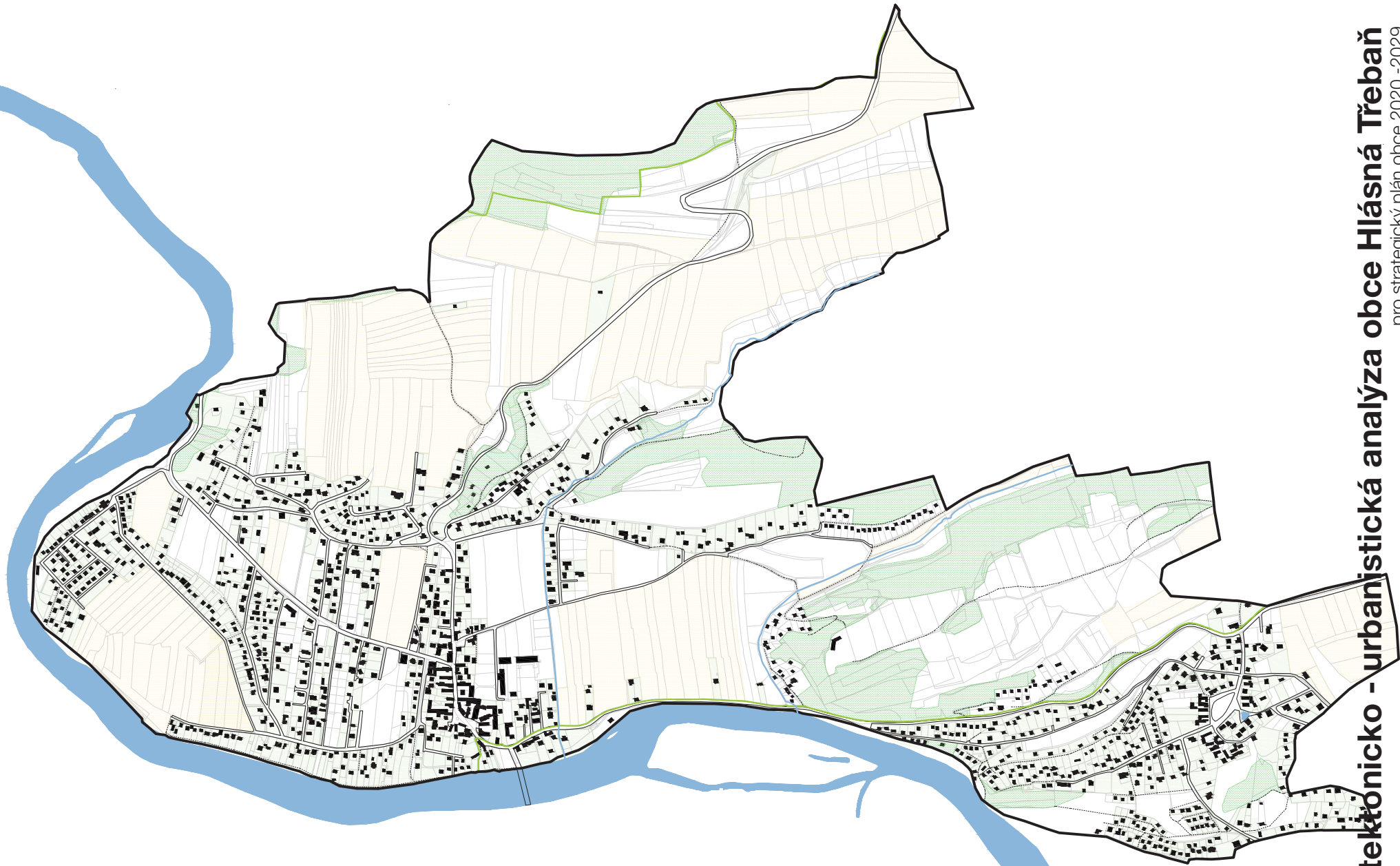




0 100 250 500 m



**architektonicko - urbanistická analýza obce Hlásná Třebaň**  
pro strategický plán obce 2020 -2029

# obsah

úvod - problémy a hodnoty

## **problémy - diskontinuita zástavby**

analýza a doporučení

fotografie

vývoj zástavby

hranice zastavěného území

## **problémy - špatné propojení**

analýza a doporučení

fotografie

problémová mapa dopravy

schéma dopravy

## **problémy - nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**

analýza a doporučení

fotografie

občanská vybavenost

srovnání vybavenosti

obecní pozemky

pozemky pro vznik nového centra

shrnutí



0 100 250 500 m

# hodnoty a problémy

Za hlavní urbanistickou hodnotu obce lze považovat **kvalitní prostředí pro život občanů**. Jeho elementy jsou krásná okolní příroda, dobré mezilidské vztahy, pocit bezpečí a propojení. Zachování těchto hodnot lze považovat za zásadní pro další úspěšný rozvoj obce. K těmto cílům by měly směřovat i úpravy veřejných prostranství obce.

Potenciálem obce je **turismus**, pro který ale Třebaň není destinací, ale tranzitem směrem k atraktivnějším cílům v okolí. Z toho vyplývající doporučením je soustředit se na zlepšení kvality života vlastních občanů a turistům umožnit především rychlý a bezpečný pohyb obcí případně doplňkové služby například restaurace.

Z analýzy a participace je možné identifikovat tři hlavní problémy, které ohrožují současné hodnoty a omezují kvalitní prostorový rozvoj obce:

1. **Diskontinuita zástavby** – ohrožená hodnota: okolní krajina
2. **Špatné propojení** – ohrožená hodnota: pocit bezpečí a propojení
3. **Nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**  
– ohrožená hodnota: dobré mezilidské vztahy

Na následujících stránkách budou problémy podrobně rozebrány včetně doporučených kroků k jejich koncepčnímu řešení.

## analýza

Při pohledu na historické mapy Třebaně, je jasné, že ještě v roce 1850 byla malou vesnicí se semknutou urbanistickou strukturou statků kolem návsí průjezdné směrem na od řeky ke Karlštejnu. Vše se změnilo v roce 1862, kdy díky otevření železniční tratě Praha – Plzeň začala být Třebaň lépe dostupná z Prahy. Během počátku 20. století se stala velmi oblíbenou rekreační lokalitou. To vedlo k rozvoji výstavby rekreačních objektů. V knize 1000 let Hlásné Třebaně autora Františka Macků (str. 100) se můžeme dočíst tuto citaci z místní kroniky: „ V roce 1933, a sice v jeho počátku, došlo v Hlásné Třebani k prodeji společných pozemků, tzv. ‚osmnáctiny‘, JUDR. Jaroslavu Hrubému, advokátu z Prahy. Ten je ale obratem prodal panu Janu Rýdlovi, pražskému obchodníkovi. Osmnáctina – společné vlastnictví osmnácti ‚starousedlíků‘- to byly pozemky ve výměře cca 40 ha, rozprostírající se po levém břehu Berounky od sokolovny až ke Klučickému jezu v oddělení zvaném ‚Na zahrádkách‘ a ‚U jezu‘ dále pak nad okresní silnicí od Třebaně do Karlštejna v oddělení zvaném ‚ Na klouzavce‘ a odtud směrem k okresní silnici z Třebaně na Mořinu v oddělení zvaném ‚ V břeží‘. Hned na jaře roku 1933 požádal pan Rýdl o povolení k parcelačnímu řízení, které mu bylo v červnu vyřízeno. Od té doby bylo možné v Třebani zaznamenat značný stavbení ruch – stavěny byly ponejvíce chaty zvané ‚ weekendy‘.

