

ÚZEMNÍ STUDIE „ROŽNOV – U ŠKOLY II“

k. ú. České Budějovice 7



ČISTOPIS – UPRAVENO DLE POKYNU POŘIZOVATELE

A.Textová část

objednatel:	Pavel Kubát L. Kuby 1237/16 370 07 České Budějovice
pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
zhotovitel:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera Zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýčová
číslo zakázky:	21-034.1
datum:	listopad 2021

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	Území plán města České Budějovice – Úplné znění ÚPnM po změnách č. 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 a 95 zpracovatel: Brůha a Krampera, architekti s.r.o., datum nabytí účinnosti 1. 9. 2021
OZV	obecně závazná vyhláška o závazných částech ÚPnM České Budějovice č.4/2000, v platném znění
ÚS	Územní studie „Rožnov – U Školy II“, k. ú. České Budějovice 7
RP	Regulační plán Rožnov – vesnická památková zóna, zpracovatel Ing. arch. Žížala, 08/2000
ZPF	zemědělský půdní fond
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
k. ú.	katastrální území
NP	nadzemní podlaží
PD	projektová dokumentace
VPZ	vesnická památková zóna

Podklady pro zpracování ÚS:

- ÚPnM České Budějovice v platném znění
- digitální katastrální mapa k. ú. České Budějovice 7
- Regulační plán Rožnov – vesnická památková zóna
- Územní studie pořizená – „Rožnov – U ŠKOLY“, v k.ú. ČB 7, zpracovatel A+U Design s.r.o., Ing. D. Polcarová, 01/2011 (ÚS využívá textovou i grafickou část)
- Územní rozhodnutí o ochranném pásmu letiště Planá (resp. letiště České Budějovice), Úřad města Č. Budějovice, SÚ 6787/94/Ko z 5. 6. 1995
- Vyhl. č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
- Hluková studie, Ing. Lumír Zenkl., srpen 2010 (zpracovaná pro potřeby ÚSp „Rožnov – U ŠKOLY“, 01/2011)
- existence správců sítí 05/2021
- územně analytické podklady pro k. ú. Č. Budějovice 7
- ZTV Rožnov „U Školy“ – DÚR, 04/2011, zpracovatel A+U Design s.r.o, územní rozhodnutí SU/8732/2012
- ZTV Rožnov „U Školy“ – změna DÚR, 12/2019, zpracovatel Roadprojekt s.r.o., územní rozhodnutí SU/1720/2020 Lv
- ZTV Rožnov „U ŠKOLY“ – 1. etapa, DSP, 06/2015, zpracovatel EKOEKO s.r.o.
- ZTV Rožnov „U ŠKOLY“ – 1. etapa, skutečné provedení, 07/2017, zpracovatel EKOEKO s.r.o.
- ZTV Rožnov „U ŠKOLY“ –2. etapa, změna DÚR, 12/2019, zpracovatel Bc. J. Maroušek.

OBSAH:

a) Základní identifikační údaje	1
b) Vymezení řešeného území	2
b.1. Vymezení řešené plochy	2
b.2. Hlavní cíle řešení	3
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	4
c.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS	4
c.2. Urbanistická koncepce	4
c.3. Podmínky pro způsob využití pozemků	5
c.4. Podmínky plošné a prostorové regulace	9
c.5. Podmínky vyplývající z letecké dopravy	10
c.6. Podmínky vyplývající ze železniční dopravy	10
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	11
d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství	11
d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury	14
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	17
e.1. Podmínky vyplývající z ÚPnM	17
e.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území	18
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	18
f.1. Řešení zeleně	18
f.2. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	19
f.3. Vyhodnocení odnětí ZPF	19
f.4. Vyhodnocení odnětí PUPFL	19
f.5. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	19
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	20
g.1. Ochrana veřejného zdraví	20
g.2. Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	22
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
i) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM	24

a) Základní identifikační údaje

Název:	Územní studie „Rožnov – U Školy II“
Místo:	České Budějovice - Rožnov
Katastrální území:	České Budějovice 7
Navrhovatel:	Ing. David Čapek Milady Horákové 14 370 05 České Budějovice
Objednatel:	Pavel Kubát L. Kuby 1237/16 370 07 České Budějovice
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice Odbor územního plánování
Projektant:	Brůha a Krampera, architekti, spol. s r.o. Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice zastoupený: Ing. arch. Jiří Brůha, Ing. Václav Krampera zodpovědný projektant: Ing. arch. Jiří Brůha, Iva Krýchová

b) Vymezení řešeného území

b.1. Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na části katastrálního území České Budějovice 7, je součástí **lokalit 3.9.1. Rožnov – sever a 3.9.3. Rožnov - jih**.

Na severu je řešené území odděleno *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích* (makroblok 3.9.1.019. MT) – ulice L. Kuby a *zastavitelným územím s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (makroblok 3.9.1.020. IN-3), který je z části součástí řešeného území,

na východě hraničí se *zastavitelným územím dopravní vybavenosti pro železniční dopravu včetně technického zázemí* (makrobloky 3.9.1.044.z-72 DZ a 3.9.3.096.z-72 DZ),

na jihu navazuje na *zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí* (makroblok 3.9.1.018. IN-3), které je v rozsahu Pastevní ulice součástí řešeného území,

z jihozápadu se přimyká k *zastavitelnému území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy* (makroblok 3.9.3.061. MO),

na západě sousedí se *zastavitelným územím s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí* (makrobloky 3.9.1.030. SIN-3 a 3.9.1.033. IN-3), se *zastavitelným územím s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí* (makrobloky 3.9.3.010 SIN-3), *zastavitelným územím s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí* (makroblok 3.9.1.032. SKOL-3, jehož východní část je součástí řešeného území) a s *nezastavitelným územím ostatní městské zeleně* (makroblok 3.9.1.031. ZO), přičemž západní hranice je vymezena hranicí řešeného území RP.

