REGULAČNÍ PLÁN RP.1 TACHLOVICE

Pod svatým Jakubem

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 18:11:26 +02'00'

Obsah

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ... 3
B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ... 3
B.1 Obecné podmínky pro vymezení a využití pozemků ... 3
B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení ... 3
B.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství ... 5
C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB ... 6
C.1 Podmínky pro umístění staveb ... 6
C.2 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb ... 7
Přehled podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb: ... 7
D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY ... 8
D.1 Obecné zásady dopravního řešení ... 8
D.2 Obecné zásady pro umístění sítí a zařízení technické infrastruktury ... 9
D.3 Zásobování vodou ... 9
D.4 Odvádění splaškových vod ... 10
D.5 Nakládání s dešťovými vodami ... 10
D.6 Zásobování elektrickou energií ... 10
D.7 Zásobování plynem ... 10
D.8 Elektronické komunikace ... 11
D.9 Nakládání s odpady ... 11
E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU ... 11
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 ... 11
G. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ ... 12
H. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH ... 12

Obsah grafické části návrhu:

1. Hlavní výkres 1 : 1000
2. Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1000

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

(A01) Území řešené regulačním plánem je vymezené ve výkrese č. N.1 Základní členění území, Územního plánu Tachlovice jako plocha RP.1. Textově je pak tato plocha vymezena v kapitole i) textu Územního plánu Tachlovice v úplném znění po změně č. 1.

(A02) Hranice řešeného území je vyznačena ve všech výkresech grafické části Regulačního plánu RP.01 Tachlovice – Pod svatým Jakubem.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

(B01) Vymezují se pozemky pro výstavbu rodinných domů a pozemek pro veřejná prostranství, tedy místní obslužné komunikace, veřejnou parkovou zeleň, izolační zeleň a technickou vybavenost.

(B02) Stanovuje se odstranit stávající stavby na plochách transformačních T.1 (poškozený rodinný dům, bývalé č.p. 3) a T.2 (plechová skladovací hala).

B.1 Obecné podmínky pro vymezení a využití pozemků

(B03) Stanovení výměr jednotlivých pozemků určených k zastavění rodinnými domy je směrné. V rámci navazujících řízení je přípustné se od stanovené výměry odchýlit v míře odpovídající rozdílu měřítek zpracování regulačního plánu a navazující dokumentace.

(B04) Odchylka od stanovené výměry jednotlivých pozemků určených k výstavbě rodinných domů nesmí způsobit výměru nižší, než je určená jako minimální v Územním plánu Tachlovice.

(B05) Pozemky pro výstavbu rodinných domů vymezené v tomto regulačním plánu nelze vzájemně slučovat do větších ani dále dělit na menší.

(B06) Aplikace podmínek pro využití pozemků stanovená v této kapitole nesmí nikdy vést k takovému využití, které by bylo v rozporu s regulací využití ploch BI.3 – bydlení individuální stanovenou v Územním plánu Tachlovice.

(B07) Pro pozemky a nebo jejich části s vybraným využitím stanoví regulační plán:

a) hlavní využití, které je určující pro charakter využití daného souboru pozemků se stanovenými jednotnými podmínkami pro využití pozemků;

b) přípustné využití, tedy další možné využití pozemků, které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití u pozemků v řešené ploše a které v daném souboru pozemků se stanovenými jednotnými podmínkami pro využití pozemků nesmí převážit nad hlavním využitím;

c) podmíněně přípustné využití, tedy využití pozemků podmíněné splněním konkrétní věcné podmínky;

d) nepřípustné využití, tedy využití na daných pozemcích zcela vyloučené.

B.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro bydlení

(B08) Pozemky pro bydlení vymezené tímto Regulačním plánem se dělí na pozemky pro bydlení v řadových rodinných domech (označení BR) a na pozemky pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech (označení BI)

(B09) Stanovují se následující podmínky využití pozemků pro bydlení v **řadových rodinných domech BR**

Hlavní využití	řadové rodinné domy a dvojdomy.
Přípustné využití	zahrady k rodinným domům
	vedlejší stavby
	oplocení
	parkování v rámci vlastního pozemku

Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	samostatně stojící rodinné domy
	bytové domy, ubytovací zařízení

(B10) Stanovují se následující podmínky využití pozemků pro bydlení v **samostatně stojících rodinných domech BI**

