍ PROSTOR	35
F.2.	PLOCHY ZELENĚ	36
F.3.	VODNÍ PRVKY	36
F.4.	PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY	37
F.5.	SADOVÉ ÚPRAVY	39

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.

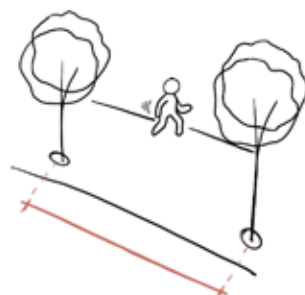


Stromořadí ve veřejném prostoru
[Stuttgart, Německo]



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.

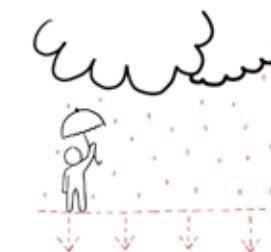


Náměstí musí sloužit občanům, velmi žádoucí je ho doplnit vzrostlou zelení pro zastínění velké zpevněné plochy
[Kodaň, Dánsko]



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

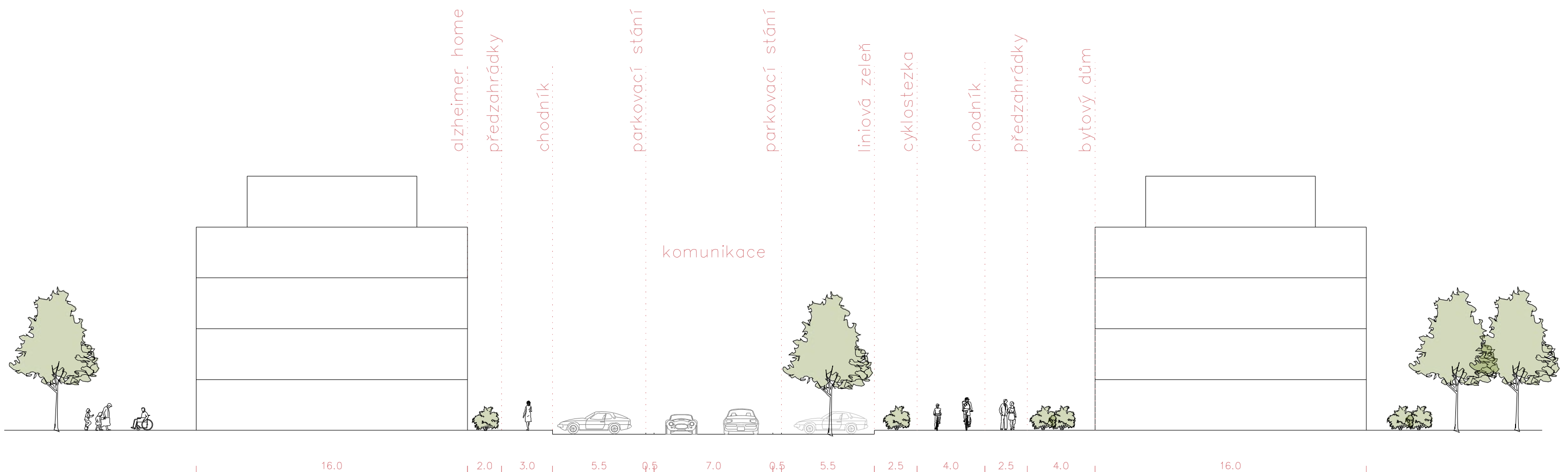


Aby se lidé v ulici cítili dobře a bezpečně, je třeba, aby prostor byl dostatečně široký pro pěší koridory, zahrnoval přirozené zóny pro relaxaci, a nabízel příjemné prostředí díky zeleným plochám. Uliční prostor musí být navržen tak, aby podporoval vzájemné sdílení mezi chodci, cyklisty a vozidly při 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 doporučeno 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.