Rozvoj rekreačního bydlení je jedním z faktorů, které vedly k dnešní rozptýlené zástavbě. Z mnohých chat se pak v průběhu let staly klasické rodinné domy. Druhým faktorem je paradoxní výhodná poloha Třebaně v blízkosti Prahy. V 90. letech v okolí Prahy docházelo k divokému rozvoji výstavby rodinných domů. Tyto „satelity města“ měly především funkci bydlení, jejich obyvatelé nemají v místě žádné vazby a do života obce se nezapojují. Rychlá výstavba mnoha nových rodinných domů, tak významně naruší život dosud stabilizovaného společenství. Pro více informací o tomto fenoménu doporučuji knihu „Sídelní kaše“ autora Pavla Hniličky.

Rozptýlená zástavba s velkými mezerami v zastavěném území přináší problémy jak urbanistické tak ekonomické.

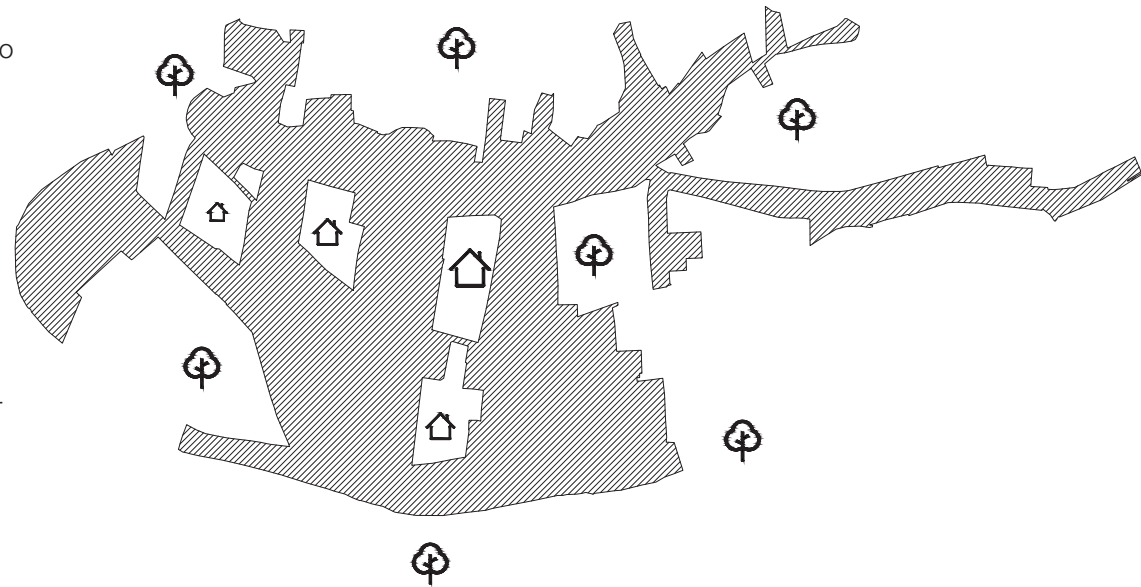
Urbanistické problémy souvisí hlavně s dostupností občanské vybavenosti. Ze vzdálených koutů není možné centrum obce nebo třeba nádraží dosáhnout pěšky. Hromadná doprava by byla velmi neefektivní. Jediným možným dopravním prostředkem je osobní automobil, který generuje požadavky na parkování.

Ekonomické problémy se odvíjejí především od ceny infrastruktury - silnic nebo technických sítí, které musí být mnohem delší, aby překlenuly nezastavěné části obce. To zvyšuje nejen náklady na jejich pořízení, ale i na následnou údržbu. Zástavba rozšiřující se do krajiny ohrožuje okolní přírodu na úkor neplnohodnotných odtržených kusů krajiny uvnitř zástavby.

## doporučení

V zájmu obce je zvýšit hustotu zástavby a přednostně zastavovat volné parcely uvnitř tzv. hranice zastavitelného území, která je uvedena v územním plánu. Území určené touto hranicí by mělo být kontinuální a co nejmenší.

Tento jev vznikl desítkami let urbanistického vývoje a jeho řešení není jednoduché a bude trvat mnoho let, než dojde k plynulému zastavění mezer v zástavbě. Problém je třeba mít stále na mysli především při pořizování nového územního plánu a prověřovat zda jeho návrh je v souladu se záměrem zahuštění zástavby obce.







