

ÚZEMNÍ STUDIE  
**KLÁNOVICE**

návrhová část



ARCHITEKT  
Ondřej Tuček

02/2026 - verze pro veřejné projednání





Název projektu:	Územní studie Klánovice
Zadavatel a pořizovatel	Magistrát hl. m. Prahy, odbor územního rozvoje Mariánské náměstí 2/2 110 01 Praha 1
Stupeň dokumentace:	Územní studie - návrhová část
Zpracovatel:	ARCHITEKT Ondřej Tuček 170 00 Praha 7 ČKA 03405  m: 606 546 870 e: <a href="mailto:ondrej.tucek@a-tucek.cz">ondrej.tucek@a-tucek.cz</a> w: <a href="http://www.a-tucek.cz">www.a-tucek.cz</a>
Autorský tým:	Ing. arch. Ondřej Tuček Ing. arch. Matouš Štrba
Datum zpracování:	01 - 12/2025



# obsah

## A - TEXTOVÁ ČÁST

A.0	ÚVOD A POUŽITÉ PODKLADY	4
A.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	5
A.2	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ	6 - 7
A.3	ZÁKLADNÍ TÉMATA	8 - 9
A.4	VYBAVENOST	10
A.5	REGULACE A CHARAKTERY	11 - 15
A.6	DETAILY VYBRANÝCH MÍST	16 - 18
A.7	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	19 - 21
A.8	ULIČNÍ PROFILY A MATERIÁLY	22 - 26
A.9	KŘÍŽOVATKA U KLÁN. SPOJKY	27
A.10	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	28 - 34
A.11	MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY	35
A.12	POROVNÁNÍ S ÚPD	36 - 39
A.13	PODKLAD PRO BILANCE	40

## B - GRAFICKÁ ČÁST

B.1	HLAVNÍ VÝKRES - REGULATIVY 1:5000
B.2	VÝKRES PROSTOROVÉHO ŘEŠENÍ 1:5000
B.3	VÝKRES MODRO-ZELENÉ INFRASTRUKTURY 1:5000
B.4	VÝKRES DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 1:5000
B.5	BILANČNÍ TABULKY

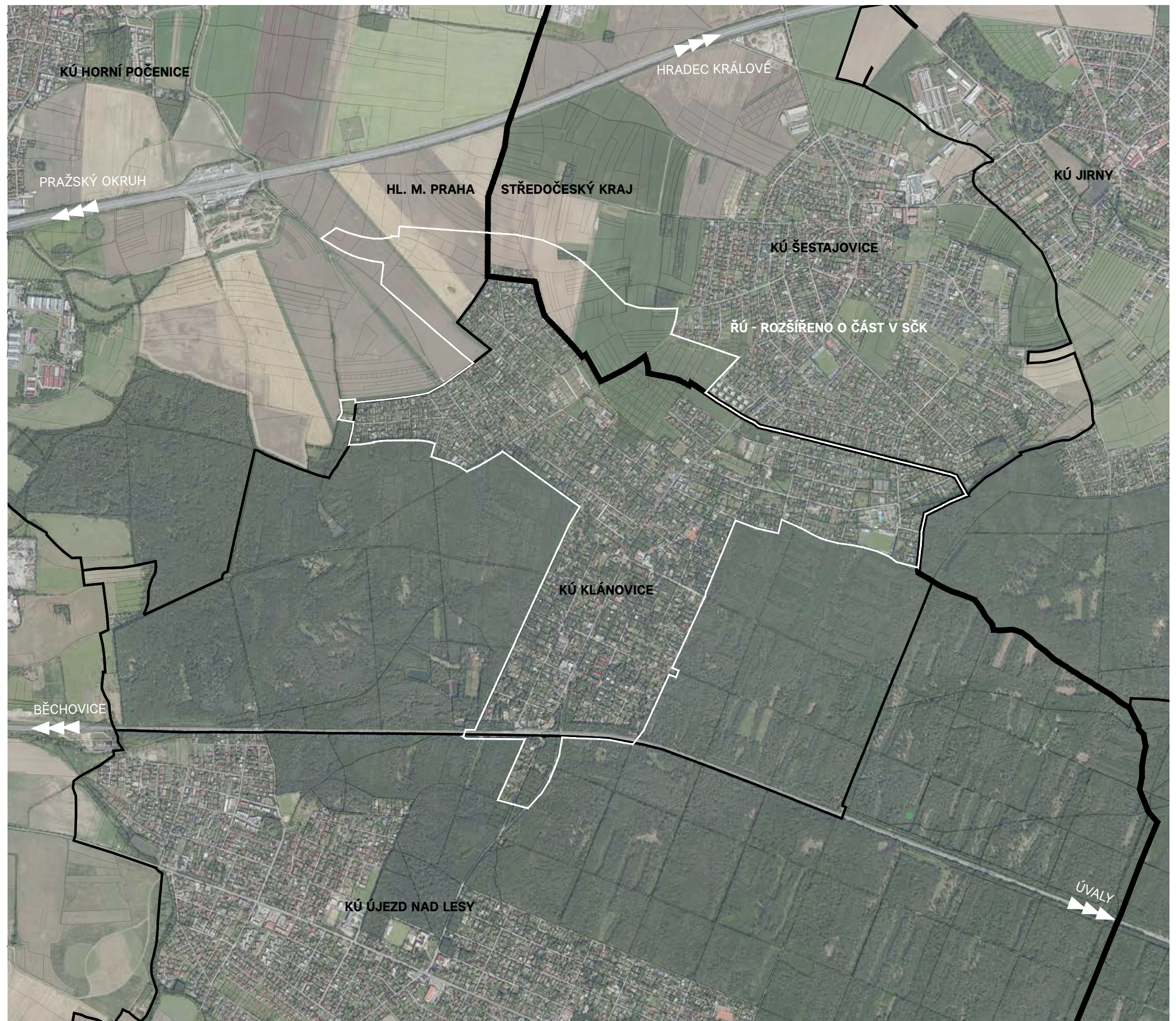


## ÚVOD

Územní studie se zaměřuje na návrhovou transformaci Klánovic s cílem citlivě reagovat na současný suburbanizační tlak, přičemž respektuje historický kontext, krajinou charakteristiku a potřebu udržitelné městské struktury. Studie čerpá ze základních podkladových analýz – demografického vývoje, dopravní dostupnosti, ekologických vazeb i stávajících funkčních zón – a na jejich základě formuluje zásadní koncepční přístupy k formování veřejného prostoru, kvalitní výstavbě a zelené infrastruktuře. V území navrhuje vyvážený mix obytných ploch, místní občanské vybavenosti a posílení přírodních ekologických koridorů. Studie rovněž klade důraz na snahu dosáhnout společenské dohody napříč pozemkovými katastry i aktéry v území, a to v horizontu blízké i vzdálenější budoucnosti. Ambicí studie je navrhnout komplexní urbanistický rámec, který bude podkladem pro následná projektová řešení s vysokou kvalitou veřejného i soukromého prostoru. **Tato verze ÚS (12/2025) je určena k veřejnému projednání.** Během zpracování byla konzultována s dotčenými aktéry v území a jejich požadavky byly průběžně zpracovány.

## SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

- Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
- Návrh Metropolitního plánu Prahy (11/2025)
- Územně analytické podklady hl. m. Prahy
- Platný územní plán Šestajovic (2/2022)
- Report z participačního workshopu v Klánovicích
- Usnesení č. 019-17/2021/RK
- Demografická analýza (SC & C spol. s r.o., 2023)
- Dokument o zásadách výstavby (usnesení ZMČ, 2018)
- Dokument Jednotný ráz Klánovic (usnesení, 2024)
- Dokument Revize dopravních režimů a dopravního značení (Syrový, 2021)
- Výsledky referenda (2014)
- Usnesení Středoč. kraje - Klánovická spojka (2021)
- Studie Villapark Klánovice (UBM, 2024)
- Studie přednádražního prostoru (UNIT, 2024)
- Studie proveditelnosti P+R parkoviště (TSK, 2015)
- Podklady k VRT (SUDOP, 2024)
- Studie předškolního prostoru (ČVUT - FD, 2009)
- Podklady k projektu Klánovická spojka (APIS, 2021)
- ÚS Klánovice-sever (UAS s.r.o, 2008-2010)
- Studie opatření pro zadržení vody (TIMAO, 2021)
- Podnět k ÚS - Areál bývalého zahradnicví (2025)
- Územní rozhodnutí k napojení lokality US5 (Šest. 2025)
- Koordinační situace IZS (stavební povolení, 2024/25)







- LEGENDA:
- hranice KÚ
  - hranice Hl. m. Prahy
  - řešené území
  - zastavěné/zastavitelné území
  - stávající zástavba
  - nová zástavba dle ÚS (na území Hl. m. Prahy)
  - nové parkové plochy v rámci ŘÚ
  - územní rezerva Šestajovic

- ÚSES
- natura 2000
- hranice přírodního parku
- maloplošná ZCHÚ
- vodní plochy

- dálnice
- hlavní komunikační tahy v území
- plánované komunikace
- železnice stav
- plánovaná VRT
- železniční zastávka
- VVN ochranné pásmo

## ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se rozkládá napříč katastry Klánovic, Horních Počernic, Újezda nad Lesy a Šestajovic, přičemž jej rozděluje také hranice Prahy. Klánovice se celé nacházejí v Přírodním parku Klánovice-Čihadla, což znamená, že výstavba zde musí respektovat krajinné hodnoty – rozvodí, lesy, mokřady a celkový ráz krajiny. V dopravním kontextu je zásadním prvkem nová ul. V Aleji, navržená ve studii jako převážně intravilánová komunikace, která jednak uleví dopravě v Klánovicích (při uzavření ul. Slavětinská a ul. Revoluční dochází ke kolapsu dopravy), a zároveň vytvoří páteř pro plánovanou a možnou budoucí výstavbu. Poskytne mantinely pro koordinovaný, udržitelný rozvoj území. Realizace může probíhat postupně přičemž napojení na MÚK Beranka je doporučeno až po vybudování obchvatů I/12 a II/101.

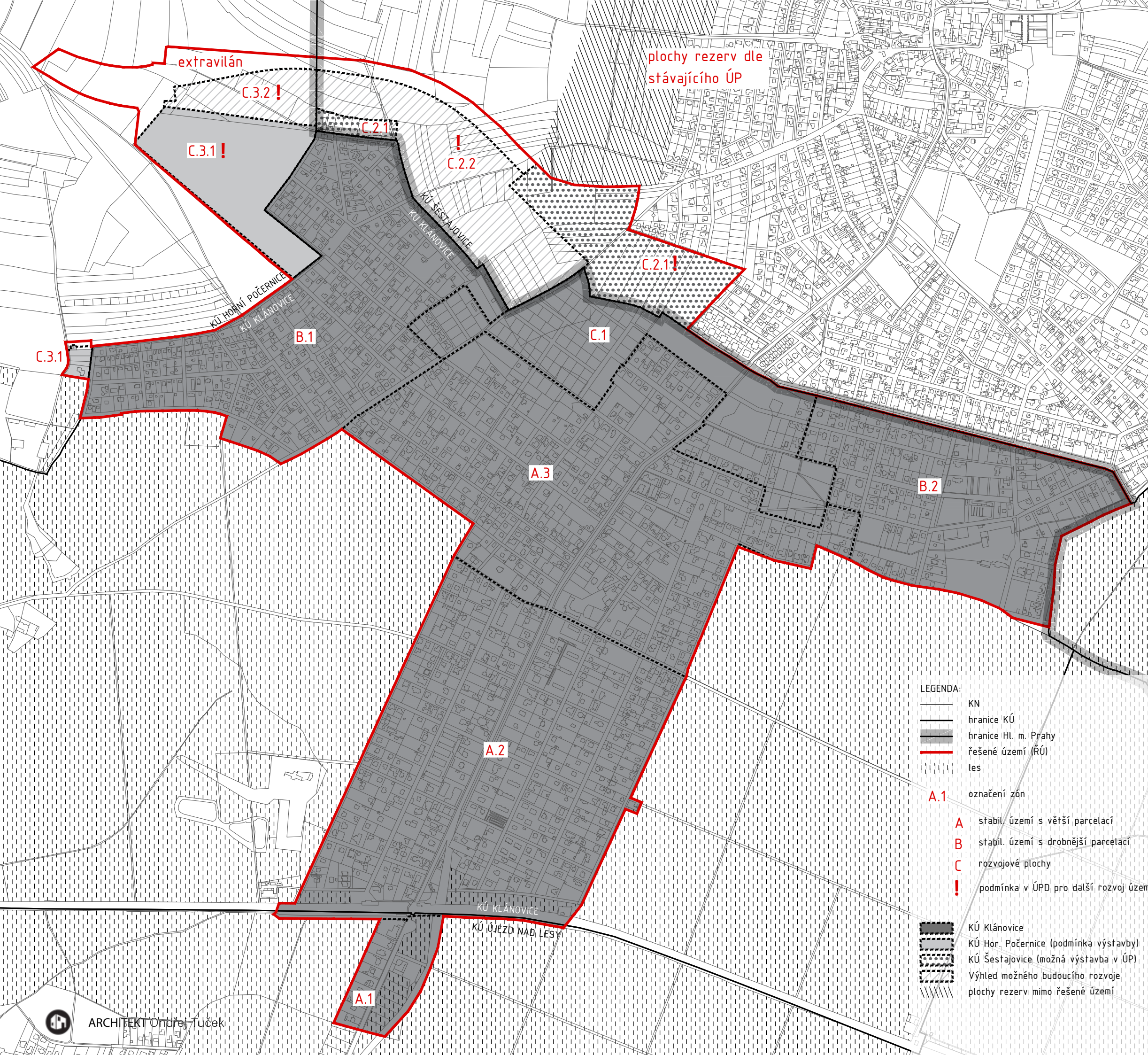
Zároveň je důležité zmínit, že výstavba na jiných katastrálních územích je plně v gesci příslušných samosprávných celků a tento dokument slouží pouze jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území, pro které vytváří rámec zohledňující všechny zájmy, hodnoty a problémy, které se v něm nacházejí.

Studie zároveň zdůrazňuje strategické napojení na Klánovický les – přirozeně propojuje systém cyklistických a pěších tras, chrání ekologické struktury a posiluje kvalitu života. Klíčovou roli zde hraje také železniční zastávka Praha-Klánovice, kterou studie vnímá jako multimodální uzel obsluhující nejen Klánovice, ale i rozvíjející se Šestajovice, čímž se posiluje udržitelná mobilita v širším územním rámci.

# A.1

ŠIRŠÍ VZTAHY  
1:30000





## A.1 + A.2

Tato oblast tvoří historické jádro Klánovic s velkými pravidelnými parcelami, vilovou zástavbou, rozsáhlými zahradami a nižší hustotou. Díky kvalitní dopravní infrastruktuře, veřejnému prostoru a sítím vykazuje vysokou míru urbanistické integrace. Studie navrhuje regulace podporující udržitelný rozvoj, který ctí měřítko, historicko-urbanistický charakter a ekologické vazby území.

## A.3

Zóna je charakterově blízká zóně A.1, ale s méně pravidelnou strukturou, místy menší parcelací a vyšší hustotou. Specifikem celé kategorie A je zástavba podél ul. Slavětínská, kde je umožněn komerční rozvoj v rámci parteru.

## B.1. + B.2

Tyto dvě okrajové části Klánovic vznikly později a ve velké míře se jednalo a stále jedná o původně chatové kolonie, kde postupem času vzniká vrstva rodinných domů, která starší zástavbu nahrazuje. Studie zde stanovuje jasná pravidla, která proces transformace umožňují, ale zároveň regulují. Stávající uliční profily jsou bez jasné hierarchie a neodpovídají svojí kvalitou charakteru místa. I zde jsou navržena opatření a pravidla pro výstavbu a úpravu stávající komunikační sítě.

## C.1

Zóny označené jako C spadají do rozvojových ploch. Oblast C.1 se nachází na území Klánovic a je z velké části již rozparcelována, což návrh územní studie respektuje. Pravidla pro další rozvoj vycházejí z charakteru Klánovic, ale zároveň umožňují smysluplný rozvoj s drobnější parcelací v plochách pro rodinné bydlení a s intenzivnější zástavbou podél ulice V Aleji.

## C.2.1

Rozvojové plochy na straně Šestajovic jsou rozděleny do dvou podlokalit. Výstavba v C.2.1 je podpořena stávajícím územním plánem, který pozemky v této zóně umísťuje do rozvojových ploch. V C.2.2 tomu tak není, územní plán Šestajovic zde výstavbu zatím neumožňuje, ale územní studie zde považuje stavební rozvoj za vhodný. Charakter by měl odpovídat lokalitě C.1. - vyšší intenzita podél páteřní komunikace a zástavba rodinnými domy na středně velkých parcelách dále od ulice V Aleji.

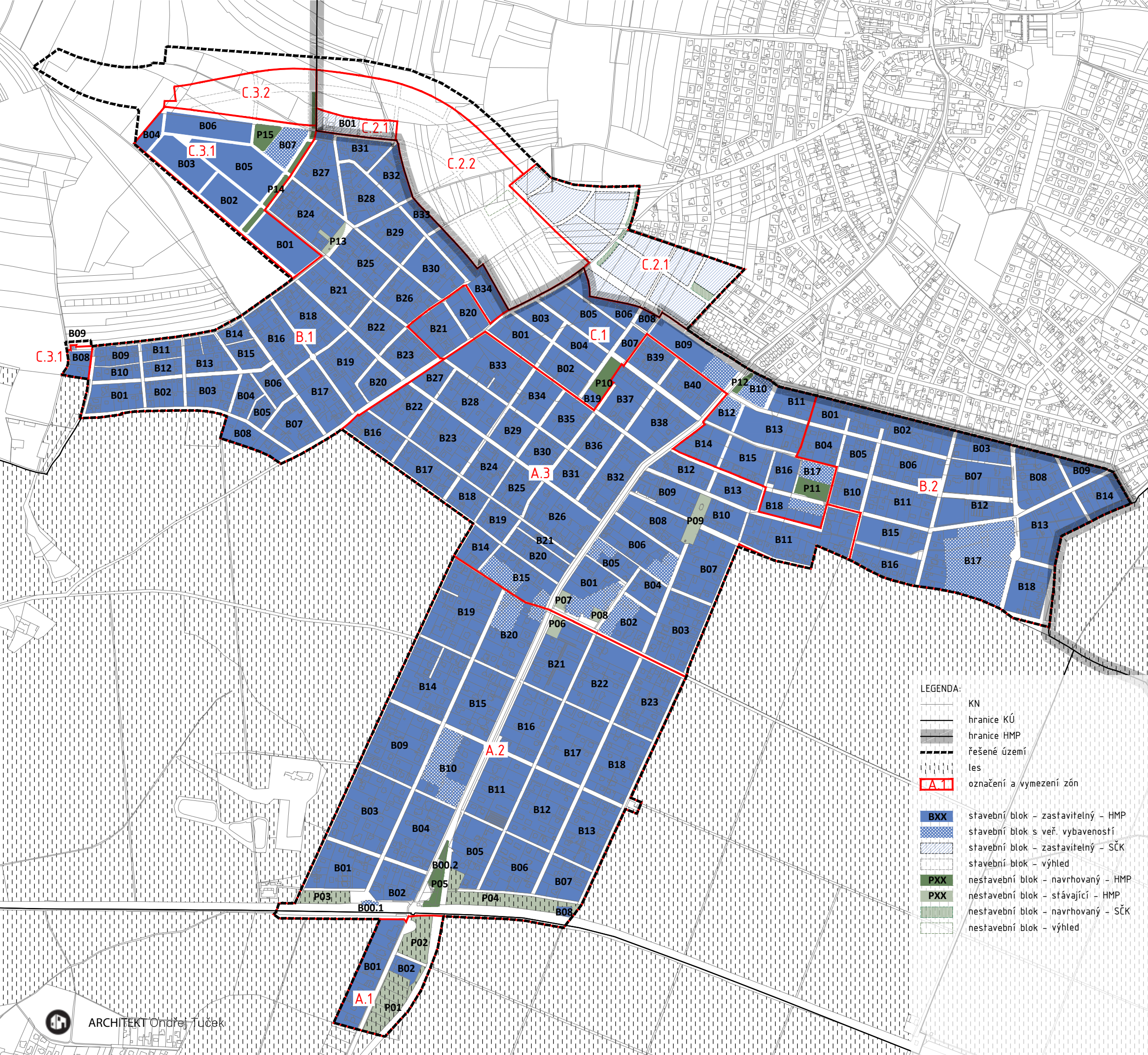
## C.3.1

Tato zóna spadá do katastru Horních Počernic a jak stávající územní plán, tak plánovaný metropolitní plán tu umožňují a předpokládají stavební rozvoj. I přes různé pohledy na toto území zde považujeme za vhodné výstavbu umožnit a pomocí studie jí nastavit pravidla tak, aby nová zástavba přirozeně navazovala na stabilizovanou území Klánovic, se kterými fakticky sousedí a z jejichž hodnot a charakteru by měla vycházet. Podmínkou výstavby bude dopravní napojení na Horní Počernice a zároveň dopravní oddělení od katastru Klánovic a to v maximální možné míře. Zároveň studie předpokládá, že zde vznikne lokální centrum, které vhodně doplní nabídku občanského vybavení Klánovic (např. domov pro seniory, obchod s potravinami).

## C.2.2 + C.3.2

Plochy které přímo navazují na trasu plánované ulice V Aleji spadají do hypotetických rozvojových zón C.2.2 a C.3.2, kde žádná územně plánovací dokumentace rozvoj nepředpokládá, ale územní studie ho považuje za vhodný a rámcově ho graficky vymezuje.





## BLOKY

### STAVEBNÍ BLOKY

Stavební bloky představují logicky vymezené části území, zpravidla ohraničené uliční sítí, které jsou určeny převážně k zástavbě budovami. Umožňují jak novou výstavbu, tak přestavbu stávajících objektů. Pro každý blok jsou stanoveny koeficienty určující maximální míru zastavění a další regulativy – mimo jiné maximální podlažnost, minimální odstup od uliční čáry a další prostorová omezení. Cílem je zajistit soudržnost uliční fronty, výškovou ustálenost a zachování charakteru zástavby, jako je např. typický ráz zahradního města v Klánovicích. Součástí bloku může být také vnitrobloková zeleň nebo park, pokud odpovídá urbanistickému kontextu. Stavební bloky slouží jako základní urbanistické jednotky, které se ve většině případů shodují s vymezením uliční čáry (definované ve výkresu regulace). Pomáhají členit území, definovat jeho strukturu a tvoří podklad pro bilanci.

### NESTAVEBNÍ BLOKY

Nestavební bloky označují plochy primárně určené k nezastavění, jako jsou veřejná prostranství, parky a další otevřené plochy. Přesto zde mohou být umístovány drobné stavby, které nenarušují charakter prostoru – například altány, lavičky, pěší cesty, hřiště nebo cyklostojany. Tyto bloky jsou zpravidla odděleny od stavebních bloků uličními prostory a představují klíčové prvky ekologické a rekreační struktury města. Masivní zástavba je v těchto blocích vyloučena, avšak doplňková infrastruktura, která respektuje přírodní charakter území, je zde možná. Výkres modrozelené infrastruktury dále rozlišuje specifické vlastnosti jednotlivých parkových ploch v intravilánu.

# A.2



#### ULICE V ALEJI I.

V prvním úseku Klánovické spojky (po ul. Všešarská) bude regulací umožněna intenzivnější zástavba. Ulice zde bude tvořit jasné rozhraní mezi Klánovicemi a Šestajovicemi.

#### UL. VŠEŠARSKÁ

Při pohledu na mapu Klánovic je patrné, že ulice Všešarská kopíruje starší trasu, která se propjala i do stávajícího urbanismu a propojuje les přes Klánovice s centrem Šestajovic. Studie toto propojení nejen potvrzuje, ale významově ulici povyšuje i s ohledem na plánovaný budoucí rozvoj na západě Šestajovic.

#### NOVÝ PARK

V místech nových rozvojových ploch je pamatováno na nové parkové plochy, které budou sloužit jako lokální volnočasová centra. umístění parků, vychází z požadavků stávající i nastupující územně plánovací dokumentace.

#### ŠESTAJOVICE - ROZVOJ

Územní studie předpokládá stavební rozvoj na straně Šestajovic, ale nepředepisuje konkrétní regulace či míru zástavby. Pouze vytváří základní uliční síť v logických urbanistických souvislostech na základě platného územního plánu Šestajovic.

#### ULICE V ALEJI II.

ÚS navrhuje vybudovat ulici V Aleji jako budoucí intravilánovou komunikaci s přípravou pro napojení jednotlivých vedlejších ulic. Směr výstavby je uvažován ve směru od Klánovic. Nicméně je možné, že úseky ulice jenž leží na různých katastrálních územích, budou budovány nezávisle na sobě - v takovém případě je nezbytné, aby dodržovaly polohopis a předepsaný charakter komunikace.

Neočekává se významný negativní dopad na životní prostředí, kvalitu ovzduší ani akustickou situaci.

#### REFERENDUM

položená otázka v místním referendu z roku 2014: „Souhlasíte s napojením klánovických komunikací na nově vzniklé urbanistické celky na katastrálním území Horní Počernice sousedící s Klánovicemi?“

Odpověď většiny platných hlasů: NE

Územní studie respektuje výsledky referenda a většinovou část rozvojových ploch na katastru Horních Počernic dopravně odděluje (zákaz vjezdu motorových vozidel) od katastru Klánovic. Pouze stavební blok, který sdílí společnou komunikaci se stávající zástavbou, zůstává dopravně propojen. Pěší a cyklo propojení přerušeno nebude.

#### HORNOPOČERNICKO

Nová výstavba je podmíněna dokončením dopravního napojení na MÚK Beranka. Převážná část zástavby na katastru Horních Počernic bude od Klánovic dopravně oddělena z hlediska provozu osobních aut.

#### NAPOJENÍ NA MÚK BERANKA

Extravilánový úsek ulice V Aleji, který by umožnil výstavbu v tzv. Hornopočernicku, by měl být ideálně vybudován až po dokončení plánovaných obchvatů na jih od Klánovic a zároveň by měl respektovat polohu vytyčenou územní studií a platnými nadřazenými územně-plánovacími dokumenty. V tomto případě metropolitním plánem.

# A.3



### UL. K RUKAVIČKÁRNĚ

Klíčová sběrná komunikace, která je aktuálně zatížená nad rámec kapacity, bude podrobena revitalizaci. Navrhujeme její úpravu na jednosměrku, čímž zlepšíme plynulost a bezpečnost provozu. Přirozenou dominantu – lipovou alej – ponecháme v souladu se současným zdravotním stavem stromů, čímž zachováme její zelený charakter a jedinečnou identitu.

### UL. V ALEJI x UL. SLAVĚTÍNSKÁ

Tato křižovatka je definována jako nový hlavní uzel – „brána“ mezi Klánovicemi a Šestajovicemi – s jasnou dopravní i společenskou rolí. Vedle plánované IZS stanice studie navrhuje vytvoření drobného náměstí obklopeného středně vysokými domy se smíšenou funkcí, včetně kvalitního pěšího prostranství, mobiliáře a jasně definovaných přestupních vazeb pro veřejnou dopravu i cyklisty.

### BÝVALÉ ZAHRADNICTVÍ

Areál bývalého šlechtitelského ústavu je dnes morálně i technicky dožilý a představuje významnou rozvojovou příležitost. Studie proto navrhuje jeho začlenění do veřejné uliční sítě, avšak s ohledem na přání vlastníků ponechat areál uzavřený tuto možnost připouští pouze za předpokladu, že hlavní funkcí nebude rezidenční bydlení. Uzavřené obytné areály jsou z urbanistického hlediska nevhodné, neboť vytvářejí prostorovou i sociální segregaci. Výjimku lze připustit pouze tehdy, vznikne-li zde veřejně přínosná funkce, například lázeňského či rekreačního charakteru, která doplní občanské vybavení Klánovic a zajistí ekonomickou udržitelnost projektu. Hlavním cílem řešení je zabránit izolovanému bydlení a podpořit vznik vybavenosti s širším přínosem pro obec.

