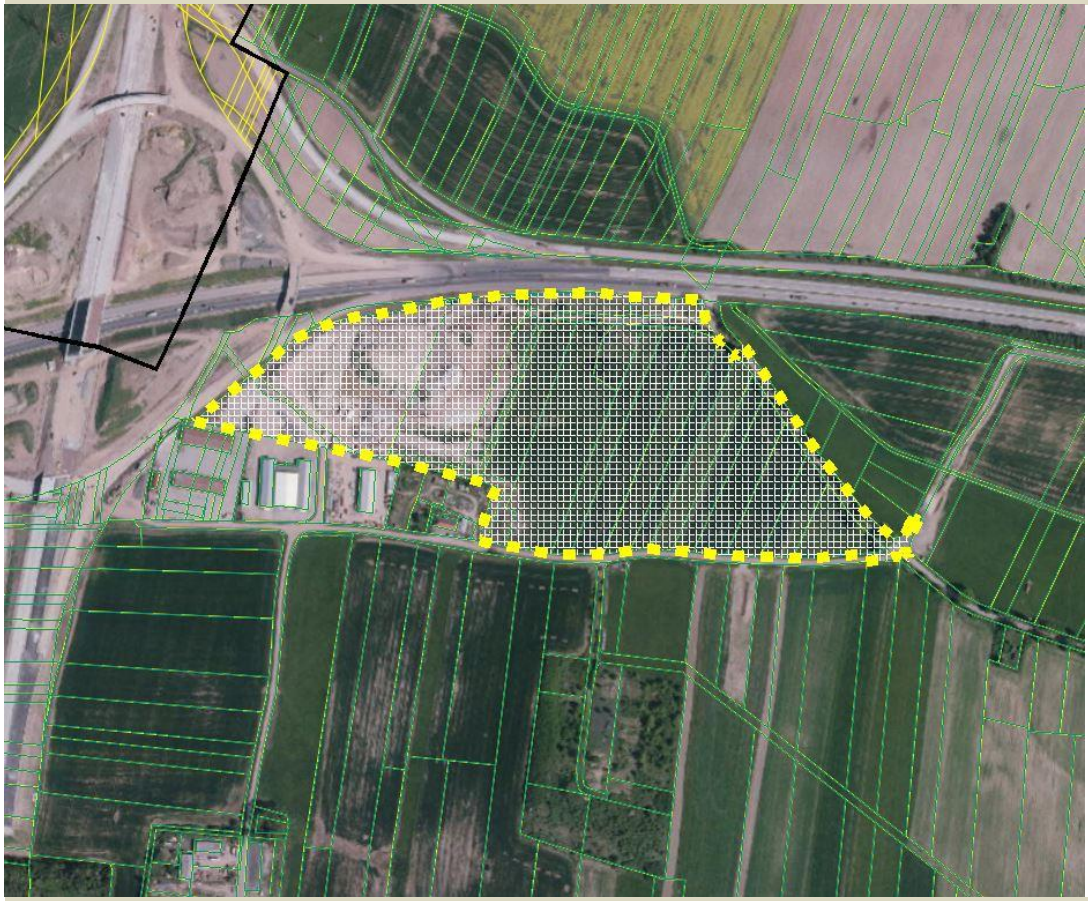
ÚS Hůry
LOKALITY VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H.
v k. ú. Hůry



A.Textová část
ČISTOPIS

Navrhovatel:
DEPROPEs.r.o., U Parku 1150, 37341 Hluboká nad Vltavou
Medimat inko, s.r.o., U Pily 558/14, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice

Pořizovatel:
Ing. Lenka Šímová, B. Smetany 10, 370 01 České Budějovice

Zpracovatel:
Oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. D) zák. Č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů
Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, číslo autorizace: 103
Vedoucí projektant, zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková

Katastrální území: Hůry
číslo zakázky: 17-035 **datum:** duben 2020

Obsah:

a) Vymezení řešeného území ... 3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků ... 3
b.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS ... 3
b.2. Urbanistická koncepce ... 4
b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků ... 5
b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace ... 10
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury ... 11
c.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury ... 11
c.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury ... 11
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území ... 13
d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy ... 13
d.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinností ÚS z ÚP ... 14
d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území ... 14
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí ... 14
e.1. Řešení zeleně ... 14
e.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability ... 15
e.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu ... 15
e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa ... 15
e.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění ... 15
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu ... 16
f.1. Ochrana veřejného zdraví ... 16
f.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva ... 16
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ... 16
h) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP 16

Zkratky použité v textu:

zm. č. 1 ÚP	*Změna č. 1 ÚP Hůry, vydaný zastupitelstvem obce Hůry (nabytí účinnosti – 21. 5. 2016), projektant: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice 3*
zm. č. 2 ÚP	*Změna č. 2 ÚP Hůry, vydaný zastupitelstvem obce Hůry (nabytí účinnosti – 20. 10. 2018), projektant: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., Riegrova 1745/59, České Budějovice 3*
ÚP Hůry v platném znění	*ÚP Hůry po vydání změny č. 2*
PD	*projektová dokumentace*
ÚS	*„ÚS Hůry – lokality VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H." v katastrálním území Hůry*
ZPF	*zemědělský půdní fond*
PUPFL	*pozemky určené k plnění funkcí lesa*
k. ú.	*katastrální území*
NP	*nadzemní podlaží*
ZÚR JČK	*Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje ve znění 1., 2., 3. 5. a 6. aktualizace, nabytí účinnosti dne 9. 3. 2018*

a) Vymezení řešeného území

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu ploch VS.6.H. ze změny č. 1 ÚP, VS.8.H. a VS.17.H. ze změny č. 2 ÚP , vše v souladu s OOP, výkresem I.1. Výkres základního členění.
Hranice řešeného území prochází většinou po pozemkových hranicích, z jihu částečně navazuje na zastavěné území výroby a skladování a na navrhovanou místní komunikaci, na severu a severozápadě sousedí se zastavitelnou plochou smíšenou dopravní SD.1.H., malou částí se silnicí I/34. Východ řešeného území ohraničuje stávající místní komunikace. Celá řešená plocha se nachází v katastrálním území Hůry.

