

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE US.11

JÍLOVÉ U PRAHY

OBJEDNATEL

Město Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

POŘIZOVATEL

Městský úřad Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti)
Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov
tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

VYKONOVÁ FÁZE PROJEKTU

ÚZEMNÍ STUDIE

NÁZEV PŘÍLOHY

TEXTOVÁ ČÁST

VYPRACOVAL

Ing. arch. Michaela Dejdarová

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Michaela Dejdarová

DATUM

01/2026

POČET FORMÁTŮ

8 x A4

MĚŘÍTKO

-

ČÍSLO PŘÍLOHY

01

ČÍSLO KOPIE

TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.01 Identifikační údaje

Název:

ÚZEMNÍ STUDIE US.11

Jílové u Prahy

Stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE

Objednatel:

Město Jílové u Prahy

Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Pořizovatel:

Městský úřad Jílové u Prahy

Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Zhotovitel:

a23 architekti

Ing. arch. Michaela Dejdarová

ČKA 4079

Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5

tel. +420 723 762 444

e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

Spolupráce:

Ing. Eduard Žaluda

Datum:

01/2026

A.02 Cíl, účel a obsah řešení

Město Jílové u Prahy má zpracovanou a vydanou územně plánovací dokumentaci v podobě Územního plánu Jílové u Prahy. Tento základní koncepční dokument k usměrňování územního rozvoje města a ochrany hodnot jeho území nabyl účinnosti dne 31.07.2025.

V jižním cípu místní části Radlík vymezuje Územní plán Jílové u Prahy zastavitelnou plochu Z.04 se stanoveným funkčním využitím „OV – občanské vybavení veřejné“ o rozloze 2,08 ha. Dle textové části výroku Územního plánu Jílové u Prahy je tato zastavitelná plocha vymezena přímo pro možné umístění nové základní školy.

V rozsahu zastavitelné plochy Z.04 byla Územním plánem Jílové u Prahy rovněž vymezena plocha US.11, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno zpracováním územní studie. Důvodem pro stanovení takovéto podmínky byly, dle textové části odůvodnění Územního plánu Jílové u Prahy, zejména následující argumenty:

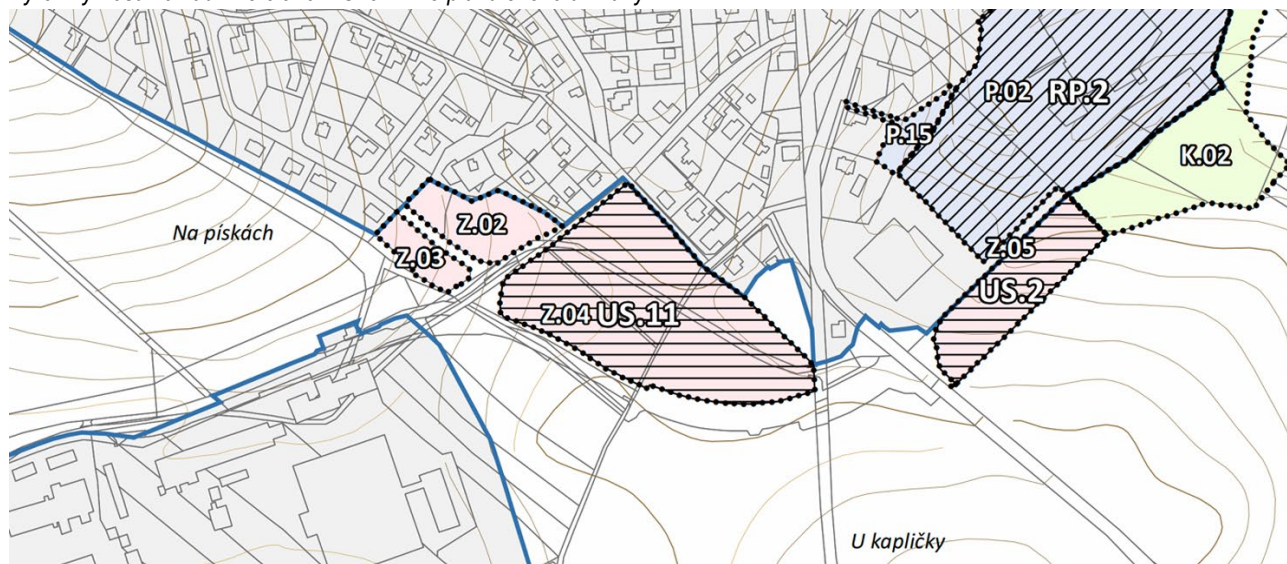
- s ohledem na rozsah lokality a vazbu na existující zástavbu sídla je nezbytné vymezit ucelený systém zajišťující dopravní obsluhu celého území a prověřit kapacity sítě technické infrastruktury
- s ohledem na podmínku umístění základní školy je nezbytné prověřit tento požadavek ve vazbě na rozvoj celé lokality
- nutnost prověření dopravního napojení na plánovanou trasu severozápadního obchvatu města
- nutnost vymezení veřejných prostranství v ploše
- nutnost prověření aplikace principů modrozelené infrastruktury.

Účelem zpracování územní studie je vytvořit neopominutelný územně plánovací podklad pro další rozhodování v řešeném území. Konkrétně se bude jednat, v souladu s příslušnými ustanoveními Stavebního zákona, o podklad pro příslušnou dokumentaci pro povolení záměru. Tento územně plánovací podklad má potom v obecné rovině jasně stanovené meze, pravidla, která, kromě obecně platných právních předpisů, prováděcích vyhlášek, případně technických norem, vycházejí především z platné územně plánovací dokumentace, v tomto případě z Územního plánu Jílové u Prahy.

