

Územní studie US.4 Tachlovice

Ing. Jiří Sovina, Ph.D.

Ing. arch. Vlaďka Kirschner, Ph.D.

AUTORIZOVANÝ URBANISTA (A2) Ing. arch. Vlaďka Kirschner ČKA 04 608 ČESKÁ REPUBLIKA

Digitálně podepsal Ing. arch. Vlaďka Kirschner
Datum: 2026.10.27 17:47:39 +01'00'

zpracovatelé:

Ing. Jiří Sovina, Ph.D.

Ing. arch. Vlaďka Kirschner, Ph.D.

Datum odevzdání první verze: březen 2026

Datum odevzdání upravené verze: červenec 2026

Obsah

Návrh územní studie US.4 Tachlovice 0

vymezení řešené plochy 2

popis urbanistické koncepce, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně 2

podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků 3

podrobné podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (včetně likvidace dešťových vod) 3

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb 5

požární řešení 5

etapizace výstavby 5

vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází v katastrálním území Tachlovice, obec Tachlovice, v zastavitelné ploše Z.6a, označené jako lokalita ÚS.4. Jedná se o pozemky parc. č. 54/1, 54/2, 54/3, 58 a 225/1 v k. ú. Tachlovice. Rozsah řešeného území je cca 1,51 ha.

popis urbanistické koncepce, včetně dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a zeleně

Řešená zastavitelná plocha je dle Změny č. 1 Územního plánu Tachlovice (vydané dne 21. 8. 2025) navržena jako plocha smíšená obytná – venkovská (SV). Tato územní studie v území navrhuje devět pozemků pro izolované rodinné domy, které zpřístupňuje páteřní zklidněnou komunikací. Komunikace je pro automobilový provoz slepá, nicméně komunikace pro pěší pokračuje v šířce 3 m na sever, do přírodní plochy vymezené podél potoka. Páteřní komunikace je ukončena obratištěm typu T, na které navazuje drobné veřejné prostranství s dvěma stromy se střední a malou korunou (např. javor nebo lípa a menší kultivar javoru). Páteřní komunikace je z obou stran lemována nízkou zelení (komunikační zeleň), která je asi v polovině ulice, mezi pozemky 1 a 5, přerušena dvěma parkovacími místy určenými pro krátkodobé parkování. Parkování je doplněno dvěma menšími stromy (kultivary javoru) a jej tvoří zatravňovací betonová dlažba (obr. 1).

	Zatravňovací dlažba v prostoru parkovacích stání. Přechod mezi dlažbou a komunikační zelení bude oddělen sníženým obrubníkem, aby dešťová voda přetékat z jedné části do druhé.

Obr. 1: Příklad použité zatravňovací dlažby.

Zpevněné plochy tvoří zámková betonová dlažba; vozovka, chodníky a vjezdy jsou odlišeny odstínově (obr. 2).

		
Zámková betonová dlažba přírodní na vozovku	Zámková betonová dlažba hnědá na vjezd na pozemek	Zámková betonová dlažba červená na chodník

Obrázek 2: Příklad použité zámkové betonové dlažby.

Zástavba na pozemcích je prostorově rozdělena na tři skupiny domů. První část tvoří domy na pozemcích 1-4, tvořící vstupní část území. V této části jsou domy do ulice orientovány štítem hlavních budov a oddělenými vjezdy na pozemek. Druhou část tvoří domy na pozemcích 5-8, v jejichž středu se nachází vjezdy na pozemky; pozemky na sever od komunikace mají orientaci štítovou, pozemky jižně od komunikace mají orientaci okapovou. Poslední pozemek (č. 9) stojí osamoceně a je přístupný z veřejného prostoru na konci slepé ulice.

Výstavba bude rozdělena do dvou etap, kdy v první etapě budou realizovány pozemky 1-4 a v druhé etapě pozemky ostatní. Páteřní komunikace bude v první etapě ukončena před pozemky 1 a 4 a místo pro otáčení vozidel Hasičského záchranného sboru během první etapy zajistí rozšíření komunikace při vjezdu do území, na jihu pozemku č. 1. Po realizaci 2. etapy bude otáčení vozidel HZS zajištěno standardním obratištěm na konci slepé páteřní komunikace. Všechny pozemky budou napojeny na technickou infrastrukturu (kanalizace, voda, elektřina) Napojení na kabelové rozvody elektronických komunikací je možné. S gazifikací území se nepočítá.

podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

V řešeném území je navrženo 9 pozemků pro rodinné izolované domy:

číslo pozemku	plocha pozemku (m2)	číslo etapy
1	900	1
2	902	1
3	905	1
4	904	1
5	1031	2
6	941	2
7	1038	2
8	1082	2
9	1588	2

Tabulka č. 1: vymezení pozemků. Přesné vymezení pozemků se může lišit v řádu jednotek metrů.

Navržené využití je v souladu s využitím definovaným v územním plánu, tj. smíšené obytné venkovské (SV) a je konkretizované pro navržené pozemky a veřejný prostor.

Pozemky: Bydlení smíšené obytné venkovské:

Hlavní využití:

- izolované rodinné domy venkovského charakteru
- zahrady rodinných domů
- každý pozemek musí zajistit parkovací stání či garáž pro minimálně 2 auta

Veřejný prostor: Komunikační zeleň:

Hlavní využití:

- Nízká zeleň se stromy dle hlavního výkresu

Přípustné využití:

- Dětské hřiště sloužící zejména obyvatelům dané plochy

podrobné podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (včetně likvidace dešťových vod)

Dopravní řešení

Řešené území bude dopravně napojeno stávající veřejnou místní obslužnou komunikaci, ulice Polní. V ulici Polní je zřízen sdílený komunikační prostor pro společný pohyb vozidel a chodců s živičným povrchem o šířce 4,20 m. Protože se po dokončení obytné lokality zvýší počet průjezdů vozidel, bude i tento prostor stavebně upraven a doplněn dopravním značením. Před stávajícím napojením ulice Polní na ulici V Braňce bude rozšířen v délce 9,35 m na šířku 5,50 m, aby bylo zajištěno vyhýbání vyjíždějících a vjíždějících vozidel. Ve stávající křižovatce bude doplněno chybějící dopravní značení upravující přednost v jízdě a to značkami P2 na hlavní silnici – ulice V Braňce ve směru z obce a značkou P8 na výjezdu do křižovatky z ulice vedlejší – Polní. Celá nově vzniklá obytná lokalita o max. deseti rodinných domech, tj. jeden stávající a max 9 nově navržených bude neprůjezdná a bude vymezena jako zóna 30. Průjezdnost lokality není technicky možné zajistit. Odsazený vjezd do zóny 30 bude v souladu s TP 132 vyznačen širokým zpomalovacím prahem, bude nasvětlen svítidlem veřejného osvětlení, na jehož stožáru budou dopravní značky začátek a konec obytné zóny.

Komunikační prostor ulice Polní bude rozšířen u stávajícího odbočení k rodinnému domu č.p. 345 na šířku 6,75 m aby bylo umožněno bezpečné otáčení vozidel HZS a svozu komunálního odpadu do doby, než bude vybudováno standardní obratiště pro nákladní vozidla na konci nově zřízené obslužné komunikace. Přesah nově budované obslužné komunikace v první etapě nepřekročí délku 50 m.

Plánovaná obytná lokalita řešená územní studií bude mít jednu centrální místní obousměrnou obslužnou komunikaci v uličním prostoru o šířce 8,00 m. V první etapě bude obsluhovat čtyři pozemky pro rodinné domy a bude mít základní šířku komunikačního prostoru 5,50 m. V druhé etapě bude pokračovat rovněž v uličním prostoru o šířce 8,00 m, avšak bude mít základní šířku 4,00 m, což pro zbývajících 5 pozemků plně postačí. V uličním prostoru bude více zeleně, bude možné zřídit návštěvnická parkovací stání a nebude zbytečně zpevňován povrch v místě bez možnosti odvádění dešťových vod mimo lokalitu. Vyhýbání vozidel v tomto přehledném přímém úseku bude možné v rozšíření před zatáčkou, v prostoru koncového obratiště a na vjezdech na pozemky.

Koncové obratiště pro nákladní vozidla tvaru „kladivo“ bude umístěné v prostoru drobné návsi na kontaktu se stávající zástavbou. Z této návsí bude zřízen průchod mezi pozemky spojující nově navrženou komunikaci s obecními pozemky s veřejnou zelení podél Radotínského potoka.

V obytné lokalitě řešené touto ÚS se doporučuje povrchy zpevňovat částečně propustným krytem, např. zámkovou dlažbou, na parkovacích plochách zatravňovací dlažbou.

V první etapě bude zřízena komunikace v délce 48 m. Ve druhé etapě pak dalších 82 m.

Zásobování energiemi

V ulici Polní i v nově navržené centrální obslužné komunikaci se předpokládá uložení kabelových rozvodů silové elektřiny na napěťové hladině 1 kV (NN). Napojení se předpokládá v ulici V Braňce na stávající rozvody NN. V souběhu s kabely NN bude uložena i kabeláž veřejného osvětlení napojená na systém veřejného osvětlení obce Tachlovice. Řešení nezávislého osvětlení, např s využitím fotovoltaických svítidel je rovněž možné.

Rozvod zemního plynu se nepředpokládá, je nicméně možný.

V souběhu se silovými kabely se předpokládá uložení optických kabelů elektronických komunikací.

Zásobování vodou

V ulici Polní je vedena vodovodní přípojka d40 pro rodinný dům č.p. 345. Tento přívod vody je nedostatečný pro zásobování celkového maximálního počtu deseti rodinných domů v obytné lokalitě. A pro zajištění požární vody. Potrubí stávající přípojky bude v trase nahrazeno vodovodním řadem profilu d90, který bude uložen dále v nově navržené místní komunikaci. Bude budován postupně v souladu s navrženou etapizací. Na řadu budou umístěny dva požární hydranty. Jeden nadzemní a jeden podzemí s funkcí kalníku na konci řadu.

Vodovodní přípojky budou ukončeny vodoměrnou šachtou za hranicí napojovaných pozemků.

Odvádění odpadních vod a odvodnění komunikací.

V ulici Polní je uložena splašková kanalizační přípojka DN 200 pro rodinný dům č.p. 345. Toto potrubí by kapacitně postačilo i pro napojení zbývajících devíti rodinných domů. Neodpovídá ale technickým požadavkům pro veřejné kanalizační řady. Pokud nebude vyjednána výjimka, bude nahrazeno novým potrubím DN 250 vybaveným kanalizačními šachtami o průměru 1000 mm.

V nově navržené komunikaci bude položen nový veřejný řad tlakové splaškové kanalizace d63, který bude obsluhovat všech devět nově navržených pozemků pro rodinné domy. Bude budován postupně v souladu s navrženou etapizací. Gravitační odvádění splaškových vod z nově navržených pozemků č. 1 až 9 není možné vzhledem ke svažujícímu se terénu směrem od přejezdu k č.p. 345. Na pozemcích rodinných domů budou zřízeny automatické čerpací šachty. Na konci řadu bude osazena proplachovací souprava.

Dešťové vody z pozemků pro rodinné domy nebudou odváděny mimo tyto pozemky. Nebude zřizována žádná veřejná dešťová kanalizace. Každý rodinný dům musí mít zajištěno nakládání s dešťovými vodami tak, aby s výjimkou extrémních srážek, neodtékaly na sousední pozemky. Doporučuje se kombinace zásakových systémů s akumulací dešťových vod a jejich využívání pro závlahu zahrad.

Nově navržená centrální obslužná komunikace bude odvodněna zásakovým systémem s využitím podzemních zasakovacích zařízení. Např. zásakové bloky, vsakovací tunely, zásakové drény vyplněné kamenivem a pod. Předpokládaná poloha zásakových zařízení je vyznačena v situaci inženýrských sítí. Povrchové vody budou zachycovány uličními vpustmi a prvky liniového odvodnění. Zásak bude navržen na základě hydrotechnického výpočtu, který bude vycházet z údajů hydrogeologického průzkumu provedeného před projektovými pracemi. Podle aktuálních znalostí tvoří povrchové vrstvy zemin v lokalitě sprašové a povodňové hlíny, které leží na propustnějším podkladě aluviálních a deluviálních sedimentů. Propustnost podloží s rostoucí hloubkou narůstá.

podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb

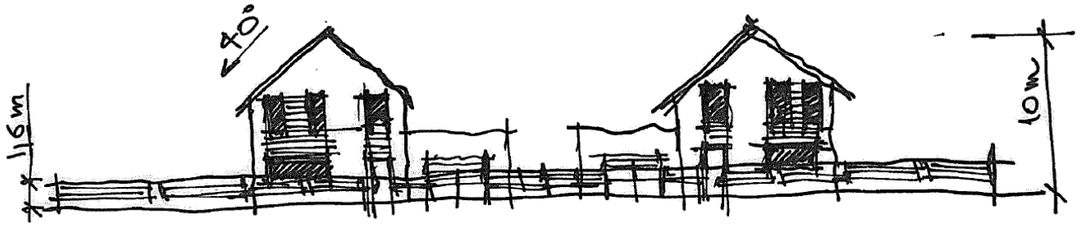
Pro stavební pozemky platí podmínky definované v kapitole „f“ platného územního plánu pro plochy

Bydlení smíšené obytné; tj. podmínky prostorového uspořádání jsou následující:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví
- maximální výška zástavby 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách
- podíl zastavěných ploch max. 25 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách
- nejsou přípustné falešné dvojdomy a trojdomy
- velikost pozemků pro 1 RD v zastavitelné ploše min. 900 m2
- velikost pozemků pro 1 RD v zastavěném území min. 600 m2
- Pro pozemky s rodinným domem se stanovuje procentuální korekce základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů na 180 % (Základní počet stání vypočtený podle platných předpisů se vynásobí koeficientem 1,8 před zaokrouhlením.) Jde o minimální požadovaný počet parkovacích stání na pozemku stavby.

Nad rámec těchto podmínek ÚS definuje následující plošné regulace:

- k hlavní budově rodinného domu může být připojena garáž;



Obrázek 3: Příklad pohledu na zástavbu na pozemcích č. 6 a 8.

- stavba na pozemku může být umístěna pouze v oblasti pozemku vymezené stavebními čarami. Stavební čáry se nevztahují na přístřešek pro auto. Stavební čáry jsou následujícího typu:
    - stavební čára závazná
        - hlavní stavba, tj. rodinný dům, na ní musí stát, a to s tolerancí max. do 0,5 metru.
        - stavba garáže se může od závazné čáry vzdálit směrem dovnitř pozemku o maximálně 6 metrů.
    - stavební čára nepřekročitelná – veškeré stavby na pozemku ji nesmí překročit směrem do veřejného prostoru

Dále ÚS definuje následující prostorové regulace:

- sedlová střecha se sklonem 40°- 45°
- směr hřebene u převážné části hlavní budovy je vymezen v hlavním výkresu.

požární řešení

Všechny pozemky pro rodinné domy budou přístupné po zpevněné komunikaci s dostatečnou únosností pro příjezd techniky Hasičského záchranného sboru. Šířka uličního profilu je minimálně 8 m.

Požární voda bude zajištěna z veřejného vodovodu d90. Jeden nadzemní požární hydrant DN80 bude zřízen v zeleni na okraji komunikace hned v 1. etapě. Další podzemní bude na ukončení řadu zřízen ve 2. etapě výstavby.

Místní obslužná komunikace zřízená v obytné lokalitě bude ukončena standardním obratištěm tvaru „kladivo“ o šířce zpevněného povrchu 24,20 m a dalším odstupem od oplocení pozemků. Do doby dokončení celé komunikace bude otáčení vozidel HZS zabezpečeno v místě odbočení příjezdu k č.p. 345, kde bude pro ten účel vytvořeno rozšíření zpevněného povrchu stávající komunikace. Možnost otáčení je prokázána vlečnými křivkami.

etapizace výstavby

I. etapa: pozemky 1-4

II. etapa: pozemky 5-9

Druhá etapa bude moci být zahájena až vydání územního rozhodnutí na minimálně 3 pozemcích v první etapě.