

ÚZEMNÍ STUDIE

HRADCE

lokalita 13

katastrální území Hradce u Homol

ČISTOPIS

A. TEXTOVÁ ČÁST

Objednatel: Obec Hradce, Hradce, 370 01 Hradce

Pořizovatel: Odbor územního plánování
Magistrátu města České Budějovice
Nám. Př. Otakara II., č. 1, 2
370 92 České Budějovice

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

Datum: Červenec 2019

Tato územní studie obsahuje:

A. Textovou část:

- a) Základní údaje
- b) Vymezení řešené plochy
- c) Podmínky pro vymezení a využití ploch a pozemků
- d) Stanovení podmínek dopravní obsluhy v území, včetně podmínek dopravy v klidu, a podmínek obslužení řešeného území sítěmi technické infrastruktury
- e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- h) Údaje o počtu listů textové části územní studie a počtu výkresů grafické části

B. Grafickou část:

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Výkres širších vztahů | 1: 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1: 1 000 |
| 3. Výkres majetkoprávních vztahů | 1: 1 000 |

a) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název akce: Územní studie Hradce – lokalita 13
v k.ú. Hradce u Homol (dále jen „ÚS“)

Obec: Obec Hradce, Hradce, 370 01 Hradce

Místo: Hradce

Katastrální území: Hradce u Homol

Investor / Navrhovatel: Procházka Petr, J. Bendy 1401/30, 37005 České Budějovice
Procházková Monika, Nábřeží 11, 37382 Boršov nad Vltavou

Objednatel: Obec Hradce, Hradce, 370 01 Hradce

Pořizovatel: Odbor územního plánování, Magistrátu města České Budějovice
Nám. Př. Otakara II., č. 1, 2, 370 92 České Budějovice

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

Důvody a cíle pořízení ÚS: Dle územního plánu (dále jen „ÚP“) Hradce je lokalita 13 vymezena jako zastavitelná plocha s navrženým způsobem využití – plochy BYDLENÍ – v RD, ve které je potřeba prověřit její využití územní studií, na základě níž budou stanoveny podrobné podmínky pro rozhodování v území.

b) VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešená plocha ÚS zahrnuje pozemky parc. č. 1136/17, 1136/5, 1136/9, 1136/11, 1136/10, 1136/7, 1136/8 v k.ú. Hradce u Homol. Řešená plocha respektuje rozsah lokality 13, která je vymezena v ÚP jako plochy bydlení – v RD. Řešené území je cca 0.62 ha.

Řešené území ÚS je vyznačeno v grafické příloze a nachází se uprostřed obce Hradce.

ÚS je zpracována pro volné, dosud nezastavěné území. Navržené zastavitelné území se nachází na mírně sklonitém terénu směrem jižním. V současné době je plocha řešeného území převážně pokryta ZPF – trvalý travní porost. Plocha většiny řešených pozemků není dotčena vzrostlou zelení, solitérní stromy a keře jsou po obvodu vymezené řešené plochy (parc. č. 1137/5) a navrhovaným způsobem zástavby nebudou dotčeny.

V severní části řešeného území ve směru západ – východ a sever – jih prochází územím nadzemní vedení VN. Toto vedení ovlivňuje návrh nové parcelace a podmínky využití navržených pozemků pro rodinné domy.

ÚS zahrnuje tyto pozemky

| parcelní číslo | výměra (m ²) | druh pozemku | vlastník |
|----------------|--------------------------|----------------------|--|
| 1136/9 | 4620 | trvalý travní porost | Procházka Petr , J. Bendy 1401/30, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice Procházková Monika , Nábřeží 11, 37382 Boršov nad Vltavou |
| 1136/11 | 672 | trvalý travní porost | Jindra Josef Ing. , M. Chlajna 1294/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice |
| 1136/10 | 664 | trvalý travní porost | Jindra Josef Ing. , M. Chlajna 1294/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice |
| 1136/7 | 664 | trvalý travní porost | Jindra Josef Ing. , M. Chlajna 1294/6, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice |
| 1136/8 | 704 | trvalý travní porost | Jakešová Jaroslava , Vodňanská 1027/5, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice |
| 1136/17 | 513 | trvalý travní porost | Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích , Branišovská 1645/31a, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice |
| 1141/1 | 1547 | ostatní plocha | Dána Jiří , č. p. 5, 37001 Hradce |
| 1204/1 | 7348 | ostatní plocha | Obec Hradce , č. p. 34, 37001 Hradce |

c) PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ PLOCH A POZEMKŮ (lokalita 13)

Požadavek na zpracování územně plánovacího podkladu:

Povinnost porřízení této ÚS byla stanovena v ÚP, vydaném Zastupitelstvem obce Hradce usnesením č. 2/2010, a účinném od 30. 12. 2010.

Podmínky vymezení a využití ploch vyplývající z ÚP:

- vyřešení podrobného členění řešeného území na jednotlivé pozemky pro výstavbu 2 rodinných domů, přičemž minimální výměra pozemku musí činit 2 500 m², s tolerancí ±20 m²,
- řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy jednotlivých pozemků formou návrhu místních komunikací,
- řešení napojení jednotlivých pozemků na technickou infrastrukturu, zejména navržení řešení způsobu zásobování vodou a způsobu odkanalizování jednotlivých pozemků, který bude odsouhlasen vodoprávním úřadem,
- prověření tras a ochranných pásem technické infrastruktury v řešeném území
- stanovení podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb a jejich odstupy
- v souladu zejm. s podmínkami zástavby stanovenými v ÚP pro plochy BYDLENÍ – v RD budou podrobně stanoveny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (zejm. stanovení výškové hladiny zástavby, hustoty zastavění

jednotlivých pozemků, podlažnosti, stavební čáry, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě),
- dodržení základní urbanistické koncepce 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 tímto účelem je území rozděleno na dvě plochy BYDLENÍ – v RD.

V území tak vznikají dvě nové parcely (označené č.1 a č.2) s možností využití pro bydlení, tak aby splňovaly podmínky dané územním plánem Hradce pro umístění objektů v řešeném území (tj. minimální velikost parcely pro možnost vybudování objektu rodinného domu = 2500 m²). Parcela č.1 má rozlohu 2770 m² a parcela č.2 má rozlohu 2685 m². Nově vzniklé parcely jsou dobře přístupné a obslužitelné ze stávající účelové komunikace. Jejich případné napojení na plánované nové veřejné řady (vodovod, kanalizace) nenaruší celkovou koncepci rozvoje obce.

Zbývající části plochy v rámci řešeného území ÚS jsou navrženy jako plochy s rozdílným způsobem využití PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, na kterých je vymezena plocha pro novou místní komunikaci a případnou technickou infrastrukturu, a to především pro zajištění dopravního napojení navrhovaných i stávajících (rekreační plocha) pozemků a pro vedení technické infrastruktury k navazujícím územím. Jedná se o upřesnění vymezení plochy s rozdílným způsobem využití. Pro upřesnění nového vymezení je zásadní aktuální mapový podklad katastrálního území řešené části, který byl při návrhu ÚP Hradce ještě na rastrových mapových podkladech. V současné době je území již v podobě DKM, které upřesňuje majetkové hranice v území a lze tak přesně vymežit podobu hranice mezi zastavitelnou plochou veřejného prostranství a zastavitelnou plochou pro bydlení.

