

Územní studie

„SO.8.A, Stříbrná I – Adamov“,

v k.ú. Adamov u Českých Budějovic



ČISTOPIS – upraveno na základě pokynu pořizovatele

A.Textová část

objednatel: Obecní úřad Adamov,
V Chalupách 47,
373 71 Rudolfov

pořizovatel: Ing. Libuše Pfauserová

zhotovitel: Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o.
Riegrova 1745/59, 370 01 České Budějovice 3
zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha,
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová

číslo zakázky: 17-037.1

datum: listopad 2018

OBSAH:

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení.....	3
a.1. Vymezení řešeného území	3
a.2. Hlavní cíle řešení.....	3
b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
b.1. Podmínky vyplývající z ÚP	4
b.2. Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	6
c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	7
d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
d.1. Podmínky vyplývající z ÚP	7
d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	7
e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	7
e.1. Řešení zeleně	7
e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF	8
e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	8
e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	8
f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví.....	8
f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva.....	8
f.2. Ochrana veřejného zdraví	8
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce.....	9
i) Podmínky plošné a prostorové regulace	10
i.1. Regulační prvky plošného uspořádání	10
i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace	12
j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady.....	14
j.1. Návrh řešení dopravy	14
j.2. Vodohospodářské řešení	14
j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN.....	14
j.4. Veřejné osvětlení.....	14
j.5. Zásobování plynem	14
j.6. Nakládání s odpady.....	15
j.7. Slaboproudé rozvody.....	15
k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území.....	15
l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	15

Zkratky použité v textu:

ÚP	Územní plán Adamov, zpracovatel: A+U Design, s.r.o., nabytí účinnosti 16.6.2008
ÚS	Územní studie „SO.8.A, Stříbrná I - Adamov“, k.ú. Adamov u Č. Budějovic
ZPF	Zemědělský půdní fond
k.ú.	katastrální území
PD	projektová dokumentace
stavební pozemek	pozemek nebo soubor pozemků (ve vlastnictví jednoho vlastníka) vymezený a určený k umístění stavby

a) Vymezení plochy, hlavní cíle řešení

a.1. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v katastrálním území Adamov u Českých Budějovic, severovýchodně od obecního úřadu v území, které je Územním plánem Adamov vymezeno pro smíšené obytné využití.

Předmětným územím je územním plánem vymezená

- a) navrhovaná plocha smíšená obytná s indexem SO.8.A
- b) stabilizovaná plocha dopravní infrastruktury – místní komunikace ostatní.

Lokalita o výměře 3,7 ha, která je předmětem řešení předložené studie, se rozkládá v bloku ohraničeném ze severu ulicí *Královský Vrch*, západu ulicí *Horní*, z jihu navazuje na stávající zástavbu umístěnou v bloku podél ulice *Stříbrná*. Východně navazuje plocha na koridor dopravní infrastruktury vymezený v ÚP za účelem umístění komunikace propojující obce Adamov s městem Rudolfov.

Území ÚS zahrnuje stávající místní komunikaci s názvem *Pod Lomečkem* a přilehlé pozemky. Řešený pozemek je svažité, na kótách 497-515 m.n.m, sklonitost je jihovýchodního směru.

Z hlediska širších vztahů navazuje ÚS severně na vydanou „ÚS SO.6.A, *Královský Vrch – Koniperk, Adamov, k.ú. Adamov u ČB*“ (zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti, 06/2017), z jihu na „ÚS v lokalitě *Stříbrná II, k.ú. Adamov u ČB*“ (zpracovatel Ing. arch. Zdeněk Urbanec, 09/2011) a „ÚS *Rudolfov – SO.4.R. Šibeník, sever v k.ú. Rudolfov u ČB*“ (zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti, 12/2016).

Součástí zastavitelné plochy SO.8.A jsou i dva pozemky ležící v k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic. Jedná se o celý pozemek p.č. 1028/42 a západní část pozemku p.č. 1028/41. Do řešeného území ÚS nejsou tyto pozemky zahrnuty, důvodem je skutečnost, že se nenacházejí ve správním území obce Adamov. Přesah zastavitelné plochy nad rámec k.ú. Adamov u Č. Budějovic je zřejmý z výkresu B.1. Výkres širších vztahů.

a.2. Hlavní cíle řešení

Cílem územní studie je zejména:

- upřesnění hranic mezi jednotlivými plochami využití,
- stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení v souladu s ÚP,
- stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních pozemků na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu,
- prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚP
- respektování stávajících inženýrských sítí včetně ochranných pásem a limitů v území – stávající kanalizace, stávající vodovodní řad, stávající STL plynovod, poddolované území velké, území archeologických zón
- respektovat vymezení veřejně prospěšných staveb.

