



Územní studie Třebesko, lokalita A7 - sever

06-2018

**Pořizovatel**

Městský úřad Příbram  
odbor stavební úřad a územní plánování  
Tyršova 108, 261 01 Příbram I  
Bc. Vojtěch Vaverka - oprávněná osoba  
tel: 318 402 238  
e-mail: [Vojtech.Vaverka@pribram.eu](mailto:Vojtech.Vaverka@pribram.eu)

**Objednatel**

Obec Třebsko  
Třebsko 4, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem  
p. Martin Kazda, starosta obce  
tel.: 602 200 511  
e-mail: [outrebsko@volny.cz](mailto:outrebsko@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 .....	4
2. Východiska řešení a analýza území .....	4
3. Návrh .....	5
4. Závěr .....	10

**Seznam výkresů**

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 1 000
03	Hlavní výkres	1 : 1 000
04	Urbanistická situace (námět řešení)	1 : 1 000
05	Vytyčovací schéma	1 : 1 000
06	Koordinační výkres	1 : 1 000
07	Vlastnické vztahy	1 : 1 000



Urbanistická situace návrhu



# 1. Cíl územní studie

Cílem územní studie je vytvořit podklad pro rozhodování v území vymezeném platným územním plánem obce Třebso v lokalitě A7. Předmětem je především optimální parcelace území koncepčně založená na zásadách územního plánu, tj. zpřístupnění návrhových ploch pokud možno bez zaslepených komunikací, umožňující rovněž optimální napojení všech pozemků na síť technické infrastruktury a s většinovým dopravním napojením od severu s dostatečně dimenzovanými komunikacemi.

Bezprostředním účelem je stabilizace území pro založení kanalizace v řešeném území, potažmo vytvoření územních podmínek pro předpokládané využití pro zástavbu v dalším období tak, aby byly v souladu s koncepcí řešení celé plochy.

## 2. Východiska řešení a analýza území

Řešené území se nachází v severní části sídla Třebso, v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Jedná se o pozemky parc. č.1236, 133/3, 729, 730, 731, 732, 733 a 1048 (část) o celkové výměře cca 3,89 ha.

Při zpracování územní studie byly použity a zpracovány následující podklady:

- ÚAP ORP Příbram 2016,
- aktuální letecké snímky (ČÚZK),
- katastrální mapa,
- územní plán obce Třebso – stav po Změně č. 1 (06/2008),
- informace Obce Třebso (ústní konzultace a pracovní jednání).

Řešené území lze charakterizovat jako volný prostor, dosud zemědělsky využívaný - veškeré pozemky (s výjimkou p.p.č. 1048 – obecní komunikace) jsou v KN vedeny jako ZPF, druh pozemků: orná půda, jen pozemek 123/6 je zahrada a poz. 133/6 je veden jako trvalý travní porost. Většina ploch je zařazena do V. třídy ochrany dle BPEJ, pouze malá severovýchodní část je v IV. třídě ochrany. Vzhledem ke své poloze je plocha územním plánem předurčena k rozšíření zástavby tímto směrem, jako jedna z jednoznačných rozvojových ploch obce Třebso. Platný ÚPO striktně nestanovuje směr a způsob napojení návrhové plochy, avšak vzhledem k úzkým místním komunikacím v navazující zástavbě jihovýchodně a východně od lokality je řešení obsluhy navrženo přednostně s napojením na stávající místní komunikaci Třebso – Vysoká v severovýchodní části území (u trafostanice). Propojení k jihovýchodu bude přitom v omezené míře zachováno (pro dopravní obsluhu, pěší a cyklodopravu a pro průchod kanalizačního sběrače. Návrh uspořádání území logicky člení plochu a vymezuje celkem 23 pozemků pro rodinné domy v souladu s předepsanou minimální výměrou 1200 m<sup>2</sup>, resp. 1500 m<sup>2</sup> na severním okraji území.