Výměra řešeného území ÚS je **12,82 ha.**

Z hlediska způsobu využití dle ÚP Hůry v platném znění je řešené území ÚS vymezeno jako plochy s rozdílným způsobem využití jako:

- **plochy pro výrobu a skladování**

Řešená lokalita se nachází v severozápadní části k.ú. Hůry, jižně od silnice I. třídy (I/34), východně od budoucí dálnice D3. Strategická poloha řešeného území, které je zahrnuto mezi rozvojové plochy výroby a skladování bude přispívat k rozvoji výrobních, skladovacích, komerčních a dalších aktivit s nutností dobře fungující logistiky.

Řešená lokalita se nachází na kótách cca 430-442 m.n.m, přičemž je mírně svažitá severním a západním směrem. Dominantou území je právě stavějící se dálnice D3 a stávající silnice I. třídy (I/34). Řešené území ÚS sousedí částí jižní hranice se zastavěným územím obce.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

b.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

- Požadavky ze zadání ÚS

  ÚS je zpracována v souladu s požadavky zadání ÚS, které stanovil pořizovatel.

- Rozsah zpracování

  ÚS je zpracována dle § 30 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přiměřeně v rozsahu dle přílohy č.11 vyhlášky

č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem ÚS je zajištění souladu s ÚP Hůry v platném znění, a v návaznosti na širší vazby prověřit možnosti rozvoje v řešeném území, stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně záměrů navrhovatelů na pozemcích v jejich vlastnictví, a navrhnout podmínky pro řešení veřejné dopravení a technické infrastruktury.

Záměrem navrhovatelů ÚS, kteří jsou vlastníky většiny pozemků v řešeném území ÚS, je realizace výrobně skladovacích areálů.

Účelem ÚS je především zajištění komplexního koncepčního řešení dotčeného území, přičemž v souladu s § 25 stavebního zákona bude ÚS využita jako neopomenutelný územně plánovací podklad pro rozhodování v území po vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti.

ÚS obsahuje:

1) - textovou část
- základní identifikační údaje,
- vlastní řešení ÚS v souladu s cíli stanovenými v zadání,

2) grafickou část:
B.1. Výkres širších vztahů (M 1: 10 000)
B.2. Výkres urbanistického řešení s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a stávajících sítí technické infrastruktury (M 1:1 000)
B.3. Výkres technické a dopravní infrastruktury (M 1:1 000)
B.4. Výkres majetkoprávních vztahů (M 1:1 000)

b.2. Urbanistická koncepce

Výrobní a skladová zóna Hůry, tvořená plochami pro výrobu a skladování VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H. patří k významným rozvojovým plochám tohoto druhu v katastrálním územím obce Hůry. Velikost a význam odpovídá jeho poloze na západním okraji obce v blízkosti dopravních koridorů dálnice D3 a silnice I/34. Lokalita ÚS přímo navazuje na stávající výrobní a průmyslové areály na jihu části řešeného území.

Urbanistická koncepce je podřízena tomu, aby se v prostoru řešeného území naplnily záměry investora, které budou co do funkčního využití, tak co do rozvoje technické a dopravní infrastruktury v souladu s dlouhodobými záměry obce, které jsou přeneseny do územního plánu a dalších územně plánovacích dokumentů a podkladů.

Celkové řešení umožňuje investorům vybudovat výrobní a skladovací areály s doprovodnými dopravními, technologickými a inženýrskými stavbami.

Celé území je mírně svažité severním a severozápadním směrem.

Tabulka ploch navrhovaných výrobních areálů

Výrobní areál č.	Plocha celkem m2
1	89.066
2	18.499
3	4.545
4	6.372
5	4.484
Výrobní areály celkem	**122.966**

Celková sumarizace - ÚS

Plocha řešeného území	12,82 ha
Plocha navržených areálů (č.1-5)	12,32 ha
Plocha navržených komunikací (vč. chodníků)	2,16 ha
Plocha stávající zeleně přírodního charakteru	0,122 ha
Plocha stávající zeleně krajinné	0,125 ha
Plocha navržené zeleně areálové	4,35 ha

V souladu s UP Hůry, po vydání změny č. 2 je navrhovaná výrobní a skladová zóna dopravně napojena z jihu – z místní komunikace dle ÚP Hůry v platném znění označená DI.29.H. (plochy č. 1, 2, 3 a 4). Plochy č. 2, 3 a 4 jsou dopravně obsloužené i z navrhované místní komunikace jdoucí po severovýchodní hranici řešeného území. Plocha č. 5 je obsloužená ze stávající místní komunikace procházející stávajícím výrobním areálem VS.

Z hlediska širších územně dopravních vztahů je ve výkresu širších vztahů (B1) patrné strategické místo řešeného území v blízkosti budoucí dálnice D3 a stávající čtyřproudé silnice I/34.

Dopravní návrh zahrnuje i dopravu v klidu pro osobní a nákladní automobily s nezbytným zázemím. V areálu č. 1 je vymezena parkovací plocha pro cyklisty.

Mimo dopravní a technické infrastruktury, která je popsána v následných kapitolách, je součástí návrhu i návrh umístění vlastních skladových a výrobních objektů. Jedná se o jednoduché typizované halové stavby o maximální konstrukční výšce 22 metrů (výrobní plochy A, B, C, D) a 12 metrů (výrobní plocha E).

Dle ÚS se stanovují pro pozemky tyto způsoby využití:

- místní obslužná komunikace
- výroba a skladování – budovy
- výroba a skladování – zásobovací plochy
- plochy technické infrastruktury
- parkovací a odstavná stání
- chodníky, nepojížděné zpevněné plochy
- zeleň přírodního charakteru
- zeleň krajinná
- zeleň areálová
- vodní plochy a toky

b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků

ÚS stanovuje tato využití:

Místní obslužná komunikace

Hlavním využitím *území je dopravní vybavenost pro dopravu v pohybu, respektive území pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území liniového charakteru, určená i k významnějšímu poskytování nedopravních služeb.*

Přípustné *využití je takové, které odpovídá využití hlavnímu a není překážkou pro jeho realizaci. Přípustná je technická infrastruktura.*

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat činnosti, děje a zařízení související se stavbou komunikací.