ÚS prověřuje využití lokality, ve které již došlo v předchozích letech k zainvestování pozemků základním technickým vybavením, realizací komunikací (ulice *Královský Vrch* a *Pod Lomečkem*) a sítí technické infrastruktury. Ve vazbě na záměry obce Adamov, jakožto vlastníka nejrozlehlejšího pozemku v území, je prověřeno využití obecního pozemku. Prověřením stavu a dosavadního způsobu zastavování lokality vzešla rovněž nutnost doplnění regulací v obytné čtvrti tak, aby byl v nově tvořené lokalitě zachován na stavebních pozemcích dostatečný podíl zeleně a byly dodrženy dostatečné odstupy mezi jednotlivými objekty. Po odborném posouzení se stanovuje max. podíl zastavění stavebních pozemků pro bydlení na 30%. Zbývajících min. 70% z výměry pozemku zůstane nezastavěných, vyčleněných pro soukromou zeleň.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP.

b.1. Podmínky vyplývající z ÚP

Územní plán Adamov, který zpracovala firma A+U Design, s.r.o. v červnu 2008 pod vedením Ing.arch. Jiřího Brůhy vydaný Zastupitelstvem obce Adamov, nabyt účinnosti 16.6.2008. ÚP řeší celé správní území obce Adamov.

Územní plán vymezuje zastavěné území, předkládá koncepci rozvoje území celé obce, ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury (včetně podmínek pro její umístování) a koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability a stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve vymezených lokalitách stanovuje povinnost prověření lokality zpracováním územních studií.

Řešené území je součástí zastavitelné plochy smíšené obytné (SO.8.A) a plochy dopravní infrastruktury – stabilizované území „místní komunikace ostatní“.

Z územního plánu, kapitoly f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu“ vyplývá:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití z ÚP – citace:

„1. Plochy pro bydlení

SO – smíšená obytná funkce

a. Hlavní využití:

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

b. Přípustné využití:

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

c. Nepřípustné využití:

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

d. Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy jsou přípustná maximálně dvě nadzemní podlaží (dále jen NP) u rodinných, řadových, rekreačních a vila domů, s možností podsklepení nebo nadstavby podkroví. U nízkopodlažních bytových a rezidenčních domů je přípustná maximálně tři NP, s možností podsklepení nebo využití podkroví bez nadstavby (to znamená, že výška nadezdívky nad posledním plným podlažím nepřesáhne 0,30 m). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,30 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 25% u rekreačních, rezidenčních a vila domů, 35% u rodinných domů, 50% u řadových a nízkopodlažních bytových domů, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

V lokalitách, které zasahují do ochranného pásma lesa (50 m od okraje lesa) musí být zástavba zejména bytová, umístována 20 – 25 m od okraje lesa, aby nemohlo docházet k ohrožení PUPFL nebo omezení lesnického hospodaření na nich.

6. Plochy dopravní infrastruktury

DI – dopravní infrastruktura

a. Hlavní využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích :

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

b. Přípustné využití:

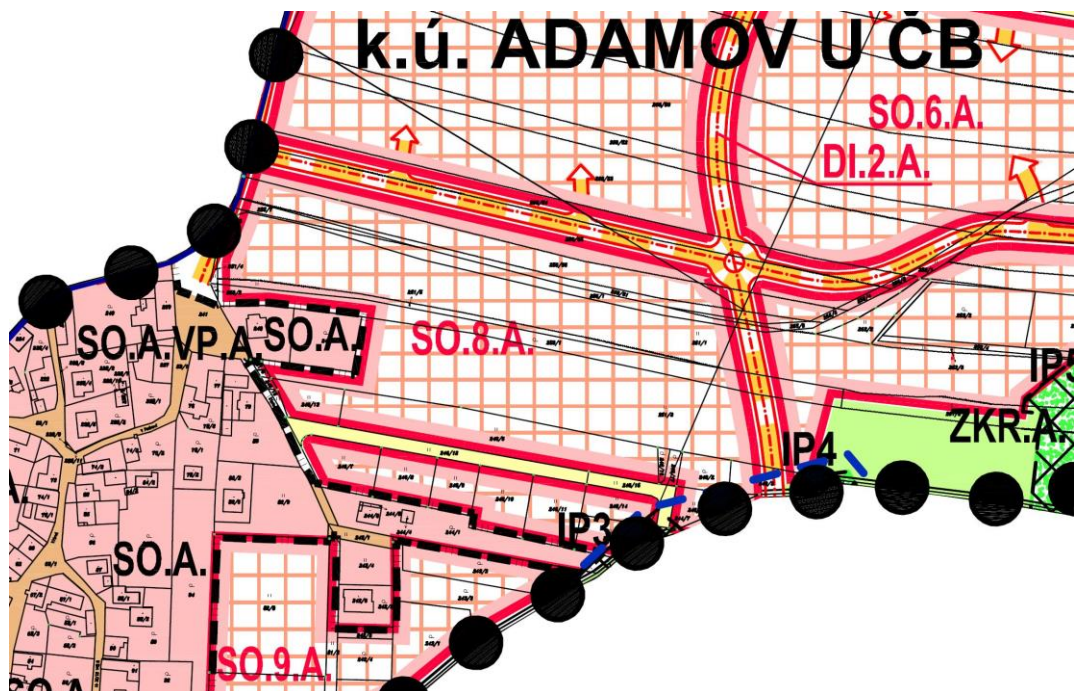
Zařízení a plochy pro obsluhu automobilové dopravy a služby pro motoristy, opravy, servisy, čerpací stanice PHM, autosalony, autobazary a zařízení určené pro parkování a zřizování hromadných odstavných parkovacích stání a hromadných garáží.

c. Nepřípustné využití:

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

d. 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 může být v odůvodněných případech zastavitelnost až 100%.



Obrázek 1: Výřez z ÚP Adamov (Hlavní výkres)

b.2. Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Byly splněny všechny podmínky vyplývající ze zadání územní studie.

- 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 v souladu se zadáním ÚS i s OOP.
- ÚS obsahuje:
 - A. Textovou část
 - B. Grafickou část:
 - B.1. Výkres širších vztahů** s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území (měř. 1: 5 000)
 - B.2. Hlavní výkres** s hranicí řešené plochy, vymezení a využití jednotlivých stavebních pozemků s graficky znázorněnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení napojení na technickou infrastrukturu a řešení dopravy (měř. 1:1 000)
 - B.3. Výkres sítě technické infrastruktury** (měř. 1:1 000)
 - B.4. Výkres koordinační situace** s urbanistickým řešením ploch, navrženou zástavbou, ochrannými pásmy a limity (měř. 1:1 000)
 - B.5. Výkres vlastnických vztahů** (měř. 1:1 000)

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Sítě dopravní a technické infrastruktury jsou v lokalitě stávající, oblast je zainvestovaná, připravená pro výstavbu. Zákres sítí vychází z existence sítí obdržené od správců sítí. Území je dotčeno ochrannými pásmy sítí - ochrannými pásmy venkovního vedení VN elektrické energie, trasou vedení komunikační sítě, ochranným pásmem STL plynovodu, ochrannými pásmy vodovodního a kanalizačního řadu. Celá lokalita se nachází v poddolovaném území, PVO Třebotovice – ochranném pásmu radaru Třebotovice, ochranném pásmu letiště a v území s archeologickými nálezy III. kategorie.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

d.1. Podmínky vyplývající z ÚP

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

d.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy. 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

Celý prostor má charakter zastavitelného území, neboť je pevně a neproniknutelně sevřen okolní zástavbou sídel Adamov, Rudolfov a Hůry. Z výše položených partií lokality se nabízejí krásné dálkové pohledy na Českobudějovickou pánev a tento vztah funguje i opačným směrem.

V území je ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (v platném znění) vymezen prostor veřejného prostranství o rozloze cca 0,57 ha, což odpovídá cca 15,6 % z celkové výměry řešeného území. Plocha veřejného prostranství je navržena na obecním pozemku a je vymezena za účelem vytvoření prostoru volně přístupného pozemku určeného pro rekreaci a odpočinek občanů obce, konání akcí, setkávání sousedů, což povede k posílení sociální soudržnosti.

e.1. Řešení zeleně

Stav

Řešené území je rozvrženo v rámci parcelace na 23 pozemků. V současnosti jsou na 9 pozemcích (č. 1, 7, 12, 17, 18-21 a 23) realizovány stavby zapsané v katastru nemovitostí, nezastavěné části pozemků jsou využívány jako zahrady. Zastavěnost jednotlivých pozemků s objekty rodinných domů se pohybuje v rozmezí ze 12-28%. Nezastavěné části pozemků jsou využívány jako zahrady. Podíl zastavění pozemků je regulován na max. 30 %.