Charakter lokality, funkční a prostorové využití území:

Řešené území zahrnuje makrobloky:

- makrobloky 3.9.1.035., 3.9.1.036., 3.9.1.037., 3.9.3.013. – zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí (index „SIN-3“) dle čl. 31 OZV,
- východní část makrobloku 3.9.1.020. – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (index „IN-3“) dle čl. 18 OZV,
- podstatnou část makrobloku 3.9.1.032. – zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (index „SKOL-3“) dle čl. 35 OZV,
- makrobloky 3.9.1.034. 3.9.3.012. a 3.9.3.014. – nezastavitelné území ostatní městské zeleně (index „ZO“) dle čl. 81 OZV.

Ve vazbě na pozemkové hranice, podrobnější měřítko ÚS a vlastnické vztahy v území byly v řešeném území ÚS upřesněny hranice původních makrobloků vyplývajících z ÚPnM.

Při jejich vytyčení bylo dbáno na zachování návaznosti na hranice makrobloků vymezené mimo území ÚS. Zpřesnění je zpravidla nepatrného rozsahu, zásadnější posun hranic je mezi makrobloky 3.9.1.036. SIN-3, 3.9.1.020. IN-3 a 3.9.1.032. SKOL-3, a to především ve vazbě na realizované dopravní stavby a vlastnické vztahy v území. S ohledem na skutečné využití části původního makrobloku 3.9.3.012. ZO, v jehož jižní části je stavba garáže (p.č. st. 2767/3, vč. souvisejícího vlastnického celku p.č. 2767/1) a z východu navržené dopravní infrastruktury, je rovněž upravena hranice tohoto makrobloku. Původní hranice makrobloků vymezené dle ÚPnM jsou pro přehlednost v grafické části vyznačeny.

Celé území se nachází v zóně ohraničené izofonou A ochranného pásma letiště v souladu s územním rozhodnutím Zn.:SÚ 6787/94/Ko ze dne 5. 6. 1995.

Makrobloky navazující na řešené území s označením 3.9.1.019 (ulice Ludvíka Kuby) a 3.9.3.061. MO jsou značeny *kompoziční osou* ve smyslu čl. 90 OZV.

b.2. Hlavní cíle řešení

Hlavním cílem ÚS je prověření možnosti posunu stavebních čar, než které byly zakresleny v ÚS „Rožnov – U Školy“, která je v současné době platným územně plánovacím podkladem v daném území.

Účelem ÚS je v souladu s uvedenými cíli umístit stavební čáry na hranici komunikace, aby koncept celého území dovolil osazení navrhovaných objektů bezprostředně ke komunikaci a vybudování parkovacích míst za objekty, za předpokladu, že ostatní podmínky pro výstavbu v daném území budou, v co největší možné míře, převzaty ze stávající ÚS „Rožnov – U Školy“.

Cílem dosud platné ÚS „Rožnov – U Školy“ (zpracovatel A+U Design s.r.o., Ing. arch. D. Polcarová, datum 01/2011) bylo při respektování ÚPnM a Regulačního plánu Rožnov – vesnická památková zóna (dále jen „RP“) zejména:

- a) upřesnit hranice mezi jednotlivými makrobloky v řešeném území při pokračování číslování bloků v návaznosti na RP,
- b) v dopravním řešení navázat místní komunikaci z RP, která je navržena v pokračování komunikace v severní části náměstí Bratří Čapků a prověřit v širších souvislostech dopravní vztahy (vazba zejména na ul. Lidická, nám. Bratří Čapků, J. Hůlky, Plánská, L. Kuby),
- c) stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s příslušnými články OZV při respektování podmínek územního rozhodnutí č.j. 6787/94/Ko o ochranném pásmu letiště České Budějovice, ohraničeném izofonou "A",
- d) stanovit limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 OZV, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu.
- e) prověřit v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy dle ÚPnM,
- f) převzít veřejně prospěšné stavby z ÚPnM, upřesnit jejich polohy a seznamu dotčených pozemků těmito stavbami,
- g) vyhodnotit hlukovou zátěž včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nař. vl. č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Řešení ÚS respektuje cíle původní ÚS.

V ÚS se stanovuje podmínka, že před vydáním územního rozhodnutí na jednotlivé objekty bude vyřešeno napojení a realizace inženýrských sítí.

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚPnM a „Zadání“ k územní studii.

c.1. Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

Zadání k územně plánovacímu podkladu zpracoval odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice v 04/2021.

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

c.2. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce v řešeném území vychází z principu řešení ÚPnM a zpracovaného RP.

Vstup do řešeného území je primárně řešen podél severní strany náměstí Bratří Čapků, obsluhovou komunikací ul. Josefa Němce, tvořící dopravní páteř řešené lokality ve směru východ - západ. Ve směru sever - jih křížuje řešené území další kolmo situovaná páteřní komunikace ulice Bohumila Böhma; na střetu obou ulic je stávající kruhová křižovatka, opticky zvýrazňující centrum řešené lokality. Propojení ulic Josefa Němce - Bohumila Böhma s okružní křižovatkou je již realizováno včetně části jižního ramena ulice B. Böhma a navazující obsluhové komunikace J. R. Schustera. Druhý rondel je navrhován v jižním závěru severojižní páteře; tento umožňuje otáčení nákladních vozidel přijíždějících do území z náměstí Bratří Čapků. Z obsluhové komunikace směřující k jihu směrem k ulici J. Hůlky je pak těžká nákladní doprava vyloučena.