A.03 Rozsah řešeného území

Zpracování územní studie US.11 je požadováno platnou územně plánovací dokumentací, rozsah řešeného území je definován Územním plánem Jílové u Prahy, konkrétně grafickou částí výroku – výkresem základního členění území.

Výřez výkresu základního členění Územního plánu Jílové u Prahy

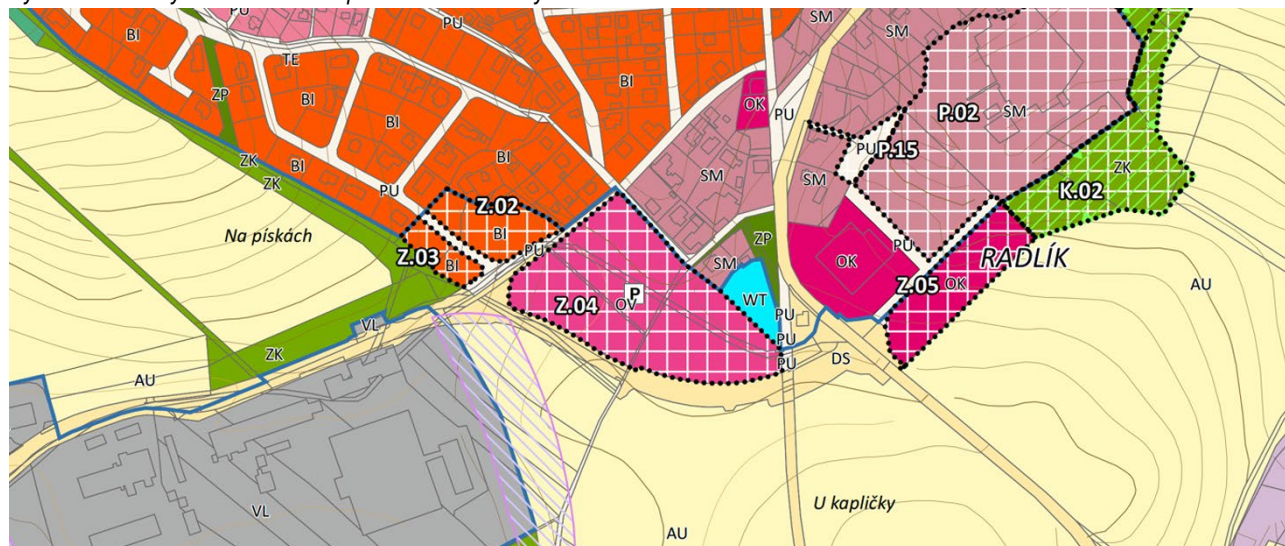


Tato plocha rozsahem odpovídá zastavitelné ploše Z.04 se stanoveným funkčním využitím „OV – občanské vybavení veřejné“ o rozloze 2,08 ha vymezené v grafické části výroku – hlavním výkresu (viz druhý obrázek níže – plocha Z.04).

A.04 Podmínky využití území stanovené územním plánem

Plocha řešeného území rozsahem odpovídá zastavitelné ploše Z.04 se stanoveným funkčním využitím „OV – občanské vybavení veřejné“ o rozloze 2,08 ha vymezené v grafické části výroku – hlavním výkresu.

Výřez hlavního výkresu Územního plánu Jílové u Prahy



Pro danou plochu **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ** jsou územním plánem stanoveny následující regulativy:

Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejného charakteru (zejména veřejná správa, zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální a zdravotní služby, kulturní zařízení, církevní stavby)

Přípustné využití:

- zeleň, zejména veřejná, ochranná a izolační
- veřejná prostranství
- doplňkové drobné stavby (např. přístřešky, odpočívadla, altány), mobiliář
- dopravní a technická infrastruktura pro obsluhu dané plochy

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení za podmínky přímé vazby na areál, zejména bydlení majitelů nebo správců či služební byty (max. 1 byt v rámci jednoho areálu, v ploše Z.04 max. 4 byty v rámci jednoho areálu)
- občanské vybavení, které není součástí veřejné infrastruktury (např. zařízení pro administrativu, stravování, veřejné ubytování, venkovní hřiště, kryté sportovní haly, půjčovny vybavení a další sportovní a tělovýchovná zařízení) za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude narušeno či omezeno hlavní využití
- hromadné parkování (včetně parkování v parkovacích domech) za podmínky, že je umístění označeno v grafické části plovoucí značkou (P)

Nepřípustné využití:

- jiné využití, než které je uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání:

- charakter a struktura zástavby: stanovená ve výkresu 3 Hlavní výkres: urbanistická koncepce, nutno dodržet podmínky pro rozhodování v daném typu struktury zástavby dle kapitoly 3.1
- maximální výška zástavby: stanovená ve výkresu 3 Hlavní výkres: urbanistická koncepce, nutno dodržet výšku zástavby dle definice pojmu v kapitole 6.1

- koeficient maximálního zastavění pozemku: není stanoven, na území MPZ a v OP bude u jednotlivých lokalit posuzováno individuálně s ohledem na charakter historické zástavby
- koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku: 0,2
- rozmezí výměry pro vymezování stavebního pozemku: není stanoveno, na území MPZ a v OP bude u jednotlivých lokalit posuzováno individuálně s ohledem na charakter historické zástavby
- maximální velikost zastavěné plochy stavby: není stanovena, na území MPZ a v OP bude u jednotlivých lokalit posuzováno individuálně s ohledem na charakter historické zástavby