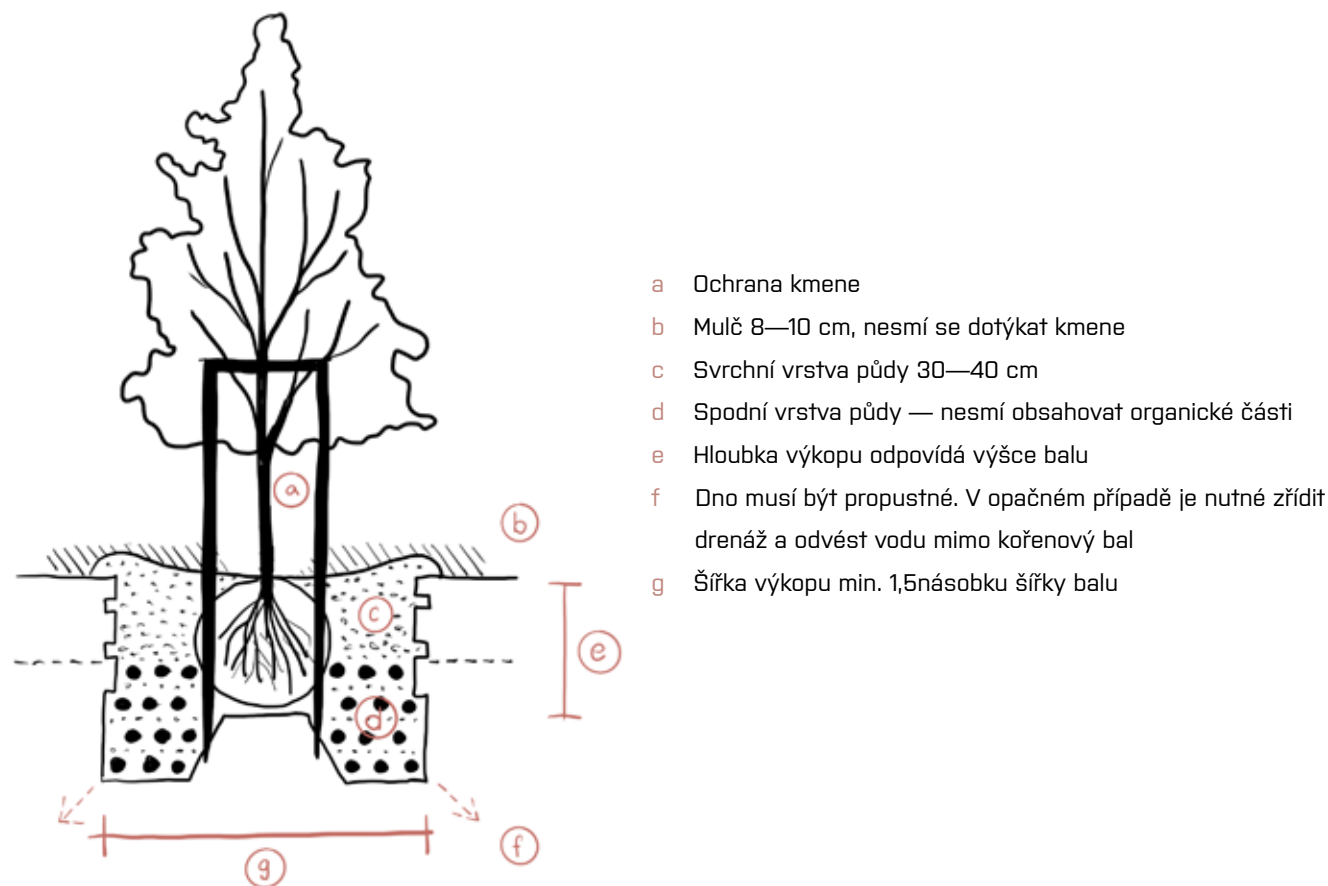
F.2. PLOCHY ZELENĚ

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_2 . 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

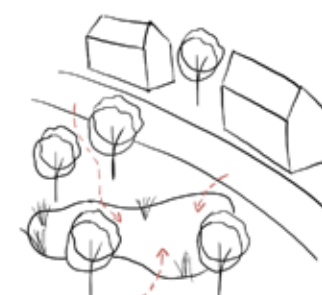
Vodní plochy a prvky přispívají ke snížení extrémních teplot během horkých dní a zvyšují vzdušnou vlhkost, čímž pozitivně ovlivňují místní mikroklima. Tryskající nebo padající voda navíc čistí vzduch od prachových částic, což zlepšuje kvalitu prostředí. Kromě funkčního přínosu představují vodní prvky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



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 nepřiměřeně 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 přispívají 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]



Celková koncepce zeleně v ploše US2 vytváří provázaný, hierarchicky uspořádaný systém vegetačních prvků, který integruje veřejné, poloveřejné i soukromé zelené plochy do jednoho funkčního a vizuálně propojeného celku. Tento systém přispívá k ekologické stabilitě území, podporuje sociální interakce obyvatel, zvyšuje estetickou kvalitu prostředí a zároveň zajišťuje adaptabilitu na klimatické změny, čímž naplňuje principy udržitelného městského rozvoje.

Návrh zeleně funkčně i prostorově navazuje na plochu US1 a podporuje její využití. Dominantním krajinářským prvkem řešeného území je protihlukový val, který je navržen tak, aby účinně tlumil nežádoucí hluk a současně plnil funkci izolační a pobytové zeleně – je osázen směsí stromů a keřů vhodných pro dané stanoviště a plní rovněž významnou roli v ochlazování a zvlhčování mikroklimatu.

Dalším významným prvkem území je retenční nádrž s přilehlým parkem, umístěná ve východní části v nejnižším bodě řešeného území. Tato nádrž slouží k akumulaci dešťové vody ze zpevněných ploch a její následné využití pro závlahu zeleně, případně k postupnému vsakování. Park v jejím okolí je koncipován jako klidová zóna s pobytovou a rekreační funkcí.

Návrh dále počítá s výsadbou stromořadí podél hlavních komunikací, solitérních stromů mezi parkovacími stáními a zatravněných ploch v blízkosti navržených komerčních objektů a obytných domů, čímž je zajištěna plynulá návaznost zeleně v celém území. V rámci řešeného území je vymezeno celkem 4,9 ha zelených ploch. Vzhledem k celkové výměře plochy US2 odpovídá tento rozsah koeficientu zeleně (KZ) 0,31. Územní plán však stanovuje požadavek na minimální KZ ve výši 0,5. Návrh nyní nemůže doložit

požadované procento zastoupení zeleně v dané lokalitě jako celku, protože není známo uspořádání objektů, komunikací a zeleně v areálu datového centra. Z uvedeného vyplývá, že v rámci návrhu areálu datového centra je nezbytné navrhnout takové množství zelených ploch, které umožní dosažení požadovaného koeficientu zeleně pro celé řešené území Z19. V případě, že tohoto cíle nebude dosaženo v rámci stávajícího návrhu, bude nutné provést úpravy v návrhu zástavby – například odstranit některé navržené objekty a nahradit je plochami zeleně v okolí datového centra v území US2

Územní studie zpřesňuje, že je možné do výpočtu koeficientu zeleně započítat i následující typy zeleně nedefinované v územním plánu:

- do výpočtu KZ lze zahrnout i vodní plochy nebo retenční nádrže s přírodním dnem,
- zelené střechy (extenzivní i intenzivní) se do výpočtu KZ započítávají poměrově, a to maximálně 25 % své výměry.
- zatravněvací dlažba a obdobné částečně propustné konstrukce se do výpočtu KZ započítávají poměrově, a to maximálně 25 % své výměry,
- vertikální zeleň (vegetace na fasádách budov) se do výpočtu KZ započítávají poměrově, a to maximálně 25 % své výměry.

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



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

F.5. SADOVÉ ÚPRAVY

Návrh sadových úprav území US2 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.

