

ÚZEMNÍ STUDIE
CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY

09 | 2025

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR



Digitálně podepsal
Ing. arch. Jiří Zábran
Datum: 2025.10.30
13:55:01 +01'00'

Obsah

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY	3
ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – NÁVRH	4
REGULAČNÍ PRVKY	4
ULIČNÍ ČÁRA	4
STAVEBNÍ ČÁRA	4
VÝŠKOVÁ REGULACE	4
MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNÁ PLOCHA (%)	4
MINIMÁLNÍ NEZASTAVITELNÁ PLOCHA (%)	4
ORIENTACE	4
OPLOCENÍ	4
BLOKY	5
B.1 Pivovarský dvůr	5
B.2 Malý blok ve středu území	6
B.3 Bývalé haly JZD	6
B.4 Mezi potoky	6
B.5a Areál Prazdroje	7
B.5b Areál prazdroje – rezerva	8
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	9
VP.1 Pivovarský dvůr	9
VP.2 Plácek v Družstevní	9
PŘÍRODNÍ PLOCHY	10
Z.1 Přírodní park Rákosina	10
Z.2 Potok U Váhy	10
Z.3 Potok u Prazdroje	10
Z.4 Předprostor školy & Družstevní	10
Z.5 Park u Prazdroje / Na Násypu	10
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA KOMUNIKACE	11
K.1 Pivovarská	11
K.2 U Váhy – I. část	11
K.3 U Váhy – II. část	11
K.4 Družstevní	11
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA SÍŤ	12
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	12
KANALIZACE DEŠŤOVÁ	12
VODOVOD	12
PLYNOVOD	12
VYTÁPĚNÍ	12
ELEKTRICKÁ ENERGIE	12

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI	12
ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – ODŮVODNĚNÍ	13
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ.....	13
ÚZEMNÍ PLÁN	13
LIMITY	13
HODNOTY A PROBLÉMY, HROZBY A POTENCIÁLY ÚZEMÍ.....	13
HODNOTY.....	13
PROBLÉMY	14
HROZBY	14
POTENCIÁLY.....	14
URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A PROSTOROVÉ REGULACE.....	14
KONCEPCE DOPRAVNÍ.....	14
KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	15
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ	15
KANALIZACE DEŠŤOVÁ	15
VODOVOD.....	15
PLYNOVOD	15
VYTÁPĚNÍ.....	15
ELEKTRICKÁ ENERGIE.....	15
KONCEPCE MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY	16
POPIS A ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH ZÁMĚRŮ	16
PANSKÝ DVŮR	16
PARK RÁKOSINA	16
BILANCE.....	17

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY

ZADAVATEL:

Město Chýně
Hlavní 200
Chýně
253 03
IČO: 00241296
DIČ: CZ00241296

Městský architekt Marek Sivák, MArch
Městská architektka Ing. Karla Kupíliková

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Černošice
Karlštejnská 259
Černošice
252 28

Vedoucí odboru územního plánování Ing. arch. Klára Zvěřevová

ZPRACOVATEL:

PRO-STORY s.r.o.
Papírnická 2809/10,
Plzeň
326 00
IČO: 03642011
DIČ: CZ03642011

Vypracovali:

Ing arch. Jiří Zábran
Ing. Josef Houška
Ing. arch. Kateřina Svobodová

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – **NÁVRH**

REGULAČNÍ PRVKY

ULIČNÍ ČÁRA

- Uliční čára vymezuje hranici uličních prostranství a bloků

STAVEBNÍ ČÁRA

- Stavební čára vymezuje hranici zastavění budovami a nezastavěnou částí stavebního bloku
- UZAVŘENÁ:
 - zástavba nesmí od stavební čáry ustupovat
 - zástavba musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná
- OTEVŘENÁ:
 - zástavba nesmí od stavební čáry ustupovat
 - zástavba může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná nebo může tvořit stavební mezery
- VOLNÁ:
 - zástavba může od stavební čáry ustupovat
 - zástavba může tvořit stavební mezery

VÝŠKOVÁ REGULACE

- Maximální výška je definována maximální podlažností a výškou v metrech
- Výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy nebo horní hran atiky
- pro toto území je výšková regulace definována Územním plánem

MAXIMÁLNÍ ZASTAVITELNÁ PLOCHA (%)

- maximální plocha, kterou je možné zastavět v rámci stavebního pozemku
- platí pro nadzemní podlaží
- pro toto území je maximální zastavitelná plocha definována Územním plánem

MINIMÁLNÍ NEZASTAVITELNÁ PLOCHA (%)

- minimální plocha na rostlém terénu, kterou není možné zastavět ani zpevnit v rámci stavebního pozemku
- plocha chráněná pro vegetaci a vsakování dešťových vod
- pro toto území je minimální nezastavitelná plocha definována Územním plánem

ORIENTACE

- orientací objektu určitým směrem se rozumí:
 - prioritní umístění vstupů do objektu
 - architektonicky pojaté průčelí objektu
 - kvalitní řešení předprostoru objektu
 - v případě komerčního parteru jeho umístění a orientace (vstupy, výkladce)

OPLOCENÍ

Požadavky na nová oplocení:

- Kvalitní řešení
- Průhlednost
- Materiál: pozink
- Barevnost: pozink, černá
- Doporučená maximální výška je 1,6m. V odůvodněných případech je možné výšku překročit)
- Územní studie neumožňuje budování vysokých neprůhledných plotů (např. betonové panely)

BLOKY

B.1 Pivovarský dvůr

POPIS

- Rozloha bloku 9577 m²
- Stávající charakter: veřejně přístupný historický dvůr při Hlavní ulici s obchodem a pohostinstvím s přilehlou částečně volnou přírodní plochou; na dvoře se neorganizovaně parkuje; prostor je nekoncepčně využíván různými vlastníky – dochází k rozmělnění prostoru, jehož potenciál není naplno využit
- Cílový charakter: stabilizace stávající zástavby; využití potenciálu vnitrobloku – vytvořit příjemný veřejností využívaný vnitroblok, naplnit potřeby objektů (vč. parkování); možnou dostavbou objektů lze docílit lepšího vymezení historického dvora vesnického charakteru se svěbytnou atmosférou; jasné vymezení parku, vznik kvalitní zástavby reagující na park, spolupůsobení zástavby a parku, zlepšení prostupnosti územím

REGULACE

struktura bloková

využití:

- je vyloučeno toto využití: výrobní a nevýrobní služby, stavby a zařízení sloužící ke sběru, recyklaci odpadu a nakládání s biologickým odpadem

výška:

- výšková hladina bloku je stabilizovaná, nová zástavba nepřekročí stávající výškovou hladinu (výška hřebene a okapní římsy bude navazovat na sousední objekty)

stavební čára

- B1.a: do ulice stavební čára uzavřená – dotvoření bloku
- B1.a: do vnitrobloku stavební čára volná – je vyloučena zástavba vnitrobloku
- B1.b: do parku a do ulice Hlavní stavební čára otevřená
- B1.b: ostatní stavební čáry volné

orientace:

- B1.a: nová zástavba při ulici Hlavní a Družstevní bude orientovaná (vstupy, parter) prioritně do ulice

střecha: šikmá

oplocení: jednotlivé parcely v rámci bloku neoplocovat (jsou vyloučené ploty i zídky)

prostupy:

- PRO.1:
 - V případě dostaveb v bloku je nutné zachovat možnost pěší prostupnosti blokem
 - Prostupnost lze zajistit jako průchod objektem do vnitrobloku
 - Z prostranství VP.2 je nutné zachovat pěší prostup do vnitrobloku o minimální šířce 2m
 - Z ulice Hlavní je nutné zachovat prostup – vjezd, který umožní dopravní obsluhu vnitrobloku, a to o minimální šířce 3m
- PRO.6:
 - Vytvoření alespoň pěší a cyklo prostupnosti je podmínkou pro výstavbu v části bloku B1.b
 - ÚS vymezuje koridor mezi stávající zástavbou dvoru B.1a a navrhovanou B.1b. Možné řešení komunikace K.1 je znázorněno v části odůvodnění – výkres uličních profilů K.1
- PRO.7:
 - Pěší a cyklo prostupnost z ulice U Váhy do parku Z.1
 - Minimální šířka 3m

poznámka:

- **podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně**
- v případě nové zástavby, rekonstrukce nebo stavebních úprav stávajících objektů v části bloku B1.a je povinnost vysadit minimálně 1 středně velký až velký listnatý strom (dorůstající 10 až 25 m výšky) ve vnitrobloku na vlastním pozemku (v souladu s platnými technickými normami)
- část bloku (P.Č.27/13) se dle ÚP nachází v plochách přírodních – výstavba zde je podmíněna **změnou ÚP: vyjmutí plochy z ploch přírodních ZV → OK**
- napojení nové zástavby na vodovodní řad a kanalizační stoku bude z ulice U Váhy – nově vybudovaná TI

B.2 Malý blok ve středu území

POPIS

- Rozloha bloku 1272 m²
- Stávající charakter: domek v zahradě se vzrostlými stromy
- Cílový charakter: Stabilizace stávajícího reliktu zástavby

REGULACE

struktura venkovská rostlá

stavební čára

- volná

střecha: šikmá / plochá

oplocení: ano

poznámka:

- **podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně**

B.3 Bývalé haly JZD

POPIS

- Rozloha bloku 9960 m²
- Stávající charakter: skladové haly, problematická manipulace nákladních vozidel & zástavba rodinných domů
- Cílový charakter: stabilizace stávajícího charakteru, zlepšení podmínek dopravní obsluhy areálů a zlepšení přístupu ke škole (ulice Družstevní)

REGULACE

struktura areálová

stavební čára:

- volná

střecha: šikmá / plochá

oplocení: ano

poznámka:

- **podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně**

B.4 Mezi potoky

POPIS

- Rozloha bloku 5585 m²
- Stávající charakter: opuštěná chátrající hala původního kravína obklopena zelení, potokem a jeho přítokem
- Cílový charakter: zástavba orientovaná do ulice Družstevní, respektuje přírodní plochy, které ji obklopují a nelimituje rekreační využití parku Z.1

REGULACE

struktura areálová

orientace: orientace objektu na jižní stranu do ulice Družstevní

střecha: šikmá / plochá

oplocení: ano – ÚS doporučuje umístění plotu areálu až za strouhou tak, aby přítok potoka zůstal součástí veřejného prostranství

poznámka:

- podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně

B.5a Areál Prazdroje

POPIS

- Rozloha bloku 33 680 m²
- Stávající charakter: rozsáhlý fungující areál s rozsáhlými parkovacími a skladovými plochami na terénu
- Cílový charakter: areálová zástavba, zlepšení pěší prostupnosti územím, výhledově obestavba Hlavní ulice (územní rezerva B.5b)
- Blok B.5a je možné rozšířit o plochu B.5b až k Hlavní ulici a je možné zde vytvořit její obestavbu. Do té doby je tato plocha uvažována jako přírodní Z.5 a vztahují se na ní vlastní regulace.

PODMÍNKY PRO ROZŠÍŘENÍ BLOKU:

- **Změna ÚP: vyjmutí plochy z ploch přírodních ZV → OK**
- Společné stanovení podmínek a podrobného zadání s městem, podmínkou změny ÚP je architektonická soutěž
- Přeložka nadzemního elektrického vedení
- Vytvoření nové pěší prostupnosti doplněním chodníku podél ulice Hlavní

REGULACE

struktura areálová

stavební čára:

- volná – stavební čára vymezuje nezastavitelný koridor, který umožňuje vytvořit pěší vstup do parku
- na jižní hraně bloku stavební čára otevřená – dotvoření zástavby podél ulice Družstevní
- na severní hraně bloku je stavební čára volná, platí do doby než bude blok rozšířen o část B.5b, poté vstoupí v platnost stavební čára na hraně bloku – viz výkres

orientace:

- u jižní hrany bloku a podél ulice Hlavní

střecha: šikmá / plochá

oplocení: ano

prostupy: vzhledem k velikosti bloku je zde kladen požadavek na prostupnost územím:

- PRO.2: za předpokladu rozšíření bloku k ulici Hlavní bude vybudována nová pěší prostupnost doplněním chodníku podél ulice Hlavní; do doby rozšíření bloku musí být zachována stávající pěší prostupnost
- PRO.3: v případě realizace nového záměru v bloku B.5 bude nově vytvořeno pěší propojení do parku Z.1
- PRO.4: zachování prostupnosti v poloze stávající komunikace propojující Hlavní a Družstevní ulice přes soukromý areál
- PRO.5: zachování stávající pěší i dopravní prostupnosti

poznámka:

- podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně

B.5b Areál prazdroje – rezerva

POPIS

- Rozloha územní rezervy 3532 m²
- Stávající charakter: svažité terén se vzrostlou zelení
- Cílový charakter: výhledově obestavba Hlavní ulice (územní rezerva)
- Do doby připojení plochy B.5b k bloku B.5a je tato plocha Z.5 uvažována jako přírodní a vztahují se na ní vlastní regulace.