Výřez hlavního výkresu: urbanistické koncepce Územního plánu Jílové u Prahy

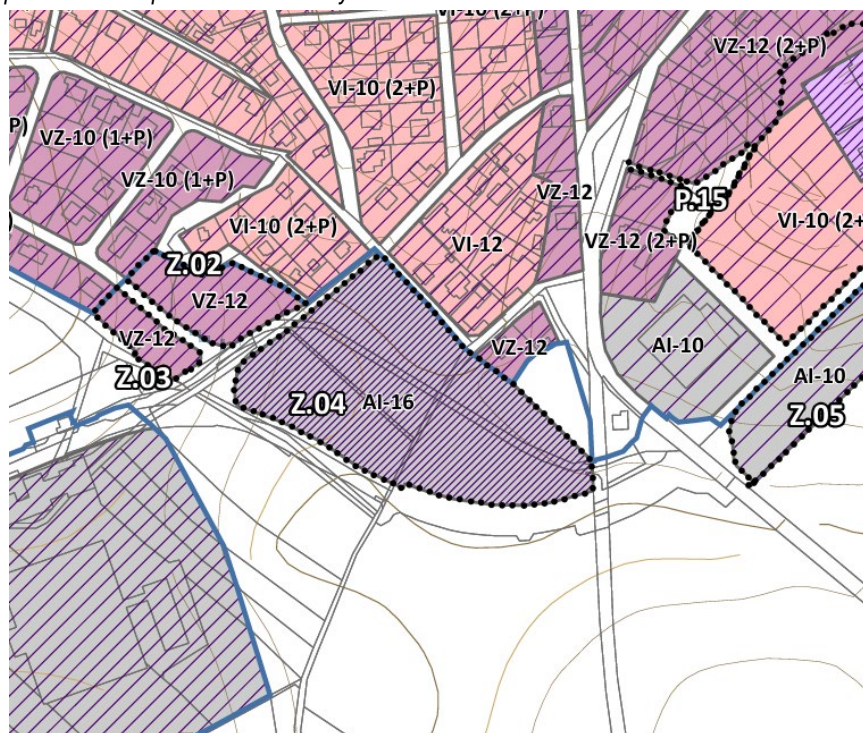
Prostorová struktura zástavby

	kompaktní (K)
	rostlá (R)
	volná zarovnaná (VZ)
	volná otevřená (VO)
	volná individuální (VI)
	areálová intenzivní (AI)
	areálová solitérní (AS)
	solitérní / samoty (S)

Maximální výška zástavby

	5 m
	8 m (příp. 1+P)
	10 m (příp. 1+P; 2+P)
	12 m (příp. 2+P)
	14 m
	15 m
	16 m

	stanovení podmínek prostorového uspořádání
	prostorová struktura
	maximální výška v metrech
	maximální počet nadzemních podlaží (P = podkroví nebo ustupující podlaží)



Specifické podmínky využití zastavitelné plochy:

Řešené území je tvořeno zastavitelnou plochou Z.04, pro kterou jsou, nad rámec základních regulativů, stanoveny následující specifické podmínky využití:

- zpracování územní studie US.11
- umístění kapacit základního školství
- vybudování veřejných vodovodních a kanalizačních řadů před zahájením výstavby hlavních objektů
- u objektů školských zařízení bude v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající plochy VL – výroba lehká a z provozu pozemní komunikace – silnice II/105 (severozápadní obchvat)
- pro parkoviště navržené v rámci plochy budou v rámci schvalovacích řízení splněny hygienické limity hluku z navržených provozů s ohledem na umístění lokality ve venkovním chráněném prostoru stávající, případně navrhované obytné zástavby

Podmínky pro pořízení územní studie

Řešené území je vymezeno plochou US.11, ve které je rozhodování o změnách jejího využití podmíněno zpracováním územní studie, pro kterou jsou, nad rámec základních regulativů a specifických podmínek využití, stanoveny následující podmínky pro pořízení územní studie:

- ulici K Rybníku prodloužit podél vodní plochy až k cestě propojující Radlík s Jílovým a navrhnout veřejné prostory zajišťující přístup k vodní ploše a zohledňující tuto přírodní hodnotu (např. posílit hodnotu návrhem stromořadí v prodloužení ulice K Rybníku)
- zajistit návaznost veřejných prostorů v řešeném území na stávající ulici Kaštanová
- prověřit a vymezit plochu pro umístění kapacit základního školství (novou základní školu nebo objekty rozšiřující kapacitu stávající základní školy v Jílovém) – v řešení zohlednit Koncepti rozvoje školství v Jílovém u Prahy a korigovat dle aktuálního stavu kapacit základní školy v Jílovém
- vymezit dostatečné pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- zajistit optimální dopravní dostupnost navrhované zástavby, budovat uliční prostory dostatečně komfortní a kapacitní pro veškerou dopravní vybavenost místních komunikací, zajistit prostupnost území pro pěší a cyklisty
- navrhnout prvky modrozelené infrastruktury (např. stromy a retenční záhony zejména v parkovacích plochách, stromořadí v ulicích, zasakovací dlažba, vegetační střechy) pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu a snížení imisní zátěže plochy

B. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

B.01 Urbanistická koncepce

Záměr realizace nové školy je již ve fázi zpracované objemové studie (Novostavba základní a mateřské školy Radlík, Atelier Sukdolák s.r.o., 4/2023) a vyhodnocené architektonické soutěže (vítězný návrh: Studio Perspektiv s.r.o., 10/2024).

Dokumentace vítězného návrhu architektonické soutěže „DSO Škola Jílovská“



Dosavadní postup záměru realizace nové školy prověřil kapacity základního školství s ohledem na Koncepti rozvoje školství v Jílovém u Prahy a aktuální stav kapacit základní školy v Jílovém, jednu ze základních podmínek pro pořízení studie US.11.

Návrhem územní studie jsou prostorově definovány další podmínky územního plánu, se kterými je vítězný návrh architektonické soutěže resp. předaný další stupeň dokumentace v souladu.