Nepřípustné *je:*

- *takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci.*

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

Výroba a skladování - budovy

Hlavním využitím *plochy a uzavřené areály charakteru výrobního a průmyslového, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například logistické areály, sklady, manipulační plochy, komunální provozovny, velkoobchod.*

Přípustné *jsou:*

- průmyslová a řemeslná výroba včetně staveb pro výrobu a skladování,
- velkoobchodní nákupní zařízení,
- administrativní zařízení,
- služby motoristům (například čerpací stanice pohonných hmot, autobazary, autoopravny,
- vědeckotechnické parky,
- související dopravní, dopravní zařízení a služby,
- doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, logistické stavby,
- dopravní a technická infrastruktura charakteru vedlejších staveb k dálnici D3,
- dopravní zařízení a služby,
- veřejná prostranství,
- areálová, doprovodná, izolační zeleň,
- vodní prvky, retenční nádrže

Podmíněně přípustné *je:*

- služební bydlení související s hlavním a přípustným využitím s podmínkou splnění hlukových limitů negativních účinků dopravy,
- technická infrastruktura nezbytná pro rozvoj a fungování obce,
- ČOV umístěná v ploše VS.6.H. pod podmínkou respektování stavby dálnice D3 i stávající silnice I/34, nesmí ovlivnit a omezit provoz na těchto komunikacích a nesmí ohrozit samotnou realizaci dálnice D3 (včetně staveb souvisejících). ČOV lze umístit pouze mimo ochranné pásmo dálnice D3

Nepřípustné *jsou:*

- bydlení včetně staveb pro bydlení s výjimkou služebního bydlení,
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci,
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení,
- funkce a zařízení, činnosti a děje nadlimitně zatěžující životní a okolní prostředí hlukem, vibracemi, prachem, pachem a exhalacemi (například bioplynové stanice, obalovny asfaltových směsí apod.), nebo překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní,
- funkce a zařízení překračující režim stanovený vyhláškou obce a příslušnými hygienickými normami a které jsou nebo by mohly být v rozporu s funkcí hlavní,
- skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy,
- živočišná výroba,
- umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu kromě staveb dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3

Podmínky prostorového uspořádání:
Maximální zastavěnost plochy = 100 %.
Pro objekty je přípustné podsklepení a nadstavba podkroví.

*Maximální přípustná výška objektu v plochách **A, B, C a D** se touto ÚS stanovuje takto:*

- *maximální výška (V) nebude vyšší než **22 m** po výšku hřebene, nebo atiky*

*Maximální přípustná výška objektů v ploše **E** se touto ÚS stanovuje takto:*

- *maximální výška (V) nebude vyšší než **12 m***

- pro technologické objekty se výšková hladina nestanovuje

Na plochách ležících v poddolovaném území lze zřizovat stavby jen po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí komplex technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech.

*Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole **„b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“**.*

Výroba a skladování – zásobovací plochy

***Hlavním využitím** je umístění zásobovacích ploch areálů výroby a skladování*

Přípustné

- dopravní a technická infrastruktura místního významu,
- doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, logistické stavby,
- veřejná prostranství,
- areálová, doprovodná, izolační zeleň,
- vodní prvky, retenční nádrže

***Nepřípustné** jsou:*

- bydlení včetně staveb pro bydlení s výjimkou služebního bydlení,
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci,
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení

Podmínky prostorového uspořádání:

Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

*Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole **„b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“**.*

Plochy technické infrastruktury

***Hlavním využitím** je umístění technické infrastruktury v území*

Přípustné

- dopravní vybavenost, zejména parkovací a odstavná stání,
- stavby dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3,
- areálová, doprovodná, izolační zeleň,
- vodní prvky, retenční nádrže

***Nepřípustné** jsou:*

- bydlení včetně staveb pro bydlení,
- rekreace včetně staveb pro rodinnou rekreaci,
- ubytování včetně staveb ubytovacích zařízení,
- umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu kromě staveb dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3

Podmíněně přípustné:

- Stavba nově navržené ČOV v ploše VS.6.H. pod podmínkou respektování stavby dálnice D3 i stávající silnice I/34, nesmí ovlivnit a omezit provoz na těchto komunikacích a nesmí ohrozit samotnou realizaci dálnice D3 (včetně staveb souvisejících). ČOV lze umístit pouze mimo ochranné pásmo dálnice D3.

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu.
Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje.

Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

*Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole **„b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“**.*

Parkovací a odstavná stání

Hlavním využitím *je dopravní vybavenost pro dopravu v klidu, parkovací plochy, areálová parkoviště, hromadné garáže, odstavná stání*

Přípustné *jsou:*

- *činnosti, děje a zařízení určené pro parkování,*
- *dopravní a technická infrastruktura*

Nepřípustné *je:*

- *takové využití, které je neslučitelné s využitím hlavním nebo je překážkou pro jeho realizaci*

Podmínky prostorového uspořádání:
Maximální zastavěnost plochy = 100 %.

Podrobná definice regulativ a další souběžně platné podmínky plošné a prostorové regulace jsou uvedeny v kapitole: ***„b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace“****.*

Chodníky, nepojížděné zpevněné plochy

Hlavním využitím *jsou zejména chodníky, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody.*

Přípustné *jsou:*

- *drobná architektura a vybavenost ploch (komunikace, osvětlení, vodní prvky, městský mobiliář)*
- *zpevněné plochy se zelení, zeleň městského prostředí, izolační a ochranná*
- *činnosti a děje vyplývající z hlavního využití,*
- *obslužné komunikace, vjezdy,,*
- *dopravní a technická infrastruktura*

Nepřípustné *jsou:*

- *veškeré činnosti, stavby a zařízení neslučitelné s účelem veřejného prostranství.*

Podmínky prostorového uspořádání:
Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

Zeleň přírodního charakteru

Hlavním využitím *je* území zeleně přírodního charakteru je určeno zejména jako náhrada za přírodní prostředí s různorodou skladbou činností a dějů, veřejně přístupné plochy rekreační a pobytové zeleně, doprovodná zeleň alejí a uličních stromořadí a případně izolační zeleň, plnící funkci rozhraní mezi rozdílnými funkčními typy na území města.