Hlavní využití	samostatně stojící rodinné domy
Přípustné využití	zahrady k obytným domům
	vedlejší stavby
	oplocení
	parkování v rámci vlastního pozemku
Podmíněně přípustné využití	živnostenské podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, ubytovací služby pouze v rámci rodinného domu
Nepřípustné využití	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	řadové rodinné domy
	falešné dvojdomy či trojdomy
	bytové domy, ubytovací zařízení

(B11) Vymezují se pozemky pro bydlení:

označení pozemku	kód způsobu využití	název způsobu využití pozemku	výměra pozemku	upřesnění využití
1	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	721	koncová sekce trojdomu
2	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	376	střední sekce trojdomu
3	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	611	koncová sekce trojdomu
4	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	549	koncová sekce trojdomu
5	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	400	střední sekce trojdomu
6	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	604	koncová sekce trojdomu
7	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	589	koncová sekce trojdomu
8	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	409	střední sekce trojdomu
9	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	596	koncová sekce trojdomu
10	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1010	samostatně stojící RD
11	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1278	samostatně stojící RD
12	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	477	sekce dvojdomu
13	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	578	sekce dvojdomu
14	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	462	koncová sekce trojdomu
15	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	280	střední sekce trojdomu
16	BR	Bydlení v řadových rodinných domech	491	koncová sekce trojdomu
17	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1014	samostatně stojící RD

18	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1051	samostatně stojící RD
19	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1015	samostatně stojící RD
20	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1002	samostatně stojící RD
21	BI	Bydlení v samostatně stojících rodinných domech	1008	samostatně stojící RD
		Výměra pozemků pro rodinné domy celkem:	14522	

(B12) Odstávka osobních vozidel musí být zajištěna výhradně na pozemku rodinného domu v garáži nebo jako stání na terénu. Minimální počet odstavných stání je stanoven územním plánem. Regulační plán zachovává procentuální korekci stanovenou územním plánem na 180% základního počtu parkovacích stání stanoveného podle platných předpisů.

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

(B13) Vymezuje se pozemek veřejného prostranství, a to jako pozemek mimo pozemky pro výstavbu rodinných domů. Pozemek je v celém svém rozsahu trvale veřejně přístupný.

(B14) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro ulici hlavní (UH) šířky minimálně 12,0 m a stanoví se jeho využití pro místní obslužnou komunikaci s alespoň jednostranným chodníkem a stromořadím.

(B15) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro ulici vedlejší (UV) šířky minimálně 10,0 m a stanoví se jeho využití pro místní obslužnou komunikaci s alespoň jednostranným chodníkem.

(B16) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro ulici vedlejší (UV2) šířky minimálně 10,0 m a stanoví se jeho využití pro místní obslužnou komunikaci se sdíleným komunikačním prostorem pro pohyb chodců a vozidel s alespoň jednostranným stromořadím.

(B17) Vymezují se části pozemku veřejného prostranství pro ulice slepé (US) šířky minimálně 10,0 m a stanoví se jejich využití pro místní obslužné komunikace se sdíleným komunikačním prostorem pro pohyb chodců a vozidel.

(B18) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro dopravní napojení (DN) šířky minimálně 8,5 m a stanoví se jeho využití pro místní obslužnou komunikaci s jednostranným chodníkem.

(B19) V rámci všech částí pozemků veřejného prostranství určených pro ulice (UH, UV, UV2 a US) a dopravní napojení (DN) je přípustné umísťování:

a) liniových vedení a drobných zařízení technické infrastruktury;

b) podzemních zařízení technické infrastruktury jako například zasakovací jímky, šachty či bloky, retenční nádrže dešťové vody atp.;

c) uličního mobiliáře charakteru laviček, lamp veřejného osvětlení, rozcestníků a informačních tabulí atp.;

d) stromů a stromořadí;

(B20) Vymezují se části pozemku veřejného prostranství pro park (PA) znázorněné v hlavním výkrese a stanovují se následující podmínky pro jejich využití:

Hlavní využití	parkově upravené plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu a další veřejně přístupné plochy zeleně určené k užívání veřejností a určené pro její pohyb, pobyt a každodenní rekreaci
Přípustné využití	dětská hřiště
	drobné plochy pro sport, např.: workoutová hřiště, pètanque, apod.
	pěší cesty, cyklostezky
	trvalé travní porosty, extenzivní sady
	parkový mobiliář, drobná parková architektura
	drobné vodní prvky (fontány, kašny, malé vodní plochy apod.)
	podzemní zařízení pro retenci a zásak dešťových vod

Podmíněně přípustné využití	liniová vedení sítí technické infrastruktury za podmínky, že nenaruší parkový charakter plochy
Nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím

(B21) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro izolační zeleň (ZI) a stanovuje se jeho využití pro výsadbu stromů s podrostem keřů podél zdi hřbitova a v pásu oddělujícím hřbitov od příjezdové komunikace. Výsadba musí být řešena tak, aby dovolovala přístup pro běžnou údržbu hřbitovní zdi.
V ploše ZI lze umístit pěší komunikaci a to i s možností pojezdu vozidel, pokud je to nutné k napojení stávajícího vjezdu.

