



ÚZEMNÍ STUDIE

„Hluboká nad Vltavou – Záměstí, lokality „Na Pahorku“

Katastrální území: Hluboká nad Vltavou

Plocha dle územního plánu zóny Hluboká nad Vltavou – Záměstí: SO 26



Projektant:

Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt,
autorizace ČKA 01947

Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice

atelierzizala@email.cz

spolupráce: Ing. arch. Martin Holinka

Pořizovatel:

Městský úřad Hluboká nad Vltavou

Odbor stavební a stavební úřad

Masarykova 36, 373 41 Hluboká nad Vltavou

Datum zpracování: 2022/02

Schválení možnosti využití územní studie pro rozhodování v území pořizovatelem dne:

Obsah

Textová část

A	Základní identifikační údaje	2
B	Vymezení řešeného území a hlavní cíle řešení	2
B 1	Vymezení řešeného území	2
B 2	Hlavní cíle řešení	3
C	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	3
C 1	Podmínky vyplývající z ÚP	3
C 2	Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	6
C 3	Urbanistická koncepce	6
C 4	Podmínky pro způsob využití pozemků	7
C 5	Obecné podmínky prostorového uspořádání	9
D	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	9
D 1	Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu	9
D 2	Podmínky pro umístění technické infrastruktury	10
E	Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	11
E 1	Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	11
E 2	Podmínky vyplývající z ochrany charakteru území	11
F	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	11
F 1	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	11
F 2	Podmínky pro řešení zeleně	12
F 3	Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	12
F 4	Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa	12
F 5	Ochrana ložisek nerostů, poddolovaná území	12
G	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	12
G 1	Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	12
G 2	Ochrana veřejného zdraví	13
H	Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v ÚP	13
I	Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území	13
J	Etapizace	13

Grafická část

▪ č. 1 Výkres širších vztahů	1:5000
▪ č. 2 Hlavní výkres	1:1000
▪ č. 3 Výkres technické infrastruktury	1:1000
▪ č. 4 Výkres vlastnických vztahů	1:1000

A Základní identifikační údaje

Název akce:	Územní studie „Hluboká nad Vltavou – Zámostí, lokalita „Na Pahorku“ (dále jen „ÚS“)
Katastrální území:	Hluboká nad Vltavou
Pořizovatel:	Městský úřad Hluboká nad Vltavou, Odbor stavební a stavební úřad
Objednatel:	Mgr. Bc. Radim Kokeš, Ph.D., Na Padělkách 424, 373 65 Dolní Bukovsko
Projektant:	Ing. arch. Petr Žížala, autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 01947, Fr. Halase 13, 370 08 České Budějovice
Spolupráce:	Ing. arch. Martin Holinka, Kališnická 17, 370 08 České Budějovice
Datum zpracování:	2022/02

B Vymezení řešeného území a hlavní cíle řešení

B 1 Vymezení řešeného území

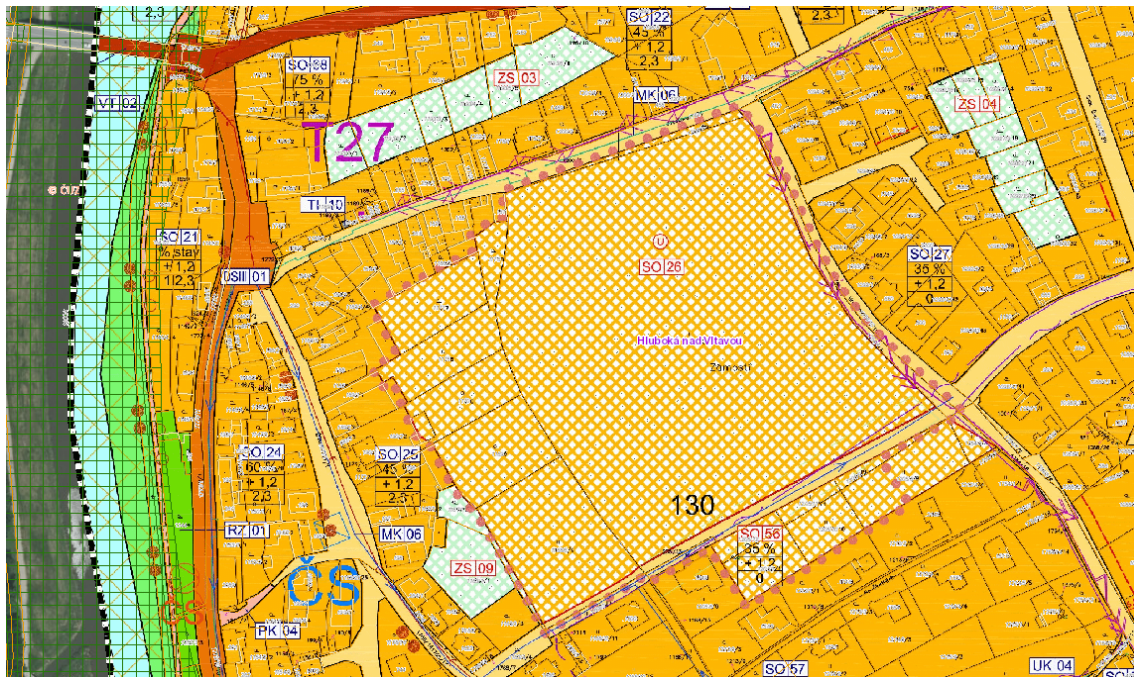
Řešené území ÚS o rozloze cca 4,4 ha se nachází v katastrálním území Hluboká nad Vltavou, v místní části města Zámostí. Od centra města Hluboká nad Vltavou je území vzdáleno cca 2,5 km a od centra krajského města České Budějovice cca 10 km.