Přípustné *jsou:*

- *zeleň doprovodnou podél komunikací,*
- cyklistické a pěší stezky, městský mobiliář,
- zřizovat sportovní a rekreační hřiště místního dosahu, dětská hřiště, drobnou architekturu apod. stavby dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3.
- *vodní prvky, retenční nádrže,*

Podmíněně přípustn*é jsou:*
Zařízení a objekty technické a dopravní vybavenosti nezbytné pro fungování obce, za předpokladu, že nebude narušena majorita ploch ostatní zeleně, například malé vodní plochy
Nepřípustné *jsou:*

- *všechna zařízení a stavby, která nejsou uvedena v hlavním využití, jako přípustná a* podmíněně přípustná*,*
- *stavby individuální rekreace,*

- *umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu kromě staveb dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3*

Zeleň krajinná

Hlavním využitím *je* území určené pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Pro území krajinné zeleně jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké krajinné typy s původní druhovou skladbou dřevin a rostlin.

Přípustné *jsou:*
- *účelové komunikace,*
- *drobné sakrální stavby* (například kapličky, boží muka a podobně),
- drobné stavby určené zejména pro vzdělávací výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení),
- pěší a cyklistické stezky, naučné stezky, včetně mobiliáře,
- vodní plochy přírodního charakteru,
- objekty a zařízení sloužící ochraně přírody a krajiny,
- stavby dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3.

Podmíněně přípustné *jsou:*
- umisťovat plochy pro výsadbu náhradní zeleně s podmínkou dodržení vhodné druhové skladby vysoké zeleně

Nepřípustné *jsou:*
- jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- funkce, zařízení, činnosti a děje omezující a narušující funkci vymezených prvků ÚSES, pokud jsou součástí tohoto území,
- umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu kromě staveb dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3.

Podmínky prostorového uspořádání:
Pro tyto plochy se nestanovuje výšková hladina, ani zastavitelnost, protože se jedná o plochy nezastavěného území.

Zeleň areálová

Hlavním využitím *je vytvoření plochy tvořící zelení, zpevněnými plochami se zelení v areálech. Jedná se o plochy převážně nepřístupné veřejnosti.*

Přípustné *jsou:*
- *drobná architektura a vybavenost ploch (vrátnice, komunikace, osvětlení, mobiliář – reklamní tabule, vlajky),*
- *činnosti a děje vyplývající z hlavního využití,*
- *areálová zeleň,*
- *vodní prvky, retenční nádrže,*
- *zeleň doprovodná podél komunikací,*
- *parkově upravená prostranství,*
- *chodníky, stezky pro pěší a cyklisty,*
- *zpevněné plochy se zelení, mobiliářem,*
- *liniová zeleň a uliční stromořadí, solitérní stromy,*
- *plochy izolační a ochranná zeleň,*
- *technická infrastruktura místního významu*

***Nepřípustné** jsou:*

- *všechna zařízení a stavby, která nejsou uvedena jako přípustná,*
- *parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.*

Podmínky prostorového uspořádání:

Využití nesmí svým charakterem, vzhledem ani hmotou narušit hodnoty území, architektonické, pohledové a estetické vnímání lokality, vytvářet dominantu, která by rušila pohledy na lokalitu.

Vodní plochy a toky

***Hlavním využitím** jsou:*

- *vodní toky a vodní plochy, retenční nádrže*

***Přípustné** jsou stavby a zařízení sloužící výhradně pro účely spojené zejména s ochranou a využíváním vodních zdrojů, nebo ochranou proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely. Přípustné je využití jako zeleň, za podmínky, že bude převažovat hlavní využití.*

***Nepřípustné** jsou:*

- *na těchto územích veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních či povrchových vod a zhoršujících převedení povodní územím,*
- *činnosti, děje a zařízení v rozporu s vodním zákonem.*

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

b.4. Podmínky plošné a prostorové regulace

Graficky jsou regulační prvky znázorněny v hlavním výkresu.

Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu **jsou v ÚS stanoveny** při převzetí podmínek uvedených v kapitole I.f. výrokové části OOP.

Pro potřeby ÚS se stanovují tyto regulační prvky:

- **b.4.1. Procento zastavěnosti plochy** – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty včetně všech zpevněných ploch
  (zastavěnost pozemku = zastavěná plocha / plocha pozemku)
  - udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (do 20 m2) a plochy zadlážděné vegetačními tvárnicemi
  - stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

  Procento zastavěnosti každého výrobního areálu **(č. 1 – 5)** je **85%.**

- **b.4.2. Obecná výška zástavby stanovuje:**
  - **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky), je označena písmenem **V**
    - udává se v metrech, stanovuje se od původního terénu
    - původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby,
    - úroveň podlahy (±0) 1.NP bude **max. 1,2 m** nad úrovní původního terénu;
    - pro výrobní plochy A – D se stanovuje max. výška 22 m, pro výrobní plochu E se stanovuje max. výška 12 m.

- **b.4.3. Regulace polohy** (v grafické části)

  - stavební hranice – hranice udává meze plochy určené k zastavění. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část pozemku a odděluje ho od nezastavěné části. Stavební hranice **je nepřekročitelná, podkročitelná** směrem dovnitř bez omezení.

