REGULAČNÍ PLÁN RP.1 TACHLOVICE

Pod svatým Jakubem

ODŮVODNĚNÍ

návrh k projednání

Srpen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení orgánu, který regulační plán vydal	
Zastupitelstvo obce Tachlovice	
datum nabytí účinnosti regulačního plánu	
Jméno a příjmení, funkce oprávněné osoby pořizovatele	
Ing. Vendula Palečková, referentka Odboru územního plánování, Městský úřad Černošice	
otisk úředního razítka	podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele

Obec: **Tachlovice**
Jakubská náves 8, 252 17 Tachlovice
IČO: 00233871

Pořizovatel: **Městský úřad Černošice**
Odbor územního plánování
Karlštejnská 259, 252 28 Černošice

Projektant: Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková
Tyršova 1170, 252 30 Řevnice
autorizace: ČKA 3087
IČO: 67970362

Ing. arch. Pavlína Čapková

Digitálně podepsal Ing. arch. Pavlína Čapková
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-45769371, o=ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, ou=Elektronické autorizační razítko, ou=03087, cn=Ing. arch. Pavlína Čapková, sn=Čapková, givenName=Pavlína, serialNumber=P859348, title=VP: se všeobecnou působností (A0)
Datum: 2026.08.18 18:14:35 +02'00'

Obsah

A. Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu 3
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona 3
B.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona 3
B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona . 4
B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 7
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 8
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 9
D.1 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Politikou územního rozvoje ČR 9
D.2 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Územním rozvojovým plánem 10
D.3 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje) 10
D.4 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Územním plánem Tachlovice 10
E. Vyhodnocení souladu se zadáním 11
F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 20
G. Odůvodnění vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování 36
H. Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech 37
I. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu 37
J. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory 37
K. Zajištění legislativních požadavků na ochranu veřejného zdraví, na požární ochranu a ochranu zájmů obrany státu 38
L. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 39
M. Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem 39
Poučení 40

Obsah grafické části Odůvodnění:

4. Koordinační výkres 1 : 1000
5. Výkres širších vztahů 1 : 5000
6. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 1000

A. Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

Zastupitelstvo obce Tachlovice rozhodlo o pořízení Reregulačního plánu RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem (dále též jen RP) usnesením ze dne: 3. 3. 2022 číslo: 8.

Zadání Regulačního plánu je obsaženo v návrhu územního plánu Tachlovice, úplné znění po změně č. 1, kapitola i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Následně uzavřelo smlouvu s doc. Ing. arch. Veronikou Šindlerovou, Ph.D. na vypracování tohoto Regulačního plánu. Práce byly ukončeny ve fázi zpracování grafického návrhu.

Na rozpracovaný grafický návrh navázala po dohodě s obcí Tachlovice Mgr. Ing. arch. Pavlína Čapková. Byly provedeny úpravy šířek některých komunikací, konkretizovány a upraveny hranice navržených pozemků, dopracováno řešení dopravy a inženýrských sítí, zpracována textová část návrhu RP i odůvodnění RP. Regulační plán byl dopracován formou GIS.

Mgr. Ing. Arch. Pavlína Čapková dopracovala návrh RP.1 a obec Tachlovice jej předložila místně příslušnému úřadu územního plánování MěÚ Černošice, Odbor územního plánování se žádostí o pořizování.

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

B.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územní plánování (*uvedeny kurzivou*). Vyhodnocení souladu RP.01 Tachlovice - Pod svatým Jakubem s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování RP byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Vzhledem k poloze obce v zázemí hlavního města Prahy byly v řešeném území, v souladu s ÚP Tachlovice, vytvořeny podmínky primárně pro rozvoj obytné funkce. Rozvoj obytné funkce je v RP doplněn přípustným využitím objektů pro bydlení - rodinných domů občanským vybavením kapacitně odpovídajícím potřebám lokality a nejbližšího o kolí. Rozvoj občanského vybavení na úrovni obce je řešen v územním plánu Tachlovice; je soustředěn v jádové části obce v okolí Toskánské ulice a Jakubské návsi v docházkové vzdálenosti od řešeného území. Zahrnuje základní a mateřskou školu, obecní úřad s knihovnou a poštou, kostel, veřejné pohřebiště a rozvojovou plochu pro občanské vybavení veřejné vymezenou v ÚP tachlovice jako plochu T.5 OV.kv – občanské vybavení veřejné – kultura, veřejná správa. Taktéž je v území vymezeno veřejné prostranství ve formě parku (PA), které se soustřeďuje u vsuupu do obytné loklity v návaznosti na sousdedící hřbitov a z tohoto centra prostupije loklitou na její jižní okraj, kde se otevírá do nivy Radotínského potoka. Tím jsou zajištěny podmínky především pro posílení **sociálního pilíře udržitelného rozvoje**.

Z hlediska **ekonomického pilíře udržitelného rozvoje** bylo zohledněno, že obec v zázemí hlavního města Prahy bude vždy vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do těchto center osídlení. Pro dílčí doplnění ekonomických činností i v řešeném území jsou nicméně vytvořeny podmínky stanovením způsobu využití, který umožňuje v území umísťovat i provozovny nerušících služeb, obchodu či administrativy, pokud jsou slučitelné s bydlením a nenaruší pohodu bydlení.

Z pohledu **pilíře environmentálního** je především stanoveno rozvíjet krajinářské hodnoty vymezené částí pozemku veřejného prostranství pro parky (PA), a to takovým způsobem, aby bylo sledováno harmonické řešení pobytové a rekreační funkce parku s jeho uplatněním jakožto propojujícího prvku mezi volnou krajinou a sídlem. Zároveň je stanoveno, že uspořádání pozemků rodinných domů bude orientováno zahradami do volné krajiny. A urbanistická koncepce vytváří přechod od intenzivněji využívaných ploch přiléhajících k jádrové oblasti Tachlovic k rozvolněné zástavbě na větších pozemcích ve směru k přírodním plochám v nivě Radotínského potoka a Dobříčského potůčku.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

RP požadavek splňuje. Komplexnost řešení byla zajištěna zohledněním pozice obce Tachlovice v sídelní struktuře. Vzhledem k poloze obce v zázemí hlavního města Prahy byly v souladu s ÚP Tachlovice v řešeném území vytvořeny podmínky primárně pro rozvoj obytné funkce. Taktéž je v území vymezeno veřejné prostranství v podobě parku (PA), při kontaktu s hostorickou kamennou zdí hřbitova prostupující obytnou lokalitou od severu k jihu do nivy Radotíndkého potoka a je stanoveno uplatnění liniové zeleně v uličním profilu hlavní ulice.

Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, při zvážení všech prostorových vazeb, zároveň tak, aby umožňovala i adekvátní doplnění dalších funkcí v primárně obytném souboru. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vznikl kvalitní obytný soubor sestávající z uspořádané struktury individuálních a řadových rodinných domů. Stanovená prostorová regulace směřuje k zachování venkovského rázu a charakteristických pohledů na obec odpovídající poloze lokality v kontaktu s kulturní památkou – barokní kostel svatého Jakuba Většího, s hřbitovní kaplí, který je nejvýznamnější dominantou obce.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

RP požadavek splňuje. Důvodem ke zpracování regulačního plánu je zajistit prostřednictvím podrobně stanovené funkční a prostorové regulace veškeré předpoklady pro možný vznik harmonického obytného prostředí v jedné z mála ucelených rozvojových lokalit pro bydlení na území obce Tachlovice.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

RP požadavek splňuje. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

Hledisko ochrany nezastavěného území je pro RP irelevantní, neboť jeho řešení pouze zpřesňuje využití a uspořádání již vymezených zastavitelných ploch.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry obce Tachlovice v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Tak byl zajištěn především návrh obsluhy území dopravní a technickou infrastrukturou, která navazuje na stávající systémy dopravní a technické infrastruktury obce. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

B.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou*). Vyhodnocení souladu RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

RP požadavek splňuje. Řešení RP plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. RP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP SO ORP Černošice. RP zároveň respektuje již dříve projednaný ÚP Tachlovice, úplné znění po změně č. 1, pouze zpřesňuje jeho požadavky na výstavbu v řešeném území. RP chrání a rozvíjí identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území – viz vyhodnocení celostátní priority (14) v kap. D.1 níže. ↓

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

RP požadavek splňuje. RP respektuje koncepci rozvoje území stanovenou v ÚP Tachlovice, kterou rozvádí podrobným řešením podmínek výstavby v dílčí nově plánované obytné lokality. Pro tuto lokalitu stanoví jasnou urbanistickou koncepci určenou strukturou veřejných prostranství a podrobnou regulací využití a prostorového uspořádání pozemků.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

RP požadavek splňuje. RP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro předpokládanou kapacitu jím řešeného plánovaného obytného souboru. RP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území, podkladů obsahujících vyhodnocení relevantních systémů veřejné infrastruktury, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů a vlastníků pozemků v řešeném území i v jejím okolí. Nedílnou součástí zpracování a pořízení RP je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, se kterými je dle procesních pravidel daných stavebním zákonem řádně projednán.

Řešeným územím regulačního plánu jsou zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a souvisejících veřejných prostranství, vymezené v platném ÚP Zdice, kde byla potřeba jejich vymezení s ohledem na hospodárnost využívání území řádně vyhodnocena. Regulační plán už toliko stanovuje podrobné podmínky využití a prostorové uspořádání předmětných zastavitelných ploch a nevyhodnocuje znovu hospodárnost využití území.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

RP požadavek splňuje. Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, při zvážení všech rizik vyplývajících z veškerých vazeb, zároveň tak, aby umožňovala i adekvátní doplnění dalších funkcí v primárně obytném souboru. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vznikl kvalitní obytný soubor sestávající z uspořádané struktury individuálních a řadových rodinných domů. Stanovená prostorová regulace směřuje k zachování venkovského charakteru obce a nenarušení harmonických linií v pohledech na obec ve vazbě na dominantu barokního kostela svatého Jakuba s hřbitovní kaplí. V návaznosti na platný ÚP Tachlovice je vymezená spojitá a hierarchizovaná síť veřejných prostranství, která zajišťuje primárně maximální možnou pěší prostupnost řešeným územím a také soustavu parkových ploch pro každodenní rekreaci místních obyvatel.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

RP požadavek splňuje. Řešeným územím regulačního plánu jsou zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení, dopravy a izolační zeleně, vymezené v platném ÚP Tachlovice, kde byla potřeba jejich vymezení s ohledem na hospodárnost využívání území řádně vyhodnocena. Regulační plán už toliko stanovuje podrobné podmínky využití a prostorové uspořádání předmětných zastavitelných ploch a nevyhodnocuje znovu hospodárnost využití území.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce) a klimatické cíle státu,

RP požadavek splňuje. RP nikterak neomezuje umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů v řešeném území, vzhledem k jeho charakteru je tak připuštěno především umísťování fotovoltaických panelů na střechy jednotlivých domů.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

RP požadavek splňuje. Regulace využití pozemků byla provedena komplexně, při zvážení všech rizik vyplývajících z pověřených vazeb, zároveň tak, aby umožňovala i adekvátní doplnění dalších funkcí v primárně obytném souboru. Prostorová regulace byla nastavena tak, aby v území vznikl kvalitní obytný soubor sestávající z uspořádané struktury individuálních a řadových rodinných domů včetně možností rekreace a přiměřeného sportovního vyžití v parkově upravených plochách (PA).

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

RP požadavek splňuje. Pro každý pozemek v řešeném území je stanovena regulace využití a prostorová regulace zástavby. Vůči okolnímu území byly vyhodnoceny všechny vazby, především tak byla zohledněna urbanistická struktura sousedních lokalit, taktéž byla zajištěna návaznost pozemních komunikací a inženýrských sítí na existující dopravní a technickou infrastrukturu v navazujícím stabilizovaném území.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování byla prověřena kapacita související veřejné infrastruktury a bylo vyhodnoceno, že není třeba pro budoucí výstavbu v dané ploše stanovit pořadí změn v území. Ostatní koordinace výstavby infrastruktury a obytných staveb je ponechána na realizační fázi a na dohodě jednotlivých stavebníků a obce.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

RP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu RP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území fyzických i právnických osob i záměry obce v ploše řešené regulačním plánem i v sousedních plochách. Koordinace veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu regulačního plánu, zejména pak procesu společného jednání.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

RP požadavek splňuje. Regulační plán vymezuje jako veřejně prospěšné stavby příjezdovou komunikaci a přípojná vedení vodovodu, plynovodu a kabelovou trasu pro silové elektrické kabely a kabeláž elektronických komunikací.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

RP požadavek splňuje. RP v první řadě vymezuje plochy parků (PA), které jsou určené v celé ploše pro zasakování srážkové vody na rostlém terénu. Kromě retenční funkce tak soustava parků (PA) přispěje například také ke snížení vlivu tepelného ostrova vyvolaného okolní zástavbou. RP stanovuje povinnost zachytávání a vsakování dešťových vod na pozemcích staveb rodinných domů, nebo jejich využívání k závlaze zahrad rodinných domů. Pozemky pro výstavbu rodinných domů nebudou napojovány na systém odvodnění komunikací. Systém odvodnění komunikací je vyústěn do retenční nádrže umístěné mimo řešené území. Teprve z ní jsou vody po transformaci odtokových maxim a zásaku v prostoru nádrže vypouštěny do toku – náhonu rybníka v nivě Radotínského potoka.

V rámci ulice hlavní (UH) je stanovená povinnost umístění jednostranného stromořadí, jehož primárním účelem má být zpomalení povrchového odtoku srážkových vod ze zpevněných a nepropustných ploch veřejných komunikací v rámci ulice hlavní (UH).