Pozemek č. 11 je využíván jako zahrada vlastnický související s rodinným domem na pozemku p.č. 248 v k.ú. Adamov u Českých Budějovic. Pozemek, na kterém se nachází stávající alej tvořená vzrostlými stromy a keři, bude nadále využíván jako soukromá zeleň.

Stávající plochy s využitím *veřejné prostranství s převahou zeleně* jsou vymezeny v malém rozsahu jako veřejné pruhy zeleně umístěné převážně okolo komunikací.

Návrh

Návrh zeleně vychází z celkového architektonického plánu členění řešeného území. Navrženou zeleň je možné rozdělit do dvou skupin:

- *Veřejná prostranství s převahou zeleně*
- soukromá zeleň v plochách „*Bydlení smíšené obytné*“

Veřejná prostranství s převahou zeleně – jedná se o rozlehlou plochu č. 10 o výměře 0,58 ha vymezenou s cílem vytvoření prostoru volně přístupného obecního pozemku určeného pro rekreaci a odpočinek občanů obce. Na pozemku je vysázeno mladé stromořadí, které bude v maximální možné míře zachováno.

Bydlení smíšené obytné - jedná se o stavební pozemky, které jsou určeny k zastavění maximálně ze 30%, zbývající plocha (min. 70%) bude využívána jako soukromé zahrady.

e.2. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci platného územního plánu. Lokalita se nachází na ve II. a V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.

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.

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 ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Hranice územních obvodů obcí a hranic katastrálních území jsou znázorněny v grafické části.

e.3. Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením územní studie nedojde k odnětí PUPFL ani k dotčení ochranného pásma lesa.

e.4. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území. Celé řešené území je evidováno jako stávající poddolované území plošné, název „Rudolfovo u Českých Budějovic“, surovina: polymetalické rudy, s projevy: haldy, propadliny, otevřená ústí.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

f.1. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 Vyhlášky č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s ÚP.

Při zpracování požárně bezpečnostního řešení bude vycházeno z požadavků Vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a příslušných norem, především ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb – nevýrobní objekty. Navrhovaný dopravní skelet umožňuje pohyb a otáčení vozidel požární ochrany. Odstupy a příjezd k jednotlivým objektům bude předmětem projektové dokumentace jednotlivých objektů a areálů. Požárně nebezpečný prostor jednotlivých domů nebude zasahovat na cizí pozemky. Na vodovodních řadech budou umístěny nadzemní hydranty, které budou sloužit k požárním a k provozním účelům. Přesný počet, dimenze a místa osazení hydrantů bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace.

f.2. 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, v platném znění a o změně některých souvisejících zákonů a zároveň nařízení vlády ČR č. 217/2016 o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Do řešeného území zasahují veřejně prospěšné stavby (dále VPS) vymezené v ÚP. Stavby byly respektovány v rámci příprav a realizace ZTV pro řešenou lokalitu a byly již, s výjimkou východní části území, realizovány.

Realizované VPS dle ÚP v ulici *Pod Lomečkem* jsou: vodovodní řad (V.2.A.), středotlaký plynovod (P.10.A.), kanalizace splašková (K.s.7.A.).

Nerealizované VPS dle ÚP:

- Plochy pro navrhované podzemní kabelové vedení VN 22kV a distribuční trafostanice (E.1.A.) vymezené na pozemcích p.č. 244/5, 246/14, 244/6, 246/6. Nadzemní vedení, které je dle ÚP navrženo k přeložení do kabelového, je v území prozatím ponecháno a je respektováno jeho ochranné pásmo, stávající stavby jsou umístěné v odstupu dle norem.
- Plocha pro středotlaký plynovod (část P.10.A) na pozemku p.č. 246/6 a 246/3. Koridor slouží k propojení plynovodu z ulice *Pod Lomečkem* k navrhovanému plynovodnímu řadu vedenému v koridoru dopravní infrastruktury umístěnému při východní hranici řešeného území (VPS dle ÚP = D.2.A)

Nerealizované VPS jsou vyznačeny koridory v grafické části ÚS. Při rozhodování o využití území musí být brán na vymezené koridory ohled, nesmí dojít ke znemožnění nebo ztížení budoucí realizace těchto staveb.

h) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepce

Územní studie je zpracována na základě žádosti obecního úřadu Adamov. Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z charakteru, konfigurace a místních podmínek území. Studie respektuje podmínky vyplývající z územního plánu obce Adamov a ze současné podoby nově vytvářených obytných čtvrtí v okolí.