- **b.4.4. Objemy a tvary zástavby**

  - sklon a tvar střechy – je definován spádem střešních rovin nebo střešní roviny a udává se ve

stupních:
- pro objekty všechny objekty platí: střecha rovná, pultová, sedlová se sklonem **0°- 40°.**

Podmínky prostorového uspořádání dle způsobu využití pozemků jsou také uvedeny v kapitole *„b.3. Podmínky pro způsob využití pozemků“* a v grafické části *B.2. Hlavní výkres.*

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

c.1. Podmínky pro umístění dopravní infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Existence sítí byla v rámci přípravných prací ověřena u jejich správců či majitelů. Zobrazený zákres je orientační, nutno ověřit směrově i výškově vytýčením v terénu.

Hlavní dopravní tepnou v širším území bude dálnice D3 a stávající silnice I. třídy (I/34). Řešená lokalita bude obsloužená místní komunikací (dle ÚP Hůry v platném znění označená DI.29.H.), která se na severu obce Hůry napojí na silnici III/10577. Tato komunikace je již stabilizovaná včetně inženýrských sítí jdoucí jejím profilem.

- Napojení území

  Rozvojové území pro areály výroby a skladování vymezené ÚS představuje území se zvýšenými nároky na dopravní zatížení. Cílem ÚS je koncipování rozvoje území tak, aby dopravní zátěž vyvolaná novými výrobními areály a skladovacími plochami co nejméně zatížila obec a její nejbližší okolí.

  Všechny areály pro výrobu a skladování řešeného území budou dopravně napojeny ze stávající místní komunikace (DI.29.H.). Areály č. 2, 3 a 4 budou využívat i navrhovanou komunikaci jdoucí po severovýchodní hranici řešeného území. Z komunikací jsou vedeny sjezdy do zásobovacích ploch a dvorů, parkovišť a pozemků s využitím pro výrobu a skladování.

  Sjezdy a vjezdy (zejména poloha, tvar, počet) mohou být v následující PD zpřesněny se zajištěním správných rozhledových parametrů v souladu s požadavky ČSN 73 6102.

  Prostorové uspořádání navrhované místní komunikace je 7,00 m (2x jízdní pruh 2,75m + 2x 0,5m pás zeleně).

  Navrhovaný dopravní skelet zajistí obsluhu bloků určených pro výrobní a skladovací areály.

- Doprava v klidu

  Nároky na dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání budou realizovány především v rámci pozemků s využitím *parkovací a odstavná stání* vymezených v blocích spolu s pozemky určenými pro budovy a zásobovací plochy.

ÚS navrhuje pro jednotlivé areály tato parkovací stání:
- výrobní areál **č. 1**: 36 šikmých parkovacích stání pro nákladní automobily, 152 kolmých parkovacích stání pro osobní automobily, vymezená plocha 90 m2 pro kola;
- výrobní areál **č. 2**: parkovací stání budou specifikována až podle požadavků konkrétního investora;
- výrobní areál **č. 3**: 25 šikmých a 3 kolmá parkovací stání pro osobní automobily, šikmá parkovací stání budou provedena zatravňovacími tvárnicemi;
- výrobní areál **č. 4**: parkovací stání budou specifikována až podle požadavků konkrétního investora;
- výrobní areál **č. 5**: 13 kolmých parkovacích stání pro osobní automobily

c.2. Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí. Řešení přeložení stávajících tras inženýrských sítí, které budou kolidovat s navrhovanými

stavbami, bude součástí navazujících stupňů PD. Vedení sítí technické infrastruktury pro napojení jednotlivých pozemků je přizpůsobeno poloze veřejného prostranství a veřejné zeleně.

Kanalizace

Splašková kanalizace

Stav

V řešeném území se nenachází žádný stávající kanalizační sběrač.

Návrh

V řešeném území je sklon terénu mírně svažitý severním a severozápadním směrem. Likvidace splaškových vod pro areál č. 1 je navržen vybudováním samostatné ČOV na severu plochy s odvodem vyčištěných vod do stávajícího recipientu (viz grafická část). Recipient se nachází ve výšce cca 435 m. n. m., výšková úroveň skladové a výrobní haly musí být uzpůsobená k odvodu splaškových (i dešťových) vod gravitačním způsobem. Areál č. 2 je napojen na ČOV areálu č. 1, ale je možné řešit likvidaci splaškových vod samostatnou ČOV.
Areály č. 3 a 4 mají samostatné ČOV se společným odvodem vyčištěných vod do stávajícího recipientu (viz grafická část). Možností je řešit likvidaci splaškových vod napojením na ČOV areálu č. 1.
Pokud v areálu č. 2, 3 a 4 nebude možné likvidovat splaškové vody navrženým způsobem, je možností vybudování bezodtokové jímky s vyvážením.

Areál č. 5 – splaškové vody budou likvidovány odvozem z nově vybudované bezodtokové jímky.

Konkrétní umístění jednotlivých ČOV, jímek, i jejich kapacita budou specifikovány v další fázi PD.

Dešťová kanalizace

U nové výstavby je nutné v souladu s Vyhláškou č. 501/2006 Sb. likvidovat dešťové vody v místě vzniku.
Dešťové vody mohou být akumulovány v místě vzniku v jímkách (zdržích), nebo v jímkách s funkcí zasakování, popř. kombinace. Dešťové vody ze zdrže, se mohou v průběhu roku využívat pro zálivku.
Projektová dokumentace v dalších fázích PD bude řešit způsob odvádění dešťových vod.

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areál **č. 1** budou svedeny do navrhované retenční nádrže (R1), ze které budou přepadem odvedeny dešťovou kanalizací do vodního recipientu– viz grafická část.
Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areál **č. 2** budou svedeny do navrhovaných retenčních nádrží (R2, R3). Přepad z nádrže R2 budou napojeny na dešťovou kanalizaci jdoucí místní komunikací. Způsob likvidace dešťových vod může být proveden dešťovou kanalizací v kombinaci se vsakováním ve vsakovacích průlezích – rýhách, nebo vsakovacích příkopech umístěné v zeleném pásu podél hrany komunikace.

