ÚZEMNÍ STUDIE

HŮRY – NAD ŠTOLOU

V K. Ú. HŮRY

12/2016

A. TEXTOVÁ ČÁST

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor územního plánování
1

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČÁST

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE 3
B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY 3
C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ 5
D. STANOVENÍ PODMÍNEK DOPRAVNÍ OBSLUHY V ÚZEMÍ, VČETNĚ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍTĚMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 9
E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ 11
F. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ 12
G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ 12
H. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI 12

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Výkres širších vztahů 1: 6 500 (z důvodu rozsáhlosti území v jiném měřítku oproti zadání ÚS Hůry)
2. Hlavní výkres 1: 1 000
3. Výkres dopravní a technické infrastruktury a veřejně prospěšných staveb 1: 1 000
4. Výkres majetkoprávních vztahů 1: 1 000

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Hůry – Nad Štolou

Obec: Obec Hůry, Na Sadech 155, 37371 Hůry

Katastrální území: Hůry

Investor / Objednatel: Obec Hůry, Na Sadech 155, 37371 Hůry

za spoluúčasti majitelů dotčených pozemků: Baumbachová Milada, Belainvest s.r.o., Borovka Jiří, Česká republika (Státní pozemkový úřad, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových), Hanus Václav, Klabouch Jan, Pouzar Ladislav Ing., Pouzarová Alena.

Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování, Nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 92 České Budějovice

Projektant: Architektonický atelier Štěpán, Ing. arch. Václav Štěpán, Žižkova 12, 371 22 České Budějovice

Důvody a cíle pořízení ÚS: Dle Územního plánu Hůry (dále jen „ÚP") je lokalita SO.6. vymezena jako zastavitelná plocha s navrženým způsobem využití smíšení obytná funkce, ve které je potřeba prověřit její využití územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území.

B. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Územní studie Hůry – Nad štolou (dále jen „ÚS") je zpracována pro volné, dosud nezastavěné území, které je vymezeno platným ÚP jako zastavitelné SO.6.H (jižní část). Funkční využití tohoto území je stanoveno pro plochu smíšená obytná funkce. ÚS zahrnuje pozemky v k. ú. Hůry uvedené v tabulce níže. Řešené území o výměře cca 3 ha je vyznačeno v grafické příloze. Nachází se na jižním okraji obce Hůry a navazuje na současně zastavěné území obce Hůry a zároveň na zastavěné území obce Adamov.

Zájmové území se nachází na mírně svažitém terénu exponovaném na severozápad. V současné době je lokalita využívána k zemědělským účelům (orná půda).

Severní hranici řešeného území tvoří navrhovaná komunikace v ploše DI.7.H dle ÚP Hůry. Tato plocha byla do řešení zahrnuta kvůli zajištění kvalitního dopravního napojení navržených ploch. Západní hranice tvoří účelová komunikace podél stávajícího zastavěného území. Západní, jižní a východní hranici řešeného území ÚS tvoří zástavba obcí Adamov a Hůry.

Území je dotčeno nadzemním vedením VN včetně ochranného pásma. Trasy navržených sítí budou napojeny na trasy stávající inženýrské sítě mimo řešené území. Západně od daného území v silnici III. třídy prochází stávající vedení sdělovacího vedení a STL plynovodu. Stávající vedení veřejného osvětlení je vybudováno jižně od řešené plochy. ÚS trasy stávajících inženýrských sítí respektuje, v řešeném území je dále doplňuje a zároveň navrhuje nové rozvody. Vedení dešťové kanalizace, které vede mimo řešené území ÚS, bude napojeno na stávající jednotnou kanalizace. V případě vybudování dvoudílného systému v celé obci, bude možné napojení na tuto síť. Celé řešené území spadá do ochranného pásma radaru Třebotovice.

Lokalita není dotčena vzrostlou zelení. Nejbližší solitérní stromy a keře se nachází v soukromých zahradách, při okraji řešeného území a podél účelové komunikace, jež tvoří západní hranici řešeného území. Navrhovaným způsobem zástavby nebudou dotčeny.

Řešené území je vybudováno na ploše, na které byly v minulosti provedeny investice za účelem zvýšení úrodnosti půdy. Odvodňovací systém pochází z roku 1964.