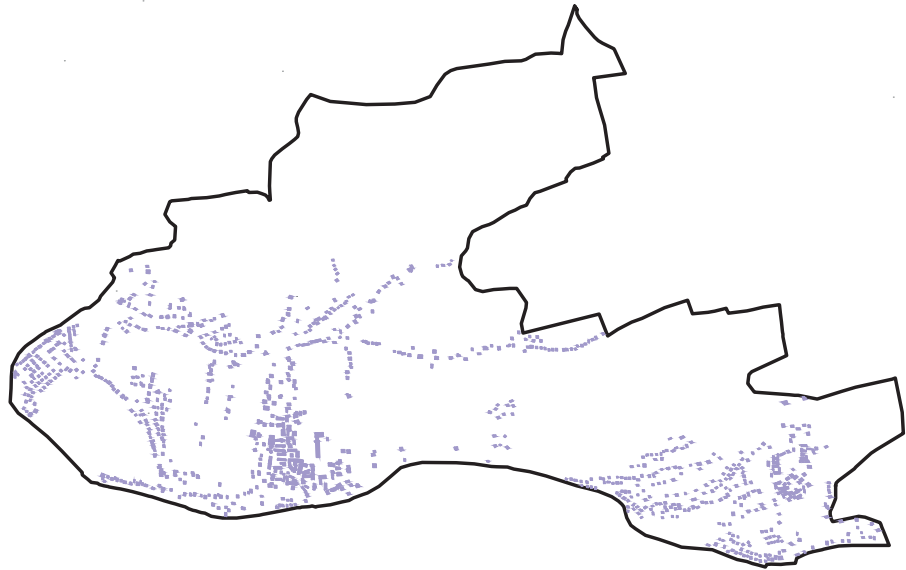
1850



1950



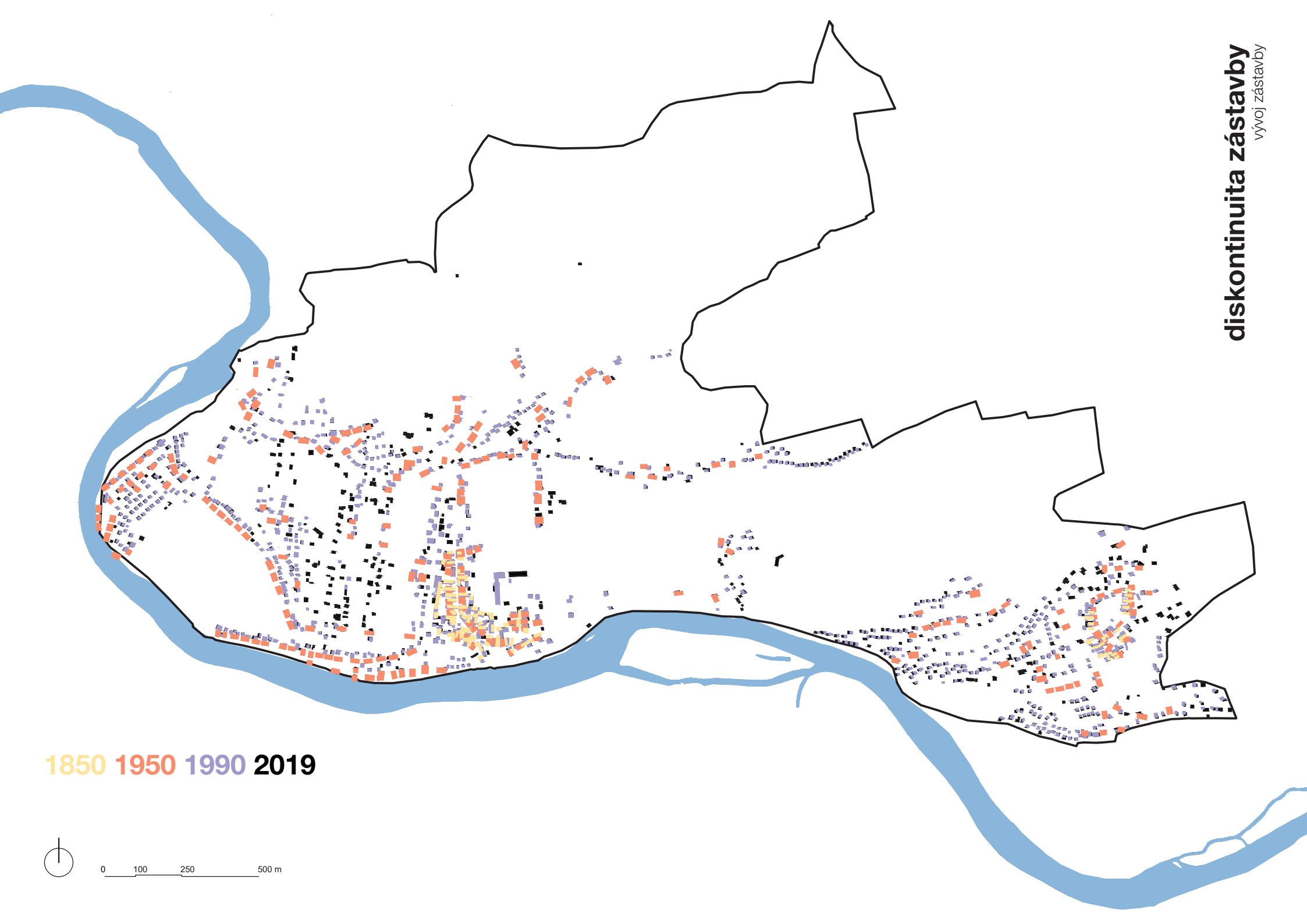
1990



2019



**diskontinuita zástavby**  
vývoj zástavby



**diskontinuita zástavby**  
vývoj zástavby

1850 1950 1990 2019



0 100 250 500 m



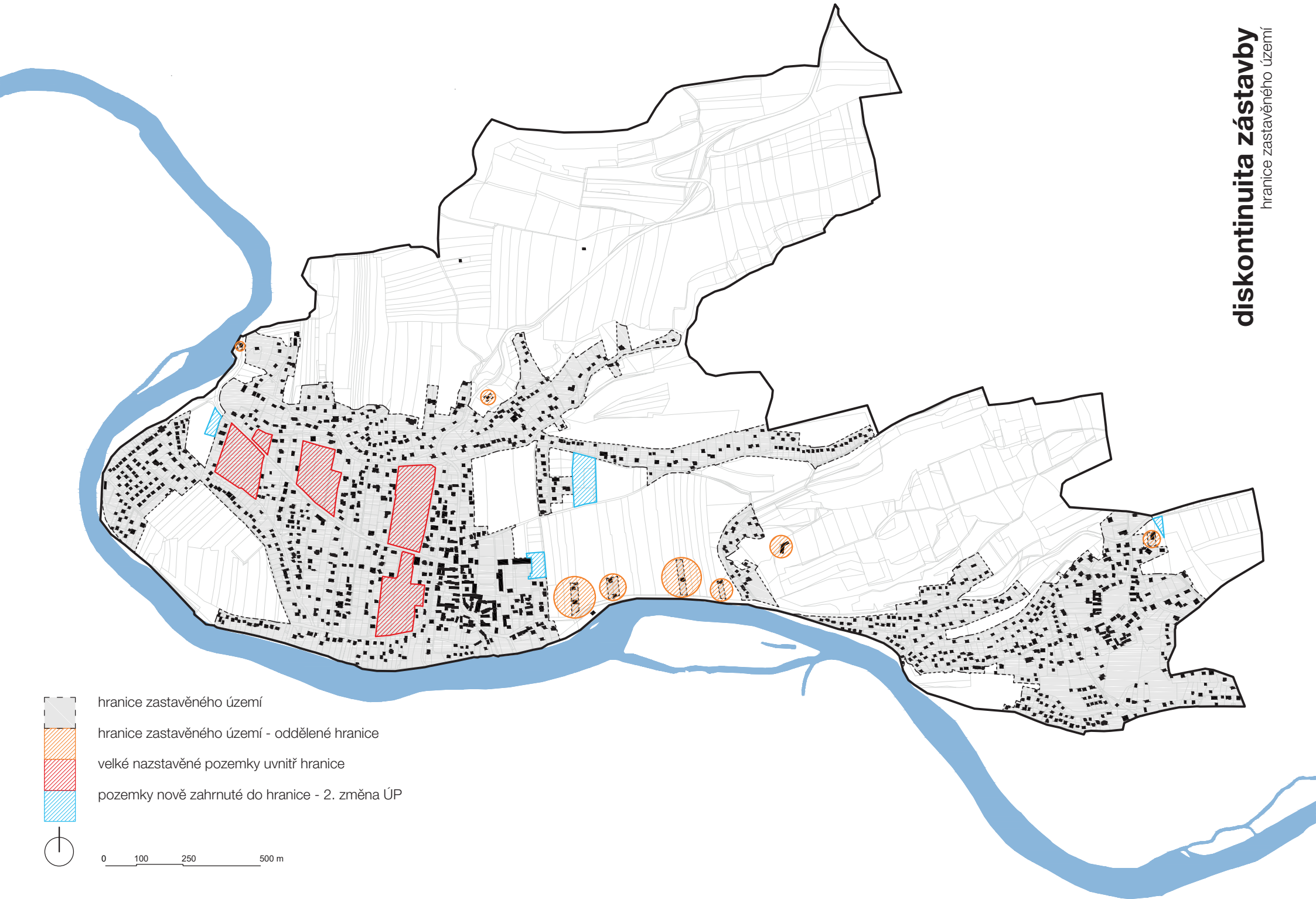
# diskontinuita zástavby

hranice zastavěného území

- hranice zastavěného území
- hranice zastavěného území - oddělené hranice
- velké nazstavené pozemky uvnitř hranice
- pozemky nově zahrnuté do hranice - 2. změna ÚP



0 100 250 500 m





## analýza

Pro život a rozvoj menších obcí jako je Hlásná Třebaň i osada Rovina je dobré dopravní propojení jedním z klíčových faktorů. Umožňuje obyvatelům snadno dosáhnout nejen služeb v okolních městech, které sama obec není schopná zajistit, ale třeba i pracovních příležitostí a vzdělání.