Do veřejného prosoru jsou integrovány dřezovce trojtrnné beztrnné [*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*], jejichž lehká koruna zajišťuje příjemný stín, aniž by prostor vizuálně uzavřely. Stromy, které jsou v blízkosti zpevněných povrchů (parkoviště, retail apod.) jsou vysazeny do velkoobjemových kořenových buněk s propustným povrchem. Zeleň je v rámci zpevněných ploch doplněna o mobilní vegetační prvky a nízké trvalkové záhony.

Zezeň v okolí bytových domů je navržena s důrazem na klidné prostředí a orientaci obyvatel. Jsou zde vysazeny platany [*Platanus* × *hispanica*]. Okolí doplňuje nízký keřový podrost, kvetoucí v různých obdobích roku (např. mochna křovitá, tavolník, levandule). V blízkosti obytné zóny je integrován dětský hřišřový prvek s měkkou modelací terénu a výsadbou solitérních listnatých stromů.

V okolí datacentra a přidružených ploch jsou navrženy výsadby dřezovců [*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*] a javorů [*Acer platanoides*], které zajišťují stín na pobytových plochách a lemují pěší trasy k objektům a současně nabízí i výrazné podzimní zbarvení. Dále je v blízkosti datacentra i v okolí protihlukového valu navržena hnízdová výsadba keřů a stromů, která opticky odděluje technická zařízení od okolní zástavby. 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 břečřtanu [*Hedera helix*] kotveného do textilie. Tyto prvky snižují erozní rizika a zlepšují mikroklima. Tam, kde je to vhodné, jsou doplněny o volně rostoucí skupiny stromů s podrostem.



příklad keřového patra

Použité druhy dřevin (hlavní výčet):

Stromy kosterní:

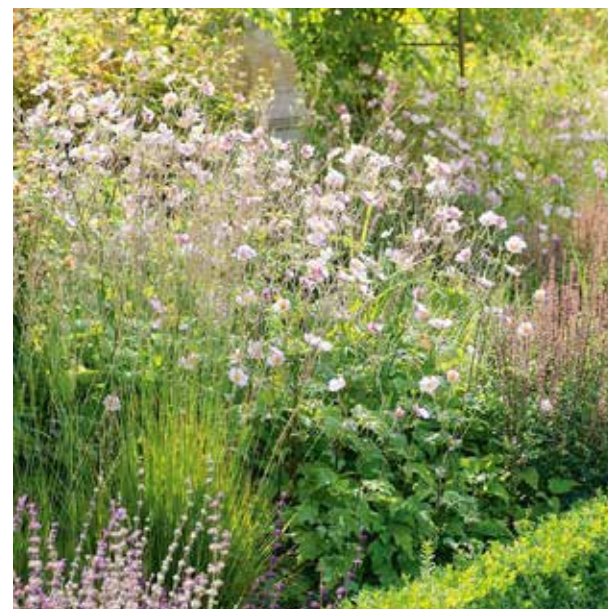
- platan javorolistý [*Platanus* × *hispanica*]
- dřezovec trojtrnný beztrnný [*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*]



javor mléč [*Acer platanoides*]



platan javorolistý [*Platanus* × *hispanica*]



příklad keřového patra

- líska obecná [*Corylus avellana*]
- mochna křovitá [*Potentilla fruticosa*]
- tavolník [*Spiraea japonica*]
- ptačí zob obecný [*Ligustrum vulgare*]

Půdopokryvné a stabilizační rostliny:

- břečřtan popínavý [*Hedera helix*]
- barvínek menší [*Vinca minor*]
- levandule úzkolistá [*Lavandula angustifolia*]



dřezovec trojtrnný beztrnný [*Gleditsia triacanthos* var. *inermis*]

- javor mléč [*Acer platanoides*, *Acer campestre*]

Doplňkové dřeviny:

- topol černý [*Populus nigra*] - pro rychlé zapojení zeleně
- olše lepkavá [*Alnus glutinosa*]

Keřové patro:

- svída bílá [*Cornus alba*]



levandule úzkolistá [*Lavandula angustifolia*]



G.1.	PRINCIPY ŘEŠENÍ TI	42
G.2.	PRINCIPY ŘEŠENÍ DATACENTRA	43
G.3.	MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA	44

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.

