



## Územní studie „Milín, Konětopy - sever“

05-2016

**Pořizovatel**

Obecní úřad Milín, stavební úřad  
Renata Melicharová, referentka stavebního úřadu  
11. května 27, 262 31 Milín  
tel.: 318 691 173  
e-mail: [sumilin@volny.cz](mailto:sumilin@volny.cz)

**Zhotovitel**

Ing. arch. Milan Salaba  
autorizovaný architekt ČKA, č. aut. 1467  
Štefánikova 52, 150 00, Praha 5  
tel.: 257 089 851, 606 434 947  
e-mail: [milan.salaba@gmail.com](mailto:milan.salaba@gmail.com)

**Obsah**

1. Cíl územní studie .....	3
2. Východiska řešení a analýza území .....	3
3. Návrh .....	4
4. Závěr .....	7

**Seznam výkresů**

1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
2	Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 1 000
3	Hlavní výkres	1 : 1 000
4	Urbanistická situace (námět řešení)	1 : 1 000
5	Vytyčovací schéma	1 : 1 000
5	Koordinační výkres	1 : 1 000

# 1. Cíl územní studie

Cílem územní studie je vytvořit podklad pro rozhodování v území vymezeném platným územním plánem Milín v lokalitě BV2\_Z\_K1. Předmětem je především optimální parcelace území koncepčně založená na zásadách územního plánu, tj. zpřístupnění návrhových ploch bez zaslepených komunikací umožňující rovněž optimální napojení všech pozemků na síť technické infrastruktury.

Bezprostředním účelem je vytvoření územních podmínek pro umožnění výstavby jednoho rodinného domu v části zastavitelné plochy tak, aby byly v souladu s koncepcí řešení celé plochy, pro předpokládané využití pro zástavbu v dalším období.

## 2. Východiska řešení a analýza území

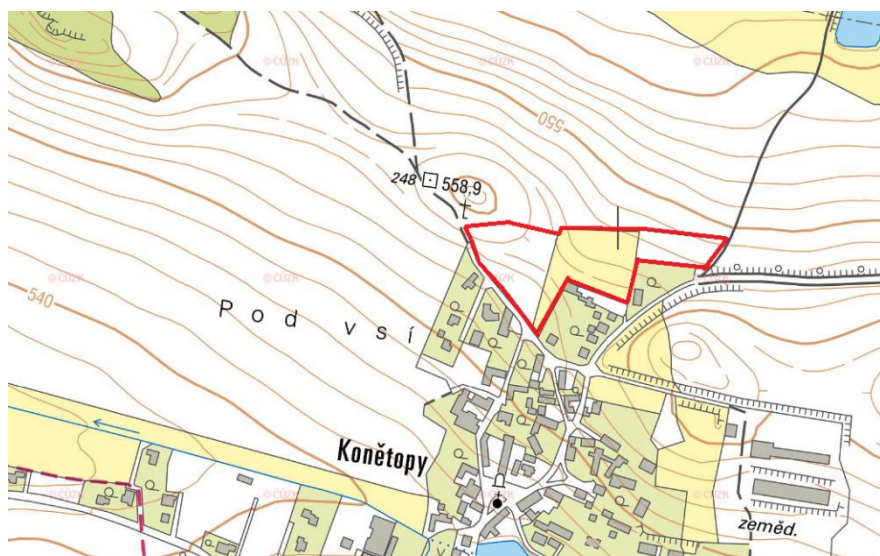
Řešené území se nachází v severní části sídla Konětopy, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Jedná se o pozemky parc. č.225/11 (část), 225/23 (část), 225/1 (část), 225/3 (část) a 225/27 o celkové výměře cca 1,93 ha.

Při zpracování územní studie byly použity a zpracovány následující podklady:

- ÚAP ORP Příbram 2014,
- aktuální letecké snímky (ČÚZK),
- katastrální mapa,
- územní plán Milín,
- informace Obce Milín a Obecního úřadu Milín, stavebního úřadu,
- informace o záměru p. Jaroslavy Teskové, jež podala návrh na pořízení územní studie.