Lokalita má jihovýchodní svažitosť, nejvyšší bod je v okolí okružní křižovatky v ulici *Královský Vrch*. Území je dopravně napojeno ze stávajících ulic *Královský Vrch*, *Horní* a *Pod Lomečkem*. Základní dopravní a technická infrastruktura v území včetně parcelace je dokončena. Území je tvořeno pozemky zemědělsky obhospodařovanými, stavebními pozemky se stávající zástavbou izolovaných rodinných domů a pozemky, které jsou nezastavěné, ale z hlediska vlastnických vztahů tvoří zahrady stávající zástavby.

Obec Adamov vzhledem k dostupnosti krajského města a připravenosti z hlediska územního plánování v posledních desetiletích prochází rychlým rozvojem individuální zástavby v celém svém území. Občanská vybavenost obce, čili existence, počet, kapacita a rozmístění jednotlivých zařízení občanského vybavení ve správním území, je nedostačující. Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek sídel (vedle bydlení, výroby, rekreace, dopravy, technického vybavení atd.), a proto je v rámci ÚS vymezena plocha určená pro toto rozvoje tohoto využití. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje v území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální skladbu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel.

Návrh zástavy řeší v dané lokalitě další rozvoj a způsob využití pozemků. V rámci řešeného území jsou vymezeny pozemky pro občanské vybavení, pro umístění izolovaných rodinných domů na samostatných stavebních pozemcích (*bydlení smíšené obytné*) a ploch veřejných prostranství s převahou zeleně.

Lokalita je rozčleněna na 23 stavebních pozemků, přičemž některé se skládají z více pozemků ve vlastnictví jednoho majitele. Pro přehlednost je v grafické části vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků, pozemky jsou očíslovány a je uvedena jejich výměra. U již využitých resp. zastavěných pozemků je v % uveden podíl zastavění, který se pohybuje v rozmezí 12-28%.

V současnosti je v lokalitě postaveno 9 izolovaných rodinných domů na pozemcích o velikosti 581 - 1519 m² (pozemky č. 1, 7, 12, 17, 18, 19, 20, 21 a 23). Stavby svým umístěním až na výjimky splňují odstup od komunikace v délce 5,0 metrů. Pozemky jsou tvořeny stavebním objektem a pozemkem

využívaným jako zahrada a do budoucna budou doplněny pouze stavbami doplňkových objektů. Stávající izolovaná zástavba rodinných domů se navrhuje i na stavebních pozemcích č. 2, 3, 4, 5, 6, a 8 v ulici Královský Vrch a č. 13, 14, 15, 16 a 22 v ulici Pod Lomečkem. Charakter zástavby bude vycházet z tradičního zastavění obce s převažující nízkopodlažní zástavbou ve formě individuálních rodinných domů (RD) s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní. Pro dosažení požadovaného charakteru zástavby územní studie vymezuje zastavitelné plochy navrhovaných pozemků stavebními čarami a hranicemi, nastavuje maximální podlažnost, reguluje maximální zastavěnost navržených stavebních pozemků a výšku zástavby. Cílem je oboustranné zastavění ulic *Královský Vrch* a *Pod Lomečkem*.

Pozemek č. 9 o výměře 0,47 ha je vymezen pro rozvoj občanské vybavenosti obce. Jedná se o obecní pozemek, který bude sloužit pro umístění stavby občanského vybavení. Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní zástavby. Na plochu *občanského vybavení* volně navazuje plocha s využitím *veřejné prostranství s převanou zeleně* č. 10 o výměře 0,58 ha. Rovněž se jedná o obecní pozemek, vymezený účelově ve vazbě na pozemek občanského vybavení. Využití bude mít charakter místa přístupného veřejnosti sloužícího obecnému užívání. Převažovat bude zeleň, přípustné je umístění obecního mobiliáře, venkovního hřiště, vodních ploch, apod..

Navržený stavební pozemek č. 11 o výměře 0,81 ha vlastnicky tvoří celek se stávajícím rodinným domem parc. č. st. 248. Jedná se o rozlehlý pozemek zemědělsky využívaný, který bude nadále plnit funkci zahrady. Zastavění pozemku je možné za předpokladu dodržení max. 5% zastavěnosti. Na řešené území ÚS z východu navazuje koridor pro umístění komunikace v k.ú. Rudolfov u Č. Budějovic vyplývající z ÚP Rudolfov v platném znění, kde je vymezený jako veřejně prospěšná stavba DI.3.R.

i) Podmínky plošné a prostorové regulace

i.1. Regulační prvky plošného uspořádání

V rámci řešeného území se vymezují následující plochy s rozdílným způsobem využití.

i.1.1. Bydlení smíšené obytné

Hlavní využití:

Zastavitelné území pro individuální rodinné bydlení.

