

ÚZEMNÍ STUDIE
TACHLOVICE ÚS3
(ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z5)

KONEČNÉ ZNĚNÍ



SRPEN 2025

Název:

ÚZEMNÍ STUDIE TACHLOVICE ÚS3 (ZASTAVITELNÁ PLOCHA Z5)

Druh dokumentace:

ÚZEMNÍ STUDIE

Fáze:

KONEČNÉ ZNĚNÍ

Řešené území:

p.p.č. 37/1, 37/5, 37/14, 37/36, 37/40, 39/5, 39/6, 39/18, 39/28, 39/29 a 39/30
v k. ú. Tachlovice

Datum:

27.8.2025

Objednatel:

OBEC TACHLOVICE
Jakubská náves 8
252 17 Tachlovice
IČ: 00233871

Pořizovatel:

MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE
Úřad územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Odpovědný projektant:

ING. VLADIVOJ ŘEZNÍK
autorizovaný urbanista
Jiráskova 981
251 64 Mnichovice
IČ: 75224569

Obsah:**TEXTOVÁ ČÁST – PRŮVODNÍ ZPRÁVA:**

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	4
2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
3. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ.....	4
4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....	6
5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	7
6. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ.....	12

GRAFICKÁ ČÁST – VÝKRESY

○ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - ORTOFOTO	1 : 2 000
○ SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ NAD KOORDINAČNÍM VÝKRESEM ÚZEMNÍHO PLÁNU	1 : 2 000
○ HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
○ KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 1 000
○ VZOROVÝ ŘEZ NOVOU ULICÍ	1 : 50

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ A ÚČEL ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie řeší prostorové uspořádání plochy ÚS3 (zastavitelná plocha Z5) o rozloze cca 1,6 ha, která bude využita pro výstavbu rodinných domů.

Návrhová plocha Z5 byla vymezena v Územním plánu Tachlovice jako plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – typ 1 a její využitelnost je podmíněna zpracováním územní studie. Územní studie je zpracována dle „Zadání územní studie Tachlovice, ÚS3 (zastavitelná plocha Z5),“ které bylo zpracováno Městským úřadem Černošice, úřadem územního plánování v prosinci 2024.

Cílem územní studie je navrhnout vhodné urbanistické řešení dané lokality, aby se přirozeně integrovala do stávajícího půdorysu sídla. Územní studie stanovuje podmínky funkčního a prostorového uspořádání území tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci koncepčně řešeného prostoru sídla.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

2. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází ve Středočeském kraji, nedaleko od hlavního města Prahy jihozápadním směrem. Řešené území je vymezeno hranicí plochy ÚS3 (zastavitelné plochy Z5) v Územním plánu Tachlovice a parcelními čísly uvedenými na předcházející straně. Hranice řešeného území je zakreslena ve výkresové části územní studie.

Řešené území o rozloze cca 1,6 ha se nachází cca 100 m od centra Tachlovic severozápadním směrem v Luční ulici.

3. CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ

Celé řešené území se svažuje směrem na jih. Jižní část území do vzdálenosti cca 30 m od Luční ulice je mírně svažité, zbývající severní část území je svažité více. Řešené území má ideální expozici vůči světovým stranám a vhodný sklon pro maximální možné využití slunečního záření v průběhu dne na jednotlivých stavebních pozemcích. Jak již bylo zmíněno výše, řešené území se nachází v těsné blízkosti centra obce, cca 100 m od Jakubské

návsi. Ze severu, z východu a ze západu sousedí řešené území se stávající zástavbou rodinných domů. V okolí řešeného území je výšková hladina stávajících domů do 1 nadzemního podlaží a obytného podkroví či do 2 nadzemních podlaží s rovnou střechou. Východně od řešeného území, v ulici Karlštejnská je částečně zachovaný původní urbanistický půdorys sídla se stavbami respektujícími principy místního lidové stavitelství. Jedná se především o pozemky se stavbami s obdélníkovým půdorysem s poměrem stran 1:2 a menším (1:3, 1:4 atd.) se sedlovou nebo polovalbovou střechou se sklonem 40 – 45°. Většina dochovaných staveb v okolí řešeného území, které vycházejí z principů místní lidové architektury, má štítovou orientaci k ulici.