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areálu **č. 3** budou svedeny do navrhované zasakovací dešťové zdrže (R4) umístěné v podzemním prostoru komunikace. Přepad bude napojen na navrženou dešťovou kanalizaci v místní komunikaci.
Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areálu **č. 4** budou svedeny do navrhované retenční nádrže (R5). Způsob likvidace dešťových vod může být proveden dešťovou kanalizací v kombinaci se vsakováním ve vsakovacích průlezích – rýhách, nebo vsakovacích příkopech umístěné v zeleném pásu podél hrany komunikace.

Dešťové vody z objektů a zpevněných ploch areálu **č. 5** budou svedeny do stávajícího propustku, který slouží k odvodu dešťových vod stávajících areálů VS.

Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch veřejných prostranství budou odvedeny dešťovou kanalizací.
Dešťová kanalizace místní komunikace bude vyústěna do zasakovací dešťové zdrže (R6) umístěné v podzemním prostoru komunikace. Přepad bude dešťovou kanalizací odveden do recipientu.

Před vyhotovením dalších stupňů projektové dokumentace je doporučeno provést hydrogeologický posudek, ověřující poměry v podloží staveniště. Na základě výsledků bude v dalším stupni dokumentace zpřesněn způsob řešení likvidace dešťových vod (zejména umístění a velikost retenčních nádrží, zasakovacích dešťových zdrží, či jiného zařízení na likvidaci dešťových vod).

Projektové dokumentace zpracované pro navazující řízení v území budou respektovat příslušnou českou technickou normou (ČSN) a technickou normou vodního hospodářství (TNV).

Kanalizace v řešeném území bude řešena jako oddílná.

Vodovod

Podél jižní hranice řešeného území prochází stávající vodovodní řad, ze kterého budou všechny areály výroby a skladování napojeny (poloha napojení je orientační, viz. grafická část).

Plynovod

Podél jižní hranice řešeného území prochází stávající STL plynovod, ze kterého budou všechny areály výroby a skladování napojeny (poloha napojení je orientační, viz. grafická část).

Elektrifikace

Na jihozápadní straně od řešeného území v zastavěném území se nachází stávající trafostanice. Do trafostanice vede kabel VN a vychází z ní kabel NN. Oba kabely lemují jižní hranici řešeného území. Kabel NN zásobuje stávající plochy výroby a skladování.

Podle charakteru výroby a potřeby množství el. energie budou jednotlivé plochy využívat napojení na stávající rozvody el. energie s případnou výstavbou nové trafostanice.

Navrhované umístění sítí el. energie reflektuje potřeby území. V dalších fázích PD bude upřesněn způsob a přesné místo napojení. Návrh bude konzultován se správcem sítě a proveden na základě „Žádosti o připojení“.

Veřejné osvětlení

ÚS nenavrhuje veřejné osvětlení.

Slaboproudé rozvody

Územím prochází kabel komunikační sítě. Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. Trasa kabelu si při realizaci staveb vyžádá přeložení k okraji navrhovaných pozemků tak, aby zásadně nebránila realizaci stavebního záměru v území. Kabel je nutné nechat přesně vytýčit v terénu, v případě kolize s řešením stavebních pozemků budou navrženy a realizovány příslušná opatření (věcná břemena). Nové rozvody v rámci lokality nejsou navrhovány.

Radioreléové trasy

Řešeným územím procházejí radioreléové trasy.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s programem odpadového hospodářství obce.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Charakteristika řešeného území, širší vztahy

Řešená lokalita se nachází zhruba 6 km severovýchodně od centra České Budějovic, 1 km západně od centra obce Hůry. Západně sousedí s tělesem budoucí dálnicí D3, sever území lemuje silnice I/34. Řešená lokalita je součástí rozsáhlého zastavitelného území, které je určené dle ÚP Hůry v platném znění k umístění areálů výroby a skladování. Celá lokalita se nachází v katastrálním území Hůry, součástí řešeného území je místní obslužná komunikace jdoucí po severovýchodní hranici lokality.

Současné využití území je převážně pro zemědělské hospodaření. Ve východní části se nachází stávající areál výroby a skladování.

V rámci vlastního řešení území ÚS jsou vymezeny jednotlivé pozemky, je stanoveno jejich využití, určena regulace výstavby a řešeno napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

Návrh respektuje stávající zeleň v území, pokud by bylo nutné kácení vzrostlých stromů, bude postupně nahrazena na vhodných plochách určených pro zeleň.

Řešené území ÚS je vymezeno v rozsahu ploch VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H., v souladu s UP Hůry v platném znění - výkres I.1. Výkres základního členění. Řešené území je zvětšeno v severovýchodní části o místní komunikaci, která se navrhuje rozšířit, aby splňovala parametry pro projíždění nákladních vozidel a v jižní části o část zastavěného území, ve kterém se nachází pozemek parc. č. 474/87 – jedna z přístupových komunikací do areálu č. 1. Do řešeného území je dále v jižní části přidána část zastavěného území, důvodem je boční vjezd do areálu a zahrnutí všech pozemků stejného majitele areálu A.

d.2. Podmínky vyplývající z ÚP, včetně převzetí vymezených ploch s povinností ÚS z ÚP

ÚS respektuje podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území stanovené v OOP.
Pro řešené území vyplynula povinnost zpracování ÚS z UP Hůry v platném znění– OOP, kde ÚP Hůry v platném znění vymezuje plochy s označením s podmínkou zpracování ÚS. ÚS respektuje podmínky koncepce rozvoje lokality Hůry VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H., následovně:

- navrhuje dopravní obslužnost jednotlivých bloků areálu výroby a skladování a to s ohledem na předpokládané zvýšené dopravní zatížení,
- stanovuje v rozsahu lokality plošné a prostorové parametry pro vymezené plochy při respektování podmínek vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace (pro plochy A – D max. výška zástavby 22 m, pro plochu D max. výška zástavby 12 m, procento zastavění max. 85%),
- zachovává zeleň přírodního charakteru, krajinnou zeleň a navrhuje nové plochy areálové zeleně,
- respektuje rozvoj sítí technické infrastruktury,
- dopravní napojení ploch VS je řešeno ze stávající místní obslužné komunikace (jih, areály č. 1, 2, 3,4 a 5). Areály č. 2, 3 a 4 jsou dopravně obslouženy z homogenizované komunikace vedoucí podél severovýchodní hranice řešeného území,
- na stávající komunikaci podél jižní hranice řešeného území bude vybudována zastávka MHD
- hranice plochy s povinností zpracování územní studie vyplývá z ÚP Hůry v platném znění a je vyznačena v grafické části

d.3. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Architektonické a urbanistické hodnoty nejsou řešením územní studie dotčeny. V řešeném území nejsou evidovány nemovité kulturní památky zapsané v ústředním seznamu.