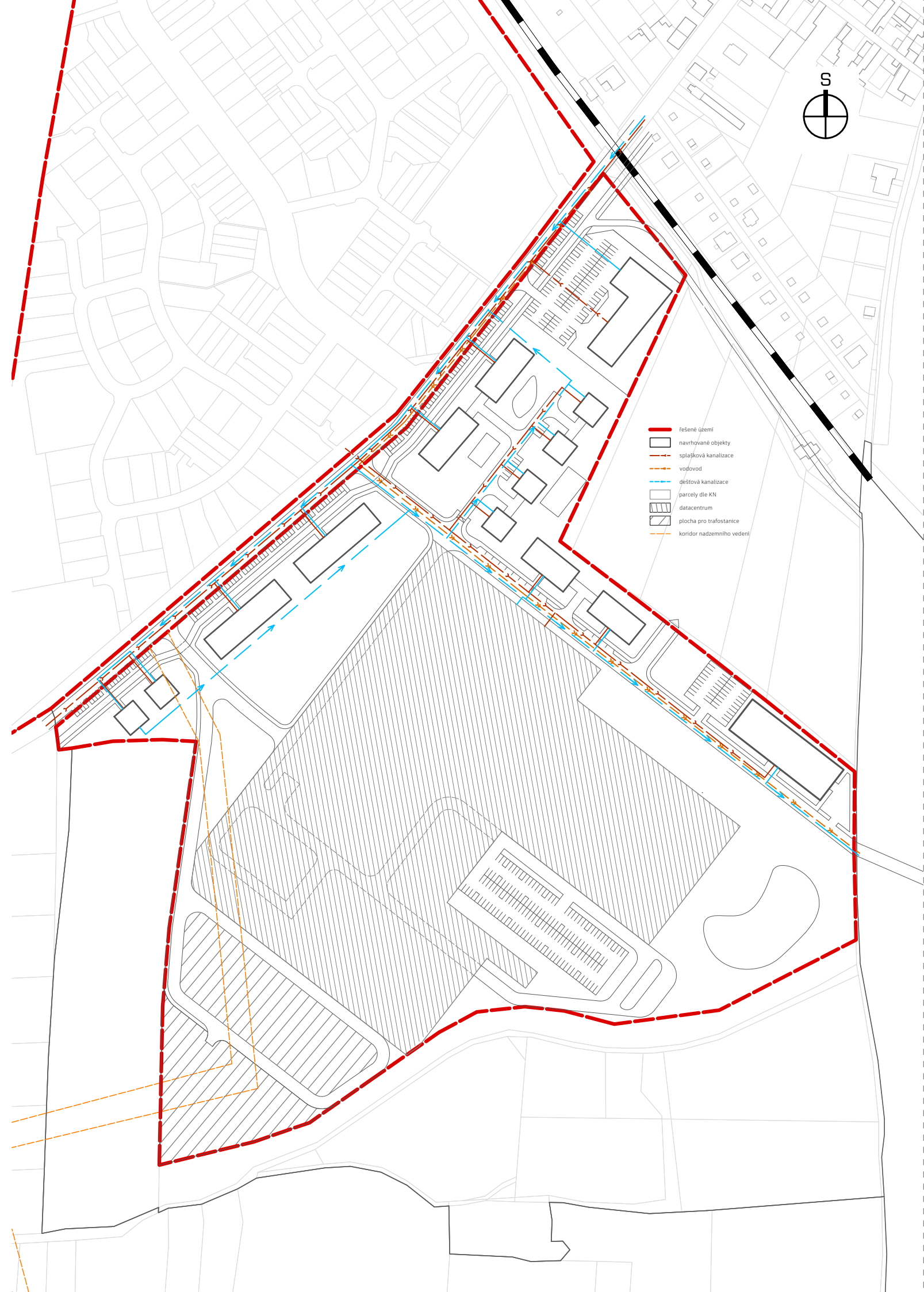
Kanalizační systém v oblasti bude veden jako oddělený, což znamená samostatné trasy pro splaškovou a dešťovou vodu. Splašková kanalizace povede od hlavních uzlů k čistírně odpadních vod, která je navržena jako součást US2, zatímco dešťová kanalizace bude sloužit nejen k odvádění srážkových vod, ale také 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.

Energetické rozvody budou zahrnovat jak elektrickou síť, dimenzovanou pro současné i budoucí nároky na spotřebu, tak alternativní zdroje energie, které budou moci obyvatelé využít [například solární panely]. Podzemní kabeláž přispěje k celkové estetice a bezpečnosti oblasti. Vzhledem k plánovanému provozu datového centra a s ním spojené velké množství odpadního tepla je předpokládáno využití systému centrálního zásobování teplem [CZT]. Tato energie bude následně distribuována do okolních obytných či veřejných budov, čímž se podstatně zvýší celková účinnost zařízení.

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.

V rámci studie je nutné upozornit na částečný přesah bezpečnostního pásma stávajícího VTL plynovodu DN 350 do prostoru navrhované trafostanice a současně i na požadavek neumisťování staveb do tohoto bezpečnostního pásma VTL plynovodu. Dále je nutné upozornit na požadavek zpřesnění plochy, ve které bude stávající STL plynovod PE DN 160 provozován a to v dalších stuních dokumentace.

Územní studie bere na vědomí požadavky dotčeného orgánu GasNet Služby, s.r.o. na podmínky pro zachování stávající nivelety pozemku a krytí potrubí, stejně tak, že v ochraném pásmu STL plynovodu nesmí být umísťovány komunikace ani parkovací plochy, a že plynovod má být veden v zelením pásu či chodíku budou řešeny v navazující projektové dokumentaci.



G.2. PRINCIPY ŘEŠENÍ DATACENTRA

DC Pavlov Gardens

Technologický park DC Pavlov Gardens je navržen jako funkčně členěný areál, jehož jednotlivé části jsou logicky propojeny a tvoří ucelený, komunikačně i provozně efektivní celek. Hlavní architektonický prvek je tvořen kompaktními bloky počítačových sálů spolu s administrativním zázemím, umístěném v severní části území. Tyto objekty tak formují charakter celého areálu a zároveň plní roli přirozené bariéry oddělující reprezentativní prostory od zón s čistě technologickým provozem. V jižní části parku je pak situována energetická infrastruktura a prvky dopravní obslužnosti včetně zón určených pro zásobování. Celý areál DC Pavlov Gardens je chráněn víceúrovňovým bezpečnostním perimetrem s kontrolovaným přístupem, který zabezpečuje jak hlavní objekty, tak i kritickou infrastrukturu.

Architektonická forma datových sálů vychází z požadavků na kompaktnost a provozní efektivitu. Fasády budou tvořeny perforovanými kovovými prvky kombinovanými s popínavou zelení, která přispívá ke snížení tepelné zátěže a zlepšení mikroklimatu. Zelené střechy doplněné o technologie obnovitelných zdrojů energie pomáhají eliminovat efekt tepelných ostrovů a podporují biodiverzitu v území. Důraz je kladen na integraci parku do širší urbanistické studie [US1 a US2], přičemž návrh respektuje zmiňované principy udržitelnosti, modrozelené infrastruktury a moderní architektury. Koncept parku je navržen tak, aby synergicky propojoval jednotlivé funkční části území a vytvářel prostor pro udržitelný rozvoj. Technologický park nabídne nové příležitosti pro zaměstnanost v oblasti nové obytné zástavby a současně podpoří rozvoj základních služeb v okolí. Poskytne technologické zázemí pro vědecko-výzkumné aktivity a přirozeně doplní záměry, jako je zřízení zdravotního střediska či školních kampusů v blízkosti.