Území je na severozápadní straně ohraničeno ulicí Jiráskova, na severovýchodě ulicí Hradčany, na jihovýchodě sousedí se zahradami stávající obytné zástavbou u ulice Na Čtvrtkách, na jihozápadní straně navazuje na zahrady stávající obytné zástavby u ulice Žižkova.

Zahrnuje pozemky parc. č. 1169, 1170, 1175, 1176, 1177, 1168/6, 1168/7, 1205/2, 1205/3, 1205/13, 1754/4 a část pozemků parc. č. 1754/10 (ul. Hradčany) a parc. č. 1764 (ul. Jiráskova) související s umístěnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. Jedná se o zatravněnou svažitou plochu, která je podél ulice Jiráskova ohraničena alejí dvanácti vzrostlých lip s převýšením v podobě valu. Severozápadní strana je zároveň nejnižší položenou částí řešeného území ÚS. Územím od severního rohu diagonálně prochází remíz s několika stromy a křovinami.

Rozsah řešeného území ÚS je stanoven v zadání ÚS, zpracovaném jejím pořizovatelem, v souladu s územním plánem Hluboká nad Vltavou (dále jen „ÚP“) a s územním plánem zóny Hluboká nad Vltavou – Zámostí (dále jen „ÚPnZ“), dle kterých je rozhodování o změnách v řešeném území podmíněno zpracováním územní studie.

Řešené území ÚS je dle ÚP součástí plochy SO 22 se způsobem využití *Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SO)*. Dle ÚPnZ tvoří řešené území ÚS zastavitelná plocha SO 26, která zahrnuje plochu se způsobem využití *Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SO) – návrh* a plochu MK 06 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK) – návrh* a dále jsou do řešeného území zahrnuty i související části plochy MK 06 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK) – stav* (viz níže výřez hlavního výkresu z ÚPnZ).



Řešené území je vyznačeno v grafické části ÚS.

B 2 Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem řešení je v ploše SO 26, která je určená dle ÚPnZ pro dotvoření nezastavěného prostoru uprostřed stávající zástavby rodinných domů v městské části Záměstí, stanovit v souladu s podmínkami ÚPnZ v řešeném území ÚS podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích, podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, a to tak, aby se zabránilo nadměrné kvantitě nad kvalitou a pohodou užívání budoucích obyvatel v této ploše a i ve vztahu k okolní zástavbě.

ÚS je zpracována plně v souladu se všemi podmínkami stanovenými v ÚPnZ a po vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti bude sloužit v souladu s § 25 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako neopomenutelný územně plánovací podklad pro rozhodování v jejím řešeném území.

C Podmínky pro vymezení a využití pozemků

C 1 Podmínky vyplývající z ÚPnZ

Podmínka zpracování územně plánovacího podkladu

Dle ÚPnZ zahrnuje řešené území ÚS plochu SO 26 s povinností prověřit změny jejich využití územní studií, která stanoví podrobné podmínky pro rozhodování v území.

Veřejně prospěšné stavby dle ÚP

Řešené území není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v ÚPnZ.

Podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným využitím v řešeném území ÚS dle ÚPnZ (kap. I.i.1.)

Řešené území ÚS zahrnuje zastavitelnou plochou SO 26 se způsobem využití *Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SO)* a části plochy MK 06 se způsobem využití *Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK)* – části ulic Jiráskova a Hradčany.

Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SO) – návrh

Hlavní využití

Bydlení v izolovaných rodinných domech, případně dvojdomcích, včetně základní občanské vybavenosti.

Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Přípustné využití

Přípustné jsou přestavby, rekonstrukce a modernizace stávajících funkcí.

Přípustné jsou činnosti zařízení a děje, které svým provozem nenarušují obytnou funkci nad míru přípustnou, a to zařízení občanské vybavenosti místního významu (např. administrativa, soukromé ordinace, služby lokálního významu, penzióny apod.), drobné řemeslné a výrobní provozovny nerušící životní prostředí (do 100 m²) jako součást stavby hlavní, případně jako stavby doplňkové ke stavbě hlavní. Přípustná jsou rovněž malá sportovní nebo dětská hřiště a zeleň ve všech formách.