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy III. Kategorie. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto se ukládá jednotlivým investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

e.1. Řešení zeleně

V řešeném území se nachází podél navrhované místní komunikace vzrostlá zeleň, která bude v rámci výstavby odstraněna a nahrazena novou alejí. Jedná se o neudržovanou náletovou zeleň. ÚS navrhuje novou výsadbu soliterní zeleně uvnitř areálů.

Území ÚS je v souladu s ÚP Hůry v platném znění. Je vymezeno jako rozvojové území pro plochy výroby a skladování se zastavitelností max. 85%. ÚS vymezuje areálovou zeleň, zachovává zeleň přírodního charakteru a krajinnou zeleň. Jedná se zejména o doplňkovou zeleň a zeleň podél komunikace. ÚS navrhuje solitérní zeleň, která bude vytvářet izolační a optický prvek.
Zeleň je také součástí ploch s využitím zeleň areálová.

e.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešeném území se nachází podél homogenizované místní komunikace prvek územního systému ekologické stability - interakční prvek IP5 „Nad Výhony“.

e.3. Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Vyhodnocení předpokládaných důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Vyhodnocování záborů ZPF je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu, které bylo vydáno v červenci 2011, aktualizováno v srpnu 2013.

K záboru půdy náležící do ZPF je nezbytný souhlas s odnětím půdy příslušného orgánu ochrany ZPF, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů - § 9 odst.1-6 zákona. č. 334/1992 Sb. v platném znění.

Navrhovaná lokalita se nachází dle vymezení Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd (VÚMOP) v III. a IV. třídě ochrany ZPF. Pro lokalitu je provedeno vyhodnocení ve schváleném ÚP Hůry v platném znění.

Dle evidence Českého úřadu zeměměřického a katastrálního jsou pozemky v lokalitě evidovány především jako druh pozemku „orná půda“, „ostatní plocha“ nebo „zastavěná plocha a nádvoří“ bez evidované BPEJ.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. Nedochází zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

Charakteristika půd

Třída ochrany ZPF	***BPEJ vymezená dle VÚMOP****	***Zábor ZPF (ha)***
II.	*5.33.01*	*0,414*
III.	*5.50.01*	*6,140*
IV.	5.53.11	*5,133*
		Celkem 11,687 ha

* Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy

Pozn. Dle VÚMOP jsou veškeré plochy součástí půdního fondu (kategorie ochrany II., III. a IV.), přičemž dle katastru nemovitostí ČÚZK nejsou všechny pozemky evidovány jako druh pozemku orná půda.

e.4. Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

Řešením ÚS nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.5. Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nachází poddolované území. Existence poddolovaného území obecně neznamená zákaz stavební činnosti v dané lokalitě. Znamená pouze, že v dané lokalitě může v některých úsecích ztížit podmínky pro zakládání staveb. V dalších fázích PD bude každý investor připravované projekty konzultovat s inženýrským geologem. V případě předpokládaného intenzivního poddolování na konkrétních lokalitách bude muset provést inženýrsko-geologický průzkum, případně postupovat při zpracování

projektu podle normy ČSN 73 0039 "Navrhování objektů na poddolovaném území", aby mohla být určena technická opatření nutná pro zakládání staveb v těchto oblastech.

Chráněná ložisková území, ložiska a prognózní zdroje, dobývací prostory ani sesuvná území a území jiných geologických rizik se v řešeném území nenachází.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

f.1. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky na kvalitu obytného prostředí a ochranu před hlukem v řešené lokalitě vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

Do řešeného území zasahují ochranná pásma budoucí dálnice D3 a silnice I. třídy včetně hlukové izofony. V plochách s využitím *výroba a skladování – budovy*, kde se předpokládá chráněný prostor typu administrativní, správní budovy, firmy (kanceláře a pracovny) a služební bydlení, **se stanovuje podmínka** pro další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby, že realizace v těchto plochách bude umožněna v případě, že budou splněny hygienické limity. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace **bude prokázáno splnění hygienických limitů** pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí, v případě potřeby formou hlukové studie s podrobným hodnocením hlukových poměrů a návrhem protihlukových opatření.

Protihluková opatření musí zajistit splnění hygienických limitů stanovených pro chráněný venkovní prostor stavby a chráněný vnitřní prostor staveb, pokud bude v řešené lokalitě definován.

f.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) Vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP Hůry v platném znění.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V rámci schváleného UP Hůry, po vydání změny č. 2 se v řešeném území nachází 1 veřejně prospěšná stavba s označením K.s.10.H.- plocha pro navrhovanou ČOV. Plocha pro ČOV je umístěna mimo ochranné pásmo dálnice v severovýchodní části řešeného území.

Podél severovýchodní hranice řešeného území se nachází VPS OP.6.H. pro navrhovaný interakční prvek IP5 – „Nad Výhony“, který byl vymezen v UP Hůry, po vydání změny č. 2.
Podél jižní hranice řešeného území se nachází VPS D.11.H. pro plochu místní komunikace, která byla vymezena v UP Hůry, po vydání změny č. 2. V současné době je komunikace stabilizovaná.
Tyto dva prvky přiléhající na řešené území ÚS jsou respektovány.

h) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

Plochy VS.6.H., VS.8.H. a VS.17.H. řešené ÚS, jako plochy určené pro areály výroby a skladování patří k významným rozvojovým územím tohoto druhu ve správním území obce Hůry. Velikost a význam odpovídá jeho poloze na západním okraji obce v blízkosti budoucí dálnice D3 a silnice I/3.