### POŠTA

Tématem je i prostor před stávající budovou pošty, který je dnes v soukromém vlastnictví, avšak svou polohou i rozsahem představuje významný potenciál pro budoucí přeměnu na plnohodnotné veřejné prostranství. Vzhledem k centrální poloze a přímé vazbě na další klíčové veřejné stavby by se tato plocha mohla stát místem pro kulturní a společenské akce, přirozeným centrem setkávání i výrazným prostorem pro komunitní život Klánovic.

### PARK U KOSTELA NANEBEVZETÍ P. MARIE

Drobný park okolo klánovického kostela studie považuje za hodnotné místo a kvalitní veřejný prostor v rámci Klánovic. Jediné doporučení se tývá použitých povrchů (materiálů) a mobiliáře, v tomto ohledu by si park zasloužil částečnou revitalizaci.

### PŘEDNÁDRAŽNÍ PROSTOR

Veřejný prostor u železniční stanice Praha-Klánovice bude přeměněn na bezbariérový multimodální uzel s jasnou strukturou: parkování pro auta, obratiště autobusů, stojany na kola, posezení s kavárnou a hřiště. Cílem je vytvořit bezpečné, funkční přestupní místo, které poslouží obyvatelům i návštěvníkům a zároveň bude působit jako reprezentativní vstup do Klánovic. Návrh ÚS vychází a respektuje podrobnou územní studii od UNIT architekti, kterou považuje za vhodné řešení tohoto problematického místa.

### CENTRUM

Přirozené jádro Klánovic tvoří soubor veřejných staveb kolem školy a přilehlého parku s hřištěm. Vznik jednoho hlavního náměstí není pravděpodobný ani po přesunu požární zbrojnice, proto se veřejná funkce rozprostře do sítě menších „obecních náměstí“ či lokálních parků. Jako hlavní srdce obce zůstane prostor u školy, který bude doplněn kvalitními úpravami – mobiliářem, zelení, prostorem pro setkávání a kulturní akce – pro jeho další rozvoj doporučujeme vypsání samostatné architektonicko-urbanistické soutěže.

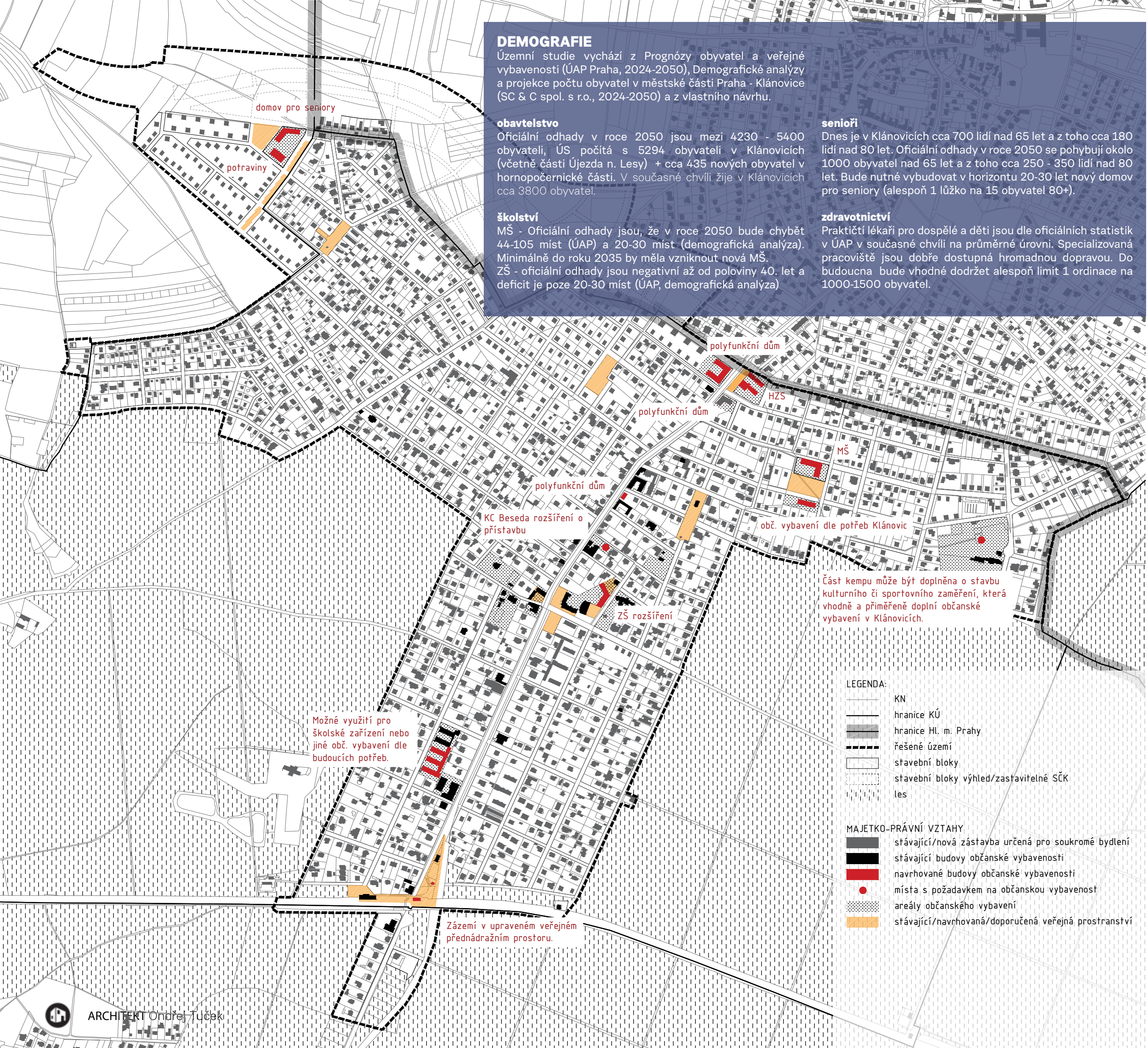
### PŘÍMSKÉ NÁMĚSTÍ

Klánovice mají více lokálních center a jedním z nich je, nebo by mohlo být, i Přímské náměstí, které jako jedna z dosud nezastavěných ploch s dobrou polohou a vhodnou definicí v rámci územně plánovací dokumentace má velký potenciál stát se dalším významným místem pro společenský a volnočasový život obce. Zároveň je zde možnost dobrého zapojení do systému modrozelené infrastruktury a využití volné plochy pro pořádání větších venkovních společenských akcí, která Klánovicím chybí.

### SPORTOVNĚ-KULTURNÍ CENTRUM

Studie vnímá tento multifunkční areál jako místo s velkým potenciálem, který by mohl být doplněn o další například kulturní funkce/stavby a po úpravě a zlepšení bezpečnosti ul. Šlechtitelská se stát významným sportovně-kulturním centrem pro širší okolí.





## OBČANSKÁ VYBAVENOST

Návrh občanské vybavenosti pro řešené území vychází z předpokládaného navýšení počtu obyvatel až na cca 5 875 osob po realizaci všech navržených rozvojových ploch v rámci řešeného území na katastru Hl. m. Prahy a několika málo ploch zasahujících do katastru Šestajovic (cca 117 obyvatel). Vybavenost je navržena jako strukturovaná síť lokálních center a doplňkových zařízení, umístěných v docházkové vzdálenosti k obytné zástavbě a odpovídajících velikosti a charakteru předpokládaného osídlení. Klíčovým bodem systému je nově navržený domov pro seniory s integrovaným obchodem a doplňkovými službami, situovaný v rozvojových plochách na rozhraní s Horními Počernicemi. Toto zařízení odpovídá závěrům demografické prognózy, podle níž dojde po roce 2040 k výraznému nárůstu počtu seniorů, zejména ve věkové skupině 80+. S tím poroste potřeba zajištění zdravotních a sociálních služeb v místě, včetně bezbariérového prostředí a každodenně dostupných provozů. V této lokalitě se proto doporučuje zapojit lokální developery do výstavby formou kontribucí na veřejnou infrastrukturu. Dále jsou v severní části obce navrženy polyfunkční domy s případnou kombinací bydlení a veřejných funkcí – menší zdravotnická zařízení, prostory pro společenské a kulturní aktivity, spolkový život a drobné služby denní potřeby.

V oblasti Přímského náměstí je vymezen prostor pro novou mateřskou školu, která by doplnila kapacity té stávající. Demografická studie zde predikuje do roku 2033 mírný pokles počtu dětí ve věku 3–6 let, po němž však dochází k trvalému nárůstu, který při naplnění celkového populačního potenciálu území překročí stávající kapacity MŠ o 20–30 míst. V segmentu základního školství návrh počítá s možností rozšíření stávající školní budovy v centrální poloze, konkrétně na pozemku bývalé hasičské zbrojnice. Tento prostor by měl být dále prověřen formou podrobné architektonicko-urbanistické studie, ideálně formou otevřené soutěže. Také v případě základní školy prognóza očekává po mírném poklesu dětí ve věku 6–15 let (cca do roku 2030) opětovný růst, který v delším horizontu může vést k překročení současných kapacit. Jako dlouhodobá rezerva pro rozvoj školské infrastruktury, případně jiné formy veřejné vybavenosti, se nabízí areál v okolí stávající soukromé školy v ulici Aranžerská. Územní studie proto doporučuje ponechat toto území jako flexibilní a urbanisticky využitelné podle vývoje potřeb.

Významným rozšířením veřejné vybavenosti by byl vznik kulturně-sportovního centra v rámci transformace stávajícího kempu. Územní studie tuto možnost předjímá a považuje za vhodnou. Nicméně nenavrhuje konkrétní řešení, pouze nastavuje regulační limity na úroveň, která by takovou realizaci umožnila. V přímé vazbě na sportovní areál směrem do centra je navržena rozsáhlejší parková plocha v okolí Přímského náměstí, která má sloužit jako volnočasový prostor zejména pro mládež a zároveň poskytnout chybějící kapacitu pro pořádání veřejných a společenských akcí většího rozsahu. Přímské náměstí tak získává nový význam jako otevřený veřejný prostor pro každodenní i příležitostné komunitní využití. Na opačné straně ulice zde studie umožňuje vystavět budovu občanského vybavení, jejíž funkce bude určena až podle aktuálních potřeb městské části – jedná se o rezervu, která Klánovicím poskytne prostor pro kvalitní a bezproblémový rozvoj.

A.4



Územní studie stanovuje míru využití území podrobněji než Metropolitní plán, jehož regulace v transformačních a rozvojových plochách umožňují širší rozpětí intenzity zástavby. V podmínkách Klánovic by to mohlo vést k vyšší míře zastavění, než je žádoucí pro zachování charakteru zahradního města. Studie proto doplňuje MPP o přesnější a jednoznačnější pravidla, která určují nejen maximální zastavění, ale i strukturu a prostorové uspořádání bloků. Cílem je zajistit koncepční a rovnoměrný rozvoj území a zabránit nahodilému využívání kapacit podle individuálního potenciálu jednotlivých pozemků.

Regulační čáry vycházejí z definice uvedené v **Pražských stavebních předpisech (PSP)**. Většina Klánovic je regulována volnou stavební čarou, která umožňuje relativní svobodu v umísťování jednotlivých domů na pozemek a zároveň definuje minimální odstup od veřejných ploch. Odstup je základně stanoven na 5m od uliční čáry.

Systém navržených regulací vychází z požadavku na zachování přiměřené intenzity využití území v souladu s jeho charakterem. Stavební bloky jsou regulovány převážně prostřednictvím koeficientu zastavěných ploch (KZP), který je plošně stanoven na hodnotu 0,2; pouze vybrané specifické bloky jsou řešeny individuálně.

Územní studie reaguje na aktuální stav platného územního plánu, kdy část ploch vedených v kódu A fakticky přechází na parametry kódu B, a to nahodile na úrovni jednotlivých parcel. Současně se snaží míru hustoty zástavby přiblížit parametřům připravovaného Metropolitního plánu.

Vedle KZP a maximální podlažnosti zavádí studie také minimální výměru nově vznikajících parcel s cílem zabránit dalšímu nežádoucímu drobení území. Stávající parcely lze i nadále zastavovat při dodržení platných stavebních předpisů.

Specifické bloky nebo jejich části jsou kapacitně omezeny individuálně, vždy s ohledem na jejich předpokládané funkční využití a stávající stav. Za účelem omezení nežádoucího dělení pozemků je dále stanoven regulativ, který v určených blocích nepřipouští vznik nových parcel bez přímého napojení na veřejnou komunikaci.

## LEGENDA:

	KN
	řešené území
	katastrální hranice HMP
	navržená parcelace a bloky - výhled/zastav. plochy v SČK
	les
	vymezení zón

## REGULATIVY:

	uliční čára
	stavební čára volná
	stavební čára otevřená
	stavební čára uzavřená
	rozhraní mezi podlažnostmi v bloku
	rozhraní mezi mírou výtěžnosti v bloku
	doporučený obchodní parter
	předepsaný obchodní parter

	maximální podlažnost 2NP + podkroví
	maximální podlažnost 3NP + podkroví

### regulace běžného stavebního bloku:

	označení běžného stavebního bloku
	minimální nově vzniklá stavební parcela v bloku (± 5%)
KZP pro běžný stavební blok je plošně stanoven na 0,2!	

### regulace specifického stavebního bloku nebo jeho části:

	označení bloku
	koeficient zastavěných ploch jiný než 0,2

	nové stavební parcely v tomto bloku musí navazovat min. 1/2 své kratší strany na veřejnou komunikaci. Zároveň svým vznikem nesmí v tomto smyslu omezit stávající stavební parcelu.
--	--

	plochy uličního profilu navrhované v ÚS
	plochy uličního profilu mezi zastavitel. bloky v SČK
	nová motorová propojení
	nová pěší propojení
	vjezdy na pozemky viladomů

	navrhované/stávající/výhledové parkové plochy
	prostupy přes parkové plochy
	významná stromořadí
	vodní prvek
	ochranné pásmo lesa 30m

## VEŘEJNÁ VYBAVENOST:

	plochy veřejné vybavenosti
	blok s umístěním sportovního zařízení
	blok s umístěním zdravotnického a sociálního zařízení
	blok s umístěním školního zařízení
	blok s umístěním kulturního zařízení
	blok s umístěním zařízení správy
	blok s umístěním obchodního zařízení (/administrativního)
	blok s umístěním zařízení civilní a požární ochrany
	blok s možností umístění veřejné vybavenosti dle potřeby

**Bytové domy**  
V území není přípustná výstavba bytových domů. Větší stavby lze umísťovat pouze v plochách veřejné vybavenosti a na parcelách podél nové ulice V Aleji, kde jsou podmíněně možné viladomy s maximální délkou uliční fasády 16 m. Výjimkou jsou také pozemky městské části, na nichž může dle jejího uvážení a potřeb vzniknout sociální bydlení - v takovém případě je přípustné navýšit KZP z 0,2 na 0,3 a podlažnost z 2 na 3. Podmínka maximální délky uliční fasády 16m platí i pro tyto domy.

**Oplocení**  
Oplocení v zóně A: plná část (100%) min.300 - max.800 mm nad terén, celková výška max. 1 800 mm, průhlednost min. 30 %.  
Oplocení v zóně B: plná část (100%) max.800 mm nad terén, celková výška max. 1 500 mm, průhlednost povinná (min. nestanovená).  
Oplocení v zóně C: plná část (100%) min.500 - max.800 mm nad terén, celková výška max. 1 800 mm, průhlednost min. 30%.  
Živý plot za oplocením je bez výškového omezení.

**Výstavba na stávajících parcelách**  
Požadavek na minimální výměru parcely se neuplatní při výstavbě na stávajících parcelách, pokud nedochází k jejich dělení či slučování. U pozemků nad 2 500 m<sup>2</sup> musí navržený objekt měřítkem a hmotou respektovat charakter okolní zástavby a strukturu zahradního města.

**Uliční fasády**  
Maximální délka uliční fasády rodinného domu je 15m.

**Stavební čáry**  
Základní odstup stavby od uliční čáry je 5m. Zmenšení na 3-5m je přípustné pouze tehdy, pokud alespoň jeden z bezprostředních sousedních domů stojí blíže než 5m, nebo pokud většina staveb v dané uliční frontě tuto hranici nedodržuje. V takovém případě lze stavební čáru posunout maximálně na úroveň nejbližšího domu s menším odstupem. Ve všech ostatních případech je odstup 5m závazný.

**MPP**  
Článek 103 textové části MPP se v řešeném území uplatní pouze odstavcem (2) a to jen pokud to není v rozporu s charakterem území.

Plochy veřejné vybavenosti jsou vymezeny tam, kde je, nebo má být převládající funkcí něco jiného než bydlení. Územní studie zde stanovuje individuální prostorové limity a zároveň je doplňuje systémem funkčních „terčíků“, které určují, jaký typ veřejné vybavenosti je v daném místě žádoucí. Značky vycházejí ze stávajícího využití území i z identifikovaných potřeb, kde veřejné funkce chybí a je nutné pro ně vyhradit odpovídající prostor. Tento systém zajišťuje koncepční rozmístění vybavenosti a jasně vymezuje, jak mají být jednotlivé plochy využity.

Regulace vychází z cíle zachovat charakter Klánovic jako zahradního města s nízkou hustotou zástavby a převahou rodinných domů. Bytové domy by výrazně narušily měřítko území, zvýšily dopravní a technické zatížení a nebyly by v souladu s okolní strukturou. Proto jsou větší stavby přípustné jen na pozemcích veřejné vybavenosti a v přesně vymezeném úseku nové ulice V Aleji, kde lze v omezeném rozsahu připustit viladomy. Výjimka pro sociální bydlení na pozemcích městské části reaguje na veřejný zájem a umožňuje řešit specifické sociální potřeby, aniž by byla narušena celková urbanistická koncepce.

Na stávajících parcelách není cílem omezovat přiměřenou výstavbu. Požadavek na minimální výměru se vztahuje výhradně na nové parcely, tedy i na ty, které vzniknou dělením, scelováním nebo jinou změnou parcelace. Smyslem je zabránit dalšímu drobení území a postupnému zahušťování zástavby.

V případě scelování nebo u nadměrně velkých pozemků je naopak cílem předejít vzniku nepřiměřeně rozsáhlých staveb. Proto je zaveden měkčí regulační princip, který odkazuje na respektování charakteru Klánovic a typu okolní zástavby, zejména z hlediska měřítka, hmotového řešení a prostorové struktury zahradního města.

Tento regulativ zamezuje vzniku neúměrně rozsáhlých jednopodlažních staveb vytvářejících uliční frontu, která by svým měřítkem a objemem neodpovídala charakteru klánovické zástavby.



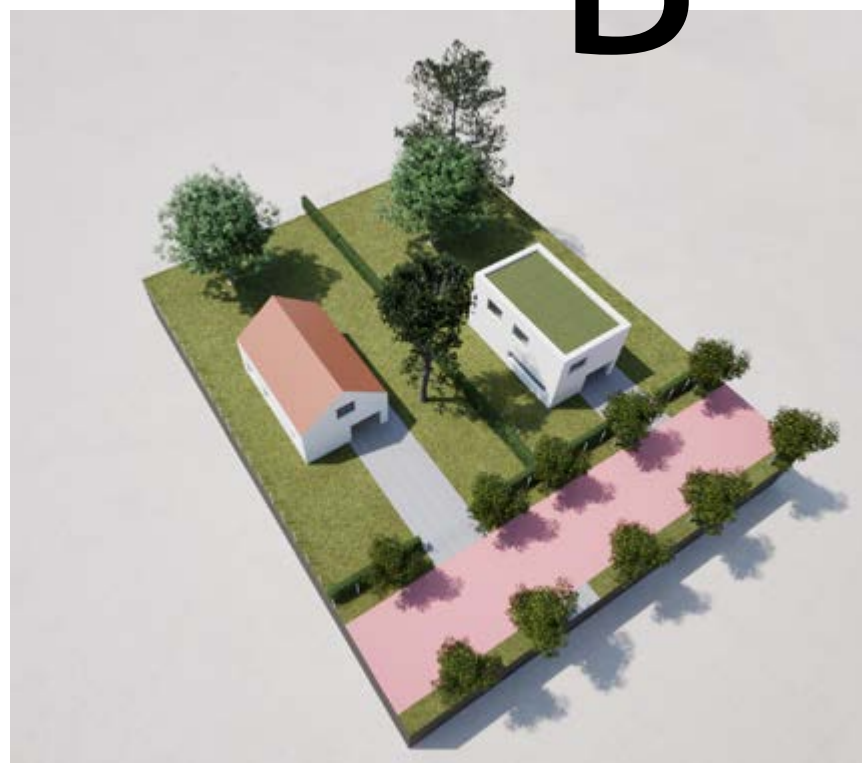
A



Návrh stanovuje, že v zóně A má být dlouhodobě zachován charakter zahradního města založený na soliterní vilové zástavbě v rozsáhlých zahradách. Vzrostlá zeleň, prostorová velkorysost pozemků a nízká hustota zástavby jsou hlavními hodnotami, které musí nová výstavba respektovat. Typickým rysem je časté ustupování domů do hloubi pozemku a nevytváření souvislé uliční fronty, zejména ve vedlejších ulicích. Tento princip neplatí v ulici Slavětínská, kde je naopak vhodné domy spíše přimknout blíže k uliční čáře a lépe tak definovat a umocnit význam této páteřní komunikace - převážně potom v severní sekci mezi centrem a Šestajovicemi. Umístění staveb má vždy vycházet z logické reakce na konkrétní urbanistický kontext.

Oplocení má být řešeno nízkou podezdívkou s průhlednou horní částí, aby byl zachován optický kontakt zahrad s veřejným prostorem. Za vhodnou typologii považuje studie vilový dům na pozemku 1500–2500 m<sup>2</sup> s nízkou mírou zastavění a dostatečnými odstupy, které umožňují převahu vegetace v celkovém obrazu území. Konkrétní požadavky na architektonická řešení jednotlivých domů není předepsáno. V zóně A se nepřipouští dělení pozemků ani další zahušťování, které by narušilo ráz Klánovic jakožto zahradního města (Povoleno je to pouze v případech, že nebudou porušeny regulativy předepsané touto územní studií).

B + C



Návrh stanovuje, že zóna B – tvořící převážnou část Klánovic i všech navrhovaných rozvojových ploch – má být rozvíjena jako síťová struktura samostatně stojících rodinných domů v zahradách. Architektonická forma je variabilní, regulace se proto zaměřuje především na měřítko, prostorové uspořádání a odstupy.

Domy mají být umístovány jako solitéry s odstupem od uliční čáry min. 5 m, což umožňuje přiblížit zahradní zeleň k veřejnému prostoru a zachovat charakter typické klánovické obytné ulice. V porovnání se zónou A nejsou požadavky na oplocení tak přísné – přípustné je pletivo se sloupky, oplocení s podezdívkou či živé ploty, které vizuálně nadměrně nenarušují kontakt zahrad s veřejným prostorem.

Typická velikost pozemků v této zóně se pohybuje v rozmezí 700–1200 m<sup>2</sup>. Navržené koeficienty zastavění určují měřítko staveb; za odpovídající je považována velikost rodinného domu se zastavěnou plochou přibližně 100–150 m<sup>2</sup>, doplněná zahradou, která zůstává významným prvkem celkového obrazu území.

Zónu B tak charakterizuje volnější, ale pravidelná struktura jednotlivých domů, dostatečné odstupy mezi stavbami a ucelené zahrady, které společně vytvářejí standardní obytný ráz Klánovic a poskytují jasný rámec pro rozvoj nových ploch.



Zástavba podél nové ul. V Aleji, v úseku po Novou Všestarskou, představuje specifickou část území, která reaguje na význam nové ulice jako důležité místní spojnice a zároveň navazuje na již existující zástavbu viladomů na území obce Šestajovice, kde obdobný způsob výstavby již vznikl a další projekty jsou připravovány. Návrh studie tuto situaci respektuje a doplňuje ji kultivovaným a měřítkově přiměřeným způsobem. V této poloze se uvažuje umístění menších viladomů s maximální podlažností 3 NP, jejichž měřítko odpovídá charakteru vznikající zástavby na obou stranách hranice obcí. Stavby mají být koncipovány jako bodové objekty s maximální šířkou uliční fasády do 16 m, což napomáhá udržet přehledné a klidné měřítko. Odstup od uliční čáry je stanoven na 3 m, aby v této části vznikl kompaktnější a jasněji definovaný veřejný prostor, odpovídající charakteru a významu ulice. V parteru je přípustné umístění drobné komerční vybavenosti, navazující přímo na chodník, pokud svým rozsahem nenaruší obytný charakter okolí.

Pozemky o velikosti 1200–1800 m<sup>2</sup> umožňují vytvoření společných zahrad s vysokým podílem zeleně, které jsou výrazným kvalitativním prvkem tohoto typu zástavby. Parkování rezidentů by mělo být řešeno na pozemcích mezi jednotlivými domy, ideálně se sdílenými vjezdy, aby se minimalizovala fragmentace uličního prostoru. Oplocení směrem do ulice V Aleji má být kultivované a reprezentativní, s mírou transparentnosti a materiálovým řešením odpovídajícím kvalitě veřejného prostoru a navazujícím na charakter oplocení v klánovických vilových částech.



# A

## VEŘEJNÝ PROSTOR

Detaily uličních profilů ideově definují vybrané povrchové materiály, typické rozměry a podrobnější dělení veřejného prostoru. V rámci zóny A byla detailněji zpracována ul. Slavětínská.

Viz. Uliční profily.

## PARTER

Regulační výkres v zónách A podél ul. Slavětínská umožňuje vytvořit aktivní parter.

Viz. hlavní regulační výkres.

## CHARAKTER ZÁSTAVBY I

V zónách A, které mají stále patrný původní charakter, definujeme minimální velikost nové parcely často o něco větší, než je tomu v ostatních zónách. I přesto se jedná o omezení, které v maximální možné míře reguluje výstavbu na stávajících pozemcích a zabrání nežádoucímu do-datečnému dělení.

Viz. hlavní regulační výkres.

## CHARAKTER ZÁSTAVBY II

Studie obecně definuje odstupy od veřejného prostoru (určen uliční čarou) pomocí jednotlivých stavebních čar. Ve většině lokalit je použita stavební čára volná, definující hranici, kterou dům nesmí překročit, ale může od ní libovolně ustoupit. Pro Klánovice je typické, že domy často stojí dále od ulice a do popředí se dostává spíše zahrada, což vytváří specifický přírodní charakter, který je pro Klánovice typický. Nicméně u významnějších komunikací je přítomnost staveb blíže k veřejnému prostoru žádoucí.