Přípustné je rovněž trasování pěších a cyklistických tras.

Vyjmenované funkce integrované vybavenosti jsou přípustné za předpokladu, že nepřekročí stupeň zátěže stanovený pro obytnou zástavbu.

V rámci navržené plochy je přípustné rovněž situovat garáže osobních vozidel obyvatel navrhované zóny a pohotovostní parkovací stání.

Podmíněně přípustné využití

V případě zastavitelných ploch, které přiléhají k plochám dopravy – silnice II, III. tř. a železnice, resp. ty části těchto ploch, které přiléhají k plochám dopravy a mohou být zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy, jsou podmíněně zastavitelné až po navržení protihlukových opatření investorem stavby pro bydlení v rámci územního (stavebního) řízení.

Nepřípustné využití

Nepřípustné jsou veškeré činnosti zařízení a děje zatěžující obyvatelnost území nad míru přípustnou, stanovenou obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví. Nepřípustné je v tomto území provozovat monofunkční výrobní provozy, provozovny výrobních služeb nadmístního významu, chovatelská a pěstitelská zařízení, autobazary, odstavná stání pro těžké nákladní automobily, autobusy a jejich přívěsy.

Plošné regulativy

- zastavitelnost pozemku – jsou vymezeny v grafické části dokumentace,
- velikost stavebních parcel – minimálně 700 m², není-li v kapitole I.b.2. stanoveno jinak (pozn.: citace kap. I.b.2. – viz níže v textu),
- výškové regulativy – výška budovy – vymezena v grafické části dokumentace.

Prostorové regulativy

- typ sklon střechy – jsou vymezeny v grafické části dokumentace.

Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK) – návrh, stav

Hlavní využití

Zajištění dopravní přístupnosti (silniční, pěší).

Přípustné využití

Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky místních komunikací, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

Přípustné je situování cyklistických a pěších komunikací, včetně chodníků a zelených pásů. Přípustné je osazování informačních prvků a prvků drobné architektury, pokud nejsou v rozporu s hlavní dopravní funkcí příslušného pozemku.

Plochy určené pro umístování staveb a zařízení technické vybavenosti (plochy pro vodovody, kanalizaci, elektřinu, plyn, teplo, spoje a radiokomunikace, kolektory a produktovody, apod.) bezprostředně související s danou funkcí technické infrastruktury a obsluhy území.

Nepřípustné využití

Jiné než přípustné využití území je nepřípustné.

Podmínky plošného a prostorového uspořádání

MK.06 - respektovat interakční prvek 130 Nad loukou.

Podrobné podmínky pro využití pozemků dle ÚPnZ (kap. I.2.b.)

Řešené území se nachází v zájmovém území MO ČR – letiště a letecké stavby a jejich OP.

Limity využití území: OP radiolokačního prostředku RHT Třebotovice (v ÚAP jev 102a) – nutno respektovat a to především při výstavbě výškových staveb nad 30 m nad terénem, kde je potřeba

závazného stanoviska Ministerstva obrany. Tato výstavba může být výškově omezena nebo zakázána. Minimální velikost nově vymezovaného stavebního pozemku pro izolovaný rodinný dům se stanovuje na 700 m², pro dvojdom na 800 m². V případě samostatných stavebních pozemků vymezených v KN před 5.7.2011 (datum účinnosti Územního plánu Hluboká nad Vltavou) je přípustná min. výměra 500 m². Požadavky na velikost vymezovaných stavebních pozemků mohou být zpřesněny – viz následující Seznam zastavěných, zastavitelných a vybraných nezastavitelných ploch k. ú. Hluboká nad Vltavou – Zámostí. V rámci ÚPnZ se vymezují následující zastavěné a zastavitelné plochy s následujícími podmínkami (limity) pro využití pozemků:

SO 26

Obsluha území – sjezdem ze stávající místní komunikace.

Limity využití území

- využití území je podmíněno vypracováním územní studie,
- respektovat stávající a navrženou technickou infrastrukturu a ochranné pásmo vzletových a přibližovacích prostorů,
- vymezení stanoviště tříděného odpadu,
- respektovat interakční prvek 130 – Nad loukou.

Základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury dle ÚPnZ (z kap. I.c.)

V rámci zastavěných i zastavitelných ploch bude důsledně řešena doprava v klidu – počet parkovacích a odstavných stání se bude řídit platnou legislativou, v případě vymezování nových bytových jednotek bude vždy uvažováno s min. 1 parkovacím stáním/1byt, bez ohledu na kategorii bytu.

V případě rodinných domů budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace, vždy min. 2 stání na pozemek). Nad rámec požadovaných parkovacích stání pro obyvatele rodinných domů budou v dalším stupni dokumentace vymezena odstavná stání na veřejně přístupných plochách.