Pro všechny pozemky určené k zastavění budovami je stanoven minimální podíl nezastavěné části staveb. pozemku (%), který má zajistit co největší podíl ploch na rostlém terénu umožňujících vsakování srážkové vody i na pozemcích staveb.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

RP požadavek splňuje. RP zajišťuje, že bude možné všechny vymezené pozemky v jeho řešeném území napojit na síť stávajících místních komunikací v sídle a na stávající liniové systémy technické infrastruktury. Tím zajišťuje hospodárné využívání veřejné infrastruktury na území obce.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

RP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení RP nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. RP stanovuje základní podmínky pro budování individuálních úkrytů v rámci staveb rodinných domů.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Pro detailní řešení výstavby dílčího obytného souboru na území obce Tachlovice je toto ustanovení irelevantní.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

RP předpokládá uvolnění ploch v současnosti využitých pro plechovou skladovací halu a devastovanou stavbu rodinného domu č.p. 3.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Ustanovení je pro RP irelevantní, neboť jeho řešení se netýká nezastavěného území, ani žádných přírodních zdrojů.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

RP požadavek splňuje. RP nenavrhuje žádné záměry, které by představovaly potenciální negativní vlivy na životní prostředí a proto řešení RP nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Vyhodnocení s požadavky stavebního zákona:

RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 38 a 39 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitoly B.1. a B.2 ↑).

V souladu s **§ 26 stavebního zákona** je pořizovatelem RP Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování.

V souladu s **§ 85 odst. 1 stavebního zákona** RP stanovuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

V souladu s **§ 85 odst. 2 stavebního zákona** RP dále stanovuje uliční a stavební čáry, vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků, výšku, objem a tvar staveb, určení částí pozemků, které mohou být zastavěny, jakož i zastavitelnost pozemků dalšími stavbami a podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu. RP-01 nevymezuje územní systém ekologické stability, neboť v rámci řešeného území nebo ve vazbě na něj není v územním plánu vymezený.

V souladu s **§ 86 odst. 1 stavebního zákona** je RP pořizován a bude vydán pro řešené území.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 2 stavebního zákona** RP vymezuje veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 3 stavebního zákona** RP nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 4 stavebního zákona** nevyužívá možnosti vymezit záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Podmínky stanovené v RP byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily i bez nutnosti dalšího zpřesnění či prověření formou soutěže.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 5 stavebního zákona** RP nevyužívá možnosti vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.

Ve vztahu k **§ 86 odst. 6 stavebního zákona** RP nevyužívá možnosti stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby. Bylo vyhodnoceno, že řešené území není tak rozsáhlé, aby bylo nutné jeho stavební využití etatizovat. Podmínky stanovené v RP byly vyhodnoceny jako dostatečné, aby žádoucí architektonické řešení staveb usměrnily.

V souladu s **§ 155 stavebního zákona** je RP zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – doc. Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází RP-01 bude postupováno v souladu s **§ 87 a násl. stavebního zákona**.

V souladu s **§ 72 odst. 2 stavebního zákona** obsahuje RP-01 textovou část (regulační plán + odůvodnění regulačního plánu) a grafickou část (3 výkresy RP-01 a 2 výkresy odůvodnění RP-01).

Obsah RP-01 i obsah odůvodnění RP plně odpovídají **příloze č. 9 zákona č. 283/2021 Sb.**

Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 146/2024 Sb.:

V souladu s **§ 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu** (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) (dále jen „vyhláška č. 146/2024 Sb.“) vymezuje RP dostatečně velké pozemky pro umístění budov s nároky na parkování, aby na nich mohla být umístěná parkovací stání v kapacitě dle Přílohy č. 1 k vyhlášce včetně zohlednění koeficientu stanového platným územním plánem. Plošná a prostorová regulace pro tyto pozemky přitom připouští umístění parkovacích stání na předmětných pozemcích. Pro veřejná prostranství ulic jsou regulačním plánem stanovené podmínky pro umístění parkovacích stání pro návštěvníky minimálně v kapacitě odpovídající výpočtové potřebě krátkodobých parkovacích stání a vyhrazených stání pro byty v rodinných domech.

V souladu s **§ 8 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** stanoví RP takové podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemků, které umožní požadované hospodaření se srážkovými vodami ze všech navržených staveb.

V souladu s **§ 9 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** RP stanoví, že všechny pozemní komunikace vedoucí na pozemky rodinných domů jsou navrženy jako obousměrné a veřejná prostranství, jichž jsou tyto pozemní komunikace součástí, mají proto ve všech případech šířku přesahující stanovené minimum 8,0 m. U všech vedlejších komunikací je stanovena šířka uličního prostoru 10,0 m. U slepé ulice s napojením řadových domů na západě řešeného území je stanovena šířka uličního prostoru rovněž 10 m v souladu s požadavkem Zadání. U slepé komunikace ve východní části území, která napojuje pozemky pro 3 samostatně stojící rodinné domy, je stanovena šířka 9,0 m. U hlavní ulice (UH) je stanovena šířka 12,0 m v souladu s požadavkem Zadání.

V souladu s **§ 9 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství bezpečný pohyb chodců.

V souladu s **§ 9 odst. 3 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** šířka ulice hlavní (UH) 12, 0 m, kde je nařízen jednostranný výsadbový pás, umožňuje pro něj vymezit šířku větší než 1,0 m. Předpokládá se šířka výsadbového pásu 2,20 m.

V souladu s **§ 9 odst. 4 vyhlášky č. 146/2024 Sb.** umožňují podmínky pro využití a prostorové uspořádání pozemku veřejného prostranství požadovanou koordinaci sítí technické infrastruktury.

Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb.

Struktura standardizovaných částí a jevů regulačního plánu, jakož i struktura předávaných dat a metadat regulačního plánu, odpovídají požadavkům na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedeným v **§ 10 odst. 1 až 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb.,** o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění
.

V souladu s **§ 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** ve znění vyhlášky **457/2025 Sb.** je součástí odůvodnění regulačního plánu doklad z elektronického nástroje prokazující soulad datové části regulačního plánu s jednotným standardem – validační nástroj NGÚP. Je nedílnou přílohou tohoto Odůvodnění.

Grafické vyjádření standardizovaných částí odpovídá **§ 10a vyhlášky 457/2025 Sb.** v rozsahu všech bodů (1) až (7).

V souladu s **§ 34 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** obsahuje RP dosud jediný standardizovaný jev, a to řešené území.

V souladu s **§ 34 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb.** struktura standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí GIS odpovídá příloze č. 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

V souladu s **§ 34 odst. 3 (dříve 4) vyhlášky č. 157/2024 Sb.** uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu odpovídá příloze č. 18 vyhlášky č. 457/2025 Sb.

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude zpracováno na základě výsledků projednání.

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.1 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Politikou územního rozvoje ČR

Dle § 70 odst. 3 stavebního zákona je Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Z toho důvodu musí být také RP s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 závazném od 1. 10. 2025 v souladu.

Soulad s PÚR ČR byl pro celé území řešené v Územním plánu Tachlovice ověřen v rámci tohoto územního plánu. Soulad s pozdějšími změnami byl ověřen v rámci Zmeny č. 1,, která nabyla účinnosti 11. 9. 2025. Toto ověření je relevantní pro všechny zastavitelné plochy stanovené Územním plánem Tachlovice, tedy i pro řešené území RP.1.

Aktualizací PÚR ČR č. 9 byly stanoveny specifické oblasti:

SOB10, Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11, Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie, zmíněné v textu PÚR ČR, jejichž vymezování je dále upraveno zákonem č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů, nebyly dosud vymezeny. Konkrétní požadavky na ÚP Tachlovice vyplývající ze stanovení SOB10 a SOB11 nejsou proto dosud stanoveny. Pravděpodobně nebudou mít vliv na řešení již vymezených zastavitelných ploch včetně řešeného území RP.1.

Aktualizací PÚR ČR č. 8 nebyly stanoveny žádné nové specifické oblasti, rozvojové osy, koridory ani veřejně prospěšné stavby, které by bylo potřeba promítnout do řešení Regulačního plánu RP.1.

Z nově stanovených priorit se řešeného území týkají následující:

(32i) Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

> *a) respektování územních odlišností a zachování jedinečné identity jednotlivých center osídlení, zejména s ohledem na jejich historický vývoj, stávající charakter a postavení v rámci sídelní struktury ČR,*

Regulační plán řeší obytnou lokalitu Pod svatým Jakubem v kontextu s okolní historickou zástavbou, s respektem ke kulturním památkám a v souladu s celkovým charakterem obce.

> *b) zohledňování konkrétních potřeb jednotlivých center osídlení a jejich spádového území s ohledem na danou kategorii centra osídlení,*

Regulační plán respektuje konkrétní potřebu přiměřeného rozvoje obce odpovídající postavení obce v příměstské oblasti hl. m. Prahy a její velikosti.

> *h) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,*

Řešení Regulačního plánu navazuje na současnou veřejnou infrastrukturu obce a doplňuje ji o nové komunikace a inženýrské sítě.

> *i) zachování architektonických a urbanistických hodnot území, s důrazem na kvalitu veřejných prostranství,*

Regulační plán stanovuje podmínky pro stavby rodinných domů a uspořádání stavebních pozemků tak, aby nenarušovaly architektonické a urbanistické hodnoty území a to zejména stanovením výšky zástavby, regulací podoby zastřešení s cílem nenarušit siluetu obce v blízkých i dálkových pohledech. Zachovává se celkové měřítko odpovídající charakteru vesnické zástavby Tachlovic. Regulační plán vymezuje v řešeném území veřejná prostranství s parkovou úpravou navazující na přírodní plochy ve volné krajině a na plochy sídelní zeleně v obci.

j) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Zástavba je řešena s rozvolněním směrem do volné krajiny. Ve směru na jih a východ k přírodním plochám v nivě Radotínského potoka a Dobříčského potůčku jsou pozemky orientovány zahradami, stoulá výměra stavebních pozemků a klůesá míra jejich využití.

(32j) Úkoly pro územní plánování:

Vzhledem k malému plošnému rozsahu řešeného území nejsou úkoly stanovené v tomto článku PÚR pro návrh tohoto Regulačního plánu relevantní.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR je zajištěn.

D.2 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Územním rozvojovým plánem

Na území obce Tachlovice vymezuje Územní rozvojový plán koridor drážní dopravy DD07 „Koridor RS3 úsek Praha–Beroun“. Tento koridor je vymezen v platném územním plánu Tachlovice jako koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití označený CNZ.D200. Jde o koridor převzatý ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Řešené území leží celé v tomto koridoru. Jde o koridor pro tunelovou železniční trasu. Na území Tachlovic uloženou ve hloubce 80 a více metrů. V řešeném území může budoucí stavba tunelového úseku představovat omezení záměrů na zřizování hlubokých vrtů, např. pro zásobování vodou nebo pro tepelná čepadla.

Návrh Regulačního plánu respektuje výše uvedený koridor.

Soulad s Územním rozvojovým plánem je zajištěn.

D.3 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Tachlovice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v úplném znění po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. aktualizaci, platné znění od 26. 6. 2025, dále jen ZÚR.

Soulad se ZÚR byl pro celé území řešené v Územním plánu Tachlovice ověřen v rámci tohoto územního plánu. Soulad s pozděšími změnami byl ověřen v rámci Změny č. 1, která nabyla účinnosti 11. 9. 2025. Toto ověření je relevantní pro všechny zastavitelné plochy stanovené Územním plánem Tachlovice, tedy i pro řešené území RP.1.

Řešené území RP.1 leží celé v koridoru pro vysokorychlostní tratě – RS3 Praha – Beroun (tunel) vymezený v ZÚR jako veřejně prospěšná dopravní stavba s označením D200. V řešeném území může budoucí stavba železničního tunelu představovat omezení záměrů na zřizování hlubokých vrtů, např. pro zásobování vodou nebo pro tepelná čepadla.

Regulační plán respektuje tento koridor.

Žádné jiné kridory vymezené v ZÚR se řešeného území netýkají.

Soulad se ZÚR je zajištěn.

D.4 Vyhodnocení souladu Regulačního plánu RP.1 Tachlovice– Pod svatým Jakubem s Územním plánem Tachlovice

RP.1 Tachlovice Pod svatým Jakubem je zpracován na základě Zadání, které je obsaženo v kapitole i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Splnění požadavků Zadání, které zároveň garantuje soulad RP.1 Pod svatým Jakubem s ÚP Tachlovice, je obsaženo v kapitole E. tohoto Odůvodnění.

E. Vyhodnocení souladu se zadáním

Zadání Regulačního plánu RP.1 Tachlovice je obsaženo v úplném znění Územního plánu Tachlovice po změně č. 1, která nabyla účinnosti dne 11. 9. 2025. Vyhodnocení splnění tohoto Zadání je provedeno v následujícím textu pod jednotlivými požadavky Zadání uvedených kurzivou:

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je graficky vymezeno v Územním plánu Tachlovice ve výkrese N.1 Výkres základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu s označením RP.1.

Území řešené regulačním plánem je vymezeno v rozsahu zastavitelných ploch Z.7, Z.30 a Z.33; ploch přestavby T.1 a T.2 a plochy změn v krajině K.3 vymezených v rámci Územního plánu Tachlovice.

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Tachlovice. Navazuje na zastavěné území obce od východu, konkrétně na areál kostela svatého Jakuba se hřbitovem a na areál bývalého statku v centru obce.

Území řešené regulačním plánem je z východu a jihovýchodu ohraničeno plochami s hodnotnou krajinnou zelení, která obsahuje i koryto drobné vodoteče Dobříčského potoka a která navazuje na revitalizovanou nivu Radotínského potoka. Jihozápadní okraj tvoří louka v nivě Radotínského potoka. Na severozápadě tvoří hranici objekt, který je součástí areálu bývalého statku. Severní a severovýchodní hranici tvoří zeď hřbitova a navazující zemědělsky obhospodařované pozemky. Do území řešeného regulačním plánem bude zahrnuta i komunikace napojující řešené území od silnice III/0057 (Z.30) a izolační zeleně mezi komunikací a hřbitovem (K.3).

Území řešené regulačním plánem zasahuje na pozemky: st. 82, 109, p.č. 114/1 - část, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5 - část, 126/1 – část, 542 – část, 617; vše v k. ú. Tachlovice.

RP požadavky splňuje. Plocha řešená regulačním plánem je přesně totožná s jejím vymezením v územním plánu Tachlovice.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán vymezí bloky, tj. vymezí uliční čáry definující hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebními pozemky.

Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání obytného souboru rodinných domů s cílem vytvořit příznivé podmínky pro individuální bydlení příměstského typu, které zachovává charakter malého venkovského sídla.

Regulační plán navrhne přeparcelaci všech dotčených pozemků v řešeném území s ohledem na návrh optimálního plošného a prostorového uspořádání obytného souboru Pod svatým Jakubem.

Regulační plán pro jednotlivé stavební pozemky zajistí podmínky pro uspokojení nároků na odstavování resp. parkování vozidel v souladu s podmínkami využití ploch, jak jsou stanoveny v územním plánu.

RP požadavky splňuje. Bloky jsou vymezeny hranicemi pozemků, které spolu sousedí a jsou jasně odděleny od pozemku veřejného prostranství. Přehledná hierarchická síť ulic a dostatek veřejných prostranství se zelení s předpokladem umístění dětského hřiště a dalších prvků parteru, bezpečné pěší propojení s centrem obce i zástavbou v jižní části obce, návrh pozemků s dostatkem prostoru pro zahrady vytváří příznivé podmínky pro individuální bydlení příměstského typu. Regulační plán stanovuje parcelaci v podrobnosti potřebné pro zpracování geometrických plánů. Odstavování vozidel se stanovuje na vlastních pozemcích rodinných domů, kde je dostatek prostoru pro vytvoření potřebného počtu odstavných stání. Nároky na dopravu v klidu jsou stanoveny v územním plánu v souladu s platnou legislativou. Regulačním plánem nejsou podrobněj upraveny nároky na počet odstavných stání na pozemcích rodinných domů. Regulačním plánem jsou upraveny požadavky na parkovací stání na veřejných kominikacích (návštěvnická stání), jejichž počet územní plán konkrétně nestanovuje, viz. D09 až D13.

Požadavky na vymezení pozemků pro rodinné domy

Regulační plán vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s podmínkami prostorového uspořádání území stanovenými v rámci Územního plánu Tachlovice.

Budou vymezeny pozemky pro individuální rodinné domy a pro řadové domy a dvojdomy. Počet rodinných domů řadových a dvojdomů nepřekročí celkový počet 14 RD., tedy max. 14 sekcí stavebně spojených RD. Ostatní výstavba rodinných domů bude tvořena izolovanými rodinnými domy.

RP požadavky splňuje. Regulační plán vychází z podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jak jsou stanoveny v územním plánu a v rámci možností přípustných podle územního plánu je zpřesňuje. U pozemků pro rodinné domy je v hlavním výkrese jasně barevně stanoveno zda jde o pozemky pro řadové nebo samostatně stojící rodinné domy. Stavebně spojených rodinných domů je 14 (pozemky č. 1 až 11 a 13 až 15). Ostatní z celkem 21 navržených RD jsou samostatně stojící.

Regulační plán vymezí nové stavební pozemky pro výstavbu izolovaných rodinných domů minimálně o velikosti 1000 m2 pro dům s jednou bytovou jednotkou, pro domy s dvěma bytovými jednotkami 1250 m2, s třemi bytovými jednotkami 1500 m2.

Stavebně je možné spojit max. 4 rodinné domy.

RP požadavky splňuje. Je vymezeno 7 pozemků pro izolované rodinné domy o minimální výměře 1000 m^2. Pouze jeden pozemek. č. 12 přesahuje 1250 m^2. Bude tedy možné v něm umístit rodinný dům o dvou bytových jednotkách.

Jsou navrženy tří trojdomy a jeden dvojdům. Možnost stavebního spojení čtyř domů využita nebyla.

Bude respektována míra využití pozemků (maximální podíl zastavěných ploch a veškerých zpevněných ploch vč. ploch zastavěných) stanovená v Územním plánu Tachlovice.

V rámci pozemků pro rodinné domy umožní regulační plán, v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými v Územním plánu Tachlovice, provozování podnikatelské činnosti obyvatel rodinných domů ve formě a míře slučitelné s bydlením (kanceláře, ordinace lékařů, komerční služby apod.).

RP požadavky splňuje. Regulační plán přejímá bez úprav míru využití pozemků z územního plánu Tachlovice, viz tabulka v odstavci C14. Podmínky pro provozování živností se oproti územnímu plánu rovněž nemění. V rodinných domech platí, že jsou přípustné za podmínky že: „že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu“.

Při vymezení pozemků bude zachován přístup pro údržbu a opravy zdí přilehlých nemovitostí ze strany bývalého statku (pozemky st. 58/5 a 613) a pro údržbu a opravy hřbitovní zdi. Areál statku a hřbitov budou vůči obytné zástavbě vhodně odcloněny veřejnou zelení.

Návrh parcelace bude respektovat podmínky památkové ochrany a podmínky ochranného pásma hřbitova.

Vůči plochám přírodní zeleně na pozemcích jihovýchodně od řešeného území a vůči plochám zemědělské půdy budou přiléhající pozemky rodinných domů orientovány zahradami.

RP požadavky splňuje. Regulační vymezuje odstup 5,0 m od zdi bývalého statku, pruh mezi zdí a pozemky pro rodinné domy je tvořen veřejnou zelní. Ke zdi hřbitova přiléhá parková nebo izolační zeleň. Tím jsou naplněny požadavky na zachování pitního režimu veřejného pohřebiště zajišťovaného vyhlášeným ochranným pásmem.

Jihovýchodním směrem do volné krajiny jsou pozemky pro rodinné domy orientovány zahradami.

Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení

Regulační plán nebude vymezovat samostatné pozemky pro občanské vybavení. Komerční využití pro potřeby občanského vybavení místní úrovně se předpokládá v rámci rodinných domů (tj hlavní stavby).

RP požadavky splňuje. Žádné pozemky pro občanské vybavení nejsou vymezeny.

Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství

Regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na sítě technické infrastruktury.

Regulační plán vymezí veřejná prostranství plně v souladu s požadavky platných právních předpisů.

RP požadavky splňuje. Je vymezeno celkem 7349 m^2 veřejných prostranství. Z toho 1374 m^2 parkové zeleně a 1271 m^2 veřejně přístupné izolační zeleně podél hřbitovní zdi. Veřejná prostranství s komunikacemi tvoří spojitou hierarchickou strukturu, která propojuje i plochy parkové zeleně.

Vyhláška č. 157/2024 Sb. v aktuálním znění (dále jen vyhláška) stanoví v §15 odst. 5: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20000 m^2 rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace“.

V tomto případě je podmínka zpracování regulačního plánu územním plánem stanovena, takže citované ustanovení se na návrh regulačního plánu nevztahuje. Celá návrhová plocha pro bydlení vymezená v územním plánu jako plocha Z.7 včetně souvisejících ploch transformačních T.1 a T.2 určených pro bydlení má výměru 20298 m^2. Pokud by pro ni nebyla stanovena podmínka regulačního plánu, činila by požadovaná výměra veřejného prostranství mimo komunikace 5% z 20298, tedy 1015 m^2. Skutečně vymezená plocha parkové zeleně činí 2305 m^2, což je více jak dvojnásobek běžně vyžadovaného minima.

Regulační plán vymezí pozemky veřejných prostranství vytvářející nově navrhovanou uliční síť obytného souboru Pod svatým Jakubem s předpokladem dopravního napojení nově navrženou komunikací na silnici III/0057, která v průtahu obcí tvoří Toskánskou ulici. Propojení s obytnou zástavbou na pravém břehu Radotínského potoka se pro běžné potřeby průjezdů motorových vozidel nebude navrhovat. Bude ponecháno pěší a cyklistické propojení. Provoz motorových vozidel bude omezen dopravním značením, případně technickými prostředky, např. závorou, apod.. Možnost průjezdu komunikací přes Radotínský potok k ulici Sportovní bude uvažována jen pro vozidla technických služeb a integrovaného záchranného systému.

RP požadavky splňuje. Vymezená spojitá síť komunikací má dopravní napojení ze silnice III/0057, ulice Toskánská. Propojení se zástavbou na pravém břehu Radotínského potoka je navrženo jako nouzové s omezenou možností průjezdu zabezpečenou vhodným technickým zařízením nebo dopravním značením.

Regulační plán stanoví následující podmínky pro šířkové uspořádání: veřejný prostor s komunikací, která bude navazovat na komunikaci Z.30 musí mít minimální šířku 12 m v délce alespoň 100 m od vjezdu do plochy Z.7. Veřejné prostranství, po kterém se realizuje přístup k řadovým domům a dvojdomům musí mít minimální šířku 11 m při oboustranné zástavbě řadovými domy nebo dvojdomy a 10 m, pokud jsou řadové domy nebo dvojdomy pouze z jedné strany ulice. Veřejná prostranství zpřístupňující izolované rodinné domy musí mít minimální šířku 8 m.

RP požadavky splňuje. V rámci veřehného prostranství je vymezena plocha pro ulici hlavní (UH), která začíná na konci dopravního napojení (DN), má šířku 12,00 m a délku 114 m. Ulice vedlejší, (UV) má jednostrannou zástavbu trojdomů a šířku uličního profilu 10,00 m. Slepá ulice (US) v západní části lokality má jednostrannou zástavbu trojdomem a šířku uličního profilu 10,00 m. Ulice slepá (US) ve východní části lokality má oboustrannou zástavbu izolovanými domy a šířku uličního profilu 10,00 m, podle Zadání by šířka mohla být i 8 m. Ulice vedeljší vedoucí k nouzovému vjezdu do lokality (US2) má jednostrannou zástavbu izolovaným domem a šířku uličního profilu 10,00 m.

Na veřejných prostranstvích nebudou umísťována odstavná stání pro rezidenty, pouze parkovací stání pro návštěvníky.

Vedení nových ulic bude plně respektovat požadavky prostupnosti pro chodce a cyklisty.

Regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu vč. návštěvnických parkovacích stání, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.

RP požadavky splňuje. Základní vymezení pozemku veřejného prostranství je definováno v kapitole B, v podkapitole B.3, článek B13. Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství jsou stanoveny a to postupně v článcích B14 až B22. Je přehledně znázorněno na hlavním výkrese.

Podrobné členění částí veřejného prostranství určených pro komunikace je obsaženo V kapitole D., v podkapitole D.1 Obecné zásady dopravního řešení. V článcích D04 až D08 jsou stanoveny požadavky na šířku vozovky a umístění chodníku, nebo šířku sdíleného dopravního prostoru.

V článcích D09 až D13 jsou stanoveny požadavky na parkovací stání na veřejných komunikacích.

V článku D14. se určuje že na veřejných prostranstvích nebudou zřizována odstavná stání pro dlouhodobou odstávku vozidel.

Zásady pro pěší a cyklistické propojení v plochách s parkovou úpravou jsou vyjádřeny graficky v hlavním výkrese.

Regulační plán prověří možnosti umístění vysoké zeleně (stromořadí) v nově navrhovaných ulicích.

Řešení veřejných prostranství bude umožňovat přístup na okolní pozemky jihovýchodně od řešeného území a bude umožňovat péči o drobný vodní tok – Dobříčský potok.

RP požadavky splňuje. Poloha komunikační zeleně v hlavní ulici je vyznačena v hlavním výkrese. Umístění stromořadí se stanovuje v kapitole B.3, odstavec B12. Poloha pěších cest v parkově upravených plochách zpřístupňujících okolní pozemky na jihu a jihovýchodě je vyznačena v hlavním výkrese. Hranice pozemků pro rodinné domy č. 18, 19, 20 a 21 je v dostatečném odstupu od drobné vodoteče Dobříčský potok pro zajištění péče o tok.

Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury

Řešené území bude dopravně napojeno směrem od severu, kde bude vybudována nová příjezdová komunikace Z.30 s napojením na silnici III/0057, která v pokračování Toskánské ulice spojuje obce Tachlovice a Dobříč. Příjezdová komunikace bude vedena podél zdi hřbitova oddělena pásem izolační zeleně (změna v krajině K.3) v souladu s územním plánem Tachlovice. Propojení s obytnou zástavbou na pravém břehu Radotínského potoka se pro potřeby průjezdů motorových vozidel nebude navrhovat. Bude ponecháno pěší a cyklistické propojení prostřednictvím stávající polní cesty, která bude vymezena jako účelová komunikace s omezeným provozem motorových vozidel.

RP požadavky splňuje. Splnění všech těchto podmínek je patrné z hlavního výkresu. V textové části je stanoveno v kapitolách:

D., D.1 Obecné zásady dopravního řešení, odstavec D02 – stanovení hlavního napojení. Odstavec D03 – stanovení nouzového dopravního napojení.

B., B.3Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství. Ostavec B19 – vymezení izolační zeleně podél hřbitova.

Komunikace uvnitř plochy Z.7 (vč. ploch T.1 a T.2) budou řešeny vhodnou kombinací místních obslužných komunikací a komunikací IV. třídy (dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění), místní komunikace funkční skupiny D1 – se smíšeným provozem – obytné zóny (dle platné ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací).

Navrhované parametry pozemních komunikací pro motorová vozidla budou umožňovat přístup požární techniky a přístup vozidel pro svoz odpadu.

RP požadavky splňuje. Charakter místních obslužných komunikací mají plochy veřejného prostranství: hlavní ulice (HU), vedlejší ulice (UV). Zklidněné komunikace se sdíleným dopravním prostorem jsou stanoveny v ulici vedlejší (UV2) a v ulicích slepých (US). Regulační plán nenavrhuje dopravní značení.

Regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání pro návštěvníky dle platných norem. Odstávka vozidel bude řešena výhradně na pozemcích jednotlivých nemovitostí v souladu s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými Územním plánem Tachlovice v kapitole f).

Samostatné pozemní komunikace určené výhradně pro provoz cyklistů (cyklostezky) ani jiná segregační opatření pro pohyb cyklistů se nepožadují (avšak ani nevylučují, pokud budou shledány potřebnými). Pohyb cyklistů se v řešeném území předpokládá v rámci komunikací pro provoz motorových vozidel společně s automobily.

RP požadavky splňuje. Kapacita parkovacích stání pro návštěvníky je stanovena v kapitole D., D.1 Obecné zásady dopravního řešení, odstavce D09 až D13. Zákaz vymezování odstavných stání (dlouhodobých) na veřejných prostranstvích je obsažen v článku D14.