PODMÍNKY PRO PŘIPOJENÍ K BLOKU:

- **Změna ÚP: vyjmutí plochy z ploch přírodních ZV → OK**
- Společné stanovení podmínek a podrobného zadání s městem, podmínkou změny ÚP je architektonická soutěž
- Přeložka nadzemního elektrického vedení
- Vytvoření nové pěší prostupnosti doplněním chodníku podél ulice Hlavní

REGULACE

struktura areálová

výška:

- podél ulice Hlavní ÚS doporučuje při návrhu nové zástavby využít maximální možnou výšku objektů
- poznámka: výška objektu je stanovena z úrovně Hlavní ulice

stavební čára:

- na severní hraně bloku stavební čára otevřená – obestavba ulice Hlavní
- volná
- tato stavební čára vstoupí v platnost po připojení plochy B.5b ke zbytku bloku B.5a. Tato stavební čára nahrazuje stavební čáru na severní hraně bloku B.5a

orientace:

- orientace objektu do ulice Hlavní

střecha: šikmá / plochá

oplocení: ano

prostupy: vzhledem k velikosti bloku je zde kladen požadavek na prostupnost územím:

- PRO.2: za předpokladu rozšíření bloku k ulici Hlavní, bude vybudována nová pěší prostupnost doplněním chodníku podél ulice Hlavní; do doby rozšíření bloku musí být zachována stávající pěší prostupnost

poznámka:

- podmínkou realizace záměru je sepsání plánovací smlouvy s městem Chýně

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

VP.1 Pivovarský dvůr

- Vnitroblok pivovarského dvora je ve vlastnictví státu, v současnosti se jedná o rozdělení pozemku na menší parcely a převedení do soukromého vlastnictví jednotlivých majitelů objektů
- Dvůr je v současnosti nesourodý, částečně zaplocený a využívá se pro parkování, zásobování a pohostinství. Není využit jeho potenciál.
- Návrh:
 - Zachování veřejně přístupného bloku
 - Zachování prostupnosti
 - Jednotlivý přístup – povrchový materiál, mobiliář, osvětlení
 - Ve vnitrobloku není možné vytvořit oplocení (budoucí nově vzniklé parcely neoplocovat)
 - Společná příjezdová cesta
 - Každá nová parcela minimálně jeden vzrostlý listnatý strom
 - V případě nové zástavby, rekonstrukce nebo stavebních úprav stávajících objektů je povinnost vysadit minimálně 1 středně velký až velký listnatý strom (dorůstající 10 až 25 m výšky) ve vnitrobloku na vlastním pozemku (v souladu s platnými technickými normami)

VP.2 Plácek v Družstevní

- Potenciální doplnění zástavby bloku B.1 a pomůže vymezit toto prostranství
- Požadavky:
 - Kvalitní veřejné prostranství s důrazem na pobytovou funkci
 - Zastávky autobusu včetně autobusového přístřešku
 - Zachování vzrostlého stromu, možnost doplnění dalších stromů
 - Parkování
 - Zachování pěší prostupnosti z VP.2 do VP.1 (průchod skrze potenciální zástavbu v bloku B.1)

PŘÍRODNÍ PLOCHY

Z.1 Přírodní park Rákosina

- Rekultivace potoka, rozvolnění
- Zrušení zatrubnění potoka, vytvoření přirozeného potočního koryta
- Biokoridor dle ÚSES
- Většinu ploch ponechat v přírodním charakteru – viz stávající stav, rákosí, louže (spíš příroda než park)
- Vymežit plochy s intenzivní údržbou zeleně
- Síť pěšin skrz rákosí
- Mobiliář a přírodní herní prvky – podél udržovaných pěšin
- Potok & stezka → v místech, kde se kříží potok a stezka budou zbudovány brody, lávky nebo bude potok lokálně zatrubněn
- Plnohodnotná cyklostezka a pěší stezka (oddělené)
- Doplnit prostupnost k přírodní ploše Z.5
- Oddělit od ulice Hlavní výsadbou vysokých stromů

Z.2 Potok U Váhy

- Mezi blokem B.5 a ulicí U Váhy ponechat koridor přírodního charakteru pro potok
- Zachovat stávající vzrostlé stromy
- Doplnit nové stromy (vhodné do vlhkého prostředí – vrby, olše atd.)
- Část plochy včetně potoka může být oplocena jako součást bloku B.4. Pokud bude potok oplocen, je přesto nutné jej zachovat a chránit jeho břeh i potok samotný. ÚS doporučuje umístění plotu areálu až za strouhou tak, aby přítok potoka zůstal součástí veřejného prostranství.

Z.3 Potok u Prazdroje

- Mezi bloky B.4 a B.5 zelený koridor pro potok – rozvolněný, rekultivovaný
- Biokoridor dle ÚSES
- Zachovat stávající stromy, doplnit nové (vhodné do vlhkého prostředí – vrby, olše atd.)
- Plnohodnotná cyklostezka a pěší stezka propojující novou ZŠ a Rákosinu → nástup do krajiny až ke Strahovskému rybníku

Z.4 Předprostor školy & Družstevní

- Bezpečnost
- Přehlednost
- Nástup do školy
- Vazby škola-centrum & škola-krajina
- Oddělené samostatné pásy pro dopravu, cyklo a pěši
- Chodník / pěšina o minimální šířce 3m
- Kolem pěší stezky oboustranně vysázené stromy – dvouřadá alej nebo nepravidelná výsadba
- Vhodně doplnit mobiliář – sezení, koše, herní prvky
- Zohlednit potok – potenciál vytvoření malé vodní plochy – „louže“ (přírodní charakter)

Z.5 Park u Prazdroje / Na Násypu

- Zelená plocha mezi areálem Plzeňského Prazdroje a Hlavní ulicí
- Severní část – prudký svah, vzrostlá zeleň
- Jižní část – rovinná, luční charakter
- Zachovat rekreační funkci (využíváno převážně zaměstnanci areálu)
- Potenciál většího využití po realizaci zástavby Pod Horou – pěší návaznost do centra města
- Zohlednit limit nadzemního elektrického vedení
- Rezerva B.5b: výhledově možné rozšíření bloku B.5a až k ulici Hlavní
- Do doby rozšíření bloku musí být zachována stávající pěší prostupnost

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA KOMUNIKACE

K.1 Pivovarská

- Šířka koridoru: min 14m
- Potenciál vybudování plnohodnotné komunikace nebo alespoň pěšího a cyklo propojení
- Dopravní obsluha pro novou výstavbu v části B1.b
- Možné řešení: Vozovka & oboustranný chodník & pás pro parkování a stromy (viz výkres uličních profilů K.1)
- Napojení na Hlavní ulici – je potřeba vypracovat samostatné dopravní řešení
- V současnosti v soukromém vlastnictví – uzavřené

K.2 U Váhy – I. část

- Šířka koridoru: 11,8-20,7m
- Vozovka & chodník (viz výkres uličních profilů K.2)
- Větší dimenze vozovky → manipulační plochy pro obsluhu areálů
- V současnosti v soukromém vlastnictví – veřejně využívané
- TI: Vybudování nového vodovodního řadu a kanalizační stoky v tomto koridoru – viz. kapitola Technická infrastruktura

K.3 U Váhy – II. část

- Šířka koridoru: 20m
- Respektovat zelený koridor Z.2
- Vozovka & chodník (viz výkres uličních profilů K.3)
- V současnosti v soukromém vlastnictví, zarostlé náletovou zelení
- Chybí propojení na Družstevní ulici
- TI: Vybudování nového vodovodního řadu v tomto koridoru – viz. kapitola Technická infrastruktura

K.4 Družstevní

- Šířka koridoru – stav: 7,7-9m
- Šířka koridoru – návrh: 24,5-26,3 m
- Zelený pás & vozovka & vsakovací průleh & cyklostezka & zelený pás s chodníkem / pěšinou, vzrostlé stromy z obou stran (viz výkres uličních profilů K.4)
- Hlavní cesta do školy → nutnost zajistit bezpečnost pro děti
- Oddělené samostatné pásy pro dopravu, cyklo a pěší
- Respektovat zelený pás Z.4
- V současnosti v soukromém vlastnictví – veřejně využívané
- Podmínka pro rozšíření koridoru: předání požadované části z pozemku st. 22/11 městu
- Podmínky do doby realizace rozšíření koridoru
 - jednosměrný provoz vozidel
 - režim sdílené zóny (max 20km/h, všichni účastníci provozu jsou si rovni a sdílejí stejný prostor)
- TI: Vybudování nového vodovodního řadu, kanalizační i dešťové stoky a plynovodu v tomto koridoru – viz. kapitola Technická infrastruktura

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA SÍTĚ

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

- Napojovací místo pro bloky B.1a a B.5 je na stávající kanalizační stoku v ulici Hlavní.
- Pro blok B.1b a B.2 bude vybudována kanalizace v ulici U Váhy **K.2**. Může sloužit pro napojení i bloku B.3
- V ulici Družstevní **K.4** bude vybudována nová kanalizační stoka, která se napojí na stávající stoku v ulici Pražská. Bude sloužit pro připojení bloků B.3, B.4 a B.5.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

- Dešťové vody se budou zadržovat, využívat a zasakovat na pozemku.
- V ulici Družstevní bude vybudována nová dešťová stoka, která se napojí na stávající stoku v ulici Pražská. V ulici Družstevní **K.4** se bude dešťová voda svádět do vsakovacích průlehů s přepadem do této nově vybudované dešťové kanalizace.

VODOVOD

- Napojovací místo pro bloky B.1a a B.5 je na vodovodní řad v ulici Hlavní.
- Pro blok B.1b a B.2 bude vybudován vodovodní řad v ulici U Váhy **K.2** a **K.3**. Může sloužit pro napojení i bloku B.3 a B.4
- V ulici Družstevní **K.4** bude vybudován nový vodovodní řad, která se napojí na stávající řad v ulici Hlavní a jeho zokruhování bude zajištěno napojením na plánované vodovodní řady na územích Pod Horou a Za Humny. Bude sloužit pro připojení bloků B.3, B.4 a B.5.

PLYNOVOD

- V ulici Družstevní **K.4** bude vybudována nová trasa plynovodu, která se napojí na stávající plynovod v prvním úseku ulice Družstevní.

VYTÁPĚNÍ

- Předpokládané vytápění je pomocí tepelného čerpadla

ELEKTRICKÁ ENERGIE

- Požadavky na elektrickou síť a na nové trafostanice vyplynou ze záměrů v okolí. Požadavky budou stanoveny distributorem elektrické energie.
- Nově zbudované trafostanice mohou být samostatné nebo součástí staveb.
- Výstavba na části bloku B.1b si vyžádá přeložku elektrického vedení.
- Výstavba na části bloku B.5b je podmíněna přeložkou nadzemního elektrického vedení

MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA – POŽADAVKY NA HOSPODAŘENÍ S DEŠŤOVÝMI VODAMI

- krajinářské úpravy a hospodaření s dešťovou vodou je nutno řešit komplexně v koordinaci s požadavky na technickou infrastrukturu
- preferovat přírodě blízké řešení prvků HDV, které podporuje výpar, ochlazování prostředí a další ekosystémové funkce (biodiverzitu, estetiku, rekreaci) – jedná se zpravidla o povrchové objekty s vegetací nebo podzemní objekty s kombinovanou funkcí prokořenitelného prostoru
- volit typy povrchů, které budou svými vlastnostmi odpovídat požadované funkci a zatížení prostoru, minimalizovat zpevněné povrchy, využívat propustné nebo polopropustné povrchy provázané se systémem HDV (například parkovací stání)
- zadržování, využívání a vsakování dešťových vod na pozemku investora, co nejbližší místa jejího dopadu
- při budování nových komunikací budou vybudovány vsakovací průlehy, pokud to dimenze komunikačního koridoru umožní

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – ODŮVODNĚNÍ

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešené území je definováno územním plánem jako plocha podmíněná vypracováním Územní studie a je označeno US 3b. Území je vymezeno ulicemi Hlavní, Družstevní a areálem skladu Plzeňského prazdroje. Rozloha území je přibližně 9,1 ha.

Kvůli logickým návaznostem ÚS pojednává i některé přilehlé plochy mimo řešené území, zejména u ulice Družstevní. Tato plocha je součástí řešeného území jiné ÚS (US 3a), která ale dané plochy nestanovuje žádné regulativy.

Majetkové poměry v území jsou komplikované. Město Chýně zde nemá téměř žádné pozemky. Některé pozemky jsou ve vlastnictví ČR a město jedná o jejich získání.

Součástí území je historický Panský dvůr, který je urbanisticky významný a má vazbu na centrum města. Historické centrum města se nachází na spojnici mezi Panským dvorem na západě a Vladyčím statkem na východě.