Základní dopravní skelet je doplněn podružnými místními komunikacemi, šachovnicovým způsobem členícími řešené území do dílčích bloků. V pásu podél železnice doplňuje navržená komunikace stávající dopravní kostru, tj. propojuje ulice J. R. Schustera (na severu) a ulici Ovocnou (na jihu).

Navržené bloky mají vesměs smíšený charakter, část řešené lokality je, v souladu s ÚPnM (tj. veškeré plochy s využitím *nezastavitelné území ostatní městské zeleně - index „ZO“ - dle čl. 81 OZV.*) a ve vazbě na Vyhlášku č. 501/2006 Sb. vymezena pro veřejné prostranství, a to v míře min. 1000 m²/20 000 m² zastavitelného smíšeného území. Část těchto ploch je předloženou studií fixována, částečně budou plochy veřejné zeleně vymežovány v rámci následných stupňů dokumentace. Z projektových dokumentací ZTV Rožnov „U Školy“ (územní rozhodnutí SU/8732/2012, SU/1720/2020 Lv) jsou převzaty plochy se způsobem využití pro zeleň. V těchto plochách je navrhována vesměs pobytová městská zeleň, z níž část plní i izolační funkci vůči železničnímu koridoru.

Je respektováno vymezení území uvnitř hlukového pásma letiště České Budějovice určené izofonou „A“. **Podmínky vyplývající z vymezeného pásma jsou stanoveny ve vydaném Územním rozhodnutí Zn.: SÚ 6787/94/Ko, z 5. 6. 1995.** V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v jejím řešeném území bude vždy doloženo vyjádření Úřadu pro civilní letectví.

Část řešeného území ÚS je dotčena ochrannými pásmy železničních tratí č.194 České Budějovice – Černý Kříž a č. 196 České Budějovice – Summerau. V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v tomto území bude vždy doloženo vyjádření Správy železnic, s.o. (SŽCZ).

c.3. Podmínky pro způsob využití pozemků

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na zastavitelné a nezastavitelné území.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na bloky dle způsobu využití:

c.3.1. Smíšené území kolektivní (index „SKOL-3“, čl. 35 OZV ÚPnM)

Všechny činnosti uvedené v bodě 1. ¹ územního rozhodnutí Zn.: SÚ 6787/94/ko ze dne 5. 6. 1995 o ochranném pásmu letiště Planá u Českých Budějovice (resp. letiště České Budějovice) jsou nepřipustné.

Ostatní typy staveb neuvedené v bodě 1. předmětného územního rozhodnutí a přípustné níže v textu tohoto funkčního typu lze umístit a povolit za předpokladu, že projektová dokumentace pro správní řízení bude řešit protihluková opatření a při kolaudaci bude doloženo splnění příslušných limitů z hlediska hlukové propustnosti použitých stavebních materiálů.

Smíšené území kolektivní je zastavitelné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu.

Zástavbu území se smíšeným charakterem s možností bydlení tvoří obvykle bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m² na makroblok 3.9.1.032. Tato limitní výměra nesmí být v součtu, v rámci bloků 3.9.1.032.002, 3.9.1.032.004, 3.9.1.032.006, 3.9.1.032.008, překročena.

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) stavby pro bydlení,
- b) administrativní zařízení,
- c) obchody a nákupní zařízení,
- d) provozovny veřejného stravování,
- e) ubytovací zařízení a hotely,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku 3.9.1.032. Tato limitní výměra nesmí být v součtu, v rámci bloků 3.9.1.032.002, 3.9.1.032.004, 3.9.1.032.006, 3.9.1.032.008, překročena.
- h) provozovny výroby a služeb,
- i) zahradnictví
- j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro rekreaci a sport,
- k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vyloučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného bloku, a to až do počtu 500 stání na makroblok 3.9.1.032. Tento limitní počet nesmí být v součtu, v rámci bloků 3.9.1.032.002, 3.9.1.032.004, 3.9.1.032.006, 3.9.1.032.008, překročen. Zároveň v každém navrhovaném bloku může být umístěno maximálně 125 stání; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- m) služebny policie.

¹ V ochranném pásmu nebudou povolovány ani umísťovány novostavby zdravotnických objektů, školských objektů, objektů pro hromadnou i individuální rekreaci, objektů pro přechodná ubytování, objektů pro bydlení vč. jednotlivých bytů. Toto omezení platí i pro nástavby a přístavby uvedených typů staveb a změny užívání pro tyto účely.

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 30 stání na jeden blok
- c) další parkoviště s kapacitou nad 125 stání na jeden blok.

V řešeném území ÚS nelze umisťovat podnikatelské záměry náročné na dopravu (nutno vyloučit např. spediční činnost, hromadné garáže, odstavné plochy pro nákladní dopravu apod.).

c.3.2. Smíšené území individuální (index „SIN-3“, čl. 31 OZV ÚPnM)

Všechny činnosti uvedené v bodě 1. ² územního rozhodnutí Zn.: SÚ 6787/94/ko ze dne 5. 6. 1995 o ochranném pásmu letiště Planá u Českých Budějovic (resp. letiště České Budějovice) jsou nepřípustné.

Ostatní typy staveb neuvedené v bodě 1. předmětného územního rozhodnutí a přípustné níže v textu tohoto funkčního typu lze umístit a povolit za předpokladu, že projektová dokumentace pro správní řízení bude řešit protihluková opatření a při kolaudaci bude doloženo splnění příslušných limitů z hlediska hlukové propustnosti použitých stavebních materiálů.