Jelikož v území není stávající funkční rozvod (vodovod, kanalizace), je na nově navržených parcelách pro bydlení navrženo zásobování vodou z individuálních zdrojů a odkanalizování pomocí domovních ČOV (nebo společné domovní ČOV) nebo jiného lokálního způsobu čištění (jímky na vyvážení, septiky s dvoustupňovým způsobem čištění atp.), minimálně do doby vybudování veřejných rozvodů vody a kanalizace. V řešeném území se nachází pouze stávající rozvod NN a umístěné přípojné pilíře NN, které bude ale nutné po konzultaci s DOSS a správci sítí přeložit, dle konkrétních potřeb v dané lokalitě. A to z důvodu rozšíření plochy pro vybudování nové příjezdové komunikace k jednotlivým parcelám v řešeném území.

Závazné pro všechny plochy navržené touto studií zůstává prostorové uspořádání a regulativy využití jednotlivých ploch dle ÚP.

Podmínky pro způsob využití pozemků:

Urbanistická koncepce je založena na rozvíjení daných principů a tradici zastavění ve volné krajině.

Pro území jsou stanoveny regulační prvky, které respektují principy ÚP. Jedná se zejména o návrh parcelace, vymezení zastavitelné části pozemků a regulačních prvků plošného a prostorového uspořádání.

Řešené území zasahuje do ochranného pásma Jihočeského letiště České Budějovice. Řešené území ÚS se nachází 4 km od veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice a zasahuje do ochranného pásma s výškovým omezením staveb, ochranné pásmo bude respektováno v plném rozsahu.

Dále do ochranného pásma radiolokačního prostředku RTH Třebotovice, rovněž se nachází na území s archeologickými nálezy III. kategorie, v regionu lidové architektury Třebínsko.

ÚS je zpracována v souladu s § 30 stavebního zákona a s příslušnými prováděcími vyhláškami, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., 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 nenacházejí navrhované veřejně prospěšné stavby.

Veřejně prospěšné stavby (veřejný vodovod, veřejná kanalizace), které jsou v návrhu znázorněny, jsou vedeny v těsné blízkosti severní hranice vymezeného řešeného území. Návrh těchto tras je převzat ze stávajícího platného ÚP Hradce, se kterým je v souladu.

V území jsou vymezeny následující plochy:

Dle ÚP Hradce jsou vymezeny pro řešenou lokalitu plochy bydlení – v RD a plochy veřejných prostranství.

Vybrané podmínky z ÚP pro jednotlivé plochy v řešeném území:

Plochy bydlení – v RD

Na plochách je přípustné umístit:

- stavby a přístavby rodinných domů izolovaných s vestavěným občanským vybavením nerušícím bydlení, pokud funkce bydlení bude v užitkových plochách převažovat, ubytování do 10 osob
- rekreační a užitkové zahrady, bazény, stavby pro rekreaci sloužící pro obyvatele rodinného domu, hřiště pro děti apod.
- související technickou infrastrukturu, plochy obslužné dopravy a veřejné zeleně

Nepřípustné je umístit:

- samostatné objekty pro individuální rekreaci s výjimkou rekreačních chalup (jedna na pozemku),
- stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování,
- provozny a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce obytné zóny
- autokempy a tábořiště, čerpací stanice, odstavné plochy nákladní dopravy
- ostatní stavby nesouvisející s funkcí bydlení.

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby budou pouze přízemní, popř. s obytným podkrovím, se symetrickým zastřešením, sedlovou, polovalbovou či valbovou střechou o sklonu 35° – 45°, s výškou hřebene max. 9m, krytina tašková, přesahy střechy minimální
- oplocení pozemku přiléhající k obecní veřejné komunikaci musí být max. 1,8 m vysoké (vč. podezdívky)
- domky budou jednoduchých hmot, štíty plné rovné či valbové, do ulice plné na stavební čáru.

Plochy veřejných prostranství

Na plochách je přípustné umístit:

- zeleň liniová a plošná, rekreační les
- stavby pro sport a volný čas, zejména drobná hřiště a herní objekty pro sport a rekreaci, odpočinkové plochy, drobnou architekturu doplňující rekreační charakter území apod.,
- stavby technického a dopravního vybavení pouze zabezpečující provoz území s výjimkou garáží, parkovací a odstavné plochy jen v nezbytném rozsahu nenarušujícím funkci zeleně
- stavby vodohospodářské, vodní plochy a toky, reklamní zařízení apod.