Území v minulosti sloužilo pro JZD. Po jeho zrušení byly pozemky restituovány a rozprodány. Část objektů je využívána, ale část chátrá. Některé objekty byly odstraněny a vyskytuje se zde i nová výstavba. Panský dvůr je ve vlastnictví několika majitelů. Nachází se zde penzion, restaurace, bydlení i malý obchod s potravinami.

Území lze vnímat jako několik charakteristických částí:

Panský dvůr – nové skladovací haly v areálu bývalého JZD – chátrající haly JZD – areál Plzeňského Pivovaru – rozlehlé přírodní plochy, převážně podmáčená rákosina.

Na jihu, mimo řešené území, se nachází nově zbudovaná základní škola, která bude sloužit pro Chýni i Hostivice.

ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plán požaduje vypracováním Územní studie pro řešené území.

Na většině území převažuje funkční využití „OK – Občanské vybavení – komerční“, na části jsou plochy „ZV – VP Veřejná zeleň“

Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití mimo hlavního, přípustného a nepřípustného využití definuje i podmínky prostorového uspořádání (maximální výškovou hladinu a procenta maximální zastavěné plochy a minimální plochy zeleně na rostlém terénu.) Územní studie z těchto podmínek vychází. Jako příloha ke studii jsou sepsány Podněty pro změnu ÚP.

LIMITY

Ochranné pásmo letiště

ÚSES – návrh na lokální biokoridor potoka

Území s archeologickými nálezy – kategorie I. & kategorie III.

HODNOTY A PROBLÉMY, HROZBY A POTENCIÁLY ÚZEMÍ

HODNOTY

- Dochovaný Panský dvůr a jeho využití pro pohostinství v návaznosti na centrum města
- Rozlehlé přírodní plochy s potokem
- Výrobní a komerční zázemí města

PROBLÉMY

- Vlastnické poměry – nedostatek městských pozemků v území, veřejně využívané komunikace v soukromém vlastnictví a vzájemné vztahy vlastníků blokuji rozvoj území
- Zatrubnění potoka neodpovídá požadovanému přírodnímu charakteru a požadavkům ÚSES na navrhovaný lokální biokoridor
- Dopravní infrastruktura – nedostatečné dimenze dopravních koridorů a obsluha areálů kamiony, přestože pro ně není vybudovaná dostatečná dopravní infrastruktura vytváří zátěž na území a nevyhovující podmínky pro pohyb chodců
- Chátrající objekty
- Území není dostatečně obslouženo technickou infrastrukturou, což limituje jeho další rozvoj

HROZBY

- Dopravní obsluha kamiony v sousedství nově zbudované základní školy představuje riziko pro pohyb dětí i dospělých
- Neochota spolupráce některých vlastníků, nelegální stavby blokuji rozvoj a kultivaci území

POTENCIÁLY

- Zájem města o kultivaci a rozvoj území
- Záměr města získat pozemky v území
- Záměr vybudovat přírodní park s návazností do krajiny
- Nová škola
- Záměr kultivace veřejných prostranství u Panského dvora a kolem školy
- Rozvojové plochy v blízkosti řešeného území (Pod Horou, Za Humny)

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ A PROSTOROVÉ REGULACE

Hlavním cílem Územní studie je vytvoření plnohodnotného, bezpečného a krásného přístupu z centra města do školy. Pro toto propojení je navržen koridor K.4 a to rozšířením ulice Družstevní.

Územní studie dále klade důraz na propojení do krajiny. Vytváří propojení mezi krajinným zázemím za školou, přírodní rákosovou plochou a rybníky v severozápadní části města. Tyto přírodní prvky jsou přirozeně propojeny potokem, podél kterého je navržena pěší a cyklo stezka.

Dalším cílem je kultivace přírodních ploch. Jejich úprava umožní rekreační využití a napojení do krajiny. Charakter těchto ploch by měl zůstat blízký přírodě.

Pro vytvoření reprezentativního přístupu do města je navržena obestavba ulice Hlavní.

KONCEPCE DOPRAVNÍ

K cílům Územní studie patří zlepšení prostupnosti územím a zajištění bezpečného pohybu všem účastníkům provozu.

Dopravní obsluha Panského dvora

- neznemožnit vjezd do vnitrobloku
- zajistit dopravu v klidu ve vnitrobloku – na pozemcích daných investořů

Nepřehledná dopravní situace na křižovatce Hlavní – Hostivická

- znázorněná okružní křižovatka je převzata z neschváleného projektu města. Jedná se o potenciální řešení dopravně nepřehledné křižovatky.
- Nachází se mimo řešené území

Ulice Družstevní

- hlavní koridor mezi centrem a novou základní školou
- vysoká priorita
- zajištění bezpečné pěší trasy nejen pro žáky školy
- zajištění cyklostezky
- koridor i pro technickou infrastrukturu

Ulice U Váhy

- zajišťuje další prostupnost v území
- odkloňuje část nákladní dopravy z ulice Družstevní

Prostup PRO.6

- potenciál na prostupnost a obsluhu území

Postup PRO.5

- dopravní obsluha školy přes soukromý areál Plzeňského Pivovaru do doby realizace ulice Pražská až k ulici Hlavní.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KANALIZACE SPLAŠKOVÁ

- Řešené území je z hlediska technické infrastruktury nedostatečně vybaveno. Na stávající kanalizační stoku v části ulice Hlavní a z ulice Sluneční je napojena jen část území.
- Územní studie navrhuje vybudování nových stok v ulici U Váhy a v ulici Družstevní. Na nové stoky se bude moci na napojit zbylá část území.
- Vzhledem k omezené kapacitě čističky odpadních vod budou jednotlivé záměry možnost napojení se na veřejnou stoku předem prověřovat se správcem stoky.

KANALIZACE DEŠŤOVÁ

- Dešťové vody se budou zadržovat, využívat a zasakovat na pozemku.
- Dešťová voda z ulice Družstevní bude svedena do vsakovacích průlehů mezi vozovkou a cyklostezkou. Průlehy budou ústít do retenční nádrže s přepadem do potoka u křížení ulic Pražská a Družstevní, která má přepad do potoka, stejně jako stávající nedávno vybudovaná dešťová stoka v ulici Pražská.

VODOVOD

- Řešené území je z hlediska technické infrastruktury nedostatečně vybaveno. Na stávající vodovodní řad v ulici Hlavní je napojena jen část území.
- Územní studie navrhuje vybudování nových řadů v ulici U Váhy a v ulici Družstevní. Na nové řady se bude moci na napojit i zbylá část území.

PLYNOVOD

- Území je vybaveno plynovodem. Územní studie navrhuje rozšíření plynovodu i do ulice Družstevní.

VYTÁPĚNÍ

- Řešené území není obslouženo horkovodem. Vytápění objektů bude individuální.

ELEKTRICKÁ ENERGIE

- Požadavky na elektrickou síť a na nové trafostanice vyplynou ze záměrů v okolí. Požadavky budou stanoveny distributorem elektrické energie.

KONCEPCE MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY

- rozvoj potoka a jeho přítoků, ochrana přírodního charakteru místa, podpora biodiverzity, rozvoj rekreačního využití
- zachování vzrostlých stromů, luk a rákosí
- dešťové vody na soukromých pozemcích budou přednostně zadržovány, využívány a vsakovány na pozemku investora
- dešťové vody na komunikacích budou zadržovány a vsakovány v blízkosti místa jejich dopadu (vsakovací průlehy)
- pro zadržení vody budou zvolena přírodě blízká opatření
- pokud to bude možné budou minimalizovány zpevněné plochy a využívány propustné a polopropustné povrchy (např. U parkovacích stání)

POPIS A ODŮVODNĚNÍ JEDNOTLIVÝCH ZÁMĚRŮ

PANSKÝ DVŮR

Cílový charakter:

Příjemné veřejné pobytové místo. Vnitroblok jako jiný svět, klidnější oproti ruchu ulice. Nabízí pohostinství a posezení. Umožňuje pořádání menších kulturních akcí. Jednotným přístupem je zajištěna vysoká vizuální úroveň a kultura místa odpovídající jeho historické hodnotě. Mimo veřejnosti vnitroblok slouží i vlastníkům a obyvatelům budov, které jej vymezují. Mohou zde parkovat a využívat výhody vnitrobloku.

Podmínky:

- viz kapitola Veřejná prostranství – VP.1

PARK RÁKOSINA

Cílový charakter:

přírodní park, který naplňuje rekreační, estetické i biologické funkce. Přestože slouží především potoční fauně a flóře, lidé jsou zde vítáni. Člověk je zde jako host. Jsou zde vytvořeny stezky, lavičky, odpočinkové a herní plochy a malá část je intenzivně udržována. Většina parku je však ponechána přírodě.

Limity:

- návrh na vytvoření lokálního biokoridoru ÚSES

Podmínky:

- viz kapitola Přírodní plochy – Z.1

BILANCE

Bilance funkčního využití území.

Bilance ploch navrhovaného řešení je z velké části shodná se stávajícím stavem. Území je převážně stabilizované a došlo pouze k minimálním změnám v rámci bilancí. Podrobnosti jsou uvedeny v tabulce bilancí ploch.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ DLE ÚP	VÝMĚRA m ² STÁVAJÍCÍ	PODÍL % STÁVAJÍCÍ	VÝMĚRA m ² NAVRŽENÉ	PODÍL % NAVRŽENÉ
OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční	68 440,8	75 %	72 423,9	80 %
ZV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň	18 285,8	20 %	14 302,7	15 %
DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční	2 677	3 %	2 677	3%
PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejné prostory	1 313,1	1 %	1 313,1	1 %

Celková plocha řešeného území je 90 716,7 m².

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – PODNĚTY PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1a

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 25% z celkové plochy stavebního pozemku.

Odůvodnění: jedná se o historický dvůr – historickou stopu města. ÚS ošetřuje míru zastavění stavebními čarami (použitím vnitroblokové čáry). Stávající stav neodpovídá požadavkům na prostorové uspořádání. V případě nového záměru nelze vybudovat objekt z rozsahu stávajícího objektu.

B1.b pozemek 27/13

Vyjmutí pozemku 27/13 z ploch přírodních **ZV** → Návrh: plochy **OK**

Odůvodnění: ÚS navrhuje tuto plochu jako zastavitelnou. Kompoziční vymezení parku Rákosina.

B1.b

Podmínit výstavbu v části bloku B1.b vybudování alespoň pěší prostupnosti PRO.6

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45°. Maximální výška objektu je max 12 m od původního terénu → Návrh: Max 3 plnohodnotná nadzemní podlaží.

Odůvodnění: ÚS reguluje výšku v bloku B.1 povinností nepřesáhnout stávající stabilizovanou výškovou hladinu Panského dvora (výška hřebene a okapní římsy bude navazovat na sousední objekty).

K.4

Rozšíření koridoru pro **VP** nebo **DS** případně i vytvoření Veřejně prospěšné stavby.

Odůvodnění: umožní vyvlastnění od O.K.Trans. Bez vyvlastnění není možné vybudovat ulici Družstevní v navrhovaném rozsahu.

B.3 – pro pozemek O.K.Trans

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 25% z celkové plochy stavebního pozemku. → Návrh: max zastavěná plocha až 80%

Odůvodnění: kompenzace za požadované pozemky pro rozšíření ulice Družstevní

B.5b

Vyjmutí z ploch přírodních **ZV** → Návrh: plochy **OK**

B.5 – podél ulice Hlavní

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45°. Maximální výška objektu je max 12 m od původního terénu → Návrh: Max 4 plnohodnotná nadzemní podlaží a 16m.

Odůvodnění: ÚS má záměr vytvořit plnohodnotnou reprezentativní obestavbu podél ulice Hlavní.

K.2 a K.3 pozemek 22/16

Vytvoření koridoru pro **VP** nebo **DS**.

Odůvodnění: ulice U Váhy je v soukromém vlastnictví, ale vždy sloužila jako přístup k zemědělským budovám.

Z20 – „Hřiště“

Změna zastavitelné plochy Z20 – „Hřiště“ (označení dle ÚP) → Návrh: zastavitelná plocha – „Park“

Plánovací smlouvy

Do ÚP vnést požadavek na uzavření plánovacích smluv k jednotlivým záměrům v rámci řešeného území.

ÚZEMNÍ STUDIE CHÝNĚ – US 3b PIVOVARY – PODNĚTY PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1a

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 25% z celkové plochy stavebního pozemku.

Odůvodnění: jedná se o historický dvůr – historickou stopu města. ÚS ošetřuje míru zastavění stavebními čarami (použitím vnitroblokové čáry). Stávající stav neodpovídá požadavkům na prostorové uspořádání. V případě nového záměru nelze vybudovat objekt z rozsahu stávajícího objektu.