Pozemky zahrnuté do územní studie v k. ú. Hůry			
parcelní číslo	***Výměra dle KN (m²)***	***druh pozemku, způsob využití***	***vlastník***
194/1	8823	orná půda	**LV 89** Pouzarová Alena, Ve Stružce 144, 37371 Hůry
194/31	235	orná půda	**LV 10002** Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 13000 Praha
194/32	6798	orná půda	**LV 641** Belainvest s.r.o., Kozinova 1575/7, 37007 České Budějovice
194/34	7043	orná půda	**LV 58** Hanus Václav, Větrná 135, 37371 Adamov
194/35	6341	orná půda	**LV 58** Hanus Václav, Větrná 135, 37371 Adamov
194/36	797	orná půda	**LV 530** Klabouch Jan, Ve Stružce 193, 37371 Hůry
194/37	4440	orná půda	**LV 57** Baumbachová Milada, Pod Strání 105, 37371 Hůry
194/38	3537	orná půda	**LV 87** Pouzar Ladislav Ing., Průběžná 2483/26, 37004 České Budějovice
194/42	3541	orná půda	**LV 89** Pouzarová Alena, Ve Stružce 144, 37371 Hůry
194/50	149	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 87** Pouzar Ladislav Ing., Průběžná 2483/26, 37004 České Budějovice

Pozemky dotčené záměrem v k. ú. Hůry (rozšíření komunikací, uložení nových inženýrských sítí)			
parcelní číslo	***výměra dle KN (m²)***	***druh pozemku, způsob využití***	***vlastník***
194/13	413	ostatní plocha, jiná plocha	**LV 1** Obec Adamov, V chalupách 47, 37371 Adamov
194/49	149	orná půda	**LV 530** Klabouch Jan, Ve Stružce 193, 37371 Hůry
200/1	317	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 60000** Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží, 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2
200/2	29	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 641** Belainvest s.r.o., Kozinova 1575/7, 37007 České Budějovice
200/3	218	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 92** Borovka Jiří, Májová 1206, 39401 Stříbro

Pozemky dotčené záměrem v k. ú. Adamov u Českých Budějovic			
59/1	191	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 1** Obec Adamov, V chalupách 47, 37371 Adamov
225/3	191	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 1** Obec Adamov, V chalupách 47, 37371 Adamov
225/4	22	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 150** Borovka Jiří, Májová 1206, 34901 Stříbro
226/6	8970	ostatní plocha, ostatní komunikace	**LV 1** Obec Adamov, V chalupách 47, 37371 Adamov
425/10	234	ostatní plocha, silnice	**LV 10002** Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11, 13000 Praha

C. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ

Požadavek na zpracování územně plánovacího podkladu:

Povinnost pořízení této ÚS byla stanovena ve Změně č. 1 ÚP Hůry vydané zastupitelstvem obce Hůry dne 21. 5. 2016

Podmínky vymezení a využití ploch vyplývající z ÚP:

a) Vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky;
b) řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků;
c) řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu;
d) prověření tras a ochranných pásem veřejné technické infrastruktury v řešeném území (vedení el. energie VN 22kV);
e) stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, jejich odstupy, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot, tj. stanovení uliční a stavební čáry, podlažnosti, výšky zástavby, objemu a tvaru zástavby, intenzity využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně;
f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle změny ÚP.

Urbanistická koncepce:

Vymezené plochy v ÚS jsou koncipovány jako jeden celek z důvodu nezbytných propojení do současně zastavěných ploch a zároveň na okolní krajinný rámec nezastavitelných ploch. Za tím účelem je území rozděleno na plochy smíšené obytné funkce s přímou vazbou na plochy dopravní infrastruktury. Tyto plochy určeny především pro zajištění dopravního napojení navrhovaných pozemků, pro vedení technické infrastruktury, zajištění parkovacích stání, včetně doprovodné zeleně.

Zbývající části pozemků v rámci řešeného území ÚS jsou navrženy jako veřejná prostranství určená především pro odpočinkové aktivity a zeleň.

Všechny nově navržené plochy a parcely budou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu z nově navržených komunikací a hlavních řadů a rozvodů jednotlivých sítí. Závazné pro všechny plochy navržené touto studií zůstává prostorové uspořádání a regulativy využití jednotlivých ploch dle ÚP.

Podmínky pro způsob využití pozemků:

Urbanistická koncepce je založena na rozvíjení daných principů a tradici zastavění ve volné krajině. Pro území jsou stanoveny regulační prvky, které respektují principy ÚP. Jedná se zejména o návrh parcelace, vymezení zastavitelné části pozemků a regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.