(B22) Vymezuje se část pozemku veřejného prostranství pro technické vybavení (TE) a stanovuje se jeho využití pro umístění distribuční trafostanice 22 / 1 kV případně souvisejících zařízení pro distribuci elektrické energie, zabezpečení veřejného osvětlení nebo elektronických komunikací. Zařízení nesmí produkovat hluk a může mít maximální výšku 3,0 m od rostlého terénu.

(B23) Pozemek veřejného prostranství je možné dělit pro potřeby organizace správy komunikací, technických zařízení a zeleně. Vždy ale musí být zachována plná přístupnost pro veřejnost.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

C.1 Podmínky pro umístění staveb

(C01) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích jsou podrobně graficky zobrazené ve výkrese **1. Hlavní výkres**, přičemž podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro veřejná prostranství, zejména pak staveb dopravní a technické infrastruktury, jsou podrobněji graficky zobrazené dále ve výkrese **2. Výkres staveb dopravní a technické infrastruktury**.

(C02) Hranice pozemků pro stavby rodinných domů (pozemky č. 1 až 21) vůči částem pozemku veřejného prostranství, které jsou ulicemi, tedy vůči plochám UH, UV, UV2 a US tvoří uliční čáru.

(C03) Na pozemcích pro výstavbu rodinných domů (pozemky č. 1 až 21) se vymezují stavební čáry závazné a stavební čáry nepřekročitelné. Polohy stavebních čar a jejich odstupy od hranic pozemků jsou zakresleny a okótovány v hlavním výkrese.

(C04) Stavba hlavní se musí minimálně polovinou délky svého průčelí dotýkat stavební čáry závazné a tuto nesmí překročit s výjimkou:

a) přesahy základů, stavební prvky architektonicky členící průčelí, technická zařízení, to vše max. 30 cm;

b) korunní římsa, střecha do vzdálenosti max. 80 cm;

c) balkony, pevné markýzy a zastřešení vstupů do vzdálenosti max. 150 cm;

d) podzemní části staveb.

(C05) Pokud na pozemku není vyznačena žádná stavební čára závazná, umísťuje se stavba hlavní v ploše vymezené nepřekročitelnými stavebními čarami a orientuje se delší osou kolmo nebo rovnoběžně k nejbližší uliční čáře.

(C06) Stavební čáru nepřekročitelnou nesmí stavba hlavní překročit s výjimkou přesahu střechy max. 80 cm.

(C07) Vedlejší stavby o zastavěné ploše do 30 m^2 a výšce do 3,5 m mohou ležet kdekoliv v ploše pozemku pro stavbu rodinného domu. (Jejich umístění se řídí obecně platnými předpisy.) Stavby vedlejší, které tyto rozměry přesahují, musí ležet v ploše vymezené stavebními čarami.

(C08) Stanovuje se maximální podíl zastavěné plochy pozemku a zpevněné plochy pozemku v %. Do zpevněné plochy pozemku se započítává zastavěná plocha a výměra všech zpevněných ploch, které znemožňují nebo omezují

přímý zásak dešťových vod. Maximální podíl zastavěné a zpevněné plochy je uveden v tabulce na konci kapitoly C.

C.2 Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

(C09) Stanovují se následující podmínky prostorového uspořádání staveb na pozemcích pro výstavbu rodinných domů (pozemky č. 1 až 21):

a) maximální výška hřebene střechy od rostlého trénu. Měří se od nejvýše položené části rostlého terénu po délce průčelí stavby směrem do ulice. Pokud budou před zahájením stavby rodinného domu provedeny hrubé terénní úpravy, které srovnají terénní nerovnosti, bude výška hřebene stavby měřena od nejvyšší úrovně terénní úpravy na průčelí stavby směrem do ulice;

b) sklon střechy ve stupních, udává se v přípustném rozmezí;

c) orientace hlavního hřebene střechy vůči stavební čáře závazné, nebo ose ulice, pokud není stavební čára závazná na pozemku vyznačena. Orientace může být jen kolmá nebo podélná, kosé úhly jsou nepřípustné.

d) počet bytů v rodinném domě.