Rodinné domy sousedící s řešeným územím ze severu byly vystavěny od druhé poloviny minulého století a urbanistické založení ulice Na Skalkách odpovídá této době. Novější stavby nevychází z kompozičních principů původní výstavby v duchu místního lidového stavitelství. Jak v novější, tak ve starší zástavbě v okolí řešeného území jsou jednotícím prvkem sedlové střechy. V novější zástavbě nalezneme také stavby se 2 nadzemními podlažími s rovnou střechou. Vzhledem k charakteru okolí a svažitosti terénu je v řešeném území povolena realizace staveb se střechami sedlovými, polovalbovými a rovnými. Územní studie nepřipouští realizaci jiných typů střech (pultová střecha, valbová střecha apod.) s cílem zachování jednotného charakteru sídla.

Jih řešeného území lemuje komunikace pro motorová vozidla v Luční ulici. Za komunikací se nachází prvky územního systému ekologické stability (RK1186/TA01), kde je budoucí výstavba nepřipustná.

V řešeném území se v současné době nachází orná půda, trvalé travní porosty a zahrady stávajících rodinných domů, které jsou umístěny mimo řešené území.

Řešené území zasahují následující limity využití území:

- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti,
- archeologické naleziště (celé řešené území),
- koridor vysokorychlostní tratě D200 Praha – Plzeň (podzemní tunel, zasahuje celé řešené území).

4. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Návrh urbanistické koncepce vychází z umístění řešeného území v rámci sídla, z architektonicko-urbanistické struktury okolní zástavby, z požadavků majitelů pozemků v řešeném území, z požadavků obce Tachlovice a také z podmínek stanovených v Územním plánu Tachlovice po Změně č. 1.

Územní studie navrhuje, v souladu s územním plánem, řešené území využít pro výstavbu rodinných domů. Územní studie respektuje stávající zahrady rodinných domů na p.p.č. 37/14 (náleží k st.p.č. 202), 39/5 (náleží k st.p.č. 84), 39/6 (náleží k st.p.č. 83), 39/29 (náleží k st.p.č. 455). Výše uvedené pozemky mohou být i nadále využívány jako zahrady stávajících rodinných domů a dále je zde umožněno realizovat výstavbu v souladu s regulativy stanovenými v této územní studii a v Územním plánu Tachlovice po Změně č. 1. Přístup na výše uvedené pozemky je přes pozemky stávajících rodinných domů, k žádnému z těchto pozemků nenavrhuje územní studie další dopravní napojení.

Územní studie navrhuje 9 stavebních parcel pro realizaci 9 nových rodinných domů (v grafické části pod označením „stavební parcely rodinných domů“). Tyto parcely, které nenáleží ke stávajícím nemovitostem v okolí, budou dopravně obslouženy ze stávající komunikace pro motorová vozidla v Luční ulici resp. z návrhové komunikace na p.p.č. 37/1 a p.p.č. 37/40.

Stavební parcely jsou uspořádány tak, aby budoucím stavebníkům zajišťovaly dostatek soukromí. Výměry pozemků se pohybují od 854 m² do 2 053 m².

Urbanistický charakter je na jednotlivých stavebních parcelách definován vymezením stavebních čar nebo zastavitelných ploch, stanovením maximální výšky zástavby a povolených typů střech (sedlová, polovalbová, rovná), stanovením podílu zastavěných ploch, stanovením podmínek pro realizaci oplocení apod. Veškeré závazné regulativy území jsou uvedeny v kapitole č. 6.

Urbanistický charakter lokality je dán navrženou velikostí a prostorovým uspořádáním jednotlivých stavebních parcel, které budou tvořeny převážně zahradami a dále také šířkovým uspořádáním nové ulice se stromořadím. Nová ulice o celkové šířce 8 m se skládá z obousměrné místní komunikace o šířce 4,5 m s obratištěm pro nákladní automobily, pruhy veřejných prostranství o šířce 2 m pro výsadbu stromořadí a dále jednostranného chodníku o šířce 1,5 m. Většina stavebních parcel přiléhajících k Luční ulici má stavební čáru umístěnou ve vzdálenosti 7 m od společné hranice ulice a stavební parcely.