Smíšené území individuální je zastavitelné území s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního, popřípadě městského dosahu.

Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem individuálním mohou tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály drobné výroby, skladování a služeb obchodních a správních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kulturních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních i většího rozsahu, nejvýše však o celkové podlažní ploše 1 500 m² pro každý makroblok 3.9.1.035, 3.9.1.036., 3.9.1.037., 3.9.3.013. Tato limitní výměra nesmí být v součtu ploch jednotlivých dílčích bloků překročena.

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) samostatné provozovny výroby a služeb,
- b) stavby pro bydlení,
- c) samostatná zařízení administrativní,
- d) samostatné obchody,
- e) samostatné provozovny veřejného stravování,
- f) samostatná ubytovací zařízení,
- g) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- h) zahradnictví,
- i) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti přípustná pouze v centrálních územích nebo ve zvláštních územích určených pro rekreaci a sport,
- j) servisní zařízení,
- k) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 250 stání na jeden makroblok; Tento limitní počet stání nesmí být v součtu stání jednotlivých dílčích bloků překročen; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- l) čerpací stanice pohonných hmot,

² V ochranném pásmu nebudou povolovány ani umísťovány novostavby zdravotnických objektů, školských objektů, objektů pro hromadnou i individuální rekreaci, objektů pro přechodná ubytování, objektů pro bydlení vč. jednotlivých bytů. Toto omezení platí i pro nástavby a přístavby uvedených typů staveb a změny užívání pro tyto účely.

m) nákupní a servisní zařízení s kapacitou až do 5 000 m² celkové podlažní plochy, za podmínky posouzení vlivu příslušné činnosti na životní prostředí pro každý makroblok 3.9.1.035, 3.9.1.036., 3.9.1.037., 3.9.3.013. Tato limitní výměra nesmí být v součtu ploch jednotlivých dílčích bloků překročena.

n) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 OZV

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) nákupní zařízení nad 5 000 m² celkové podlažní plochy,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže jsou splněny podmínky ustanovení odstavce 2 písm. k) a odstavce 3 písm. b), a s výjimkou pro speciální automobily, zejména policejní, hasičské a sanitní.

V řešeném území ÚS nelze umisťovat podnikatelské záměry náročné na dopravu (nutno vyloučit např. spediční činnost, hromadné garáže, odstavné plochy pro nákladní dopravu apod.).

c.3.3. Dopravní vybavenost (index „SIN-3“, čl. 31 OZV ÚPnM, index „SKOL-3“, čl. 35 OZV ÚPnM)

- místní komunikace třídy C 11/8/50 + C 10/8/30
- místní komunikace třídy C 9/7/30
- místní komunikace D1 – dopravně zklidněná
- místní komunikace D2 - chodníky

Území s převažujícím charakterem dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou v grafické části značena žlutou a okrovou barvou, pěší trasy jsou označeny dle příslušného symbolu v legendě.

Území pro dopravu v pohybu jsou území určená pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklotras a samostatných pěších tras. Území pro dopravu jsou členěna na následující funkční třídy:

a) funkční třída C kategorie MO2 11/8/50

(2x jízdní pruh š = 3,25 m + 2x vodící proužek š = 0,25 m, 2x chodník š = 2,0 m)

b) funkční třída C kategorie MO2 10/8/50

(2x jízdní pruh š = 3,25 m + 2x vodící proužek š = 0,25 m, 2x oboustranný chodník š = min.1,25 m nebo jednostranný chodník š = min.2 m + 1x zelený pás š = 1 m na protilehlé straně ulice)

c) funkční třída C kategorie MO2 9/7/30 (2x jízdní pruh š = 2,75 m + 2x vodící proužek š = 0,25 m, 2x oboustranný chodník š = min.1,25 m nebo jednostranný chodník š = min.2 m + 1x zelený pás š = 1 m na protilehlé straně ulice)

d) funkční třída D1 dopravně zklidněná komunikace - obytná zóna (1 x jízdní pruh š = min. 3,5 m)

e) funkční třída D2 - chodníky (n x pás pro chodce š.0,75m + bezpečnostní odstup 0,5m)

Šířka chodníku bude upřesněna v dalším stupni projektové dokumentace dle upřesněného charakteru zástavby.

Cyklistické stezky nejsou v zájmovém území navrženy, protože neexistuje návaznost těchto stezek vně řešeného území.

Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat v těchto územích parkovací stání a odstavná stání a jednotlivé garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku. Nepřípustné jsou hromadné garáže, odstavné plochy pro nákladní dopravu apod.

V dalším stupni bude upřesněn charakter zástavby území. Předpokládá se, že odstavná i parkovací místa budou vybudována na vlastních pozemcích investorů (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Nevylučuje se výstavba parkovacích míst podél páteřních komunikací. Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, požadované parametry musejí být splněny.