V rámci nově navrhovaných zastavitelných ploch bude navrhována důsledně oddílná kanalizace, kdy splaškové vody budou svedeny dílčími kanalizačními řady do stávajících řadů směřujících na ČOV.

Profil uličních stok bude navrhován min. DN 300.

Samostatné dešťové kanalizační sběrače (resp. otevřené rigoly ve vymezených částech) budou odvádět dešťovou vodu z komunikací, zpevněných ploch a střech navrhované zástavby. Sběrače dešťové kanalizace budou vedeny v souběhu s vodovodem a splaškovou kanalizací.

Voda ze zahrad bude likvidována prioritně v místě vsakem. Dešťové svody ze střech budou svedeny do dešťových zdrží (podzemních nádrží) umístěných v rámci jednotlivých pozemků, se vsakem, případně přepadem do vlastní dešťové kanalizace. Zdrže budou retardovat přívalové dešťové vody a tím zlepšovat níže uvedenou bilanci. Doporučuje se maximální množství srážkových vod zasakovat do půdy přirozeným způsobem a minimalizovat zpevnění ploch nepropustnými materiály.

Navržené principy řešení jsou orientační, budou zpřesňovány v následujících stupních dokumentace.

Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí (z kap. I.e.)

Návrh předpokládá vytvoření nových zastavitelných ploch s dostatečným podílem doprovodné i rekreační zeleně a parcelami o výměře min. 700 m² pro celé řešené území, není-li pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanoveno jinak. V případě dvojdomu se stanovuje minimální plocha ÚPnZ Hluboká nad Vltavou – Zámostí stavebního pozemku 800 m². Zastavěnost jednotlivých ploch je stanovena v grafické části dokumentace.

V rámci vymezených zastavitelných ploch se předepisuje povinnost vymezení prostor veřejného prostranství, ve smyslu Vyhl. č.501/2006 Sb. v platném znění, určeného pro relaxaci obyvatel.

Podmínky pro stávající interakční prvek IP 130 – Nad loukou:

Interakční prvek

(Interakční prvky jsou kromě biocenter a biokoridorů základními skladebnými částmi ÚSES na lokální úrovni, což jsou ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva).

Hlavní využití

Vytváření existenčních podmínek rostlinám a živočichům a významné ovlivňování funkce ekosystémů kulturní krajiny. Interakční prvek zprostředkovává příznivé působení přírody na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Poskytuje potravní základny a místa úkrytu a rozmnožování různým druhům organismů,

kteře jsou zapojeny do potravních řetězců i okolních, ekologicky méně stabilních společenstev.

Přípustné využití

Současné využití a budoucí využití ploch závazně navržené platnou ÚPD, využití, které zajišťuje přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám, jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch.

Podmíněné využití

Pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářská zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti interakčního prvku.

Nepřípustné využití

jsou změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, rušivé činnosti, jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, apod..

C 2 Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

Požadavky zadání ÚS

ÚS je zpracována dle následujících požadavků na obsah řešení, které stanovil pořizovatel v zadání ÚS:

- a) návrh ÚS zpracovat plně v souladu s ÚPnZ,
- b) převzít a upřesnit závazné regulační prvky z ÚPnZ, přičemž tyto regulační prvky mohou být zpřesněny s ohledem na charakter zástavby i krajiny,
- c) požadavky na řešení území:
 - stanovit velikost a podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků,
 - stanovit rámcové prostorové podmínky stavebních záměrů na pozemku, definovat architektonický výraz staveb zejména stavby hlavní (zásady architektonického řešení) – lze i formou doporučení,
- d) požadavky na řešení veřejné infrastruktury:
 - veřejné komunikace – dopravní napojení navrhnout při respektování platných předpisů a správců komunikací sjezdem ze stávající místní komunikace a řešeno včetně napojení na páteřní komunikace – silnice II/146 a III/10575, řešit i pěší trasy,
 - veřejná zeleň – veřejnou zeleň navrhnout minimálně v rozsahu dle platných předpisů s náplní odpovídající velikosti a účelu řešeného území,
 - inženýrské sítě – jednotlivé inženýrské sítě navrhnout při respektování stávající a navržené infrastruktury a základní koncepce dle ÚPnZ a v souladu s požadavky jejich správců, tj. kanalizaci splaškovou, kanalizaci dešťovou (srážkové vody z větší části zasakovat či akumulovat na pozemcích investorů), vodovod, plynovod, elektrickou energii.

Rozsah zpracování

ÚS je zpracována dle § 30 stavebního zákona 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, a v souladu se zadáním ÚS.

C 3 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce vychází z urbanistické koncepce ÚP, koncepce ÚPnZ a ze zadání ÚS, při zohlednění charakteru území, představující území se svažitém terénem a s výhledem na zámek Hluboká, a dále s přihlédnutím k širším vazbám i poloze řešeného území, které se nachází uvnitř stávající zástavby rodinných domů v místní části Zámostí.