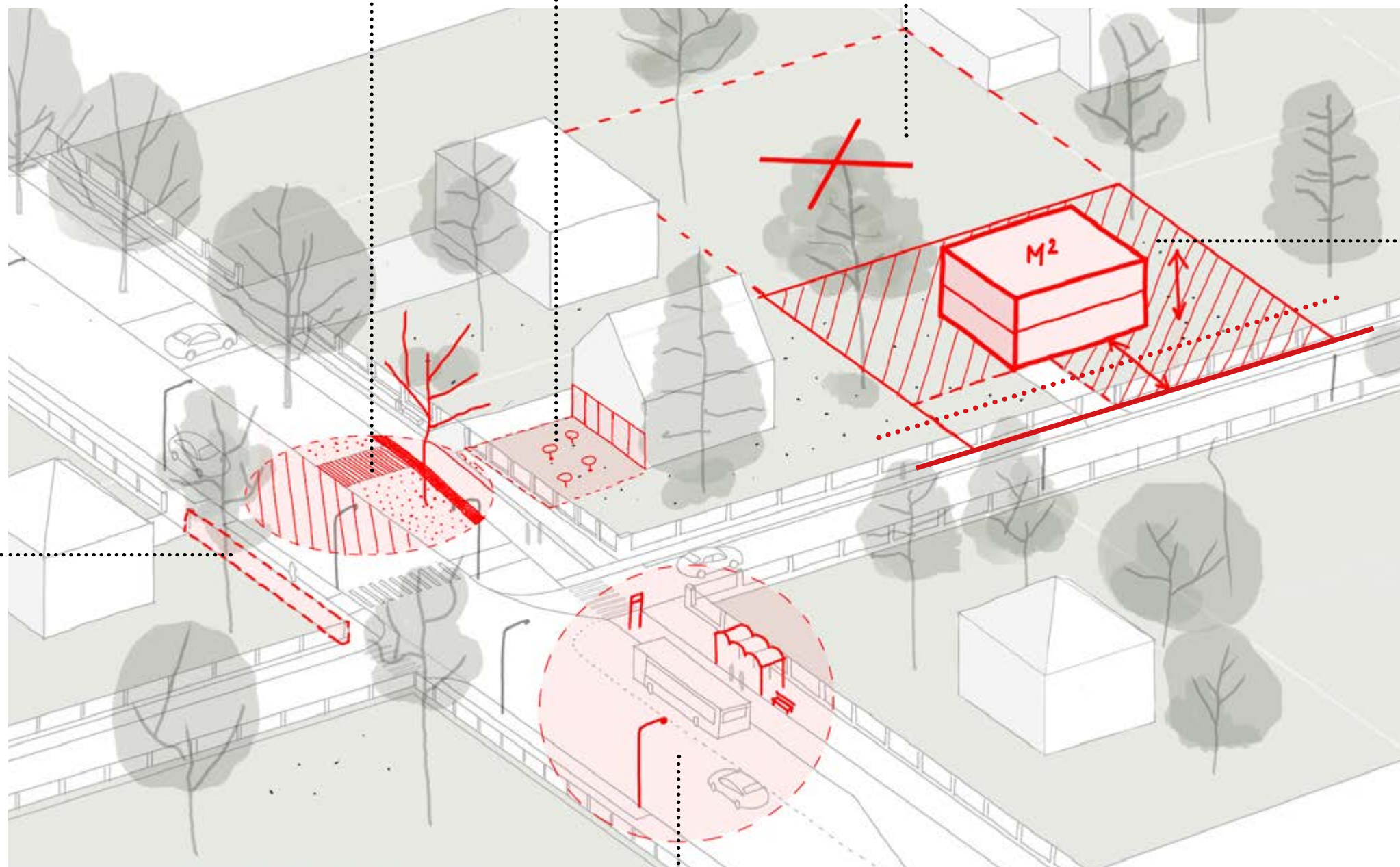
Viz. hlavní regulační výkres

## OPLOCENÍ

Regulace vychází z typického klánovického oplocení – nízkého podezděného plotu s průhlednou částí a doprovodnou zelení. Cílem je zachovat otevřený, zelený a vizuálně prostupný charakter zahradního města a zabránit vzniku plných bariérových stěn v uliční frontě.

Omezení výšky plné části a stanovení minimální průhlednosti udržuje měřítko a transparentnost ulice, zatímco možnost živého plotu podporuje tradiční, měkký a vegetační charakter oplocení.

Viz. hlavní regulační výkres.



## MOBILIÁŘ

V souladu s usnesením o jednotném rázu Klánovic bude při výměně, nebo doplnění použit standardní pražský mobiliář – lavičky, koše, stojany na kola a orientační prvky v černém matném kovu nebo dřevěném provedení v neutrálních tónech, v souladu s Manuálem tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy.

Viz. ilustrační obrázky.



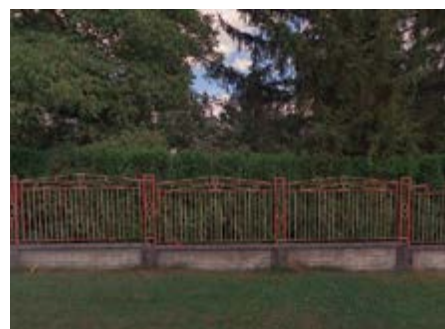
# A.5



# B

## OPLOCENÍ

Oplocení má mít převážně průhledný a lehký charakter, aby uliční prostor zůstal vizuálně otevřený a nepůsobil bariérově. Plná část je uvažována jen jako nízký sokl, nad nímž převažuje transparentní konstrukce. Možnost doplnění živým plotem podporuje zelený a přirozený charakter zástavby. Viz. hlavní regulační výkres.

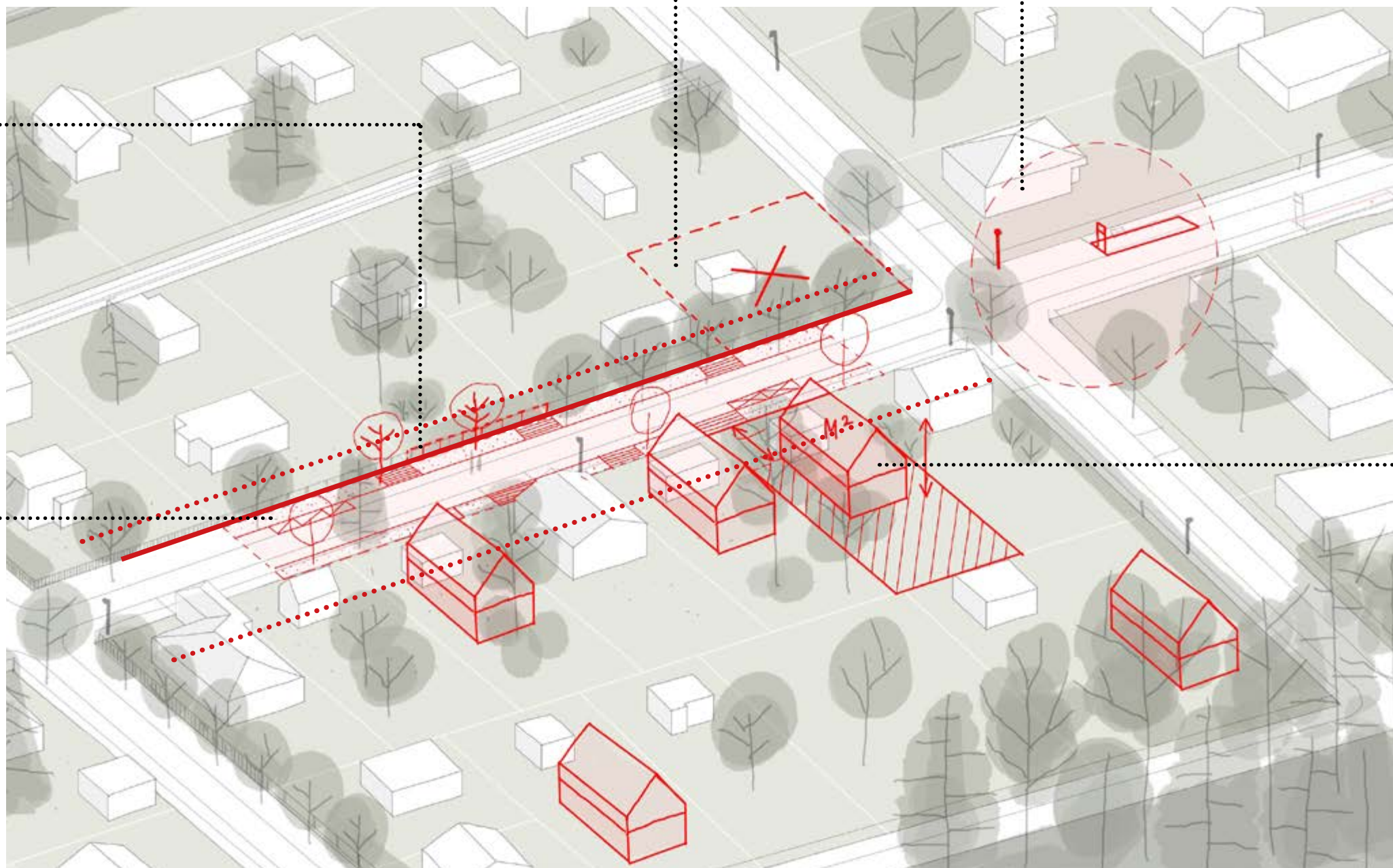


## VEŘEJNÝ PROSTOR

Pro zóny B jsou důležité převážně profily typické obytné ulice a zóny 30, které budou postupně nahrazovat stávající komunikace jenž neodpovídají svým profilem proměňujícímu se prostředí a zatížení. Ulice budou revitalizovány postupně. Změny budou navazovat na již provedené úpravy, které v Klánovicích proběhly a to převážně použitými materiály a barevností. Členění uličního prostoru je pro jednotlivé typy komunikací obecně definováno v rámci kapitoly s uličními profilem (A.8). Za neopominutelný podklad pro práci s veřejným prostorem jsou považovány dokumenty Metodika tvorby generelu veřejných prostranství (IPR Praha) a Standardy aktivní mobility v Praze.

## CHARAKTER ZÁSTAVBY I

V zóně B.1 a B.2 je regulace méně přísná a umožňuje výstavbu i na menších nově vzniklých parcelách. Na stávajících, které nesplňují limit minimální velikosti nové parcely je stavba možná s podmínkou dodržení obecně platných stavebních předpisů. Viz. hlavní regulační výkres.



## MOBILIÁŘ

I v rámci zón s označením B bude použit jednotný mobiliář jako v zónách A. Jako podklad pro výběr jednotlivých prvků mobiliáře bude sloužit dokument schválený MČ s názvem Jednotný ráz Klánovic z roku 2024, který vychází z jednotného pražského mobiliáře.



Autobusové zastávky v zóně B umístěné v rámci zeleného pásu budou vybudovány z TTE roštů, které budou olemovány ocelovými L profily. To platí pro nově budované i do budoucna opravované.

## CHARAKTER ZÁSTAVBY II

Regulace v zónách B.1 a B.2 je mírnější než v zóně A, ale zachovává základní princip ochrany měřítka a struktury území. Minimální výměra nové parcely 800 m<sup>2</sup> brání dalšímu zahušťování.

Koeficient zastavěnosti 0,2 a maximálně dvě nadzemní podlaží udržují přiměřené měřítko rodinných domů a zachovávají charakter volně stojící zástavby v zeleni při jasně stanovených a rovných podmínkách pro všechny vlastníky. Viz. hlavní regulační výkres



# C

## CHARAKTER ZÁSTAVBY I

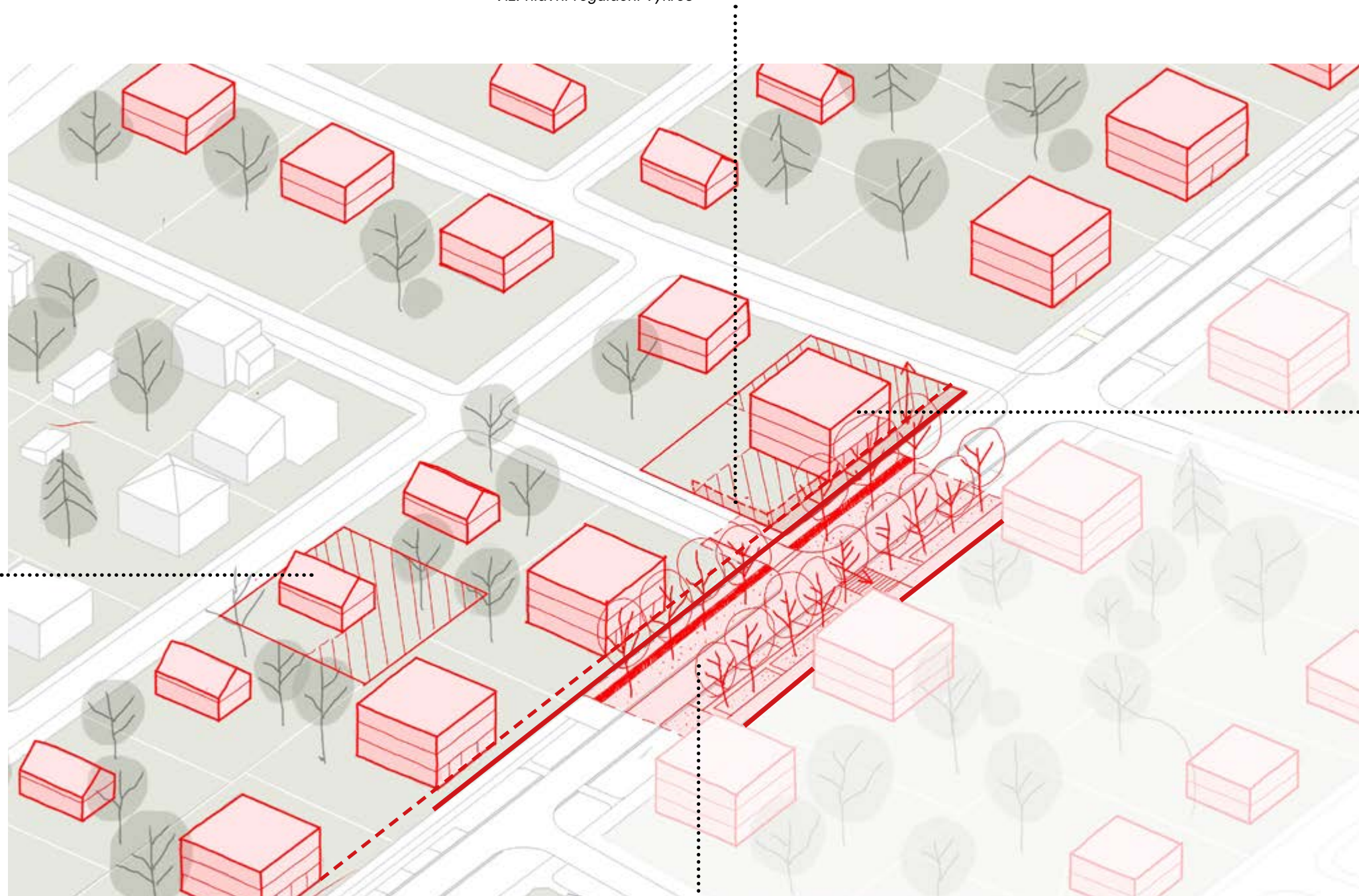
Většina nových parcel v rozvojových plochách zón C bude zastavěna rodinnými domy s hustotou zástavby někde mezi zónami A a B. Minimální velikost parcely je také 800m<sup>2</sup>. Charakterem bude navazovat převážně na zónu B.

Viz. hlavní regulační výkres

## OPLOCENÍ

Charakter oplocení v zóně C vychází z obdobných principů jako v zóně B. Předpokládá se kultivované oplocení s jasně vymezeným soklem a převážně průhlednou horní částí, aby uliční prostor zůstal vizuálně otevřený a nepůsobil bariérově.

Viz. hlavní regulační výkres



## CHARAKTER ZÁSTAVBY II

Podél ulice V Aleji je navržena vyšší míra využití území. Návrh tak reaguje jednak na budoucí význam ulice a také na stávající územně plánovací dokumentace, které zde předjímají intenzivnější rozvoj, jak na straně Šestajovic, tak na straně Klánovic. Regulace je nicméně nastavena tak, aby zde nevznikaly velké bytové domy, ale spíše viladomy o několika bytech a možnost napojit domy na veřejný prostor skrze komerční parter.

Maximální velikost jedné uliční fasády domu je 16m. Vztahuje se to na všechny parcely podél Klánovické spojky s výjimkou ploch určených pro veřejnou a občanskou vybavenost.

Viz. hlavní regulační výkres

## VEŘEJNÝ PROSTOR

Pro zóny C jsou důležité převážně profily typické obytné ulice a zóny 30, které postupně budou vytvářet novou uliční síť v rozvojových územích. Hlavní páteřní osou ploch C bude ulice V Aleji, která svým charakterem bude podobná ul. Slavětínská. Její podrobná podoba je řešena v rámci ul. profilů.

Viz. Uliční profily.



# A.5





## UL. SLAVĚTÍNSKÁ x UL. V ALEJI

Na ilustraci je nově navržená oválná okružní křižovatka spojující ulici V Aleji s ulicí Slavětínskou a Holekovou. Tento uzel je koncipován jako bezpečné, plynulé a přehledné řešení pro automobily, cyklisty i pěší, přičemž preferovaný kruhový tvar snižuje rychlost vjezdu, minimalizuje riziko kolizí a zároveň udržuje kontinuitu dopravy bez nutnosti semaforů. Ve středu kruhu je symbolický prvek – vlajka či totem – který jasně definuje hranice mezi obcemi a vizuálně posílí jejich identitu. Součástí návrhu je i plánovaná IZS stanice: ačkoli není ideálně umístěná urbanisticky, je již povolena, a proto je integrována do navrhovaného řešení. Její umístění zároveň opodstatňuje vznik plánovaného připojení na dálniční tah. Celý prostor tak plní dvojí roli – funkční dopravní uzel a reprezentativní vstupní bod do Klánovic, který zároveň kultivuje vztah k sousedním Šestajovicím. Díky svému strategickému umístění v rámci obce studie považuje za vhodné umístit zde větší stavby, které doplní nabídku veřejné vybavenosti o funkce komerce, administrativy v kombinaci například s dostupným obecním bydlením nebo zdravotnickým zařízením.



## NOVÉ PŘÍMSKÉ NÁMĚSTÍ

Jedná se o jednu z významných veřejných ploch v rámci stabilizované části Klánovic s potenciálem stát se důležitým středobodem společenského a veřejného života. Náměstí / park je na trase ul. Šlechtitelská, která by se po své revitalizaci stala důležitou spojnici mezi okrajovými částmi Klánovic a centrem. Přímské náměstí by mohlo poskytnout volnou multifunkční parkovou plochu pro pořádání různých velkých veřejných akcí, která teď v Klánovicích chybí, zároveň by část náměstí mohla být využita jako plocha pro volnočasové aktivity mládeže, která by zde mohla trávit svůj volný čas po vyučování. Kromě veřejných parkových prostranství by v tomto místě paleta veřejné vybavenosti doplnila i stavba mateřské školy (případně doplněna o další vhodné funkce, které budou v budoucnu nezbytné) a na opačné straně ulice od náměstí je prostor pro vybudování další veřejné budovy, která v nárhů slouží jako rezerva pro budoucí potřeby městské části z pohledu občanské vybavenosti Klánovic. Přímské náměstí by mělo i vhodně pracovat s modrozelenou infrastrukturou - územní studie zde navrhuje vybudovat retenční opatření v podobě například suchého poldru nebo retenční nádrže v koordinaci s revitalizací zatrubněného Šestajovického potoka, který v těchto místech vede a není v dobrém technickém stavu. Náměstí bude doplněno o dostatečné množství parkovacích stání u obou veřejných budov.



# A.6





## CENTRUM

Přirozeným centrem a těžištěm Klánovic je veřejné prostranství okolo základní školy na křižení ul. Slavětínská a ulic Smržovská/V Soudním. Bohužel limity zástavby a hlavně dopravní situace neumožňují, aby zde vzniklo centrální náměstí se všemi možnostmi, které takové plochy v rámci sídel nabízejí. Nicméně úpravy jako přesunutí stávající zbrojnice do nové stanice IZS a odstranění s tím spojených technických i morálně dožilých staveb umožní drobnou reorganizaci a výstavbu nových veřejných staveb, které místo zkultivují a opět zvýší jeho význam v rámci Klánovic. Územní studie doporučuje podrobit tuto centrální lokalitu samostatné studii/veřejné soutěži, která by prověřila možnosti a limity ideálního urbanistického uspořádání se všemi dílčími detaily. Místo, které si zasluhuje rovněž pozornost je i dvůr před budovou stávající pošty, který má potenciál stát se dalším z řady příjemných veřejných prostranství, bohužel je ale v současné chvíli v soukromých rukou.



## PŘEDNÁDRAŽNÍ PROSTOR

Dalším z řady neuralgických bodů v rámci stabilizovaného území je veřejný prostor okolo vlakového nádraží na jihu Klánovic. Jak vyplývá z analytické části jedná se o místo, kde je velký problém nejen s parkováním a dopravní bezpečností, ale i s celkovou přehledností a architektonickou kulturou, jenž by místo takového významu mělo mít. Územní studie zde přebírá a potvrzuje návrh a principy z územní studie od UNIT architekti, který považuje za vhodné řešení tohoto komplikovaného urbanistického uzlu. Situace se zpřehledňuje, je jasné kam má přístup MHD, kde můžou jezdit a parkovat auta, kudy jezdí cyklisti a pro chodce vytváří jasné trasy a pobytové plochy v podobě parku s hřištěm a se zázemím. Vzniká tak jasné hierarchizovaný a reprezentativní prostor. Dalším důležitým krokem je i vznik dostatečného množství nových parkovacích stání a to i na opačné straně železnice v podobě P+R parkoviště.



A.6





## ROZVOJOVÉ PLOCHY HORNÍ POČERNICE

Jedná se o jednu z rozvojových ploch ležících mimo katastrální území Klánovic. Vzhledem k její bezprostřední návaznosti na stabilizovanou zástavbu Klánovic a skutečnosti, že je v platném územním plánu vymezena jako zastavitelná, považujeme za vhodné stanovit pro toto území již nyní alespoň základní regulační rámec. Cílem je vytvořit předem jasná pravidla, která zajistí respektování hodnot a charakteru Klánovic, jejichž funkční součástí se tato lokalita fakticky stává. Současně je však nutné zohlednit odmítavý postoj části místních obyvatel a výsledky místního referenda, které zavazuje politickou reprezentaci Klánovic k nesouhlasu s dopravním napojením této lokality. Z tohoto důvodu je případná výstavba podmíněna splněním několika zásadních požadavků.

Prvním z nich je realizace dopravního napojení v trase a kvalitě navrhované ulice V Aleji. Druhým je dopravní zklidnění a oddělení lokality od zbytku Klánovic prostřednictvím dopravních opatření (tam kde to lze), přičemž pěší a cyklistické propojení zůstane zachováno. Rozvojová plocha by měla být rovněž doplněna vhodnou veřejnou vybaveností a parky, které budou sloužit nejen Horním Počernicím, ale především samotným Klánovicím. Za optimální řešení studie považuje zejména zřízení domova pro seniory doplněného o drobnou komerční vybavenost, která by zajistila každodenní potřeby nové čtvrti, ale i širšího okolí.



ILUSTRAČNÍ VÝHLED



## ROZVOJOVÉ PLOCHY ŠESTAJOVICE

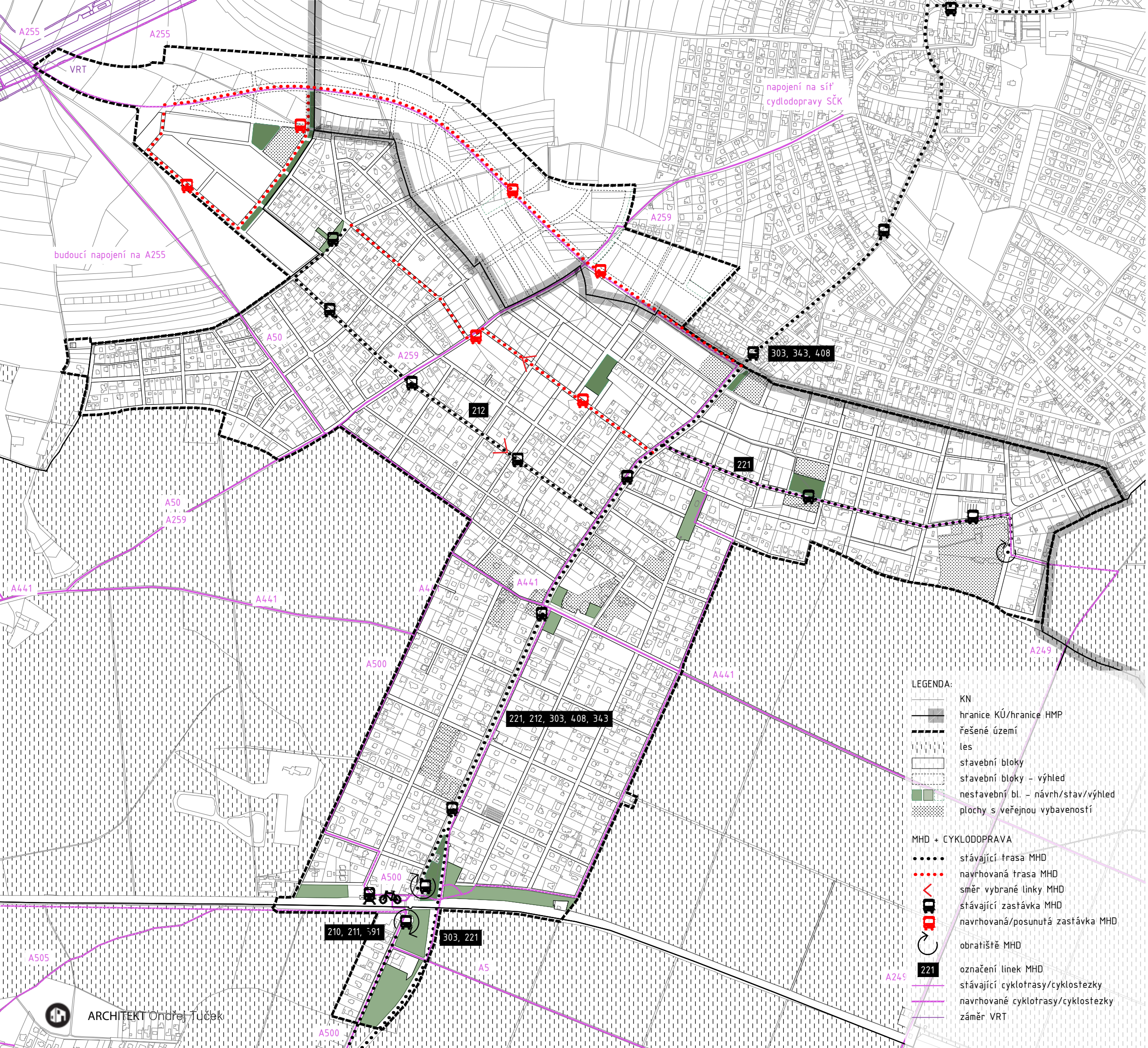
### VIZE

Další významné rozvojové plochy v oblasti se nacházejí na katastru Šestajovic, které ale spadají administrativně již pod Středočeský kraj a jejich regulace je v tomto případě pouze ideová a vychází ze snahy řešit území celistvě i s návaznostmi na okolí. Zásadní problematikou v této části je poloha plánované ulice V Aleji (v současné chvíli projekt zastaven), jejíž trasování je v každém dokumentu územního plánování jiné a vzájemně se jejich polohy nerespektují.

Územní studie se snaží najít kompromisní řešení, které by alespoň částečně vyšlo vstříc všem aktérům v území. Z ulice V Aleji vytváří intravilánovou komunikaci se zástavbou ideálně po obou stranách a s jasnou, urbanisticky jednoznačnou polohou v území. Ilustrativní nadhled možné zástavby na straně Šestajovic vychází z pravidel pro výstavbu definovaných v územním plánu Šestajovic s přihlédnutím k regulativům v hlavnímu regulačním výkrese této studie, který umožňuje udržitelný budoucí rozvoj respektující hodnoty a charakter řešeného území. Nová zástavba je doplněna i strategicky a pravidelně rozmístěnými veřejnými stavbami a parky, které zajistí základní potřeby nových obyvatel v území.

A.6





## CYKLODOPRAVA

Návrh cyklistické dopravy respektuje Generel cyklistické dopravy HMP, dále vychází ze stávající sítě cyklostezek a cyklotras. Hlavní trasy napojující Klánovice na okolí, jsou trasy A259, A50, A441 a A500 případně A5. Návrh nových tras tyto stávající doplňuje a vytvářejí nové možnosti propojení hlavních cílů v obci, jako je škola, nádraží a turisticky atraktivní okolní les. Rovněž umožňují lepší napojení Šestajovic na vlakovou zastávku.

Studie navrhuje vytvořit dvě nové trasy ve směru sever – jih a jednu trasu ve směru východ – západ. Tyto trasy se plynule napojí na okolní stávající cyklostezky. V hlavní ulici Slavětinská je možné vybudovat novou cyklostezku - cyklopruh s obousměrným provozem přímo napojený na stávající chodník, s použitím kontrastních materiálů pro jednotlivé uživatele. V problemtických místech je možné cyklostezku lokálně zúžit. Na východním okraji obce v ulici Mechovka je navržena cyklotrasa po stávající komunikaci. Křížení s komunikací Zájezdská bude řešeno mimoúrovňově podchodem pod stávajícím mostem.