Jejich hodnoty pro každý pozemek jsou uvedeny v tabulce na konci kapitoly C.

(C10) U všech staveb rodinných domů jsou přípustné pouze šikmé sedlové střechy. Polovalba je přípustná jen do poloviny výšky štítu.

(C11) Nejsou přípustné vikýře s pultovou střechou.

(C12) Šikmá střecha musí pokrývat minimálně 75% zastavěné plochy rodinného domu. V tomto případě se do zastavěné plochy nezapočítávají zimní zahrady s plně proskleným stropem na úrovni přízemi. Vedlejší stavby na pozemcích rodinných domů přesahující plochu 30 m^2 s výjimkou skleníků a bazénů musí mít rovněž sedlovou střechu.

(C13) Maximální podlažnost pro rodinné domy se stanovuje na max. přízemí a podkroví. Přípustné je jedno podzemní podlaží. Podzemní úkryty zřízované pro případ mimořádných událostí se do podlažnosti nezapočítávají. Pokud přesahují obvod stavby, započítávají se do zastavěné plochy.

(C14) Poměr stran půdorysu u samostatně stojících rodinných domů musí být minimálně 1 : 1,6.

Přehled podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb:

číslo pozemku	max. podíl zastavěné plochy %	max. podíl zpevněné plochy %	max. výška hřebene střechy m	Sklon střechy ve stupních	orientace hlavního hřebene	počet bytů
1	25	35	9,0	40 - 45	podélná	1
2	35	45	9,0	40 - 45	podélná	1
3	25	35	9,0	40 - 45	podélná	1
4	25	35	9,0	40 - 45	podélná	1
5	35	45	9,0	40 - 45	podélná	1
6	25	35	9,5	40 - 45	podélná	1
7	25	35	9,5	40 - 45	podélná	1
8	35	45	9,5	40 - 45	podélná	1
9	25	35	9,5	40 - 45	podélná	1
10	25	35	9,5	40 - 45	podélná	1
11	25	35	9,5	40 - 45	podélná	max. 2
12	20	30	9,5	40 - 45	podélná	1
13	25	35	9,5	40 - 45	podélná	1

14	35	45	9,5	40 - 45	podélná	1
15	25	35	9.5	40 - 45	podélná	1
16	20	30	9.5	40 - 45	podélná	1
17	20	30	10,0	40 - 45	obojí možné*	1
18	20	30	10,0	40 - 45	obojí možné*	1
19	20	30	10,0	40 - 45	obojí možné*	1
20	20	30	10,0	40 - 45	obojí možné*	1
21	20	30	9,5	40 - 45	podélná	1

* možná je kolmá i podélná orientace.

(C15) Rodinný dům se dvěma byty nesmí být uspořádaný na způsob dvojdomu, tzv. falešný dvojdům, viz vymezení pojmů, kapitola D.

(C16) Stanovuje se následující regulace oplocení: V úsecích oplocení vyznačených v hlavním výkrese žlutou přerušovanou čarou se bude oplocení provádět s podezdívkou o výšce 30 až 50 cm nad úrovní upraveného terénu. Dílce oplocení budou transparentní. Maximální výška oplocení včetně podezdívky bude 1,60 m.
Oplocení může být v linii vstupů a vjezdů na pozemky vynecháno. Zřizování vjezdových vrat a vstupních branek není povinné.“

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

(D01) Stanovuje se povinnost uzavření plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury.

D.1 Obecné zásady dopravního řešení

(D02) Stanovuje se, že tímto regulačním plánem nově navrhovaná obytná lokalita bude mít jedno hlavní dopravní napojení a to z ulice Toskánské, která tvoří průtah silnice třetí třídy III/0057 z Tachlovic na Dobříč a dále do Jinočan. Bude vyznačena dopravním značením jako neprůjezdná oblast.

(D03) Stanovuje se, že nouzové dopravní napojení bude zřízeno z jižního okraje lokality na stávající účelovou komunikaci vedoucí přes můstek na Radotínském potoce do ulice K Vinohrádku.

(D04) Stanovuje se, že příjezdová komunikace na části veřejného prostranství (DN) bude místní obslužná funkční skupiny C s vozovkou o šířce 5,50 m a s jednostranným chodníkem o minimální šířce 1,80 m. V okolí místa napojení na silnici III/0057 a příjezdu k domu č.p. 332 může být vozovka rozšířena na 6,00 m.