V řešeném území je navržena zástavba individuálními rodinnými domy. Řešení ÚS stanovuje uspořádání území, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb s ohledem na urbanistické, technickoinženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území se stávající obytnou zástavbou.

Dopravní obsluha řešeného území je navržena ze stávající ulice Jiráskova a novými obslužnými komunikacemi napojenými na ulice Hradčany a Na Kopečku. Komunikace respektují svažítost terénu. Budou navrženy pro smíšený provoz (obytná zóna) – blíže viz kapitola D1 *Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu*.

Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na jeho příznivou polohu v rámci města i vůči zámku, a především s ohledem na měřítko zástavby rodinných domů v přilehlých částech Zámostí, jsou stanoveny takové podmínky prostorové regulace, které zajistí nižší hustotu zástavby s vyšším procentem zeleně v zahradách u rodinných domů, tj. minimální velikost pozemku 700 m², koeficient zastavění nadzemními objekty na pozemcích do 25 %, biologicky aktivní plocha minimálně 50 %. Takto stanovené podmínky pro zástavbu řešeného území jsou v souladu s požadavkem ze zadání ÚS pro vytváření příznivého životního prostředí a zabránění nadměrné kvantitě nad kvalitou a pohodou užívání budoucích obyvatel v této ploše a ve vztahu k okolní zástavbě.

Plocha SO 26 vymezená v ÚPnZ je v ÚS rozdělena na dvě části SO 26-A a SO 26-B.

V části SO 26-A, která je vymezena na podstatné východní části plochy SO 26 od ulice Hradčany, je v grafické části ÚS znázorněna parcelace a pro umístění a objem jednotlivých staveb na pozemcích stanoveny konkrétní podmínky prostorového upořádání. Dle grafické části se v části SO 26-A předpokládá 23 pozemků pro rodinné domy, přičemž navržená parcelace má informativní charakter a jednotlivé vyznačené stavební pozemky lze dělit či zcelovat při zachování navržené dopravní kostry a minimální velikosti 700 m².

V části SO 26-B, která je vymezena na menší západní části plochy SO 26 a která je v současné době využívána jako součást obytných zahrad k rodinným domům u ulice Žižkova, není znázorněna parcelace ani nejsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání. V ÚS se pouze stanovuje, že v projektových dokumentacích pro umístění a povolení jednotlivých staveb v této části SO 26-B musí být respektovány minimální velikost pozemku 700 m², koeficient zastavění nadzemními objekty na pozemcích do 25 %, biologicky aktivní plocha minimálně 50 %, výška zástavby maximálně 9,0 m a počet podlaží maximálně 2 nadzemní podlaží bez možnosti obytného podkroví nebo 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví. Každý stavební pozemek, na kterém bude rodinný dům umístován, musí být napojen na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

C 4 Podmínky pro způsob využití pozemků

V řešeném území ÚS jsou plochy vymezené v ÚPnZ podrobněji členěny takto:

ÚPnZ		ÚS	
plocha	způsob využití	část	způsob využití
SO 26	Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SO) – návrh Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK) – návrh	SO 26-A	Bydlení v rodinných domech
			Místní obslužná komunikace se smíšeným provozem
			Veřejná zeleň
		SO 26-B	Bydlení v rodinných domech
MK 06	Plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (MK) – stav	SO 26-A	Místní obslužná komunikace se smíšeným provozem

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití se připouští dopravní a technická infrastruktura a vytváření nových ploch zeleně za podmínky nenarušení hlavního využití příslušné plochy.

Pro využití pozemků v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití se stanovují následující podmínky:

Bydlení v rodinných domech

a) hlavní využití:

- činnosti, děje a zařízení výrazně převažující obytné činnosti, jimiž se pro tento účel rozumí objekty izolovaných rodinných domů, obklopené obytnou a částečně užitkovou zahradou,

b) přípustné využití:

- jako součást rodinného domu nebytové funkce do 100 m², nerušící svým rozsahem a provozem bydlení, tj. funkce administrativní, kulturní, zdravotní, obchodní, řemeslné, pěstitelské,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané hlavním a přípustným využitím území vždy na vlastních pozemcích s objektem rodinného domu,
- doplňkové využití poskytující služby pro bydlení,
- dopravní a technická infrastruktura pro potřeby hlavního a přípustného využití,
- zeleň,

c) nepřípustné využití:

- rodinné domy typu dvojdům, řadové domy a bytové domy,
- veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně a nejsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití, zvláště zařízení obtěžující okolí hlukem, dopravou, zápachem a prašností, a to zejména chovatelské a pěstitelské aktivity pro komerční účely, stavební dvory, pohostinství apod.,

d) podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku: 700 m²
- koeficient zastavěnosti pozemku nadzemními objekty: max. 25 %,
- biologicky aktivní plocha pozemku: min. 50 %,
- výška zástavby: max. 9,0 m nad úroveň upraveného terénu, hloubku pod úroveň upraveného terénu vzhledem ke svážitosti pozemků je nutno řešit individuálně,
- počet podlaží: max. 2 nadzemní podlaží bez možnosti obytného podkroví nebo 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví.