Přípustné využití:

Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující 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.

Nepřípustné využití:

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 péstitelské činnosti, nákupní zařízení, parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, zařízení dopravních služeb (autoservisy, autobazary).

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) s možností obytného podkroví, s možností podsklepení. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 30% přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20m² a plochy zadrážděné vegetačními tvárniciemi.

V rámci výstavby navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekruté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

i.1.2. Občanské vybavení

Hlavní využití:

Stavby, zařízení a plochy pro občanské vybavení (stavby a zařízení sloužící pro veřejnou správu, kulturu, pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, ochranu obyvatelstva, administrativní, pohostinství, stravovací a ubytovací zařízení apod.)

Přípustné využití:

Sítě a zařízení technické a dopravní infrastruktury nezbytné pro obsluhu tohoto území a pro rozvoj obce. Přípustné je i služební bydlení.

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. Nepřípustná je rovněž funkce obytná (kromě služebního bydlení), protože by mohla být rušena přípustným funkčním využitím tohoto území.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) s možností využití podkroví, s možností podsklepení (případně dvě NP bez podkroví). Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Pro tyto plochy je stanovena zastavitelnost maximálně 90%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (do 20m²) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

Podrobná definice regulativ je uvedena v kapitole „**i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace**“.

i.1.3. Veřejná prostranství s převahou zeleně

Hlavní využití:

Plochy veřejné zeleně, parků, parkově upravená veřejně přístupná prostranství, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity, vymezená v zastavěném území. Zeleň zřízovaná za účelem urbanistického, architektonického, optického a hygienického účelu a důvodu.

Přípustné využití:

Součástí těchto ploch jsou rovněž chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, městský mobiliář, dětská i multifunkční hřiště a stavby drobné architektury. Zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz města, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobné církevní a kulturní stavby za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, přípustné jsou umělé vodní plochy vyžadující technické zázemí. Přípustné je umísťovat účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel, chodníky pro pěší.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití, které narušuje majoritu zeleně. Nepřípustná je jakákoliv činnost, která by svým charakterem narušovala obytné prostředí okolní bytové zástavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

Pro tyto plochy je přípustné jedno nadzemní podlaží (dále jen NP) bez podkroví a bez podsklepení; zastavitelnost je stanovena max. 20%, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (do 20m²) a plochy zadržující vegetačními tvárnici.

i.1.4. Místní obslužná komunikace

Hlavní využití:

Území určené pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích, území jimiž jsou veřejně přístupné komunikace.

Přípustné využití:

Dopravní stavby, tzn. zejména stavby a zařízení pozemních komunikací a s nimi provozně související (např. zařízení technického vybavení, křižovatky, opěrné zdi apod.)

Plochy pro parkování osobních automobilů, chodníky, veřejná zeleň (zejména izolační a doprovodná), sjezdy a vjezdy na pozemky.

Stavby a zařízení technické infrastruktury, zastávky hromadné dopravy.

Nepřípustné využití:

Takové využití, které by narušilo, znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, **jedná se zejména umisťování staveb a zařízení**, dále pak jakékoliv funkce na úkor funkce dopravní vybavenosti.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se.

i.2. Podmínky plošné a prostorové regulace

Regulační prvky jsou graficky znázorněny v grafické části územní studie.

Prostorové a objemové regulativy pro zástavbu jsou v ÚS stanoveny při převzetí podmínek uvedených v kapitole f) výrokové části OOP, s ohledem na charakter zástavby jsou podrobněji specifikovány.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

i.2.1. Parcelace pozemků

Rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu je znázorněno definovanou **hranicí stavebních pozemků**. Rozdělení vychází z údajů Katastru nemovitostí (KN), některé stavební pozemky jsou tvořeny z více parcel evidovaných dle KN. V grafické části je vyznačeno rozhraní jednotlivých stavebních pozemků. Rozhraní může být vedeno po stávajících vlastnických hranicích plynoucích z katastru nemovitostí.

V případě reparcelace a vzniku nových stavebních pozemků, je vždy nutné zachovat principy komunikační kostry, doložit zákres do situace s předpokládaným novým dělením bloku, dodržet minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby a zachovat zákonné odstupů u všech stavebních pozemků.

i.2.2. Maximální podíl zastavění – stanovuje maximální plochu stavebního pozemku možnou k zastavění objekty, včetně všech zpevněných ploch, udává se v procentech, přičemž do zastavěných ploch se nezapočítávají malé vodní plochy (včetně bazénů) do 20 m² a plochy zadlážděné vegetačními tvárnici.