Výhodou Třebaně je poloha v blízkosti regionálních a nadregionálních center – Prahy, Berouna a Řevnic. Kromě polohy je také důležitá praktická dostupnost a forma hromadné dopravy. Pro Třebaň je klíčový vlak, pro Rovinu autobusové spojení. Propojení hromadnou dopravou mezi Třebaní a Rovinou neexistuje. Dalším aspektem dopravy je její bezpečnost a pohodlnost pro všechny způsoby přepravy – automobily, cyklisty i pěší. Společenskou tendencí posledních let je snaha minimalizace automobilové dopravy a podpora ostatních způsobů dopravy. Automobilová doprava je škodlivá pro životní prostředí a z pohledu urbanismu generuje velké prostorové nároky nejen na parkování. Tímto trendem by se měla řídit i Třebaň a zaměřit se na bezpečnější pohyb pěších a cyklistů.

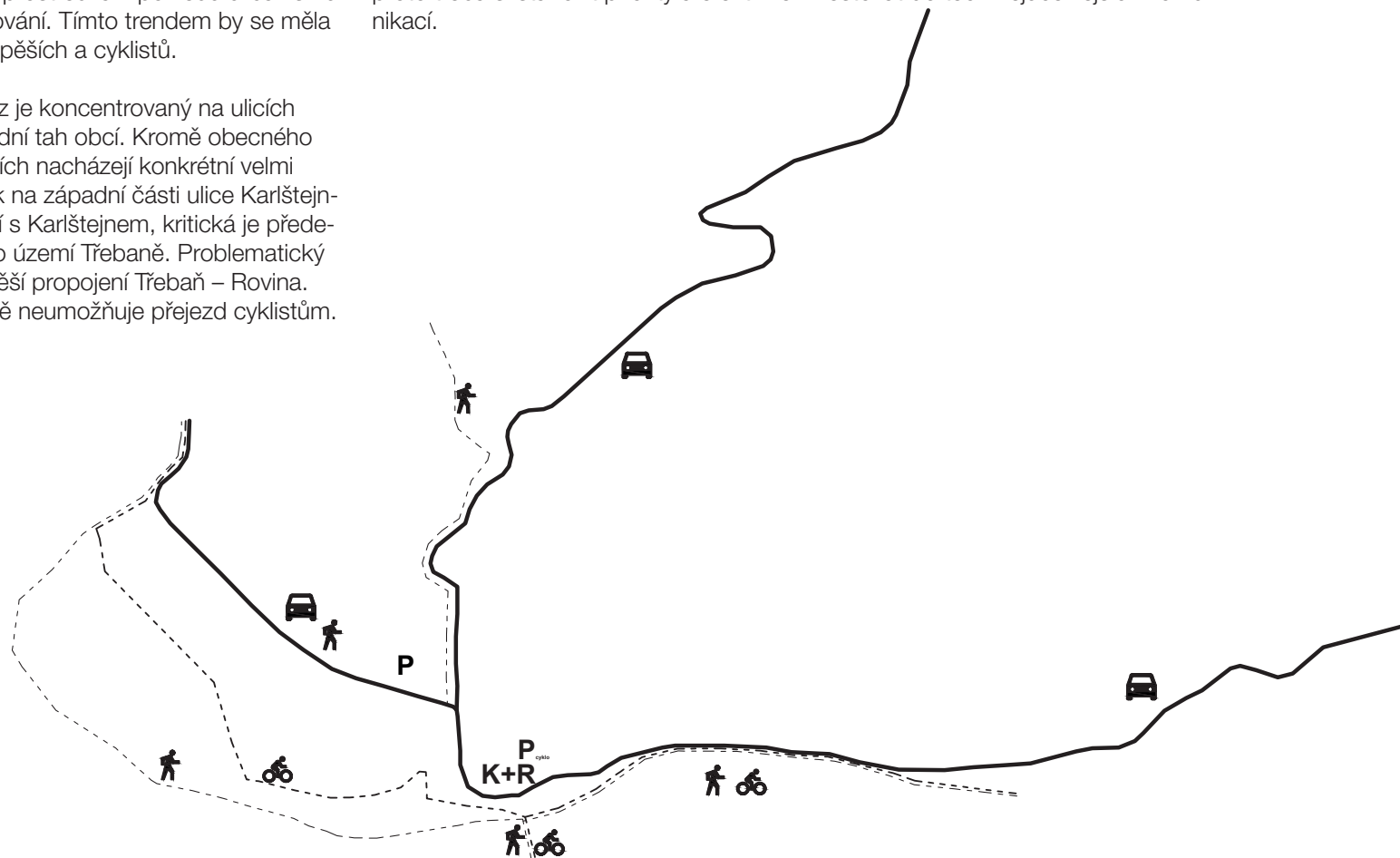
Z problémové mapy dopravy je zjevné, že provoz je koncentrovaný na ulicích Rovinská a Karlštejská, které tvoří hlavní průjezdní tah obcí. Kromě obecného problému střetu druhů dopravy se na těchto ulicích nacházejí konkrétní velmi nebezpečná místa. Jedná se o chybějící chodník na západní části ulice Karlštejská. Chybí bezpečné pěší a cyklistické propojení s Karlštejnem, kritická je především serpentina nad řekou na okraji katastrálního území Třebaně. Problematický je úsek u vyústění ulice Formanská a chybějící pěší propojení Třebaň – Rovina. Třebaňská lávka přes Berounku v současné době neumožňuje přejezd cyklistům.

## doporučení

Doporučením je stanovit si prioritní síť páteřních komunikací a jejich průběh zanést do územního plánu. Řešení dopravy je nutné konzultovat se specialistou – dopravním inženýrem.

Velmi vhodné by bylo odlehčit ulicím Karlštejská a Rovinská odvedením cyklistické a pěší dopravy k řece. Ta by se měla napojovat na novou lávku, která bude dostatečně široká pro pěší i cyklisty. Směrem na Karlštejn pak zřídit v serpentíně visutý chodník. Tedy vlastně doplnit cyklostezku Praha – Beroun, kde třebaňský úsek je jeden z posledních chybějících. Zřídit pěší a cyklistické spojení mezi Třebaní a Rovina, ať už podél silnice nebo cestou podél řeky.

Kvůli rychlému rozrůstání zástavby má obec ve správě velké množství cest. Je proto třeba si stanovit priority a efektivně investovat do těch nejúčelnějších komunikací.