Řešené území lze charakterizovat jako volný prostor, dosud zemědělsky využívaný - veškeré pozemky jsou v KN vedeny jako ZPF, druh pozemků: orná půda. Většina ploch je zařazena do IV. třídy ochrany dle BPEJ, pouze cca 1/6 plochy v severozápadní části je v V. třídě ochrany. Vzhledem ke své poloze je plocha územním plánem předurčena k rozšíření zástavby tímto směrem, jako jedna z jednoznačných rozvojových ploch sídla Konětopy. Napojení návrhové plochy stanovuje územní plán ze dvou směrů, ze stávajících místních komunikací na západě a na východě. Vpodstatě je tím dáno logické řešení základního členění plochy, tj. západovýchodní propojení s optimální parcelací pozemků pro rodinné domy s předepsanou minimální výměrou 1200 m<sup>2</sup>.

Území je terénně mírně zvlněné. Je patrný sklon k severu a od středu také k jihozápadu. Nejvyšší bod území je na severozápadním okraji (viz výřez topografické mapy ČÚZK):



V řešeném území se nachází pouze jediný limit technické infrastruktury - kiosková elektrická stanice rozvodné sítě (trafostanice) v samém jižním cípu území při komunikaci.

Ostatní limity dopravní a technické infrastruktury jsou v těsném sousedství:

- Dopravní infrastruktura - místní komunikace podél východní a jihozápadní hranice ř. ú., silnice III. třídy prochází jihovýchodně (také téměř bezprostředně po okraji ř. ú.).
- Z technické infrastruktury se v blízkosti řešeného území vyskytuje vodovod (vedený v komunikacích) s přípojkami, kabel komunikačního vedení a kabelové připojení elektrické stanice. Plynovod a kanalizace se v sídle nenacházejí.

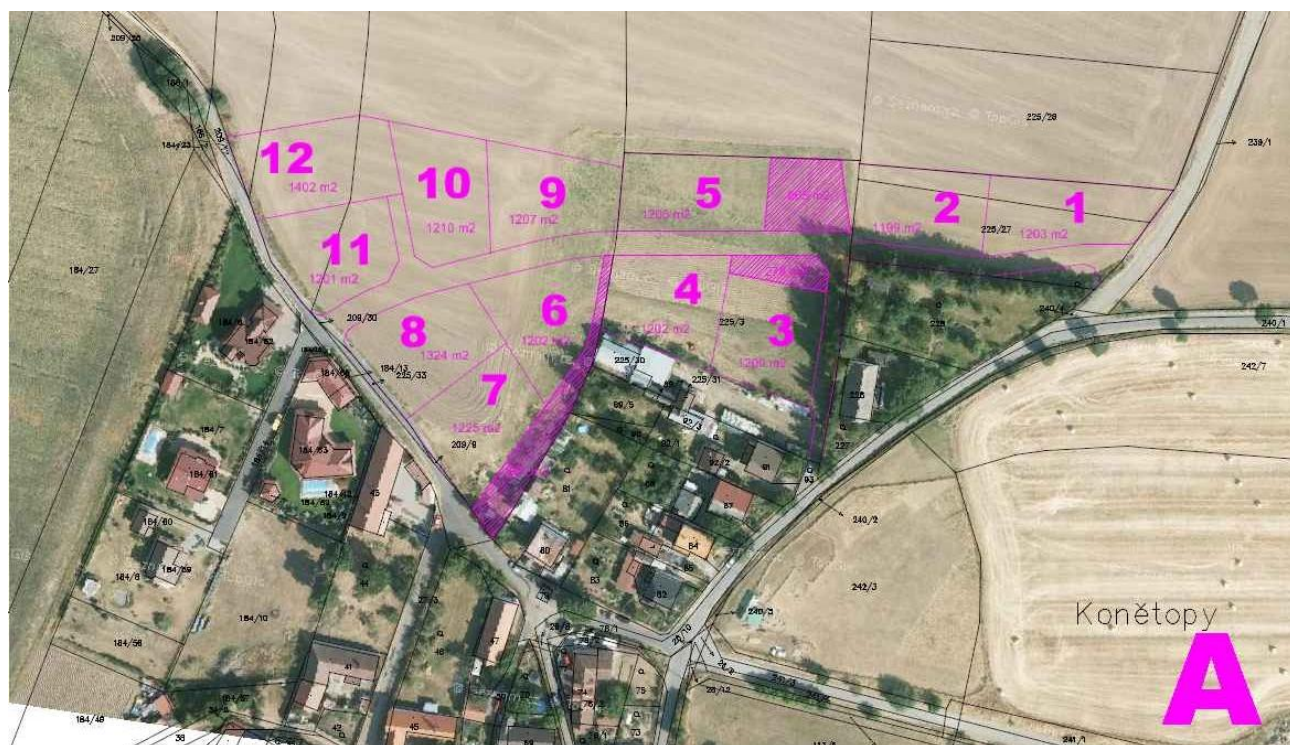
Všechny pozemky jsou v soukromém vlastnictví. Navržená parcelace toto zohledňuje.