Povinnost zajistit minimální počet odstavných stání na pozemku rodinného domu je stanovena v kapitole B., B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení v odstavci B11.

Samostatné komunikace pro cyklisty se nenavrhují.

Požadavky na zohlednění limitů využití území

V řešeném území je vymezeno ochranné pásmo hřbitova, jehož podmínky budou respektovány.

Území leží v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor B a v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb Letiště Václava Havla Praha.

Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany

RP požadavky splňuje. Podmínky ochranného pásma hřbitova jsou respektovány. RP nenavrhuje žádné stavby, které by byly ohrožovány provozem hřbitova, ani které by mohly ohrozit jeho řádný provoz a důstojnost. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou od hřbitova odděleny plochou parkově upraveného veřejného prostranství.

RP nenavrhuje žádné stavby, které by byly nepřípustné ve výše uvedených odchranných pásmech.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem budou pro jednotlivé stavební pozemky závazně stanoveny minimálně tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

- *stavební čáry vnější / uliční (směrem k přilehlému veřejnému prostranství) pro hlavní budovy i vedlejší budovy na pozemcích (garáže, hospodářská stavení apod.)*
- *podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích*
- *maximální počet podlaží zástavby*
- *maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu*
- *dovolené tvary a sklony střech*
- *zásady navrhování teras, balkónů, vikýřů, apod.*
- *intenzita využití pozemků (např. koeficient podlažních ploch a/nebo koeficient zastavění a/nebo koeficient zeleně apod.)*
- *zásady pro provádění oplocení pozemků.*

RP požadavky splňuje. Regulační čáry jsou stanoveny v kapitole C., C.1 Podmínky pro umístění staveb, a to:

Uliční čára je definována v odstavci C02, stavební čáry závazné a stavební čáry nepřekročitelné jsou definovány v odstavci C03. Podmínky pro umístění staveb hlavních jsou stanoveny v odstavcích C04 až C07. Podmínky pro umístění drobných staveb jsou stanoveny v odstavci C08. Všechny regulační čáry jsou zakreslené včetně okótování v hlavním výkrese.

Maximální počet podlaží zástavby je stanoven v odstavci C14 na přízemí a podkroví. Maximální výška zástavby (výška hřebene střechy v m) od úrovně terénu a intenzita využití pozemků (v % zastavěné a zpevněné plochy) jsou stanoveny v tabulce „Přehled podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb".

Regulace oplocení pozemků je stanovena v odstavci C17.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury

Viz Požadavky na vymezení pozemků veřejné dopravní infrastruktury (bod b) tohoto Zadání).

RP požadavky splňuje. Viz zdůvodnění k bodu b) Zadání.

Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury

Regulační plán navrhne řešení technické infrastruktury na základě bilančního výpočtu nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury.

Regulační plán navrhne v řešeném území vodovodní síť napojenou na stávající vodovodní řad v ulici Toskánské.

Regulační plán navrhne splaškovou kanalizaci napojenou na splaškovou stokovou síť obce Tachlovice a stávající zrekonstruovanou čistírnu odpadních vod.

Regulační plán prověří potřebu zřízení distribuční trafostanice dle bilančního výpočtu nárůstu potřeby elektrické energie v území. Veškeré rozvody elektrické energie (VN, NN a veřejné osvětlení) budou navrženy jako podzemní. Pokud nastane potřeba vybudovat trafostanici, bude v kioskovém provedení na kabelové přípojce VN.

Regulační plán navrhne v řešeném území středotlakou distribuční plynovodní síť napojenou na stávající STL řad v ulici Toskánské.

Regulační plán navrhne v řešeném území trasy kabelů elektronických komunikací.

RP požadavky splňuje. Bilanční výpočty nárůstu potřeby na úrovni všech systémů technické infrastruktury jsou součástí tohoto Odůvodnění.

RP navrhuje v řešeném území vodovodní síť napojenou na stávající vodovodní řad v ulici Toskánské a nad rámec Zadání i zokruhování vodovodní sítě na vodovodní síť zástavby v jiží části Tachlovic.

RP umísťuje novou distribuční trafostanici kioskového provedení, veškeré rozvody NN, VO i elektronických komunikací jsou navrženy jako podzení.

RP navrhuje v řešeném území středotlakou distribuční plynovodní síť napojenou na stávající STL řad v ulici Toskánské a nad rámec Zadání i zokruhování STL plynovodní sítě na síť zástavby v jiží části Tachlovic.

RP stanovuje uložit podzemní rozvody elektronických komunikaci do společných tras s kabeláží NN a VO.

Požadavky na řešení veřejného občanského vybavení

Viz Požadavky na vymezení pozemků pro občanské vybavení (bod b) tohoto Zadání).

RP požadavky splňuje. Viz zdůvodnění k bodu b) Zadání.

Požadavky na řešení veřejných prostranství

Viz Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství (bod b) tohoto Zadání).

RP požadavky splňuje. Viz zdůvodnění k bodu b) Zadání.

e) požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Zástavba se přizpůsobí dochovanému vesnickému charakteru Tachlovic. Nebudou přípustné ploché a pultové střechy. Sklon střech bude přizpůsoben sklonu střech okolní zástavby, minimální sklon střech bude 40°.

RP požadavky splňuje. Sklon střechy na minimálně 40° je stanoven v článku C10 odst. b) ve spojení s tabulkou v kapitole C.2.

Regulační plán stanoví pravidla pro uplatňování prvků, které by svými rozměry a množstvím mohly narušit charakter zástavby odpovídající malému venkovskému sídlu, např. terasy, balkóny, vikýře, rizality, arkýře, apod.

RP požadavky splňuje. Výše uvedená pravidla jsou stanovena v článcích C12 a C13.

V západní části území využívat možnost umístění řadových domů se stanovenými podmínkami zachování vesnického rázu. Upřednostnit pravoúhlé uspořádání zástavby, korespondující s objekty statku a v širším kontextu i s areálem bývalé fary (pozemky st. 62, 120).

Východní část zástavby rozvolnit návrhem izolovaných domů na větších pozemcích s přechodem zahradami do volné krajiny.

RP požadavky splňuje. Komplexní řešení splňující výše uvedený požadavek je patrné především z Hlavního výkresu, ale i ze všech výkresů ostatních.

Návrh zástavby rodinnými domy vč. řešení vysoké zeleně bude prověřen v dálkových pohledech od jihovýchodu, jihozápadu a severu. Bude kladen důraz na to, aby linie střech byly v harmonickém souladu se stávající historickou zástavbou centra obce a aby nebyly narušovány vzdálenější linie obzorů. Bude preferováno pokračování v typických zvlněných liniích střídajících se střech a korun vzrostlých stromů. Koncepce zástavby a návrh zeleně na veřejných prostranstvích bude ke vzniku takového stavu směřovat.

RP požadavky splňuje. Příklad objemového řešení výstavby RD v kontextu se stávající zástavbou v pohledech od jihovýchodu, jihozápadu a severu je součástí tohoto odůvodnění. Je zpracováno formou zákresu do fotografií.

Regulační plán prověří vhodnost uplatnění maximální přípustné výšky hřebene staveb stanovené v podmínkách prostorového uspořádání území v Územním plánu Tachlovice jednotlivě pro konkrétní pozemky právě s ohledem na celkové působení obytného souboru v dálkových pohledech. I s ohledem na vytvoření optimálních měřítek vnitřních veřejných i soukromých prostor obytného souboru.

RP požadavky splňuje. Maximální výšky hřebenů střech byly prověřeny ve vztahu k úrovni hřebenů střech stávající zástavby a jsou stanoveny v článku C10, odstavec a) ve spojení s tabulkou v kapitole C.2 .

Zástavba bude respektovat podmínky ochrany přírody a krajiny. Zejména bude respektovat kontaktní klidovou zónu v plochách provedené revitalizace v nivě Radotínského potoka a nebude narušovat funkce regionálního biokoridoru RK 1186 Nučice – Škrábek. Řešení zástavby a veřejných prostranství bude umožňovat přístup na okolní pozemky jihovýchodně od řešeného území. Bude navazovat na stávající využívané pěší cesty.

RP požadavky splňuje. Zástavba se rozvolňuje směrem k nivě Radotínského potoka, kde je veden regionální biokoridor a k údolnici Dobříčského potoka s biokoridorem lokálním. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou orientovány do volné krajiny zahradami.

Koncepce řešení bude respektovat klid veřejného pohřebiště přiměřeným odstupem domů a komunikací.

RP požadavky splňuje. V kontaktu s veřejným pohřebištěm je na straně obytné lokality vymezena plocha veřejného prostranství s parkovou úpravou. Podél příjezdové komunikace je na straně zdi hřbitova umístěna veřejná zeleň.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění.

Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Návrh regulačního plánu bude zpracován a regulační plán bude vydán shodně v následujícím rozsahu dokumentace:

Textová část

Grafická část :

Hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb v měřítku 1 : 500

Protože veškerý obsah hlavního výkresu je možné znázornit v měřítku 1 : 1000 při zajištění čitelnosti a odpovídající přehlednosti, byl hlavní výkres zpracován v měřítku 1 : 1000.

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1 : 500

Tento výkres je zpracován v měřítku 1 : 1000, jak je požadováno v příloze č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., odst. (5), kde je stanoveno, že výkres veřejně prospěšných staveb se zpracovává v měřítku katastrální mapy, což je 1 : 1000.

Výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni v měřítku 1 : 500

Protože veškerý obsah výkresu staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury je možné znázornit v měřítku 1 : 1000 při zajištění čitelnosti a odpovídající přehlednosti, byl výkres staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury zpracován v měřítku 1 : 1000.

RP požadavky splňuje. Návrh obsahuje všechny výše uvedené přílohy obsahově v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Odůvodnění návrhu regulačního plánu bude zpracováno a odůvodnění regulačního plánu bude vydáno shodně v následujícím rozsahu dokumentace:

Textová část

Grafická část :

Koordinační výkres v měřítku 1 : 1000

Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000

Dálkové pohledy na soubor staveb Pod svatým Jakubem, zákresy do fotografie –

od jihovýchodu

od jihozápadu

od severu

Vizualizace, detaily a další podobné výkresy podle potřeby odůvodnění RP.

RP požadavky splňuje. Odůvodnění obsahuje všechny výše uvedené přílohy obsahově v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Dálkové pohledy – vizualizace jsou vloženy do příslušné kapitoly tohoto textu Odůvodnění.

*Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx, tabulky ve formátu *.xls nebo *.xlsx a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf.*

*Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S-JTSK ve formátu *.shp, *.dwg nebo *.dgn a bude odevzdána zároveň ve formátu *.pdf a požadovaném počtu tištěných vyhotovení.*

RP požadavky splňuje. RP je zpracován nad aktuální katastrální mapou v systému S-JTSK. Bude předán v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb. ve znění vyhlášky 457/2025 Sb.. Data ve formátu ESRI shp, výkresy ve formátu pdf včetně jejich rastrových ekvivalentů a polohovacích souborů, texty ve formátu docx a pdf.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci,

Územní plán Tachlovice vymezuje v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby, které budou upřesněny a převzaty do Regulačního plánu:

S možností vyvlastnění -

VD.2 – místní komunikace pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

VT.2 – vodovodní řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

VT.5 - plynovodní STL řad pro výstavbu rodinných domů Pod svatým Jakubem

Regulační plán stanoví odstranění stávajících staveb v transformačních plochách T.1 a T.2.

RP požadavky splňuje. Výše uvedené veřejně prospěšné stavby jsou stanoveny v kapitole F. Zakresleny ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Odstranění stávajících staveb v plochá T.1 a T.2 je stanoveno v článku B.02.

h) podmínky pro požární ochranu,

V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k budovám a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.

RP požadavky splňuje. Požárně bezpečnostní řešení je součásti tohoto textu Odůvodnění v kapitole F.

i) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Regulační plán stanoví podmínku uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství.

RP požadavky splňuje. Podmínka uzavření plánovací smlouvy pro zřízení veřejných prostranství je stanovena v článku B22. Podmínka pro uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury je stanovena v článku D01.

F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

K ustanovením A01 a A02

Jde o technická ustanovení vycházející z obsahu textové části regulačního plánu předepsaného Přílohou č. 9 ke stavebnímu zákonu. V ustanoveních je deklarováno vymezení území řešeného v RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem, které vyplývá z vymezení tohoto území v ÚP Tachlovice a je v RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem plně respektováno bez jakékoli diference oproti vymezení v platném ÚP Tachlovice, úplném znění po změně č. 1.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

K ustanovení B01

Jde o technické ustanovení zakotvující klíčové prvky vymezené v RP, tedy pozemky určené k zastavění a pozemek veřejného prostranství.

Důvod pro využití těchto základních prvků regulace území je jednoznačně stanovit jednotlivé části řešeného území a hranici mezi nimi. Zatímco pozemky určené k zastavění jsou vymezeny primárně pro výstavbu staveb pro bydlení a občanské vybavení, pozemek veřejného prostranství bude v území plnit především obslužnou dopravní funkci a taktéž funkci souvisejícího veřejného prostranství přístupného všem bez omezení pro rekreaci. Oddělení těchto dvou základních částí řešené plochy představuje elementární urbanistický princip fungování tradičního venkovského sídla, které je právě systémem veřejných prostranství členěno na bloky pozemků určené k výstavbě, které jsou navíc většinou v soukromém vlastnictví, oplocené či jinak fyzicky vyhrazené a nepřístupné veřejnosti.

K ustanovení B02

Odstranit stávající stavby na plochách přestavby T.1 a T.2 je podmínkou pro komplexní využití území řešeného Regulačním plánem. Jde o zcela zchátralou stavbu obytného domu č.p. 3, který byl součástí hisorického velkostatku Tachlovice a stavbu plechové skladovací haly, která není přípustná v obytné ploše BI.3 vymezené Územním plánem Tachlovice.