Je navrženo veřejné prostranství zajišťující přístup k vodní ploše a komunikační propojení v prodloužení ulice K Rybníku k cestě propojující Radlák s Jílovým.

V souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. jsou vymezeny dostatečné plochy veřejných prostranství veřejné zeleně (V.P.) a veřejných uličních prostranství (V.UL.P.).

Stávající dopravní infrastruktura a navržené V.UL.P. zajišťují optimální dopravní dostupnost, komfort a kapacitu pro obsluhu území.

Návrh prostorového uspořádání (základního členění území) územní studie je doplněn pouze několika dalšími regulačními prvky.

B.02 Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání

Platí podmínky stanovené územním plánem!

Územní studií je navrženo pouze jejich doplnění:

Požadované směry prostupnosti území

bez určení konkrétní trasy a charakteru

- prostupnost území v návaznosti na stávající ulici Kaštanová jižním směrem zajišťující zachování propojení Radlíku a Jílového. V rámci záměru řešit případnou přeložku cykloturistické trasy 19A.
- komunikační propojení v prodloužení ulice K Rybníku k cestě propojující Radlák s Jílovým

Šířka uličního veřejného prostranství

je stanovena jako minimální

VĚTEV „A“ – min. 10,0 m

VĚTEV „B“ – min. 11,0 m

Hranice zástavby:

Je stanoven minimální odstup stavby (hlavního stavebního objektu / objektů) od hranice stavebního pozemku s veřejným prostranstvím (hranice stavebního bloku) viz zákres ve výkresu urbanistické koncepce.

Hranici zástavby mohou překročit objekty dopravní infrastruktury, komunikací a zpevněných ploch, technické infrastruktury a technického vybavení, objekty drobné architektury a mobiliář.

B.03 Limity využití území

Poddolované území

Území s archeologickými nálezy

Ochranná pásma technické infrastruktury

B.04 Dopravní infrastruktura

Dopravní obsluha území je zajištěna přilehlými komunikacemi, silnicí II/105 a místními obslužnými komunikacemi v ulicích Slunečná a K Rybníku. V rámci územní studie US.11 je navržena plocha veřejného uličního prostranství V.UL.P. navazující na plochy PU veřejná prostranství všeobecná dle územního plánu. Plochy společně vytváří veřejné uliční prostranství se stanovenou minimální šířkou a doporučeným (nezávazným) vzorovým profilem viz výkres urbanistické koncepce.

Ulice Slunečná – větev „A“ – MO1 10/6,5/30

Ulice K Rybníku – větev „B“ – MO1p 11/7/30

V požadovaných směrech prostupnosti území budou navrženy zpevněné plochy pro nemotorovou dopravu.

V rámci stavebního bloku bude umístěno hromadné parkoviště odpovídající aktuálním potřebám nad rámec normového požadavku.

B.05 Technická infrastruktura

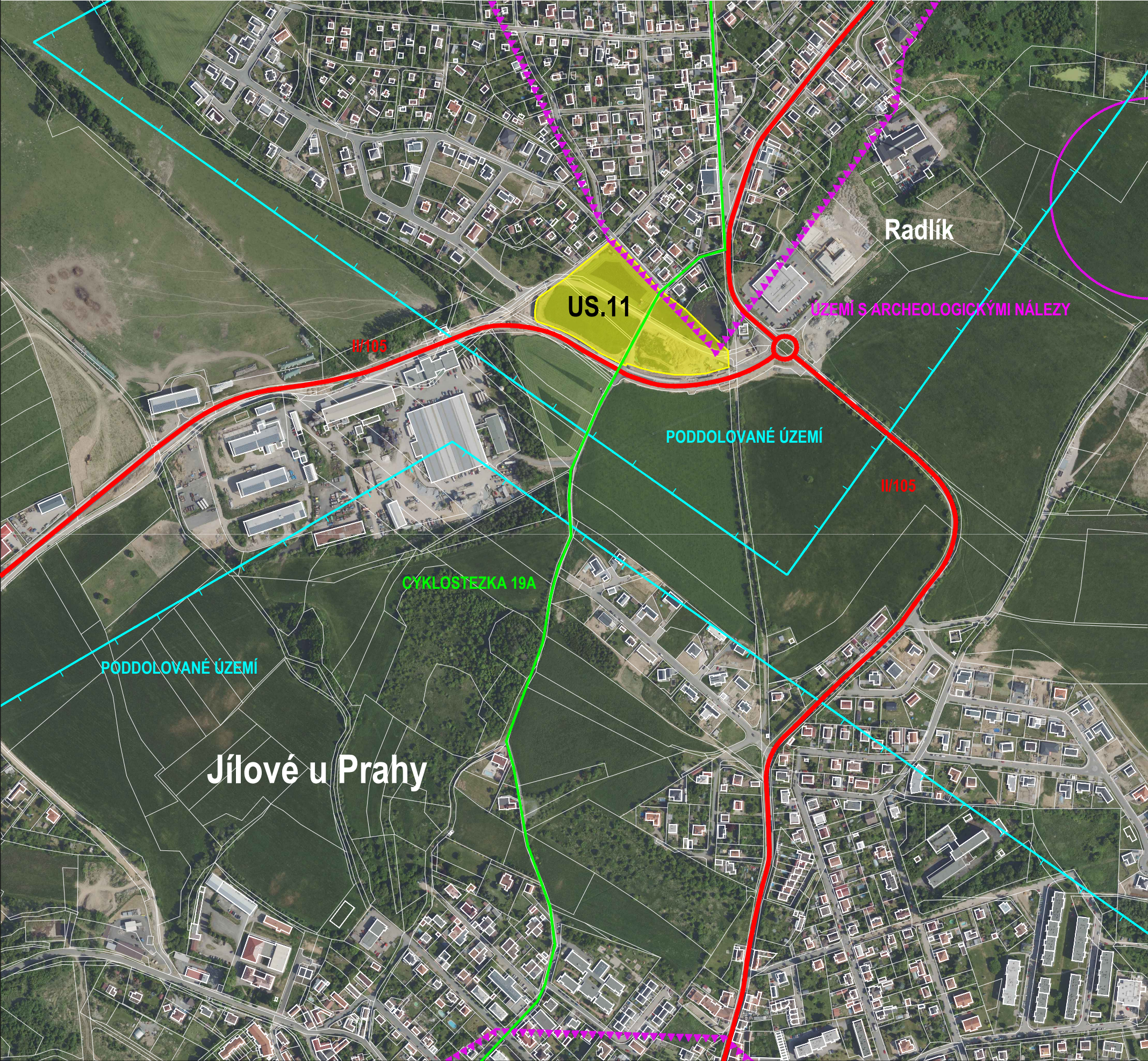
Využití území je omezeno stávajícím nadzemním el. vedením VN a STL plynovodem. Podmínkou využití území jsou předložky sítí. Obsluha území bude zajištěna stávající veřejnou technickou infrastrukturou v území, podmínky napojení budou stanoveny jejími vlastníky resp. správci.