(D05) Stanovuje se, že komunikace vymezené na částech veřejného prostranství (UH), (UV), (UV2) a (US) budou tvořit zónu 30 takto vymezenou dopravním značením.

(D06) Stanovuje se, že šířka vozovky v ulicích vymezených jako části veřejného prostranství (UH) a (UV) bude mít šířku 5,50 m a bude vybavena alespoň jednostranným chodníkem.

(D07) Stanovuje se, že v ulicích slepých vymezených jako části veřejného prostranství (US) bude zřízen sdílený dopravní prostor pro pohyb chodců a vozidel o základní šířce 5,50 m v případě napojení řadových domů a 4,00 m s místy pro vyhýbání při napojení pouze samostatně stojících rodinných domů.

(D08) Stanovuje se, že v ulici vymezené jako část veřejného prostranství (UV2) bude ve směru k nouzovému napojení do lokality zřízen společný dopravní prostor pro pohyb chodců a vozidel o základní šířce 4,00 m. Zajištění provozní

neprůjezdnosti nouzového napojení (závora, dopravní sloupek, dopravní značení, apod.) bude řešeno v navazující projektové dokumentaci a následných řízeních.

(D09) V ulicích vymezených jako části veřejného prostranství (UH), (UV), (UV2) a (US) budou zřízena podélná parkovací stání a to minimálně v počtu stanoveném podle platných předpisů pro výpočet potřeby krátkodobých stání s uplatněním procentuální korekce 250 %.
V ploše vymezené pro dopravní napojení (DN) je možné zřídit parkovací stání pro potřeby návštěvníků hřbitova a to pouze tak, aby nebyla nikde snížena šířka vozovky 5,50 m a šířka chodníku 1,80 m.

(D10) Maximální počet parkovacích stání na veřejném prostranství (UH), (UV), (UV2) a (US) bude odpovídat 1,6 násobku minimálního počtu určeného podle bodu D09.

(D11) V případě, že nebude známa podlahová plocha staveb rodinných domů, bude určení minimálního počtu krátkodobých stání na veřejném prostranství (UH), (UV), (UV2) a (US) vycházet z předpokladu že:

- Řadový rodinný dům, střední sekce, bude mít podlahovou plochu 160 m^2.
- Řadový rodinný dům, krajní sekce nebo sekce dvojdomu, bude mít podlahovou plochu 180 m2.
- Samostatně stojící rodinný dům bude mít podlahovou plochu 220 m2.
- Samostatně stojící rodinný dům na pozemku č. 11 bude mít podlahovou plochu 300 m2.

Tomuto předpokladu odpovídá: (4 x 160 + 10 x 180 + 6 x 220 + 1 x 300) / 120 x 2,5 x 0,1 = 8,45 => 8 stání.
Maximální počet: 1,6 x 8 = 12,8 => 13 stání.

(D12) Krátkodobá stání budou rozmístěna rovnoměrně s přihlédnutím na technické řešení komunikace, zejména polohy vjezdů a rozhledové poměry.

(D13) Minimální počet vyhrazených stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou bude určen podle platných předpisů a bude vycházet ze skutečného počtu navržených stání na veřejném prostranství v celém řešeném území.

(D14) Odstavná stání pro dlouhodobou odstávku vozidel nebudou zřizována na veřejných prostranstvích.

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

(D15) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí a zařízení technické infrastruktury jsou graficky zobrazené ve výkrese 2 Výkres staveb dopravní a technické infrastruktury. Zakreslení sítí a zařízení technické infrastruktury ve výkrese je pouze principiální, přesná poloha a dimenze musí být zpřesněny v rámci navazujících řízení, a to při respektování ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení.

(D16) S ohledem na podmínky napojení jednotlivých systémů technické infrastruktury na stávající sítě a to:

- v ulici Toskánské v oblasti dopravního napojení,
- v ulici K Vinohrádku v blízkosti čistírny odpadních vod,
- v ulici sportovní u stávající trafostanice,
- zřízení retenční nádrže na dešťové vody před jejich vypuštěním do toku,

navrhuje regulační plán sítě technické infrastruktury i mimo řešenou plochu.

(D17) Regulační plán nenavrhuje a nespecifikuje umístění a řešení přípojek, objektů a armatur na inženýrských sítích.

D.3 Zásobování vodou

(D18) Stanovuje se umístit řady veřejného vodovodu d90 v ulici hlavní (UH), v ulicích vedlejších (UV) a (UV2) a v ulicích slepých (US), a to ve společné trase v rámci veřejného prostranství ulice.