Území je terénně mírně svažité. Je patrný sklon k jihu. Nejvyšší bod území je na severovýchodním okraji (viz výřez topografické mapy ČÚZK):



V řešeném území se nachází tyto limity dopravní a technické infrastruktury (vesměs jsou na okraji nebo v těsném sousedství lokality):

- Dopravní infrastruktura - místní sběrná komunikace podél severovýchodní hranice ř. ú. (silnice Třebsko – Vysoká), místní obslužné komunikace v sídle podél východní a jižní hranice ř. ú. (jejich šířkové parametry neodpovídají požadavkům dle platných předpisů, lze je akceptovat pouze pro stávající zástavbu, nikoliv pro obsluhu nové lokality).
- Sloupová elektrická stanice rozvodné sítě (trafostanice) na severovýchodním okraji území při místní komunikaci propojující obce Třebsko a Vysoká. TS je napojena vrchním vedením VN procházejícím paralelně s komunikací od obce Vysoká (ze severu).
- Vodovod v blízkosti řešeného území (vedený v komunikacích) s přípojkami do stávající zástavby.
- Komunikační vedení (telefonní a datové kabely, rovněž vzdušné vedení)
- Plynovod a kanalizace se v obci nenacházejí. Kanalizace je navržena s ČOV jižně od sídla. Na kanalizační síť obce bude napojena rovněž řešená lokalita (uspořádání zástavby a koridorů pro komunikace a veřejná prostranství bylo vzájemně koordinováno s projektem gravitační splaškové kanalizace, z hlediska sklonů a optimální trasy).

Pozemky jsou v soukromém vlastnictví, pouze poz.p.č. 731 (na severu) a komunikace poz.p.č. 1048 jsou ve vlastnictví obce. Navržená parcelace toto zohledňuje.