Nepřípustné je umístit:

- stavby pro bydlení,
- stavby pro individuální rekreaci,
- stavby pro ostatní občanskou vybavenost,
- stavby pro výrobu a skladování,
- provoz a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

V souladu s ÚP vymezuje a zpřesňuje ÚS plochy v řešeném území v k.ú. Hradce u Homol jako:

Plochy bydlení – v RD

Podmínky plošné a prostorové regulace:

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz, která jsou doplněna a upravena v souvislosti s možnostmi podrobnějšího měřítka územní studie a ve vztahu ke konkrétní situaci v dané lokalitě:

- minimální **velikost stavebního pozemku** pro jeden objekt – rodinný dům (stavbu hlavní) v zastavitelných plochách činí 2500 m², s tolerancí ±20 m².
- odstup staveb od hranice pozemku je dán stavební hranicí vymezenou v grafické části.
- zastavitelnost pozemku do 20 %
- max. velikost stavby hlavní – RD: 350 m²
- stavby do 1 NP s podkrovím, se střechou sedlovou o sklonu 35° – 45°, s výškou hřebene max. 9 m nad původní terén (původní terén se stanovuje jako průměr výšek původního terénu ve vnějších rozích navrhované stavby), poměr výšky spodní části k výšce střechy nesmí být větší než 1: 1, krytina tašková skládaná.
- orientace hlavního hřebenu střechy – viz hlavní výkres.
- objekt bydlení nebude obsahovat přílišné architektonické stavební prvky, které nejsou v kontextu se stávající okolní zástavbou (balkóny, arkýře, střešní terasy).
- prosvětlení podkroví je možné i vikýři nebo střešními okny.
- Fasády budou barvy bílé nebo světle tónované, bez použití lesklých obkladů. Na fasádu lze použít i přírodních obkladových materiálů (dřevo, kámen, keramika).
- odstavná stání, včetně příjezdů k nim, pro odstavení vozidel vlastníka pozemku a návštěv budou umístěna na vlastním pozemku a budou provedeny ze zatravnovacích tvárníc nebo válcované prosívky a nezapočítávají se do zastavitelných ploch.
- oplocení v sousedství s veřejným prostorem nesmí být z materiálů tvořících plné plochy. Jeho výška nesmí překročit 1,8m od terénu.

Plochy veřejných prostranství

Podmínky plošné a prostorové regulace:

Podmínky zástavby s ohledem na dochovaný krajinný a sídelní ráz:

- stavby výškové (stožáry apod.) budou posouzeny s ohledem na zásah do krajinného rázu.

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.

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).

Stavební hranice: Vymezuje v hlavním výkrese návrhu ÚS rozhraní mezi zastavitelnou a nezastavitelnou plochou. Udává minimální odstup objektů od hranice pozemku. Je nepřekročitelná, avšak podkročitelná. Jedná se o závazný regulativ. Poloha stavební hranice respektuje i 50 m odstup od okraje lesa, aby nemohlo dojít k ohrožení pozemků určených k plnění funkcí lesa nebo omezení lesnického hospodaření na nich.

Optimální umístění hlavního objektu: Jde pouze o orientační plošné naznačení polohy a velikosti hlavního objektu na pozemku, v ploše vymezené stavební hranicí. Svislý průmět obvodového pláště stavebních objektů musí ležet uvnitř stavební hranice, pokud nebyla udělena výjimka. Toto umístění a vymezení naznačené v grafické části není závazné.

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.

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

Příjezd a přístup k parcelám v řešeném území je částečně po stávající místní komunikaci a částečně po stávající účelové komunikaci, které ovšem nejsou součástí řešeného území. Jelikož je stávající stav účelové komunikace ale nevyhovující pro intenzivní využívání, je doporučena její plošná úprava a obnova skladebných vrstev.

