

PODROBNÁ PŘIHLÁŠKA DO SOUTĚŽE URBANISTICKÝ PROJEKT ROKU 2021

PROJEKT NOVÝ PAVLOV

1/ ÚDAJE O PROJEKTU

Popis území a urbanistická koncepce

Projekt je výsledkem vyzvané architektonicko-urbanistické soutěže zorganizované soukromým investorem v zájmu nalézt koncepci výstavby nového obytného území pro cca 3500 obyvatel v návaznosti na stávající obec **Pavlov u Kladna**. Předložený návrh důsledně vychází ze zadaného zónování a požadovaných bilancí a současně respektuje důležité urbanistické zásady, kontext krajiny, kontext stávající zástavby i předpokládaný další rozvoj území.

Základní myšlenkou je vytvoření celoměstského **centra – náměstí** co nejbližší stávající zástavbě, tak aby se nová zástavba neotáčela ke stávající obci zády a vytvořila podmínky pro provozní a sociální prolnutí obou struktur. Lze předpokládat, že vlivem výstavby projektu Nový Pavlov bude docházet i k postupné přestavbě stávající obce.

Zvolená poloha náměstí by měla být v **budoucnu v těžišti celého zastavěného území** a zároveň od počátku na jedné z hlavních dopravních tepen jak motoristické, tak železniční dopravy. Při železniční zastávce, která se v návrhu nachází na okraji náměstí, jsou navrženy podmínky pro vytvoření komplexního dopravního uzlu i pro městskou hromadnou i dálkovou autobusovou dopravu.

Koncept zástavby zohledňuje také hospodaření s vodou, součástí řešení jsou suché poldry a malé nádrže pro zachytávání dešťové vody. V návrhu je důsledně dbáno na pěší prostupnost celého území. V první etapě je navržen procházkový okruh, který propojuje retenční plochy mezi domy. Středem čtvrti se stává uzavřený vnitroblok komorního charakteru navržený v klastru B.

Regulační prvky

Pro území byl zpracován Manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství, který podrobně reguluje jak veřejná prostranství, tak intenzitu zástavby celého území.

Jedná se o tyto regulační prvky:

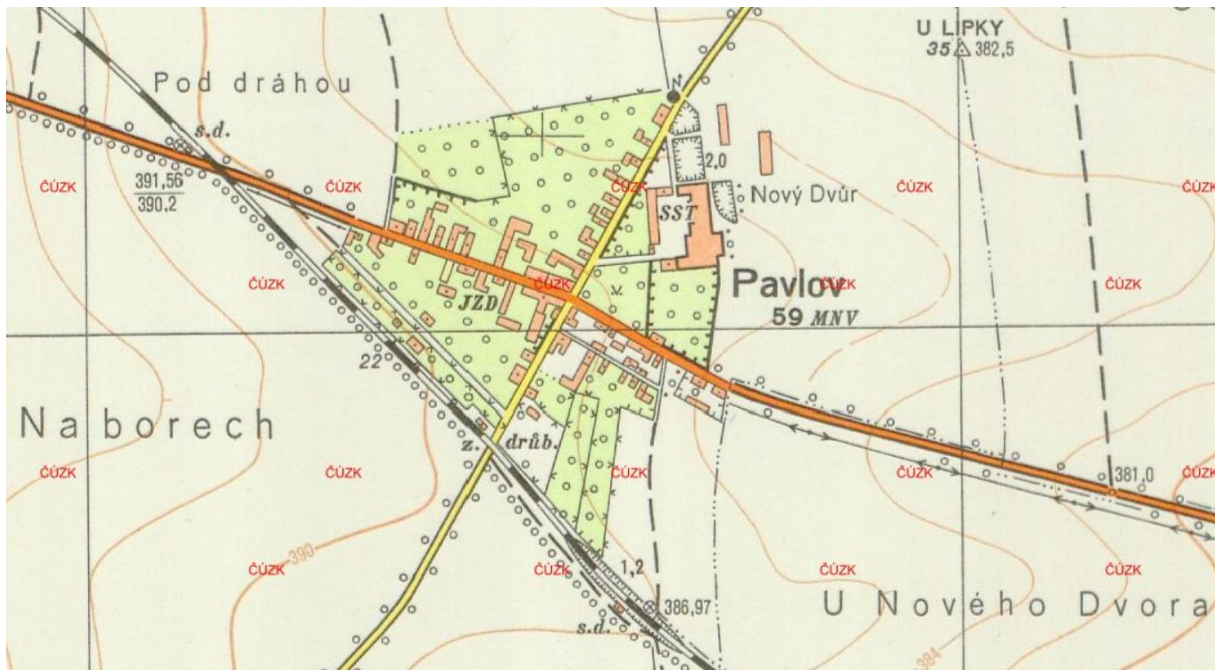
- uliční čára závazná
- stavební čára otevřená nepřekročitelná
- stavební čára otevřená závazná
- koeficient zastavěné plochy
- koeficient zeleně
- výšková regulace
- regulace střech
- regulace oplocení