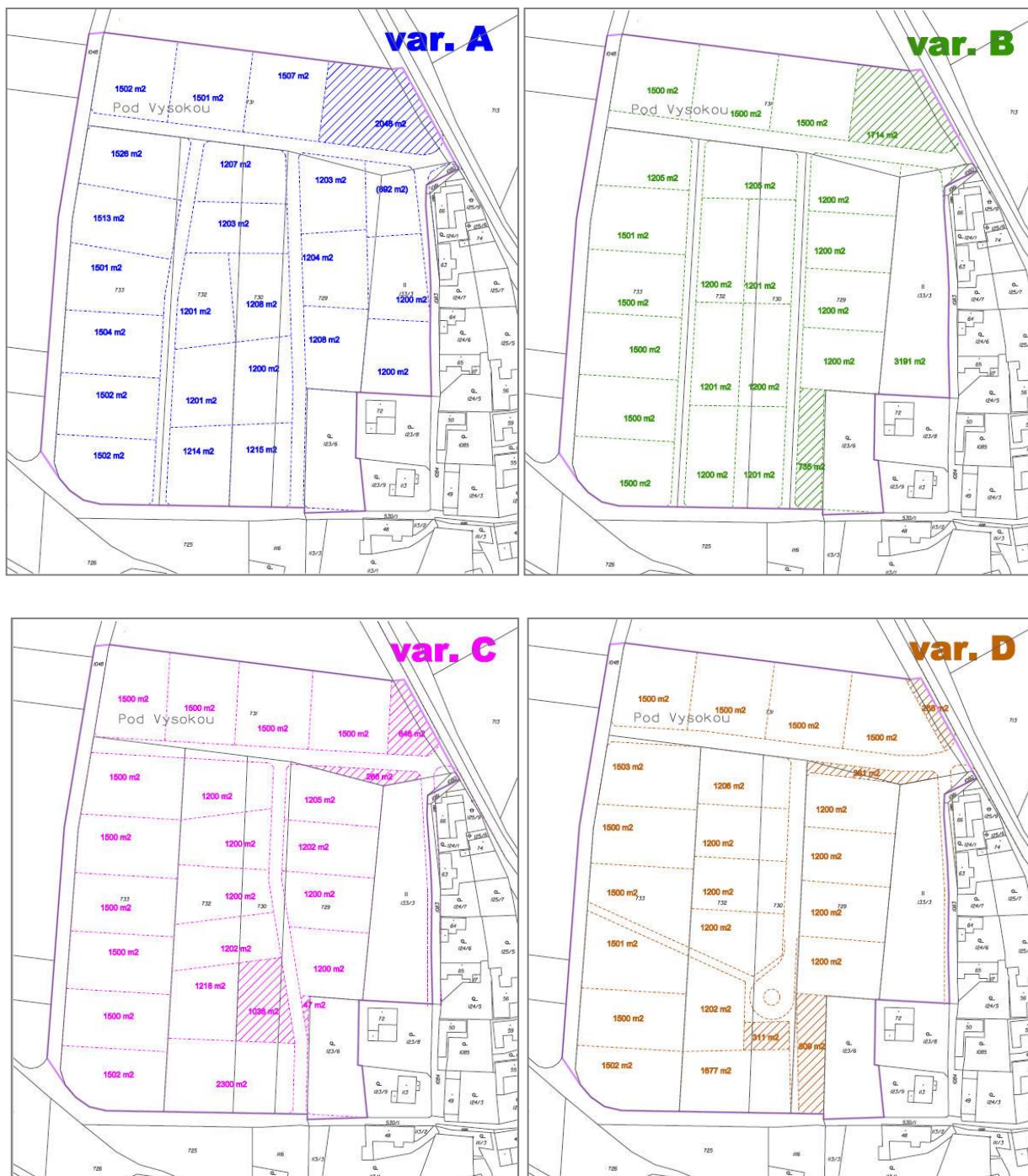
### 3. Návrh

Návrh vzešel z variantních řešení možného uspořádání komunikací, veřejných prostranství a parcelace. Pro všechny pracovní varianty je společné komunikační napojení od severovýchodu, umožňující optimální dopravní obsluhu řešeného území. Odlišnosti jsou v poloze severojižních obslužných

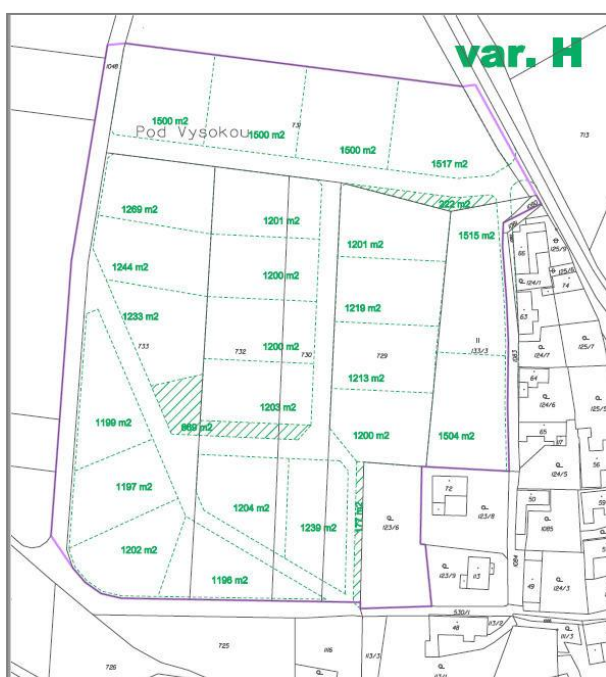
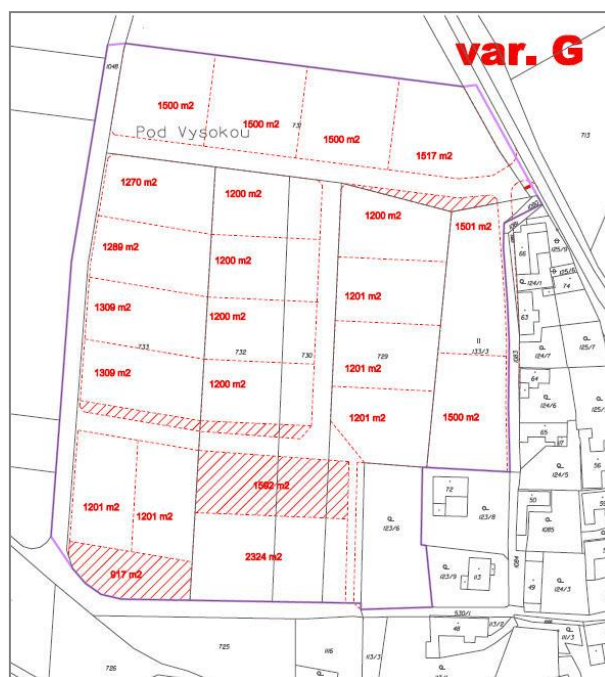
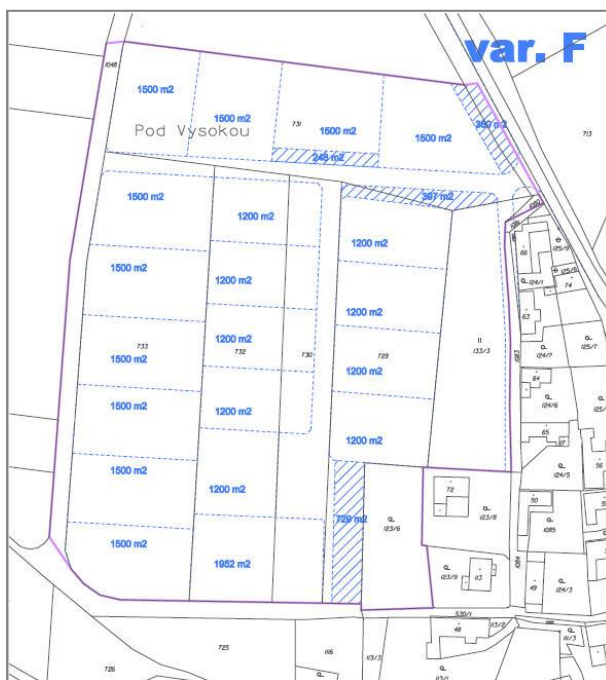
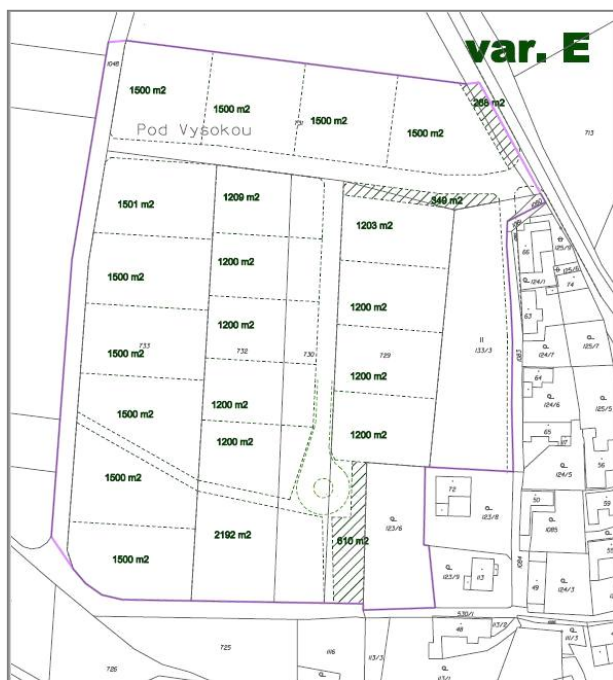
komunikací, jejich případného propojení a umístěním ploch veřejných prostranství - v souladu s (§7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění /\*). V jednotlivých variantách byla snaha respektovat stávající vlastnické hranice a dodržet přibližně stejný podíl ploch určených na komunikace a veřejná prostranství. Dále umožnit i optimální odkanalizování navržených stavebních pozemků.

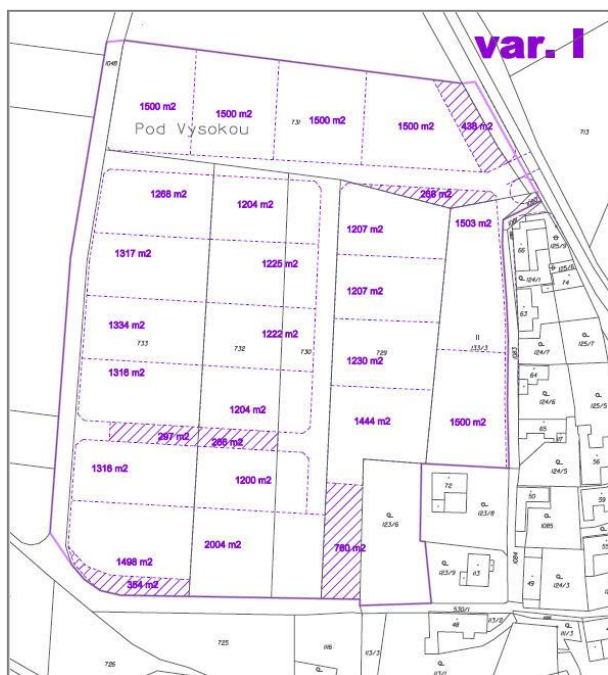
*/\* Pozn.: Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.*

Pracovní varianty byly konzultovány se zástupci obce a rovněž s vlastníky pozemků. Jsou dokumentovány v následujících situacích:









Výsledný návrh vychází z poslední varianty I. Od ní se liší jen nepatrně - rozsahem veřejných prostranství a upřesněním velikosti některých pozemků tak, aby bylo zachováno přibližně stejné procento pro komunikace a veřejné prostranství z každého pozemku. Dokumentována je v grafické části.

Územní studie vymezuje 23 pozemků pro stavbu rodinných domů. Výměry pozemků a vytyčovací schéma jsou orientační, ve smyslu možných korekcí tak, aby bylo zachováno umístění a šířky komunikací (vymezený koridor 8 m), ale přesto důrazně doporučené.