Technologické celky s potenciálně rušivým vlivem – například záložní motorgenerátory nebo systémy průmyslového chlazení – jsou lokalizovány v jižní části, čímž jsou z většiny odstíněny hlavními budovami a jejich dopad na okolní prostředí je minimalizován. Jedním z významných přínosů provozu bude efektivní využití odpadního tepla z provozu datového centra, které bude prostřednictvím systému centrálního zásobování teplem distribuováno do okolní zástavby. Tím se podstatně zvýší energetická efektivita areálu a jeho přínos pro širší komunitu.

Funkční integrace areálu propojuje sociální, environmentální a energetické aspekty a využívá plný potenciál území pro vytvoření moderní, udržitelné a perspektivní infrastruktury s vysokou přidanou hodnotou.



Technologický popis záměru datového centra DC Pavlov Gardens

Datové centrum DC Pavlov Gardens představuje špičkové zařízení pro provoz kritické digitální infrastruktury, navržené s důrazem na vysoký výkon, bezpečnost a udržitelnost. Umístění na okraji obce Pavlov v rozvojovém území s výborným přístupem k energetické i datové infrastruktuře zajišťuje optimální provozní podmínky. Záměr počítá s celkovou IT kapacitou až 60 MW, přičemž výstavba je navržena modulárně, což umožňuje postupné navyšování výkonu v jednotlivých etapách. Areál je členěn na funkční celky podle technologických, provozních a bezpečnostních požadavků:

- Datové sály (serverovny):
 - Navrženy jako modulární jednotky s výkonem 1–5 MW, které umožňují instalaci IT technologií včetně vysokohustotních výpočetních systémů [AI, HPC].
- Energetická infrastruktura:
 - Napájení zajišťuje trafostanice 110/22 kV, dimenzovaná na maximální odběr 80 MW. Areálové rozvody jsou navrženy v plně redundantním režimu [2N], čímž je zajištěna vysoká spolehlivost provozu.
- Záložní napájení:
 - Diesellové motorgenerátory budou instalovány ve formě samostatné „genset farmy“. Palivo bude skladováno v podzemních dvouplášřových nádržích s automatizovaným monitoringem a ochranou proti únikům. Palivové zásoby umožní nejméně 48 hodin autonomního provozu.
- Chladicí systém:
 - Serverovny budou chlazeny pomocí externě umístěných chillerových jednotek s možností freecoolingu. Návrh systému klade důraz na vysokou energetickou účinnost, nízkou spotřebu vody a využití venkovních klimatických podmínek.
- Využití odpadního tepla:
 - Teplo vznikající při provozu IT technologií bude zachycováno výměníky a využito v rámci systému centrálního zásobování teplem [CZT]. Tato energie bude následně distribuována do okolních obytných či veřejných budov, čímž se podstatně zvýší celková účinnost zařízení a jeho přínos pro místní komunitu.
- Bezpečnostní opatření:
 - Areál bude chráněn víceúrovňovým perimetrem zahrnujícím oplocení, přístupové kontroly, kamerové systémy a detekci pohybu. Přístup do jednotlivých částí bude řízen systémem kontroly vstupů a celý areál bude nepřetržitě střežen.
- Hospodaření s vodou:
 - Dešťová voda bude shromažďována v retenčních nádržích a dále využívána například pro technologické účely nebo zavlažování zelených ploch.
- Další technologie a zázemí:
 - V areálu budou dále umístěny VN rozvodny, místnosti vlastní spotřeby, bateriová úložiště, hasicí systémy [SHZ] a zázemí pro údržbu i personál.

Projekt počítá s fázovanou výstavbou – první etapa o výkonu přibližně 10 MW bude realizována v nejbližších letech. Plné využití kapacity se očekává do roku 2030. Centrum bude splňovat nejvyšší standardy Tier III/Tier IV a bude připraveno pro provoz výpočetně náročných technologií.

G.3. 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.



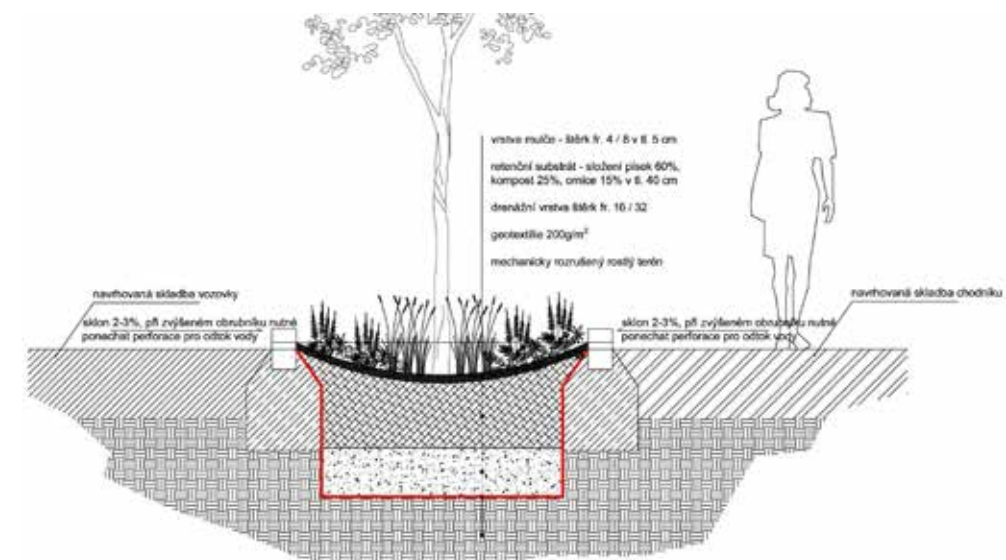
Decentralizovaný systém odvodňování potřebuje integrovaný přístup v rámci veřejných prostranství, které jsou klíčovými součástmi krajinářských úprav, přičemž je důležité zohlednit místní charakter.