V maximální možné míře budou navrženy prvky modrozelené infrastruktury pro zajištění ekologického nakládání s dešťovými vodami a zlepšení mikroklimatu a snížení imisní zátěže plochy.

B.06 Etapizace

Vzhledem k rozsahu plochy není navržena etapizace využití území.

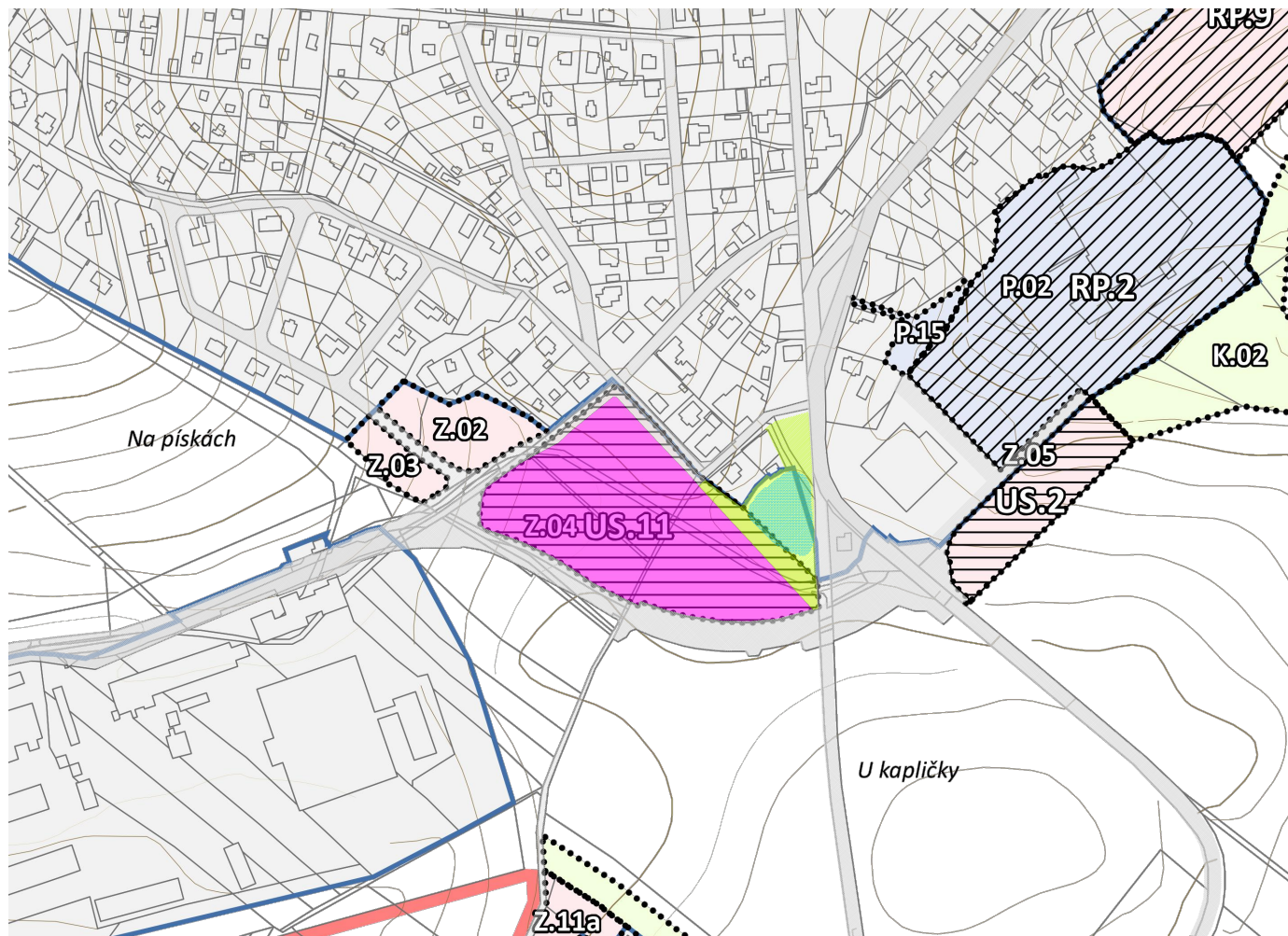
VÝKRES ŠIRŠÍCH VTAHŮ
SITUACE / M 1 : 5 000