V dalších stupních dokumentace bude rovněž zafixována přesná poloha navrhovaných komunikací; v závislosti na konkrétním investorovi může docházet k dílčím úpravám polohy páteřních komunikací, vždy je však nezbytné prokázat reálnost řešení ve vazbě na okolní bloky; zároveň pak musí být zachován navržený princip dopravního skeletu. Rovněž bude zpřesňováno konkrétní uspořádání jednotlivých ulic, vždy při zachování minimální vyznačené šířky určeného uličního profilu.

c.3.4. Pobytová zeleň městská (index „ZO“, čl. 81 OZV ÚPnM)

Území pobytové zeleně městské jsou v grafické příloze značená světle zelenou barvou a jsou určena přípustně a obvykle zejména pro

- a) parkově upravená veřejná prostranství
- b) liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- c) plnění funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí

Přípustné jsou rovněž

- a) jednotlivé objekty a zařízení technické infrastruktury, nezbytné pro zásobování energií přilehlých obytných bloků, včetně odstavných stání pro osobní automobily max. v rozsahu 10% plochy
- b) účelové komunikace pro obsluhu přilehlých parcel a autobusové zálivy zastávek městské hromadné dopravy (dále jen „MHD“), chodníky pro pěší, cyklisty a městský mobiliář (lavičky, svítidla, fontánky apod).

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nakládání automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel

c.4. Podmínky plošné a prostorové regulace

c.4.1. Regulační prvky plošného uspořádání

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na zastavitelné a nezastavitelné území.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno dle způsobu využití pozemků viz kapitola c.3.

c.4.2. Regulační prvky prostorového uspořádání a architektonické řešení

Regulativy plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení jsou znázorněny v grafické části územní studie, která je nedílnou součástí této dokumentace.

Pro územní studii jsou stanoveny tyto regulační prvky:

1) parcelace pozemků není v předložené studii fixována; velikost a rozvržení parcel v rámci vyznačené komunikační kostry budou řešeny dle požadavků konkrétního investora o příslušný pozemek. V případě konkrétní parcelace je vždy nutné prokázat v celém bloku reálnost záměru. Nutno doložit zakres do situace s předpokládaným dělením bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky pozemku umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel a zpřesnění regulace pro celý blok.

2) procento zastavitelnosti u jednotlivých pozemků je vyjádřeno číslem se znakem %. Do zastavěného území se nezapočítávají malé vodní plochy (i bazény) do 20 m² a plochy s vegetační zádlažbou.

3) obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje maximální **podlažností** objektů, takto:

- a) v případě využitelného podkroví je v grafické příloze vyznačeno matematické znaménko +, přičemž maximální nadezdívka podkroví je stanovena 1,3 m nad úroveň 1. NP, za podkroví se nepovažuje půdní vestavba bez půdní nadezdívky
- b) možnost ustupujícího podlaží – v souladu s ustanovením normy ČSN 73 4301
- c) v případě možnosti podsklepení je vyznačeno znaménko -, přičemž úroveň podlahy 1. NP bude max. 1,2 m nad úrovní původního terénu
- d) stanovením nejvyššího možného počtu plných podlaží, tj. nejvyšší možné zástavby, ve výkresové části označeno **I** (1 NP) - **IV** (4 NP); konstrukční výška podlaží je uvažována max. 3,2 m; budou-li v rámci bloku umístovány haly resp. objekty s vyšší konstrukční výškou podlaží než je uvedeno (tj. 3,2 m) je maximální výška objektu určena součinem navrženého počtu podlaží a limitní výšky jednoho podlaží.

4) regulace polohy, je v grafické části okótována

stavební čára – hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem, udává hranici plochy určené k zastavění objekty. Stanovuje se pouze v části řešeného území, podél páteřních komunikací.

Stavební čára je nepřekročitelná (směrem ven k veřejné komunikaci). Stavební čára je libovolně překročitelná (směrem dovnitř pozemku). Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

Z hlediska urbánního je řešené území členěno na funkčně vesměs jednotné bloky se specifickou charakteristikou. V rámci vymezených bloků může dojít i k prolínání činností pro daný blok přípustných.

c.5. Podmínky vyplývající z letecké dopravy

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb, v OP proti nebezpečným a klamavým světlům, v OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN a vnějším ornitologickém OP. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 23. 4 2021 pod č. j. 1705-12-701.

Řešené území leží uvnitř hlukového pásma letiště České Budějovice, určené izofonou „A“. Podmínky vyplývající z vymezeného pásma jsou stanoveny ve vydaném Územním rozhodnutí Zn.: SÚ 6787/94/Ko, z 5. 6. 1995.

V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v jejím řešeném území bude vždy doloženo vyjádření Úřadu pro civilní letectví České republiky (ÚCL).

c.6. Podmínky vyplývající ze železniční dopravy

Část řešeného území územní studií je dotčena ochranným pásmem železniční trati č.194 České Budějovice – Černý Kříž a železniční tratě č. 196 České Budějovice - Summerau. V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v tomto území bude vždy doloženo vyjádření Správy železnic, s.o. (SŽCZ).

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

V řešeném území jsou zohledněny existence a trasování stávajících inženýrských sítí a ochranných pásem vedoucích v zájmovém území i v navazujícím okolí. Zákres sítí vychází z existencí sítí jejich správců či majitelů z 05/2021 a informace jsou doplněny jevy vyplývajícími z Územně analytických podkladů z 05/2021.

d.1. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání dopravní infrastruktury, veřejná prostranství

Cílem studie je stanovení dopravní koncepce řešeného území ÚS.

Řešené území je situováno na jižním okraji Českých Budějovic a je ohraničeno:

- ulicí L. Kuby na severní straně
- ulicí J. Hůlky na západní straně
- ulicí Pastevní na jižní straně
- tratí ČD na východní straně

Dopravní řešení vychází a zohledňuje RP, který předpokládá:

- napojení oblasti na severní komunikaci na nám. Bratří Čapků a dále na Lidickou ulici
- severní komunikace na NBČ obousměrná
- řízení křižovatky severní komunikace s ulicí Lidickou pomocí SSZ
- na ulici Lidické vybudovat odbočovací pruh vlevo ze směru od centra
- zastávku na Lidické ulici v prostoru náměstí zachovat

>> již realizováno viz ulice. Josefa Němce

Pro pěší bude řešené území přístupno z náměstí Bratří Čapků a z okolních ulic.