Místní obslužná komunikace se smíšeným provozem

a) hlavní využití:

- místní obslužná komunikace se smíšeným provozem (např. obytná zóna D1) pro připojení a obsluhu přilehlých pozemků, sítí veřejné technické infrastruktury a zeleně,

b) přípustné využití:

- zpomalovací prvky (prahy, změny směru, zúžení apod.),
- vjezdy a sjezdy na přilehlé pozemky,
- odstavná stání osobních vozidel, technické zatravnění podél vozovky apod.,
- komunikace pro pěší v souladu s platnou legislativou,

c) nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti, děje a zařízení omezující zařízení dopravní vybavenosti, zejména parkování a odstavování automobilů na pozemních komunikacích určených pro dopravu v pohybu mimo vyznačené odstavná stání,
- ostatní činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako přípustné,

d) podmínky prostorového uspořádání:

- základní šířka vozovky min. 5,5 m.

Veřejná zeleň

a) hlavní využití:

- parky, parkově upravená veřejná prostranství, ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační, aleje a stromořadí,

b) přípustné využití:

- vegetační úpravy,
- dopravní, technická a turistická infrastruktura,
- plochy pro nádoby na tříděný odpad,

c) nepřípustné využití:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které nejsou uvedeny jako hlavní a přípustné využití, včetně oplocení.

C 5 Obecné podmínky prostorového uspořádání

Pro potřeby ÚS se stanovují následující obecné podmínky prostorového uspořádání:

- **velikost stavebního pozemku** – min. 700 m², parcelace v části SO 26-A navržená v grafické části ÚS má informativní charakter a jednotlivé vyznačené stavební pozemky lze dělit či zcelovat při zachování navržené dopravní kostry a minimální velikosti 800 m².
- **koeficient zastavění pozemku nadzemními objekty (PZ)** – stanovuje maximální plochu půdorysného průmětu celé nadzemní části objektu včetně přesahů střech delších než 1 m z celkové plochy pozemku možnou k zastavění nadzemními objekty, udává se v procentech, měření vzdáleností k zakresleným hranicím se provádí kolmo na tuto hranici, přesah střech a balkon vyčnívající před průčelí objektu do 1 m není při měření vzdálenosti započítáván,
- **biologicky aktivní plocha (BA)** – stanovuje minimální plochu z celkové plochy pozemku ponechanou pro zatravnění, ornici (záhony), přírodní vodní plochy apod., udává se v procentech, zatravněvací tvárnice a bazény nelze započítat do této plochy,
- **stavební hranice** – udává nepřekročitelnou hranici plochy pro umístění hlavního nadzemního objektu, umístění hranice je vztaženo ke katastrálním hranicím pozemků,
- **počet podlaží (P)** – stanovuje maximální počet nadzemních podlaží s konstrukční výškou do 3,5 m, udává se arabskou číslicí, písmeno „+OP“ udává možnost obytného podkroví, maximální úroveň 1. nadzemního podlaží = 0,5 m nad nejvyšší úroveň původního terénu nebo přilehlé obslužné komunikace,
- **výška objektu (V)** – stanovuje maximální výšku atiky u plochých střech a maximální výška hřebene u střech šikmých, výška se měří od upraveného terénu nebo veřejného prostoru přilehlého k pozemku,
- **podkroví obytné (OP)**, jako možnost využití půdního prostoru, není podlažím, pokud půdní nadezdívka pod pozednicí nebo spodní líc krokví na vnější fasádě nepřesahuje výšku 1,2 m nad podlahou podkroví;
- **odstavení vozidel v garážích** – přednostně jako součást rodinného domu s možností předsunutí dle regulačních čar,
- **odstavná stání pro krátkodobé odstavení vozidel** budou umístěna na pozemku před garáží nebo vedle garáže, přičemž odstavené vozidlo nesmí zasahovat na veřejný pozemek.

D Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

D 1 Podmínky pro napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení nových obslužných komunikací v řešeném území je navrženo ze stávajících přilehlých ulic Hradčany (severní a jižní větev) a Na Kopečku (jižní větev). Z těchto přilehlých komunikací se doprava

svádí zejména na silnici II/146 (ulice Pražská) a III/10575 (ulice Třeboňská). Část pozemků v řešeném území je obsluhována přímo ze stávající ulice Jiráskova.

Navržené obslužné komunikace jsou určeny pro smíšený provoz (obytné zóny).