Oblast nové výstavby v severozápadní části obce je možné propojit novou cyklostezkou v podobě obousměrného cyklopruhu souběžného s chodníkem. Tato cyklostezka bude vedena v nově navrhované komunikaci na hranici obcí Šestajovice a Klánovice. Dále východním směrem je navrhována cyklostezka ulicí Šlechtitelská s možností napojení na stávající síť cyklostezek v Klánovickém lese. Nyní je možné ji vyznačit jako cyklotrasu po stávající komunikaci, do budoucna je vhodné ji v rámci rekonstrukce komunikací vybudovat jako samostatnou cyklostezku - toto pravidlo platí pro všechny nové, nebo upravované cyklostezky či cyklotrasy.

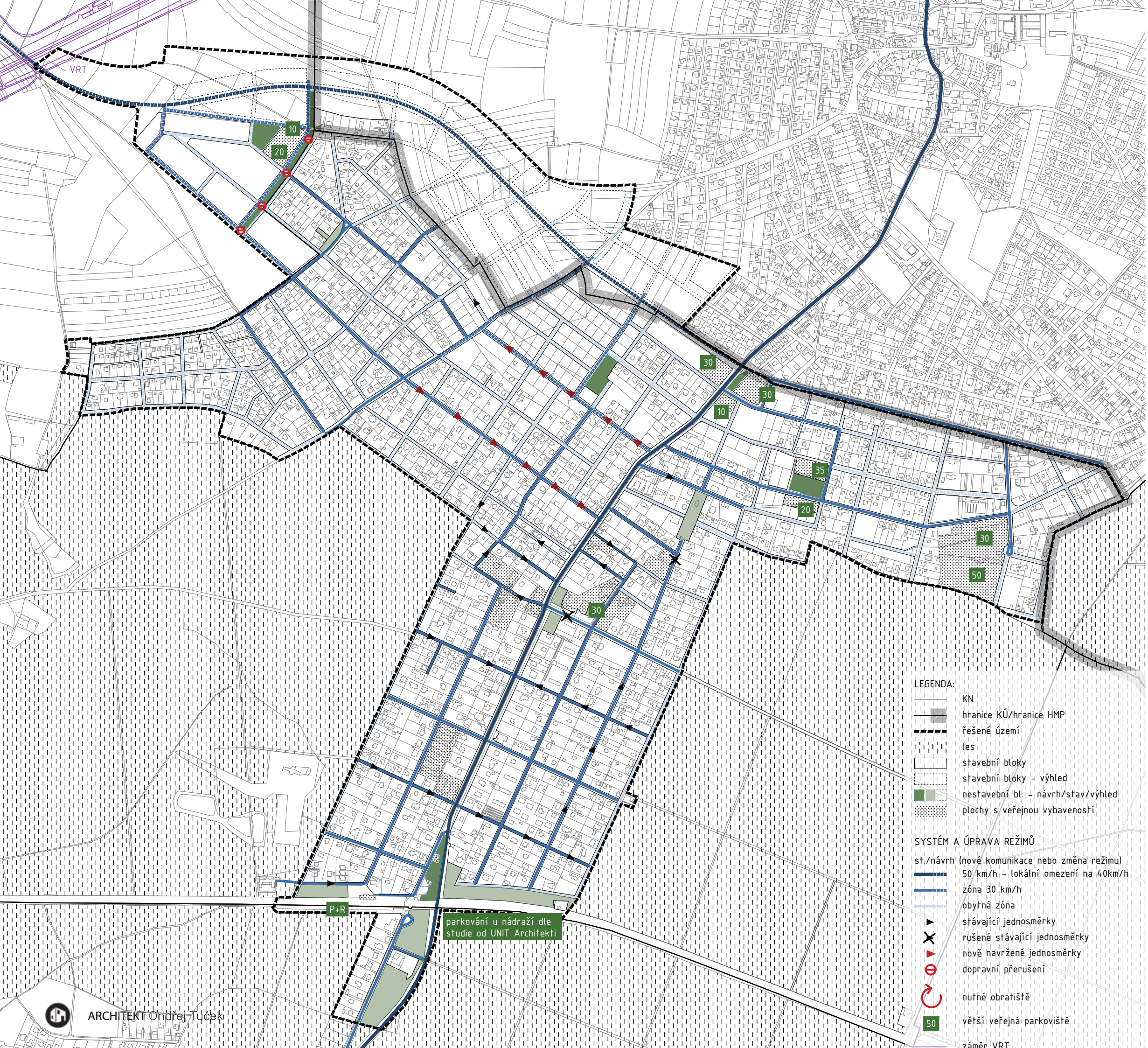
## HROMADNÁ DOPRAVA

Hromadnou dopravu představuje plně funkční železniční napojení směrem do centra Prahy s doplňující autobusovou dopravou. Zde studie navrhuje malou úpravu a doplnění.

U linky autobusů č.212 se nachází problematické místo – napojení ulice K Rukavičkárně na hlavní ulici Slavětinská. Uliční profil je zde zúžen, vzniká kolizní místo. Řešením je vést trasu této linky jednosměrně. Ve směru na Nepasické náměstí ulicí Dobřenickou a Černilovskou, v opačném směru zůstane zachována stávající trasa ulicí K Rukavičkárně. Tato úprava znamená přesunout dvě zastávky. Do doby vybudování nových propojovacích úseků v ul. Dobřenická je možné vést jednosměrný úsek ulicemi Dobřenická a Voňkova. V tomto případě není nutné posouvat žádnou zastávku a řeší se tím problematické místo. Pro obyvatele nové zástavby na severozápadním okraji obce se navrhuje zřídit novou autobusovou linku, která by podobně jako linka č.212 spojovala oblast s nádražím Praha – Klánovice. Bude zapotřebí vybudovat cca 3-4 obousměrné zastávky. Stávající zastávky autobusové hromadné dopravy jsou více či méně dostačující. V rámci budoucí rekonstrukce ulic je třeba jim věnovat pozornost. Problematická oblast u nádraží Praha – Klánovice, kde se setkávají různé typy dopravy (železniční, automobilová, veřejná hromadná, cyklo, pěší), je řešena návrhovou studií.

# A.7





## DOPRAVNÍ REŽIM

V hlavní ulici Slavětinská je nadále navrženo zachovat stávající režim dopravy s maximální dovolenou rychlostí 50 km/h, pouze místně se snížením na 40 km/h, např. u frekventovaných křižovatek. Stejný režim je navrhován u nové propojovací komunikace na severozápadním okraji obce u nové ulice V Aleji.

V zónách s označením A.1 a A.2 jsou vedlejší ulice řešeny ve zklidněném režimu Zóna 30, tedy s omezením rychlosti na max. 30 km/h. Některé vybrané ulice, jako např. Blešnovká, Mechovka, jsou již dnes ještě více zklidněné. Platí zde režim obytné zóny, tzn. společný provoz chodců i vozidel a max. dovolená rychlost 20 km/h. V některých ulicích byl dopravním značením zřízen jednosměrný provoz, toto bude zachováno.

V zónách B a C jsou s režimem Zóna 30 navrhovány pouze některé vybrané ulice, tyto komunikace budou fungovat jako sběrné. Jedná se např. o ulice Šlechtitelská, K Rukavičárně, Dobřenická, Všestarská. Ostatní vedlejší komunikace jsou navrhovány v režimu obytné zóny. Komunikace jsou zde převážně obousměrné. Jednosměrný provoz je nově navrhován v ulicích Dobřenická, Černilovská a K Rukavičárně z důvodu problematického napojení na ulici Slavětinská a vedení nové autobusové linky. Systém sběrných komunikací a vedlejších obytných zón zjednoduší průjezd, bude jasně stanovena přednost v jízdě.

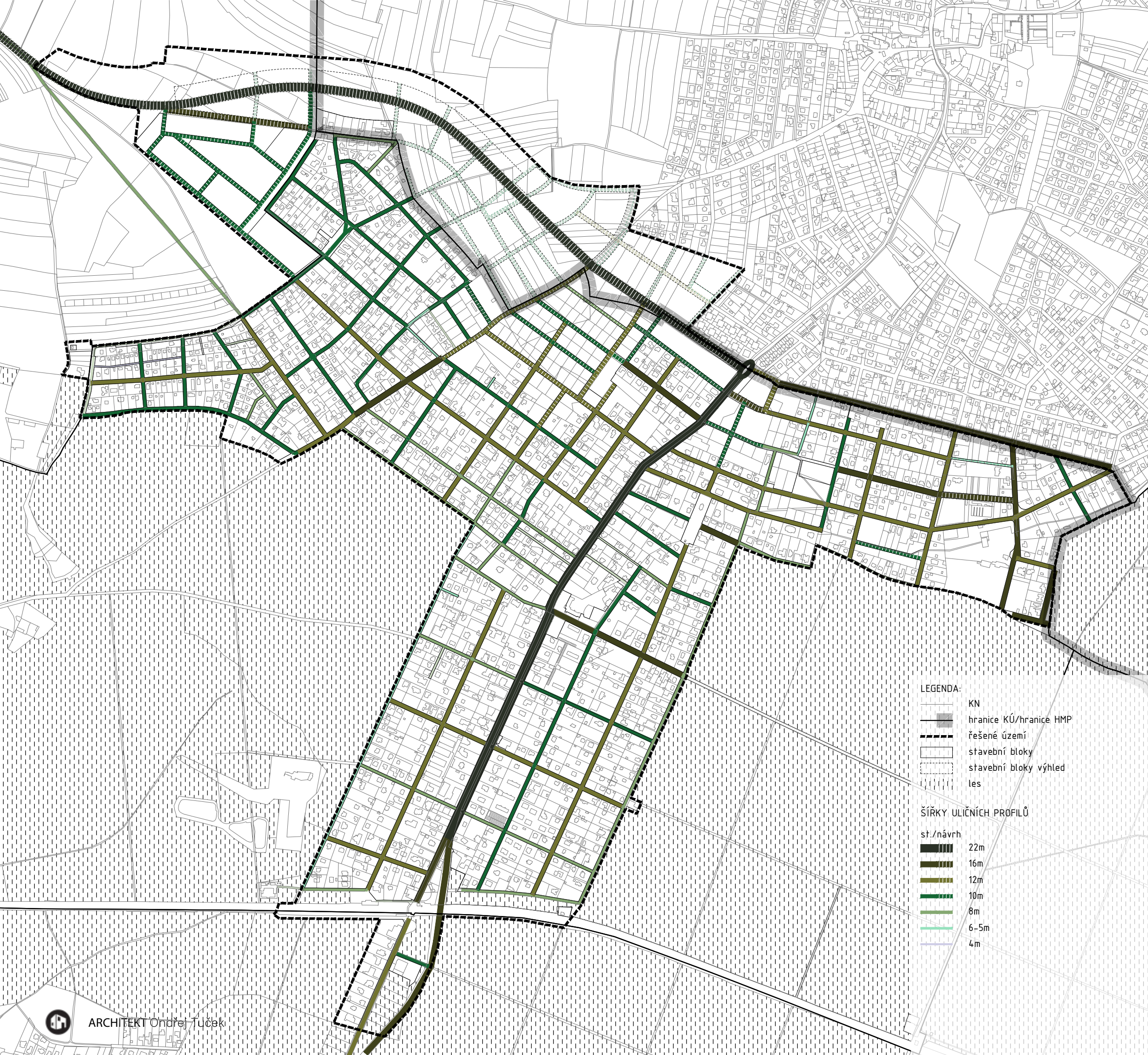
Charakter Zóny 30 bude vyznačen svislým dopravním značením. Obytné zóny vyžadují vyznačení svislým dopravním značením a fyzickým ohraničením přejezdným prahem v úrovni vozovky. Doporučuje se proto měnit dopravní režim ve větších souvislých oblastech, aby provoz byl pro všechny uživatele jasný a dobře srozumitelný.

## DOPRAVA V KLIDU

Většina pozemků v Klánovicích umožňuje parkování na vlastním pozemku, ale je potřeba zajistit i stání pro návštěvy a krátkodobé účely. Klánovický les a dobré vlakové spojení s centrem Prahy zvyšují poptávku po parkování. Vzhledem k husté síti ulic a zástavbě nelze vybudovat velká veřejná parkoviště. Parkování je nyní dostupné pouze u nádraží, školy a omezeně u komerčních a sportovních zařízení. V jižní části obce vznikl prostor pro parkování zjednosměrněním některých ulic. Zvýšenou potřebu stání u bytových domů v Medinské ulici lze řešit zřízením parkovacích míst na úkor zeleně.

Největší problémy jsou v okolí nádraží, kde je situace řešena samostatnou dokumentací navrhuje rekonstrukci a rozšíření parkovacích ploch i další dopravní návaznosti. V centru obce jsou kapacity v zásadě dostatečné, podobně v klidnější severní části, kde parkují hlavně místní. Vyšší nároky vznikají u sportovišť a komerčních objektů, kde je potřeba individuální řešení, nejlépe parkováním na vlastních pozemcích nebo při rekonstrukcích ulic. U nové zástavby v severozápadní části se počítá s parkováním na soukromých pozemcích jak u rodinných, tak viladomů, veřejná parkoviště se navrhuje jen u občanské a komerční vybavenosti - zde je podmínka že na 8 stání by měl být 1 prostor umožňující růst a rozvoj stromů. Do budoucna by každá výstavba či rekonstrukce měla probíhat v logicky vymezených celcích s ohledem na místní dopravní režim a typ zástavby, přičemž v obytných zónách je třeba parkování vymežit pouze na určených místech.





- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ/ hranice HMP
  - řešené území
  - stavební bloky
  - stavební bloky výhled
  - les

ŠÍŘKY ULIČNÍCH PROFILŮ

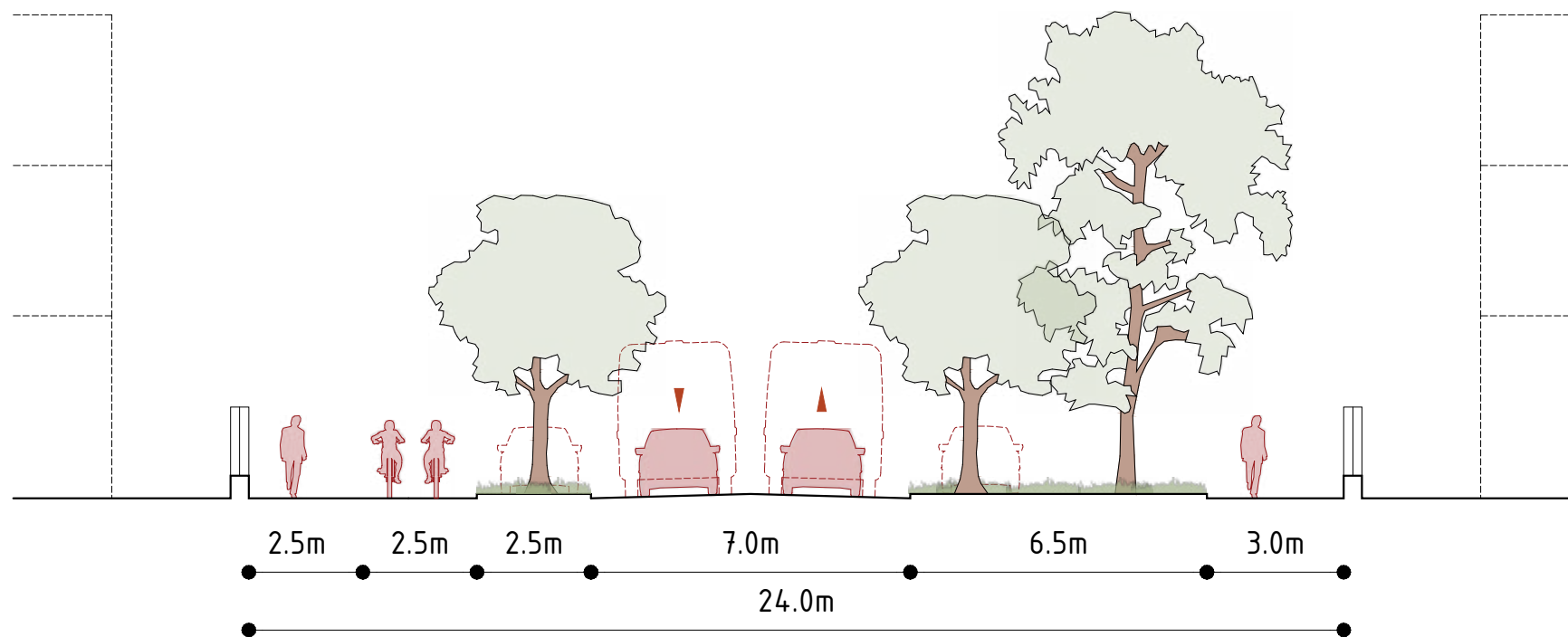
- st./návrh
- 22m
  - 16m
  - 12m
  - 10m
  - 8m
  - 6-5m
  - 4m

## ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROFILU

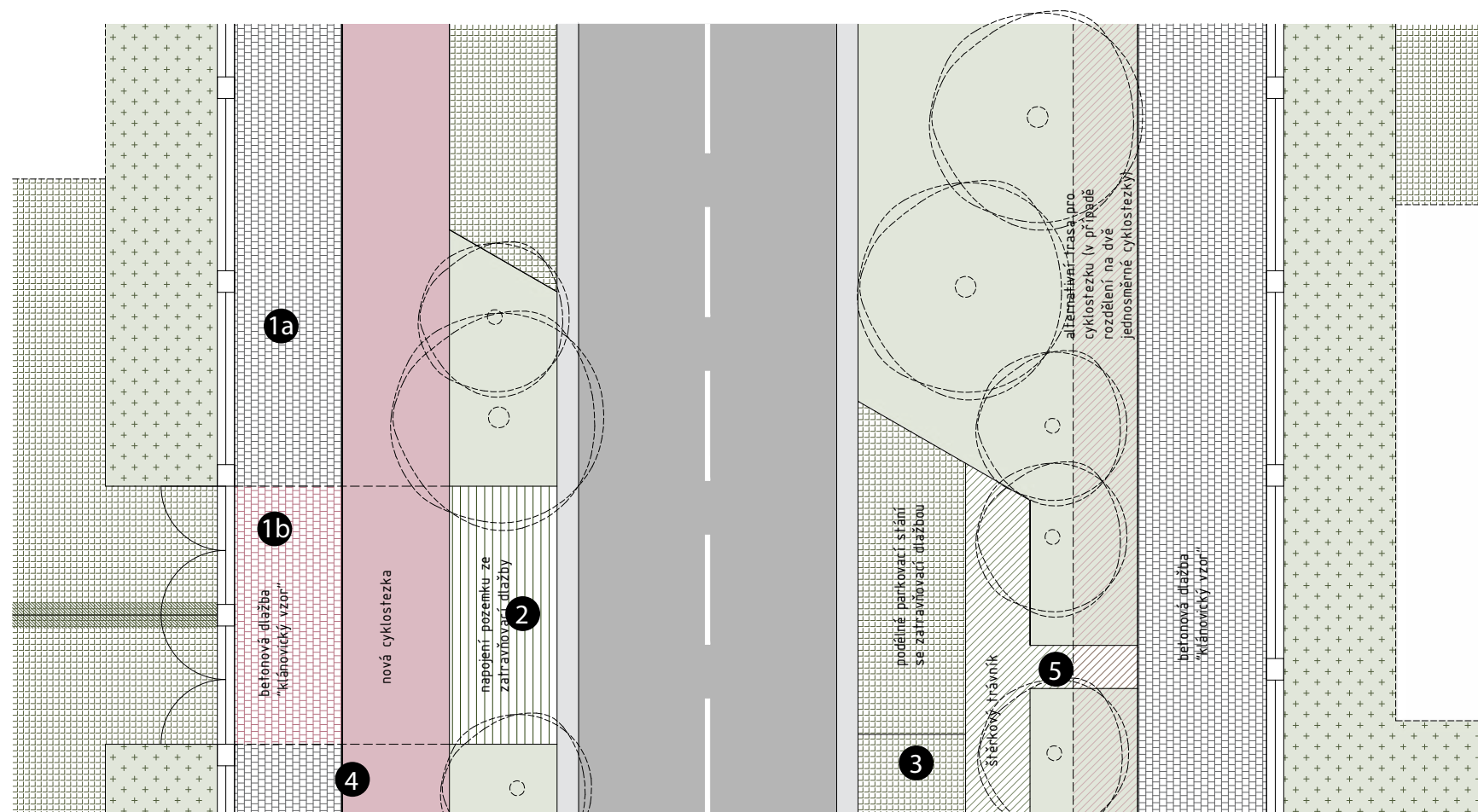
Šířky uličních profilů vycházejí ze stávající situace nebo jsou nově navrhovány. Stávající ulice není možné šířkově měnit, jsou zde již jasně dány vlastnické poměry. Nicméně jsou zde místa, kde by drobné majtkopravní úpravy umožnily vytvořit kvalitnější veřejný prostor a lepší propojení v rámci intravilánu. Jedná se například o rozšíření části profilu ulice Všeťarská, která by mohla být významnou budoucí spojnici, dále lze zmínit propojení mezi stavebními bloky B03, B07 a B12 v zóně B.2 nebo vytvoření nové uliční osy od kostela k nové stanici IZS. Do budoucna je doporučeno u stávajících ulic v rámci rekonstrukce upravit profil ulice (tzn. vybudovat chodník, parkovací pruhy, rozšířit zeleň atd.) dle vzorových uličních profilů definovaných v této územní studii. Nově plánované ulice jsou navrhovány tak, aby jejich profil co nejlépe odpovídal jejich charakteru a dopravnímu režimu. Nejširší profil má ulice V Aleji a ulice Slavětinská s šířkou veřejného prostoru 22 - 25 m, je zde zahrnuta komunikace, chodníky, cyklostezka, parkování i zeleň. Vedlejší sběrné komunikace budou s šířkou 12 m, ulice obytných zón pak 10 m (šířka nesmí klesnout pod 8m).







ilustrační pohled do ulice - komunikace



Typický ul. profil ulice v Aleji

## ULICE V ALEJI (V ÚSEKU SLAVĚTÍNSKÁ - PRODLOUŽENÁ VŠESTARSKÁ)

Jedná se o významnou dopravní stavbu v kontextu několika katastrálních území, jejíž význam je neopominutelný. Z pohledu urbanistických a dopravních vazeb územní studie považuje toto propojení za žádoucí, nicméně nemělo by se jednat o extravilánový přivaděč, ale za běžnou městskou ulici integrovanou v maximální možné míře do nové zástavby. Její rychlost bude omezena na maximálně 50 km/h, bude doplněna vzrostlou zelení a podélným parkováním. Bude to významná městská osa, která umožní nový koordinovaný rozvoj v území mezi Klánovicemi a Šestajovicemi. Profil ulice bude dostatečně široký aby v něm kromě širokých zelených pásů se stromovou alejí a parkováním mohl být umístěn nový cyklopruh a dostatečně široké chodníky po obou stranách. Zároveň bude tento 1. úsek vzorem pro celou ul. V Aleji po jejím finálním dokončení. Vznik této ulice podmiňuje navazující výstavbu.

Materiály budou voleny z palety již použitých povrchů hlavně v jižní části Klánovic, kde většina komunikací již prošla revitalizací a je zde patrný jednotný charakter. Vozovka bude z tichého asfaltu, parkovací stání ze zatravněvací kamenné nebo betonové dlažby. Napojení jednotlivých stání přes zelené pásy bude realizováno ze šterkového travníku (pouze v ulici V Aleji). Plochy pro pěší budou vytvořeny z betonové dlažby ve dvou barevných odstínech. Bordová signalizuje plochu určenou i pro vozidla v obytných zónách. Napojení přes zelené pásy ke vjezdům na soukromé pozemky budou mít stejné materiálové řešení jako v ulici Slavětínská. Cyklostezka bude barevně odlišena například probarveným betonem a opatřena příslušným značením. Studie nepodmiňuje vznik nové ulice V Aleji zpracováním hlukové studie, neboť je navržena jako standardní městská komunikace s dopravním zklidněním – tedy s omezením rychlosti, průběžnou výsadbou zeleně a vysokým počtem křižovatek, které přirozeně redukuje intenzitu i rychlost dopravy. Tyto prvky společně zajišťují, že komunikace nevytváří nadstandardní hlukovou zátěž vyžadující zvláštní posouzení.