Cyklistické stezky nejsou v řešeném území navrženy, protože neexistuje návaznost těchto stezek vně řešeného území.

Komunikační skelet:

Komunikace v řešeném území tvoří následující větve:

větev A: náměstí Bratří Čapků – OK (okružní křižovatka) sever v prostoru u školy,

>> již realizováno – ulice Josefa Němce.

větev B: OK sever v prostoru u školy – ulice L. Kuby

>> již realizováno – severní část ulice Bohumila Böhma

větev C: OK v prostoru „u školy“ – OK jih

>> část po propojení s ul. J. R. Schustera realizována, návrhová část propojí území směrem k ul. Jar. Hůlky

větev D: větev C – větev F

D1 úsek ve směru západ – východ >> již realizováno – ulice J. R. Schustera

D2 úsek ve směru sever – jih.....délka cca 155,0 m

větev E: OK jih – větev D (D2).....délka cca 193,0 m

větev F: Pastevní ulice na jižním okraji zájmového území (stávající komunikace)

větev G: OK jih - Pastevní ulice – ulice J. Hůlky.....délka cca 115,0 m

větev H: z křižovatky větve D2 a větve E jižním směrem k ulici Pastevní.....délka cca 134,0 m

větev J: větev C – větev D (D2)délka cca 217,0 m

Základ komunikačního systému tvoří větev A, větev B a větev C. Po těchto větvích bude do zájmového území přivedena veškerá nákladní doprava. V křížení uvedených větví je realizovaná okružní křižovatka (OK sever: Bohumila Böhma x J. Němce), leží vedle zařízení maloobchodu BILLA a která tvoří centrum území.

Na větví A (ul. Bohumila Böhma) jsou realizovány na obou stranách komunikace zastávky BUS v samostatných zálivech.

Na konci větve C, v místě křížení s větví F a větví H je navržena okružní křižovatka (OK jih). Její hlavní funkce je „obrátiště“.

Větvě A, B, C jsou (budou) místní obslužné komunikace funkční skupiny C kategorie MO2 11/8/50 dle ČSN 73 6110 **se šířkou vozovky 7.0 m** mezi obrubami (tj. 2 x jízdní pruh šířky 3.25 m doplněný vodícím proužkem šířky 0.25 m). Vozovka je doplněna oboustranným chodníkem šířky 2.0 m.

Šířka jízdního pruhu 3,25 zajišťuje provoz linkové dopravy na větví A a možnost obsluhy areálů s lehkou průmyslovou výrobou v zájmovém území.

Od OK jih směrem k železničnímu přejezdu je navržena **větev F**. Jedná se opět o místní obslužnou komunikaci C kategorie MO2 10/8/50 dle ČSN 73 6110 **se šířkou vozovky 6.0 m** mezi obrubami.

Na páteřní komunikace budou navazovat větve D1 a D2 (D1 je zčásti realizovaná ul. J. R. Schustera), J, F, H - obslužné komunikace funkční skupiny C v šířkové kategorii **MO2/9/7/30** dle ČSN 73 6110 **se šířkou vozovky 6,0 m** mezi obrubami (tj. 2 x jízdní pruh šířky 2.75 m doplněný vodícím proužkem šířky 0,25 m).

Vozovka je u větví D, J, E, F doplněna oboustranným nebo jednostranným chodníkem – bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace dle upřesněného charakteru zástavby, a tím i nároků na pěší provoz.

V úvahu přicházejí následující varianty:

- oboustranný chodník (vždy s jedním pruhem pro pěší) celkové šířky min. 1,25 m (bezpečnostní odstup 0,5 m, 1 pruh pro pěší 0,75 m). V prostoru tohoto chodníku nesmí být umístěny sloupky veřejného osvětlení. Dopravní značky budou v prostoru za chodníkem.
- jednostranný chodník celkové šířky min 2,0 m a na protilehlé straně pruh zeleně šířky 1,0 m (bezpečnostní odstup 0,5 m, 2 pruhy pro pěší 2 x 0,75 m)

Systém místních komunikací je doplněn obytnou zónou, která propojuje OK jih s ulicí Pastevní a ulicí J. Hůlky (větev G). Šířka uličního prostoru je navržena 9,0 m, min. šířka jízdního pruhu je navržena 3,5 m. Obytná zóna bude navržena tak, aby umožňovala průjezd osobním automobilům a vozidlům pro svoz komunálního odpadu. Organizace provozu v křižovatce Pastevní, J. Hůlky a větve G bude součástí dalšího stupně PD. Dle výsledku bude stanovena organizace dopravy na větví G a v ulici Pastevní.

Pro chodce budou kromě chodníků podél komunikací navrženy také dva chodníky na západní straně území. Ty propojí území s ulicí J. Hůlky.

V rámci zpracování studie byly zkonstruovány **rozhledové trojúhelníky** dle ČSN 73 6102.

Při umisťování staveb, včetně plotů, musí být rozhledové trojúhelníky respektovány.

Rozhledové trojúhelníky nesmí být osázeny keřovou zelení výšky větší než 0,7 m, případně jinými překážkami (zídky, billboardy, přípojně skříňky apod.) bránícími v rozhledu.

Z důvodu minimalizace navýšení nákladní dopravy v ulicích Pastevní a Ovocná bude vjezd na větev H umožněn pouze vozidlům do 3,5 t (mimo dopravní obsluhu území).