Řešené území je rozděleno na východní část SO 26-A a západní část SO 26-B. Vzhledem ke komplikovaným majetkovým vztahům k pozemkům a záměrům investora se předpokládá realizace komunikačního skeletu postupně, a to **nejdříve v části 26-A.**

Severní větev napojenou na ulici Hradčany umožňuje návrh realizovat nejprve v rámci výstavby části SO-26 jako dočasně slepou s obratištěm.

Jižní větev obslužné komunikace propojuje v souladu s ÚPnZ ulice Hradčany a Na Kopečku. Nejprve v rámci výstavby části SO 26-A bude tato větev zúžena před propojením s jednosměrnou ulicí Na Kopečku tak, aby nedošlo k zásahu do soukromého pozemku parc. č. 1168/6.

Pro pěší je možnost průchodu územím plochami veřejné zeleně severojižním směrem k ulici Jiráskova a dále k centru města.

Garážování či odstavování vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku buďto jako součást stavby hlavní nebo stavby doplňkové ke stavbě hlavní.

Podrobnosti komunikací včetně počtu veřejných parkovacích stání budou řešeny v projektových dokumentacích základní technické infrastruktury (dále jen „ZTV“) v rámci navazujících řízení, a to v souladu s normou ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací.

D 2 Podmínky pro umístění technické infrastruktury

Řešené území bude napojeno na stávající technickou infrastrukturu v přilehlých ulicích Jiráskova a Hradčany, kde jsou dostatečně dimenzované veřejné řady kanalizace, vodovodu, plynovodu a rozvodu elektřiny nízkého napětí (dále jen „NN“) a veřejného osvětlení.

Podmínky napojení budou upřesněny v projektových dokumentacích ZTV v rámci navazujících řízení.

Vodovod

Zásobování jednotlivých pozemků vodou bude řešeno napojením nových vodovodních řadů vedených v navrhovaných obslužných komunikacích na stávající veřejnou vodovodní síť v přilehlých ulicích.

Pozemky přilehlé k ulici Jiráskově budou napojeny na stávající řad v této ulici.

Kanalizace splašková

Splašková kanalizace bude navržena gravitační, bude vedena v nových obslužných komunikacích, komunikaci pro pěší a veřejnou zelení do nejnižšího místa v severozápadním rohu řešeného území a napojena na stávající řad v ulici Jiráskova. Pozemky přilehlé k ulici Jiráskova budou napojeny na stávající řad v této ulici. Veřejná kanalizace je zakončena v ČOV Hluboká nad Vltavou – Zámostí.

Řešeným územím je dle územně analytických podkladů vedena trasa kanalizační stoky z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Jihočeského kraje, v platném znění, zpracovaného dle § 4 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů. Funkce a kapacita této kanalizační stoky bude začleněna do návrhu nových kanalizačních řadů v řešeném území.

Srážkové vody

Srážkové vody z **komunikací a veřejných ploch** se svedou navrženou dešťovou kanalizací v nových komunikacích. Dešťová kanalizace bude na hranici řešeného území přes šachtu svedena do splaškové kanalizace stávající kanalizační sítě města Hluboká nad Vltavou – Zámostí, která je řešena jednotně. Z této části je dál odváděna do ČOV Hluboká nad Vltavou – Zámostí. Recipientem ČOV je bezejmenná vodoteč, přítok řeky Vltavy, VKV1 Opatovická stoka a VKV2 je řeka Vltava.

Nakládání se srážkovými vodami na **soukromých pozemcích ze zpevněných ploch a střech** bude řešeno v souladu s ustanovením § 20 odst. (5) bodu c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dále v souladu s § 5 odstavcem 3 zákona 544/2020 Sb., Vodní zákon. Srážkové vody budou likvidovány, zadrženy, vsakovány, řízeně odváděny nebo využity na vlastním pozemku.

Plynofikace

Zásobování jednotlivých pozemků plynem bude řešeno napojením nových plynovodních řadů vedených v navrhovaných obslužných komunikacích na stávající veřejný plynovod v ulici Hradčany. ulicích.

Pozemky přilehlé k ulici Jiráskově budou napojeny na stávající řad v této ulici.

Elektrifikace

Připojení pozemků a staveb elektrickou energií v řešeném území bude navrženo samostatným rozvodem NN (230 V) z trafostanice v ulici Jiráskova. Rozvod bude veden převážně podél nových obslužných komunikací a v komunikaci pro pěší.

Veřejné osvětlení

Rozvod NN pro veřejné osvětlení v řešeném území ÚS bude napojen na stávající rozvody a veden převážně v souběhu s rozvodem NN. Svítidla budou volena tak, aby nebyla oslněna okna přilehlých rodinných domů.

E Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

E 1 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

V území se nenacházejí památkově chráněné objekty.

Dotčené území lze označit dle zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení. V dalších stupních projektové dokumentace je třeba postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., doporučuje se investorovi zajistit provedení záchranného archeologického výzkumu.