B1.b pozemek 27/13

Vyjmutí pozemku 27/13 z ploch přírodních **ZV** → Návrh: plochy **OK**

Odůvodnění: ÚS navrhuje tuto plochu jako zastavitelnou. Kompoziční vymezení parku Rákosina.

B1.b

Podmínit výstavbu v části bloku B1.b vybudování alespoň pěší prostupnosti PRO.6

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45°. Maximální výška objektu je max 12 m od původního terénu → Návrh: Max 3 plnohodnotná nadzemní podlaží.

Odůvodnění: ÚS reguluje výšku v bloku B.1 povinností nepřesáhnout stávající stabilizovanou výškovou hladinu Panského dvora (výška hřebene a okapní římsy bude navazovat na sousední objekty).

K.4

Rozšíření koridoru pro **VP** nebo **DS** případně i vytvoření Veřejně prospěšné stavby.

Odůvodnění: umožní vyvlastnění od O.K.Trans. Bez vyvlastnění není možné vybudovat ulici Družstevní v navrhovaném rozsahu.

B.3 – pro pozemek O.K.Trans

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: zastavěná plocha stavbami nesmí přesáhnout 50% z celkové plochy stavebního pozemku, zastavěná plocha hlavní stavbou nesmí přesáhnout 40% z celkové plochy stavebního pozemku. Minimální plocha zeleně na rostlém terénu je 25% z celkové plochy stavebního pozemku. → Návrh: max zastavěná plocha až 80%

Odůvodnění: kompenzace za požadované pozemky pro rozšíření ulice Družstevní

B.5b

Vyjmutí z ploch přírodních **ZV** → Návrh: plochy **OK**

B.5 – podél ulice Hlavní

Výjimka z ÚP → nevztahují se na něj tyto požadavky: Počet nadzemních podlaží: Max 2 nadzemní podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží ustoupené pod úhlem 45°. Maximální výška objektu je max 12 m od původního terénu → Návrh: Max 4 plnohodnotná nadzemní podlaží a 16m.

Odůvodnění: ÚS má záměr vytvořit plnohodnotnou reprezentativní obestavbu podél ulice Hlavní.

K.2 a K.3 pozemek 22/16

Vytvoření koridoru pro **VP** nebo **DS**.

Odůvodnění: ulice U Váhy je v soukromém vlastnictví, ale vždy sloužila jako přístup k zemědělským budovám.

Z20 – „Hřiště“

Změna zastavitelné plochy Z20 – „Hřiště“ (označení dle ÚP) → Návrh: zastavitelná plocha – „Park“

Plánovací smlouvy

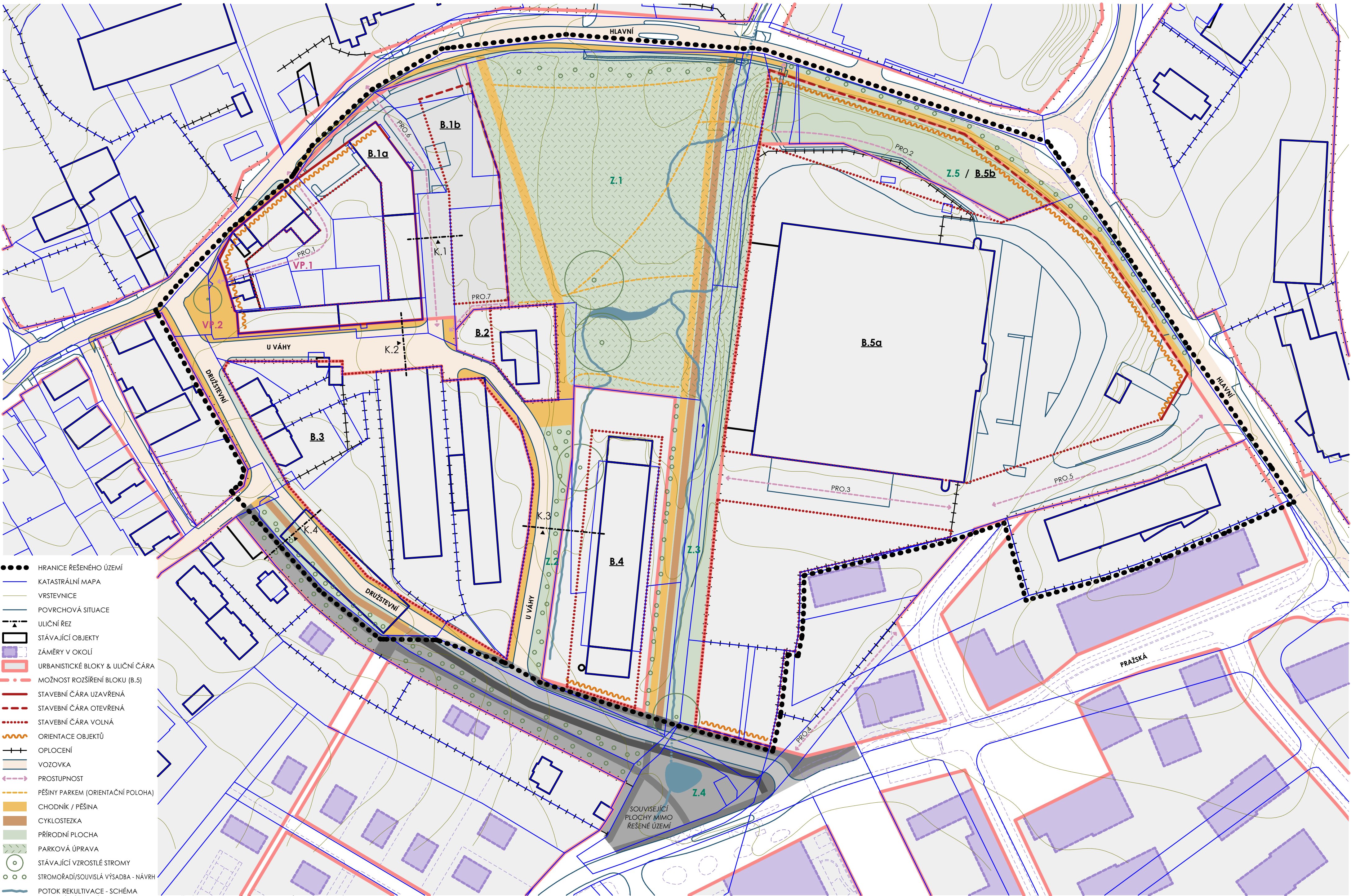
Do ÚP vnést požadavek na uzavření plánovacích smluv k jednotlivým záměrům v rámci řešeného území.

ÚZEMNÍ STUDIE
CHÝNĚ - US 3b PIVOVARY
NÁVRH

09 | 2025

ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR





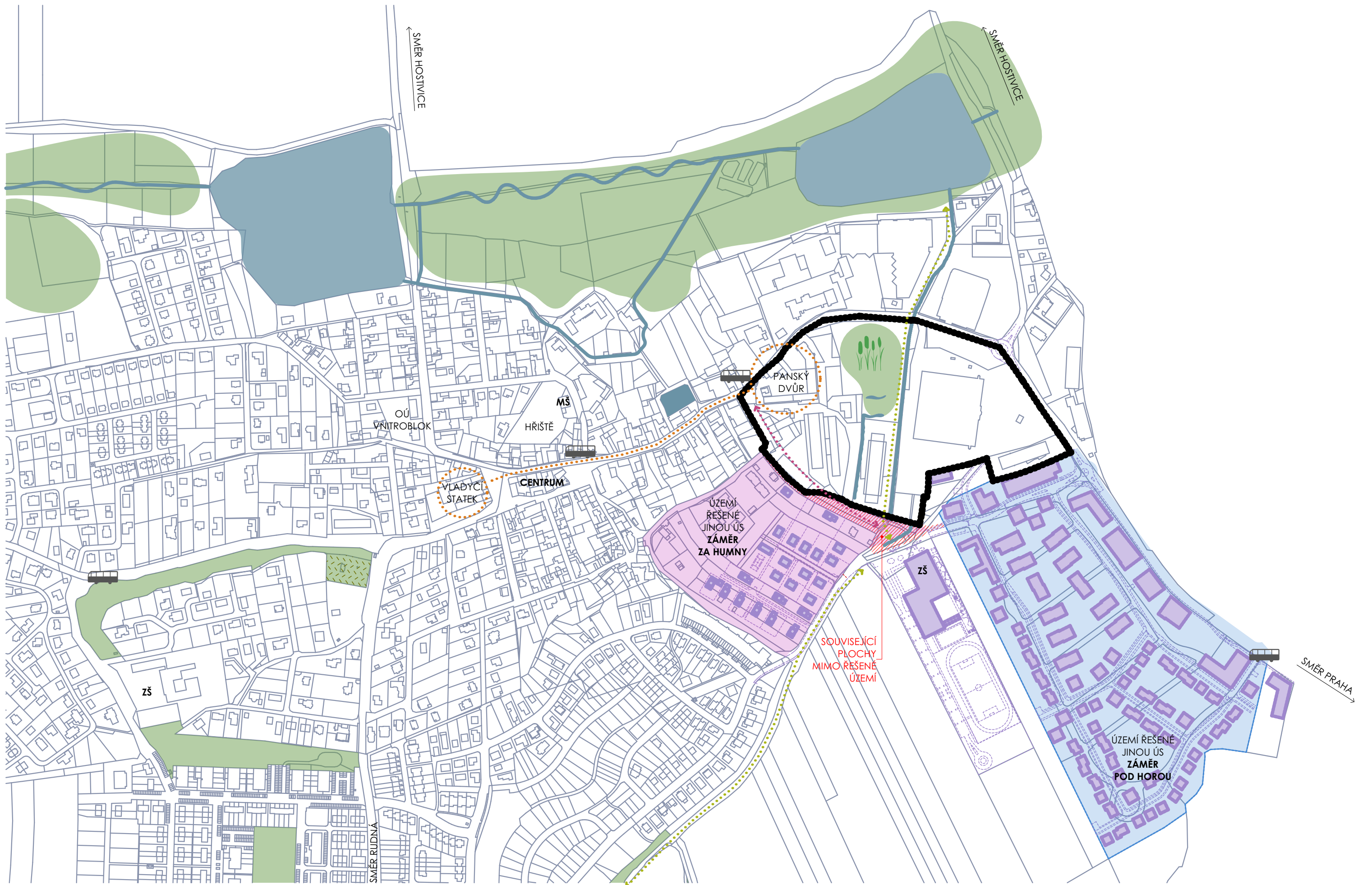
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTEVNICE
- POVRCHOVÁ SITUACE
- ULIČNÍ ŘEZ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ZÁMĚRY V OKOLÍ
- URBANISTICKÉ BLOKY & ULIČNÍ ČÁRA
- MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ BLOKU (B.5)
- STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
- ORIENTACE OBJEKTŮ
- OPLOCENÍ
- VOZOVKA
- PROSTUPNOST
- PĚŠINY PARKEM [ORIENTAČNÍ POLOHA]
- CHODNÍK / PĚŠINA
- CYKLOSTEZKA
- PŘÍRODNÍ PLOCHA
- PARKOVÁ ÚPRAVA
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ STROMY
- STROMOŘADÍ/SOUVISLÁ VÝSADBA - NÁVRH
- POTOK REKULTIVACE - SCHÉMA
(KONKRÉTNÍ ŘEŠENÍ REKULTIVACE POTOKA VYŽADUJE ZPRACOVÁNÍ SAMOSTATNÉHO PROJEKTU)