Vedení linkové autobusové a trolejbusové dopravy:

V současné době je vedena městská hromadná doprava po ulici Lidické a v zájmového území část spojů využívá OK J. Němce x B. Böhma jako točnu v jejíž blízkosti jsou umístěné zastávky MHD.

Parkovací a odstavná místa:

V dalším stupni bude upřesněn charakter zástavby území. Předpokládá se, že odstavná i parkovací místa budou vybudována na vlastních pozemcích investorů (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace). Nevylučuje se výstavba parkovacích míst podél páteřních komunikací. Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, požadované parametry musejí být splněny.

Výškové řešení bude navrženo v dalším stupni dokumentace. Niveleta komunikací bude přibližně sledovat stávající terén. Minimální podélný sklon bude 0,5 %, max. podélný sklon bude 8 %. Tyto hodnoty splňují podmínky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu dle vyhlášky MMR ČR č. 398/2009 Sb. Výškový rozdíl mezi vozovkou a přilehlým terénem bude upraven v rámci hrubých terénních úprav jednotlivých parcel.

Příčné sklony komunikací budou navrženy v hodnotě 2,5 % a to buď jako střechovité, případně jednostranné.

Pro **odvodnění** dešťových vod budou v dalším stupni dokumentace navrženy **uliční vpusti, které budou napojeny do kanalizace.**

Návrh **konstrukcí vozovek** bude součástí dalších stupňů projektové dokumentace. Místní komunikace funkční skupiny C budou mít kryt se živičným povrchem pro třídu zatížení V (15 - 100 TNV / 24h). Chodníky budou navrženy s povrchem ze zámkové dlažby. Základní výška obrubníku nad hranou komunikace je navržena 10 cm, v místě pro přecházení či v místě přechodu pro chodce bude nadvýšení obrubníku sníženo na výšku 2 cm.

Křižovatky jsou navrženy tak, aby vyhověly vozidlům skupiny N 1 (tj. střední nákladní auta do délky 7,6 m) na jedno nadjetí. Okružní křižovatky jsou navrženy pro průjezd vozidel všech normových skupin. **Úhel křížení místních komunikací bude v rozmezí 75° - 105°.**

Na začátku a konci obytné zóny budou navrženy **zpomalovací prahy** (umístěné v souladu s TP 103 Obytné zóny).

Návrh **veřejného osvětlení** bude obsahem samostatné části dokumentace. Sloupy veřejného osvětlení budou osazeny tak, aby líc sloupu byl ve vzdálenosti nejméně 0,50 m od hrany vozovky. Odstupovou vzdálenost 0,50 m nutno respektovat při umísťování všech pevných překážek.

Návrh svislého **dopravního značení** bude předložen v dalším stupni dokumentace.

V dalším stupni dokumentace nutno upřesnit případnou ochranu případných stávajících podzemních inženýrských sítí (a jejich ochranných pásem), případně podmínky jejich přeložení. V místech křížení kabelových vedení budou osazeny rezervní chráničky podle požadavků příslušných správců.

Je nutné, aby před zahájením stavebních prací bylo provedeno řádné polohové a výškové vytyčení podzemních vedení jejich správci se zákresem do PD. Stávající zařízení správců sítí musí být během stavební činnosti chráněna před poškozením, v případě poškození stavbou musí být za účasti správce opravena.

Při realizaci stavby musí být dodržovány veškeré zákonné a podzákonné právní a statní předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci a protipožární ochranu, aktuálně platné v době realizace práce.

Zařízení staveniště bude zřízeno na přilehlých pozemcích (určených k zástavbě), které jsou ve vlastnictví investora stavby.

Během výstavby vznikne při stavební činnosti množství odpadového materiálu. V souvislosti se vzrůstajícím významem ochrany životního prostředí je nutné se vzniklým odpadem nakládat dle níže uvedeného textu:

Nakládání s odpady musí odpovídat předpisům.

- * zákon č. 185/2001 Sb., Zákon o odpadech
- * vyhláška č. 503/2004 Sb., Katalog odpadů
- * vyhláška č. 294/2005 Sb., Vyhláška o podrobnostech nakládání s odpady.

Podle zákona je **základní povinností** každého stavebníka předcházet vzniku odpadu a omezovat jejich nebezpečné vlastnosti. V případě vzniku odpadu je pak nezbytné nakládat s odpadem dle uvedených předpisů. Ze zákona je povinná likvidovat odpad fyzická nebo právnická osoba, při jejíž činnosti odpad vzniká nebo odborná firma smluvně zavázaná k likvidaci odpadu.

Státní správu v oblasti nakládání s odpady provádí dle výše citovaného zákona místně příslušný stavební úřad.

Provoz na navržených komunikacích nebude představovat rizika z hlediska požární bezpečnosti,

Podle zákona č.100/2001Sb. ve znění zákona č.163/2006Sb. č.186/2006Sb. č.216/2007Sb a č.124/2008Sb není nutno pro výstavbu místních komunikací, mimo funkční třídy I a II, vypracovat „posouzení vlivu na životní prostředí“.

d.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání technické infrastruktury

d.2.1. Vodohospodářské řešení - kanalizace

Kanalizace v řešeném území je, v souladu s Generelem odkanalizování města a Obecně závaznou vyhláškou č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění, navržena jako jednotná.

V severní části území (ulice J. Němce, B. Böhma. J.R. Schustera) jsou již řady realizovány.