Územní studie navrhuje následující stavební čáry a zastavitelné plochy:

- **stavební čára okapová:** stavby budou umístěny svou delší stěnou na stavební čáře (v případě sedlových střech bude stavba orientovaná okapem do Luční ulice),
- **zastavitelná plocha:** stavba rodinného domu bude umístěna ve vymezené zastavitelné ploše. Stavební pozemky mezi zastavitelnou plochou a ulicí, zůstanou nezastavěné stavbami (zpevněné plochy jsou povolené).

Stavební čáry mohou překračovat architektonické detaily jednotlivých staveb rodinných domů (např. arkýře, přesah střechy, stříška nad vchodem, ostění oken a dveří apod.)

Stavby rodinných domů budou mít **maximální výšku:** jedno nadzemní podlaží a podkroví. Povoleny jsou pouze **sedlové střechy** se sklonem **35 – 45°**, **polovalbové střechy** se sklonem **35 – 45°** a **rovné střechy**.

Max. výška oplocení je stanovena na 1,7 m. V rámci oplocení je možno budovat podezdívky, avšak do max. výšky 0,45 m. Plot nad podezdívkou bude průhledný (alespoň částečně). Je doporučeno plot realizovat ze dřeva nebo z kovu a vyvarovat se realizaci plných neprůhledných plotů ve výšce 0,45 – 1,7 m od terénu. Minimální průhlednost plotu 20 % (2 cm mezera, 8 cm lať).

5. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

Územní studie využívá stávající komunikaci v Luční ulici, která dopravně obslouží 6 stavebních pozemků č. 2, 6, 10, 11, 12, 13. Ostatní stavební pozemky č. 3, 4, 5 budou dopravně obslouženy z návrhové místní komunikace na p.p.č. 37/1 a p.p.č. 37/40. V návaznosti na návrhovou komunikaci pro motorová vozidla o šířce 4,5 m je navržen chodník o šířce 1,5 m, který je od komunikace pro motorová vozidla oddělen veřejným prostranstvím o šířce 2 m pro umístění stromořadí. Na návrhové místní komunikaci je navrženo obratiště pro nákladní automobily.

Přístup na pozemky č. 1, 7, 8 a 9 územní studie nenavrhuje, pozemky v současné době slouží jako zahrady stávajících rodinných domů, které jsou umístěny za hranicí řešeného území. Pozemky č. 1, 7, 8 a 9 jsou dopravně přístupné přes stávající rodinné domy: p.p.č. 37/14 (náleží k st.p.č. 202), 39/5 (náleží k st.p.č. 84), 39/6 (náleží k st.p.č. 83), 39/29 (náleží k st.p.č. 455). Nové místní a účelové komunikace pro přístup na zadní části pozemků je

možné stavět i na „stavebních parcelách rodinných domů“ viz výkresová část, ale pouze se souhlasem majitele pozemku, přes který by cesta vedla.

Auta vlastníků pozemků (stavebních parcel) budou parkována na pozemcích stavebníků. Na každé stavební parcele budou vyhrazena min. 2 parkovací místa pro osobní automobily. Tato podmínka znamená, že na každé stavební parcele bude vyhrazen prostor pro zajištění a zaparkování dvou osobních automobilů. Územní studie nespecifikuje povrch parkovacích ploch, může se jednat např. o travní porost, kde mohou být v případě potřeby odstavena min. 2 osobní auta.

Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobena pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě. Řešené území se nachází v Luční ulici, kde se vodovod nyní nenachází, ovšem územní plán zde navrhuje rozšíření stávajícího vodovodu z nedaleké Karlštejské ulice. Nejbližší vodovodní řad je od řešeného území vzdálen cca 50 m. Územní studie umožňuje rozšíření vodovodu a napojení staveb v řešeném území na budoucí vodovod. Nové vodovodní řady budou realizovány na veřejně přístupných místech, v navržené ulici a v ulici Luční. Do doby vybudování vodovodu budou stavby zásobovány individuálně. Po vybudování vodovodu budou všechny stavby v řešeném území napojeny na vodovod.

Výpočet odhadované potřeby vody

Územní studie uvažuje s potřebou vody na 1 obyvatele 100 l/os/den. Jsou uvažovány 4 osoby bydlící v jednom rodinném domě. Územní studie uvažuje se zastavěním 9 stavebních parcel. Celkem může v nových domech bydlet cca 36 nových obyvatel.

Průměrná denní návrhová potřeba vody pro řešené území celkem

$$100 \text{ l} * 36 \text{ osob} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrná denní, hodinová a vteřinová potřeba vody

$$Q_p = 3,6 \text{ m}^3/\text{d} = 0,15 \text{ m}^3/\text{h} = 0,042 \text{ l/s}$$

Průměrná roční potřeba vody celkem

$$Q_{365} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d} \times 365 = 1\,314 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Maximální denní potřeba vody

$$Q_m = 1,5 \times Q_p = 5,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maximální hodinová potřeba vody

$$Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,405 \text{ m}^3/\text{h}$$

Zásobování řešeného území požární vodou bude zajištěno vodovodním řadem. Řešení zásobování požární vodou bude upřesněno v navazující dokumentaci, územní studie nevyklučuje možnost použití nadzemních či podzemních hydrantů.

Likvidace odpadních vod

V Tachlovicích je vybudován systém splaškové kanalizace. V rámci obce je odvod řešen do čistírny odpadních vod (ČOV) Tachlovice. Obecní kanalizace je určena pouze pro splaškové vody. Kapacita ČOV je 1 000 EO. V současné době žije v Tachlovicích 949 obyvatel (k 1.1.2024).

Územní studie navrhuje odkanalizování staveb v řešeném území prostřednictvím stávající splaškové kanalizace v Luční ulici. Územní studie navrhuje splaškovou kanalizaci v nové ulici na p.p.č. 37/1 a p.p.č. 37/40. Návrhovou kanalizací budou odvedeny pouze splaškové vody do obecní kanalizace v Luční ulici. V grafické části dokumentace je zakreslen napojovací bod a navržená trasa nové splaškové kanalizace.

Územní studie řeší odkanalizování 9 rodinných domů v řešeném území.

Výpočet průměrné produkce splaškových vod

Průměrná denní produkce splaškových vod pro řešené území

$$100 \text{ l} \times 36 \text{ osob} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d}$$

Průměrný denní, hodinový a vteřinový průtok

$$Q_{24} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d} = 0,15 \text{ m}^3/\text{h} = 0,042 \text{ l/s}$$

Průměrná roční produkce splaškových vod

$$Q_{365} = 3,6 \text{ m}^3/\text{d} \times 365 = 1\,314 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Maximální denní průtok

$$Q_{md} = Q_{24} \times k_d = 3,6 \text{ m}^3/\text{d} \times 1,5 = 5,4 \text{ m}^3/\text{d}$$

Maximální hodinový průtok splaškových vod

$$Q_{mh} = Q_{md} \times k_h / 24 = 5,4 \times 4,4 / 24 = 0,99 \text{ m}^3/\text{h}$$

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody budou přednostně jímány pro jejich pozdější využití, po naplnění jímek budou dešťové vody plošně zasakovány v místě jejich vzniku, budou-li to dovolovat lokální

a podložní poměry a stupeň jejich znečištění. Územní studie stanovuje podmínku ke každému rodinnému domu zbudovat jímku na dešťovou vodu o minimálním objemu 6 m³. Dešťové vody v nové ulici budou zasakovány do navrženého pásu veřejných prostranství mezi komunikací a chodníkem.

Elektrická energie

Územní studie navrhuje napojení stavebních parcel na síť elektrické energie. Nové rozvody elektrické energie budou realizovány jako podzemní NN a budou vedeny mimo stavební pozemky na veřejně přístupných místech. Konkrétní způsob napojení jednotlivých nemovitostí bude řešen v následující projektové dokumentaci pro povolení stavby se správcem sítě (ČEZ Distribuce a.s.).

Výpočet odhadované potřeby el. energie

Odběrná místa

9 rodinných domů: 9 x 11 kW = 99 kW

1 rozvaděč veřejného osvětlení = 3 kW

Soudobé zatížení soustavy

*102 kW * 0,32 = **33 kW***

Telekomunikační vedení

Řešené území se nachází v Luční ulici, kde se telekomunikační vedení nyní nenachází. Nejbližší telekomunikační vedení se nachází v Karlštejské ulici a od řešeného území je vzdáleno cca 50 m. Územní studie umožňuje rozšíření telekomunikačního vedení v řešeném území. Nové rozvody budou realizovány jako podzemní a budou vedeny mimo stavební pozemky na veřejně přístupných místech.

Územní studie umožňuje realizaci telekomunikačního vedení v řešeném území bez znázornění v grafické části dokumentace.

Plynovod

Řešené území se nachází v Luční ulici, kde se plynovod nyní nenachází, ovšem územní plán zde navrhuje rozšíření stávajícího STL plynovodu z nedaleké Karlštejské ulice. Nejbližší plynovodní řad je od řešeného území vzdálen cca 50 m. Územní studie umožňuje rozšíření

plynovodu a napojení staveb v řešeném území na budoucí plynovod. Nové STL plynovodní řady budou realizovány na veřejně přístupných místech, v navržené ulici a v ulici Luční.

Výpočet odhadované potřeby zemního plynu

Odběrná místa

9 rodinných domů

Průměrná roční spotřeba plynu v rodinném domě

1 529 m³

Roční spotřeba plynu v řešeném území, včetně rezervy 30 %

$9 \times 1,3 \times 1\,529\,m^3 = 17\,889\,m^3/\text{rok}$

Odhadovaná denní spotřeba v řešeném území

$17\,889 / 365 = 49\,m^3/\text{den}$

Odhadovaná hodinová spotřeba v řešeném území

$2,04\,m^3/h = 21,5\,kWh$

Pilířky jednotlivých sítí technické infrastruktury budou umístěny na pozemcích stavebníků **v rámci oplocení.**

Občanské vybavení

Řešené území je Územním plánem Tachlovice vymezeno jako plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské – typ 1. Regulativy územního plánu v přípustném využití umožňují realizaci občanského vybavení sloužícího zejména příslušné ploše a v podmíněně přípustném využití je povoleno provozování živností za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity. Územní studie respektuje přípustné využití a podmíněně přípustné využití navržené územním plánem a možnosti realizace občanského vybavení v rámci staveb pro bydlení nemění.

Veřejná prostranství

Územní studie vymezuje veřejné prostranství v nově navržené ulici na p.p.č. 37/1 a p.p.č. 37/40. Celková šířka veřejného prostranství (ulice) pro umístění komunikace pro motorová vozidla, chodníku a pásu veřejných prostranství pro výsadbu zeleně je 8 m.

Veřejné prostranství zakreslené ve výkresové části o šířce 2 m je určeno pro výsadbu stromořadí a pro vsakování dešťových vod z komunikace pro motorová vozidla a z chodníku, budou-li to dovolovat lokální a podložní poměry a stupeň znečištění vsakovaných vod.

6. PODMÍNKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky plošného a prostorového uspořádání jsou stanoveny regulativy této územní studie a také regulativy Územního plánu Tachlovice po Změně č. 1.

Územní studie stanovila navíc následující regulativy oproti regulativům uvedeným v Územním plánu Tachlovice po Změně č. 1:

- Parcelace dle grafické části územní studie.
- Povoleny jsou pouze sedlové střechy se sklonem 35 – 45°, polovalbové střechy se sklonem 35 – 45° a rovné střechy.
- Na každé stavební parcele bude vyhrazeno místo pro parkování min. dvou osobních automobilů.
- Stavby umísťovat dle stavebních čar nebo zastavitelných ploch:
stavební čára okapová: stavby budou umístěny svou delší stěnou na stavební čáře (v případě sedlových střech bude stavba orientovaná okapem do Luční ulice),
zastavitelná plocha: stavba rodinného domu bude umístěna ve vymezené zastavitelné ploše. Stavební pozemky mezi zastavitelnou plochou a ulicí, zůstanou nezastavěné stavbami (zpevněné plochy jsou povolené).
- Ke každému rodinnému domu zbudovat jímku na dešťovou vodu o minimálním objemu 6 m³.
- Max. výška oplocení 1,7 m. V rámci oplocení je možno budovat podezdívky do max. výšky 0,45 m. Plot nad podezdívkou bude průhledný (alespoň částečně). Je doporučeno plot realizovat ze dřeva nebo z kovu a vyvarovat se realizaci plných neprůhledných plotů ve výšce 0,45 – 1,7 m od terénu. Minimální průhlednost plotu 20 % (2 cm mezera, 8 cm lať).