Historické a kulturní souvislosti

Obec Pavlov vznikla na křížení dvou dopravních cest, podél těchto na sebe téměř kolmých cest vznikly první domy a ve struktuře velmi výrazný zámeček s malým pivovarem a zahradou, takzvaný Nový Dvůr, zaujímající severovýchodní kvadrant tohoto křížení.



Tato sídelní struktura se do let 1951 – 1971 kdy vznikaly topografické mapy v systému S – 1952 téměř vůbec nezměnila, pouze přibýlo ovocných sadů obklopujících zástavbu obce. Do tohoto mapování také přibyl jeden z velmi výrazných rysů Pavlova, kterým je železniční dráha, která z jihu ohraničuje zástavbu Pavlova dodnes.



Dnes se původní zástavba Pavlova rozšířila o ulici Zahradní a ulici V Zahrádkách, ve kterých se nacházejí převážně objekty pro rodinnou rekreaci. Na severu obce vznikla další nová ulice, Okružní, která zpřístupňuje několik nových rodinných domů a tvoří severní hranici zastavěného území obce.

Největší změnou v půdorysu obce tvoří v severovýchodní části vznik logistických hal. Haly vyrostly i v severní části správního území obce, ale ty přímo nenavazují na zastavěné území obce.

Obec Pavlov se může dodnes chlubit zachovanou strukturou původní zástavby, která se v posledních letech rozrostla o dva logistické areály, z čehož jeden je od zástavby obce oddělen silnicí I/6.

Dopravní koncepce obsluhy území

Stávající silnice je v návrhu zklidněna jednak vytvořením křižovatek, doplněním parkování a zeleně. V dlouhodobém horizontu by se mohla stát **bulvárem ve vilové čtvrti**, neboť po provedení obchvatu a dostavbě jižní části území mohou funkci dopravní tepny převzít další komunikace v směru sever-jih. V každém případě návrh nepočítá s provedením obchvatu v trase dle stávajícího územního plánu, neboť se tato trasa jeví jako urbanisticky i z hlediska širších vztahů jako nesmyslná. Již byly provedeny práce na koordinaci obchvatu se sídlem Červený Újezd, kde je v tomto smyslu projednávána změna územního plánu. Rovněž připravovaný územní plán Pavlova (v současné době ve fázi doplňujících průzkumů a rozborů) počítá s úpravou trasy obchvatu v souladu s tímto urbanistickým návrhem.

Technická infrastruktura v území

Návrh předpokládá vytvoření nové ČOV s kapacitou cca 4000 E.O. v jižní části území – viz situace vodohospodářských poměrů (str.8 výkresové dokumentace). Zde budou vytvořeny retenční nádrže, ze kterých budou zavlažovány okolní pozemky.

V území bude vytvořeno bateriové úložiště, které bude ukládat energii vyprodukovanou fotovoltaickými panely na jednotlivých objektech. Součástí infrastruktury bude vlastní LDS elektrické energie. Celý projekt bude charakterem návrhu a navrženou infrastrukturou směřovat k řešení s trvalou udržitelností provozu zejména s akcentem na schopnost pokrýt podstatnou část energetické spotřeby z vlastních obnovitelných zdrojů a s důrazem na využití odvodu vod jak splaškových, tak dešťových z území s důrazem na její akumulaci a následné využití v místě a jako zdrojový bod nově zakládáný vodoteč / potok.