- u jednotlivých stavebních pozemků se stanovuje max. podíl zastavěné dle využití:

„bydlení smíšené obytné“ - **max. 30%** (pozemky č. 1-8, 12-23)
- **max. 5%** (pozemek č. 11)

„občanské vybavení“ - **max. 90%** (pozemek č. 9)
„veřejná prostranství s převahou zeleně“ - **max. 20%** (pozemek č. 10)

- stavební pozemek může být tvořen více pozemky ve vlastnictví jednoho majitele.

i.2.3. Výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto (NP=nadzemní podlaží):

Udává maximální nepřekročitelnou výšku zástavby v počtu plných podlaží (hodnota udaná římskou číslicí – I).

V případě možného obytného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +.

V případě možnosti podsklepení v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko - .

Podkroví (I+) se mezi plná podlaží započítává v případě, když se jeho využitelná plocha (tj. nad níž je světlá výška místnosti větší než 2,30 m) rovná více než 2/3 plochy pod ním ležícího plného podlaží. Nadstavba podkroví je přípustná maximálně do výšky 1,3 m nad úroveň stropu posledního plného podlaží.

Výška zástavby stanovená touto studií:

- **max. výška** RD je stanovena jako **I. NP s možností podkroví (I±)**, přípustné jsou nižší objekty, **tzn. I.NP bez podkroví (tj. I.)**
- **max. výška** objektů občanského vybavení je stanovena jako **II. NP bez možností podkroví (II-)**, přípustné jsou nižší objekty, **tzn. I.NP bez podkroví (tj. I.)**

- **přípustné je podsklepení**

- **maximální výška hřebene** (u rovných střech = výška atiky) je označena písmenem V, stanovuje se na **max. 7 m** nad původní terén.

- úroveň podlahy (± 0) 1. NP bude **max. 0,9 m** nad úroveň původního terénu

- původní terén - stanovuje se jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby

i.2.4. Umístění staveb (v grafické části)

Umístění staveb bude respektovat hranice zastavitelné plochy, jejíž definování vychází z požadavků na vzájemné odstupy staveb uvedené ve vyhlášce 501/2006 Sb. v platném znění o obecných požadavcích na využívání území. Zároveň bude umístění objektu respektovat závaznou polohu uličního průčelí objektu dané stavební čarou.

Zastavitelná plocha pro stavební objekty je vymezena minimálními odstupy od hranic stavebního pozemku definovanými vymezenou **stavební čarou a stavební hranicí**.

Stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň povinnou polohu hlavního objemu objektů na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku. Stavební čára **je nepřekročitelná a je podkročitelná max. o 2,0 m**. Stavební čára je stanovena na 5,0 m od hranic pozemku sousedících s komunikací.

Před vjezdem do garáže, tvoří-li součást hlavního objektu, nebo i před samostatnou garáží či krytým odstavným parkovacím stáním (parkovací stání kryté z boku či shora) musí být zachován prostor o šíři **min. 5,0 m** od uliční hranice pozemku (odstavení dalšího vozidla před garáží či parkovacím stáním).

V případě garáží či krytých parkovacích stání musí být zachovány odstupy od společných hranic stavebních pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem (ve smyslu příslušných vyhlášek) tzn. min. 2,0 m, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží či krytých parkovacích stání na hranicích pozemků).

Stavební hranice – udává rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí pozemku

- je nepřekročitelná (s výjimkou výše uvedeného odstavce),
- je podkročitelná směrem dovnitř bez omezení,
- ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

i.2.5. Objemy a tvary zástavby

V řešené lokalitě jsou stavební objekty uvažovány ve formě individuálních rodinných domů (RD), s přípustnými doplňkovými stavbami ke stavbě hlavní a ve formě objektů občanského vybavení. Architektonicko-urbanistický výraz stavby bude vycházet z charakteru místní zástavby.

Střecha: tvary střech rodinných domů nejsou regulovány, povolený sklon střechy 0°-40°.

j) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

j.1. Návrh řešení dopravy

Lokalita je již zainvestovaná, s dopravní i technickou infrastrukturou a vjezdy na stavební pozemky. Území ÚS je rozparcelováno s vymezením 23 stavebních pozemků, přičemž některé stavební pozemky jsou tvořeny více pozemky.