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. ETAPIZACE

46

ETAPIZACE

H.1. ETAPIZACE

V současné době není vhodné přistupovat k jednoznačné etapizaci území, neboť zatím není zřejmé, který z plánovaných záměrů bude realizován jako první. Z časového i investičního hlediska zůstává pořadí jednotlivých stavebních záměrů otevřené, což znemožňuje jednoznačné určení logické či technické návaznosti výstavby. Je možné, že jako první bude realizována například čistírna odpadních vod (ČOV), případně objekty občanské vybavenosti s minimálními nároky na napojení na splaškovou kanalizaci. Tyto stavby mohou být realizovány i v době, kdy nebude ještě k dispozici plně vybudovaná kanalizační infrastruktura.

Z výše uvedených důvodů je v této fázi přípravy projektu preferován flexibilní přístup, který umožní reagovat na aktuální investiční záměry a potřeby území. Definitivní etapizace bude stanovena v dalších stupních projektové dokumentace, kdy bude jasnější struktura budoucí výstavby, dostupnost technické infrastruktury a načasování jednotlivých investic.

1. VYHODNOCENÍ VYJÁDŘENÍ DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ

Pořizovatel zaslal dne 26. 9. 2025 pod č.j. OP-DUPa-598/2025 žádost o vyjádření k návrhu Územní studie Pavlov - US2 dotčeným orgánům a oprávněným investorům.

Návrh územní studie Pavlov – US2 byl zveřejněn a vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování.

Ve lhůtě do 15 dnů od obdržení žádosti byla k návrhu územní studie uplatněno celkem 5 vyjádření.

Číslo	dotčený orgán / č.j. / datum doručení/ obsah	Způsob vypořádání
1.	GasNet Služby, s.r.o./5003427535 ze dne 7. 10. 2025 K předloženému návrhu územní studie v lokalitě Pavlov - US 2 - umístění Datacentra a trafostanice sdělujeme toto naše vyjádření z pohledu stávající VTL plynovodní sítě: - po jižním okraji řešeného území je provozován VTL plynovod DN 350, rok uvedení doprovozu 1960. - bezpečnostní pásmo VTL plynovodu částečně zasahuje do prostoru, který je určen pro trafostanici datacentra - areál datacentra včetně trafostanice zařazuje společnost GasNet s.r.o. v souladu s TPG 70003 do typu staveb 0. - do limitu využití území požadujeme zapracovat požadavek, aby objekty trafostanice nebyly umístěny v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu DN 350 Vzhledem k tomu, že území studie dále neřeší připojení datacentra a trafostanice na stávající energetickou soustavu, je nutné počítat s dalšími vlivy, které mohou ovlivnit umístění trafostanice v blízkosti VTL plynovodu DN 350. Těmito vlivy jsou: - Dostupnosti kapacitních elektrických přípojek. Návrh energetických vedení musí být prováděn v souladu s TPG 70204, čl. 4.5.(viz příloha) - Zajištěním bezpečnostních a provozních parametrů objektu. Je nutno posoudit dopad sálavého toku v případěhavárie VTL plynovodu DN 350 na tento strategický objekt. V případě vyhodnocení rizik doporučujeme zahájit jednání o změně konstrukce VTL plynovodu v souladu s TPG 70204, kategorie VTL plynovodu VIII a to na náklady investora datacentra. Datové centrum bude dle našeho názoru významným prvkem pro rozvoj digitální infrastruktury státu, což bude vyžadovat koordinaci s distribuční sítí GasNet s.r.o., zejména kvůli eliminaci rizika spojeního s provozováním VTL plynovodu DN 350 v blízkosti takto důležité stavby celostátního významu. Další stupně PD požadujeme s námi průběžně konzultovat. GasNet Služby, s.r.o. - STL plynovody ***** V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ SE NACHÁZÍ TATO PLYNÁRENSKÁ ZARÍZENÍ A PLYNOVODNÍ PŘÍPOJKY (dále PZ): - STL plynovod PE DN 160 Ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení. Na základě předložené dokumentace souhlasíme s územní studií lokality Pavlov - 2.etapa ZA PODMÍNKY, že v dalším stupni projektové dokumentace bude zpřesněna plocha ve které bude stávající STL plynovod PE d 160 provozován. Návrh PD území musí být proveden tak, aby byla zachována stávající nivelita pozemku a tím pádem krytí plynovodu v území. Plochy je třeba navrhnout tak, aby STL plynovod byl provozován v zeleném pásu nebo v chodníku. JE VYLOUČENO UMÍSTĚNÍ KOMUNIKACE A PARKOVACÍCH PLOCH DO OCHRANNÉHO PÁSMU STL PLYNOVODU. 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: https://www.gasnet.cz/dalsi-služby/pro-stavare-a-projektanty/zmena-trasy-plynovodu	Inženýrské sítě ve správě GasNet s.r.o. jsou ve výkrese limitů v území územní studie zakresleny, stejně tak jejich ochranná pásma. Do výkresu limitů v území byl doplněn zákres bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 350. Upozornění na částečný přesah bezpečnostního pásma stávajícího VTL plynovodu DN 350 do prostoru navrhované trafostanice a požadavek na neumísťování staveb trafostanice do bezpečnostního pásma VTL plynovodu byl promítnut do textové části územní studie. kap. G.1. Další vlivy, které mohou ovlivnit umístění trafostanice v blízkosti VTL plynovodu DN 350 se berou na vědomí a budou řešeny v navazující projektové dokumentaci. Inženýrské sítě ve správě GasNet s.r.o. jsou ve výkrese limitů v území územní studie zakresleny, stejně tak jejich ochranná pásma. Oprávněný investor nemá k návrhu územní studie připomínky. Podmínka, že v dalším stupni projektové dokumentace bude zpřesněna plocha, ve které bude stávající STL plynovod PE DN 160 provozován byla doplněna do textové části územní studie do kap. G.1