1a 1b

2

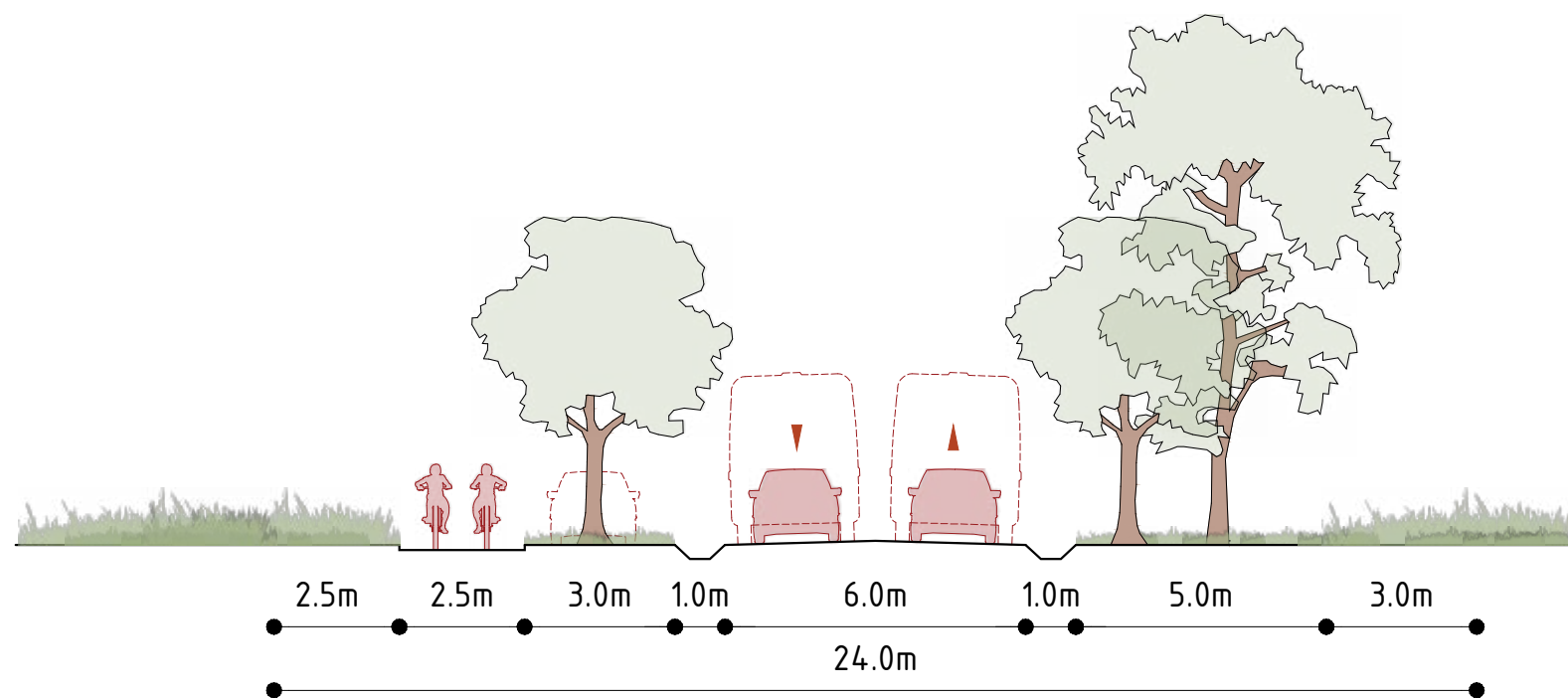
3

4

5

A.8

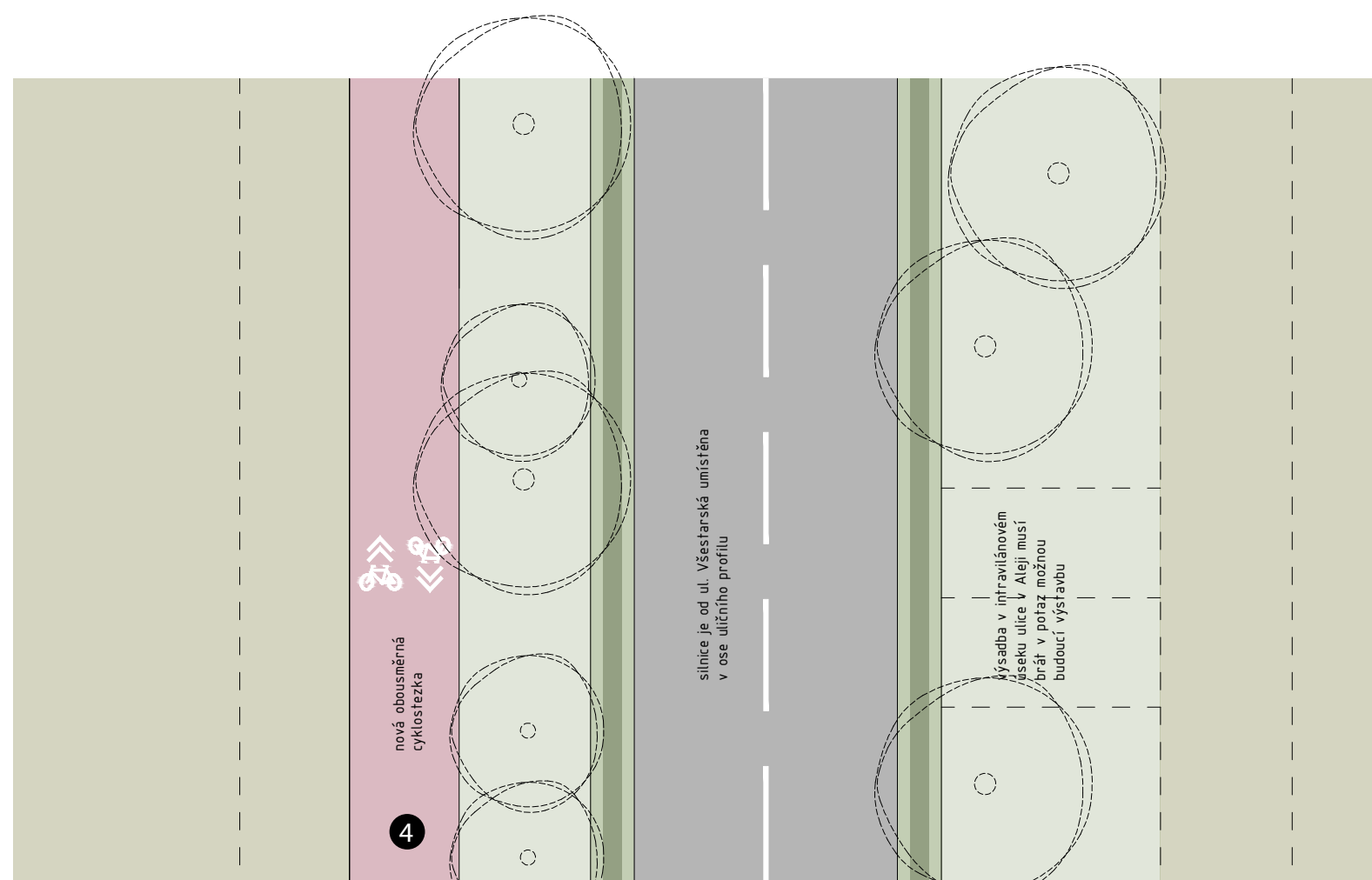




ilustrační pohled do ulice - komunikace

#### ULICE V ALEJI (V ÚSEKU VŠESTARSKÁ - MÚK BERANKA)

V úseku navazujícím na prodlouženou ulici Všestarskou se předpokládá, že komunikace bude realizována dříve, než začne vznikat okolní zástavba v rozvojových plochách. Z tohoto důvodu je navržena tak, aby již od počátku respektovala svou budoucí finální podobu i polohopis a mohla se do ní postupně transformovat bez nutnosti zásadních úprav. V ose budoucí ulice je proto umístěna obousměrná komunikace, lemovaná alejí po obou stranách, která je koncipována tak, aby mezi jednotlivé stromy bylo možné v budoucnu doplnit návštěvnická kolmé parkovací stání a zřídit vjezdy na jednotlivé pozemky. Součástí návrhu je také obousměrná cyklostezka vedená v poloze odpovídající finálnímu profilu ulice (viz. strana 22). V extravilánovém úseku směrem k mimoúrovňové křižovatce Beranka se komunikace ponechá v navržené podobě, tedy s plnohodnotnou alejí a cyklostezkou směřující do Horních Počernic a bude zde rychlost omezena na 70km/h.

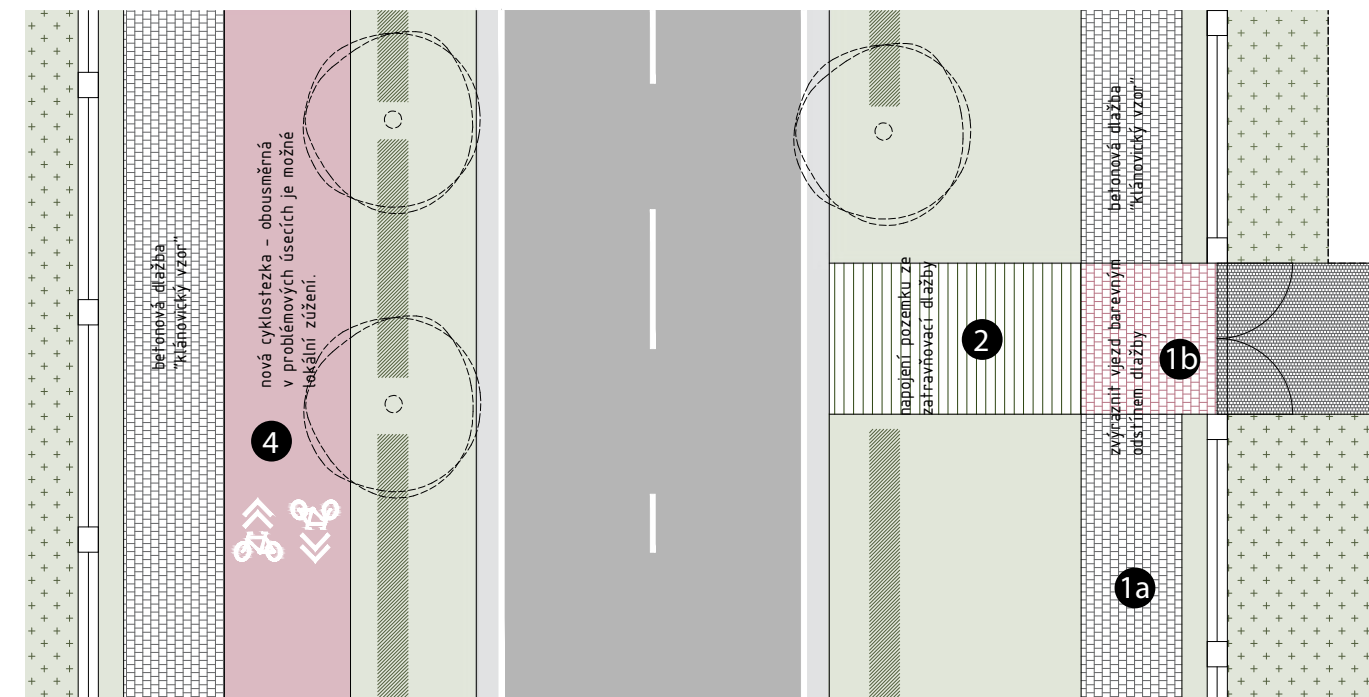
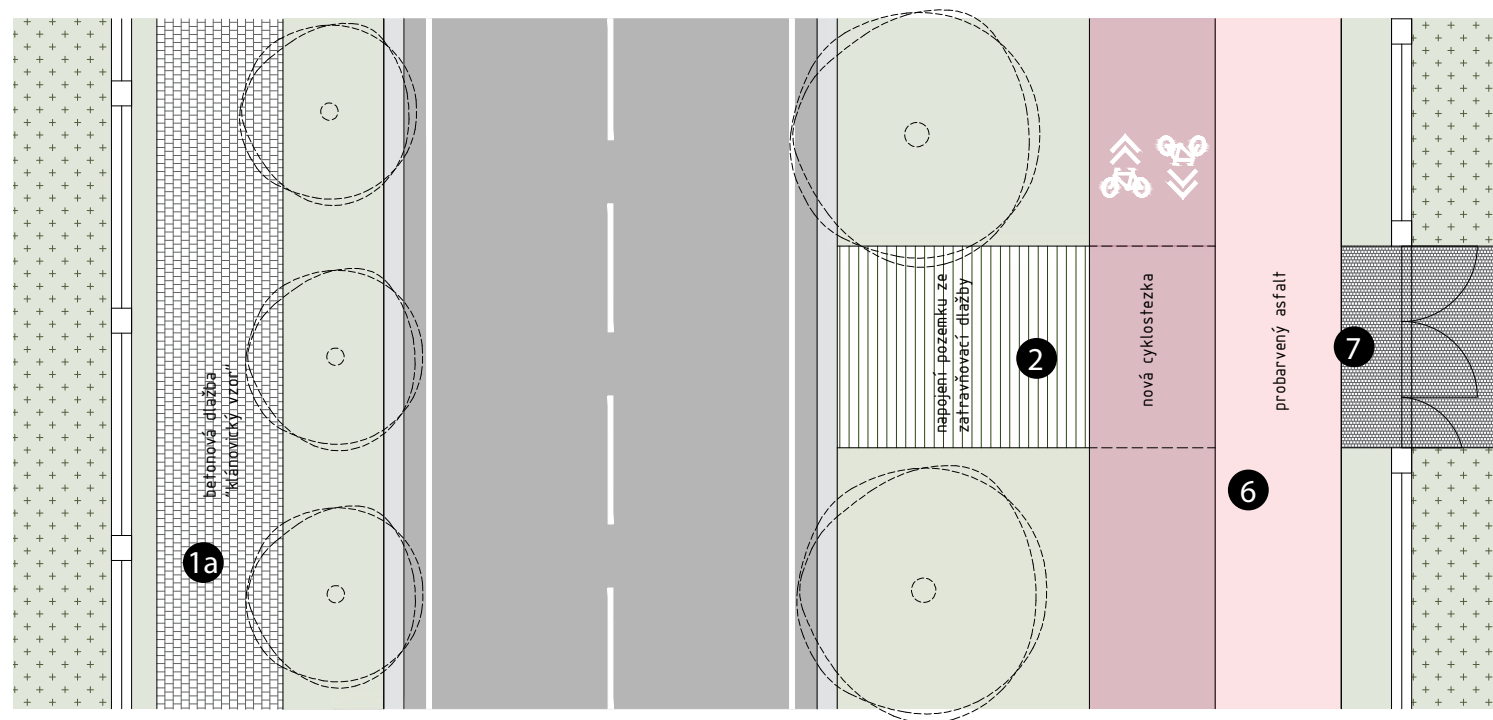
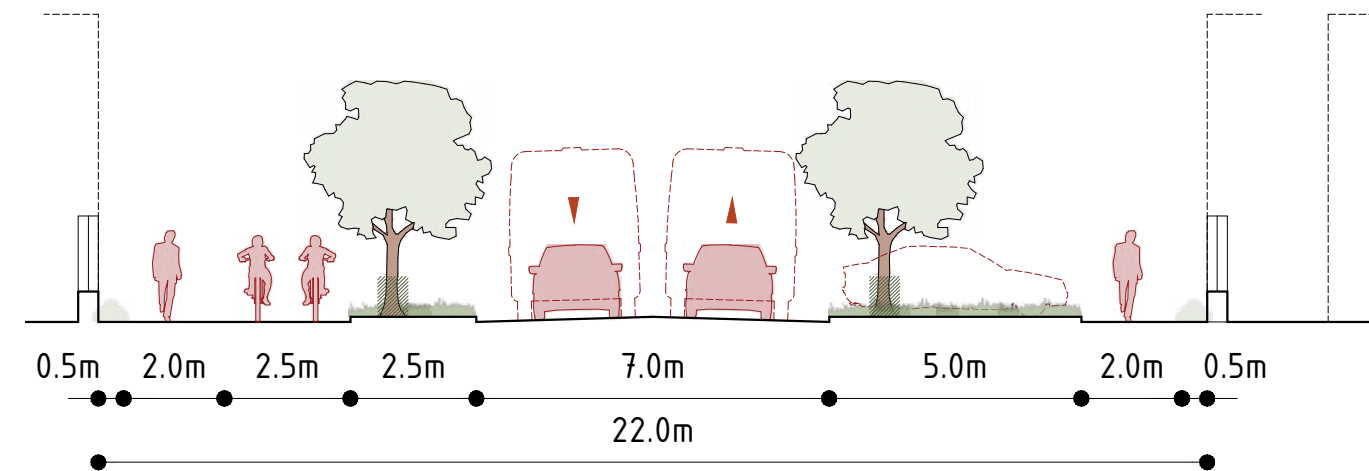
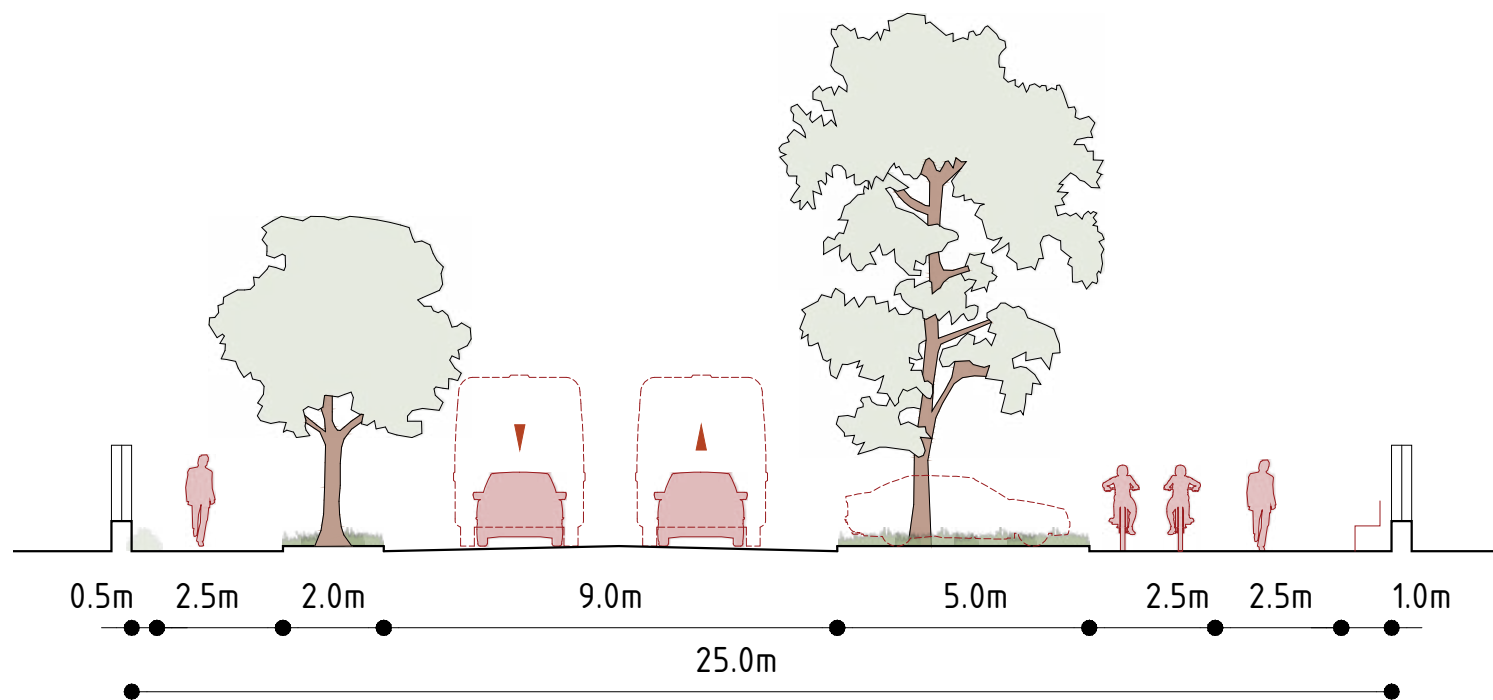


Typický ul. profil ulice v Aleji



4





Typický profil ul. Slavětínská - jižní polovina

Typický profil ul. Slavětínská - severní polovina

## UL. SLAVĚTÍNSKÁ

Páteřní komunikací a hlavním lineárním veřejným prostorem Klánovic je ulice Slavětínská, která má jedinečný charakter a význam v území. Územní studie ji považuje za komunikaci, která by měla být i do budoucna nadřazena všem ostatním komunikacím a její výjimečnost a význam by se měl propisovat i do kvality jednotlivých částí a detailů, které ji tvoří. Týká se to převážně použitých materiálů, jasného členění jednotlivých ploch, kvality mobiliáře, ochrany zelené infrastruktury, ale v neposlední řadě i bezpečnosti, která zde bude zajištěna všem uživatelům veřejného prostoru.

Studie navrhuje profil doplnit o cyklopruh přidružený k chodníku, který zajistí dobré napojení mezi Šestajovicemi a nádražím. Dále považuje za vhodné respektovat použité materiály v již zrekonstruovaných komunikacích a při dalších opravách dodržovat jejich jednotnost. Jako další opatření by mělo být při budoucí rekonstrukci použit tichý asfalt a nahradit morálně dožilé prvky mobiliáře novými, tak aby respektovali jednotný ráz Klánovic (viz. výše a dokument s názvem Jednotný ráz Klánovic vytvořený na základě usnesení RMČ).



1a 1b

2

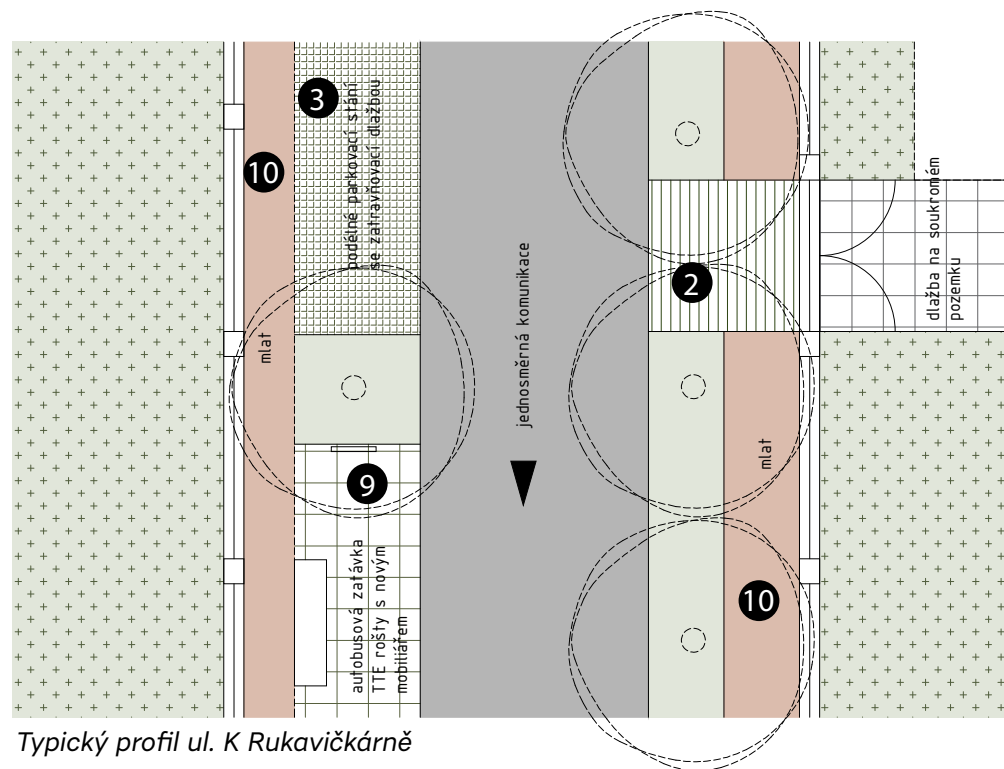
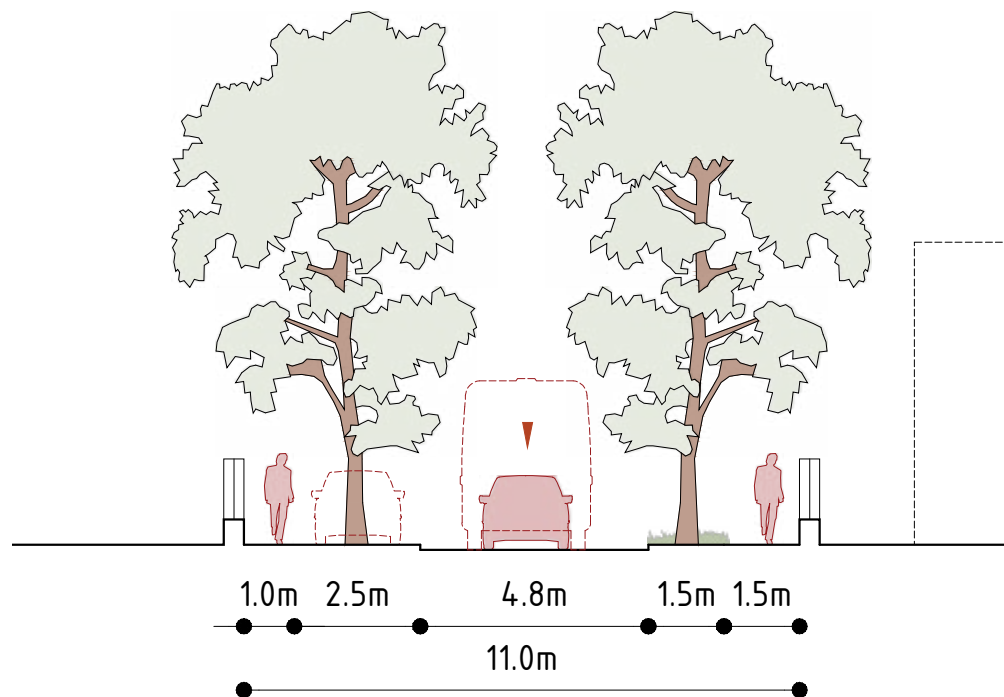
6

4

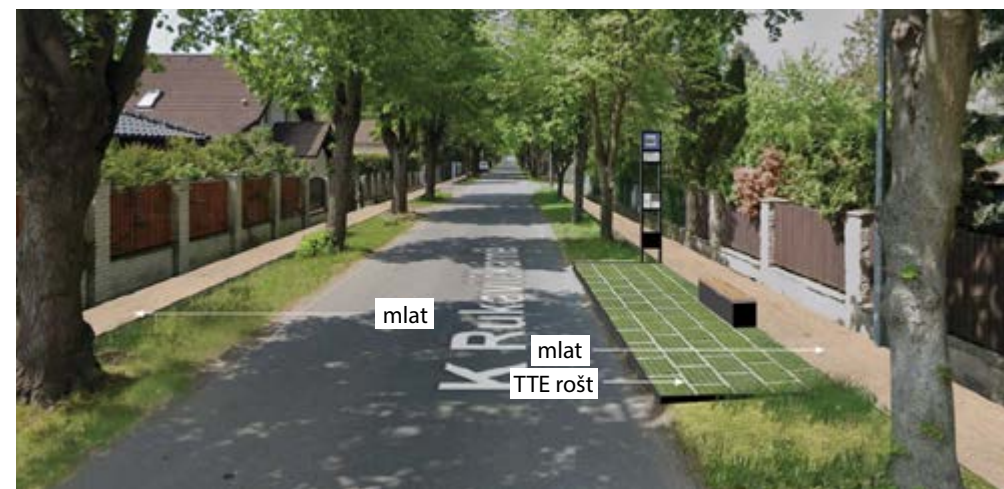
7

A.8

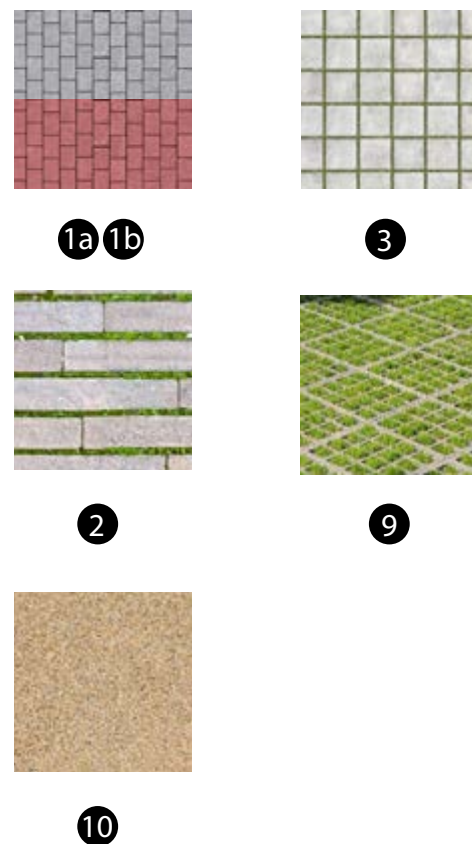




Typický profil ul. K Rukavičkárně



ilustrativní pohled do ulice K Rukavičkárně  
(zdroj: Studie opatření pro zadržení vody, Klánovice 2021)

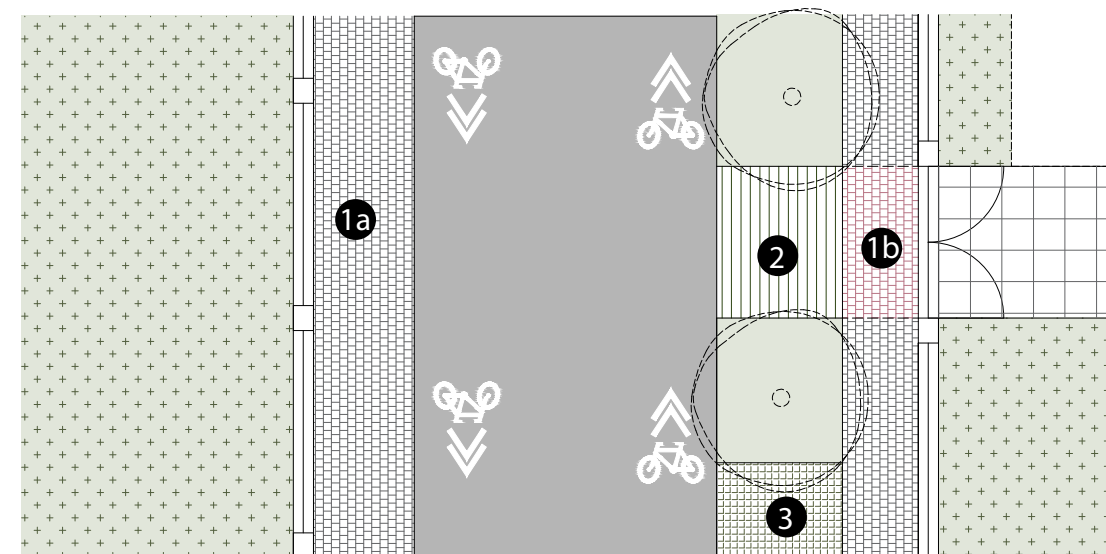
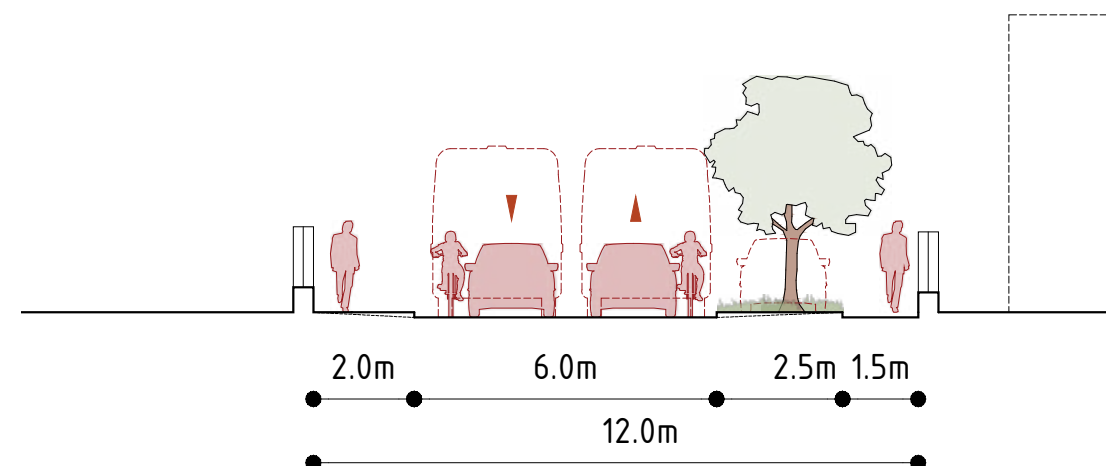


## UL. K RUKAVIČKÁRNĚ ◀

Jedná se o významnou sběrnou komunikaci v západní části Klánovic, která propojuje Nespasické náměstí a ul. Slavětínská. Nachází se zde vzrostlá alej a obousměrná autobusová linka se zastávkami. Nicméně její význam s rozvojem Klánovic pravděpodobně poroste a bude nezbytná úzký profil upravit tak, aby ulice dobře plnila svoji funkci. Jako zásadní opatření studie navrhuje zjednosměrnění komunikace, čímž se vozovka může zúžit a zároveň ulici po obou stranách opatřit mlatovými chodníky. Mezi stromy budou doplněna podélná parkovací stání ze zatravňovací dlažby a dojde rovněž k úpravě a kultivaci jednotlivých autobusových zastávek, které budou z TTE roštů a opatřeny sezením, informační cedulí a napojeny na nový chodník.