PROJEKT		
ÚZEMNÍ STUDIE US.11		
JÍLOVÉ U PRAHY		
OBJEDNATEL		
Město Jílové u Prahy		
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy		
POŘIZOVATEL		
Městský úřad Jílové u Prahy		
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy		
ZHOTOVITEL		
Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti)		
Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov		
tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz		
VYKONOVÁ FÁZE PROJEKTU		
ÚZEMNÍ STUDIE		
NÁZEV PŘÍLOHY		
VÝKRES ŠIRŠÍCH VTAHŮ		
VYPRACOVAL		ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing. arch. Michaela Dejdarová		Ing. arch. Michaela Dejdarová
DATUM	POČET FORMÁTŮ	MĚŘÍTKO
01/2026	2 x A4	m 1 : 5 000
ČÍSLO PŘÍLOHY	ČÍSLO KOPIE	
02		

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

SITUACE / M 1 : 5 000



LEGENDA:



VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚP



STAVEBNÍ BLOK



VEŘEJNÉ ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ



VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ ZELEŇ



VODNÍ PLOCHA (POŽÁRNÍ NÁDRŽ)

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE US.11

JÍLOVÉ U PRAHY

OBJEDNATEL

Město Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

POŘIZOVATEL

Městský úřad Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti)
Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov
tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

VÝKONOVÁ FÁZE PROJEKTU

ÚZEMNÍ STUDIE

NÁZEV PŘÍLOHY

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

VYPRACOVAL

Ing. arch. Michaela Dejdarová

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Michaela Dejdarová

DATUM

01/2026

POČET FORMÁTŮ

1 x A4

MĚŘÍTKO

m 1 : 5 000

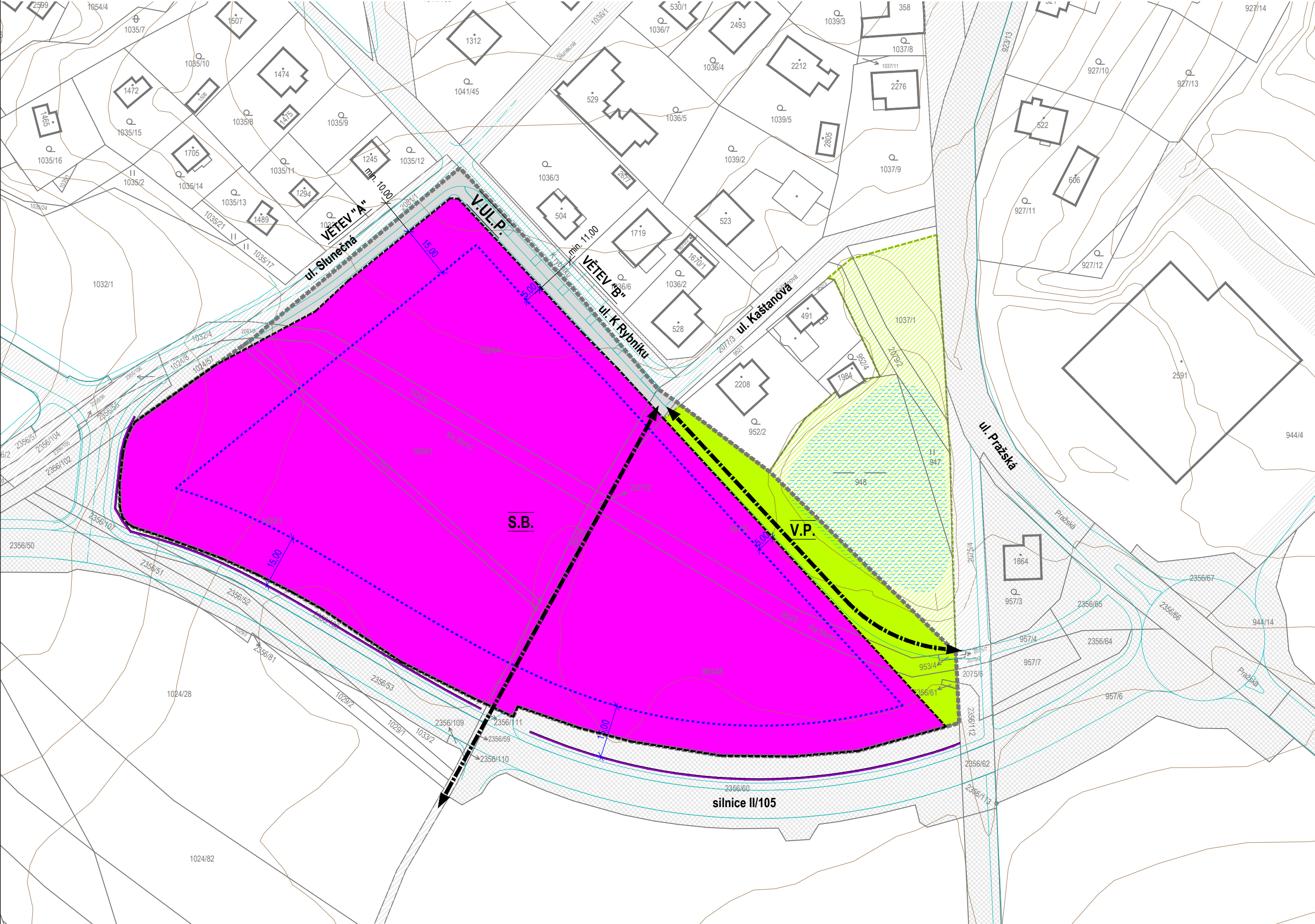
ČÍSLO PŘÍLOHY

ČÍSLO KOPIE

03

VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE

SITUACE / M 1 : 1 000



LEGENDA:

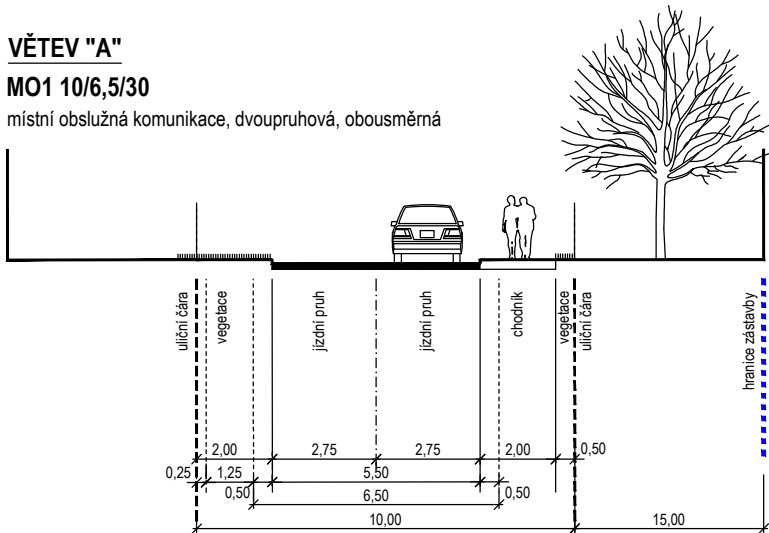
-
- HRANICE POZEMKŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ
-
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA ÚZEMÍ
-
- HRANY STÁVAJÍCÍCH A PLÁNOVANÝCH KOMUNIKACÍ
-
- STÁVAJÍCÍ PROTIHLUKOVÁ ZEĎ
-
- VRSTEVNICE
-
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS11
-
- HRANICE STAVEBNÍHO BLOKU
-
- HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (VP)
-
- S.B.
- STAVEBNÍ BLOK
-
- V.U.L.P.
- VEŘEJNÉ ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
-
- V.U.L.P.
- SOUVISEJÍCÍ VEŘEJNÉ ULIČNÍ PROSTRANSTVÍ
-
- SOUVISEJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ SILNIČNÍ DOPRAVY
-
- V.P.
- VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ ZELENĚ
-
- V.P.
- SOUVISEJÍCÍ VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÉ ZELENĚ
-
- VODNÍ PLOCHA (POŽÁRNÍ NÁDRŽ)
-
- HRANICE ZÁSTAVBY
-
- SMĚRY PROSTUPNOSTI ÚZEMÍ

VZOROVÉ ULIČNÍ PROFILY

VĚTEV "A"

MO1 10/6,5/30

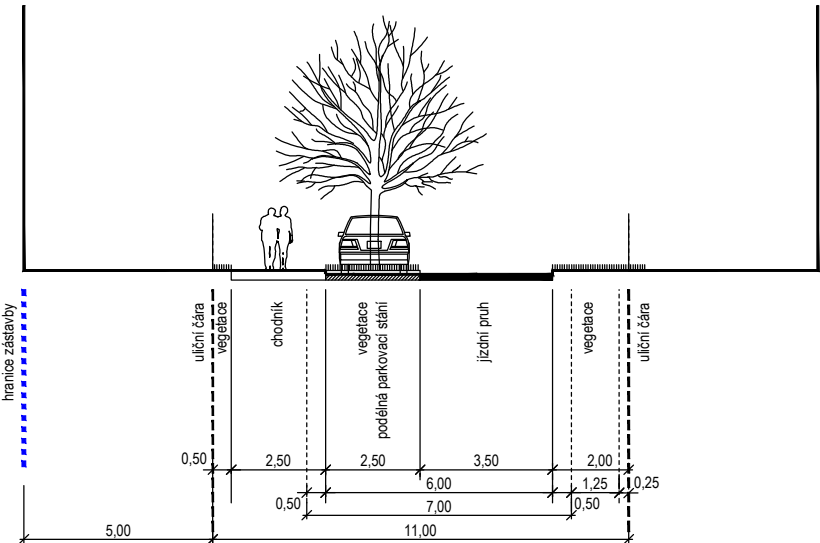
místní obslužná komunikace, dvoupruhová, obousměrná



VĚTEV "B")

MO1p 11/7/30

místní obslužná komunikace, jednapruhová, obousměrná s výhybnami



BILANCE PLOCH:

PLOCHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - LOKALITA US.11	20.849 m²
PLOCHA STAVEBNÍHO BLOKU	18.498 m²
PLOCHA VEŘEJNÉHO ULIČNÍHO PROSTRANSTVÍ	878 m²
PLOCHA VEŘEJNÉ ZELENĚ	1.473 m²

PROJEKT

ÚZEMNÍ STUDIE US.11
JÍLOVÉ U PRAHY

OBJEDNATEL

Město Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

PORÍZOVATEL

Městský úřad Jílové u Prahy
Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

ZHOTOVITEL

Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti)
Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov
tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz