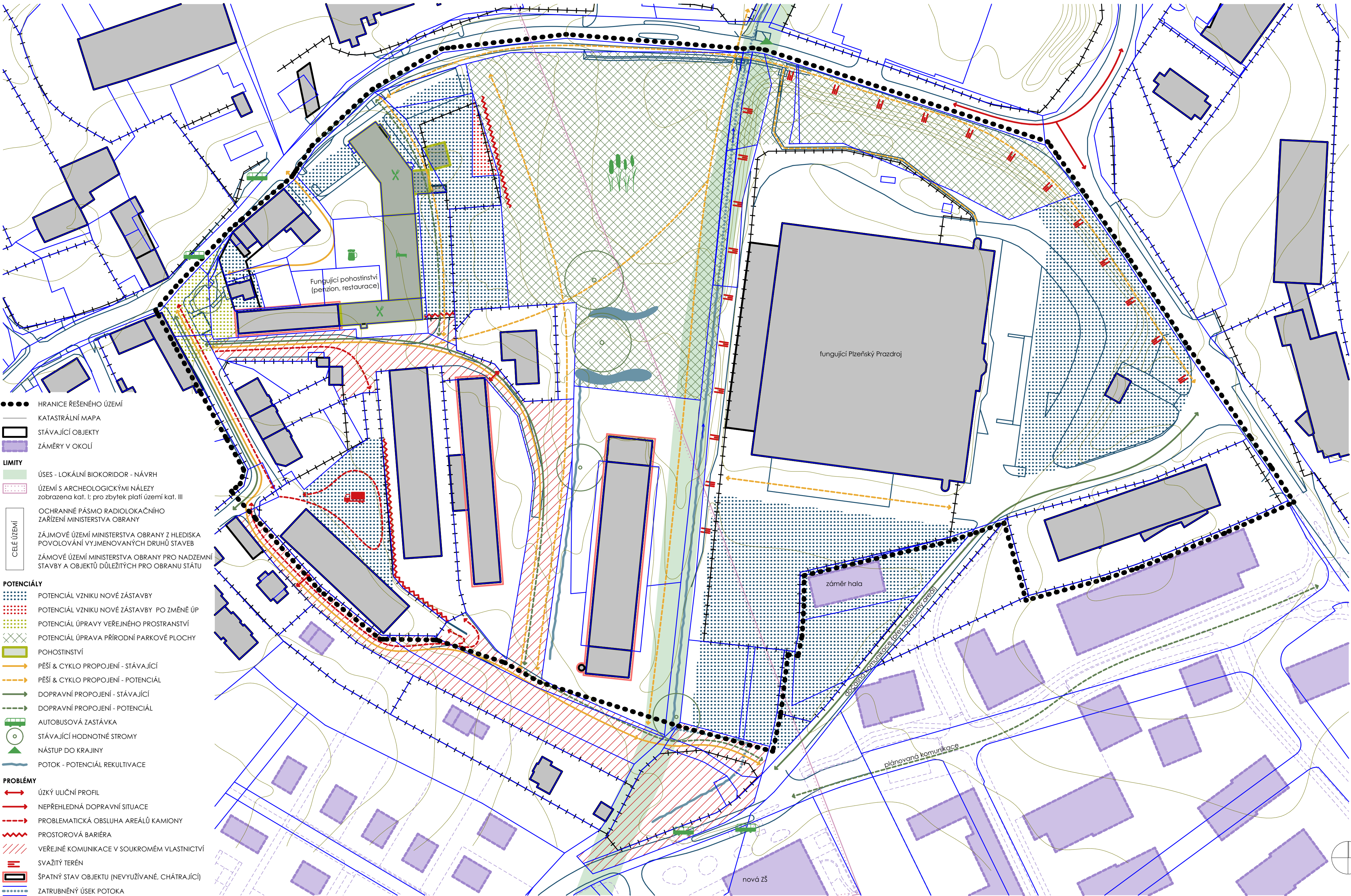
ÚZEMNÍ STUDIE
CHÝNĚ - US 3b PIVOVARY
ODŮVODNĚNÍ