ÚS je zpracována v souladu s §30 stavebního zákona a s příslušnými prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, v rozsahu přiměřeně dle přílohy č. 11 této vyhlášky.

Veřejně prospěšné stavby:

V řešeném území se nachází tyto veřejně prospěšné stavby navržené ÚP Hůry:

DI.7. H	plochy pro navržené páteřní místní komunikace a úpravy stávajících místních komunikací do homogenních parametrů
E.2.H	trasa navržených rozvodů el. vedení VN 22 kV – kabelové
K.j.1.H	trasa navržených rozvodů jednotné kanalizace
P.7.H	trasa navržených středotlakých rozvodů zemního plynu
V.3.H	trasa navržených rozvodů vodovodních řadů

V území jsou vymezeny následující plochy s rozdílným způsobem využití

V souladu s ÚP Hůry vymezuje ÚS plochy v řešeném území v k. ú Hůry jako:

Smíšená obytná funkce (SO.)

Hlavní využití

Zastavitelné území pro obytné a s nimi související zařízení, činnosti a děje poskytující služby zejména pro bydlení, případně rekreační bydlení, převážně v nízkopodlažních rodinných, řadových, rekreačních nebo vila domech, případně nízkopodlažních bytových domech nebo rezidenčních domech. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je vhodné, aby pozemky a plochy na přechodu do volné krajiny byly zastavovány pouze přízemními objekty (s možností využití podkroví) na větších pozemcích. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména nevýrobní služby zdravotní, sociální, vzdělávací, ubytovací, stravovací, občanské vybavenosti, sportovní a rekreační, nepřekračující svým významem místní dosah a nerušící obytnou funkci nad míru přípustnou. Součástí těchto ploch musí být i odpovídající počet parkovacích a odstavných stání vyvolaných přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Přípustné využití

Činnosti, děje a zařízení drobných výrobních služeb, například drobných řemeslných dílen, drobných chovatelských a pěstitelských činností za účelem samozásobení (ve venkovských částech), nenarušující svým charakterem a provozem okolní obytnou funkci nad míru přípustnou, zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu území.

Nepřípustné

Činnosti, zařízení a děje, které svým charakterem a provozem narušují obytné a životní prostředí a obecně závazné předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zřizovat na těchto územích zejména: výrobní a průmyslové provozovny, nákupní zařízení, zábavní zařízení (diskotéky, noční kluby apod.), kapacitní chovy živočišné výroby a pěstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary), čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro tyto plochy je přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových a rezidenčních domů je přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží. Podsklepení je přípustné zapuštěnými sklepy s úrovní podlahy 1. NP max. 0,9 m nad úrovní terénu. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost u ploch rezidenčních domů a ploch rodinných a rekreačních domů navazujících na volnou krajinu maximálně 25 %, u rodinných domů individuálních maximálně 35 %, u řadových a nízkopodlažních bytových domů maximálně 60 %, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnicemi. V plochách, které zasahují do ochranného pásma lesa (50 m od kraje lesa) musí být zástavba, zejména obytná, umisťována v minimální vzdálenosti 20–25 m od okraje lesa).

Veřejná prostranství (VP.)

Hlavní využití

Veřejným prostranstvím jsou zejména všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Přípustné využití

Veřejná prostranství mohou být doplněna například drobnými stavbami, drobnou architekturou, mobiliářem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Související plochy, objekty a zařízení dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití

Jakékoliv zařízení objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch.

Podmínky prostorového uspořádání

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. Součástí veřejného prostranství vymezeného podle odstavců 1 a 2 je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání. Pozemky veřejných prostranství určených k užívání osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace se v zastavitelných plochách vymezují o minimální rozloze 500 m^2 a minimální šířce 10 m ve vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují o minimální rozloze 1000 m^2 ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto 19 pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími tyto parametry.

Dopravní infrastruktura (DI.)