## UL. ŠLECHTITELSKÁ ▶

Podobný význam má i ulice Šlechtitelská na opačné straně Klánovic. Jejimi hlavními neduhy jsou v současné chvíli hlavně nedostatečná bezpečnost a přehlednost. Navrhujeme jasné členění uličního profilu s chodníkem po obou stranách a novým jednostraným zelným pásem se stromořadím a podélným parkováním. Vozovka bude doplněna vodorovným značením pro cyklisty. Komunikaci považujeme za významnou sběrnou páteřní osu, která propojí centrum Klánovic se sportovním areálem a Přímským náměstím. V rámci ulice budou upraveny jednotlivé prvky mobiliáře (lavičky, zastávky ad.) a budou zde použity nové povrchy v kontextu materiálové sjednocení v rámci celých Klánovic.

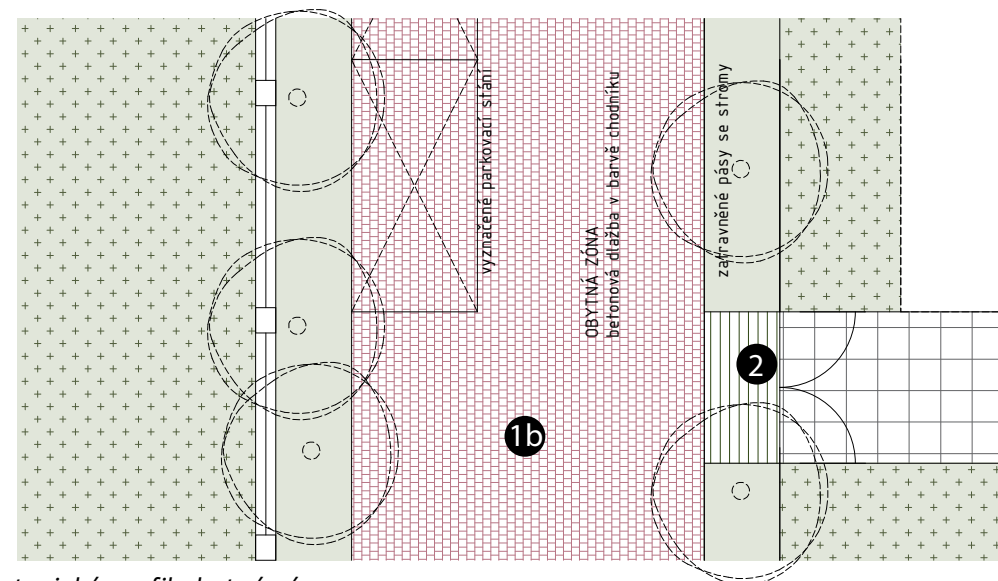
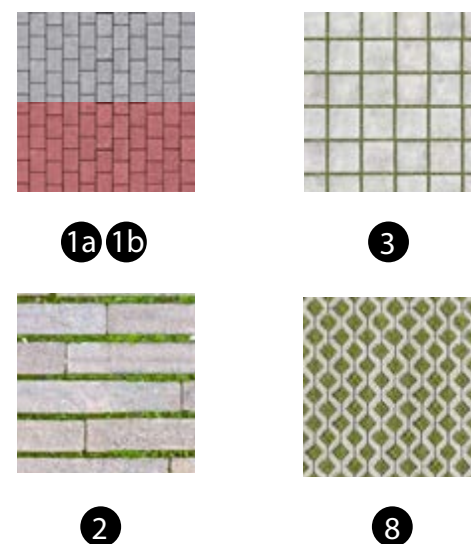
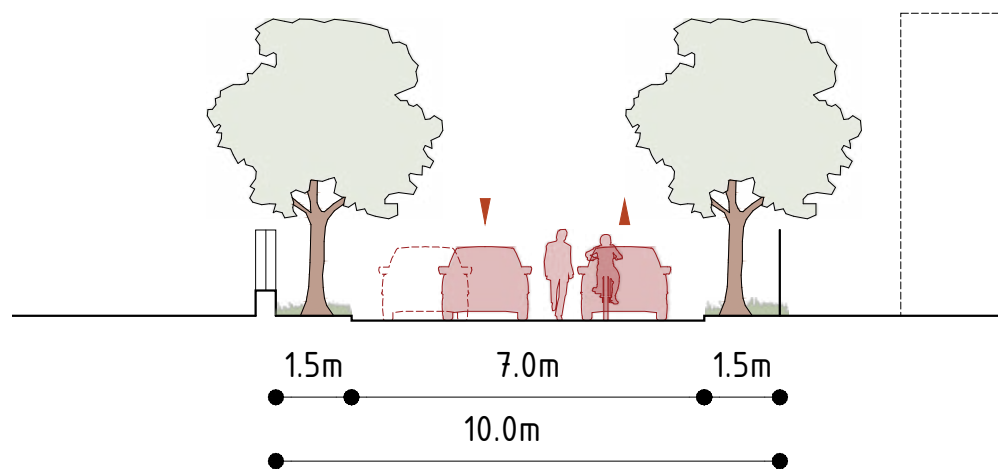


Typický profil ul. Šlechtitelská



Ilustrativní pohled do ulice Šlechtitelská  
(zdroj: Studie opatření pro zadržení vody, Klánovice 2021)





typický profil obytné zóny



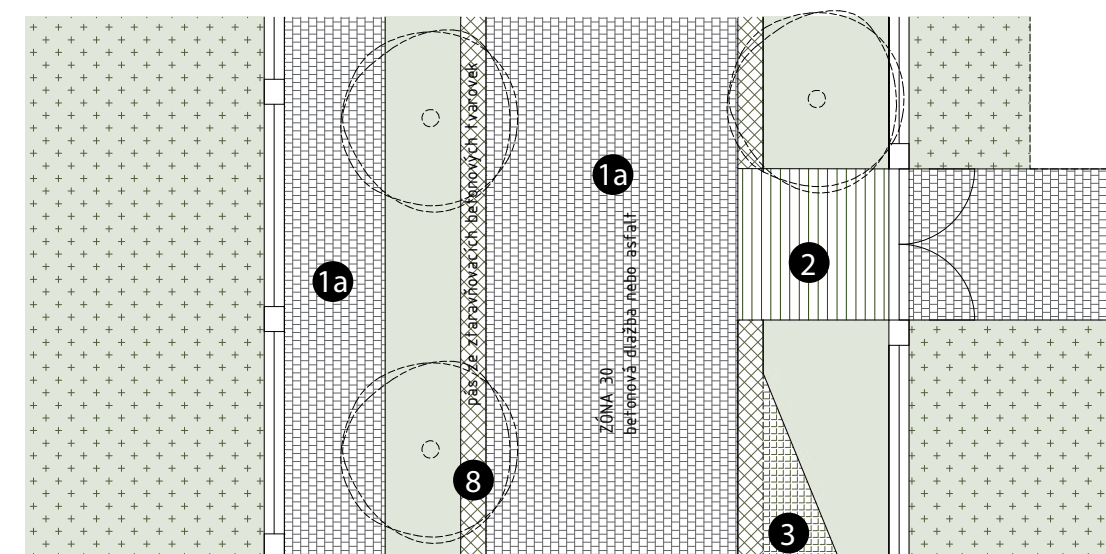
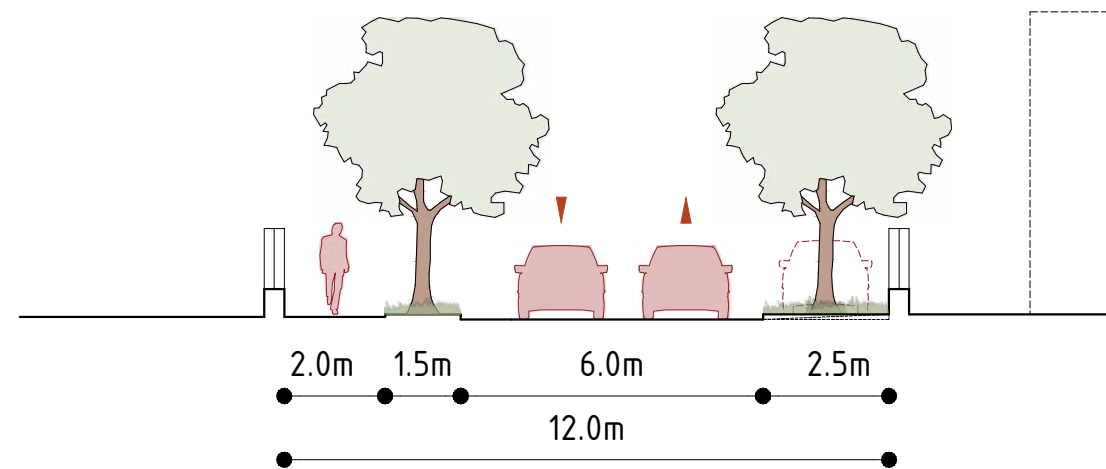
ilustrativní pohled do typické ulice s režimem obytné zóny

## OBYTNÉ ZÓNY ◀

Studie navrhuje většinu vedlejších ulic v režimu obytných ulic se smíšeným provozem aut a chodců. V rámci zpevněné plochy budou lokálně vyznačena podélná stání. Zpevněná plocha bude dlážděna z betonové dlažby v červeném odstínu. Zásadní je, aby výraz a charakter klánovických ulic byl jednotný. Zbytková plocha ulice bude zatravněna a doplněna odpovídající výsadbou. Způsob odvodnění a volba zeleně bude vycházet z pravidel popsaných ve Studii opatření pro zadržení vody z dešťových vod (TIMAO s.r.o. 2021)

## ZÓNA 30 ▶

Vzorová podoba ulic v režimu zóny s omezenou rychlostí je popsána v grafické příloze na pravé straně. V současné chvíli je v tomto režimu a s podobnou stavební úpravou řešena velká část vedlejších komunikací v zóně A. V rozvojových plochách a zónách B, kde většina ulic není, nebo je v neodpovídajícím stavu, bude tento typ ulic budován jako základní sběrná síť, která bude vymezovat okrsky s obytnými ulicemi. Materiálové řešení a rozložení jednotlivých prvků v rámci profilu vychází z již dokončených komunikací. Vozovka i chodník bude z betonové dlažby ve dvou různých odstínech. Vozovka bude lemována pásem se zatravňovací dlažbou a v ideálním případě pruhem zeleně po obou stranách s umístěním podélného parkování (zatravňovací dlažba) a stromořadím. Odlišně budou vyznačeny přejezdy k jednotlivým vstupům a vjezdům na pozemky.



typický profil nové zóny 30



ilustrativní profil upravené klánovické ulice - stávající





LEGENDA:

- KN
- hranice KÚ
- nové parkové plochy
- navržená zástavba
- navržená parcelace
- navrhované stromy
- hrany ve veřejném prosotru

KŘÍŽOVATKA - KRUHOVÝ OBJEJD

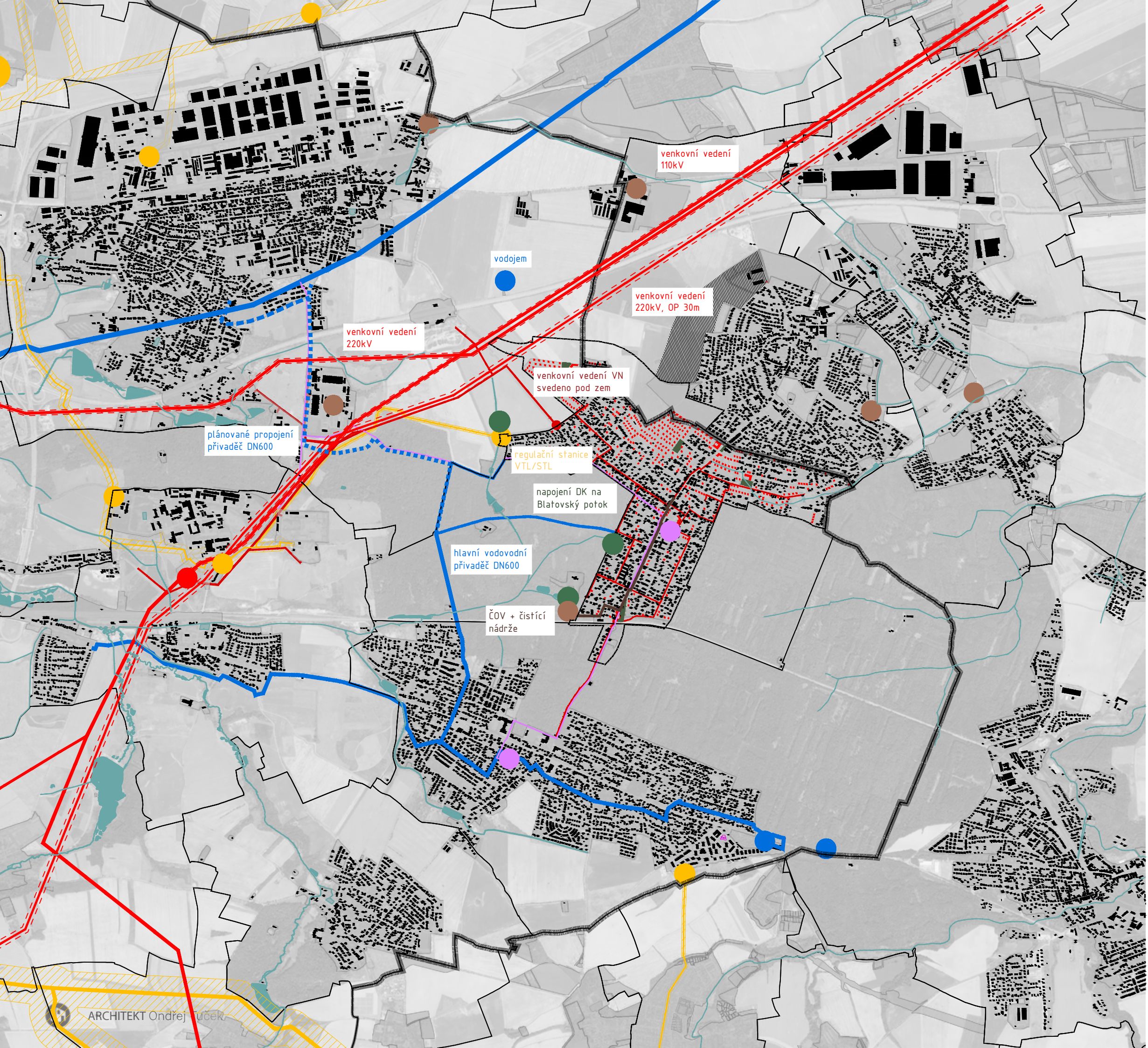
Navržená varianta řeší křižovatku formou kompaktního kruhového objezdu, který umožňuje bezpečné, plynulé a přehledné napojení hlavních dopravních směrů včetně ulice V. Aleje. Díky eliptickému tvaru bude zajištěna žádoucí plynulost a dominance ul. Slavětinská. Výhodami tohoto typu křížení je výrazné snížení vjezdových rychlostí, bezkolizní průjezd a možnost integrace prvku místní identity (např. vlajkový stožár). V porovnání s klasickým vstřícným křížením má kruhový objezd vyšší prostorové nároky, ale zároveň přináší lepší provozní parametry a menší riziko konfliktních bodů. Vzhledem k charakteru místa jako vstupního bodu do Klánovic i k dopravní funkci přilehlých komunikací byla zvolena právě tato varianta jako urbanisticky i dopravně nejvhodnější řešení, které posílí identitu lokality a zklidní dopravu.

V detailu křižovatky je zobrazen i podrobný záměr v rozvojových plochách na straně Šestajovic, aby byly patrné vzájemné vazby a kolize s tímto projektem, který již získal územní rozhodnutí.

A.9







- LEGENDA:
- hranice KÚ
  - hranice HL. m. Prahy
  - - řešené území
  - zastavěné území
  - stávající zástavba
  - nová zástavba dle ÚS na území HMP (maximální umožněná)
  - nové parkové plochy v rámci HMP
  - ▨ územní rezerva Šestajovic
- TI
- el-VVN + OP (nadzemní)
  - el-VN (nadzemní)
  - el-VN (podzemní)
- slaboproudový kolektor vedení (podzemní)
- telefonní ústředna
- plyn-VTL
- plyn-VVTL
- ▨ plyn-OP
- plyn-regulační stanice
- vodovod – hlavní přívaděč
- vodovod – hlavní přívaděč – plánovaný
- vodovod – sekundární větve
- vodovod – stacionární zařízení
- spl. kanalizace – kmenová stoka
- ČOV
- dešť. kanalizace – napojení na vodoteč
- vodní plochy

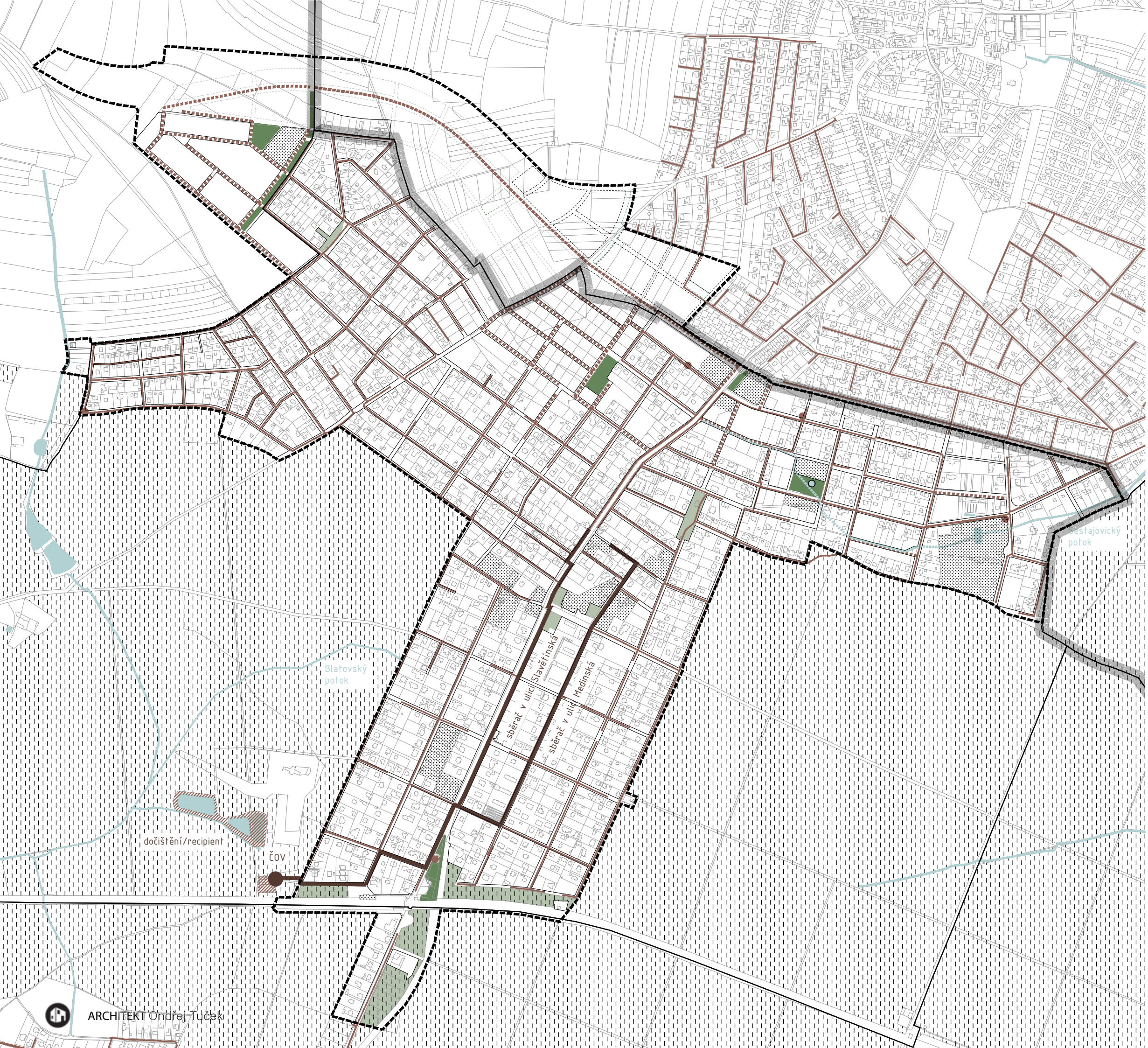
## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

S příchodem nových obyvatel a výstavbou v Klánovicích bude nutné posílit kapacity technické infrastruktury. Splašková kanalizace, napojená na ČOV Klánovice, se již dnes blíží hranici funkčního zatížení – pro rozvojové oblasti proto bude nezbytné navýšit její kapacitu, vybudovat nové stoky a čerpací stanice. Dešťová kanalizace a další liniová opatření pro odtok dešťové vody budou vznikat a modernizovat se souběžně s rekonstrukcí komunikací, přičemž odtoky budou napojeny na retenční objekty nebo přírodní odvodnění do vhodných recipientů. Pitná voda je zajištěna propojením na pražský vodovodní systém, avšak nové oblasti si vyžádají navýšení kapacitních rezerv, tlakového pásma a přípojek - v současné chvíli je již projektován nový vodovodní přívaděč od Horních Počernic. Energetické, plynové a telekomunikační sítě budou koordinovány v rámci digitální mapy inženýrských sítí, což zajistí efektivní vedení, koordinaci výkopů a bezproblémovou údržbu. Celkový přístup proto kombinuje posílení kapacit, etapizovanou realizaci, integraci s krajinou a digitální plánování ve prospěch dlouhodobé udržitelnosti území Klánovic.

A.10

ŠIRŠÍ VZTAHY  
1:20000





LEGENDA:

- KN
- hranice KÚ / hranice HMP
- řešené území
- les
- stavební bloky
- stavební bloky - výhled
- nestavební bloky
- plochy s veřejnou vybaveností
- vodní plochy
- vodní toky povrchové/zatrubněné

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE  
st./návrh

- splašková kanalizace
- splašková kanalizace kmenová
- ČOV
- stávající čerpací stanice
- plocha čistící stanice a recipientu
- vodní prvek s retenční funkcí

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Kanalizační systém Klánovic tvoří převážně gravitační stoky doplněné tlakovými úseky a čerpacími stanicemi, napojenými na mechanicko-biologickou ČOV Klánovice. Po modernizaci je ČOV dimenzována na 6 055 EO; aktuální zátěž činí cca 4 000 EO, plánované navýšení včetně nové zástavby činí cca 4 695 EO. Pro zajištění kapacity systému i ČOV je navrženo rozšíření tlakových větví a nové čerpací stanice, zejména ve východní části území.

Do sítě bude nově zaústěna i část rozvojového území Horních Počernic. Šestajovice budou napojeny samostatně na vlastní ČOV, čímž se sníží tlak na centrální síť Klánovic; jejich předpokládané zatížení činí cca 945 EO. Přesné hodnoty budou upřesněny v dalších stupních PD na základě maximálního využití území.

Systém vychází z oddílné splaškové kanalizace kombinující gravitační (PVC/KT DN 300–400) a tlakové větve (PE DN 40–150) dle konfigurace terénu. Gravitační potrubí bude napojeno na stávající síť. V místech s nevhodnými spády budou vedeny tlakové řady do stávajících nebo nových sběračů s ukliďňovacími šachtami.

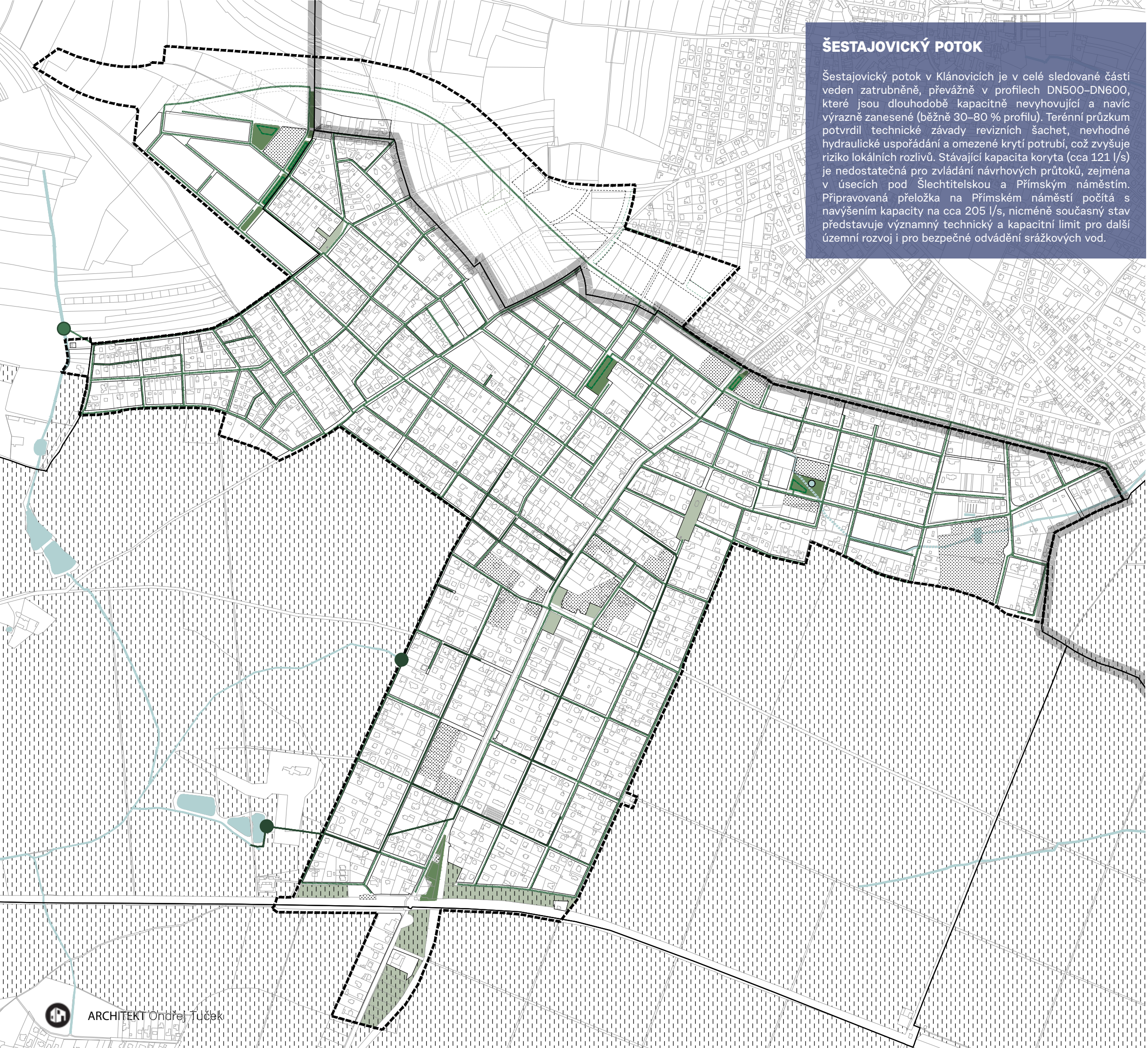
Potrubí bude uloženo do pískového lože tl. 100 mm s hutněným obsypem min. 300 mm. Součástí budou signalizační fólie a trasovací kabel Cu 4 mm<sup>2</sup>, min. krytí potrubí 1,8 m. Na lomech tras budou vodotěsné revizní šachty (železobeton, světlost 1000 mm, poklopy D400).

