

# **ÚZEMNÍ STUDIE**

## **„HŮRY - NAD ŠTOLOU“**

**v katastrálním území Hůry**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

**Investor :** Utena PRO Hůry s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1  
IČO: 10868623

**Objednatel :** Obec Hůry, Na Sadech 155, 373 71 Hůry

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

**Zpracovatel :** Ing.arch. Arnošt Janko, Žižkova 12, 370 01 České Budějovice  
tel.: 721 505 817, e-mail: janko.arnost@seznam.cz

**Datum :** listopad 2023

## OBSAH

### A. Textovou 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<br>PODMÍNEK DOPRAVY V KLIDU A PODMÍNEK OBSLOUŽENÍ<br>ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ SÍTĚMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY..... | 11 |
| e) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ.....                                                                                                          | 12 |
| f) PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ ...                                                                                                    | 13 |
| g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ.....                                                                                                                   | 14 |
| h) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ<br>GRAFICKÉ ČÁSTI.....                                                                                     | 14 |

### B. Grafickou část:

1. Výkres širších vztahů 1 : 5 000
2. Urbanistický výkres 1 : 1 000
3. Výkres dopravní a technické infrastruktury 1 : 1 000
4. Výkres majetkoprávních vztahů 1 : 1 000

## **a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

**Název akce:** ÚZEMNÍ STUDIE „HŮRY - NAD ŠTOLOU“, k.ú. Hůry

**Obec:** Obec Hůry, Na Sadech 155, 37371 Hůry

**Místo:** Hůry

**Katastrální území:** Hůry

**Investor / Navrhovatel:** Utena PRO Hůry s.r.o., Rybná 716/24, 110 00 Praha 1

**Objednatel:** Obec Hůry, Na Sadech 155, 37371 Hůry

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

**Projektant:** **Ing. arch. Arnošt Janko**  
Žižkova 12, 370 01 České Budějovice

**Důvody a cíle pořízení územní studie (dále jen ÚS):** Dle ÚP Hůry (dále jen „ÚP“) je lokalita SO.6. vymezena jako zastavitelná plocha s navrženým způsobem využití smíšená obytná funkce, ve které je potřeba prověřit její využití územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území. V rámci studie bude řešena i navazující a související plocha OV.1.H. a DI.7.H.

## **b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

Územní studie je zpracována pro volné, dosud nezastavěné území, které je vymezeno platným Územním plánem Hůry jako zastavitelné SO.6.H. - funkční využití tohoto území je stanoveno jako smíšená obytná funkce. Řešené území dále řeší navazující, provozně související plochy DI.7.H – plochy dopravní infrastruktury a OV.1.H – plochy pro občanské vybavení.

ÚS zahrnuje pozemky v k.ú. Hůry uvedené v tabulce níže. Řešené území je o výměře cca 4,3 ha je vyznačeno v grafické příloze. Nachází se na jižním okraji obce Hůry a navazuje na současně zastavěné území obce Hůry i obce Adamov.

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

Severní a východní hranici řešeného území tvoří stávající zástavba obce Hůry. Západní a jižní hranici řešeného území ÚS tvoří zástavba obcí Adamov a Hůry.

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.

Území je dotčeno nadzemním vedením VN včetně ochranného pásma. Trasy navržených sítí budou napojeny na stávající řady na hranici řešené území.

Návrh územní studie trasy stávajících inženýrských sítí respektuje a v řešeném území dále doplňuje a nové rozvody navrhuje.

Řešené území zasahuje do plochy, na které byly v minulosti provedeny investice za účelem zvýšení úrodnosti půdy. Odvodňovací systém pochází z roku 1964.