Součástí návrhu územní studie je i vymezení potřebné plochy s funkcí veřejného prostranství, pro budoucí vybudování nové příjezdové komunikace s odpovídajícími normovými parametry. Přesná specifikace a vymezení plochy pro komunikaci bude projednána s příslušnými DOSS a odborem dopravy města České Budějovice v případných následných stupních projektové dokumentace, týkající se úpravy veřejného prostranství a účelové komunikace.

Vymezený prostor veřejného prostranství umožňuje vybudování dvoupruhové obousměrné komunikace o šířce 6,0 m respektive 5,5 m. Zbývající část je předpokládána pro osázení zelení. Odstavná stání pro osobní automobily, budou zajištěna na soukromých pozemcích na zpevněných plochách.

Sjezdy a nájezdy k vlastním rodinným domům budou řešeny individuálně dle potřeby, zpevněnými pojezdovými plochami (zatravnovací tvárnice, válcovaná prosívka) tak, aby nenarušovaly plynulý provoz na pozemních komunikacích. Vjezdová vrata budou osazena hlouběji na pozemek, a to tak, aby se ze strany veřejného prostranství dalo před ně postavit osobní auto.

Pěší pohyb v řešené lokalitě bude umožněn po navrhované komunikaci. Jelikož se nejedná o frekventovanou komunikaci, není nutné budovat v řešené lokalitě samostatný chodník, který by neměl následné napojení v rámci celého pěšího řešení v obci.

Zásobování vodou

Jelikož se jedná o lokalitu bez stávajícího rozvodu vodovodu, nelze se v současné době napojit na místní vodovodní řad.

Navrhované objekty budou napojeny prostřednictvím vodovodních přípojek, napojených na individuální zdroje na vlastním pozemku – vrtaná studna, minimálně do doby, než bude vybudován místní veřejný vodovod (viz výkres VPS z ÚP Hradce). Vodohospodářské objekty a sítě budou navrženy v souladu s příslušnou technickou normou a odsouhlaseny příslušným vodoprávním úřadem.

Kanalizace

Jelikož se jedná o lokalitu bez stávající veřejné kanalizace, nelze se v současné době napojit na místní kanalizační řad.

Vzhledem k jižně položenému registrovanému významnému krajinnému prvku přicházejí v současné době v úvahu pro odkanalizování objektů RD pouze jímky na vyvážení, které by měly být umístěny dostatečně daleko od studní, jejichž vodou budou RD zásobeny.

V případě vybudování místní veřejné kanalizace bude upřednostněno napojení objektů na tento kanalizační řad s odvodem do místní ČOV (viz výkres VPS z ÚP Hradce).

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch 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 ČR, s.r.o. se sídlem v Českých Budějovicích, který je také provozovatelem distribuční sítě VN, NN a trafostanic. Elektrická energie je přiváděna vzdušným vedením na západní hranu řešeného území do koncové stožárové trafostanice a dále zemním kabelem do stávajících přípojných pilířů v řešené lokalitě. Stávající poloha přípojných pilířů je ovšem v kolizi s navrhovaným rozšířením a úpravou přístupové komunikace, proto je navrhováno přeložení těchto pilířů. V případě potřeby bude přeložen i stávající nosný sloup vzdušného vedení VN, umístěný v řešeném území.

Všechny plánované objekty v řešené lokalitě budou připojeny na síť NN z těchto přípojných pilířů vlastními kabelovými zemními rozvody uloženými na pozemcích a ukončených rozvodnými skříněmi dle podmínek Eon.

V souvislosti s umístěním nové chráněné zástavby respektovat jednotlivá ochranná pásma (např.: OP el. vedení NN, VN, OP trafostanice).

Návrh nového veřejného osvětlení se pro danou lokalitu neuvažuje.

Energetická koncepce – Vytápění

V oblasti řešené lokality není proveden rozvod plynu, což ovlivňuje velikost požadovaných příkonů pro jednotlivé objekty.