(D19) Stanovuje se řady veřejného vodovodu napojit na severní straně v ulici Toskánské u vjezdu do lokality a na jižní straně v ulici K Vinohrádku na stávající veřejný vodovod a vodovodní síť zokruhovat.

(D20) Stanovuje se osadit vodovodní řady sekčními uzávěry a podzemními hydranty sloužícími pro provozní účely (odkalení, odvzdušnění) provozovatele veřejného vodovodu a na veřejný vodovod napojit domovní vodovodní přípojky s vodoměrnými šachtami.

(D21) Stanovuje se zajistit tlakové poměry podle vyhlášky č. 428/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb.

(D22) Stanovuje se osadit navrhované vodovodní řady nadzemními hydranty pro zásobování požární vodou, přičemž konkrétní umístění hydrantů bude stanoveno v navazujících řízeních v souladu s ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb, tj. maximálně 200 m od objektu a zároveň maximálně 400 m mezi sebou.

D.4 Odvádění splaškových vod

(D23) Stanovuje se umístit řady gravitační splaškové kanalizace DN 250 v ulici hlavní (UH), v ulicích vedlejších (UV) a (UV2) a v ulicích slepých (US), a to ve společné trase v rámci veřejného prostranství ulice. Za účelem dopravení splaškových odpadních vod z domovních přípojek do navrhované veřejné gravitační splaškové kanalizace a finálně na čistírnu odpadních vod Tachlovice.

(D24) Navrhuje se ukončit nově budovanou síť gravitační splaškové kanalizace podzemní čerpací stanicí odpadních vod umístěnou pří jižním okraji řešeného území. Z čerpací stanice zajistit dopravu splaškových vod do čistírny odpadních vod Tachlovice tlakovým potrubím.

(D25) Stanovuje se osadit kanalizační stoky gravitační spalškové kanalizace revizními šachtami v místech výškových a směrových lomů tras stok, v místech napojování stok a na přímých úsecích ve vzdálenosti max. 50,0 m.

(D26) Stanovuje se, že je možné výše uvedené řešení nahradit sítí tlakové splaškové kanalizace s domovními čerpacími šachtami. Odpadní vody budou vždy odváděny na čistírnu odpadních vod Tachlovice.

D.5 Nakládání s dešťovými vodami

(D27) Stanovuje se zajistit vsakování dešťových vod na pozemcích rodinných domů individuálně. Přednostně s využitím akumulace v podzemních nebo nadzemních nádržích v kombinaci se zabezpečením závlahy zeleně na zahradách.

(D28) Stanovuje se umístit řady gravitační dešťové kanalizace DN 250 v ulici hlavní (UH), v ulicích vedlejších (UV) a (UV2) a v ulicích slepých (US), a to ve společné trase v rámci veřejného prostranství ulice.

(D29) Stanovuje se, že dešťová kanalizace bude sloužit pouze pro odvádění povrchových vod ze zpevněných povrchů veřejných komunikací. Domovní přípojky do dešťové kanalizace nebudou povoleny.

(D30) Podmínkou pro provoz dešťové kanalizace je vybudování retenční nádrže na pozemku p.č. 103, neplodná půda, ostatní plocha, o výměře 1097 m^2 s omezenou výpustí do náhonu Tachlovického rybníka. Návrh kapacity a technického řešení retenční nádrže bude předmětem navazující projektové dokumentace a následných řízení. Retenční nádrž bude otevřená bez stálého nadržení v přírodě blízkém provedení.

D.6 Zásobování elektrickou energií

(D31) Navrhuje se zřízení kioskové distribuční trafostanice VN/NN 250 až 400 kVA s venkovní obsluhou na veřejném prostranství v ploše TE.

(D32) Navrhuje se zřízení přívodního kabelu VN pro trafostanici od stávající kioskové trafostanice při ulici Sportovní.

(D33) Stanovuje se umístit okružní distribuční kabelové vedení NN vyvedené z navrhované kioskové distribuční trafostanice v ulici hlavní (UH), v ulicích vedlejších (UV) a (UV2) a v ulicích slepých (US) v přidruženém dopravním prostoru nebo v pásech komunikační zeleně. Propojení tohoto systému jsou možná kdekoliv v rámci veřejného prostranství.

(D34) Stanovuje se zajistit propojení nově budované kabeláže NN se sítí NN ve stávající zástavbě.

(D35) Stanovuje se v návaznosti na distribuční síť kabelů NN zřídit systém rozvodů pro veřejné osvětlení, které bude řízeno společně se systémem veřejného osvětlení obce.