Ekologické souvislosti a krajinný ráz

Využívání krajiny předurčily geomorfologie a půdní podmínky. Krajina je odlesněná a v různé míře zestepněná, vodohospodářskými úpravami a hospodářskou činností silně pozměněná. Převážná část řešeného území leží v intenzivně zemědělsky využívané krajině, kde převažuje argocenóza (orná půda, postagrární lada) s nízkým stupněm ekologické stability. Pro zemědělskou krajinu jsou typické větrolamy s dobrým založením keřového a stromového patra ve čtyřech řadách, dále řídký břehový a doprovodný porost kolem melioračních příkopů a potoků, více či méně ruderalizovaný.

Sociální a ekonomické souvislosti

Jedná se o koncepci výstavby nové městské čtvrti, resp. nové části obce Pavlov s cca 1.000 - 1.100 bytovými jednotkami pro cca 3,5tis. obyvatel s cca 800-1000 parkovacími místy, prostorem pro základní služby a nebytové doprovodné funkce, veřejnými prostranstvími a veřejnou i polosoukromou zelení.

Urbanistický koncept, v jehož rámci se budou veškeré budoucí stavby držet řeší mimo jiné i pěší a cyklistickou dopravu s návazností na MHD představovanou v místě zastávkou na železniční trati Kladno Praha, a kromě páteřní komunikace kopírující dnešní stopu místní komunikace druhé třídy, by měly veškeré ostatní komunikace v místě být řešeny formou pěších a obytných zón s jednoznačnou

předností pěší a cyklistické dopravy. Návrh komunikací v nové městské čtvrti musí umožnit nasazení místní městské mikrobusevé dopravy z nejbližších částí na vlakovou stanici. Technické a estetické řešení těchto komunikací je popsáno v manuálu pravidel pro zástavbu území.

Návrhové období a vazby na jiné urbanistické projekty

Projekt byl zadán roku 2019 a v srpnu r. 2019 byl odevzdán investorovi.

Pro první etapu zástavby je již vydána účinná změna územního plánu č. 3 (r. 2020). Pro další etapy je připravován nový územní plán Pavlov, který je ve fázi doplňujících P+R.

Pro území byl následně zpracován v prosinci r. 2019 manuál: Pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství, který podrobně reguluje jak veřejná prostranství, tak intenzitu zástavby celého navrženého území.

2/ ÚDAJE O TVŮRČÍM TÝMU PROJEKTU

INVESTOR: **QEQ Czech, s.r.o.; Jeremenkova 1021/70, 147 00, Praha 4 Braník**
ZADAVATEL: **QEQ Czech, s.r.o.; Jeremenkova 1021/70, 147 00, Praha 4 Braník**
ŘEŠENÁ OBEC: **Pavlov (u Kladna)**
AUTOR NÁVRHU: **Marek Janatka, Lucie Mejsnarová, Kateřina Hroníková, Martin Melena, Tomáš Chroust, Kateřina Maidlová, Markéta Ulmová**
PROJEKTANT: **Visio, spol. s r.o., Šípkova 849, Lázně Bohdaneč 533 41**
Kontaktní jméno: **Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**
Email: **m.janatka@studiovisio.cz**
Tel.: **+420 777 30 51 30**

3/ SEZNAM VÝKRESOVÉ A TEXTOVÉ DOKUMENTACE

- 01 úvodní strana
- 02 identifikační údaje
- 03 obsah
- 04 textová část
- 05 situace širších vztahů
- 06 koordinační výkres podkladového územního plánu Pavlov
- 07 situace dopravního řešení
- 08 situace vodohospodářských poměrů
- 09 stávající stav

- 10 doplňující průzkumy a rozborů Pavlov - výkres záměrů
- 11 koncept návrhu
- 12 technická situace návrhu
- 13 hlavní výkres návrhu
- 14 nadhled A
- 15 nadhled B
- 16 manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství - etapizace
- 17 manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství - materiály
- 18 manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství - etapa I. regulativy
- 19 manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství - profily 1
- 20 manuál pravidla pro tvorbu zástavby a veřejných prostranství - profily 2

- 21 1. ETAPA ZÁSTAVBY - nadhled
- 22 situace širších návazností
- 23 situace návrhu I. etapy
- 24 nadhled návrhu
- 25 situace zeleně
- 26 situace dopravy
- 27-30 vizualizace
- 31 změna č.3 Územního plánu Pavlov - koordinační výkres