Hlavní využití

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích a to zejména:

- dálnice a rychlostní komunikace: území pro koridory dopravně nadřazených rychlostních komunikací celostátního až mezinárodního významu
- sběrné komunikace: území pro silnice a komunikace II. třídy, jimiž se rozumí území hlavních dopravně nadřazených sběrných komunikací, určených pro soustředěný dopravní provoz – funkční skupiny B
- obslužné komunikace vybrané: území pro silnice III. třídy, místní komunikace III. třídy – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do hlavní dopravní struktury obce funkční skupiny C (bývalé C1)
- obslužné komunikace ostatní: území pro místní komunikace III. třídy ostatní – vybrané, jimiž jsou veřejně přístupné komunikace zařazené do dopravní struktury obce – funkční skupiny C (bývalé C2, C3)
- trasy pro pěší a cyklisty: území veřejně přístupných komunikací a stezek s omezenou nebo vyloučenou motorovou dopravou
- železnice: území pro železniční tratě a jejich tělesa, včetně ostatních souvisejících zařízení a objektů
- ostatní dopravní zařízení: územní s převahou dějů, činností a zařízení pro hromadnou dopravu včetně technického zázemí (vozovny, točny, stanice a zastávky veřejné hromadné dopravy)
- ostatní zařízení pro dopravu v klidu: parkoviště, parkovací a odstavná stání
- komunikační přístupové pásy dle komplexních pozemkových úprav (KPÚ), zpevněné i nezpevněné (zatravněné pásy), sloužící zejména k dopravní obsluze pozemků ZPF a ostatních ploch volné krajiny v řešeném území

Přípustné využití

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravny, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod.

Nepřípustné využití

Jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené parkovací stání a ostatní funkce, které nejsou uvedeny jako přípustné a podmíněné.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 nadzemní podlaží, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100 %.

Zastavitelnost pozemku: Je regulačním prvkem udávaným v procentech z celkové plochy pozemku a stanovuje maximální plochu půdorysného průměru nadzemních objektů (hlavní objekt bydlení včetně doplňkových staveb pro garážování, údržbu zahrady, bazénů, pergol).

Uliční čára: Poloha nadzemních stavebních objektů, která určuje nepřekročitelnou hranici plochy pro umístění stavby hlavní (RD) na pozemku vzhledem k veřejnému prostoru. Je stanovena 5 m od společné parcelní hranice.

Stavební hranice: Poloha nadzemních stavebních objektů, která určuje nepřekročitelnou hranici plochy pro umístění stavby hlavní (RD) na pozemku vzhledem k hranicím sousedících pozemků. Je stanovena 3,5 m od společných hranic se sousední stavební parcelou. Poloha stavební hranice respektuje i stávající ochranná pásma vedení a komunikací.

Udané vzdálenosti regulačních čar se měří kolmo k hranici pozemku, přesah střech a balkonů vyčnívajících před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdáleností započítáván.

V souvislosti s § 43 odst. (3) a bodem 3. přechodných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, byly v ÚS prověřeny podmínky pro zástavbu navržené v ÚP Hůry. ÚS je respektuje a s ohledem na detail zpřísňuje.

D. STANOVENÍ PODMÍNEK DOPRAVNÍ OBSLUHY V ÚZEMÍ, VČETNĚ PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍTĚMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní obsluha, včetně dopravy v klidu

Řešené území leží na jižním okraji obce na rozhraní obcí Hůr a Adamova. Je pokračováním ulice Horní v jižní části řešeného území a dále je napojeno v severní části na ulici Adamovská. Tyto ulice tvoří také přístupové komunikace k řešenému území.

V rámci ÚS jsou navrženy plochy dopravní infrastruktury (DI). Dle prostorového uspořádání je komunikační skelet rozdělen do pěti komunikačních větví (A–E).

Větev „A" délky cca 133,0m navržena jako místní dopravně zklidněná komunikace funkční skupiny D1 (obytná zóna) s šířkou vozovky mezi obrubami 5,5 m a jednostranným příčným sklonem 2,5 %, doplněné oboustranně zeleným odstupovým pásem šířky 1,50 m. Na větvi „A" je navrženo 8 parkovacích míst z toho jedno místo vyhrazené pro osoby tělesné postižené.

Větev „B" délky cca 148,0m je napojena stykově na větev „A" jako místní dopravně zklidněná komunikace funkční skupiny **D1** (obytná zóna a zóna „30") s šířkou vozovky mezi obrubami 5,5m a jednostranným příčným sklonem 2,5 %, doplněné levostranným chodníkem o šířce 2,0 m a pravostranným zeleným odstupovým pásem šířky 0,5 až 1,5m. Na větvi „B" je navrženo 6 parkovacích míst.

Větev „C" délky cca 144,0m, napojena stykově na větev „D" a „E" jako místní dopravně zklidněná komunikace funkční skupiny D1 (zóna „30") s šířkou vozovky mezi obrubami 3,75 až 5,5m a jednostranným příčným sklonem 2,5 %, doplněné levostranným chodníkem o šířce 2,0 m a pravostranným zeleným odstupovým pásem šířky 0,5 až 2,75 m. Na větvi „C" je navrženo 10 parkovacích míst z toho jedno místo vyhrazené pro osoby tělesné postižené.