(D36) Stanovuje se pro veřejné osvětlení použít úsporná svítidla s minimálními nepříznivými vlivy na přírodní prostředí.

D.7 Zásobování plynem

(D37) Připouští se umístit vedení STL plynovodu d63 v ulici hlavní (UH), v ulicích vedlejších (UV) a (UV2) a v ulicích slepých (US), a to ve společné trase v rámci veřejného prostranství ulice.

(D38) Stanovuje se napojit STL plynovodní síť, pokud bude zřizována, na stávající plynovodní řad v ulici Toskánské v oblasti napojení příjezdové komunikace a při ulici K Vinohrádku v blízkosti čistírny odpadních vod. Plynovodní síť, bude –li budována, mezi těmito napojeními zokruhovat, pokud nebude zdůvodněno jiné řešení.

D.8 Elektronické komunikace

(D39) Kabelové rozvody elektronických komunikací budou zřizovány koordinovaně s kabeláží pro distribuční síť NN. Přednostně jako vedení optická.

(D40) Nenavrhují se žádné nadzemní stavby pro potřeby elektronických komunikací.

D.9 Nakládání s odpady

(D41) Stanovuje se, že stavby rodinných domů budou vybaveny prostorem pro nádoby na směsný komunální odpad.

(D42) Stanovuje se, že příslušným místem pro nádoby na tříděný odpad pro veřejné použití bude stávající sběrné místo při ulici K Vinohrádku.

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

(E01) Stanovuje se vytvořit v řešené ploše primárně příznivé podmínky pro bydlení s ostatními činnostmi; tyto příznivé podmínky dále nijak neohrozit ani zásadně nesnížit.

(E02) Stanovuje se rozvíjet založené plochy veřejných prostranství s parkovou úpravou a s prvky pro pobyt obyvatel v zeleni s možnostmi přiměřeného společenského, rekreačního a sportovního vyžití.

(E03) Stanovuje se rozvíjet obytnou zástavbu venkovského stylu v harmonickém souznění s okolními historickými stavbami a kulturními památkami.

(E04) Stanovuje se směrovat výstavbu rodinných domů zahradami do volné krajiny a neohrozit funkčnost prvků ÚSES.

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

(F01) Vymezují se tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

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.

(F02) Nevymezují se žádná veřejně prospěšná opatření, ani stavby nebo opatření k zajištění bezpečnosti státu, ani žádné pozemky pro asanaci, pro které by bylo potřeba práva k nim vyvlastnit.

G. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

(G01) Vymezují se tyto záměry, pro které je uzavření plánovací smlouvy mezi obcí Tachlovice a developerskou společností (subjektem) podmínkou pro rozhodování:

- Místní obslužná komunikace – příjezd do lokality.
- Místní obslužné komunikace – zóna 30.
- Místní obslužné komunikace se smíšeným provozem v rámci zóny 30.
- Zřízení a vybavení veřejných prostranství mimo komunikace včetně výsadby zeleně.
- Technické vybavení – veřejný vodovod, veřejná splašková kanalizace, dešťová kanalizace, včetně všech souvisejících zařízení.
- Technické vybavení – vedení vysokého napětí, nízkého napětí, datová síť, veřejné osvětlení, včetně všech souvisejících zařízení.
- Technické vybavení – plynovodní řad, pokud bude zřizován.

(G02) Požadují se následující náležitosti plánovací smlouvy:

Kromě základních náležitostí požadovaných Občanským zákoníkem bude plánovací smlouva stanovovat zejména:

- Podmínky financování záměrů.
- Zásady provádění záměrů.
- Pravidla vykonávání stavebního dozoru obcí a majiteli nebo správci inženýrských sítí.
- Podmínky předání staveb a ploch obci, pokud bude předání smlouvou stanoveno.

Plánovací smlouva může být rozdělena na více smluv v souladu s výše uvedeným rozdělením záměrů vyjmenovaných v bodě G01. V tom případě je podmínkou pro rozhodování pouze v rozsahu konkrétního vyjmenovaného záměru.

(G03) Stanovuje se lhůta pro uzavření plánovací smlouvy na 4 roky od nabytí účinnosti regulačního plánu, tj. do

dne, měsíce a roku: XX. XX. XXXX.

Pozn.: Datum bude doplněno po vydání regulačního plánu.

H. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro účely Regulačního plánu RP.1 Tachlovice – Pod svatým Jakubem se definují vybrané pojmy takto:

a) **budova** – nadzemní stavba včetně její podzemní části, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí;

b) **drobná architektura** – městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka);

c) **dvojdům / řadové domy** – konstrukčně a stavebně oddělené rodinné domy, které navzájem sdílí jednu či více obvodových stěn; odlišujícím znakem od rodinného domu obsahujícího více bytů je jejich architektonické uspořádání, ze kterého vyplývá samostatný režim užívání jednotlivých bytů.

d) **falešný dvojdům či trojdům** – rodinný dům se dvěma, resp. třemi byty, jehož architektonické uspořádání a uspořádání vnitřní dispozice umožňuje samostatné využívání jednotlivých bytů, bez nutnosti sdílet těmito jednotlivými byty jakékoli společné prostory domu (typicky vstupní prostory jako jsou zádveří, šatny, vnitřní schodiště, technické zázemí apod.), se samostatnými vchody z venku do každého bytu zvlášť, případně i se samostatnými vjezdy na pozemek ke každému bytu zvlášť;

e) **hlavní stavba** – stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku;

f) **krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion** – ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, penzionu či motelu třídy Standard *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení ;

g) **nadzemní podlaží** – podlaží, které nemá úroveň převažující části horního líce podlahy níže než 0,80 m pod úrovní nejvyššího bodu přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby;

h) **nerušící výroba** – výrobní činnosti, které svým provozováním, provozem výrobních a technických zařízení a technologií a užíváním staveb a zařízení nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí okolního území a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve svém bezprostředním okolí (jedná se zejména o negativní účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a zhoršující kvalitu ovzduší a životního prostředí); nerušící výroba zahrnuje zejména drobnou řemeslnou výrobu, jako jsou tiskárny, truhlárny, pekárny, klempírny, zámečnictví, výroba lahůdek a další výrobu a služby odpovídající výše uvedené charakteristice;

i) **občanské vybavení komerční** – obchodní zařízení, stavby, zařízení a pozemky pro komerční administrativu, ubytování, stravování, komerční služby, tělovýchovu a sport, vědu a výzkum, lázeňství a další, zřizované nebo užívané v soukromém zájmu a zpravidla za účelem soukromého podnikání a s cílem ekonomického profitu;

j) **občanské vybavení veřejné** – stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, církev a ochranu obyvatelstva, sloužící veřejné potřebě;

k) **objekty drobného obchodu, služeb a administrativy** – stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky; objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití; provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž, než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru;

l) **obyvatelé a uživatelé řešené plochy** – osoby mající v dané řešené ploše své bydliště nebo osoby, které v dané řešené ploše pracují, provozují svou podnikatelskou činnost nebo legálně využívají zařízení občanského vybavení a další zařízení v dané řešené ploše;

m) **parkově upravené plochy** – záměrně založené a udržované plochy zeleně na veřejných prostranstvích s prostorotvorným, rekreačním a ekologickým významem;

n) **podíl nezastavěné části stavebního pozemku** – podíl té části stavebního pozemku, na které nejsou umístěny nadzemní stavby, a která není ani žádným způsobem zpevněna a umožňuje proto přirozené zasakování vod a růst vegetace, vč. keřů a stromů; nevztahuje se na stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury;

o) **podkroví** – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování apod.) vnitřní prostor budovy ohraničený zpravidla konstrukcí šikmé střechy nad posledním nadzemním podlažím budovy;

p) **podlažnost** – počet nadzemních podlaží nad sebou včetně případného podkroví; pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlém veřejném prostranství; do počtu nadzemních podlaží se nezapočítává podkroví;

q) **původní terén** – tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, nové výstavby nebo úprav stávající zástavby;

r) **služby** – druh občanského vybavení určený k zajištění základních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), služby péče o tělo a zdraví (masáže, kosmetické služby apod.), pohřební služba, holičství a kadeřnictví apod.;

s) **související dopravní infrastruktura** – dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, zajišťující primárně dopravní napojení a dopravní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití resp. ploch navazujících, tedy dopravní infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími; související dopravní infrastruktura zajišťuje výhradně místní (lokální) dopravní potřeby a přenáší místní (lokální) dopravní vztahy, tj. neslouží k zajištění nadmístních či celoměstských potřeb dopravy a neslouží pro převedení nadmístních a tranzitních dopravních vztahů v území;

t) **související technická infrastruktura** – technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, pro jejich napojení na sítě technického vybavení, obsluhu a zajištění jejích fungování z pohledu technické infrastruktury, tedy technická infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími.