

**ÚZEMNÍ PLÁN**  
sídelních útvarů  
**KONDRAC, DUB, KRASOVICE**  
a správního území obce  
**KONDRAC**  
na okrese Benešov

Textová část - průvodní zpráva  
listopad 1997

Pořizovatel : Pověřený Městský úřad Vlašim  
odbor výstavby

Nadřízený orgán územního plánování :  
Okresní úřad Benešov  
referát regionálního rozvoje

Zhotovitel : Ing arch Jan Malát - soukromý architekt  
Praha 10, Hradešínská 16

*MA*  
ING ARCH JAN MALÁT  
SOUKROMÝ ARCHITEKT  
HRADEŠÍNSKÁ 16 101 00 PRAHA 10  
IČO 15 309 134 TEL. 73 23 04

Schváleno obecním zastupitelstvem v Kondraci  
dne 12.8.1999 usnesením č.5/99.

  
Josef Zelinger  
starosta



  
Jiří Kladiiva  
zástupce starosty

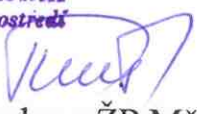
**Městský úřad ve Vlašimi**

*odbor výstavby a životního prostředí*

- 8 -

Jaroslav Kout

Vedoucí odboru výstavby a ŽP MěÚ Vlašim



**O B S A H**  
PRUVODNÍ ZPRÁVY

- A. Zadání, důvody pořízení a cíle řešení úkolu
- B. Rozsah řešeného území
- C. Širší územní vztahy
- D. Přírodní poměry
- E. Obyvatelstvo
- F. Bydlení
- G. Občanská vybavenost
- H. Rekreace
- I. Doprava
- J. Technická infrastruktura
- K. Obrana státu
- L. Nemovitá kulturní památka
- M. Urbanistická koncepce
- N. Územní systém ekologické stability
- O. Veřejné zájmy
- P. Vyhodnocení důsledků na ZPF
- R. Přílohy

## A. Zadání, důvody pořízení a cíle řešení

územních plánů sídelních útvarů

Kondrac, Dub, a Krasovice (dále jen územního plánu)

1) Schválení územního plánu přísluší podle zákona o obcích OBECNÍMU ZASTUPITELSTVU KONDRAC. Tento orgán schválil dne 30. 1. 1997 "souborné stanovisko" k urbanistické studii sídelního útvaru Kondrac. Kopie schváleného souborného stanoviska je přiložena k této kapitole. V souladu s jejími požadavky je zhotovena textová a grafická část návrhu územního plánu.

2) Pořizovatelem díla je příslušný orgán územního plánování, to jest pověřený městský úřad Vlašim - odbor výstavby a životního prostředí. Úkolem pořizovatele je sledovat průběh projednávání, projednat územní plán s veřejností, s orgány státní správy a orgány obce a v závěru projednání sestavit návrh vyhlášky o závazných částech územního plánu, která bude předložena obecnímu zastupitelstvu ke schválení.

3) Nadřazený orgán územního plánování, to jest Okresní úřad Benešov, referát regionálního rozvoje prověří úplnost dokumentace, právní účinnost navrhovaného řešení a posoudí návrh souborného stanoviska před jeho předložením obecnímu zastupitelstvu. Toto stanovisko má povahu expertizního posudku, nemůže však podmiňovat usnesení zastupitelstva obce.

4) Zhotovitel v souladu s podepsanou smlouvou o dílo celého správního území obce Kondrac vypracoval dílo, které konzultoval s objednatelem, zastoupeným starostou obce, s pořizovatelem a s nadřazeným orgánem územního plánování. Zhotovitel předá kompletní vyhotovení díla objednateli, počet výtisků dle smlouvy - 3 kusy.

5) Důvody pořízení územního plánu

- a) - Pro správní území obce, ani pro jednotlivá sídla nebyly zhotoveny žádné územně plánovací dokumenty.
- Správní území obce Kondrac bylo zahrnuto do prostoru,

který řešil územní generel Chráněné krajinné oblasti Blaník. Návrh tohoto dokumentu nebyl schválen a pro návrh územního plánu má pouze orientační charakter.

- Pro sídlo Kondrac byly, zhotoveny územně plánovací podklady - Seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků. Tento seznam pozbyl platnosti v roce 1992 novelou stavebního zákona a pro územní plán má pouze orientační charakter.
  - Pro odkanalizování sídla Kondrac byla zhotovena oborová studie.
- b) Obec Kondrac objednala zhotovení komplexní urbanistické studie celého správního území obce proto, aby měla nástroj na usměrňování výstavby všeho druhu. Tento nástroj bude sloužit též pro koordinaci zájmů se Správou CHKO Blaník a vodohospodářskými orgány, které zabezpečují ochranu vodárenského zdroje pro město Vlašim.
- c) Pořizovatel projednal urbanistickou studii a sestavil souborné stanovisko s požadavky na vypracování územního plánu, které schválilo obecní zastupitelstvo dne 30. ledna 1997.

Schválené souborné stanovisko nahradilo územní a hospodářské zásady k územnímu plánu.

6) Cílem řešení je zhotovení dokumentu, který zabezpečí rozvoj prosperity obce, umožní rozvoj podnikatelské činnosti a navrhne regulativy a limity, které budou trvale usměrňovat stavební a další činnost v území tak, aby nedošlo k nežádoucím a nevratným krokům, které by trvale a nepříznivě ovlivňovaly životní prostředí v obci.

7) Územní plán respektuje individuální práva a zájmy fyzických a právnických osob, a to v rozsahu schváleném obecním zastupitelstvem v příloženém souborném stanovisku.

8) Návrhové období je v souborném stanovisku stanoveno do roku 2010. Pro další časové období - výhled vymezuje územní plán územní rezervy pro jednotlivé funkce.

## B. Rozsah řešeného území

- 1) Návrh územního plánu řeší celé správní území obce Kondrac, které má celkovou výměru 1277 ha a skládá se z:
  - katastrálního území Kondrac - výměra 718 ha
  - katastrálního území Dub - výměra 559 ha
  
- 2) Celé správní území je řešeno:
  - a) v textové a tabulkové části
  - b) ve výkresu v měřítku 1:10 000, funkční využití území obce
  
- 3) Samostatná sídla Kondrac, Dub a Krasovice jsou řešena ve výkresech v měřítku 1:2 880, jejichž podkladem jsou kopie katastrálních map.
  
- 4) Vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond je zhotoveno ve výkresech v měřítku 1:5 000 pro jednotlivá sídla.

## C. Širší územní vztahy

1) Geograficky leží správní území obce Kondrac v geomorfologickém celku Vlašimské pahorkatiny s nejvyšším vrcholem "Křížovská hůra" s kótou 582 m nad mořem. Terén se celkově svažuje od jihu k severu. Nejnižším místem je řečiště Blaniče u úpravny vody na kótě 345 m nad mořem. Výškový rozdíl dosahuje 237 m.

Jižní část katastrálního území je součástí CHKO Blaník. Hranici tvoří Kondracký potok. Do plochy CHKO Blaník je zahrnuta jižní část zastavěného území sídla Kondrac a celé sídlo Krasovice.

2) Z hlediska širších vztahů má regionální význam navržený systém ekologické stability, který prochází údolím Blaniče a po hřebenu Křížovské hůry.

3) Administrativně patří obec Kondrac do okresu Benešov. Okresní úřad plní funkci orgánu státní správy. Urbanizační vliv Okresního úřadu Benešov na územní rozvoj sídel a hospodářský rozvoj ve správním území obce je zanedbatelný.

4) Funkci pověřeného obecního úřadu pro obec Kondrac plní Městský úřad Vlašim. Význam této administrativní funkce se projevuje pouze v malém rozsahu, a to při vydávání správních rozhodnutí v přenesené pravomoci. Koncepti rozvoje obce Kondrac Městský úřad Vlašim ovlivňoval především při umístování a povolování nových staveb.

5) Střediskové veřejně prospěšné a komerční funkce pro obyvatele Kondrace zabezpečuje město Vlašim. Jedná se o školství, zdravotnictví, kulturu, služby a obchodní vybavenost. Předpokládá se, že střediskový význam Vlašimi pro obyvatele Kondrace bude zachován i ve výhledu.

6) Z hlediska dopravních vztahů má širší význam pouze silnice II. třídy č. 125 Vlašim - Tábor, která plní funkci přivaděče na dálnici D-1 a na silnici I/3. V souladu s poža-