09 | 2025

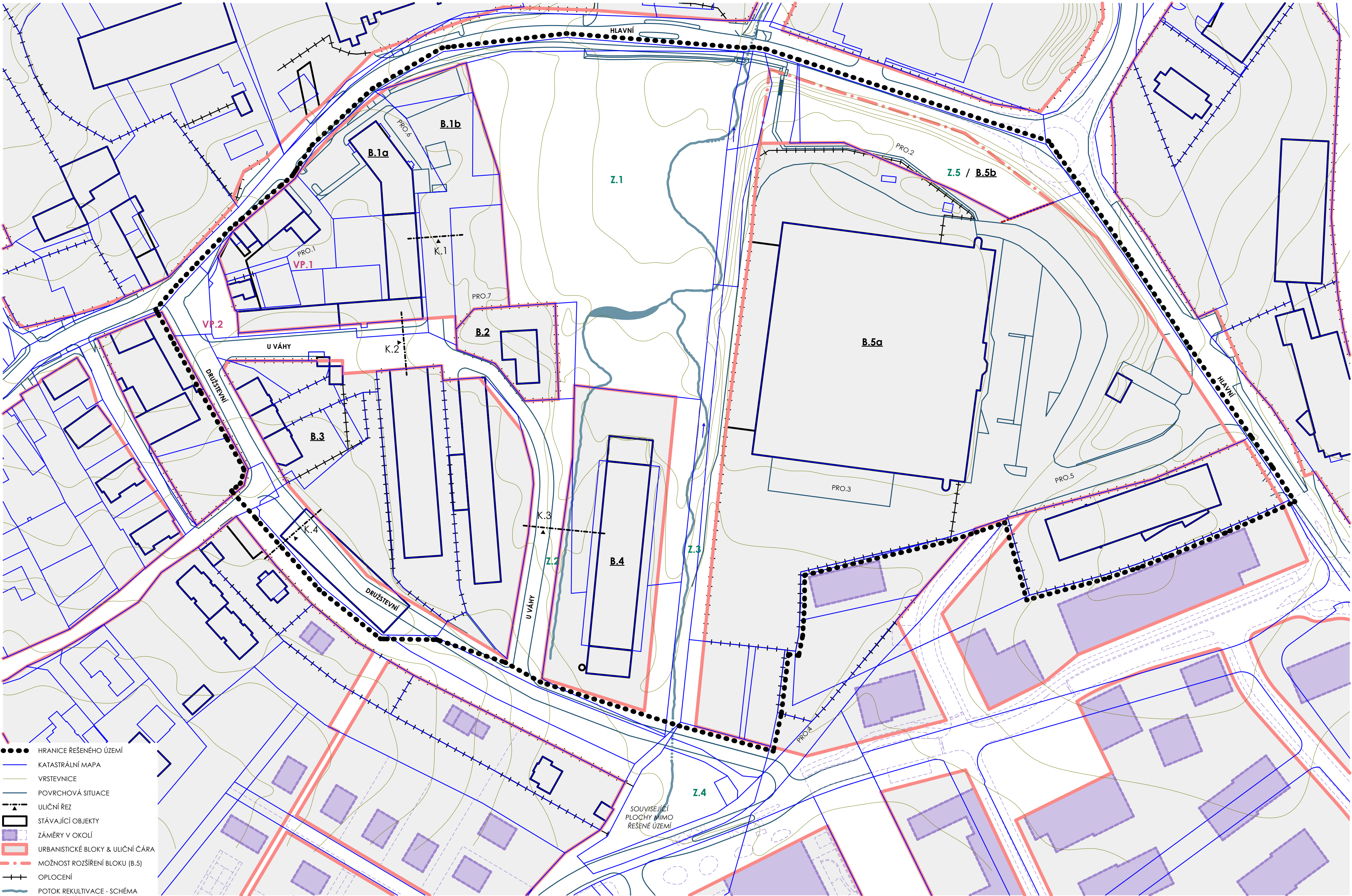
ARCHITEKTONICKÝ ATELIÉR

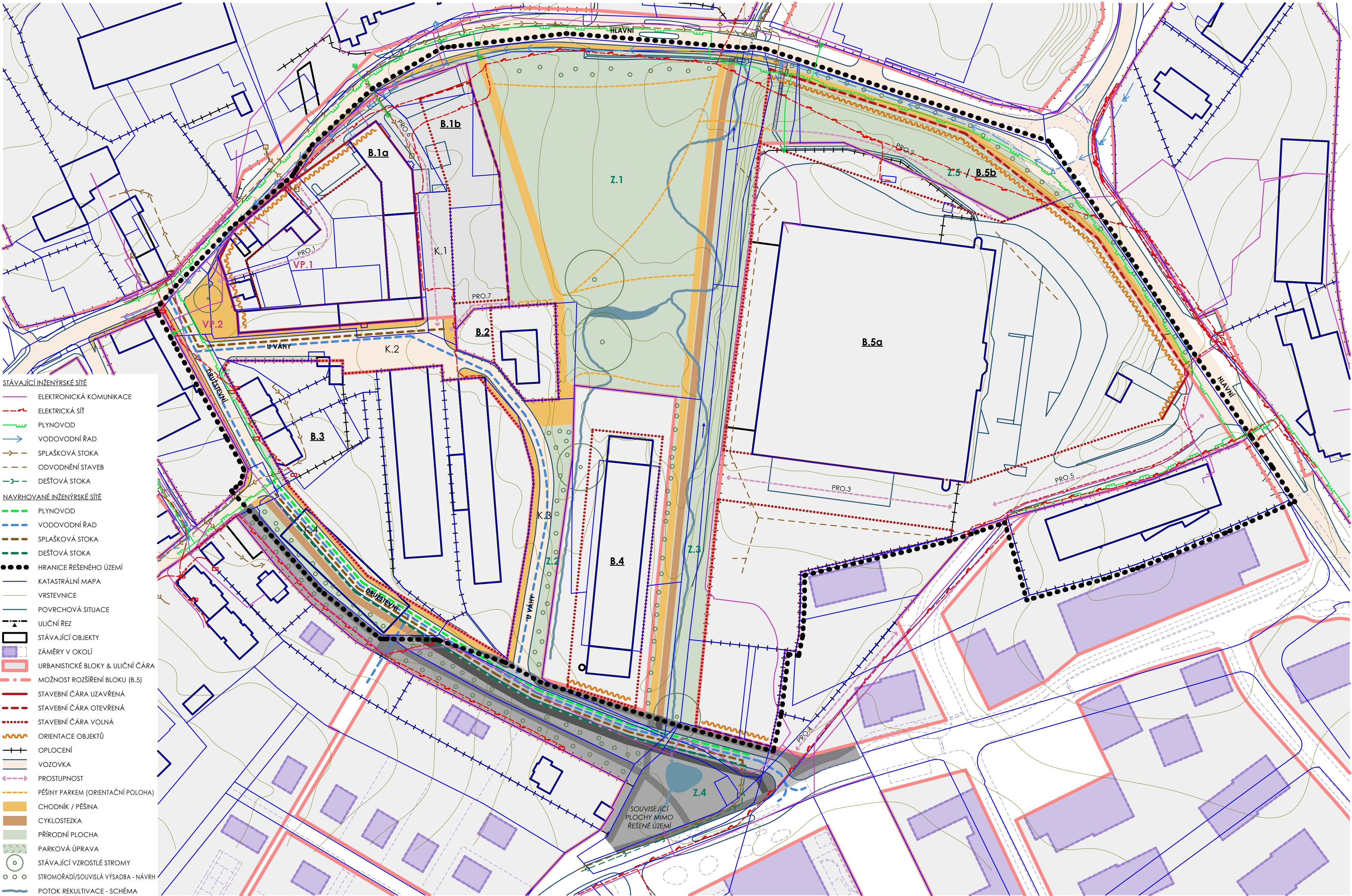






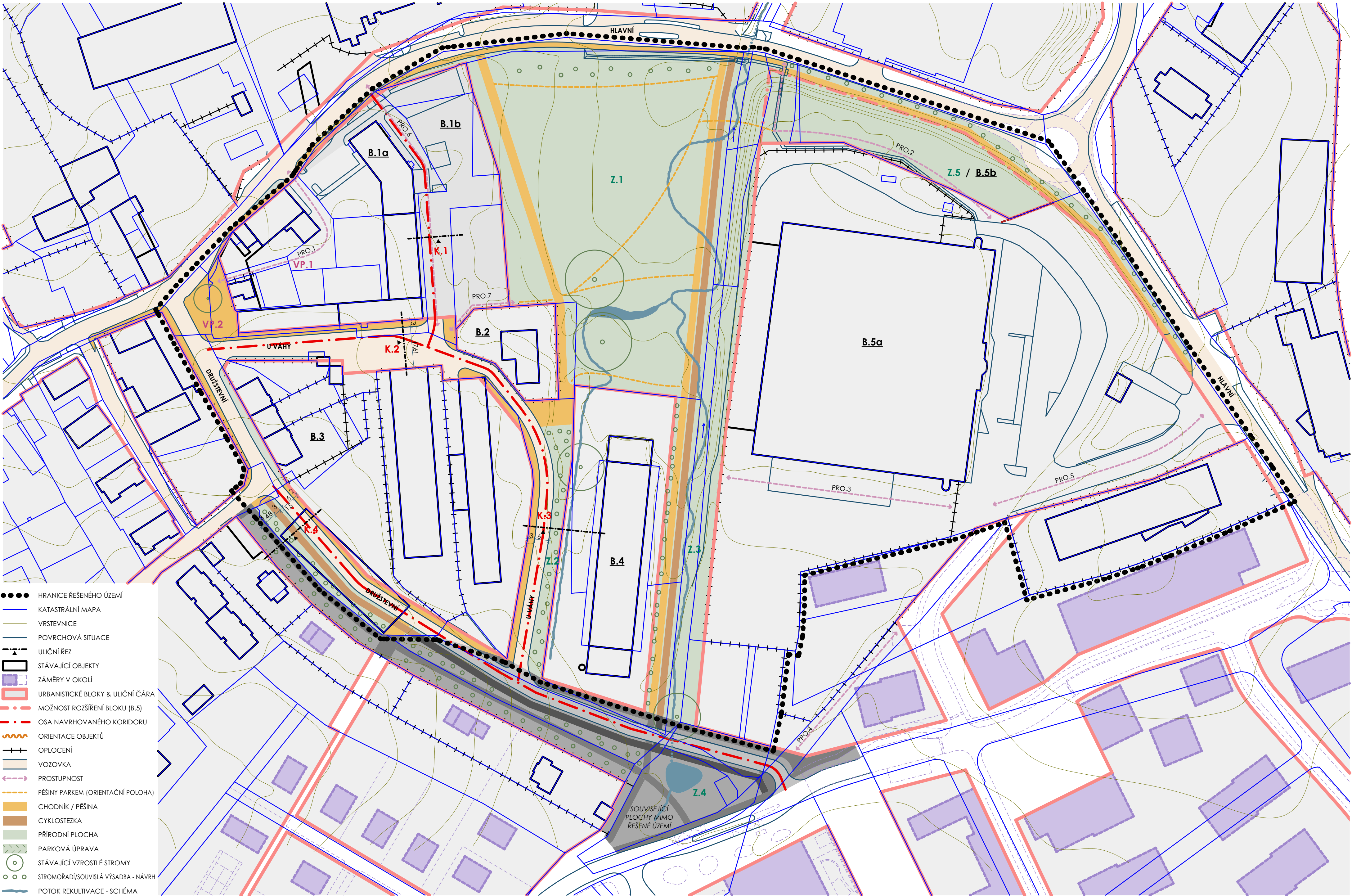
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- ▭ STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ▭ ZÁMĚRY V OKOLÍ
- LIMITY
 - ▭ ÚSES - LOKÁLNÍ BIOKORIDOR - NÁVRH
 - ▭ ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY zobrazena kat. I; pro zbytek platí území kat. III
- CELÉ ÚZEMÍ
 - ▭ OCHRANNÉ PÁSMO RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY
 - ▭ ZÁJMOMÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB
 - ▭ ZÁJMOMÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO NADZEMNÍ STAVBY A OBJEKTŮ DŮLEŽITÝCH PRO OBRANU STÁTU
- POTENCIÁLY
 - ▭ POTENCIÁL VZNIKU NOVÉ ZÁSTAVBY
 - ▭ POTENCIÁL VZNIKU NOVÉ ZÁSTAVBY PO ZMĚNĚ ÚP
 - ▭ POTENCIÁL ÚPRAVY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
 - ▭ POTENCIÁL ÚPRAVA PŘÍRODNÍ PARKOVÉ PLOCHY
 - ▭ POHOSTINSTVÍ
 - ▭ PĚŠÍ & CYKLO PROPOJENÍ - STÁVAJÍCÍ
 - ▭ PĚŠÍ & CYKLO PROPOJENÍ - POTENCIÁL
 - ▭ DOPRAVNÍ PROPOJENÍ - STÁVAJÍCÍ
 - ▭ DOPRAVNÍ PROPOJENÍ - POTENCIÁL
 - ▭ AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
 - ▭ STÁVAJÍCÍ HODNOTNÉ STROMY
 - ▭ NÁSTUP DO KRAJINY
 - ▭ POTOK - POTENCIÁL REKULTIVACE
- PROBLÉMY
 - ▭ ÚZKÝ ULIČNÍ PROFIL
 - ▭ NEPŘEHLEDNÁ DOPRAVNÍ SITUACE
 - ▭ PROBLEMATICKÁ OBSLUHA AREÁLŮ KAMIONY
 - ▭ PROSTOROVÁ BARIÉRA
 - ▭ VEŘEJNÉ KOMUNIKACE V SOUKROMÉM VLASTNICTVÍ
 - ▭ SVAŽITÝ TERÉN
 - ▭ ŠPATNÝ STAV OBJEKTU (NEVYUŽÍVANÉ, CHÁTRAJÍCÍ)
 - ▭ ZATRUBNĚNÝ ÚSEK POTOKA



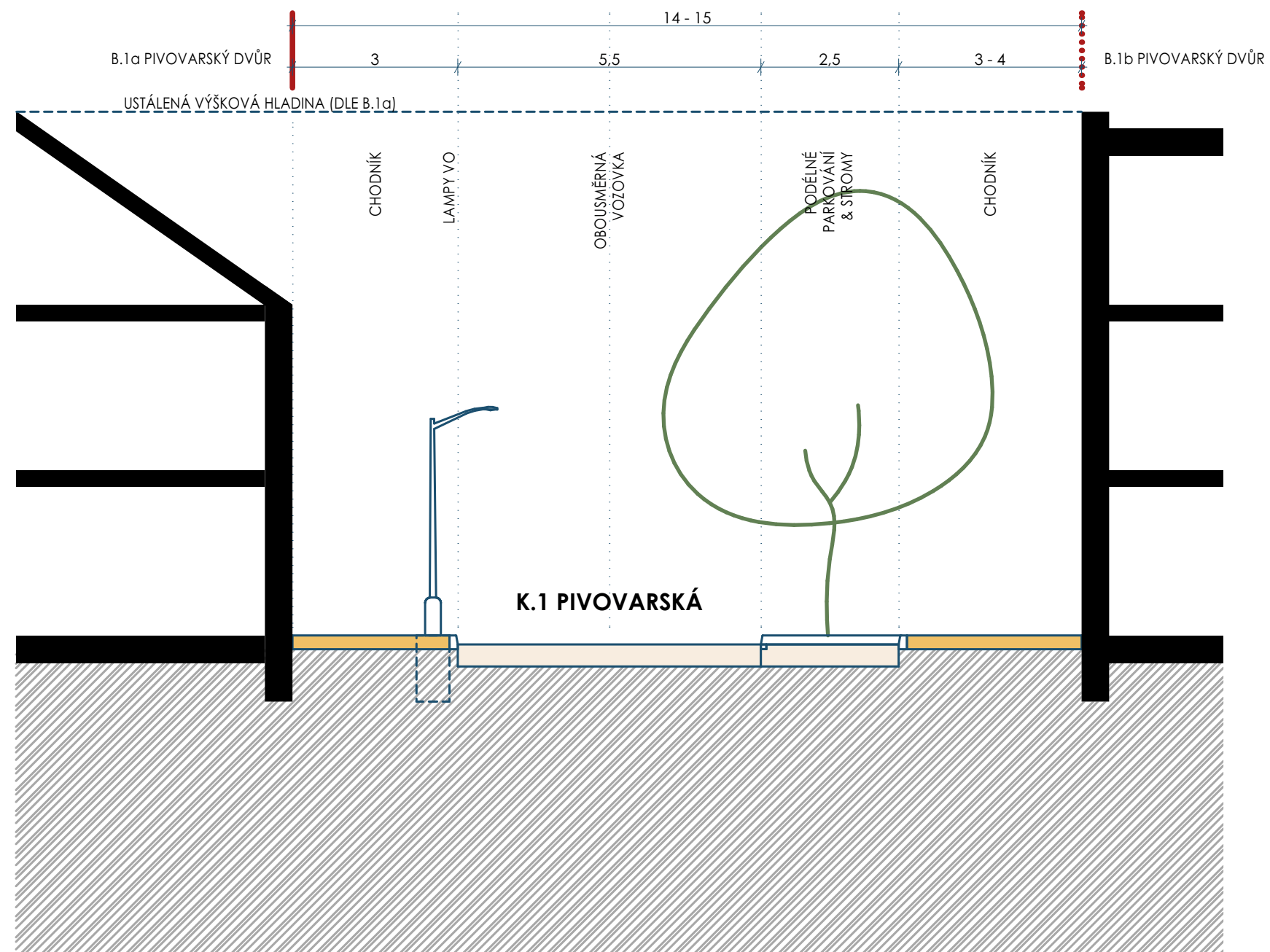


- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- ELEKTRONICKÁ KOMUNIKACE
 - ELEKTRICKÁ SÍTĚ
 - PLYNOVOD
 - VODOVODNÍ ŘAD
 - SPLAŠKOVÁ STOKA
 - ODVODNĚNÍ STAVEB
 - DEŠŤOVÁ STOKA
- NAVRHOVANÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- PLYNOVOD
 - VODOVODNÍ ŘAD
 - SPLAŠKOVÁ STOKA
 - DEŠŤOVÁ STOKA
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTVENICE
- POVRCHOVÁ SITUACE
- ULIČNÍ ŘEZ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ZÁMĚRY V OKOLÍ
- URBANISTICKÉ BLOKY & ULIČNÍ ČÁRA
- MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ BLOKU (B.5)
- STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
- STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ
- ORIENTACE OBJEKTŮ
- OPLOCENÍ
- VOZOVKA
- PROSTUPNOST
- PĚŠINY PARKEM [ORIENTAČNÍ POLOHA]
- CHODNÍK / PĚŠINA
- CYKLOSTEZKA
- PŘÍRODNÍ PLOCHA
- PARKOVÁ ÚPRAVA
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ STROMY
- STROMOŘADÍ/SOUVISLÁ VÝSADBA - NÁVRH
- POTOK REKULTIVACE - SCHÉMA
(KONKRÉTNÍ ŘEŠENÍ REKULTIVACE POTOKA VYŽADUJE ZPRACOVÁNÍ SAMOSTATNÉHO PROJEKTU)