Přípojky DN 200 ke stavebním pozemkům budou vedeny se sklonem 2–40 ‰, zakončené revizní šachtou na pozemku stavebníka. V případě tlakového systému budou přípojky zakončeny plastovou čerpací jímkou (DN 1000) s vřetenovým čerpadlem (dopravní výška min. 60 m). Návrh technologie bude přizpůsoben parametrům a požadavkům provozovatele.

Do splaškové kanalizace nebude zaústěna dešťová voda. Před uvedením do provozu proběhne kamerová inspekce, tlaková zkouška, proplach a geodetické zaměření. Provoz bude řízen provozním řádem schváleným před kolaudací. Celkové řešení umožňuje etapovou realizaci dle výstavby a rozvoje území.

A.10





## ŠESTAJOVICKÝ POTOK

Šestajovický potok v Klánovicích je v celé sledované části veden zatrubněně, převážně v profilech DN500–DN600, které jsou dlouhodobě kapacitně nevyhovující a navíc výrazně zanesené (běžně 30–80 % profilu). Terénní průzkum potvrdil technické závady revizních šachet, nevhodné hydraulické uspořádání a omezené krytí potrubí, což zvyšuje riziko lokálních rozlivů. Stávající kapacita koryta (cca 121 l/s) je nedostatečná pro zvládnutí návrhových průtoků, zejména v úsecích pod Šlechtitelskou a Přímským náměstím. Připravovaná přeložka na Přímském náměstí počítá s navýšením kapacity na cca 205 l/s, nicméně současný stav představuje významný technický a kapacitní limit pro další územní rozvoj i pro bezpečné odvádění srážkových vod.

### LEGENDA:

- KN
- hranice KÚ / hranice HMP
- řešené území
- les
- stavební bloky
- stavební bloky – výhled
- nestavební bloky
- plochy s veřejnou vybaveností
- vodní plochy
- vodní toky povrchové/zatrubněně

### DEŠŤOVÁ KANALIZACE

- dešť. kanalizace stav
- liniová opatření pro odvod dešť. vody
- akumulačně/vsakovací objekty
- přepady do recipientu stav
- přepady do recipientu návrh
- vodní prvek s retenční funkcí

### DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Stávající síť dešťové kanalizace v Klánovicích je nedostatečná, improvizovaná a nekoordinovaně napojená na jednotlivé komunikace. Vysoká hladina podzemní vody (místy jen 1 m pod terémem) znemožňuje standardní vsakování dle ČSN 75 9010. Navržena je oddílná, komplexní a etapově realizovatelná dešťová kanalizace s důrazem na integrovaný přístup ke správě srážkových vod a adaptaci na klimatické změny. Nové i stávající komunikace budou osazeny akumulčně-vsakovacími zařízeními pro likvidaci srážek z uličního prostoru. Navržený systém kombinuje klasickou gravitační dešťovou kanalizaci (potrubí DN 300–600 mm, PVC/BET SN10–16) s retenčně-vsakovacími průlehy podél komunikací, povrchovými žlaby, propustky a regulačními výustěmi do přírodních recipientů (Blatovský a Šestajovický potok). V nevhodných místech pro vsak bude využit retenční objem průlehů doplněný bezpečnostními přelivy.

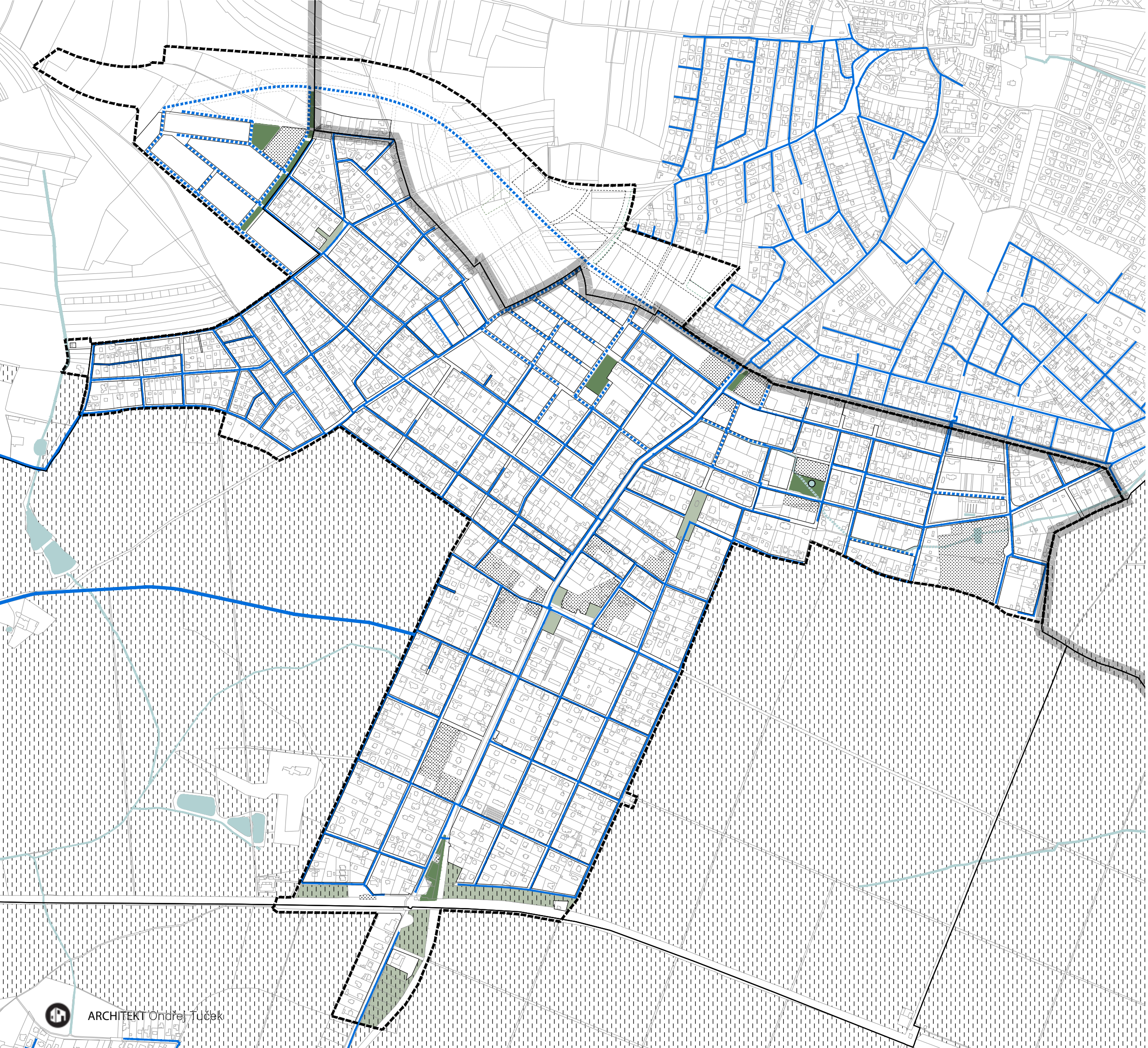
Potrubí bude uloženo do pískového lože s hutněním, s minimálním krytím 0,7–1,0 m a signalizační fólií; při výskytu podzemní vody bude doplněno drenážními prvky (flexi DN 80). V rozvojových plochách budou implementována modrozelená opatření – akumulční nádrže, suché poldry, vsakovací plochy a plastové rošty v parkovacích stáních. Přednost budou mít zatravněné vsakovací průlehy (1×10 m, hl. 0,2 m), tvořené humusovitou zeminou, pískovým filtrem a štěrkovým skeletem s mezerovitostí ≥30 %, oddělené geotextilií. Dimenzace bude dle návrhového deště (150 l/s/ha při 30 min), s koeficienty odtoku dle povrchu. Možné je využití akumulčních nádrží pro obecní zálivku – bude řešeno v dalším stupni PD.

Kanalizace bude vedena se spády 0,6–0,9 % dle podélného sklonu terénu. Výškové a směrové lomy budou osazeny vodotěsnými revizními šachtami (světlost 1000 mm, poklopy D400). Uliční vpusti budou dvoukomorové, s filtračními koši a možností čištění. Křížení komunikací bude řešeno zatrubněnými propustky (např. BET DN 600) s obetonováním.

Provoz systému bude etapizován dle výstavby, bude podléhat geodetickému zaměření, zkoušce vodotěsnosti a dokumentaci. Odtoky z komunikací a veřejných ploch budou směřovány dle návrhu.







- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky - výhled
  - nestavební bloky
  - plochy s veřejnou vybaveností
  - vodní plochy
  - vodní toky povrchové/zatrubněné

- VODOVODNÍ ŘAD  
st./návrh
- vodovodní řad
  - hlavní vodovodní přivaděč
  - navrhovaný vodní prvek s retencí

## VODOVOD

Zásobování Klánovic je napojeno na hlavní vodovodní řad DN 600 z vodojemu Kozinec (tlakové pásmo 124), který je připojen na centrální pražský systém. Stávající kapacita pokrývá současný stav, ale s ohledem na připravovanou výstavbu v rozvojových plochách je nezbytné doplnit tlakové pásmo o vyšší rezervu a zajistit připojení nových přípojek. Zásobení lokality pitnou vodou bude zajištěno napojením na stávající vodovodní síť s cílem jejího zaokružování pomocí nových řadů (PE DN 100–150). Dimenze, tlakové poměry a přesné napojení budou specifikovány v dalších stupních PD po konzultaci s provozovatelem.

Nové vodovodní řady budou vedeny převážně v komunikacích s minimálním krytím 1,5 m, ve spádu 0,5–5,5 %. Na řadech budou osazeny podzemní hydranty se šoupětem DN 80 a ZZS, sloužící i jako kalníky či vzdušníky. Přípojky PE 1"–5/4" budou ukončeny vodoměrnými šachtami na pozemcích stavebníků, případně uvnitř RD.

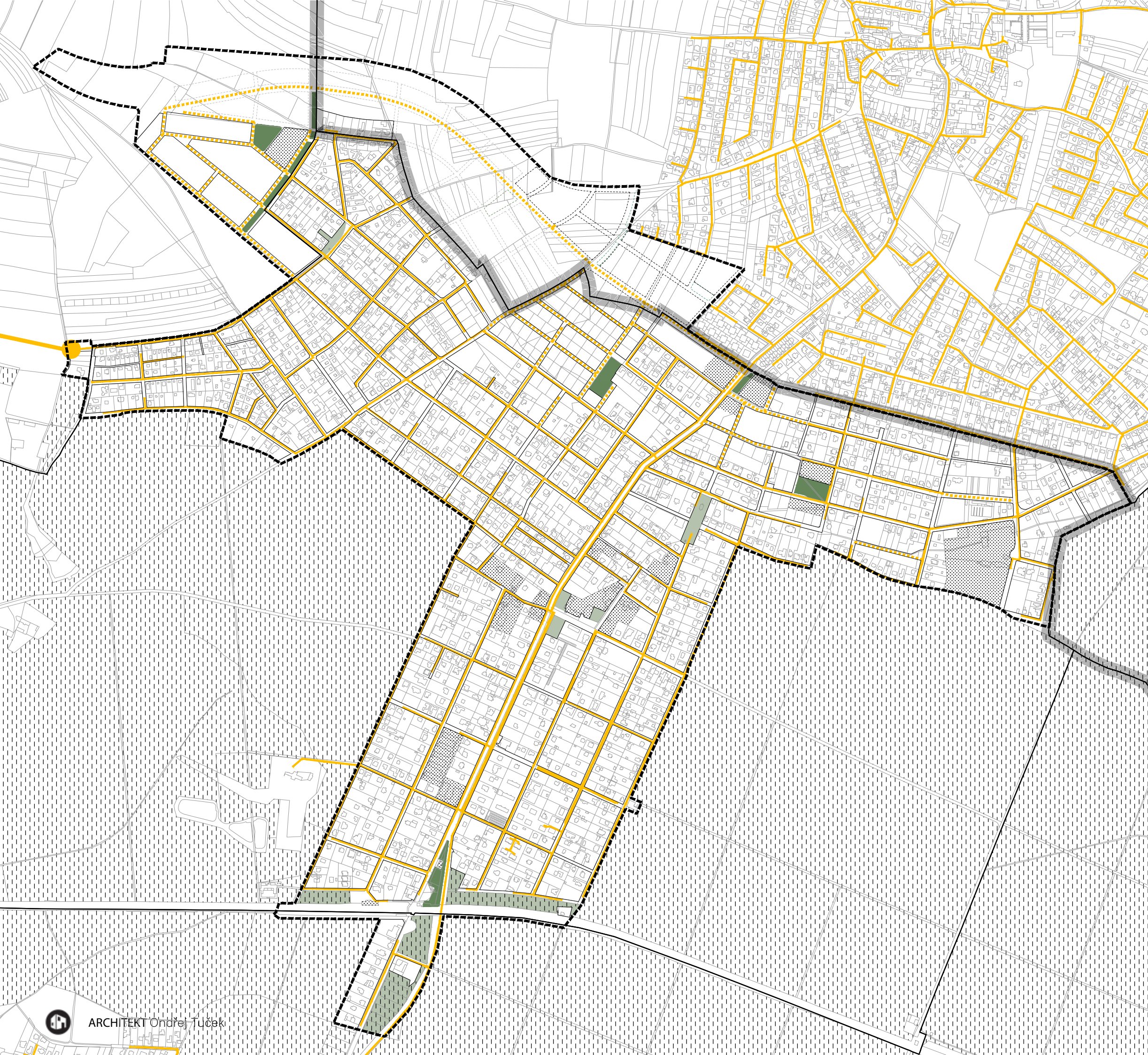
Požární vodovod bude splňovat ČSN 73 0873: min. přetlak 0,2 MPa u nejvýše položených hydrantů, dotační schopnost 6,0 l/s. Hydranty budou umístěny tak, aby bylo dosaženo vzdáleností 150–200 m k objektům a max. 300–400 m mezi hydranty. Polohu šoupat a hydrantů určí orientační tabulky dle ČSN 75 5025.

Potrubí bude ukládáno do pískového lože (tl. 100 mm) a obsypáno (300 mm nad potrubím), doplněno identifikačním kabelem Cu 4 mm<sup>2</sup> a bílou fólií VODA. Přípojky budou ukládány s min. sklonem 0,3 %, hloubka uložení min. 1,2 m (1,6 m v komunikacích). V místech křížení kanalizací bude vodovod veden nad nimi.

Před uvedením do provozu proběhne tlaková zkouška (8 ATM), proplach a dezinfekce. Provozní řád bude předložen ke kolaudaci. Odhadovaná spotřeba: 1492,6 m<sup>3</sup>/den, max. 2238,9 m<sup>3</sup>/den (včetně spotřeby veřejných budov a zařízení).

# A.10





- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky – výhled
  - nestavební bloky
  - plochy s veřejnou vybaveností
- PLYNOVOD  
st./návrh
- plynovod NTL a STL
  - plynovod VTL

## PLYNOVOD

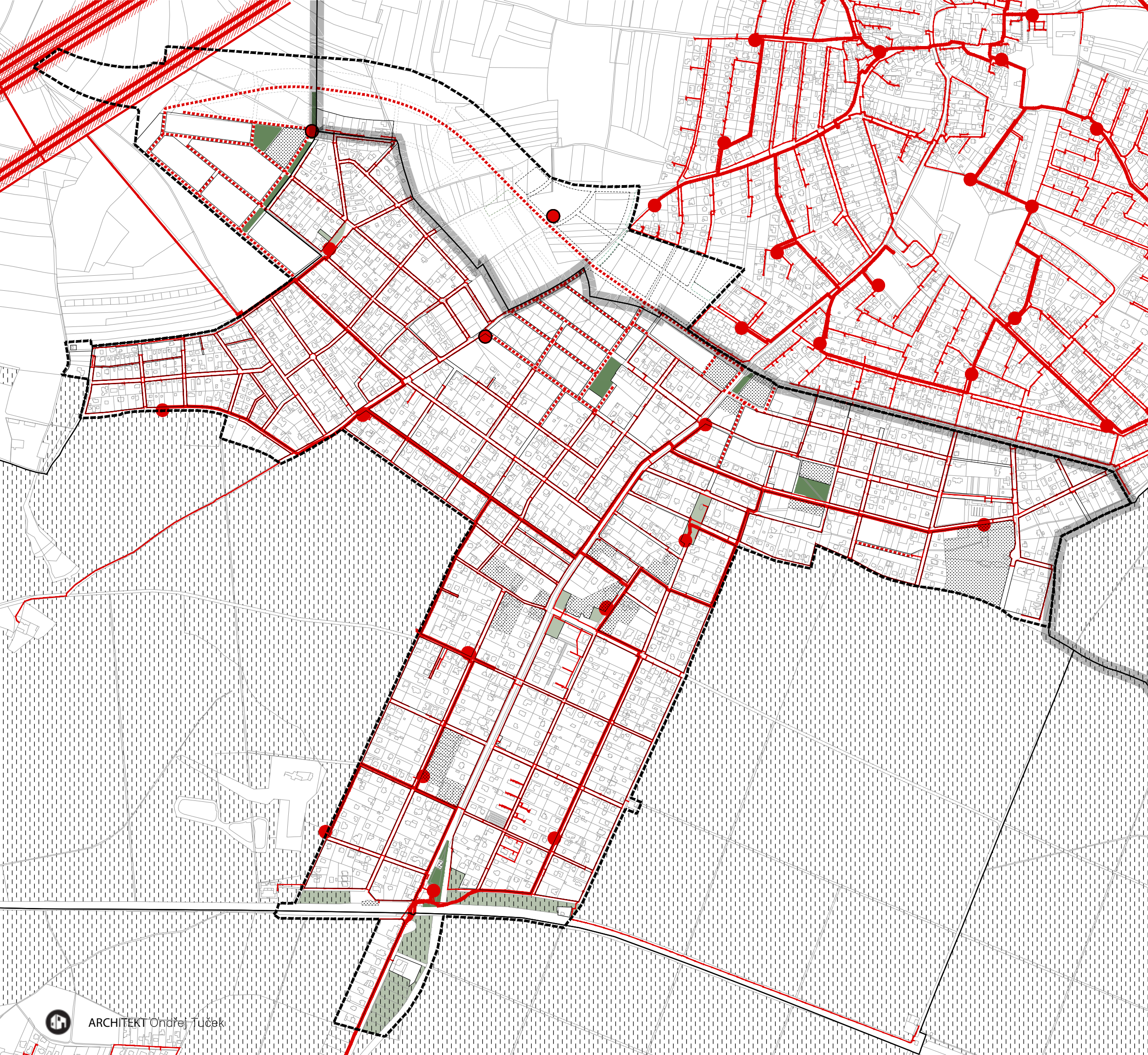
Klánovice čerpají plyn ze středotlakého řadu (PE Ø 90–110 mm) napojeného na regulační stanici č. 368, což zajišťuje stabilní zásobování. Sít, postavená v roce 1982 a v roce 1995 rozšířená, momentálně poskytuje dostatečnou rezervu i pro plánované rozvojové oblasti. Pro nové rodinné zóny je však nutné posílit kapacitu vedení – například instalovat silnější přípojku – a zajistit tlakové regulační uzly, aby byl zachován spolehlivý tlak i při špičkové spotřebě (např. požární odběry). Sít je vedena v rámci jednotné distribuční struktury Prahy 22 (včetně Horních Počernic a Šestajovic), což usnadňuje provozní a údržbové procesy, aniž by docházelo k nechtěnému přetížení nebo destabilizaci jednotlivých segmentů. Dodržování plynových norem, pravidelné tlakové testy, těsnostní kontroly a vedení tras prostřednictvím Digitální technické mapy zaručí dlouhodobou spolehlivost a bezpečnost dodávky s ohledem na očekávaný rozvoj území.

# A.10

PLYNOVOD  
1:10000







- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky – výhled
  - nestavební bloky
  - plochy s veřejnou vybaveností
- ELEKTRĚNA  
sít./návrh
- elektřina NN
  - stávající elektřina VN s trafostanicí
  - navrhovaná trafostanice
  - stávající VVN s ochranným pásmem

## ELEKTRĚNA

Distribuční síť v Klánovicích vychází ze středotlaké kabelové infrastruktury NN (0,4 kV), napojené na některé menší trafostanice umístěné strategicky u hlavních komunikací a rozvojových lokalit. Síť je navržena jako podzemní tam, kde to umožní geografie a prostorová organizace; to zajišťuje ochranu veřejného prostoru, zvýšenou bezpečnost a minimalizaci vizuálních zásahů. Vzhledem k plánovanému rostoucímu odběru v nových zónách bude nutné doplnit rezervní trafostanice (minidistributory), rozšířit hlavní NN řady a zdvojnásobit vedení pro zajištění stabilního napájení i během špiček, zejména pro klimatizace, elektromobilitu či veřejné osvětlení. Kabely budou vedeny v minimální respektová vzdálenosti od ostatních sítí, v souladu s technickými normami o oddělení inženýrských vedení – typicky 0,5–1 m od vodovodu, plynu a datových řádů. Díky vedení pod zemí, s koordinací prostřednictvím Digitální technické mapy, se výrazně sníží počet výkopových zásahů a usnadní se postupná modernizace na smart-grid standard. Tímto způsobem bude zajištěna dostatečná kapacita, provozní spolehlivost i estetická kvalita elektrické infrastruktury Klánovic v dlouhodobém horizontu.

# A.10

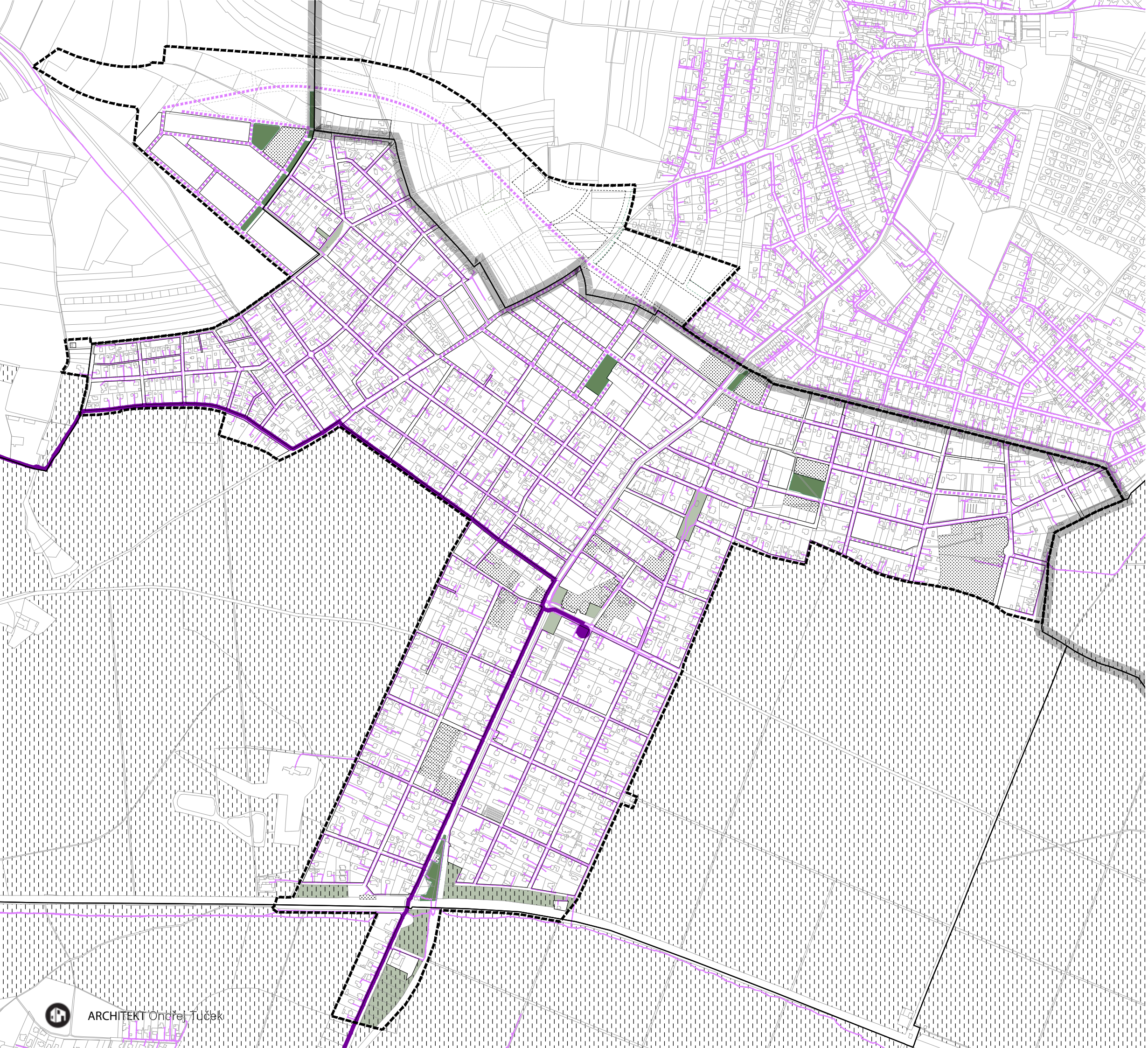
ELEKTRĚNA  
1:10000

33



ARCHITEKT Ondřej Tuček



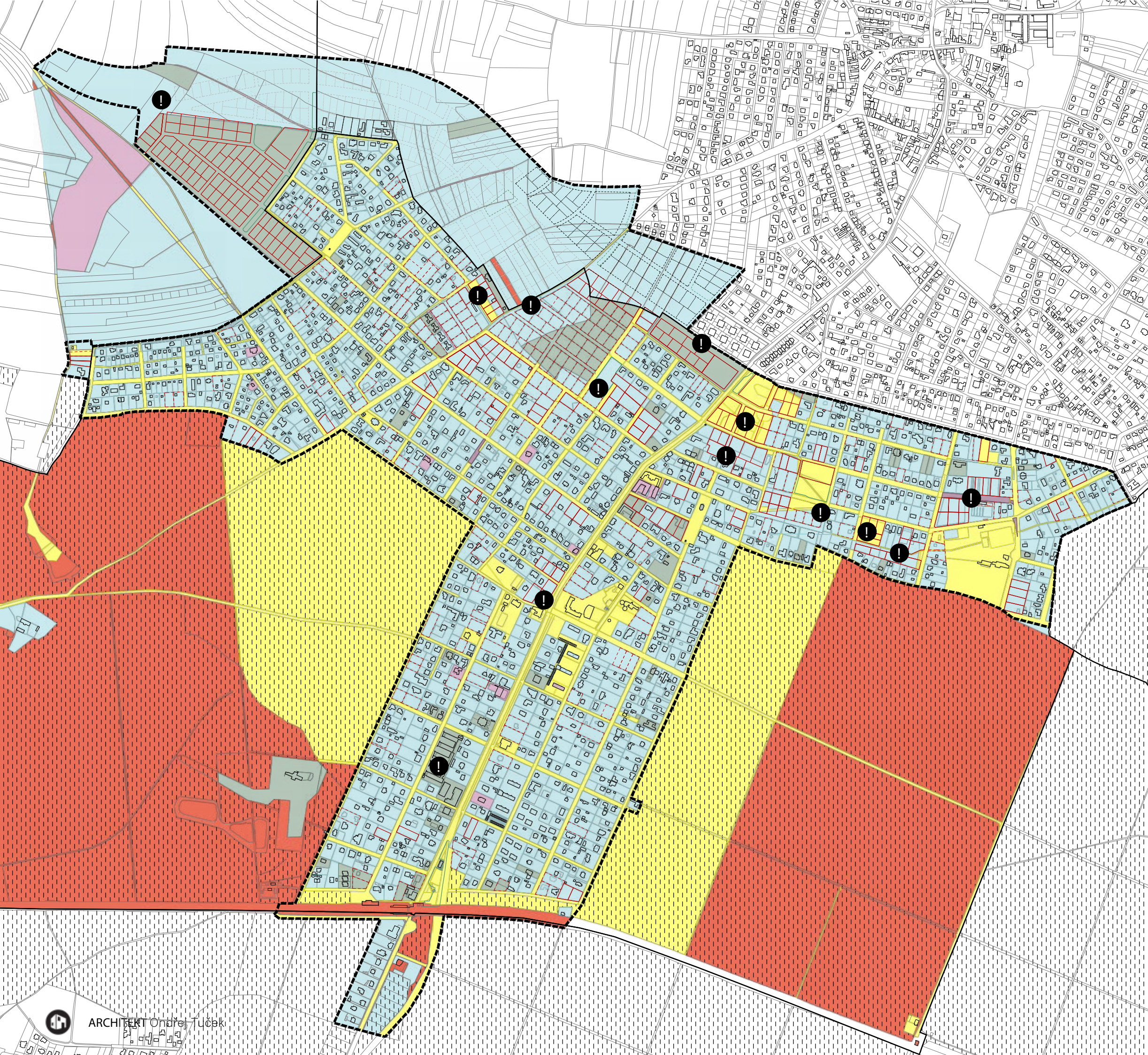


- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky - výhled
  - nestavební bloky
  - plochy s veřejnou vybaveností
- ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE  
st./návrh
- elektronické komunikace
  - el. komunikace v kabelovodu s ATÚ

## ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Infrastruktura elektronické komunikace v Klánovicích zahrnuje jak metalické, tak optické sítě vedené převážně podzemně, provozované různými poskytovateli včetně hlavních operátorů. Stávající síť je funkční, avšak v rozvojových lokalitách bude nezbytné její rozšíření a doplnění o nové trasy s dostatečnou kapacitou pro pevné i mobilní připojení, včetně přípravy na vysokorychlostní přenosy (optické sítě, 5G, chytré technologie). Uložení sdělovacích sítí bude koordinováno s ostatními inženýrskými sítěmi, přičemž musí být dodrženy předepsané odstupové vzdálenosti (zpravidla 0,5–1 m) vůči plynu, vodě či elektroinstalacím. V rámci návrhu bude kladen důraz na využití stávajících služebností a tras, případně na vedení ve společných trasách s ostatními médii, čímž se minimalizuje nutnost dalších výkopových prací. Všechny trasy budou zakresleny do digitální technické mapy, což umožní přehlednou správu a usnadní budoucí údržbu i rozvoj. Návrh reflektuje požadavky na dostupnou a robustní datovou infrastrukturu v nově zastavovaných územích a podporuje vznik chytré, dobře propojené městské čtvrti





LEGENDA:

KN

hranice KÚ / hranice HMP

řešené území

zástavba

les

stavební bloky

stavební bloky - výhled

nestavební bloky návrh/výhled

MAJETKO-PRÁVNÍ VZTAHY

hl. m. Praha (+ovládané subjekty) bez MČ

tuzemské právnické osoby

tuzemské fyzické osoby

dva a více subjektů kromě HMP

dva a více subjektů s účastí HMP

ČR včetně státem ovládané subjekty

nové/upravované parcely s novou zástavbou

nezměněné parcely s novou zástavbou

nové parcely - výhled

! V rámci návrhu územní studie dochází k několika majetkoprávním kolizím, které je třeba v dalším stupni projednávání zohlednit. Identifikovány byly dva základní typy konfliktů. Prvním z nich je situace, kdy je navrhovaná obytná zástavba (převážně formou rodinných domů) umístěna na pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy nebo městské části. Druhý případ představují lokality, kde územní studie navrhuje veřejnou vybavenost nebo komunikaci na pozemcích v soukromém vlastnictví. Všechny takto vzniklé kolize bude nutné řešit individuálně – s ohledem na ochranu vlastnických práv dotčených subjektů i na legitimní veřejný zájem, zejména v souvislosti s plánovaným rozvojem území a zajištěním veřejné infrastruktury.

**MAJETKO-PRÁVNÍ VZTAHY**

Obecně lze konstatovat, že až na pár míst, je vztah návrhu a stávajících majetko-právních vztahů příznivý. V zásadě platí, že většina objektů a ploch veřejné vybavenosti leží na pozemcích vlastněných veřejnými subjekty a nebo na pozemcích jednotlivých soukromých vlastníků, kteří v rámci svých větších stavebních záměrů tyto objekty veřejného zájmu plánují vybudovat (případně budou nuceni z pohledu potřeby naplnit požadavky územně plánovací dokumentace). Problém by to mohl být pouze u menších parků v rozvojových plochách v C.1 a C.2., které se nacházejí na pozemcích patřících několika menším soukromým subjektům. Opačná situace vzniká u pozemků patřících městu nebo městské části, které návrh dělí na menší parcely určené k výstavbě rodinného bydlení. To ale na druhou stranu nabízí možnost vzájemné směny pozemků v řešeném území. Pozemkové úpravy budou nezbytné i na straně Šestajovic, kde rozvojové plochy svým majetko-právním dělením neodpovídají stávající parcelaci, která by umožnila v budoucnu realizovat navrhovanou zástavbu. Studie spatřuje i drobný problém v soukromém vlastnictví některých pozemků v centru Klánovic a u Přímského náměstí, které by byly vhodné převést pro umožnění dalšího budoucího rozvoje s ohledem na veřejný zájem.

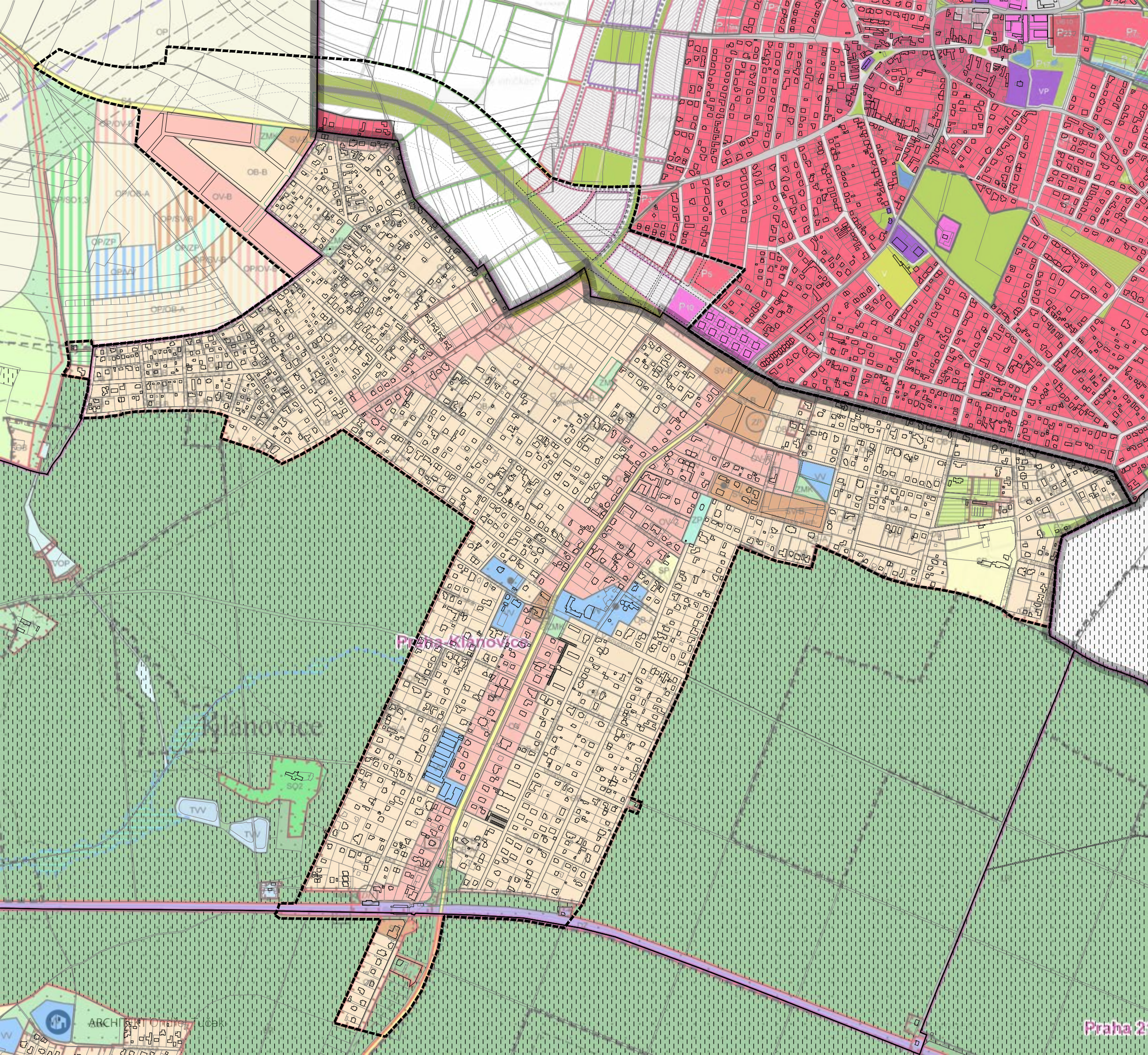
A.11

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY  
1:10000

35

ARCHITEKT Ondřej Tuček

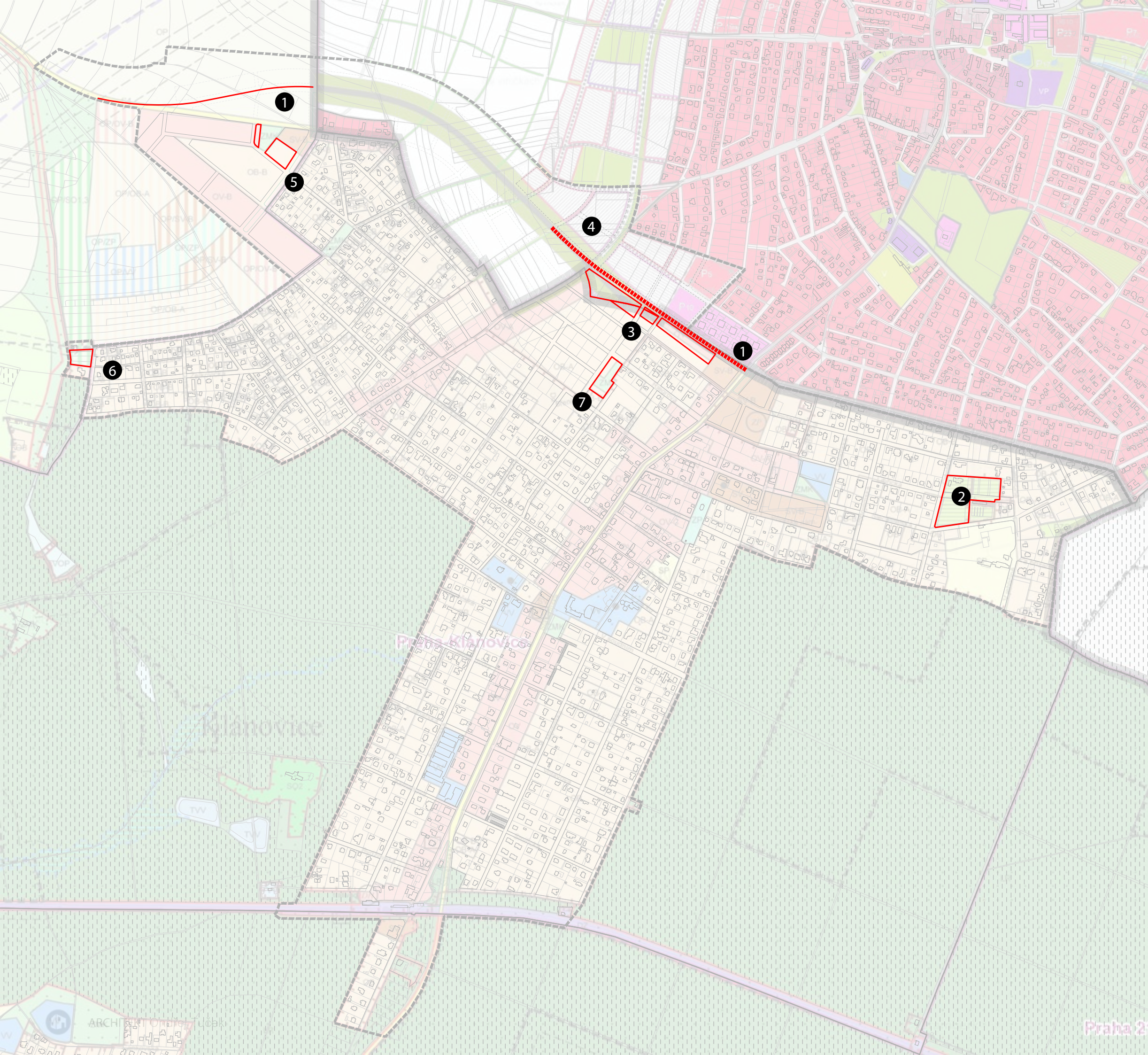




- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - zástavba
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky - výhled
  - nestavební bloky

A.12





- LEGENDA:
- KN
  - hranice KÚ / hranice HMP
  - řešené území
  - zástavba
  - les
  - stavební bloky
  - stavební bloky - výhled
  - nestavební bloky
  - kolize ÚS a ÚP

## ZÁMĚRY VYŽADUJÍCÍ ZMĚNU ÚPD (ÚP)

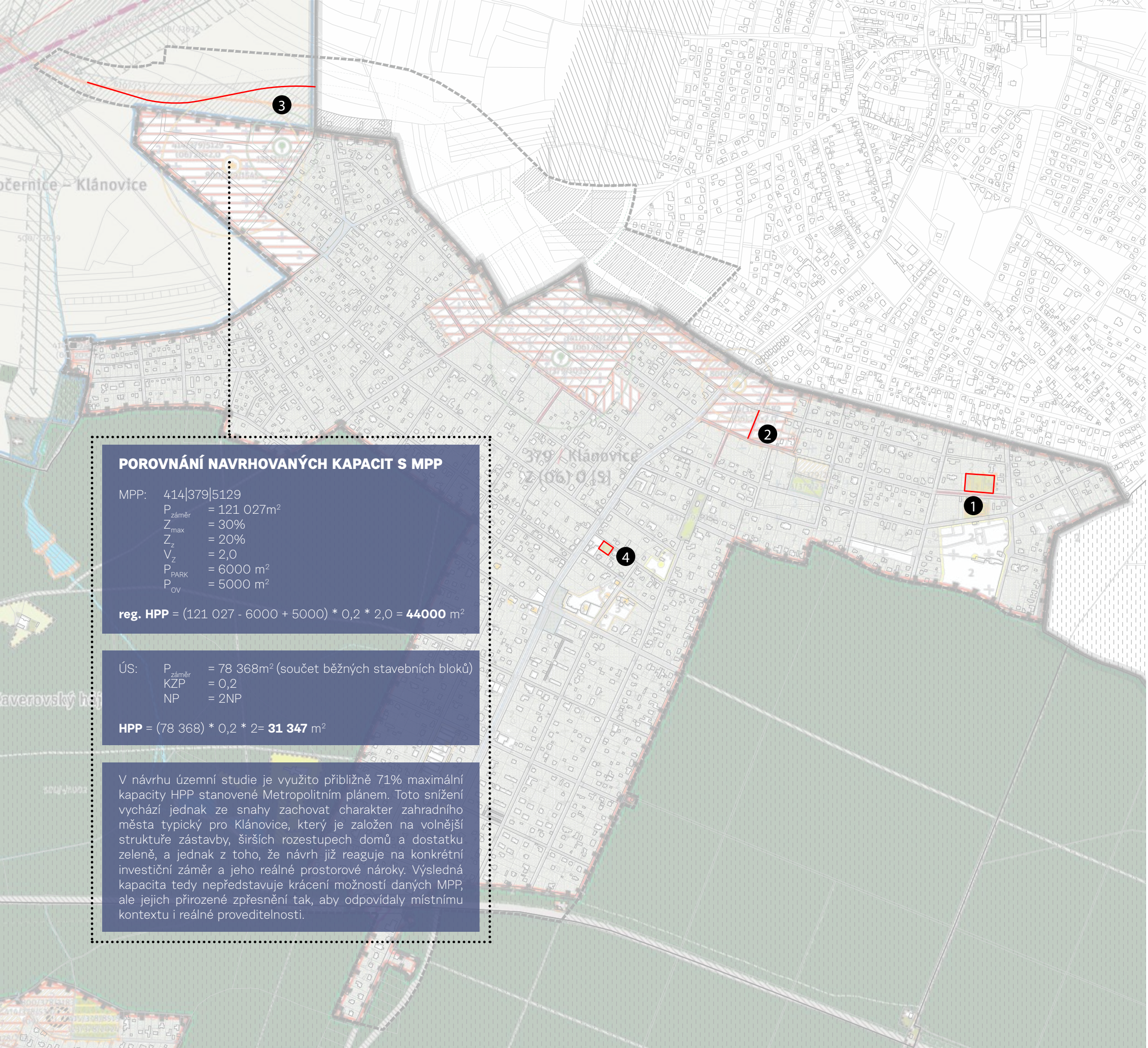
Územní studie na území Hl. m. Prahy se snaží v maximální možné míře být v souladu s platným územním plánem. Na straně Šestajovic si návrh pouze orientačně přebírá urbanistické rozvržení jednotlivých urbanistických bloků. Mezi obecné připomínky patří zmínit nevhodné vymezení některých funkčních ploch ve stávajícím plánu, které nerespektují logiku území a hranice pozemků - obzvláště plochy OV podél ul. Slavětínská a ul. Všestarská. Návrh rovněž umísťuje na některé smíšené funkční plochy (SV) čistě monofunkční zástavbu, které ale je buď kombinována v rámci plochy s jiným typem funkce, nebo je možné do ní umístit například drobnou komerční vybavenost.

- 1 Ulice V Aleji je ve všech územně plánovacích dokumentech trasována jinak. Návrh ji určuje jasnou definitivní polohu.
- 2 Studie navrhuje část ploch PZA změnit na OB.
- 3 Návrh zde doporučuje změnit vymezení plochy OV - A a zároveň změnit koeficient míry zastavění na C (v intencích územní studie).
- 4 Návrh zde nerespektuje tvar rozvojových ploch a přizpůsobuje je navrhované ulici V Aleji, která už nebude oddělena od zástavby tak širokým pásem izolační zeleně.
- 5 Zde jsou plochy vymezeny trochu jinak než ve stávajícím územním plánu s ohledem na konkrétní návrh.
- 6 Plochy územních rezerv navrhuje studie změnit na funkční plochy OB.
- 7 Vymezení parku v územním plánu neodpovídá návrhu. Nicméně katastrální členění s navrhovaným vymezením již počítá.









LEGENDA:

- KN
- hranice KÚ / hranice HMP
- řešené území
- zástavba
- les
- stavební bloky
- stavební bloky - výhled
- nestavební bloky
- územní rezervy Šestajovic
- kolize ÚS a MPP

ZÁMĚRY VYŽADUJÍCÍ ZMĚNU ÚPD (MP)

Územní studie je navržena s ohledem na budoucí změnu platnosti územně planovacích dokumentací v rámci Prahy a snaží se být v souladu s budoucím metropolitním plánem (v jeho známé podobě v době zpracování studie). Nicméně je zde několik rozporů, které se týkají požadavků na vymezení některých ploch a bodů v rámci nich.

- 1 MPP zde plochy definuje jako zahradnictví a vinice - územní studie navrhuje část ploch změnit na plochy umožňující zástavbu rodinnými domy.
- 2 Studie v tomto místě posouvá navrhované urbanistické propojení oproti MPP.
- 3 Ani v MPP trasa veřejné liniové stavby neodpovídá poloze trasy v ÚP Šestajovic. Studie tuto trasuje interpoluje a navrhuje její ideální polohu.
- 4 Zde územní studie navrhuje umožnit stavební rozšíření kulturního centra Beseda. Metropolitní plán má plochu určenou jako zahradnictví a vinice.

POROVNÁNÍ NAVRHOVANÝCH KAPACIT S MPP

MPP: 414|379|5129  
P<sub>záměr</sub> = 121 027m<sup>2</sup>  
Z<sub>max</sub> = 30%  
Z<sub>z</sub> = 20%  
V<sub>z</sub> = 2,0  
P<sub>PARK</sub> = 6000 m<sup>2</sup>  
P<sub>OV</sub> = 5000 m<sup>2</sup>

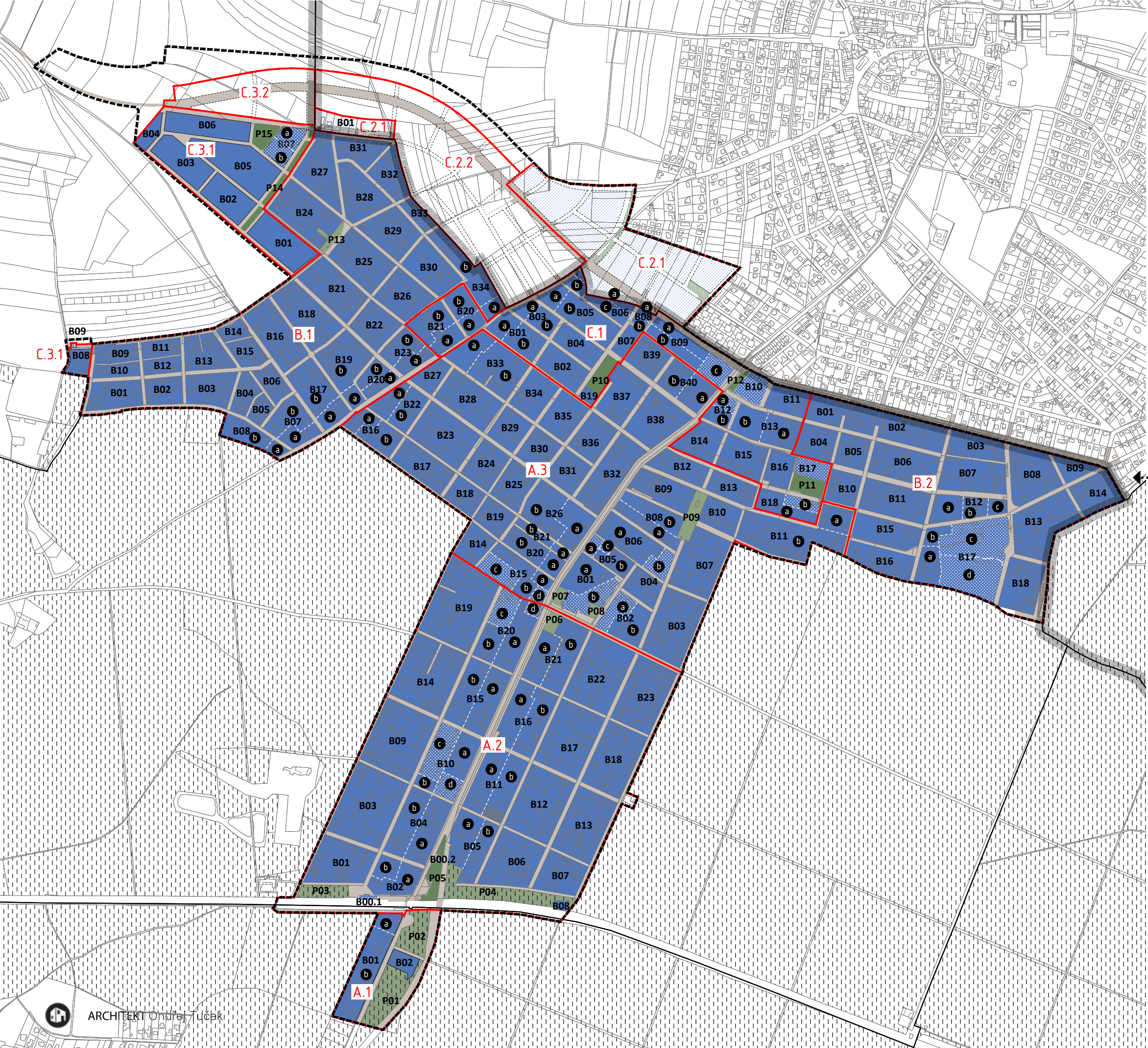
reg. HPP = (121 027 - 6000 + 5000) \* 0,2 \* 2,0 = **44000 m<sup>2</sup>**

ÚS: P<sub>záměr</sub> = 78 368m<sup>2</sup> (součet běžných stavebních bloků)  
KZP = 0,2  
NP = 2NP

HPP = (78 368) \* 0,2 \* 2 = **31 347 m<sup>2</sup>**

V návrhu územní studie je využito přibližně 71% maximální kapacity HPP stanovené Metropolitním plánem. Toto snížení vychází jednak ze snahy zachovat charakter zahradního města typický pro Klánovice, který je založen na volnější struktuře zástavby, širších rozestupech domů a dostatku zeleně, a jednak z toho, že návrh již reaguje na konkrétní investiční záměr a jeho reálné prostorové nároky. Výsledná kapacita tedy nepředstavuje krácení možností daných MPP, ale jejich přirozené zpřesnění tak, aby odpovídaly místnímu kontextu i reálné proveditelnosti.





LEGENDA:

—

KN

—

hranice KÚ

—

hranice HMP

—

řešené území

—

les

A.1

označení a vymezení zón

BXX

stavební blok - zastavitelný - HMP

stavební blok s veř. vybaveností

stavební blok - zastavitelný - SČK

stavební blok - výhled

PXX

nestavební blok - navrhovaný - HMP

PXX

nestavební blok - stávající - HMP

nestavební blok - navrhovaný - SČK

nestavební blok - výhled

dělení bloku na části

a

označení části bloku

### TABULKA BILANCÍ

Tabulky bilancí přiloženy k návrhové části zahrnují statistický odhad bilancí území jak v dnešní době, tak v návrhovém horizontu ÚS (20 let). Zahrnuje predikci růstu počtu zastavěných ploch, obyvatel a jejich potřeb s ohledem na plánování veřejné, občanské a technické vybavenosti

### DĚLENÍ PRO VÝPOČET BILANCÍ

Zde je podkladová mapa, která člení území nejdříve na jednotlivé zóny, dále na základní stavební kameny území (stavební a nestavební bloky) a nakonec na jejich části, které se liší podlažností nebo koeficientem určujícím míru využití. Je to pracovní a idealizovaný obraz návrhu, který slouží výhradně statistickým potřebám a umožňuje předpokládaný budoucí stav vyčíslit z pohledu potřebných médií, počtu lidí, aut atd.

### VYBAVENOST

Hrubá podlažní plocha připadající na jednotlivé stavební bloky je v tabulkách dále členěna podle funkčního využití – např. bydlení, občanská vybavenost, administrativa apod. Díky tomu lze kvantifikovat objem nových funkcí, které budou mít vliv na potřebu veřejné vybavenosti v území (např. navýšení počtu obyvatel, pracovníků, školních míst apod.). Tyto hodnoty jsou základem pro další posouzení dostupnosti a kapacit veřejných služeb.

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Z hlediska technické infrastruktury slouží bilance k orientačnímu posouzení nároků, které bude mít navržený rozvoj na stávající inženýrské sítě. Na základě plánovaných objemů zástavby lze odhadnout potřebu kapacitních rezerv zejména v oblasti zásobování vodou, odkanalizování a napojení na energetické sítě. Výstup tvoří podklad pro následnou koordinaci s provozovateli infrastruktury a správci sítí.