B.1 Obecné podmínky pro vymezení a využití pozemků

K ustanovením B03 až B06

Tato ustanovení se týkají v první řadš přesnosti vymezení pozemků pro stavby rodinných domů, která odpovídá stanovenému měřítku 1 : 500 určenému v Zadání. V měřítku 1 : 500 je určení hranice pozemků poměrně přesné. V datové části Regulačního plánu je definováno v souřadnicích systému S-JTSK s přesností na 0,01 m. Nicméně vzhledem ve vztahu k navazující projektové přípravě je třeba ponechat možnost přiměřených nepodtstatných úprav a stanovit pro ně jasná omezení, zejména co se týká minimální výměry.

Ustanovení o nemožnosti dělit a slučovat pozemky zabezpečuje dodržení základní koncepce stanovené Regulačním plánem, co se týká počtu pozemků, polohy staveb na nich a celkového měřítka staveb ve vztahu k plochám pozemků a celkovém charakteru řešeného území.

K ustanovení B07

V tomto ustanovení jsou definovány podmínky využití pozemků, které se uplatňují v Regulačním plánu. Tyto navazují na podmínky stanovené Územním plánem Tachlovice, které mohou z logiky hierarchie jednotlivých nástrojů územního plánování pouze zpřesňovat. Jde o:

Hlavní využití definuje předpokládané dominantní využití jednotlivých druhů pozemků.

Přípustné využití doplňuje výčet přípustných staveb a zařízení o takové, které mohou obvykle doplňovat stavby a zařízení zařazené v hlavním využití. A to za účelem komplexního využití daného pozemku v souvislosti s jeho hlavním využitím. Taktéž jsou do něj zařazeny určité specifické druhy staveb, které mohou být na daném pozemku stavbou hlavní, tedy mohou určovat dominantní způsob využití daného pozemku (např. ubytovací zařízení, objekty drobného obchodu, služeb

a administrativy). Generální pravidlo pro tyto způsoby využití stanoví, že se nesmí stát dominantním využitím v daném druhu pozemků. Aplikace tohoto pravidla by byla na místě např. v situaci komplexního developerského záměru, který by v řešením území navrhl výstavbu souboru ubytovacích zařízení, byť se předpokládá jako hlavní využití pozemků pro bydlení právě trvalé bydlení.

Pro **podmíněně přípustné využití** platí to samé pravidlo, nicméně u zde zařazených staveb je navíc jejich umístění umožněno jen při splnění explicitně stanovené podmínky. Je tomu tak z důvodu, že jde o typy staveb (resp. typy využití), které by mohly narušit podmínky v daném souboru pozemků pro jejich hlavní využití.

Nepřípustné využití pak celý soubor regulativů doplňuje o specifické druhy staveb, u kterých hrozí největší riziko výkladových obtíží a zároveň největší riziko narušení podmínek pro hlavní využití. Položky zařazené v nepřípustném využití tak představují nepřekročitelný mantinel při aplikaci stanovených podmínek pro využití pozemků. Taktéž je do nich zařazena „generální klauzule“, která stanoví pozitivní charakter stanovené regulace. Tedy že platí základní pravidlo uplatňující se u územně plánovací dokumentace, dle kterého je přípustné pouze to, co je ať už konkrétně či v obecnější rovině explicitně připuštěno. Při aplikaci územně plánovací dokumentace nelze vycházet z principu, co není zakázáno, je dovoleno.

B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení

K ustanovení B08

Toto ustanovení definuje dva druhy pozemků určených Regulačním plánem pro výstavbu rodinných domů. Definují se pozemky pro bydlení v řadových rodinných domech (označení BR) a pozemky pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech (označení BI). Obě tyto kategorie zpřesňují podmínky využití stanovené územním plánem Tachlovice pro plochy BI.3.

K ustanovení B09

Toto ustanovení obsahuje tabulku definující hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pozemků pro bydlení v řadových rodinných domech (BR). Hlavní využití – řadové rodinné domy – je zpřesněním hlavního využití stanoveného v Územním plánu Tachlovice.

K ustanovení B10

Toto ustanovení obsahuje tabulku definující hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití pozemků pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech (BI). Hlavní využití – samostatně stojící rodinné domy – je zpřesněním hlavního využití stanoveného v Územním plánu Tachlovice.

K ustanovení B11

Toto ustanovení určuje na základě čísla pozemku, které je uvedeno v halvním výkrese, konkrétně pro každý pozemek do jakého výše definovaného druhu patří (BR , BI). Jeho konkrétní výměru stanovenou Regulačním plánem a pro srovnání se uvádí se uvádí i minimální výměra stanovená pro daný pozemek Územním plánem Tachlovice.

K ustanovení B12

Toto ustanovení je konstatováním, že pro pozemky rodinných domů platí bez dalšího upřesnění ustanovení Územního plánu Tachlovice o procentuální korekci 180% základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů.

Ustanovení územního plánu Tachlovice o minimálním počtu parkovacích stání bylo předmětem Změny č. 1 Územního plánu, která nabyla účinnosti 11. 9. 2025. Je nastaveno podle zjištěné potřeby parkování v obci a není důvod jej nijak zpřesňovat pro potřeby Regulačního plánu.

B.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

K ustanovení B13

Tímto ustanovením se definuje pozemek veřejného prostranství jako pozemek mimo pozemky pro výstavbu rodinných domů. Stanovje se jeho veřejná přístupnost.

K ustanovením B14 až B18

V těchto ustanoveních se definují části veřejného prostranství, které mají charakter veřejných komunikací. Definuje se jejich šířka a základní dopravní vybavení, tj. zda mají vozovku nebo sdílený dopravní prostor, chodník nebo stromořadí.

Plochy pro komunikace tvoří hierarchickou strukturu, která je součástí celkové koncepce urbanistického řešení.

Vymezuje se plocha pro pro hlavní ulici (UH). Plocha hlavní ulice naplňuje požadavek Zadání na vymezení pozemků pro veřejná prostranství a to, aby: "... veřejný prostor s komunikací, která bude navazovat na komunikaci Z.30 musí mít minimální šířku 12 m v délce alespoň 100 m od vjezdu do plochy Z.7". Délka hlavní ulice od vjezdu do lokality je v ose 114 m. Vytváří prostor jednoznačně vnímaný jako hlavní ulice, vybavený minimálně jednostranným chodníkem a pásem komunikační zeleně se stromořadím, kromě dalších ploch komunikační zeleně. Hlavní ulice je na východní straně ukončena křižovatkou se slepou ulicí (US) a vedlejší ulicí (UV2) vedoucí k nouzovému vjezdu do lokality ve tvaru T. Jde o jednoznačně vnímané ukončení hlavní ulice.

Vymezuje se plocha pro vedlejší ulici (UV). Jde o ulici, která odbočuje v ohbí ulice hlavní směrem na severozápad. Stanovuje se pro ni minimální šířka 10 m v souladu s požadavkem Zadání, protože zpřístupňuje jednostranně pozemky pro stavbu řadových domů. Stanovuje se, že bude vybavena jednostranným chodníkem, protože je určena k umístění místní obslužné komunikace s odděleným prostorem pro chodce a vozidla. Na severu sousedí s plochou parku, který odděluje pozemky pro výstavbu rodinných domů od hřbitova.

Zvlášť se vymezuje plocha pro ulici vedlejší (UV2). Tato plocha bude mít šířku 10 m a bude v ní umístěna zklidněná komunikace se sdíleným komunikačním prostorem pro pohyb chodců a vozidel. Na jižní straně této plochy bude nouzový vjezd do obytné lokality a zároveň jižní vstup pro chodce a cyklisty. Existence nouzového vjezdu a jižního vstupu je důvodem k vymezení této plochy o šířce 10 m, i když by podle podmínek Zadání postačovalo 8 m. A to aby na vstupu do obytné lokality nevznikl stísněný uliční prostor.

Vymezují se plochy pro slepé ulice (US). Ty jsou vymezeny dvě. Plocha v západní části lokality bude obsahovat zklidněnou komunikaci se sdíleným dopravním prostorem pro chodce i vozidla. Musí mít v souladu se Zadáním šířku 10 m, protože slouží k příjezdu pro jednostrannou zástavbu řadovými domy. Délka této plochy je 39,3 m, tedy méně než 50 m a proto nemusí obsahovat obratiště pro nákladní vozidla.

Plocha slepé ulice ve východní části lokality bude sloužit k dopravní obsluze čtyř pozemků se samostatně stojícími rodinnými domy. Podle požadavku Zadání by mohla mít šířku 8 m, ale je navržena o šířce 10 m. Důvodem je vytvoření symetrické křižovatky s ulicemi hlavní (UH) a vedlejší (UV2). A rovněž vytvoření prostornějšího veřejného prostranství, které umožní mimo sdílený dopravní prostor i umístění dstatečně velkých ploch komunikační zeleně, dopravního vybavení a mobiliáře. Délka této plochy je 34,4 m, tedy méně než 50 m a proto nemusí obsahovat obratiště pro nákladní vozidla.

K ustanovení B19

Stanovují se přípustné objekty a zařízení, které je možné umísťovat ve výše popsaných částech veřejného prostranství charakteru veřejných komunikací. Jde převážně o objekty a zařízení technické infrastruktury, jaké se běžně v plochách veřejných komunikací umísťují. Je charakterizovám běžný mobiliář charakteristický pro uliční prostor. Stanovuje se přípustnost stromořadí. (Z dalších ustanovaní pak vyplývá, kde jsou stromořadí vyžadována nebo obecně žádoucí.)

K ustanovení B20

Tímto ustanovením se charakterizují části plochy veřejného prostranství vymezené v hlavním výkrese pro park (PA) a v následující tabulce se pro ně stanovují na stejném principu jako pro plochy pro stavbu rodinných domů využití hlavní,

přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Cílem stanovení těchto pravidel je zachování významu parku jako místa s převahou veřejně přístupné zeleně sloužící mimo funkce estetické a přírodní k setkávání a odpočinku obyvatel.

K ustanovením B21 a B22

Tato ustanovení definují části ploch veřejného prostranství monofunkčního charakteru. A to plochu izolační zeleně (ZI) podél zdi hřbitova a plochu pro umístění trafostanice (TE).

Plocha pro trafostanici je Regulačním plánem určena. A to z důvodu, aby stanice nearušovala pohledově exponovaná místa, nedošlo k nevhodnému umístění trafostanice v plochách hodnotné parkové zeleně, kde by mohla narušovat jiné důležité funkce, krom estetických např. rekreační, umístění mobiliáře, apod..

Plocha veřejné izolační zeleně podél hřbitovní zdi vychází z vymezení plochy ZO v územním plánu Tachlovice. V ploše ZO vymezené v územním plánu je přípustné i umístění pěších komunikací. Regulačním plánem je izolační zeleň dále doplněna i podél jižní zdi hřbitova v pruhu širokém 10 m (kde je to možné). Podle ÚP Tachlovice tato část pruhu veřejné izolační zeleně leží v ploše BI.3, kde je veřejná zeleň přípustným využitím.
Účelem vymezení izolační zeleně s převahou stromů a podrostem keřů je ochrana hřbitova jako pietního klidového místa a jeho jasně vnímané oddělení od obytného území.
Navržený pás izolační zeleně mezi zdí hřbitova a chodníkem je dostačující k optickému odělení chodníku od hřbitovní zdi.

K ustanovení B23

Na rozdíl od pozemků pro výstavbu rodinných domů je dělení pozemku veřejného prostranství přípustné, aniž by došlo k ohrožení celkové koncepce Regulačního plánu. Veřejná přístupnost všech ploch v rámci veřejného prostranství musí být zachována (je primárně zakotvena v ustanovení B13). Nicméně na základě ustanovení B23 není možné bezdůvodné dělení pozemku veřejného prostranství. Důvocem může být organizace správy komunikací, technických zařízení nebo veřejné zeleně.

K ustanovení B23

V souladu s požadavkem Zadání se tímto ustanovením stanovuje povinnost uzavření plánovací smlouvy na zřízení veřejných prostranství. Cílem je zajistit transparentní vztah mezi stavebníkem a obcí stran stavby a následného převedení majetku, správy, apod.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

C.1 Podmínky pro umístění staveb

K ustanovením C01 až C08 souhrnně

Tato ustanovaní podrobně definují podmínky pro umístění rodinných domů na pozemcích. Jde o hlavní nástroje urbanistické kompozice. Stanovují se pravidla pro dodržení rozhodujících linií řídících uspořádání výstavby. Konkrétně pro uliční čáry, stavební čáry závazné a stavební čáry nepřekročitelné. Tyto stavební čáry jsou znázorněny v hlavním výkrese včetně okótování k navrženým hranicícm pozemků.

K ustanovení C02

Toto ustanovení definuje uliční čáru jako hranici pozemků pro výstavbu rodinných domů vůči těm částem plochy veřejného prostranství, která jsou ulicemi (UH, UV, UV2 a US). V lokalitě, kde se nenavrhují jiné pozemní stavby než rodinné domy na oddělených pozemcích, postačí uliční čáru definovat takto.

K ustanovení C03

Tímto ustanovením se konstatuje, že se na pozemcích pro výstavbu rodinných domů (pozemky č. 1 až 21) vymezují stavební čáry závazné a stavební čáry nepřekročitelné, které jsou okótovány v hlavním výkrese.

K ustanovení C04

Toto ustanovení nařizuje, že stavba hlavní se musí minimálně polovinou délky svého průčelí dotýkat stavební čáry závazné. Dále se stanovuje, které části stavby hlavní mohou čáru závaznou překročit, o kolik a za jakých podmínek.

Zásadní je funkce regulační čáry závazné, která určuje vzhled ulic. Odstup čáry závazné od uliční čáry se Regulačním plánem stanovuje podle místních podmínek na 6,5 m. Odstup umožňuje vznik předzahrádek a prostoru před vjezdy do garáží nebo před stáními na povrchu, kde je možné zaparkovat osobní automobil. Menší odstup by způsoboval problémy; vozidla zastavená před vjezdy do garáží by přečnívala do veřejného prostranství. Menší odstup také vyvolává pocit sevřeného uličního prostoru. Podmínka doteku stavby hlavní alespoň polovinou délky průčelí vytváří podmínky pro různorodá řešení průčelí domu i prostoru před vstupem do něho. Při tom se zachovává jednotná linie průčelí staveb. Přímé úseky uličních čar nejsou v řešeném území tak dlouhé, aby jednotná linie průčelí domů působila stroze. Naopak vnáší do kompozice ulic příznivě působící řád. Není potřeba, a ani není žádoucí stanovovat odstup závazné čáry od čáry uliční s tolerancí nebo alternativně.