| <b>Pozemky zahrnuté do územní studie v k. ú. Hůry</b> |                                      |                             |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>parcelní číslo</i>                                 | <i>výměra dle KN (m<sup>2</sup>)</i> | <i>druh pozemku, způsob</i> | <i>vlastník</i>                                                                                  |
| 194/1                                                 | 8 823                                | orná půda                   | <b>LV 89</b><br>Pouzarová Alena, Ve Stružce 144, 373 71 Hůry                                     |
| 194/32                                                | 6 798                                | orná půda                   | <b>LV 641</b><br>Utena PRO Hůry s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1                |
| 194/33                                                | 6 122                                | orná půda                   | <b>LV 277</b><br>Juřenová Jiřina, Krčínova 1127/36, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  |
| 194/34                                                | 7 043                                | orná půda                   | <b>LV 541</b><br>Hanus Radek, Větrná 135, 37371 Adamov                                           |
| 194/35                                                | 6 341                                | orná půda                   | <b>LV 541</b><br>Hanus Radek, Větrná 135, 37371 Adamov                                           |
| 194/36                                                | 797                                  | orná půda                   | <b>LV 723</b><br>Hrad Daniel, Třešňová 192, 373 71 Adamov                                        |
| 194/37                                                | 3 240                                | orná půda                   | <b>LV 57</b><br>Grillová Jana, Pod Strání 105, 373 71 Hůry                                       |
| 194/38                                                | 3 454                                | orná půda                   | <b>LV 752</b><br>Glemba Ivan Ing., U hostivařského nádraží 804, Horní Měcholupy, 102 00 Praha 10 |
| 194/42                                                | 3 541                                | orná půda                   | <b>LV 89</b><br>Pouzarová Alena, Ve Stružce 144, 373 71 Hůry                                     |
| 194/50                                                | 149                                  | orná půda                   | <b>LV 752</b><br>Glemba Ivan Ing., U hostivařského nádraží 804, Horní Měcholupy, 102 00 Praha 10 |
| 194/40                                                | 318                                  | orná půda                   | <b>LV 752</b><br>Glemba Ivan Ing., U hostivařského nádraží 804, Horní Měcholupy, 102 00 Praha 10 |

| <b>Pozemky dotčené záměrem (rozšíření komunikací, uložení nových inženýrských sítí)</b> |                                      |                                     |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>parcelní číslo</i>                                                                   | <i>výměra dle KN (m<sup>2</sup>)</i> | <i>druh pozemku, způsob využití</i> | <i>vlastník</i>                                                                                                           |
| 194/31                                                                                  | 235                                  | orná půda                           | <b>LV 10002</b><br>Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha                                                |
| 200/1                                                                                   | 317                                  | ostatní plocha, ostatní komunikace  | <b>LV 60000</b><br>Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží, 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2 |

|        |       |                                       |                                                                                                            |
|--------|-------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 200/2  | 29    | ostatní plocha,<br>ostatní komunikace | <b>LV 641</b><br>Utena PRO Hůry s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město,<br>110 00 Praha 1                       |
| 200/3  | 218   | ostatní plocha,<br>ostatní komunikace | <b>LV 92</b><br>Borovka Jiří, Májová 1206, 394 01 Stříbro                                                  |
| 214/1  | 2 508 | ostatní plocha,<br>ostatní komunikace | <b>LV 1</b><br>Obec Hůry, Na sadech 155, 373 71 Hůry                                                       |
| 425/2  | 4 534 | ostatní plocha,<br>ostatní komunikace | <b>LV 239</b><br>Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České<br>Budějovice 7, 370 01 České Budějovice |
| 194/49 | 883   | orná půda                             | <b>LV 747</b><br>Grill Jiří, Spádová 109, 373 71 Hůry                                                      |
| 194/62 | 14    | orná půda                             | <b>LV 590</b><br>EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno                                      |

### **c) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ**

#### **Požadavek na zpracování územně plánovacího podkladu:**

Povinnost pořízení této ÚS byla stanovena v Územním plánu Hůry formou obecné povahy po vydání změny č. 1, 2, 3, 4 s účinností od 9.11.2021. ÚS pro rozvojovou lokalitu SO.6.H má prověřit možnosti využití v území.

#### **Podmínky vymezení a využití ploch vyplývající z ÚP:**

- Vyřešení podrobného členění stanoveného území na jednotlivé pozemky,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na veřejnou technickou infrastrukturu,
- prověření tras a ochranných pásem veřejné technické infrastruktury v řešeném území.
- 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,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle 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 (ze zastavitelné plochy SO) jsou navrženy a vymezeny jako tři veřejná prostranství (o celkové ploše 2 395 m<sup>2</sup>), určená především pro odpočinkové aktivity a zeleně (s převahou vyšší zeleně).

Všechny nově navržené plochy a parcely budou napojeny na dopravní a technickou infrastrukturu z nově navržených veřejných 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 v zastavitelných územích navazujících na stávající zástavbu. 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:

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

#### **V území jsou vymezeny následující plochy:**

V souladu s ÚP 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.

##### **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. 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 využitím (řešit na vlastním pozemku v rámci stavby, minimálně 2 stání na 1RD).

##### **Podmíněně přípustné využití:**

Umístění staveb s chráněnými vnitřními i venkovními prostory v plochách zatížených hlukem (v blízkosti silnice III. třídy, i mimo ochranná pásma) – je možné pouze za podmínky, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.

Drobné řemeslné dílny jako součást objektů pro bydlení - pokud hranice negativních vlivů nepřekročí vlastní pozemek a nebude narušovat sousední pozemky.