Větev „D" délky cca 53,0m, jako místní dopravně zklidněná komunikace funkční skupiny D1 (zóna „30") s šířkou vozovky mezi obrubami 5,5m a jednostranným příčným sklonem 2,5 %, doplněné levostranným chodníkem o šířce 2,0 m a pravostranným zeleným odstupovým pásem šířky 0,5 m. Na větvi „D" není navrženo žádné parkovací místo.

Větev „E" délky cca 233,0m, napojena stykově na stávající ulici Adamovská na pozemek p. č. 425/2 v k. ú. Hůry jako místní komunikace funkční skupiny D1 s šířkou vozovky mezi obrubami 6,0m a jednostranným příčným sklonem 2,5 %, doplněné levostranným chodníkem o šířce 2,0m a pravostranným chodníkem o šířce 2,25m. Na větvi „E" je navržen parkovací pás s počtem cca 35ti parkovacích stání.

Vymezený prostor dopravní infrastruktury (DI) umožňuje vybudování komunikací, doplněné případně oboustranným chodníkem o šířce 1,5 m. Zbývající část je předpokládána pro osázení zelení a odstavná stání pro osobní automobily.

Dopravní napojení navrhovaných parcel bude využívat návrhové komunikace. Sjezdy z těchto místních komunikací a příjezdy k vlastním rodinným domům budou řešeny individuálně dle potřeby zpevněnými příjezdy.

Zásobování vodou

Navrhované objekty budou napojeny prostřednictvím vodovodních přípojek, napojených na veřejný vodovod po jeho vybudování. Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Zásobování plynem

Výstavba v navržených lokalitách bude napojena na navržené STL plynovodní vedení.

Kanalizace

Návrhové plochy v lokalitě budou odkanalizovány oddílným systémem – splašková kanalizace zaústěná do stávající kanalizační sítě obce stejně jako nové dešťové sběrače. Dešťové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v zasakovacích zařízeních v prostoru řešeného území a do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch pro bydlení budou vsakovány v maximální možné míře na vlastních pozemcích pomocí trativodů, vsakovacích bloků apod.

Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Zásobování elektrickou energií.

Jediným distributorem elektřiny v lokalitě je E.ON ČR, s.r.o. který je také provozovatelem distribuční sítě VN v severní části řešeného území. Elektrická energie bude přiváděna zemním kabelem ukončeným v elektroměrném pilíři navrženém pro jednotlivé parcely. Všechny plánované objekty v řešené lokalitě budou připojeny na síť NN z těchto pilířů vlastními kabelovými zemními rozvody uloženými na pozemcích.

Energetická koncepce – vytápění

V oblasti obce je proveden rozvod STL plynu, což ovlivňuje velikost požadovaných příkonů pro jednotlivé objekty bydlení, kde se dá předpokládat, že vytápění elektrickou energií bude použito cca v 20 % objektů. Pro vytápění se dá předpokládat zemní plyn, elektřina a dále ostatní zdroje, tj. biomasa, dřevo atd. U několika objektů lze předpokládat využití tepelných čerpadel a solárních panelů.

E. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana krajiny:

Obec Hůry charakterizuje krajinný typ silně urbanizovaná krajina. Řešené území, velikost lokality ani její funkční využití negativně neovlivní krajinný ráz.

Památková péče a archeologie:

Severní část řešeného území spadá do regionu lidové architektury Budějovicko – sever. Celé území obce Hůry náleží do území s archeologickými nálezy III. kategorie.

Zeleň a návrh vegetačních úprav:

V současné době se většina rozlohy území využívá jako orná půda. Nejbližší solitérní stromy a keře se nachází v soukromých zahradách při okraji řešeného území a podél účelové komunikace (p. č. KN 2000/1, 200/2, 200/3, k. ú. Hůry), jež tvoří západní hranici řešeného území. Případné zachování bude řešeno v rámci návrhu konkrétních objektů. Po vyhodnocení stáří, bezpečnosti a dalšího zdravého vývoje je doporučeno tuto zeleň v návrhu zahrad přiměřeně respektovat. V rámci návrhu komunikací je nutné ponechané stromy posoudit a navrhnout zásady pro jejich další vývoj. Vzhledem k navrhovaným plochám s rozdílným způsobem využití, především veřejných prostranství a ploch sídelní zeleně je předpoklad možného založení nové výsadby solitérních ovocných a okrasných stromů a keřových podrostů.