	Dílčí stanovisko GasNet, s.r.o. - Regionální AM-Čechy západ Radmila Keslová, specialista RAM Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územní studie Pavlov US2 K tomuto sdělujeme následující stanovisko: K návrhu studie nemáme žádné připomínky - nebyl předložen návrh plynofikace. V řešené oblasti se nachází stávající VTL plynovod ve vlastnictví GasNet – nutno respektovat vč. OP a BP - viz stanovisko kolegů. Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.	Podmínky na zachování stávající nivelity pozemku a krytí potrubí, stejně tak, že v ochranném pásmu STL plynovodu nesmí být umísťovány komunikace ani parkovací plochy, a že plynovod má být veden v zeleném pásu či chodníku se berou na vědomí a budou řešeny v navazující projektové dokumentaci. Bez připomínek. 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.
2.	Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze/KHSSC 69676/2025 ze dne 8. 10. 2025 Pavlov – sdělení Krajské hygienické stanice Středočeského kraje k návrhu Územní studie Pavlov – US2 Na základě žádosti Obce Pavlov, Lidická 65, 273 51 Pavlov ze dne 26.09.2025 sdělujeme, že návrh Územní studie Pavlov – US2 bereme na vědomí. Zároveň upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů hluku u stávající i plánované obytné zástavby. Dle předložené dokumentace územní studie bude řešit uspořádání plochy Z19, kapacitní a prostorové požadavky staveb pro bydlení, komerčního občanského vybavení a technické infrastruktury, koncepci návrhu zástavby – základní rozvržení zón a její zástavby – základní řešení, cestní síť a rozmištění veřejných prostranství, parcelaci území, koncepci zeleně a případných vodních prvků. Územní studie prověří a zohlední ve svém řešení širší vazby plochy Z19. Dle předloženého vyhodnocení souladu s územním plánem Územní studie US2 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 hlavněmu i přípustnému funkčnímu využití plochy SM.2 (tak jak navrhuje platný územní plán) – převládá bydlení v různých urbanistických formách. Toto bydlení je doplněno o občanskou vybavenost slučitelnou s rezidenční funkcí (např. občanská vybavenost), veřejná prostranství, zeleň a odpovídající dopravní a technickou infrastrukturu včetně pěších a cyklistických tras. Studie zároveň nepřipouští žádné nepřipustné využití dle ÚP. Jakékoli případné nerušící výroby či služby jsou posuzovány jako podmíněně přípustné, a to při splnění hlukových a hygienických limitů. Součástí předložené dokumentace není akustická studie, v kapitole E.5 je zmiňována předpokládaná hluková zátěž vyplývající 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. Dalším předpokládaným zdrojem hluku je plánovaná výstavba datového centra (dále jen DC) a dalších technických staveb v jižní části řešeného území. 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.	Bez požadavků na úpravu dokumentace. Nutnost dodržení hygienických limitů hluku u stávající i plánované obytné zástavby se bere na vědomí. V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace bude provedeno podrobné akustické posouzení, a to s ohledem na předpokládané typy dopravy, intenzitu provozu a časové profily hlukového zatížení.

3.	Letiště Praha a.s./3316/25/LP RSM/RZN ze dne 10. 10. 2025 Vyjádření k návrhu Územní studie Pavlov – US2 V návaznosti na Vaši žádost č.j. OP-OPa-598/2025 ze dne 26.9.2025 zasíláme vyjádření k návrhu Územní studie Pavlov – US2 a upozorňujeme na následující skutečnosti. 1. Katastrální území obce Pavlov se nachází v ochranných pásmech (OP) leteckých staveb ve vlastnictví Letiště Praha, a.s.: - OP vnitřní vodorovné plochy - OP vnější vodorovné plochy RWY 06R/24L - OP kuželové plochy - OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN - OP se zákazem laserového zařízení - sektor A - Ochranné hlukové pásmo zóna A Veškeré záměry v území musí respektovat tato ochranná pásma. 2. Stávající i plánovaná obytná zástavba obce Pavlov se nachází mimo prostor současného ochranného hlukového pásma letiště Praha/Ruzyně a neleží ani v území ochranného hlukového pásma dráhového systému s paralelní dráhou. Paralelní dráha RWY 06R2/24L je zanesena v Politice územního rozvoje České republiky a Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy i Středočeského kraje. Zejména jižní část obce Pavlov a plánovaný záměr dle Územní studie US2 se nachází v jeho bezprostřední blízkosti. Provozovatel letiště Praha Ruzyně dále uvádí, že katastrální území obce Pavlov se nachází v blízkosti letového koridoru dráhy RWY 06/24, která je v trvalém provozu. Hluk z leteckého provozu však splňuje hygienické limity pro chráněný venkovní prostor staveb a chráněný venkovní prostor dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.	Vyjádření je vzato na vědomí a bylo plně respektováno. Limity vyplývající z ochranných pásem a hlukových zón byly zapracovány do výkresu limitů v území a respektovány při finalizaci Územní studie Pavlov – US2. Do textové části územní studie kap.E.5. bylo zapracováno upozornění, že veškeré záměry v území budou respektovat ochranná pásma leteckých staveb ve vlastnictví letiště Praha a.s. Dále zde bylo doplněno upozornění, že jižní část území a plánovaný záměr US2 se nachází v blízkosti plánované paralelní dráhy RWY 06R2/24L.
4.	Krajský úřad Středočeského kraje/133043/2025/KUSK ze dne 21. 10. 2025 1. <u>Odbor životního prostředí a zemědělství</u> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, není k návrhu územní studie Pavlov – US2 připomínky. 2. <u>Odbor dopravy</u> 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 – US2 není připomínky. 3. <u>Odbor kultury a památkové péče</u> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění požadavků k předložené územní studii Pavlov – US2.	Bez požadavků na úpravu dokumentace. Bez požadavků na úpravu dokumentace. Bez požadavků na úpravu dokumentace.