#### ***Nepřípustné využití:***

Jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití. Veškeré stavby, 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, velkokapacitní stavby pro dopravu - parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb, čerpací stanice pohonných hmot, velkokapacitní stavby technického vybavení. Nepřípustné je umísťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu.

#### ***Podmínky prostorového uspořádání:***

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě. 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. Minimální plocha stavebního pozemku v zastavitelných plochách je stanovena na 800 m<sup>2</sup>. S ohledem na urbanistickou koncepci vyžadovanou vazbu na přírodní prostředí je minimální plocha stavebních pozemků v zastavitelných plochách na přechodu do volné krajiny stanovena na 1000 m<sup>2</sup> a s požadavkem pouze přízemních objektů (s využitím podkroví).

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 tvárnici.

V plochách, které zasahují do ochranného pásma lesa (50 m od kraje lesa) musí být zástavba, zejména obytná, umísťována v minimální vzdálenosti 20 – 25 m od okraje lesa).

U nové výstavby musí být zajištěno správné hospodaření se srážkovými vodami vzniklými dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování, nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých stavebníků.

### **Plochy pro občanské vybavení (OV.)**

#### ***Hlavní využití:***

Zařízení a plochy s vysoce různorodou skladbou činností a dějů místního až nadmístního významu, v monofunkčních či polyfunkčních objektech a blocích. Jedná se o území určená zejména pro administrativní, správní, školská zařízení, zařízení sociální péče a zdravotnictví, zábavní, pohostinství, stravovací a ubytovací zařízení, kulturní, církevní a společenské zařízení, včetně hřbitovů, veřejné a doprovodné zeleně a odpovídajících počtů parkovacích a odstavných stání.

#### ***Přípustné využití:***

Přípustná je technická a dopravní infrastruktura.

#### ***Podmíněně přípustné využití:***

Jsou monofunkční drobné řemeslné provozovny a výrobní služby místního významu, služební bydlení – za podmínky splnění hygienických limitů.

***Nepřípustné využití:***

Děje, činnosti a zařízení, které svým charakterem a provozem narušují stanovený funkční typ tohoto území a navazujících obytných území. Zejména průmyslové a výrobní provozovny, kapacitní chovy živočišné výroby, pěstitelské činnosti a zemědělské areály. Nepřípustné jsou rovněž plochy smíšené obytné (kromě služebního bydlení), protože by mohly být rušeny hlavním, přípustným, nebo podmíněně přípustným využitím tohoto území.

Veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškou a příslušnými hygienickými normami.

***Podmínky prostorového uspořádání:***

Výšková regulace: Výšková hladina zástavby musí respektovat okolní zástavbu, zejména pokud se jedná o rekonstrukci či dostavbu v současné sevřené zástavbě.

Pro tyto plochy je přípustná nízkopodlažní až středně podlažní výšková hladina s omezením do třech nadzemních podlaží (dále jen NP), s možností podsklepení, s možností překročení této hladiny vhodnou architektonickou dominantou. Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 75%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadráždělé vegetačními tvárnici.

Musí být přístupné z veřejné komunikace.

**Veřejná prostranství (VP.)*****Hlavní využití***

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované plochy jednotlivých druhů veřejných prostranství jako náměstí, návesní prostory, ulice, místní komunikace, tržiště, chodníky, průchody a podloubí, nadchody, podchody, průchody, pasáže a nábřeží, jejichž součástí mohou být i území veřejné zeleně a parků 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, mobiliárem, vodními prvky, menšími veřejnými hřišti, či sportovišti místního významu, plochami veřejné zeleně s vhodnou druhovou skladbou dřevin a zpevněnými plochami s vhodnou skladbou povrchů. Občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. Přípustná je dopravní a technická infrastruktura.

***Nepřípustné využití***

Jakékoliv zařízení, objekty a činnosti, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití těchto ploch. Nepřípustné je umisťovat stavby naplňující atributy nadmístního významu.

***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<sup>2</sup> a minimální šířce 10 m ve

vzájemných docházkových vzdálenostech 300 m. V odůvodněných případech se vymezují o minimální rozloze 1000 m<sup>2</sup> ve vzájemných docházkových vzdálenostech 600 m. Do této rozlohy se nezapočítává dopravní prostor místní komunikace určený pro odstavování a pohyb motorových vozidel. Tyto pozemky mohou být nahrazeny částmi veřejně přístupných pozemků staveb občanského vybavení v přilehlém území či jinými veřejnými prostranstvími splňujícími

### **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: území 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
- technická infrastruktura

#### ***Přípustné využití***

Přípustné jsou stavby dopravní a technické infrastruktury charakteru vedlejších staveb k dálnici D3.