### 3. Návrh

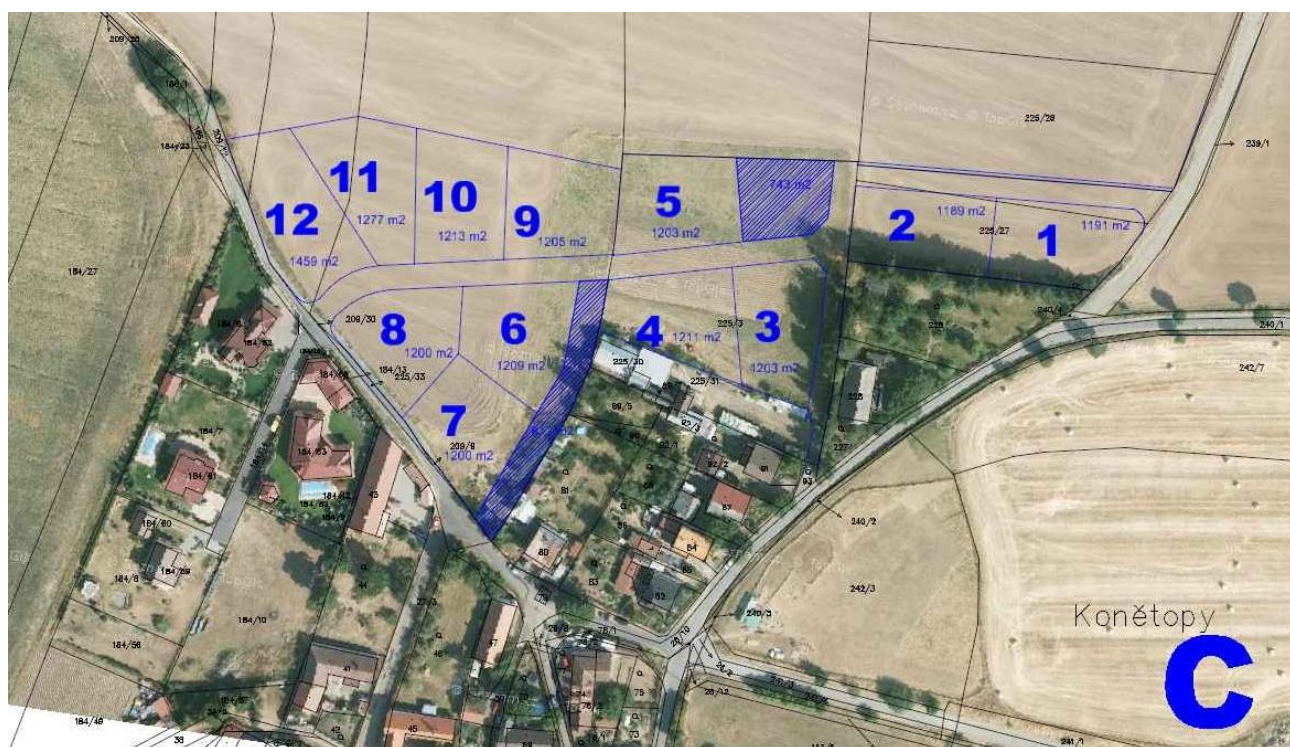
Návrh vzešel z variantních řešení možného uspořádání komunikace, veřejného prostranství a parcelace. Pro všechny pracovní varianty je společné západovýchodní komunikační propojení (lišící se polohou), vymezení plochy veřejného prostranství - v souladu s (§7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění /\*) a rovněž vhodné propojení přes pozemek Teskových (p. p. č. 93) sloužící nyní k vjezdu na jejich pozemek p. č. 225/3. Tento vjezd bude etapově určen pro zpřístupnění pozemku 5, jehož zástavba se předpokládá v ř. ú. jako první. Zároveň bude využit pro vedení vodovodního řadu, který bude v pokračování směrem k západu zokruhován, tzn. napojen na územním plánem navržený vodovod. Etapové napojení pozemku 5 je v grafické části označeno jako "polosoukromá komunikace", která může být v cílovém řešení uzavřena (po realizaci západovýchodní místní komunikace sloužící k napojení všech pozemků).