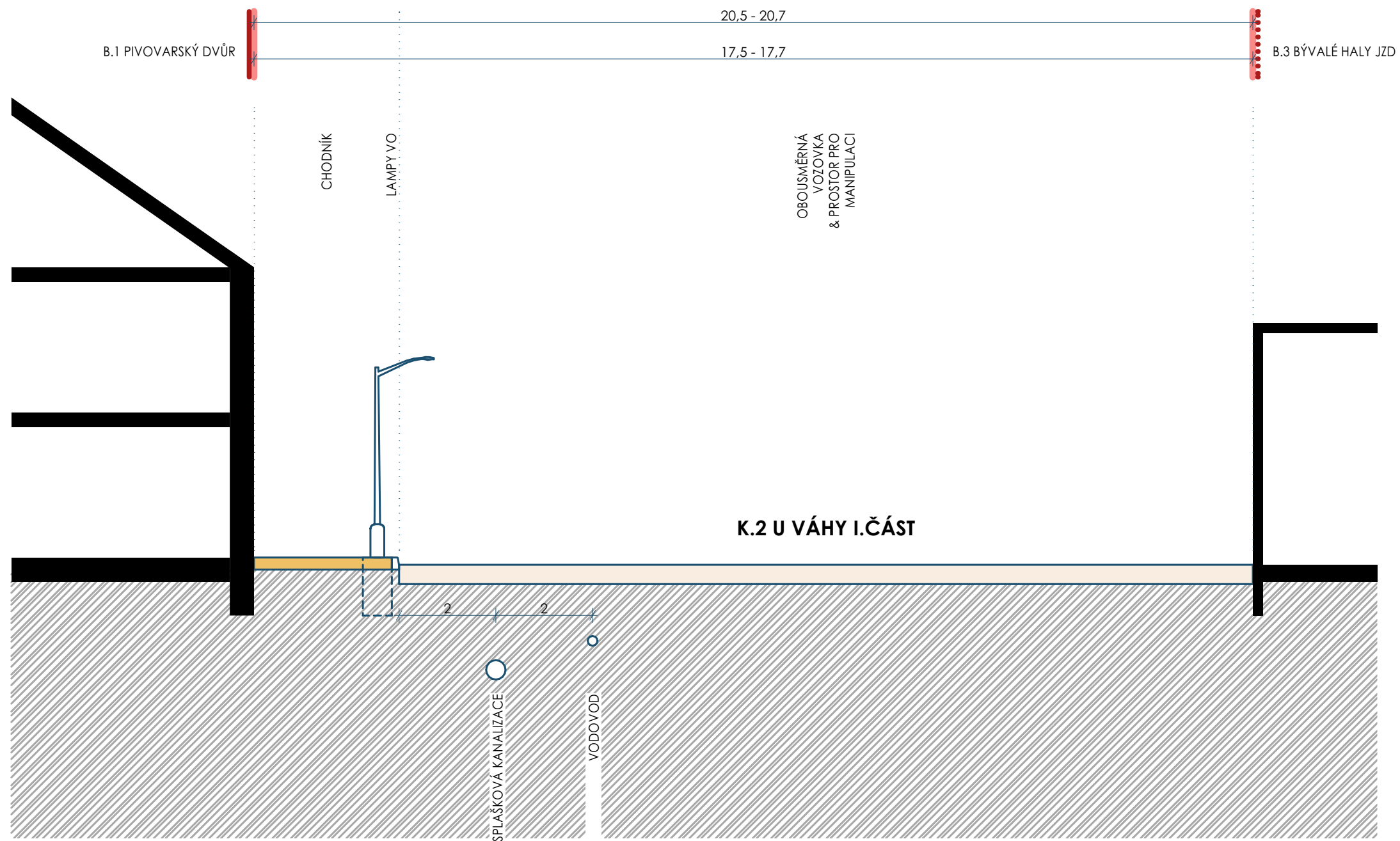


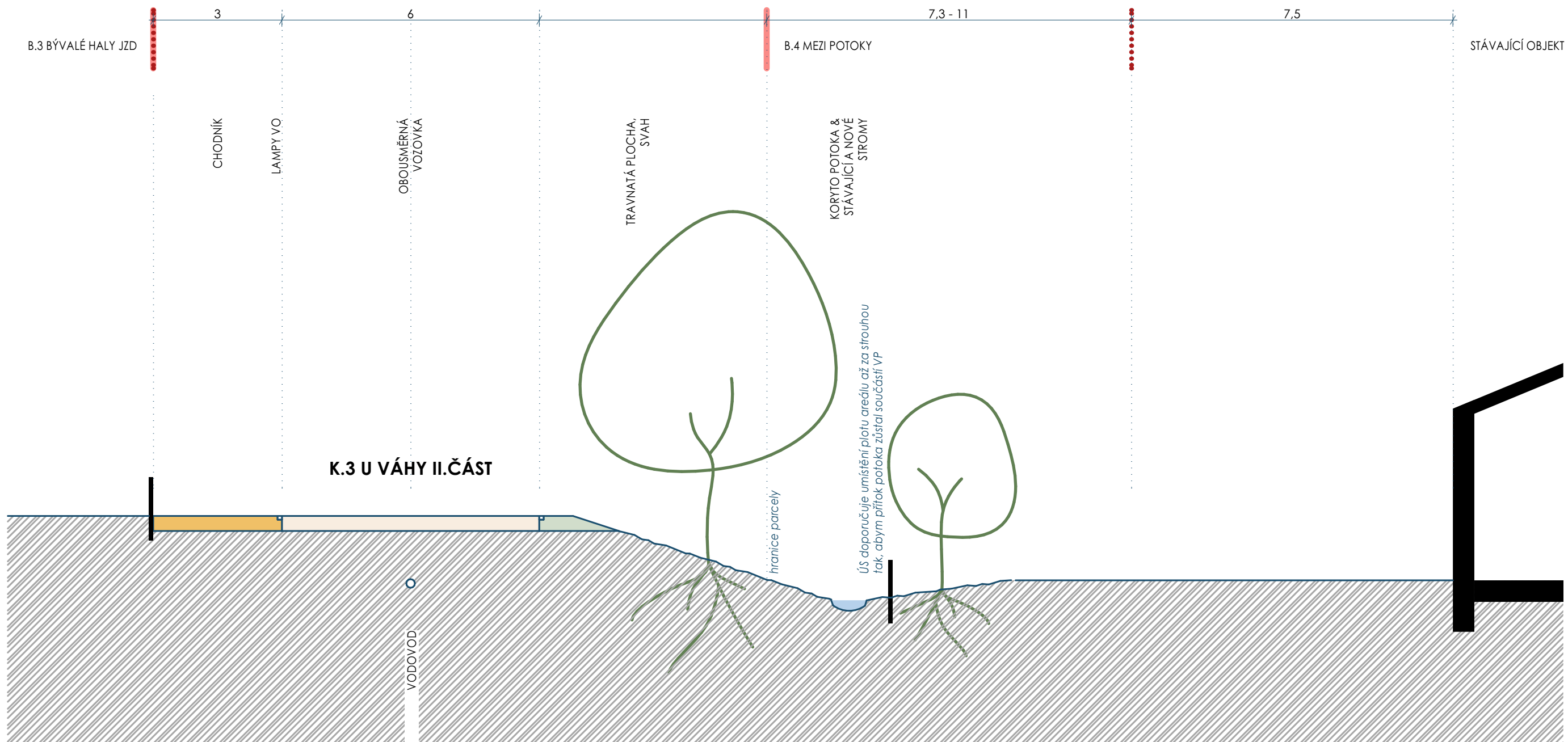


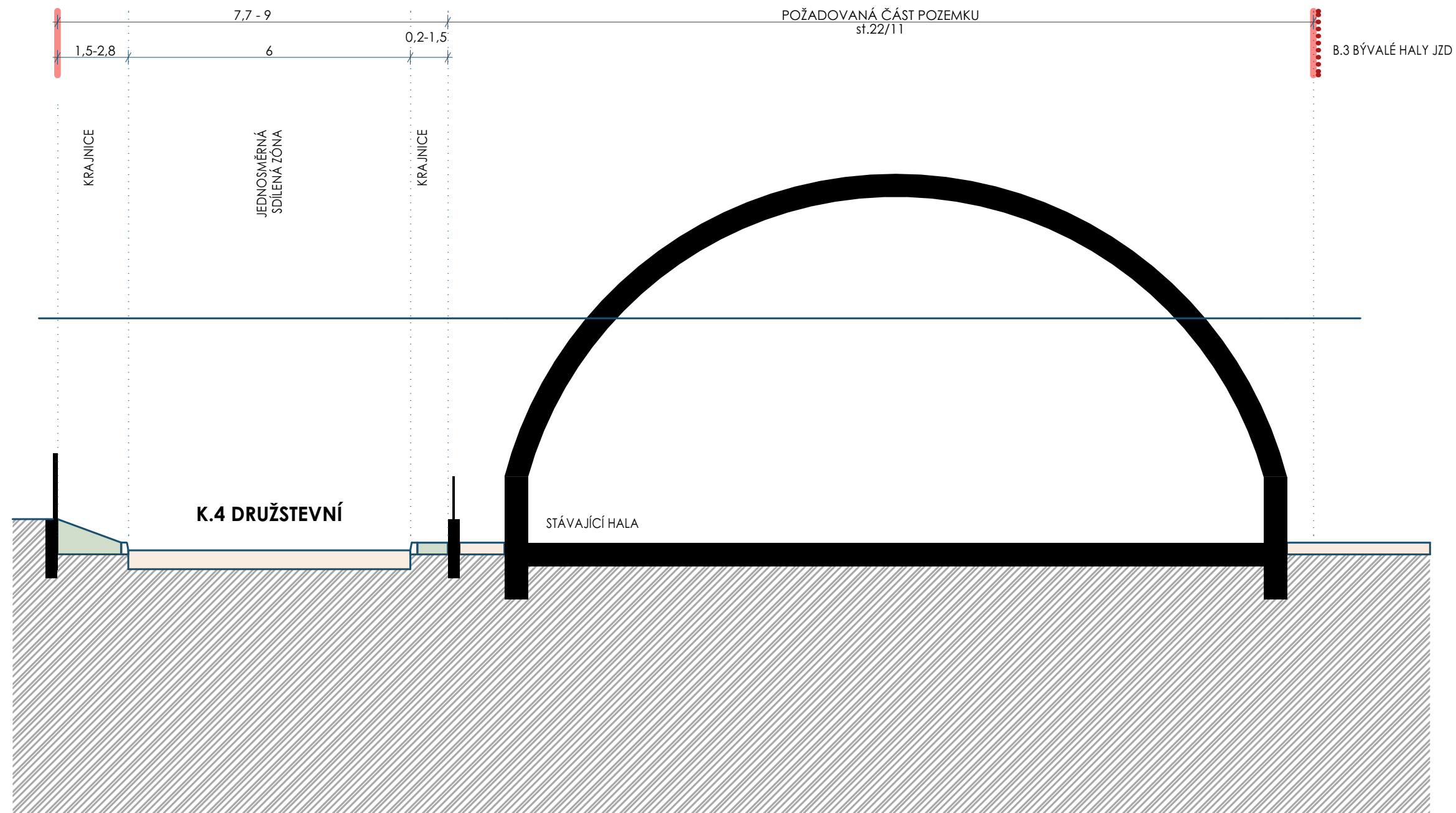
- HŘANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- VRSTEVNICE
- POVRCHOVÁ SITUACE
- ULIČNÍ ŘEZ
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ZÁMĚRY V OKOLÍ
- URBANISTICKÉ BLOKY & ULIČNÍ ČÁRA
- MOŽNOST ROZŠÍŘENÍ BLOKU (B.5)
- OSA NAVRHOVANÉHO KORIDORU
- ORIENTACE OBJEKTŮ
- OPLOCENÍ
- VOZOVKA
- PROSTUPNOST
- PĚŠINY PARKEM [ORIENTAČNÍ POLOHA]
- CHODNÍK / PĚŠINA
- CYKLOSTEZKA
- PŘÍRODNÍ PLOCHA
- PARKOVÁ ÚPRAVA
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ STROMY
- STROMOŘADÍ/SOUVISLÁ VÝSADBA - NÁVRH
- POTOK REKULTIVACE - SCHÉMA [KONKRÉTNÍ ŘEŠENÍ REKULTIVACE POTOKA VYŽADUJE ZPRACOVÁNÍ SAMOSTATNÉHO PROJEKTU]