K ustanovení C06

Toto ustanovení se týká případu, kdy na pozemku není vyznačena stavební čára závazná a pro umístění stavby rodinného domu je ponechána vůle mezi čarami nepřekročitelnými. Týká se to pozemků č. 17 a 18.

K ustanovení C06

Definuje možný přesah střechy stavby hlavní přes čáru nepřekročitelnou na 80 cm. Jde o běžnou maximální hodnotu přesahu šikmé střechy. Ustanovení má za cíl zamezit vytváření užitných prostorů pod přesahem střechy mimo zastavitelnou část pozemku stavbou hlavní.

K ustanovení C07

Vymezuje zastavitelnou část pozemku pro vedlejší stavby. Na rozdíl od stavby hlavní se u staveb vedleších o zastavěné ploše do 30 m^2 a výšce do 3,5 m nepředepisuje jejich umístění pouze v rozsahu vymezeném stavebními čarami. Toto ustanovení umožňuje umístit vedleší stavby, např. zahradní domky, pergoly, přístřešky na auta, které svou velikostí nenarušují celkovou koncepci zástavby, v rámci obecně platných předpisů na celém pozemku pro stavbu rodinného domu.

K ustanovení C08

Je konstatováním, že se na pozemcích stanovuje maximální podíl zastavěné a zpevněné plochy v %. Uvádí se způsob jejich stanovení, který je shodný s Územním plánem Tachlovice. Podíl zastavěných a zpevněných ploch je uveden s dalšími údaji v tabulce v kapitole C.2. Maximální podíly zastavěné a zpevněné plochy v %, uvedené v této tabulce, jsou identické s maximálními podíly stanovenými v Územním plánu Tachlovice. Vše je uváděno pro úplnost a snadné používání Regulačního plánu.

C.2 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

K ustanovením C09 až C14 souhrnně

Tato ustanovení souhnně definují tvářnost staveb rodinných domů s cílem zachovat soulad se stávající zástavbou a vytvořit novou lokalitu pro bydlení venkovského charakteru v harmonii s historickým jádrem obce i okolní přírodní a kulturní krajinou. Lokalitu, která se právě tím bude odlišovat od současné produkce rodinných domů a satelititních obytných lokalit v příměstských oblastech. Níže jsou zdůvodněna jednotlivá ustanovení C10 až C15 a v závěru jsou znázorněny 3D modely předpokládané zástavby v pohledech od severu, jihozápadu a jihovýchodu.

K ustanovení C09

Timto ustanovením se nastavují podmínky prostorového uspořádání staveb rodinných domů.

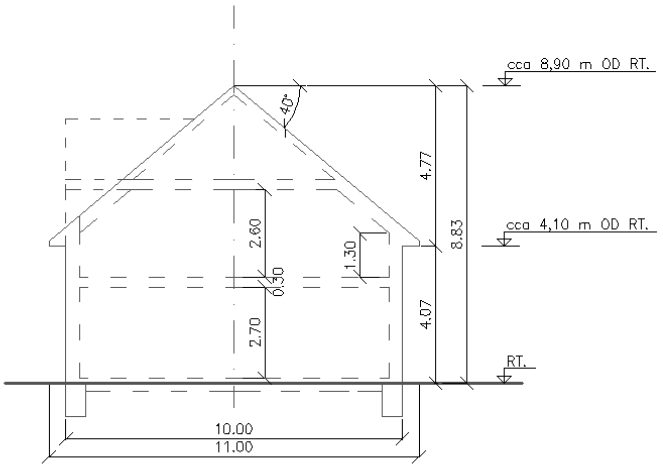
Ad a) Maximální výška hřebene střechy je pro jednotlivé pozemky pro stavby rodinných domů nastavena s ohledem na polohu vůči stávajícím stavbám, konfiguraci terénu a estetickému působení v rámci celkového řešení lokality.

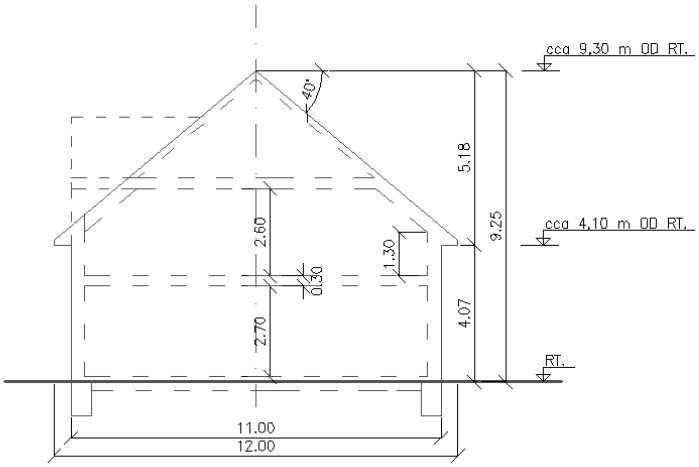
Ad b) Stanovuje se přípustné rozmezí sklonu střech. Z požadavku Zadání vyplývá, že minimální sklon střech musí být 40°. V tabulce v závěru kapitoly C.2 se pro všechny stavby uvádí sklon střech v rozmmezí 40 až 45°. Tyto hodnoty odpovídají změřeným úhlům střech v okolí řešeného území a u dochovaných historických domů v jádru obce. Naměřené hodnoty se pohybují s rozmezím cca 2° kolem 42°. Hodnoty vyšší než 45°se v tradiční zástavbě Tachlovic neuplatňují.

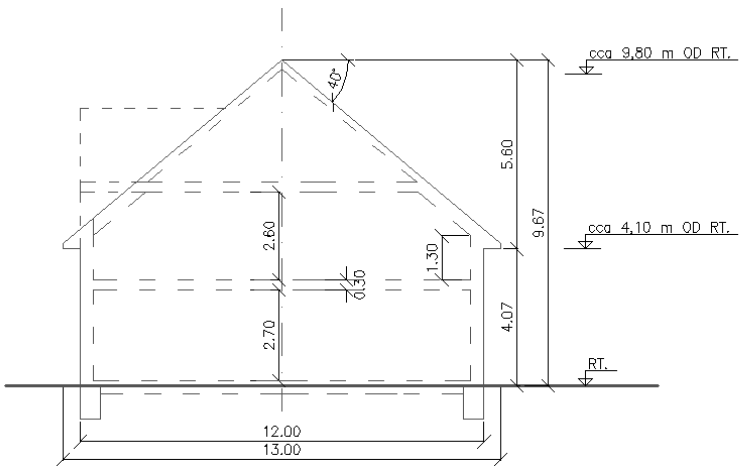
Ad c) Stanovuje se, že je přípustná pouze kolmá nebo podélná orientace hlavního hřebene střechy rodinného domu k regulační čáře závazné nebo k ose ulice, pokud závazná čára vymezena není. Zda bude orientace hřebene kolmá nebo podélná, je určeno pro každý pozemek v tabulce na konci kapitoly. Tímto ustanovením se zajišťuje tradiční uspořádání staveb a jejich střech, které se v území vyžaduje. Podrobněji je to zdůvodněno v rámci zdůvodnění ustanovení C11.

Ad d) Stanovuje se počet bytů v rodinném domě. Na rozdíl od územního plánu regulační plán toto umožňuje stanovit. V Zadání tohoto Regulačního plánu je stnoveno, že pro rodinné domy o dvou bytech musí být vymezen pozemek o minimální výměře 1250 m^2. Tomu odpovídá pozemek č. 11, 1278 m^2. Stanovuje se pro něj možnost dvou bytů, jako maximální hodnota. Rodinné domy se dvěma byty mají své opodstatnění a jsou zájemci o bydlení v rodinných domech sice v menší míře, ale pravidelně požadovány. Proto je důvodné, aby alespoň jeden z celkového počtu 21 rodinných domů toto uspořádání umožňoval.

Pro statnovení maximálních výšek hřebene staveb byla použita i následující schemata poměrů mezi šířkou půdorysu, světlých výšek podlaží, výšek hlavní římsy a hřebene stavby při požadovaném minimálním sklonu střechy 40°.







K ustanovení C10

Toto ustanovení jednznačně určuje, že jsou přípustné pouze šikmé sedlové střechy a že polovalba je přípustná pouze do poloviny výšky štítu. Tímto ustanovením se zajišťuje, že vzhled střech bude odpovídat tradičním poměrům ve středočeském venkovském prostředí historických jader obcí. Lokalita řešená Regulačním plánem leží v poloze navazující na areál barokního velkostatku, památkově cháněného areálu kostela svatého Jakuba Většího se hřbitovem a v dálkových pohledech se bude uplatňovat i spolu s obnovenou budovou bývalé školy (č.p. 332) a fary (č.p. 7). Netradiční řešení střech by narušovalo výjimečně intaktně zachovaný prostor historické části obce. Řešené území leží v ploše, která historicky nebyla volnou krajinou. Byla využívána spolu s bývalým velkostatkem, později státním statkem Tachlovice a navazovala na dnes již zaniklé historické budovy bývalého pivovaru (V mapě II. Vojenského mapování označeného jako “Schloss”.), které se nacházely v kontaktu s jihovýchodním cípem řešeného území. I přes to, že řešené území je v současnosti prakticky bez využití, je stále vnímáno jako soušást historické obce a je žádoucí, aby bylo v tradičním členění hmot a zejména střech obnoveno.

K ustanovení C11

Vikýře s pultovou střechou jsou prvkem, který by narušoval výše zdůvodněné tradiční řešení střech. Jde o prvek, který mnohdy svým měřítkem způsobuje, že charakter podkroví se blíží plnohodnotnému nadzemnímu podlaží a to vzhledem ke zdůvodnění uvedenému v předchozím článku není žádoucí. Předepsaný sklon střech naopak umožňuje nad vikýři vytvořit dostatečně vysoký štít šikmé střechym aby prostor pod vikýřem měl dobře využitelnou šířku. Viz schemata přiložená ke zdůvodnění ustanovení C09.

K ustanovení C12

Stanovuje se, že šikmá střecha musí pokrývat minimálně 75% zastavěné plochy rodinného domu. Toto ustanovení zabezpečuje, že plochy šikmých střech budou tvořit dominantní prvek zastřešení a budou se takto uplatňovat v blízkých i vzdálených pohledech na loklaitu. Nebudou pohledově narušovány poměry v okolí nejvýznamějších dominant obce, zejména pohledy na památkově chráněný kostel a barokní hřbitovní kapli. Nevznikne nežádoucí kontrast mezi novou obytnou lokalitou a objekty historického velkostatku.

K ustanovení C13

Toto ustanovení reflektuje ustanovení Územního plánu Tachlovice a upřesňuje podmínky pro zřizování podzemních úkrytů, které se za podlaží ve smyslu stavebního zákona nepovažují.

K ustanovení C14

Toto ustanovení reguluje minimální poměr stran půdorysu samostatně stojících rodinných domů s cílem přiblížení se k tradičním poměrům stran historické zástavby. Zejména domy na čtvercovém půdoryse by v kontextu skutečností popsaných ve zdůvodnění ustanovení C10 působilo rušivě. Pvek tradičních podélných venkovských domů do řešeného území zavádějí trojdomy s podélnou šikmou střechou. Vyžaduje se proto, aby samostatně stojící domy tuto koncepci nenarušovaly.

Příklad hmotového řešení zástavby, pohled od jihozápadu:

Příklad hmotového řešení, pohled od jihovýchodu:

Příklad hmotového řešení, pohled od severu:

K ustanovení C15

Toto ustanovení reflektuje identické ustanovení Územního plánu. V řešeném území je dostatečné zastoupení řadových rodinných domů. Je nežádoucí, aby jeden rodinný dům opakoval uspořádáni řadového domu. Rodinný dům se dvěma byty, v případě tohoto RP na pozemku č. 11, je primárně určen pro bydlení vícegenerační nebo jinak uspořádaných dvou domácností jedné rodiny a byl včetně pozemku takto společně využíván. Tomu musí odpovídat i jeho stavební uspořádání se společnými prostory, technickým zázemím a pod. Bez stavebně vyjádřeného záměru na samostaný prodej bytů.

Ostatně zřízení dvou bytů v domě na pozemku č. 11 se nestanovuje jako povinnost, ale jako možnost.

K ustanovení C16

Je regulováno řešení oplocení pozemků tak, aby vůči veřejným komunikacím mělo podezdívku, přiměřenou výšku a bylo transparentní. Cílem je vytvoření přiměřeně jednotného příjemného obytného prostředí v nově budovaných ulicích.

U vjezdů a vstupů na pozemky není zřízení oplocení, branek a vjezdových vrat povinné. Otevřený přístup k domům včetně předzahrádek bez oplocení se v Tachlovicích uplatňuje v novější výstavbě a je dobře přijímán.

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1 Obecné zásady dopravního řešení

K ustanovením D02 a D03

Základní koncepce dopravní obsluhy obytné lokality vychází z principu jediného napojení z ulice Toskánské, která tvoří průtah silnice třetí třídy III/0057 z Tachlovic na Dořič a dále do Jinočan.

Dopravní propojení na jižní část obce v okolí ulic K Vinohrádku a Sportovní bude pouze nouzové pro případ uzavření napojení hlavního nebo potřeby průjezdu pro vozidla integrovaného záchranného systému.

Cílem tohoto řešení je zachování intimity prostředí nové obytné lokality bez průjezdů vozidel z jiných částí obce.

Jižní část Tachlovic od řešeného území oddělená nivou Radotínského potoka, kterou tvoří převážně zástavba z let 2005 až 2015 má kapacitní dopravní napojení z ulice Karlštejnské, která je průtahem silnice II. třídy č. II/101, do ulice Sportovní. Možnost dalšího dopravního napojení této oblasti pro běžný provoz je obyvateli vnímána negativně jako ohrožení zvýšeným provozem v klidné východní části této obytné čtvrti.