*/\* Pozn.: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*

Pracovní varianty byly celkem čtyři, jsou dokumentovány v následujících situacích:











Výsledný návrh vychází z varianty D. Od ní se liší jen nepatrně - rozsahem veřejného prostranství mezi pozemky 5 a 6. Dokumentována je v grafické části.

Územní studie vymezuje 12 pozemků pro stavbu rodinných domů. Výměry pozemků a vytyčovací schéma jsou orientační, ve smyslu nutnosti zachování umístění a šířky komunikace (vymezený koridor 8 m), ale přesto důrazně doporučené.

Dále je nutné respektovat minimální velikost pozemku 1200 m<sup>2</sup>. Požadované velikosti nedosahují pouze pozemky 1 a 2 (1191 m<sup>2</sup> a 1189 m<sup>2</sup>) - z důvodu umožnit optimální dělení stávajícího pozemku na dva. Vzhledem k zanedbatelné odchylce (1%) je takové nedodržení možné. Ze stejných důvodů prostor pro komunikaci navrženou po severním okraji poz. p. č. 225/27 přesahuje 1 m do sousedního poz. p. č. 225/28 - tj. mimo vymezené řešené území. Jinak by nebylo možné dodržet minimální požadovanou šířku pro obousměrnou komunikaci (8 m).

Rovněž platí všechny ostatní podmínky plošného a prostorového využití územního plánu (tzv. regulativy): procento zastavěné plochy rodinným domem maximálně 25%, celkové procento zpevněných ploch 5%, sedlové střechy, maximální počet podlaží: jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Koridor pro místní komunikaci umožňuje řešení obousměrné komunikace šířky 5,5 m s jednostranným chodníkem šířky 2 m. Lze řešit i jako obytnou zónu v jedné výškové úrovni včetně chodníku. Parkovací stání je nutné zajistit na vlastních pozemcích rodinných domů.

Možné řešení plochy veřejného prostranství je naznačeno ve výkresu č. 4 - Urbanistická situace. Kromě úpravy malého parčíku s lavičkami a herními prvky pro děti je umístění výhodné i pro zlepšení pěší prostupnosti územím. Cesty v parkové části jsou doporučeny řešit jako částečně zpevněné, pouze vysypané pískem a zhutněné (ne dlážděné), aby byl zachován venkovský charakter prostoru. Na okraji veřejného prostranství (v rámci plochy) je vhodné vyčlenit místo pro umístění kontejnerů na separovaný odpad (nevyznačeno ve výkresech) - optimálně na severním okraji plochy, případně na jižním (poblíž trafostanice).

Návrh podrobně neřeší technickou infrastrukturu, jen vymezuje napojení na vodovodní řad. Likvidace odpadních vod je v souladu s koncepcí územního plánu řešena individuálně, je nadále počítáno s individuálním řešením buď ve formě akumulace odpadních vod v bezodtokých jímkách a jejich vyvážení na ČOV nebo realizace domovních čistíren odpadních vod. Právě tak se nepočítá s realizací plynovodní sítě v sídle. Dešťová kanalizace, NN elektro a telekomunikační rozvody budou řešeny v rámci následných řízení.

Pro realizaci výstavby v řešeném území je důležité respektování vlastnických vztahů a přiměřeně proporcionální podíl jednotlivých vlastníků pro plochy určené na komunikace a veřejné prostranství. Není proto nutné řešit směny částí pozemků, popř. finanční náhrady k dosažení spravedlivého řešení.

## 4. Závěr

Hlavním účelem této územní studie je podrobnější řešení vymezené plochy pro umožnění její optimální parcelace, která zároveň umožní etapové řešení pouze jednoho pozemku, při respektování celkové navržené koncepce

Zásady pro rozhodování:

- stabilizace komunikace (směrové, šířkové parametry)
- podklad pro parcelaci pozemků pro výstavbu 12 rodinných domů
- vymezení plochy veřejného prostranství
- stanovení napojení na technickou infrastrukturu (vodovodní řad, obecně další sítě)
- podklad pro řešení první etapy (výstavba jednoho RD - č. 5 s připojením přes polosoukromou komunikaci).

## Grafická část

1	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
2	Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 1 000
3	Hlavní výkres	1 : 1 000
4	Urbanistická situace (námět řešení)	1 : 1 000
5	Vytyčovací schéma	1 : 1 000
5	Koordinační výkres	1 : 1 000