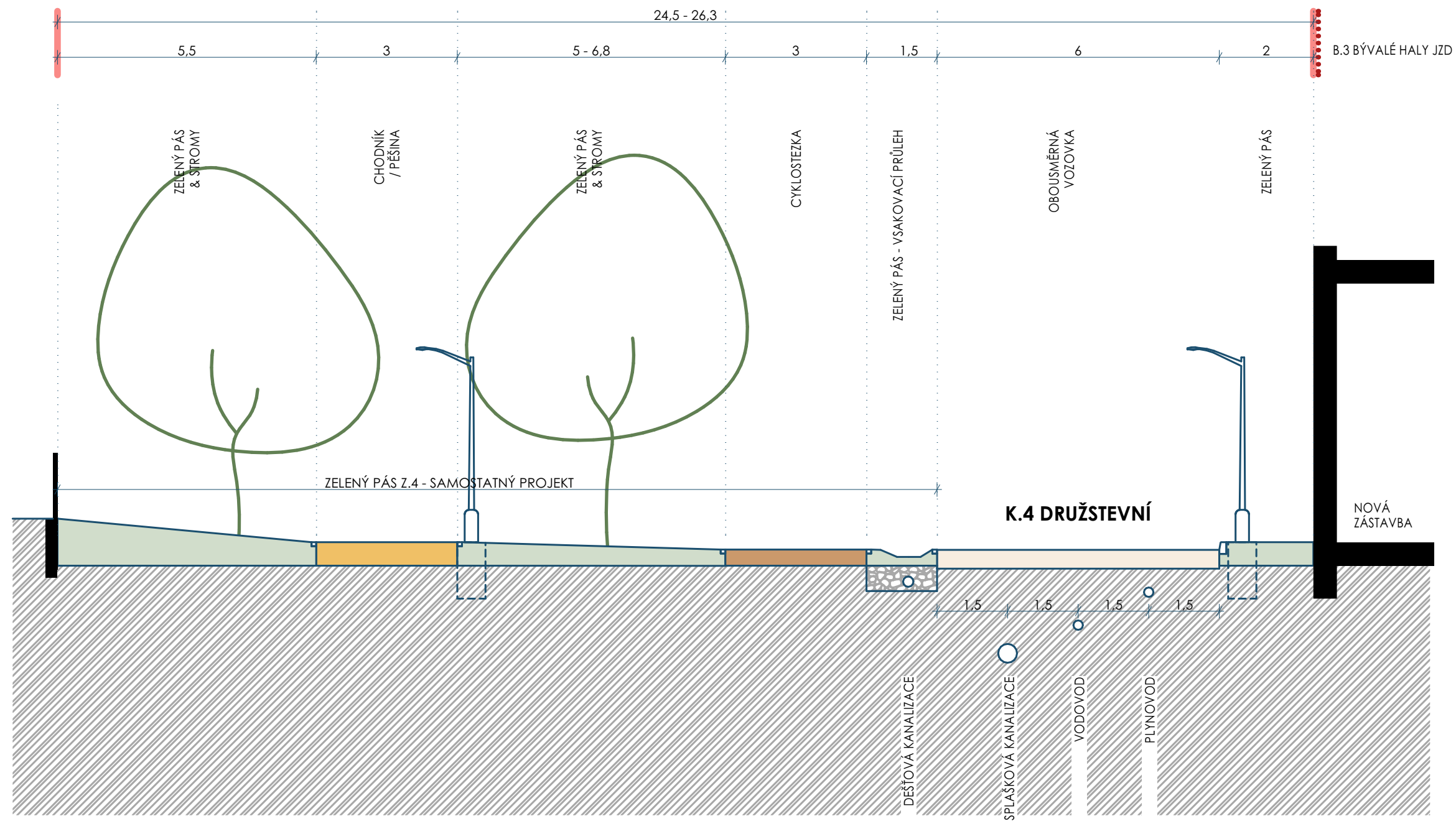


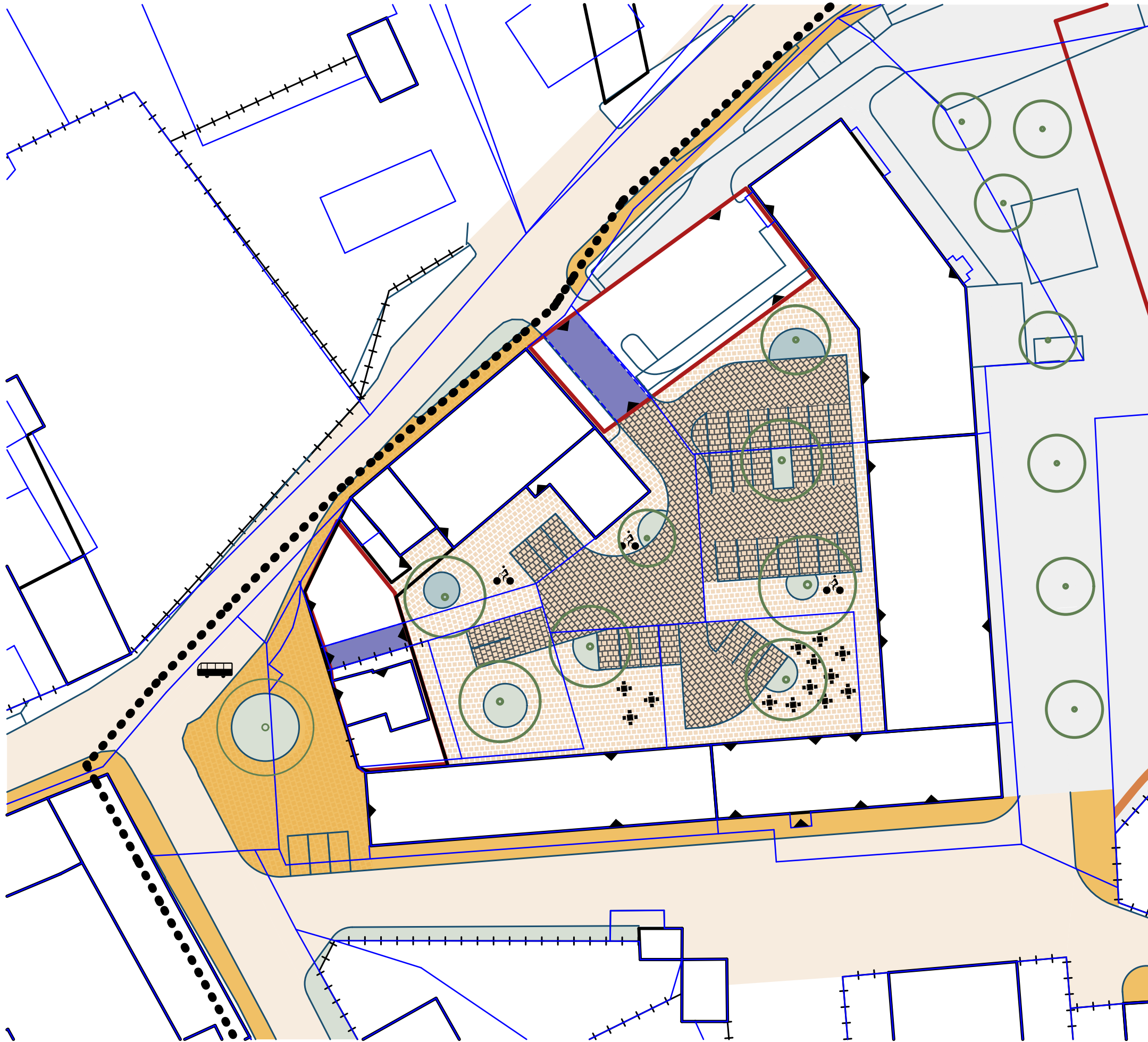
MOŽNÉ ŘEŠENÍ PROSTUPU PRO.6 V BLOKU B.1



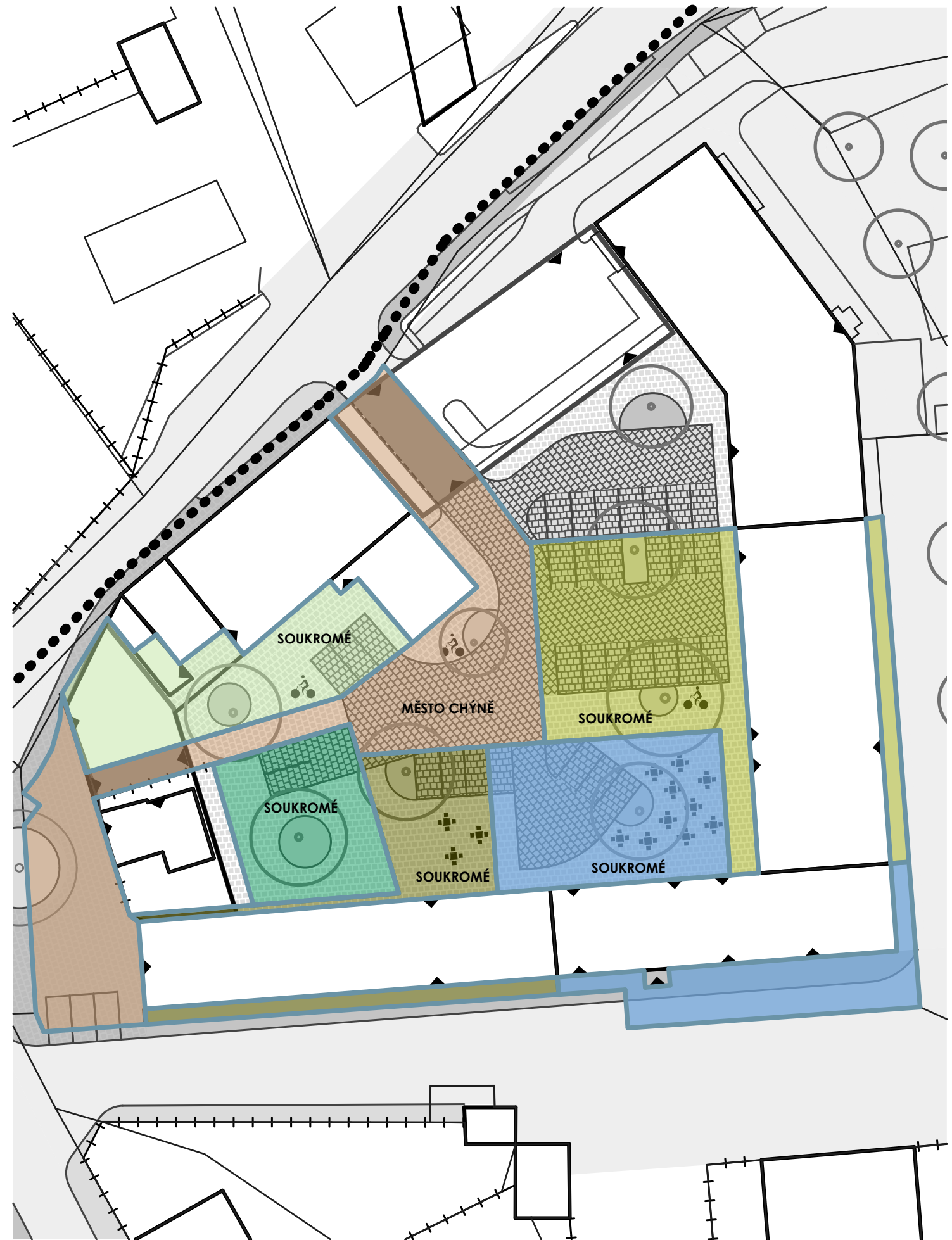
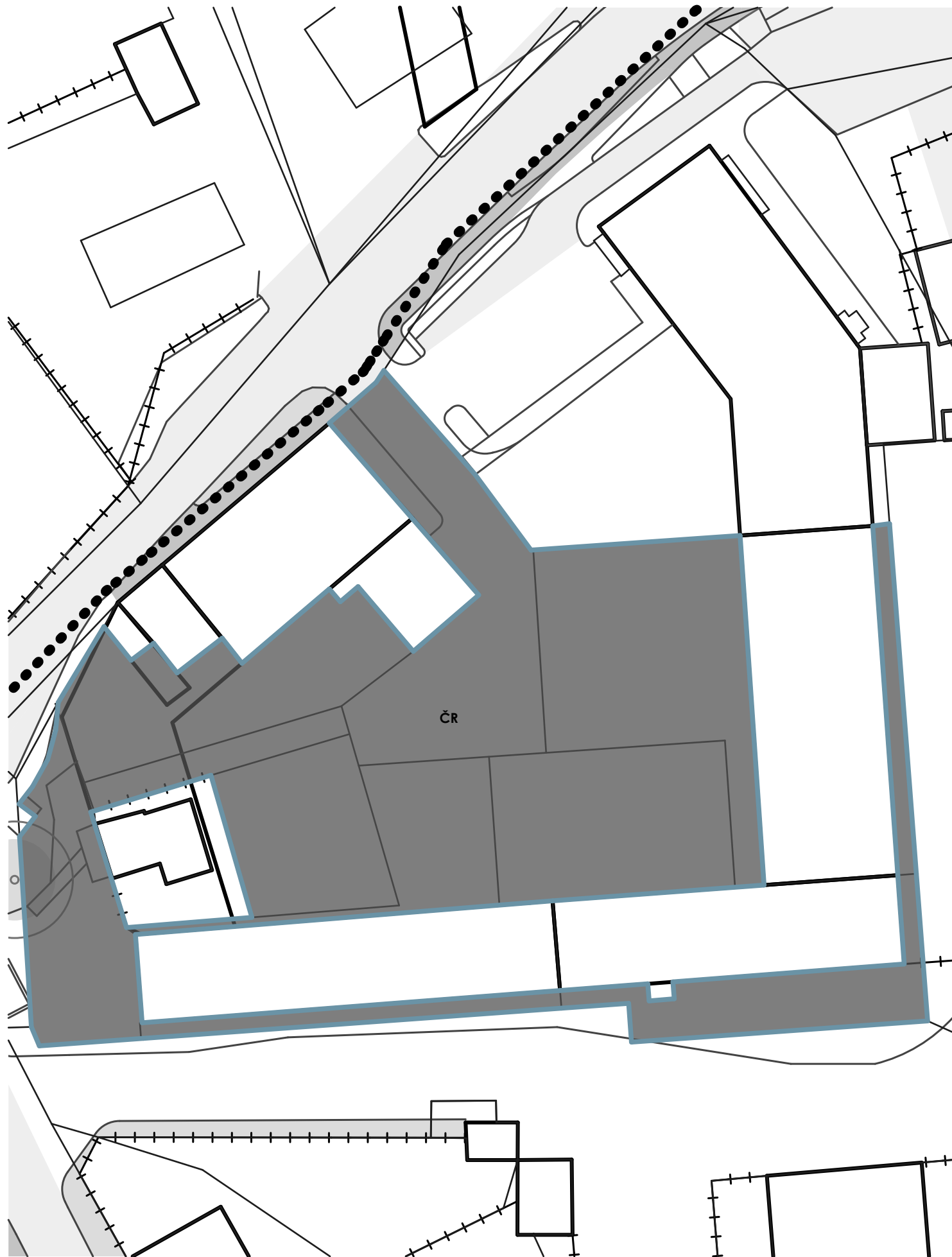








- ● ● Hranice řešeného území
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- POVRCHOVÁ SITUACE
- ▭ STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- ▭ MOŽNÁ DOSTAVBA
- VOZOVKA
- ▨ POJÍZDNÁ DLAŽBA
- ▨ POCHOZÍ DLAŽBA
- ▨ ZACHOVÁNÍ PRŮCHODU / PRŮJEZDU
- ▨ CYKLOSTEZKA
- ▨ CHODNÍK / PĚŠINA
- ▨ MLATOVÉ PLOCHY A CESTÍČKY
- ▨ TRAVNATÁ PLOCHA - INTENZIVNÍ ÚDRŽBA
- ▨ TRAVINY & RÁKOS - EXTENZIVNÍ ÚDRŽBA
- STÁVAJÍCÍ VZROSLÉ STROMY
- NAVRHOVANÉ STROMY
- ŠTĚRK
- POTOK REKULTIVACE
- OPLOCENÍ





- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- KATASTRÁLNÍ MAPA
- POVRCHOVÁ SITUACE
- STÁVAJÍCÍ OBJEKTY
- MOŽNÁ DOSTAVBA
- VOZOVKA
- POJÍZDNÁ DLAŽBA
- POCHOZÍ DLAŽBA
- ZACHOVÁNÍ PRŮCHODU / PRŮJEZDU
- CYKLOSTEZKA
- CHODNÍK / PĚŠINA
- MLATOVÉ PLOCHY A CESTÍČKY
- TRAVNATÁ PLOCHA - INTENZIVNÍ ÚDRŽBA
- TRAVINY & RÁKOS - EXTENZIVNÍ ÚDRŽBA
- STÁVAJÍCÍ VZROSTLÉ STROMY
- NAVRHOVANÉ STROMY
- ŠTĚRK
- POTOK REKULTIVACE
- OPLOCENÍ