Dále je nutné respektovat minimální velikost pozemků 1200 m<sup>2</sup>, resp. 1500 m<sup>2</sup> u pozemků při severním okraji lokality. Požadované velikosti jsou ve výsledném řešení dodrženy u všech pozemků.

Rovněž platí všechny ostatní podmínky plošného a prostorového využití územního plánu (tzv. regulativy): procento zastavěné plochy rodinným domem maximálně 15%, resp. 10% pro pozemky při severním okraji lokality (min. 1500 m<sup>2</sup> pozemky).

Koridor pro místní komunikace 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 ploch veřejných prostranství je naznačeno ve výkresu č. 04 - Urbanistická situace. Kromě úpravy formou 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 okraji plochy v severní části lokality (poblíž trafostanice), případně i na jižním okraji (který je ale pro ztížené komunikační poměry hůře dostupný pro odvoz tohoto odpadu).

Návrh podrobně neřeší technickou infrastrukturu, jen v obecné rovině vytváří územní předpoklad pro funkční řešení kanalizačního napojení (konzultace z hlediska výškového vedení kanalizačního řadu a jeho trasy, a to i v navazující části průchodu sídlem směrem k ČOV). Zásobování vodou lze řešit napojením na vodovodní řad v navazující stávající zástavbě, včetně zokruhování. Bude řešeno společně s vedením splaškové a dešťové kanalizace, NN elektro a telekomunikačních rozvodů v rámci následných řízení. Neuvažuje se s realizací plynovodní sítě v sídle.

Pro realizaci výstavby v řešeném území je důležité respektování vlastnických vztahů a přiměřené proporcionální podíly jednotlivých vlastníků pro plochy určené na komunikace a veřejné prostranství. Není proto nutné řešit směny částí pozemků, popř. finanční náhrady k dosažení spravedlivého řešení. Následující tabulka dokumentuje výměry navržených stavebních pozemků a příslušné podíly z pozemků jednotlivých vlastníků.



		Obec Třebso /*	Peták St. a Magda	Kazda M., Vondrášek J.	Fedorová M., Valenta J.	Pospíšil Ant. a Zdeňka /**	Šmejkal Jaroslav /**
celk. výměra poz.		7702	9302	9713	5859	3199	1574
z toho	pl. veřejných prostranství	378	898	266	926		
	plochy komunikace	993	599	1384	9		
	% VP a kom. z celk. plochy	<b>17,83%</b>	<b>16,13%</b>	<b>17,03%</b>	<b>15,99%</b>	<b>6,13%</b>	<b>0,00%</b>
	zastavitelné pozemky celk.	6329	7802	8059	4922	3003	1574
pozemky rodinné zástavby	1	1829					
	2	1500					
	3	1500					
	4	1500					
	5		1268				
	6		1317				
	7		1334				
	8		1316				
	9		1316				
	10		1251				
	11			2004			
	12			1200			
	13			1204			
	14			1222			
	15			1225			
	16			1204			
	17				1207		
	18				1207		
	19				1230		
	20				1278		
	21					1503	
	22					1500	
	23						1574

/\* - pro bilance podílů ploch není započtena stávající obecní komunikace na záp. okraji lokality

/\*\* - vykazováno jen orientačně, nejsou plnohodnotnou součástí řešení územní studie

## 4. Závěr

Hlavním účelem této územní studie je podrobnější řešení vymezené plochy pro umožnění její optimální parcelace, která zároveň umožní optimální vedení gravitační splaškové kanalizace a napojení pozemků, při respektování celkové navržené koncepce. Na základě této územní studie bude zpracován geometrický plán jako podklad pro dělení pozemků a vložení dat do katastru nemovitostí.

Zásady pro rozhodování:

- stabilizace komunikací (směrové, šířkové parametry)
- podklad pro parcelaci pozemků pro výstavbu 23 rodinných domů
- stanovení napojení na technickou infrastrukturu (zejména stabilizace splaškové kanalizace, dále vodovodní řad, obecně další sítě)
- vymezení ploch veřejného prostranství.

## Grafická část

01	Výkres širších vztahů	1 : 5 000
02	Výkres současného stavu (ortofoto + katastrální mapa)	1 : 1 000
03	Hlavní výkres	1 : 1 000
04	Urbanistická situace (námět řešení)	1 : 1 000
05	Vytyčovací schéma	1 : 1 000
06	Koordinační výkres	1 : 1 000
07	Vlastnické vztahy	1 : 1 000