5.	Ministerstvo dopravy/ MD-62103/2025-520/2 ze dne 23. 10. 2025 <u>Letecká doprava</u> 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. OP letiště jsou v US2 vymezena. 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 hladinou hluku z leteckého provozu, což v územní studii není uvedeno. Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme s umisťováním nové zastavitelné plochy pro bydlení do takto hlukem exponovaného území. 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. Z hlediska <u>dražní dopravy</u> nemáme k návrhu Územní studie Pavlov – US2 připomínky. Z hlediska <u>silniční a vodní dopravy</u> nemáme k návrhu Územní studie Pavlov – US2 připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.	Vyhovuje se částečně. Dotčené území se nachází v ochranných pásmech veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně. Ochranná pásma letiště jsou v územní studii ÚS2 uvedena. Připomínku týkající se nesouhlasu s umisťováním 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. Vyhovuje se však v části, v níž je požadováno, aby byla skutečnost zvýšené hladiny hluku z leteckého provozu 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 v kap. E.5., byla proto zařazena poznámka, že se území nachází v oblasti ovlivněné hlukem z leteckého provozu. Bez požadavků na úpravu dokumentace. Bez požadavků na úpravu dokumentace.
----	---	--

6.	Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace/7774/25/KSUS/KLT/LAZT ze dne 30. 10. 2025 Věc: „Vyjádření k návrhu Územní studie Pavlov – US2“ Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, jako správce silnic II. a III. tříd na území Středočeského kraje a zástupce Středočeského kraje v rozsahu oprávnění vyplývajícího ze Zřizovací listiny příspěvkové organizace Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, p. o., v platném znění, souhlasí s návrhem výše uvedené studie, a to za předpokladu splnění následujících podmínek: 1. V souvislosti s využitím rozvojové lokality respektovat ochranné pásmo silnic III. třídy v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích. Pro určení silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích. 2. Řešení stávající a budoucí dopravní infrastruktury musí odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území. 3. Řešit pěší a případně cyklistickou dopravu (vymezení ploch pro vybudování chodníků a cyklostezek) bez nutnosti ještě dále omezovat stávající štrkové uspořádání silnic III. tříd a ponechat územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu příslušných platných ČSN. 4. Rozvojové lokality musí splňovat požadavky pro bezpečné připojení na stávající silnici III/0067 dle ust. § 10 zákona o pozemních komunikacích. Počet připojení na tuto silnici omezit na minimum. 5. Doporučujeme : - Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u stávající silnice III/0067 navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Upozorňuje, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.	Bere se na vědomí. Ad.1) Požadavek na respektování ochranného pásma silnic III. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se bere na vědomí. Ochranné pásmo bude v plném rozsahu respektováno a konkrétní řešení bude zohledněno v navazujících stupních projektové dokumentace. Ad.2) Původní odkaz na vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území již není aktuální, neboť tato vyhláška byla zrušena a nahrazena vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Návrh dopravní infrastruktury proto musí být v dalším stupni rozpracování v souladu s požadavky nové vyhlášky č. 146/2024 Sb., která stanovuje obecné i specifické technické požadavky na uspořádání a využívání území. Požadavek je akceptován a bude respektován v rámci navazujících projektových stupňů. Ad.3) Bere se na vědomí. Požadavek bude zohledněn a dále řešen v navazujících stupních projektové dokumentace, přičemž bude respektováno zachování stávajícího šířkového uspořádání silnic III. třídy a současně budou vytvořeny podmínky pro bezpečné a funkční vedení pěší a cyklistické dopravy v souladu s příslušnými normami a zásadami dopravní obslužnosti území. Ad.4) Požadavek na zajištění bezpečného napojení dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích se
----	--	--

		bere na vědomí. Počet připojení na silnici III/0067 bude omezen na nezbytné minimum. Konkrétní návrh napojení bude řešen a upřesněn v navazujících stupních projektové dokumentace ve spolupráci s příslušným správcem komunikace. Ad.5) Územní studie US2 upřesňuje skladbu, funkční využití a prostorové uspořádání řešeného území, včetně bilance a kapacit jednotlivých urbanistických segmentů. Studie tak vytváří koncepční rámec pro navazující stupně projektové dokumentace, které budou mimo jiné řešit detailnější parametry dopravního zatížení a jeho případné dopady na akustické poměry v území. Nutnost dodržení hygienických limitů hluku u stávající i plánované obytné zástavby se bere na vědomí. V rámci navazujících stupňů projektové dokumentace bude provedeno podrobné akustické posouzení, a to s ohledem na předpokládané typy dopravy, intenzitu provozu a časové profily hlukového zatížení. Případná nutnost realizace protihlukových opatření bude vyhodnocena na základě výsledků akustické studie a v případě potřeby navržena tak, aby byla zajištěna plná shoda s požadavky na ochranu zdraví a hygienické standardy stanovené platnými právními předpisy.
--	--	--

1.2. PROTOKOL ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE

Protokol pro předaný balíček: DUS_00021946

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: 00021946
Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: S chybami
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 29.10.2025 09:23:51
Konec: 29.10.2025 09:25:46

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

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_p:1

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area 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 sami 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 '00021946_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 '00021946_2.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '29.98x29.85' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI).
Chyba	2005	Soubor '00021946_3.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '29.99x29.8' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI).
Chyba	2005	Soubor '00021946_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 '00021946_5.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '29.97x29.84' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI).
Chyba	2005	Soubor '00021946_6.png' v adresáři 'VYKRESY' nedosahuje požadovaného rozlišení (zjištěná hodnota: '29.98x29.81' DPI, očekávaná hodnota: '300x300' DPI v toleranci 5 DPI).
Chyba	2005	Soubor '00021946_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.

titulikátor zpracování: dbd93efc-7f49-80f1-6ecb-63c0355247c1

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.

11 / 2025

VISIO
ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ STUDIO