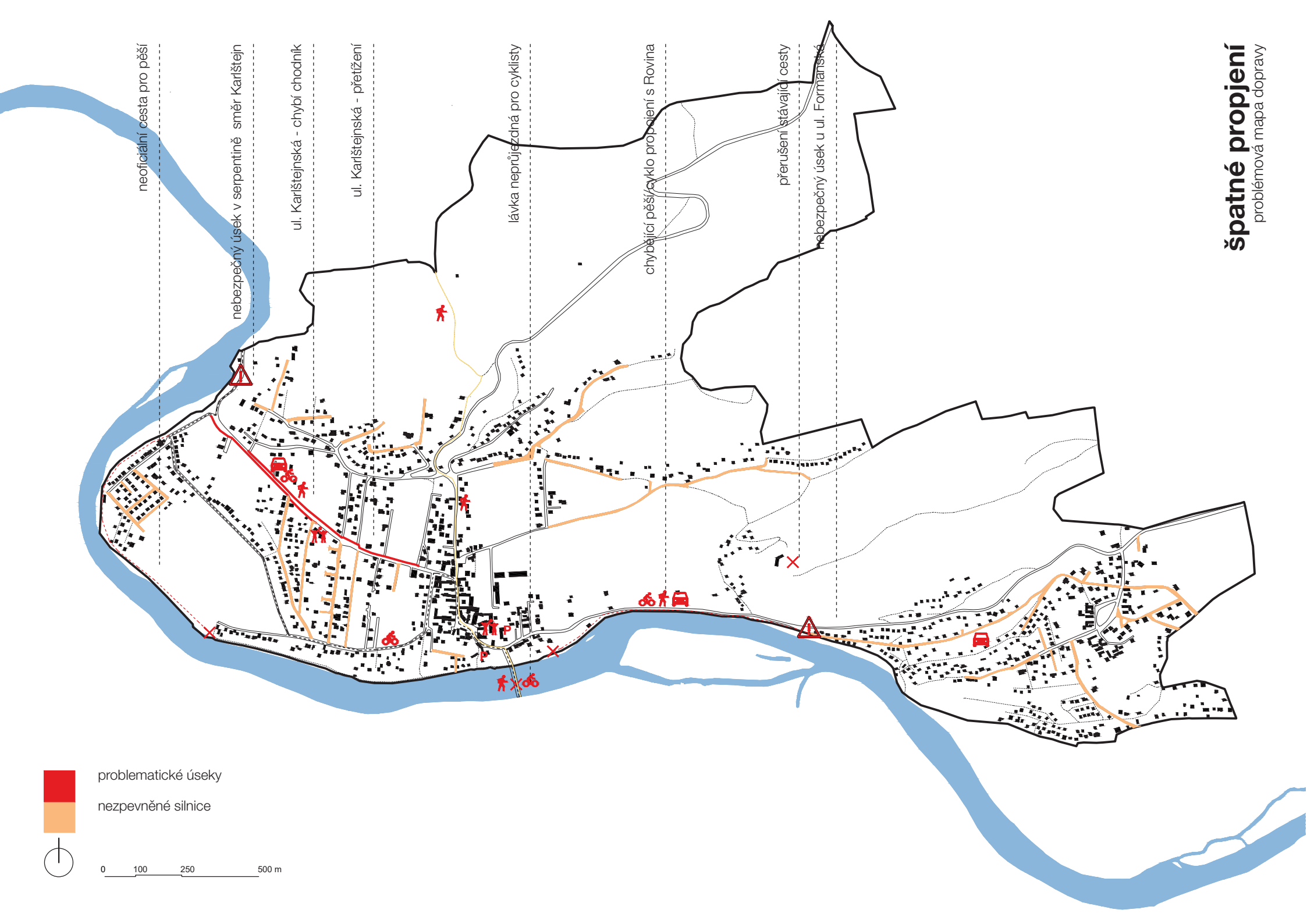


problematické úseky

nezpevněné silnice



0 100 250 500 m



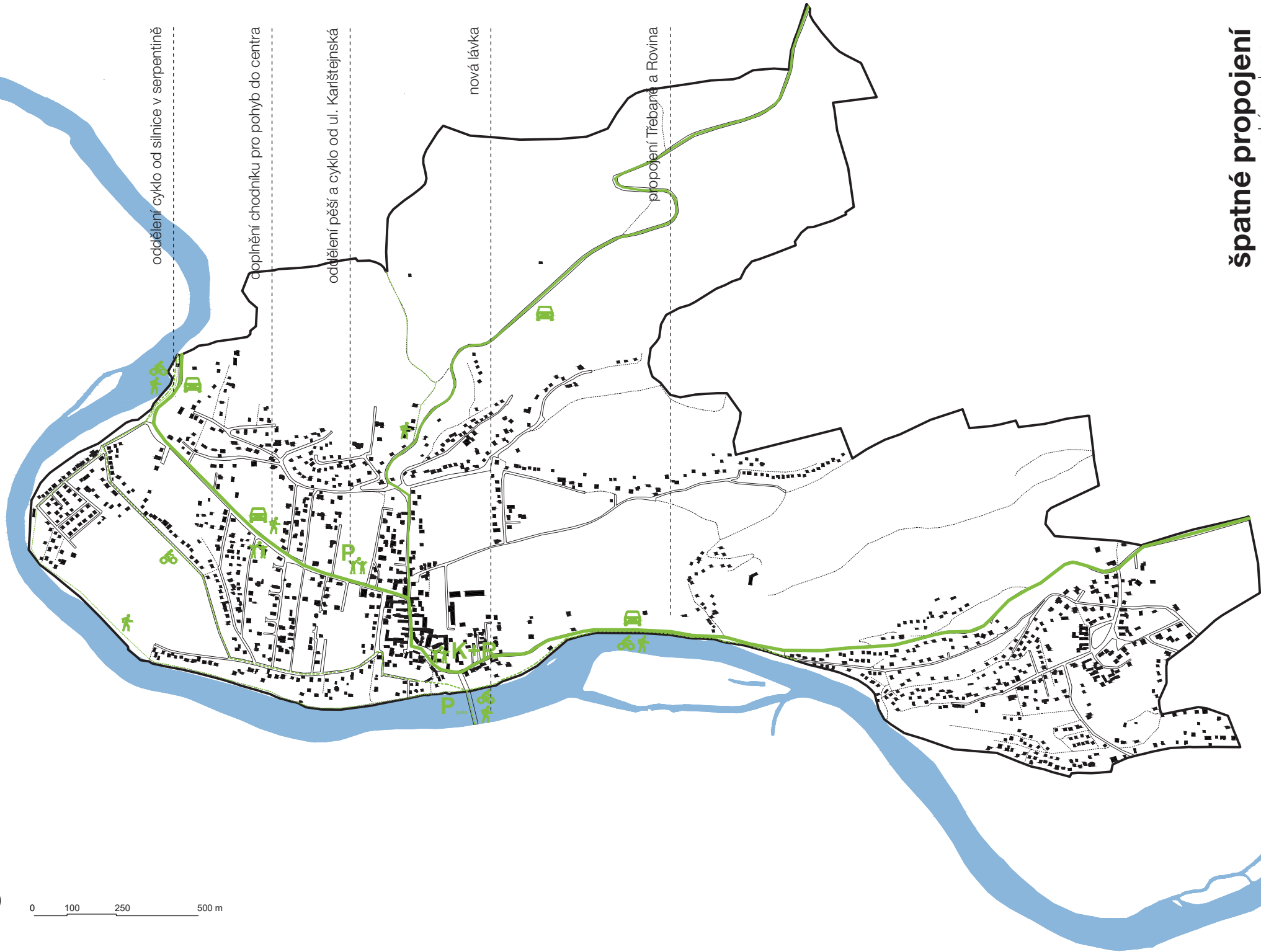
# špatné propjení

problémová mapa dopravy





0 100 250 500 m



oddělení cyklo od silnice v serpentíně

doplnění chodníku pro pohyb do centra

oddělení pěší a cyklo od ul. Karlištejská

nová lávka

propojení Trébatá a Rovina

# špatné propojení

schéma dopravy

## analýza

Shromažďovací prostory a veřejné vybavení jsou důležité především pro mezilidské vztahy v obci. Veřejná prostranství poskytují neutrální prostor pro setkávání. „Neutrální“ znamená neovládaný pouze jednou skupinou obyvatel, ale dostupný ve stejné míře všem občanům. Příjemné venkovní prostory umožňují obyvatelům trávit čas venku nebo se zastavit se sousedy na kus řeči. Zároveň mají také veřejné budovy a prostory funkci reprezentační, jejich kvalitní architektonické zpracování dává obci tvář.

Vnitřní shromažďovací prostory poskytují možnost pro setkávání nejrozličnějších zájmových skupin a spolků, podporují navázání užších vztahů v obci a společnou tvorbu komunitního života.

Veřejné vybavení ulehčuje život obyvatelům obce. Za službami není třeba dojíždět a tím je snižován podíl dopravy, která může být v některých případech (například cesty seniorů k lékařům) značně obtížná.

Hlásná Třebaň má v porovnání s okolními obcemi podobné velikosti velmi málo veřejného vybavení a téměř žádné shromažďovací prostory. Důvodem je především rychlý nárůst obyvatel, na který obec nedokázala reagovat stejně rychlou výstavbou občanské vybavenosti. Problémem není jen nedostatek financí, ale i volných obecních pozemků, na kterých by obec mohla tyto objekty a prostory vybudovat. „Náves“ je situována na území okolo kapličky, kvůli prostorovým omezením není schopná plnit svoji funkci shromaždiště.

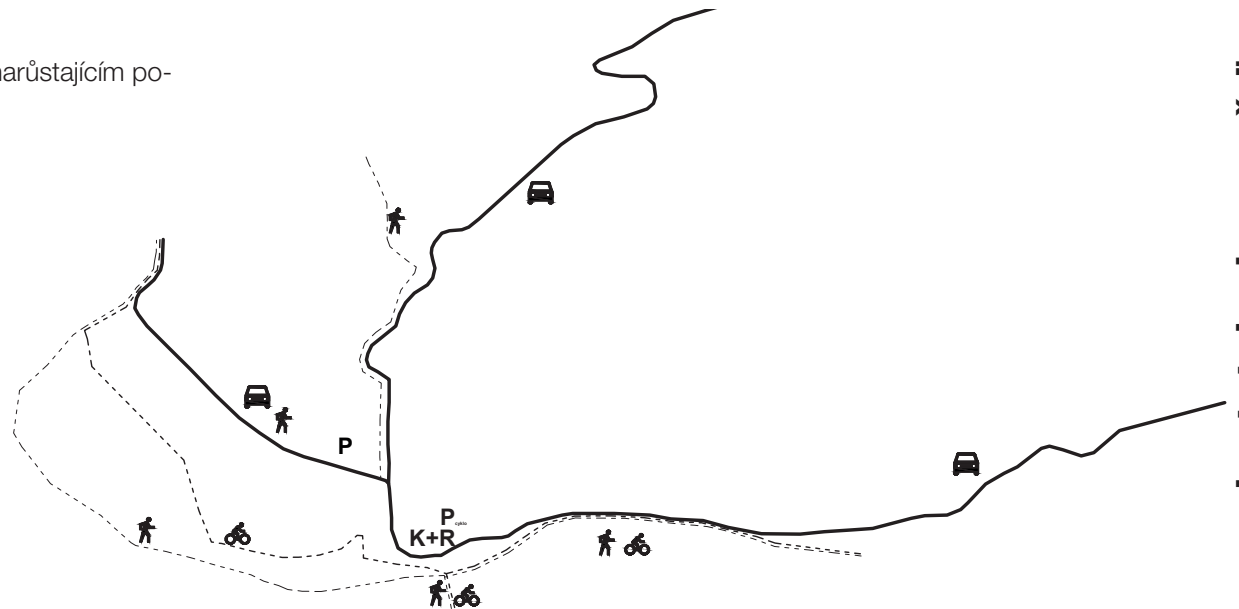
Nároky na veřejné vybavení ještě vzrostou s předpokládaným narůstajícím počtem obyvatel v následujících deseti letech.

## doporučení

Obec musí nutně doplnit nezákladnější prvky veřejné infrastruktury: komunitní centrum, státní školu (první stupeň základní školy), poštu, ordinaci lékaře a sportoviště. Vhodné je rozšíření nebo rekonstrukce budovy obecního úřadu.

Nabízí se řešení vytvoření nového centra obce, kde budou tyto služby koncentrovány kolem hlavního shromažďovacího prostoru – nové návsi. K takovému účelu se jeví jako ideální nezastavěné parcely č. 1108/3 a 1108/1, které nyní plní účel orné půdy. Pozemky se nacházejí u hlavní ulice Karlštejnská v sousedství stávajícího obecního úřadu, hasičské zbrojnice, obchodu a místní sokolovny.

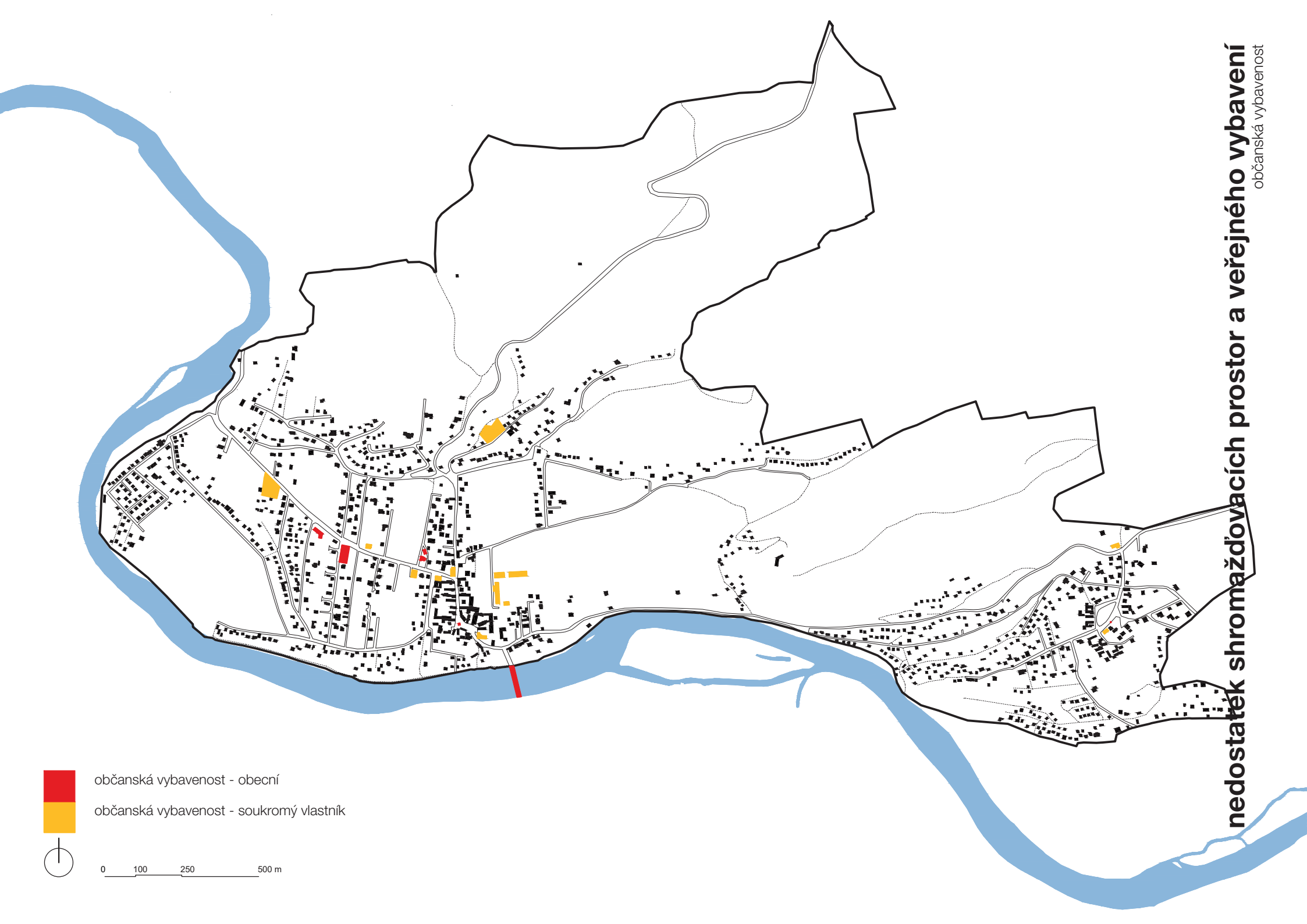
Historická náves zůstane v okolí kapličky nezměněna a nová náves poskytne všechny potřebné služby včetně parkoviště v docházkové vzdálenosti na vlak. Obec by měla aktivně usilovat o koupi pozemků k výstavbě nového centra. Lze doporučit na tyto pozemky v územním plánu využít tzv. předkupní právo. Znamená to, že při prodeji bude muset vlastník nejdříve pozemky nabídnout k odkupu obci. Jelikož nové centrum bude obci sloužit mnoho desetiletí, je vhodné na jeho podobu zorganizovat architektonicko – urbanistickou soutěž a tím získat dlouhodobého projekčního partnera pro jeho postupnou výstavbu.





**nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**  
fotografie





občanská vybavenost - obecní

občanská vybavenost - soukromý vlastník











0 100 250 500 m

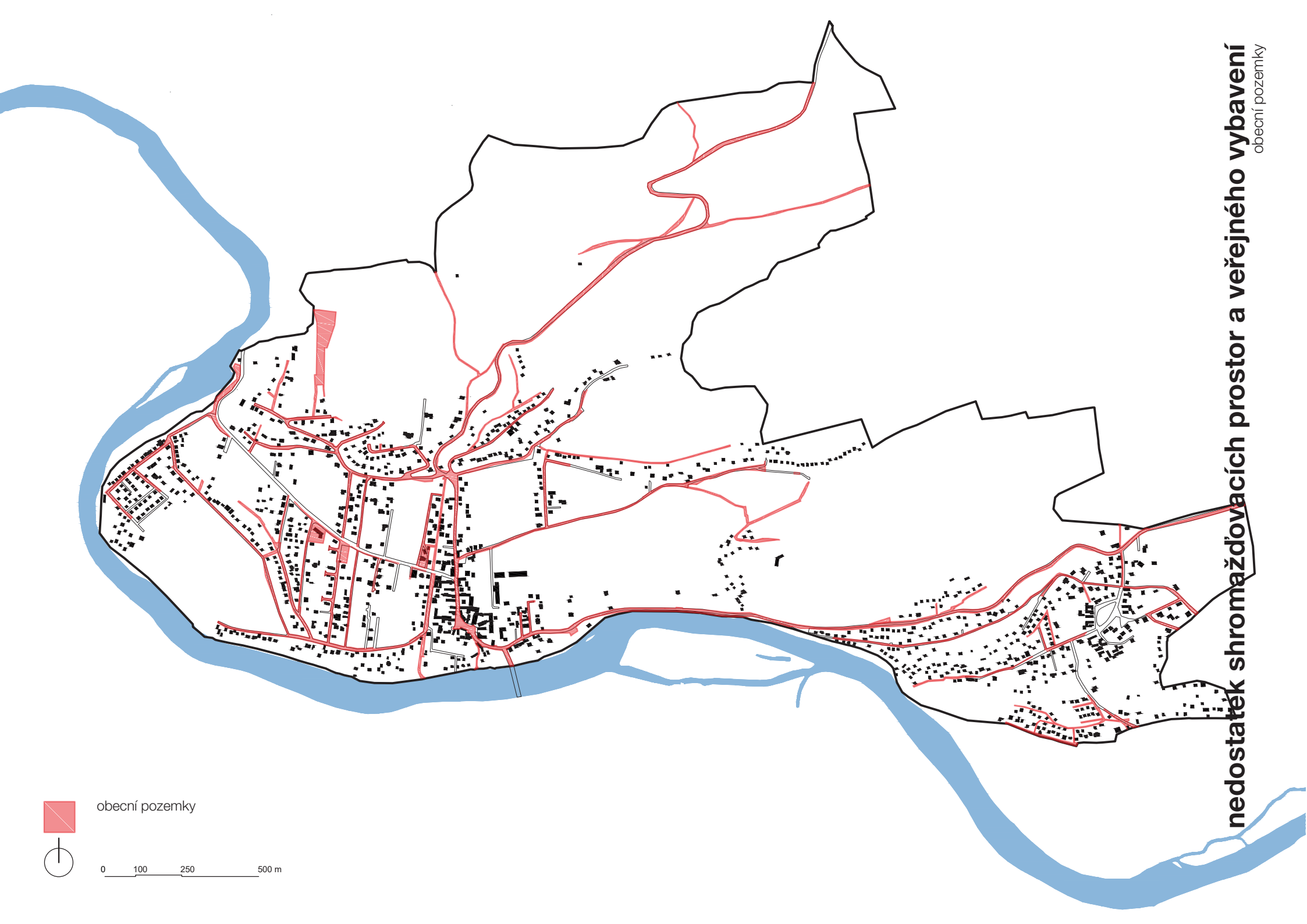
**nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**

občanská vybavenost

- nachází se v obci
- chybí v obci

	pošta	kulturní dům	mateřská škola	základní škola	ordinace lékaře	potraviny	restaurace	fotbalové hřiště
obec (počet obyvatel)								
Hlásná Třebaň (1038)	●	●	●	●	●	●	●	●
<b>Zadní Třebaň (844)</b>	●	●	●	●	●	●	●	●
Mořina (829)	●	●	●	●	●	●	●	●
Karlštejn (830)	●	●	●	●	●	●	●	●
Lety (1516)	●	●	●	●	●	●	●	●
Řevnice (1516)	●	●	●	●	●	●	●	●
<b>obce podobné velikosti</b>								
Liteň (1136)	●	●	●	●	●	●	●	●
Hudlice (1246)	●	●	●	●	●	●	●	●
Hýskov (1784)	●	●	●	●	●	●	●	●
Vráž (1139)	●	●	●	●	●	●	●	●

nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení  
srovnání vybavenosti



obecní pozemky

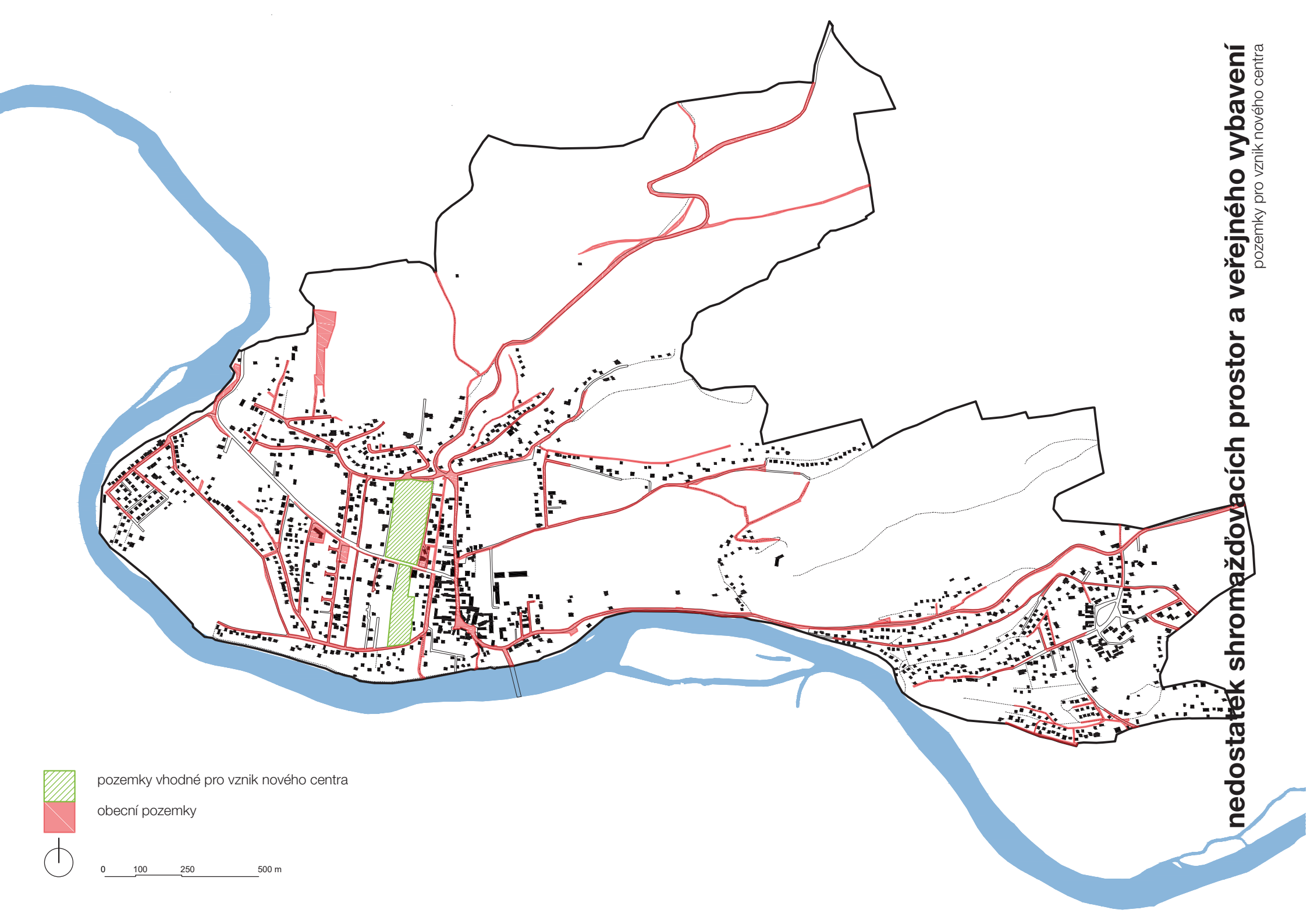


0 100 250 500 m

**nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**

obecní pozemky





pozemky vhodné pro vznik nového centra

obecní pozemky



0 100 250 500 m

**nedostatek shromažďovacích prostor a veřejného vybavení**

pozemky pro vznik nového centra

# hlavní hodnota: kvalitní prostředí pro život

1. ochrana okolní přírody
2. klid a bezpečí
5. mezilidské vztahy

## problém: diskontinuita zástavby

ohrožená hodnota: příroda - rozrůstání zástavby do krajiny

doporučení:

1. omezit rozšiřování hranit zastavěného území
2. zastavovat jako první pozemky uvnitř obce

## problém: propojení

ohrožená hodnota: bezpečí a klid

potenciál: turismus

doporučení:

1. stanovit prioritní páteřní síť (konzultace s dopravním inženýrem)
2. odlehčit Karlštejské ul. oddělením turistického tranzitu (pěší/cyklo)
3. propojit Hlásnou Třebaň a Rovina
4. doplnění chodníku ul. Karlštejská
5. řešení nebezpečného úseku v serpentíně směr Karlštejn
6. lávka sloužící pro pěší i cyklisty
7. řešení parkování v novém centru obce

## problém: nedostatek shromažďovacích prostor

ohrožená hodnota: mezilidské vztahy

doporučení:

1. získání vhodných pozemků (předkupní právo)
2. urbanistická soutěž na zpracování centra obce
3. postupná výstavba budov

# závěr

Z výsledků participačních setkání jasně vyplývá, že téma veřejných prostranství je pro obyvatele Třebaně jedno z nejdůležitějších. Ať již se jedná o dopravní cesty, novou náves nebo lávku, budou jejich úpravy hrát podstatnou roli při budoucím rozvoji obce. Jejich důležitost ještě vzroste s předpokládaným vzrůstajícím počtem obyvatel.

Územní plán a další nástroje jsou praktickým aplikováním urbanismu, jejich vzniku by mělo ale předcházet důkladné zamyšlení nad jejich obsahem a cílem. Obsah plánu pak může být přizpůsoben předpokládanému rozvoji obce.

Třebaň bude muset v nejbližší době řešit především problém chybějících veřejných prostranství a problém dopravních spojení. Jedná se o dlouhodobé úkoly, které zaberou roky až desetiletí usilovné práce. Také proto je třeba si stanovit jasné cíle a držet se jich i přes případné změny ve vedení obce.