Další běžně využívané dopravní napojení křížící nivu Radotínského potoka s vymezeným regionálním biokoridorem je ohrožením klidového území v kontaktu s revitalizovanou částí nivy s hodnotnými přírodními biotopy.

Propojení jižním směrem bude v běžném provozu složit pro pohyb pěších a cyklistů.

Regulační plán nad to vyznačuje zásady vedení pěších cest v plochách parkové zeleně, je obsaženo v hlavním výkrese a ve výkrese staveb technické a dopravní infrastruktury. Jako pěší cesta s možností pojezdu je řešen přístup k zadní bráně areálu původního velkostatku, která se nepožívá a její běžné požívání se nepředpokládá ani do budoucna. Jde o možné nouzové využití.

Jako cesta s možností pojezdu jsou vyznačeny i úseky cesty vedené přes vymezené veřejné prostranství navazující na stávající polní cestu vedenou k polnostem východně od řešeného území na katastru Dobříč. Ve výkresech je vyznačeno také plánované pěší propojení podél jižního okraje řešeného území po sousedním pozemku na základě předběžné dohody majitele tohoto pozemku s obcí.

K ustanovení D04

Řešení příjezdové komunikace s jednostranným chodníkem a šířkou vozovky 5,50 m je optimální pro příjezd ke srovnatelně velké obytné lokalitě. Šířka 5,50 m umožňuje pohodlné míjení vozidel do rychlosti 30 km/h a bez míjení umožnuje jízdu do povolené rychlosti 50 km/h. Vytvářet komfortnější pomněry zvýšením šířky vozovky na např. 6 m je zbytečné až nežádoucí. Vedlo by k vyšším ryclostem vozidel a tím ke snížení bezpečnosti dopravy vozidlové i pěší na přiléhajícím chodníku.

K ustanovení D05

Ve smyslu tohoto ustanovení budou jako zóna 30 vymezeny veškeré komunikace ležící ve vlastní obytné lokalitě. Doporučuje se v souladu s TP 132 Zásady zklidňování dopravy na pozemních komunikacích v obcích zřízení dlouhého zpomalovacího prahu na vjezdu (a zároveň výjezdu) ze zóny 30.

K ustanovení D06

Ve smyslu tohoto ustanovení budou vozovky ulice hlavní (HU) a ulice vedlejší (VU) zřízeny o šířce 5,50 m. Zdůvodnění je torožné se zdůvodněním k ustanovení D04 s tom, že rychlost bude limitována na 30 km/h. Ulice hlavní (HU) a ulice vedlejší (VU) budou vybaveny jednostranným chodníkem. Tento chodník bude kromě obsluhy pozemků pro rodinné domy spolu s chodníkem podél příjezdové komunikace sloužit i pro pohyb chodců mezi jižní částí obce za Radotínským potokem a východním okrajem obce. Bude navazovat na využívanou pěší stezku z Tachlovic na Dobříč. Proto je žádoucí oddělit v tomto rozsahu pěší a byklistickou dopravu. V současnosti je k výše popsanému pěšímu provozu využívána stávající polní cesta kolem hřbitova a současná polní cetsta přes řešené území směrem k čistírně odpadních vod.

K ustanovení D07

Ve slepých ulicích (US) bude zřízen sdílený dopravní prostor o šířce 5,50 m. Pro tyto krátké úseky slepých ulic nepřesahujících délku 50 m není hospodárné zřizovat chodník. Sdílený dopravní prostor je ideální řešení pro zklidnění dpravy v těchto podmínkách a zároveň poskytuje dostatečný komfort pro obsluhu napojených nemovitostí. Vymezovat tyto ulice jako obytné zóny dopravním značením vnořené do zóny 30 je sice možné, ale jeví se v těchto konkrétních podmínkách jako nadbytečné.

K ustanovení D08

V ulici vedlejší (UV2), která vede k nouzovému doptavnímu napojení směrem na jih, které je zároveň vstupem pro pěší a cyklisty bude zřízen sdílený dopravní prostor o základní šířce 4,00 m. Pravidelný průjezd vozidel se v této ulici nepředpokládá. Pouze dopravní obsluha pozemku č. 21 s jedním rodinným domem. Sdílený dopravní prostor o šířce 4,00 m pro převažující pohyb chdců a cyklistů plně vyhovuje a zároveň zdůrazňuje neprůjezdnost této ulice pro běžný vozidlový provoz. Ta bude technicky nebo dopravním značením zajištěna. Konkrétní způsob zajištění neprůjezdnosti pro vozidla v běžném provozu Regulační plán nestanovuje.

K ustanovení D09 a D10

V nových ulicích v obytné zástavbě, tedy v plochách veřejného prostranství (UH), (UV), (UV2) a (US), netýká se příjezdové komunikace (DN), se budou zřizovat podélná stání pro návštěvníky. Regulační plán pro potřeby stanovení jeich počtu zavádí procentuální korekci odlišnou, než je stanovena Územním plánem (180 %) a to vyšší, 250%. Návštěvnická stání budou vypočtena ve vztahu k předpokládané podlažní ploše staveb pro bydlení. Obecně platný předpis stanovuje poměr mezi počtem stání dlouhodobým a krátkodobým 10 : 1. To by v případě zachování korekce 180% vedlo k prakticky nedostatečnému počtu stání na veřejných komunikacích. Korekce 250% dává podle zkušeností v obci prakticky použitelné počty krátkodobých stání. Zároveň je potřeba stanovit také maximální možný počet stání na veřejných komunikacích, a to proto, aby nebyly využívány ve větší míře pro dlouhodobé parkování vozidel rezidentů a nedošlo k degradaci hodnot veřejného prostoru. Proto je stanoven jako maximální počet 1,6-ti násobek vypočteného maximálního počtu.
Ustanovení D09 umožňuje zřízení parkovacích stání reálně v severní části plochy (DN) v okolí severního vstupu na veřejné pohřebiště pro potřeby návštěvníků hřbitova. Pro obec je velmi důležité zachova možnost zřízení parkovacích stání pro návštěvníky hřbitova. Jejich nedostatek se citelně projevuje zejména v období svátků Památky zesnulých, vánočních a velikonočních svátků.

K ustanovení D11

Toto ustanovení zavádí reálný předpoklad velikosti podlažní plochy domů na pozemcích, kde ještě nebyly realizovány nebo nejsou známy na základě projektu. A to pro potřeby určení počtu krátkodobých stání na komunikacích v projektech komunikací. Projekty komunikací budou velmi pravděpodobně vytvářeny v době, kdy o konkrétní podobě některých rodinných domů nebude ještě nic známo.

K ustanovení D12 a D13

Jde o obecné zásady pro rozmístění krátkodobých stání na plochách komunikací včetně stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou.

K ustanovení D14

Ustanovení formuluje zákaz umísťování stání pro dlouhodobé parkování na veřejných prostranstvích. Svým účinkem doplňuje ustanovení po minimálním počtu parkovacích stání na pozemcích rodinných domů, viz ustanovení B12.

D.2 Obecné zásady pro umístění sítí a zařízení technické infrastruktury

K ustanovení D15

Toto ustanovení se týká nejobecnějších podmínek pro umístění a prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury. To je patrné z výkresu č. 2 Výkres dopravní a technické infrastruktury. Stanovuje se, že jde o zásady umístění do vyznačených ploch. Detailní umístění sítí a zařízení technické infrastruktury bude upřesněno v navazující projektové dokumentaci.

K ustanovení D16

Stanovuje se potřeba zřízení sítí a zařízení technické infrastruktury i mimo řešené území Regulačního plánu. Jde o napojení na stávající sítě (vodovod, plynovod, kabelové trasy) v oblasti doprtavního napojení na ulici Toskánskou a napojení v okolí stávající čistírny odpadních vod obce Tachlovice. Napojení splaškové kanalizace na čistírnu odpadních vod Tachlovice

Nejdelší trasu mimo řešené území (cca 260 m) představuje vedení kabelové trasy VN od napojení u trafostanice v ulici Sportovní na hranici řešeného území.

Řešení nakládání s dešťovými vodami vymezuje mimo řešené území na pozemku č.p. 103 otevřenou retenční nádrž pro zásak, předčištění a transformaci odtoku před vyústěním do vodoteče.

D.3 Zásobování vodou

K ustanovením D18 až D22 souhrnně

Tato ustanovení definují obecné zásady pro řešení veřejného vodovodu v nově navrhované obytné lokalitě. Stanovuje se požadavek na zokruhování vodovodní sítě přes řešené území od napojení na vodovod u čistírny odpadních vod Tachlovice po napojení na vodovodní řad v ulici Toskánské.

Orientační výpočet potřeby pitné vody:

V řešeném území se navrhuje 21 rodinných domů. Předpokládá se obložnost 2,6 obyvatele na jeden rodinný dům.

Qp= průměrná denní spotřeba vody [m^3/den]
21 RD, 55 obyvatel 36 m^3/obyvatele za rok
Qp = (55 x 36) / 365 = **5,425 m^3/den**

Qm = maximální denní potřeba vody [m^3/den]
Qm = Qp x Kd 5,425 x 1,5 = **8,138 l/den**

Qh,max = maximální hodinová potřeba vody [l/s]
Qh,max = Qm x Kh / 86400 8138 x 2,2 / 86400 = **0,21 l/s**

D.4 Odvádění splaškových vod

K ustanovení D23

Stanovují se obecné zásdy umístění gravitační splaškové kanalizace v řešeném území.

K ustanovení D24

Ustanovuje se ukončit gravitační kanalizaci čerpací stanicí odpadních vod v jižní části řešeného území a z čerpací stanice zajistit dopravu splaškových vod do čistírny odpadních vod Tachlovice tlakovým potrubím. Jde o nejběžnější řešení aplikované v obdobných podmínkách. Odpovídá běžnému uspořádání splaškové kanalizace v Tachlovicích, kde se střídají rozsáhlá povodí gravitační splaškové kanalizace zaústěná do podzemních čerpacích stanic, odkud vedou tlaková potrubí do čistírny odpadních vod.

K ustanovení D25

Stanovují se obvyklé zásdy řešení gravitační splaškové kanalizace.

K ustanovení D26

Toto ustanovení otevírá možnosti alternativních řešení odvádění splaškových vod na čistírnu odpadních vod Tachlovice.

Orientační výpočet produkce splaškových vod:

Produkce splaškových odpadních vod odpovídá spotřebě pitné vody, viz výpočet výše. Očekávaný průměrný denní přítok na ČOV Qp = **5,425 m³/den**, odpovídá 55-ti ekvivalentním obyvatelům.

D.5 Nakládání s dešťovými vodami

K ustanovením D27 až D29

Koncepce nakládání s povrchovými vodami nařizuje v míře v dané lokalitě maximální možné zásak srážkových vod v kombinaci s jejich akumulací a využíváním pro závlahu zahrad rodinných domů. Tato koncepce je nařízena pro všechny pozemky určené k výstavbě rodinných domů bez výjimky. Pozemky rodinných domů nebudou mít domovní přípojky dešťové kanalizace.

Veřejné komunikace budou vybaveny dešťovou kanalizací sloužící právě jen k odvádění povrchových vod z komunikací. Předpokádá se, že dešťová kanalizace bude zřízena jen v rozsahu obytné lokality a příjezdová komunikace bude odvodněna příčným spádem do přilehlého pruhu zeleně.

Zajištění odvodnění komunikací zásakem není reálné vzhledem k nepropustnosti zemin tvořících jejich podloží. Na rozdíl od pozemků pro rodiné domy nelze v podmínkách veřejných kominikací s uloženými inženýrskými sítěmi vytvořit prostor nutný pro akumulaci srážkových vod a jejich vsakování.

K ustanovení D30

Zřízení dešťové retenční nádrže je nezbytné pro akumulaci, částečný zásak a transformaci průtokvé vlny za přívalových dešťů před vypouštěním dešťových vod do toku, konkrétně do náhonu pro rybník u Štičkova mlýna. Retenční nádrž bude otevřená v přírodě blízkém provedení.

Výpočet množství srážkových vod a potřeby jejich akumulace bude vycházet z konkrétního technického řešení. Bude předmětem navazující projektové dokumentace.

D.6 Zásobování elektrickou energií

K ustanovení D31

Zřízení nové kioskové trafostanice se navrhuje s ohledem na vzdálenost od stávajících trafostanic. Sekunderní rozvody by při dané délce vykazovaly nepřiměřené ztráty a stávající rozvody NN v dosahu možného napojení nemají odpovídající kapacitu. Dalším důvodem je předpokládané využívání elektrické energie k provozu tepelných čepadel a k nabíjení elekrtomobilů. Rovněž se předpokládá zřizování střešní fotovoltaiky a potřeba řízení přetoků do eletrické sítě.

K ustanovením D32 až D36 souhrnně

Představují stanovení hlavních zásad řešení sekuderních rozvodů v obytné lokalitě včetně rozvodů veřejného osvětlení. Jde o zásady nijak nevybočující z běžné praxe.

Orientační spotřeba elektrické energie:

V řešeném území se předpokládá výstavba maximálně 21 rodinných domů. Předpokládá se osazení běžnými domácími spotřebiči s podílem tepelných čerpadel cca 50% a s podílem domácícho nabíjení elektromobilů, také cca 50%. Provoz tepelných čerpadel a nabíječek elektromobilů se předpokládá řízený s využitím HDO.

V tomto režimu se je třeba počítat se současnou spotřebou 5,50 kVA na jeden rodinný dům.

Pro 21 rodinných domů: 21 x 5,50 = 115,5 kVA

Spotřeba veřejného osvětlení s cca 20 led svítidly se předpokládá do 0,5 kVA.

Celková předpokládaná současná spotřeba elektrické energie v lokalitě se bude pohybovat okolo **116 kVA**.

D.7 Zásobování plynem

K ustanovení D37 až D38

Zásobování plynem není pro řešené území stanoveno jako povinnost. Pokud bude zřizován plynovod, bude plynárenské zařízení uloženo z pravidla v souběhu s vodovodem. Bude napojeno va stávající STL plynovodní řady rovněž v blízkosti napojení řadů vodovodních. Bude řešeno jako zokruhovaná síť, pokud nebude prokázáno, že toto není pro řádný provoz nezbytné.

Orientační spotřeba zemního plynu:

Průměrná roční spotřeba plynu v rodinném domě plynovým vytápěním a ohřevem teplé vody plynem v příměstské oblasti hl. m. Prahy činí 1 529 m^3 zemního plynu.

Roční spotřeba plynu v řešeném území:	21 x 1529 = 32109 m^3
Odhadovaná denní spotřeba v řešeném území:	32109 / 365 = 88 m^3/den
Odhadovaná maximální hodinová spotřeba v řešeném území, Průměr na RD 2,04 m^3/h, současnost 80%. Předpoklad v topné sezóně v době večení odběrové špičky.	21 x 2,04 x 0,8 = 34,3 m^3/hod

D.8 Elektronické komunikace

K ustanovení D39 až D40

Předpokládá se vybavení obytné lokality optickými rozvody elektronických komunikací standardního provedení bez potřeby budovat nadzemní stavby pro telekomunikace.

D.9 Nakládání s odpady

K ustanovení D41 až D42

Předpokládá se obvyklý způsob nakládání s odpady, jak aktuálně funguje v obci, tj. pravidelný svoz zajištěný prostřednictvím odborné firmy. Řešené území je v docházkové vzdálenosti od místa pro tříděný odpad při ulici K Vinohrádku poblíž čistírny odpadních vod. Není potřeba pro 21 rodinných domů v řešeném území zřizovat další sběrné místo pro tříděný odpad.

Příklad možného řešení vycházející z podmínek stanovených v kapitolách B., C. a D je na následující straně.

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
7 ČÍSLO POZEMKU (POPIS)
706 VÝMĚRA POZEMKU
DŮM, PŘÍKLAD UMÍSTĚNÍ
REGULAČNÍ ČÁRY
PARKOVÁ ZELEŇ
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
ZELEŇ, PŘEVÁŽNĚ STROMY
DOPRAVNÍ PLOCHY
VOZOVKA S ŽIVIČNÝM POVRCHEM
VOZOVKA ZE ZÁMKOVÉ DLAŽBY
ZPOMALOVACÍ PRAHY Z HRUBÉ DLAŽBY
CHODNÍK, DLAŽBA
PĚŠÍ CESTA
VJEZDY – PŘÍKLAD
PARKOVACÍ STÁNÍ – PŘÍKLAD
KOMUNIKAČNÍ ZELEŇ – PŘÍKLAD
INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, GRAVITAČNÍ d250
KANALIZACE DEŠŤOVÁ d250
KANALIZACE SPLAŠKOVÁ, VÝTLAK NA ČOV
VODOVOD d90
VODOVOD d90, UVAŽOVANÉ PROPOJENÍ ŘADŮ
STL. PLYNOVOD d63
TRASA KABELŮ ELEKTRO NN, VO A SPOJE
TRASA KABELŮ ELEKTRO VN 22 kV
DEŠŤOVÁ VPUST
STOŽÁR VO
KANALIZAČNÍ ŠACHTA S UVEDENOU KÓTOU DNA
STÁVAJÍCÍ KANALIZACE
STÁVAJÍCÍ VODOVOD
STÁVAJÍCÍ PLYNOVOD
S
0 10 20 30 40 50
m
k.ú. DOBŘÍČ u PRAHY
RP.1 Tachlovice
Příklad umístění rodinných domů, komunikací a inž. sítí.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

K ustanovení E01 až E04 souhrnně

Ustanovení v rozsahu kapitol B až D vesměs směřují k vytvoření příznivých podmínek pro bydlení odpovídajících soudobé úrovni poznání a zkušenosti projektantů.

Zároveň vedou k návrhu, který by hmotami domů a uspořádáním střech vytvářel harmonické souznění s okolními historickými stavbami a kulturními památkami.

Na dostatečné množství ploch zeleně s parkovou úpravou a zeleně izolační je kladen důraz, je navrženo 1374 m^2 ploch s parkovou úpravou a 1271 m^2 veřejně přístupné izolační zeleně, což je podstatně více, než běžně požadovaných 5 % plochy veřejných prostranství mimo komunikace. Navrhuje se komunikační zeleň v plochách veřejných komnikaci. V hlavní ulici a vedlejší ulici UV2 je předepsáno zřízení stromořadí.

Regulace staveb na pozemcích zajišťuje orientaci pozemků pro stavbu rodinných domů zahradami do volné krajiny.

F. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM VYVLASTNIT

K ustanovení E01 až E04 souhrnně

Regulační plán vymezuje veřejně prospěšné stavby v řešeném území identicky s Územním plánem Tachlovice. Jsou vymezeny následující veřejně prospěšné stavby:

a) **VD.2** Místní komunikace obslužná funkční skupiny C tvořící příjezd do obytné lokality. Část veřejného prostranství s označením DN.

b) **VT.2** Přívodní vodovodní řad d90.

c) **VT.5** Přívodní STL plynovodní řad.

Označení zkratkou a číslem je totožné s označením v územním plánu.

Jsou vyznačeny ve výkrese Veřejně prospěšných staveb opatření a asanací.

G. Odůvodnění vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

K ustanovení G01

Regulační plán vymezuje soupis záměrů charakteru staveb a úprav ploch, pro které je nezbytné uzavřít plánovací smlouvu mezi developerem a obcí Tachlovice. Jde o záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury, které navazují na veřejná prostranství v obci a na sítě technického vybavení v obci. Jde o struktury, které má s ohledem na jejich charakter a funkce spravovat obec.

K ustanovení G02

Stanovují se základní náležitosti plánovací smlouvy s ohledem na její účel. Tj. zajištění transparentních vztahů mezi obcí a dveloperem zejména při provádění záměrů, jejich spolufinancování a následném předání ke správě a provozu.

K ustanovení G03

Plánovací smlouva musí být v souladu s § 86 odst. 4 stavebního zákona uzavřena nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti regulačního plánu.

Regulační plán využívá plně tuto zákonem stanovenou lhůtu, vytváří dostatek prostoru pro jednání mezi obcí developerem.

H. Odůvodnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území obce Tachlovice a území řešeného v RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

Předmětné definice zároveň odpovídají definicím stanoveným v platném ÚP Tachlovice, v předmětné kapitole RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem jsou tak stanovené definice těch pojmů užitých v ÚP Tachlovice, které jsou použité v rámci řešení RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem.

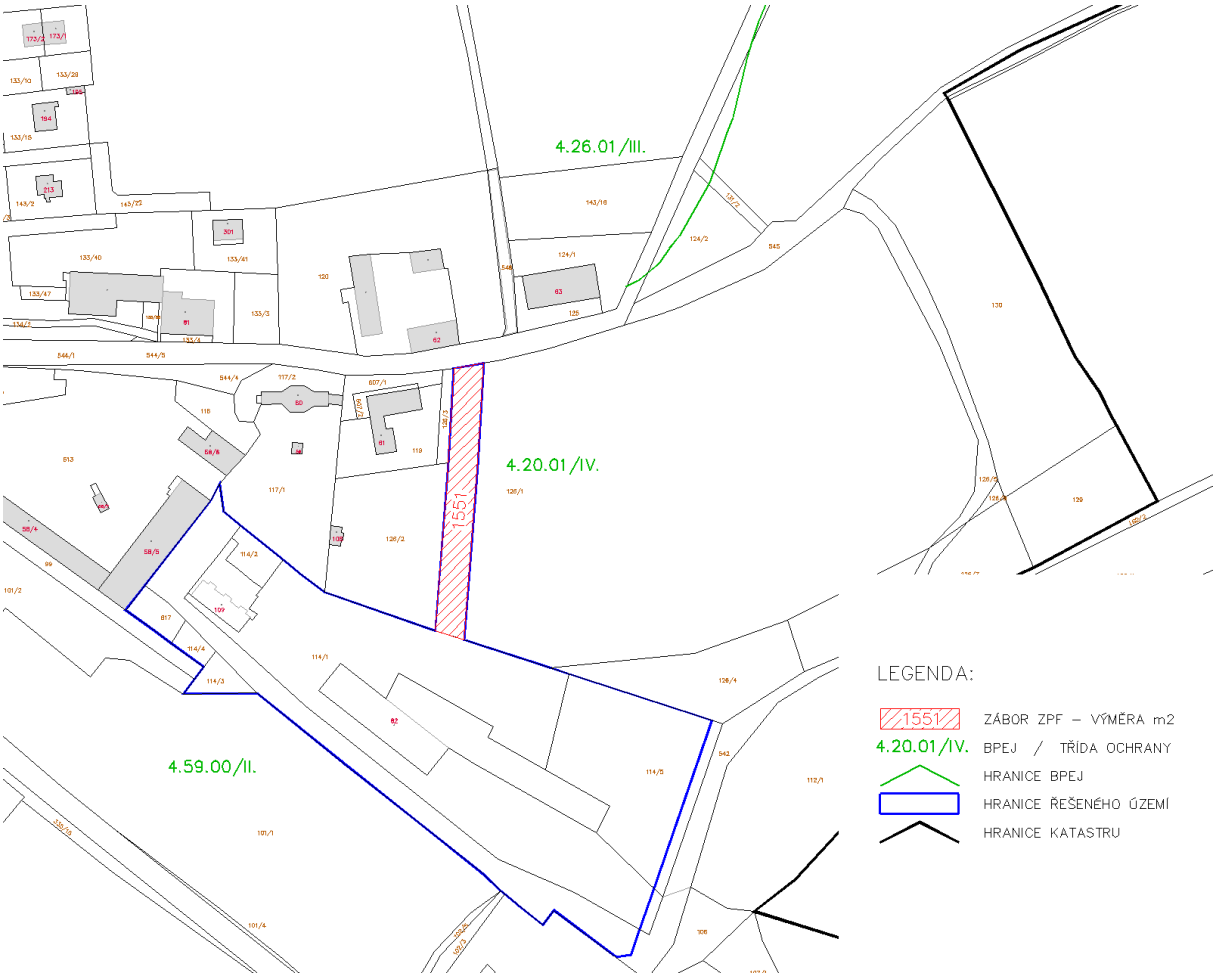
I. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Regulační plán RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem se nestanovuje žádné požadavky na výstavbu odchylně od právních předpisů.

J. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

Zábor zemědělského půdního fondu se navrhuje pro potřeby příjezdu do lokality včetně izolační zeleně podél zdi tachlovického hřbitova. Tento zábor ZPF byl posouzen v rámci projednání Územního plánu Tachlovice.

Rrozsah záboru je uveden na následující situaci:



Zábor pro příjezdovou komunikaci a izolační zeleň činí 1551 m^2 zemědělské půdy BPEJ 4.20.01., třída ochrany IV.

Jde o rendziny až pararendziny na mírném svahu s celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, suchém klimatickém regionu, málo produkční.

V současnosti je obdělávána pouze menší část této výměry, protože podél zdi hřbitova vede tradičně využívaná polní cesta lemovaná keři na straně k poli, která slouží především pro zajištění prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty, nouzově i pro vozidla. Pro obhospodařování pozemků se využívá v mnohem menší míře. Bude nově navrženou přístupovou komunikací pro obytný celek i v této funkci plně nahrazena.

K. Zajištění legislativních požadavků na ochranu veřejného zdraví, na požární ochranu a ochranu zájmů obrany státu

Z hlediska ochrany veřejného zdraví:

Návrh Regulačního plánu neobsahuje prvky, které by byly v kolizi s ochranou veřejného zdraví. Obytná lokalita je obklopena na jižní straně nivou Radotínského potoka, v které leží na hranici s řešeným územím louka, na východní straně hodnotnou zelení v údolnici Dobříčského potůčku a od severu jižním svahem s ornou půdou. Ke stávajícímu zastavěnému území přiléhá částí severní hranice, kde je hřbitov a hranicí západní. Mezi stavbami rodinných domů nebudou vznikat prostory neprovětrávané nebo s nevhodným lokálním mikroklimatem. Podmínky pro oslunění všech staveb jsou zajištěny.

Z hlediska požární ochrany:

Všechny oddělené pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou dostupné po veřejných komunikacích, jejichž šířka nikde neklesá pod 9,0 m. Jsou dostupné pro požární techniku. Slepé komunikace nepřesahují délkově 50 m. Otáčení požárních vozidel je zajištěno v křižovatkách obslužných komunikací. I když je lokalita navržena jako neprůjezdná pro běžný automobilový provoz, je fakticky dopravně propojená účelovou komunikací s únosným želbet. mostem přes Radotínský potok s pravobřežní částí obce Tachlovice, do ulic K Vinohrádku a Sportovní.

Detaily řešení včetně únosnosti komunikací budou předmětem navazující projektové dokumentace. Lokalita je napojena na veřejný vodovod, který bude zdrojem požární vody. Tlakové poměry ve vodovodní síti budou vyhovující. Lokalita je v nejnižší části spodního tlakového pásma vodovodní sítě obce Tachlovice. Podrobnosti řešení včetně umístění nadzemních a podzemních hydrantů budou předmětem projektu veřejného vodovodu.

Z hlediska ochrany zájmů obrany státu:

Celé řešené území je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení ministerstva obrany. Celé řešené území je zájmovým územím ministerstva obrany z hlediska povolování vybraných druhů staveb. A to:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Regulační plán nenavrhuje žádná z výše uvedených zařízení. Není v kolizi se zájmy obrany státu.

Z hlediska civilní ochrany:

Regulační plán nenavrhuje žádná samostatná zařízení pro potřeby civilní ochrany. Civilní ochrana je zajišťována a koodinována na úrovni obce Tachlovice. V rámci staveb rodinných domů se doporučuje budování individuálních úkrytů.

L. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Bude doplněno po projednání Regulačního plánu.

M. Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Protokol z validačního nástroje je přílohou tohoto Odůvodnění

Poučení:

Proti regulačnímu plánu RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....

Ing. Dalibor Auf, Ph.D.

starosta obce Tachlovice