E 2 Podmínky vyplývající z ochrany charakteru území

V řešeném území je navržena zástavba individuálními rodinnými domy. Řešení ÚS stanovuje uspořádání území, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání jednotlivých staveb s ohledem na urbanistické, technickoingenýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území sestávající obytnou zástavbou.

Pro ochranu a rozvoj hodnot v území s ohledem na jeho polohu v rámci města i vůči zámku, a především s ohledem na měřítko zástavby rodinných domů v přilehlých částech Zámostí, jsou stanoveny takové podmínky prostorové regulace, které vytváří předpoklady pro zajištění příznivého životního prostředí a urbanisticky vhodného dotvoření této části sídla. Zástavba bude architektonickým ztvárněním a přiměřenými rozměry respektovat krajinný ráz a charakter okolní zástavby.

Řešené území ÚS nezasahuje do zvláště chráněného území včetně ochranného pásma ani do přírodního parku dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a nenachází se zde žádný prvek soustavy NATURA 2000. Nevyskytují se zde vodní zdroje ani léčivé prameny.

Podmínky, které zajistí ochranu charakteru území v maximální míře, jsou stanoveny zejména v kapitolách C a D textové části ÚS.

F Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

F 1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Do řešeného území ÚS zasahuje na jeho jižní straně jediný prvek územního systému ekologické stability, a to IP 130 – Nad loukou, který je v ÚS respektován. V dotčené části řešeného území je vymezena plocha se způsobem využití *Veřejná zeleň* a prochází zde navržená místní obslužná komunikace, která je převzata z ÚPnZ.

F 2 Podmínky pro řešení zeleně

Na severozápadě řešeného území se podél ulice Jiráskova nachází alej 12 vzrostlých lip, které jsou v ÚS součástí plochy se způsobem využití *Plochy veřejné zeleně*. V ÚS se stanovuje povinnost tuto alej zachovat s tím, že pouze v odůvodněných případech v souvislosti s dopravním řešením a přístupy na sousední stavební pozemky lze prověřit v rámci příslušných správních řízení možné nezbytné kácení.

V řešeném území ÚS jsou vymezeny i další samostatné plochy veřejné zeleně, které spolu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání, zejména nízkým procentem zastavěnosti a minimální velikostí pozemků pro rodinné domy, zajistí dostatek biologicky aktivních ploch v řešeném území ÚS.

Plochy veřejné zeleně mají charakter veřejného prostranství ve smyslu § 64 zákona 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, jsou určeny pro relaxaci obyvatel v souladu s podmínkou stanovenou v ÚPnZ a jejich výměra je v souladu s § 7 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

F 3 Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

V řešeném území ÚS se nacházejí zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF a realizací staveb dojde k trvalému záboru ZPF. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky jsou součástí zastavitelných ploch dle ÚP a dle ÚPnZ, byl předpokládán zábor ZPF vyhodnocen již v rámci pořizování těchto územně plánovacích dokumentací. Součástí ÚS proto není vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF.

Vlastní vynětí ze ZPF bude řešeno v rámci jednotlivých správních řízení o umístění staveb.

F 4 Vyhodnocení odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa

V řešeném území se nenacházejí pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), proto není součástí ÚS vyhodnocení předpokládaných důsledků na PUPFL.

F 5 Ochrana ložisek nerostů, poddolovaná území

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území ÚS nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

G Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

G 1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Přístup a otáčení vozidel požární techniky, hasičských vozů je zajištěno po veřejných komunikacích. Odstupy budov budou posouzeny požárním specialistou v rámci územního a stavebního řízení. Požárně nebezpečné prostory před fasádou navrhovaných nesmí zasahovat na sousední pozemky, případně může stavební úřad udělit výjimku se souhlasným vyjádřením vlastníka zasaženého pozemku. Vnější požární voda je zajištěna v dosahu řešeného území.

V daném území není stanovena zóna havarijního plánování dle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Z tohoto důvodu nedojde k ovlivnění řešení zásad prevence závažných havárií podle přílohy č. 9 vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů.

G 2 Ochrana veřejného zdraví

V ÚS nejsou navrhována žádná opatření nad rámec platných právních předpisů.

V rámci projektové dokumentace pro umístění a povolení jednotlivých staveb v řešeném území musí být doloženo splnění hygienický limitů v chráněném vnitřním prostoru stavby i v chráněném venkovním prostoru stavby v souladu se zákonem č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zároveň s nařízením vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

H Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené v ÚP

Řešené území ÚS není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou vymezenou v ÚPnZ.

I Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

V řešeném území ÚS se nacházejí následující ochranná pásma (dále jen „OP“) a limity:

- OP vzletových a přiblížovacích prostorů letiště Hosín
- OP zdroje II. stupně podél jihovýchodní hranice řešeného území

J Etapizace

Etapizace se závazně nestanovuje. Zástavba v řešeném území ÚS bude povolována a realizována po částech dle potřeb konkrétních investorů.