Pro vytápění se dají předpokládat individuální zdroje v rámci jednotlivých domů, jako je elektřina, biomasa, dřevo, rychle rostoucí dřeviny, štěpka atd. Emise škodlivin z topenišť nesmějí způsobit znečištění ovzduší nad úroveň stanovenou platnou legislativou. Je možné u některých objektů předpokládat využití tepelných čerpadel a solárních nebo fotovoltaických panelů. Pro výpočet potřebných příkonů pro jednotlivé oblasti plánované zástavby je uvažováno, že 50 % objektů bude používat pro vytápění elektrickou energii.

Vyřešit přípustné využití v řešené zastavitelné ploše ve vazbě na hlukové zatížení plochy z provozu zařízení pro větrání a vytápění, tj. hranici negativních vlivů z provozu těchto zařízení stanovit maximálně na hranici vlastního pozemku stavebníka. Termín: v rámci územního řízení.

e) PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ochrana krajiny:

Řešené území se nachází v regionu lidové architektury Třebínsko a v oblasti krajinného rázu Kamenoujezdsko, místo krajinného rázu Opalice. Řešené území, velikost lokality ani její funkční využití negativně neovlivní krajinný ráz. Návrh podmínek zástavby tyto respektují.

Památková péče a archeologie:

Řešené území se nachází na území s archeologickými nálezy III. kategorie. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, středověkého osídlení. V dalších stupních projektové dokumentace je třeba postupovat v souladu se zákonem o státní památkové péči.

Zeleň a návrh vegetačních úprav:

Ve většině území se nenachází vzrostlá zeleň, ta se jednotlivě vyskytuje pouze po obvodě západní strany řešeného území. Případné zachování bude řešeno v rámci návrhu konkrétních objektů. Po vyhodnocení stáří, bezpečnosti a dalšího zdravého vývoje je doporučeno tuto zeleň v návrhu zahrad přiměřeně respektovat. Vzhledem k navrhovanému funkčnímu využití je předpoklad možného založení nové výsadby soliterních ovocných a okrasných stromů a keřových podrostů.

Pozemky určené k plnění funkce lesa:

Části řešených pozemků se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa.

Zemědělský půdní fond:

Pozemky v řešené lokalitě zasahují do území BPEJ 5.32.14. a BPEJ 5.32.04 (IV. Tř. ochrany). Pozemky jsou v současné době z hlediska využití zaříděn jako trvalý travní porost, proto celá plocha řešeného území podléhá ochraně z hlediska zemědělského půdního fondu. Předpokládá se, že v rámci výstavby objektů bude celá zastavěná plocha vyjmuta.

Ochrana systému ekologické stability:

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

Dobývání ložisek nerostů:

Území se nenachází v území ploch chráněných ložiskových území, ploch dobývacích prostorů a ploch vymezených 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.

Odpady:

V území bude zabezpečen svoz a likvidace separovaného a komunálního odpadu prostřednictvím jednotného svozu v obci. Odpadové nádoby na komunální odpad budou umístěny na pozemku jednotlivých domů. Na veřejném prostranství je doporučeno posoudit i vhodnost umístění stanoviště nádob na tříděný odpad, případně bude využito stávajících sběrných míst v širším území, jejichž systémový rozvoj lze předpokládat.

f) PODMÍNKY PRO VYTVOŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

V lokalitě není zaveden plyn, předpokládá se však vytápění elektrické v kombinaci s ekologickými tuhými palivy 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.

g) PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

V území se umísťuje omezený počet objektů – rodinných domů (dva) 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 ze stávajících okolních vodních ploch (rybníky, vodoteče). 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 klasifikováno jako zátopové území. V 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 12 listů
- výkresová část 3 výkresy

ÚZEMNÍ STUDIE

HRADCE
lokalita 13

katastrální území Hradce u Homol

ČISTOPIS

B. GRAFICKÁ ČÁST