Pozemky určené k plnění funkce lesa:

Řešené území nezahrnuje pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) a nezasahuje do ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesa).

Zemědělský půdní fond:

Většina řešených parcely jsou v ISKN evidovány jako orná půda. Pozemky jsou na BPEJ 5.32.11 (IV. třída ochrany ZPF). Předpokládá se, že v rámci výstavby objektů bude celé zastavěné území vyjmuto.

Ochrana systému ekologické stability:

V území řešeném územní studií se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability.

Dobývání ložisek nerostů:

Řešená lokalita náleží do poddolovaného území Rudolfov u Českých Budějovic (surovina: polymetalické rudy). Nenachází se zde chráněná ložisková území, dobývací prostory ani plochy vymezené v povolení k otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek.

Geologie a hydrogeologie:

Základové podmínky v lokalitě lze předpokládat jako jednoduché. Návrh zakládání bude proveden na základě inženýrsko-geologického posouzení, především u domů ve svahu je průzkum a opatření pro stabilizaci svahu nezbytný. Součástí průzkumu bude i vyhodnocení průniku radonu z podloží. Hydrogeologické poměry jsou předurčeny situováním a tvarem terénu lokality.

Nakládání s odpady:

Nakládání s odpady je ve správním území řešeno ukládáním tuhého komunálního odpadu do popelnic a centrálním svozem na řízenou skládku. Zároveň bude obec organizovat třídění PDO přímo na svém území. Tříděný odpad je ukládám do kontejnerů a odvážen pověřenou firmou. Nebezpečný odpad je dvakrát ročně odvážen pověřenou firmou, která je oprávněnou osobou pro nakládání s nebezpečnými odpady. V řešeném území není a nebude zakládána žádná řízená skládka odpadů. S ostatními odpady bude v řešeném území nakládáno dle příslušných platných právních předpisů.

F. PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V lokalitě je zaveden plyn, který v kombinaci s elektrickou energií vytváří podmínky pro osazení zařízení s minimem zplodin. Z vývoje energetického hlediska je předpoklad realizace energeticky úsporných až pasivních domů. Způsob zvoleného vytápění pak může odpovídat i progresivnímu technickému řešení stavební části (tepelné čerpadlo, rekuperace, jímání a zpětně uvolňování tepla apod.).

Dále je uvažováno s výsadbou zeleně na zahradách soukromých rodinných domů, která napomůže vytvořit vhodnější mikroklima obytného území. V rámci veřejných prostranství se předpokládá s výsadbou zeleně, jež bude vytvářet zelený klín okolo zástavby a napomůže tak mimojité ke zlepšení krajinného rázu.

G. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V území se umisťuje omezený (předpokládaný) počet objektů – 29 rodinných domů a lze předpokládat kladení zvýšeného důrazu na ekologické a přírodní podmínky staveb a jejich zakomponování do terénu. Charakter navržené výstavby bude maximálně šetrný k okolí a nevyvolává požadavky na asanace. Územím není vedena tranzitní doprava.

Z hlediska požárního zásahu bude zajištěn příjezd k nově navrženým domům. S ohledem na charakter zástavby nejsou vyžadovány zásahové nástupní plochy. Požární voda bude zabezpečena systémem hydrantů, které jsou napojeny na vodovodní řady dle ČSN 730873. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Z hlediska civilní ochrany, řešení území vyhovuje požadavkům příslušných orgánů a není problémové. Není zde evidováno záplavové území. Nejsou vyžadovány kryty. Ubytování obyvatel bude případně zajištěno mimo ohroženou zónu. Materiál civilní ochrany bude skladován v centrálních skladech. Ošetření obyvatelstva bude zajištěno v rámci nemocniční sítě. V území nejsou a nebudou skladovány nebezpečné látky. Do území nejsou navrhovány objekty zvláštního významu. V případě výpadku dodávky pitné vody je její dodavatel povinen zajistit náhradní zásobování (např. cisterny, balená voda).

H. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní studie Hůry – Nad štolou obsahuje:

A. Textová část 12 listů

B. Grafická část 4 výkresy

- Výkres širších vztahů 1: 6 500
- Hlavní výkres 1: 1 000
- Výkres dopravní a technické infrastruktury a veřejně prospěšných staveb 1: 1 000
- Výkres majetkoprávních vztahů 1: 1 000.