VÝKONOVÁ FÁZE PROJEKTU

ÚZEMNÍ STUDIE

NÁZEV PŘÍLOHY

VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE

VYPRACOVAL

Ing. arch. Michaela Dejdarová

ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT

Ing. arch. Michaela Dejdarová

DATUM

01/2026

POČET FORMÁTŮ

3 x A4

MĚŘÍTKO

m 1 : 1 000

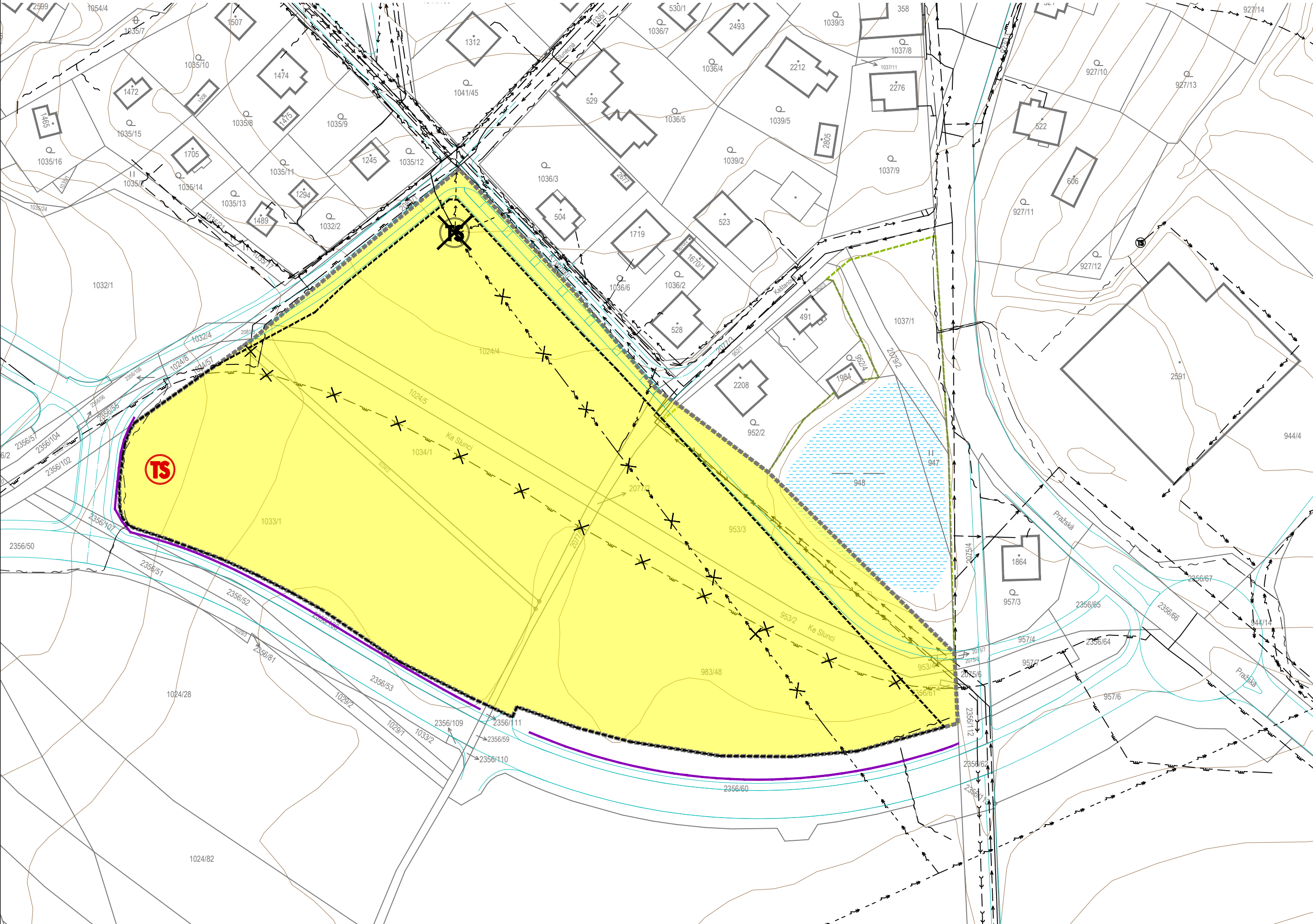
ČÍSLO PŘÍLOHY

04

ČÍSLO KOPIE

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

SITUACE / M 1 : 1 000



LEGENDA:

- HRANICE POZEMKŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ
- STÁVAJÍCÍ ZÁSTAVBA ÚZEMÍ
- HRANY STÁVAJÍCÍCH A PLÁNOVANÝCH KOMUNIKACÍ
- STÁVAJÍCÍ PROTIHLUKOVÁ ZEĎ
- VRSTEVNICE
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS11
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ ÚS11
- HRANICE STAVEBNÍHO BLOKU
- HRANICE VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (VP)
- VODNÍ PLOCHA (POŽÁRNÍ NÁDRŽ)

LEGENDA SÍTÍ:

- VODOVOD
- KANALIZACE
- STL PLYNOVOD
- EL. VEDENÍ VN - NADZEMNÍ
- EL. VEDENÍ VN - PODZEMNÍ
- EL. VEDENÍ NN - NADZEMNÍ
- EL. VEDENÍ NN - PODZEMNÍ
- SDĚLOVACÍ VEDENÍ
- RUŠENÝ STL PLYNOVOD
- RUŠENÉ EL. VEDENÍ VN - NADZEMNÍ
- RUŠENÁ TRAFOSTANICE
- NOVÁ TRAFOSTANICE - PŘEDPOKLÁDANÉ UMÍSTĚNÍ

ÚZEMNÍ STUDIE US.11 JÍLOVÉ U PRAHY

OBJEDNATEL	Město Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
PORÍZOVATEL	Městský úřad Jílové u Prahy Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
ZHOTOVITEL	Ing. arch. Michaela Dejdarová (a23 architekti) Holečkova 2650/86, 150 00 Praha 5 - Smíchov tel. +420 723 762 444, e-mail: dejdarova@a23architekti.cz
VÝKONOVÁ FÁZE PROJEKTU	ÚZEMNÍ STUDIE

VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VYPRACOVAL		ODPOVĚDNÝ PROJEKTANT	
Ing. arch. Michaela Dejdarová		Ing. arch. Michaela Dejdarová	
DATUM		POČET FORMÁTŮ	MĚŘÍTKO
01/2026		3 x A4	m 1 : 1 000
ČÍSLO PŘÍLOHY		ČÍSLO KOPIE	