Dopravně je lokalita napojena ze stávajících místních obslužných komunikací (ulice *Královský Vrch* a *Pod Lomečkem*), které dopravně propojují ulici *Horní* a silnici II. třídy *II/634*, v obci Rudolfov značenou jako *Třeboňská*. Dle ÚP je mimo řešené území ÚS vyznačen koridor dopravní infrastruktury vyplývající z ÚP (DI.2.A.). Koridor vede jižním směrem od okružní křižovatky ulice *Královský Vrch*, kde ústí do k.ú. Rudolfov u Č. Budějovic. Dle kolaudačního rozhodnutí č.j. 12130a/08 ze dne 24.11.2008 je přístupová komunikace způsobilá pro stávající dvousměrné užívání pro 12 rodinných domů.

▪ Odstavení vozidel

V rámci vymezení navržených domů a stavebních pozemků budou navržena odstavná **parkovací stání** na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, jsou požadována min. **2 parkovací stání** (nekryté, kryté či garážové) na jeden stavební pozemek

▪ Propustnost území pro pěší

Vzhledem k charakteru území a ve vazbě na širší okolí je v jižní části území v pokračování koncové úvratě ulice *Pod Lomečkem* naznačeno pěší propojení území jižním směrem do k.ú. Rudolfov u Českých Budějovic. Jedná se o veřejné propojení, které v k.ú. Rudolfov u ČB navazuje na zastavitelné území.

j.2. Vodohospodářské řešení

V řešeném území je vybudovaný vodovodní řad a přípojky na jednotlivé stavební pozemky, je vyřešeno odkanalizování území realizovaným jednotným kanalizačním řadem, na stavebních pozemcích jsou vyvedeny přípojky. V západní části řešeného území je umístěna čerpací stanice vod „*ČSV 1 Pod Lomečkem*“ a automatická tlaková stanice (ATS).

U veškeré výstavby musí být zajištěna likvidace srážkových vod vzniklých dopadem na stavby a zpevněné plochy dle legislativy v platném znění, tj. přednostně zasakování nebo zadržování srážkových vod na pozemcích jednotlivých investorů.

j.3. Zásobování elektrickou energií, rozvody NN

▪ Elektrifikace

Územím prochází od severu k jihu venkovní vedení VN 22kV. Dle ÚP je navrženo přeložení do země, ale při realizaci ZTV k přeložení nedošlo, proto je v území vymezen koridor pro případné umístění sítě v souladu s VPS dle ÚP.

▪ Kabelové rozvody NN

Jednotlivé stavební pozemky jsou napojeny na kabelový rozvod elektrické energie, zakončený na hranici pozemků v pilíři s kabelovou skříní NN.

j.4. Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je realizováno, kabely VO jsou uloženy v chodnicích či zelených pásích podél komunikací, stožáry VO podél komunikací ve vzdálenosti 30 – 40 m od sebe.

j.5. Zásobování plynem

Území je napojeno na STL plynovod, rozvody jsou vedeny v komunikaci a zakončeny přípojkou a hlavním uzávěrem plynu /HUP/ na hranici pozemku

j.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou legislativou a místními vyhláškami. Stanoviště TKO bude vybudováno v rámci každého stavebního pozemku.

S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

j.7. Slaboproudé rozvody

V řešeném území je stávající podzemní rozvod sítí elektronických komunikací.

k) Podmínky pro vymezená ochranná pásma, limity území

Limity využití území v řešeném území vyplývají z:

- Ochranných pásem sítí technické a dopravní infrastruktury; (rozsah a využití ochranných pásem je stanoven příslušným zákonem nebo normou)

V daném území se jedná především o respektování následujících limitů využití území:

- ochranného pásma vzdušného vedení VN
- ochranné pásmo vedení el. energie
- ochranného pásma STL plynovodu
- ochranné pásmo vodovodního řadu
- ochranné pásmo kanalizačního řadu
- ochranného pásma sítí elektronických komunikací
- území s archeologickými nálezy III. kategorie
- poddolované území - plošné
- PVO Třebotovice - ochranné pásmo radaru Třebotovice
- ochranných pásem ostatních sítí technické infrastruktury.
-

l) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Do jižní části území okrajově zasahuje interakční prvek IP 3 vymezený dle ÚP Adamov. Hranice prvku byla upřesněna na základě aktuálnějších podkladů (ÚSES ORP České Budějovice, IP0216), ve vazbě na nejaktuálnější katastrální mapu a souladu s vydanou Změnou č. 3 ÚP Rudolfov, která na území přímo navazuje. Interakční prvek zahrnuje v ÚS pouze pozemek p.č. 1028/42, k.ú. Rudolfov u Č.B.).