Urbanistická koncepce je podřízena tomu, aby se v prostoru řešeného území naplnily záměry investora, které budou co do funkčního využití, tak co do rozvoje technické a dopravní infrastruktury v souladu s dlouhodobými záměry obce, které jsou přeneseny do územního plánu a dalších územně plánovacích dokumentů a podkladů.

Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní řešení

Navrhovaná lokalita se nachází v těsné blízkosti dálnice D3 (západ) a severně u silnice I/34, čímž je její poloha předurčena k dobře fungující logistice. Lokalita je napojena na místní komunikaci ve správním území obce Hůry. Místní účelové komunikace v jednotlivých areálech výroby a skladování jsou koncipovány tak, aby zajišťovaly dobrou dopravní obsluhu pro různé typy dopravních prostředků (osobní automobil, kamion…).

Parkování

Pro areály č. 1, 3 a 5 je na vlastních pozemcích navržen potřebný počet parkovacích stání určená pro své zaměstnance, zákazníky či obchodní partnery. Pro areál č. 2 a 4 bude parkování řešeno v další fázi PD, neboť zde není konkrétní návrh objektů vybavenosti podnikatelského charakteru.

Vodohospodářské řešení

Vodovody a vodní zdroje

Dle ÚP Hůry v platném znění bude plocha VS.6.H. napojena na vodovod ze dvou vodních zdrojů – vrtů, nacházející se v zastavěném území plochy VS, se kterou plocha sousedí.

Jelikož byl v čase mezi dokončením změny č. 2 ÚP Hůry a zpracováním ÚS podél jižní hranice řešeného území vybudován nový vodovodní řad za účelem zásobování řešeného území včetně plochy VS.6.H., ÚS napojuje všechny areály (č. 1 – 5) na toto nově vybudované vodovodní potrubí. Oba vodní zdroje – vrty zůstávají jako záloha pro možné připojení lokality pro potřeby čerpání pitné vody.

Splašková kanalizace

Likvidace splaškových vod je v souladu s ÚP Hůry v platném znění.
Kanalizace v řešeném území bude řešena jako oddílná. Likvidace splaškových vod je pro areály č. 1, 3 a 4 navržena pomocí samostatných ČOV. Areál č. 2 je napojen na ČOV areálu č. 1. Jednou z možností je využití ČOV v areálu č. 1 i pro areály č. 3 a 4. Pokud v areálu č. 2, 3 a 4 nebude možné likvidovat splaškové vody navrženým způsobem, je možností vybudování bezodtokové jímky s vyvážením.
Areál č. 5 – splaškové vody budou likvidovány odvozem z nově vybudované bezodtokové jímky.
Konkrétní umístění jednotlivých ČOV, jímek, i jejich kapacita budou specifikovány v další fázi PD.
Kanalizace v řešeném území bude řešena jako oddílná.

Dešťová kanalizace

U nové výstavby je způsob likvidace dešťových vod navržen v souladu s ÚP Hůry v platném znění.

Plynovod

Vybudováním vedení STL plynovodu podél jižní hranice řešeného území dochází k posílení stávající STL sítě ve správním území obce Hůry. Toto vedení je určené pro pokrytí potřeb plynu v řešeném území, ze kterého budou všechny areály výroby a skladování napojeny.

Zásobování plynem je v souladu s ÚP Hůry v platném znění.

Elektrifikace

Napojení ne elektrickou síť je v souladu s ÚP Hůry v platném znění.

Navrhovaná výrobní a skladová zóna svou funkcí a významem naplňuje záměr a dikci územního plánu obce. V bezprostřední blízkosti dálnice D3, silnice I/34, letiště České Budějovice a důležitých místních komunikací vznikne velmi dobře logisticky dostupná zóna pro výrobní a skladovací aktivity, která zvýší podmínky pro pracovní příležitosti a posílí civilizační hodnoty zejména návrhem nových ploch dopravní infrastruktury a návrhem rozvoje technické infrastruktury zejména návrhem nových ploch dopravní a technické v řešeném území.

Prokázání zastavitelnosti v řešeném území:
Celková plocha řešeného území ……..……12,82 ha
Plocha zeleně přírodního charakteru ……..……..……..0,122 ha
Plocha zeleně krajinné ……..……0,125 ha

Celková výměra areálu č.1 ……..…..89.065 m2
Celková výměra areálové zeleně (areál č. 1)……..…35.416 m2
Celková výměra areálu č.2 ……..…..18.499 m2
Celková výměra areálové zeleně (areál č. 2)……..…..4.239 m2
Celková výměra areálu č.3 ……..…....4.545 m2
Celková výměra areálové zeleně (areál č. 3)……..…..…1.020m2
Celková výměra areálu č.4 ……..……....6.372 m2
Celková výměra areálové zeleně (areál č. 4)……2.764m2
Celková výměra areálu č.5 ……..……....4.478 m2
Celková výměra areálové zeleně (areál č. 5)……..……1.541 m2

Závěr:
ÚS v souladu s ÚP Hůry v platném znění splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé pozemky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OOP,
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, stavební hranici, výšku zástavby, procento zastavění pozemků apod.,
- respektuje veřejně prospěšné stavby v souladu s ÚPD,
- respektuje a prověřuje stávající zeleň, nevyhovující soliterní zeleň nahrazuje novou výsadbou, podporuje výsadbu nové zeleně uvnitř jednotlivých výrobních areálů

Zpracovatel ÚS v souladu se zadáním prověřil území, stanovil podmínky plošného a objemového uspořádání území, navrhl dopravní obsluhu území a připojení na inženýrské sítě.

Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Veronika Picková
Brůha a Krampera, architekti spol. s r.o., České Budějovice
České Budějovice, duben 2020