#### ***Podmíněně přípustné využití:***

Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, například opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání, hromadných garáží apod. pod podmínkou, že nedojde k zamezení vybudování objektů dopravní infrastruktury.

Přípustné je křížení dopravní infrastruktury inženýrskými sítěmi (např. vedení VN) za podmínky prokázání, že nedojde k zamezení vybudování záměru dálnice D3 a ostatních objektů dopravní infrastruktury.

#### ***Nepřípustné využití***

Jiná než hlavní, přípustná a podmíněně přípustná využití.

***Podmínky prostorového uspořádání***

Pro tyto plochy je stanovena výšková hladina pro objekty max. 2 NP, v případě technologických objektů se výšková hladina nestanovuje. Pro tyto plochy se stanovuje zastavitelnost max. 100%.

**Vysvětlení pojmů užitých v textové a grafické části ÚS:**

**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 (ale podkročitelnou) hranici plochy pro umístění stavby hlavní (RD) na pozemku vzhledem k veřejnému prostoru.

**Stavební hranice:** Poloha nadzemních stavebních objektů, která určuje nepřekročitelnou hranici plochy pro umístění stavby hlavní (RD) na pozemku vzhledem k hranicím sousedních pozemkům. 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. 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 Hůry, na rozhraní obcí Hůry a Adamov. Je napojeno v severozápadní části na ulici Adamovskou a ve východní části na ulici Horní. Tyto ulice tvoří také přístupové komunikace k řešenému území.

V rámci územní studie jsou navržena plocha dopravní infrastruktury (DI). Dle prostorového uspořádání je komunikační skelet rozdělen do pěti komunikačních větví (A – E).

**Větev „A“ délky cca 220,0 m** je napojena stykově na větev „E“, je 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 11 (veřejných) parkovacích míst z toho jedno místo vyhrazené pro osoby tělesně postižené. A dále, v ploše OV pro obsluhu objektu občanského vybavení, 16 kolmých parkovacích stání pro osobní automobily, z nichž dvě pro TP.

**Větev „B“ délky cca 177,0 m** je napojena stykově na větev „E“ jako místní dopravně zklidněná komunikace funkční skupiny **D1** (obytná zóna a zóna „30“) s šířkou vozovky mezi obrubami 5,5 m a jednostranným příčným sklonem 2,5%, doplněné levostranným chodníkem o šířce 1,5 (2,0) m a pravostranným zeleným odstupovým pásem šířky 1,5 až 2,0 m. Na větvi „B“ je navrženo 16 kolmých a 3 podélné parkovací místa z toho čtyři místa vyhrazena pro osoby tělesně postižené.

**Větev „C“ délky cca 35,0 m**, 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 levostranným zeleným pásem o šířce 2,5 m a pravostranným zeleným odstupovým pásem šířky 1,5 m. Na větvi „C“ jsou navržena tři parkovací místa.

**Větev „E“ délky cca 236,0 m**, 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 možno provést i parkovací pás s počtem cca 35ti parkovacích stání. Před plochou občanského vybavení je navrženo 8 kolmých parkovacích míst, z nichž je jedno pro TP.

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.

Celé řešené území spadá do ochranného pásma radaru Třebotovice.

##### **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 a nové dešťové sběrače také. 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 akumulovány a vsakovány na vlastních pozemcích a to vsakem (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 (EGD) se sídlem v Českých Budějovicích 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.

Stávající nadzemním vedením VN včetně ochranného pásma, procházející řešeným územím, bude zrušeno – přeloženo jako podzemní kabelové vedení (v navržených plochách veřejné dopravní infrastruktury), a to v rámci výstavby ZTV v konkrétním prostoru řešeného území.

**Energetická koncepce - Vytápění**

V oblasti obce je proveden rozvod plynu STL 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, elektrina a dále ostatní zdroje tj. biomasa, dřevo, rychle rostoucí dřeviny, řepka atd. Je možné u některých objektů 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 stárí, 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 navrhovanému funkčnímu 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:**

Ve vlastním řešeném území se nevyskytuje žádný prvek územního systému ekologické stability ani jeho ochranné pásmo.

**Dobývání ložisek nerostů:**

Řešená lokalita náleží do poddolovaného území Rudolfovo u Českých Budějovic. 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 mimo jiné ke zlepšení krajinného rázu.

### **g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ**

V území se umísťuje omezený (předpokládaný) počet objektů – 25 rodinných domů, 6 řadových domů, a objekt občanské vybavenosti, 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**

Dokumentace obsahuje :

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| - textová část   | 14 listů  |
| - výkresová část | 4 výkresy |