V průběhu zpracovávání byly zvažovány i další možné varianty odkanalizování území, a to zejména ve vztahu k problematice likvidace dešťových vod (oddílná kanalizace, retence, vsakování atp.). Po konzultaci s investorem a předpokládaným budoucím provozovatelem, po zvážení investičních, technických i dalších možných dopadů těchto variant, bylo rozhodnuto řešit kanalizaci v souladu s výše uvedenými dokumenty.

Sběrače jednotné kanalizace budou v řešeném území situovány do budoucích komunikací v souběhu s vodovodem a ostatními sítěmi. Dimenze sběračů by se měly pohybovat v rozmezí DN 300 – 1200. Kanalizace bude po odlehčení dešťových vod v odlehčovací komoře (OK) napojena v jediném bodě do jednotné kanalizace na náměstí Bří. Čapků – etapa napojení území je již realizována. Odlehčené dešťové vody budou samostatným sběračem odvedeny do koryta Vltavy v prostoru pod Rožnovským jezem – etapa již realizována. Závaznou bilanci množství splaškových odpadních vod nelze v této fázi dokumentace blíže specifikovat, jelikož dosud není stanovena konkrétní zástavba. V souladu s územním plánem se bude jednat o zástavbu smíšenou – bydlení a podnikání.

Rovněž bilanci dešťových vod není možné v této fázi doložit konkrétními údaji, a to ze stejných důvodů jako u splaškové kanalizace, jelikož nelze zodpovědně stanovit podíly a druhy zpevněných a nezpevněných ploch v území, které jsou pro výpočet zásadní. Přibližně lze, v souladu s Generelem odkanalizování, uvést, že v koncové části sběrače před spojením s vodami z Lidické ulice bude odtékat řádově do 1000 m³/s, po spojení s tímto sběračem bude následně odlehčováno cca 1750 l/s do řeky a do stávajícího sběrače v Lidické bude zpět vrácena směs splaškových a dešťových vod v množství přibližně 60 l/s.

Využitelnost stávající kanalizace v ulici Pastevní, která je přilehlá na jižnímu okraji řešenému území, rovněž ovlivní druh budoucí zástavby. V každém případě bude nutné ověřit její technický stav a spádové poměry až po napojení na kanalizaci v Lidické. V případě, že nebude možné její využití, bude nutné provést její rekonstrukci a ev. přepojení do nové kanalizace v řešeném území.

Součástí budoucí stavby budou i kanalizační přípojky přivedené od sběračů k hranici budoucích soukromých pozemků. Jejich rozsah bude možné blíže specifikovat až v dalším stupni dokumentace po upřesnění budoucí zástavby.

Před zahájením realizace zástavby je nutné vybudovat vodohospodářské sítě v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací pro Jihočeský kraj.

Dešťové vody ze střech budoucích objektů, pokud je to možné, budou přednostně zasakovány na vlastních pozemcích.

Před zpracováním projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby bude na místě provedeno vytyčení sítí provozovaných ČEVAK a.s. Vytyčení veřejného vodovodu a kanalizace provede ČEVAK a.s.

Další stupně projektové dokumentace na jednotlivé stavby budou předloženy společnosti ČEVAK a.s. k vyjádření.

d.2.2. Vodohospodářské řešení - vodovod

Vodovodní řady budou v řešeném území situovány do budoucích komunikací v souběhu s kanalizačními sběrači a ostatními sítěmi. Dimenze řadů jsou uvažovány v rozmezí DN 100 – 150. Vodovodní řady budou propojeny na stávající rozvody DN 100 – 200 v ulicích L. Kuby, Pastevní, J. Hůlky a na nám. Bří. Čapků. Bilanci potřeby vody nelze blíže specifikovat, jelikož dosud není stanovena konkrétní zástavba (viz kanalizace). Pro běžnou potřebu vody budou dimenze rozvodů dostatečné, v případě zvýšené potřeby, zejména požární vody při ev. průmyslové zástavbě, bude tato řešena v rámci projektů této zástavby samostatně, např. zásobními nádržemi.

Součástí budoucí stavby budou i vodovodní přípojky přivedené od řadů k hranici budoucích soukromých pozemků. Jejich rozsah bude možné blíže specifikovat až v dalším stupni dokumentace po upřesnění budoucí zástavby.

V severní části území (ulice J. Němce, B. Böhma, J. R. Schustera) jsou již řady realizovány.

d.2.3. Přípojka VN, trafostanice, rozvody NN

V řešeném území je navržena smíšená zástavba, ve fázi ÚS blíže nespecifikovaná. Pro potřeby bilance předpokládáno orientačně 100 drobnějších odběrů s hlavním jističem 25A 3f, v omezené míře i provozovny s výrobním charakterem či občanská vybavenost – vesměs komerčního charakteru. Vytápění domů je předpokládáno zemním plynem, příprava TUV rovněž zemním plynem.

Použitá síť 3, 50Hz, 22kW, IT

Energetická bilance:

100 drobných odběrů, každý soudobě maximálně 5,5 kW (hl. jistič 3/25 A)	Ps = 550 kW
5 provozoven, každá soudobě maximálně 30 kW (hl. jistič 3/50 A)	Ps = 300 kW
Komerční plocha	Ps = 120 kW
Celkem	Ps = 970 kW
Soudobost mezi objekty	0,57
	Ps = 550 kW

Část příkonu bude pokryta ze stávající trafostanice TS 204 L. Kuby, která bude doplněna o technologii pro nové vývody.

Další příkon bude pokryt novou kioskovou trafostanicí 22/0,4 kV s kapacitou do 2x 630 kVA, která bude napojena na distribuční VN rozvod kabelovou smyčkou napojenou mezi stávající trafostanicí TS 204 L. Kuby a stávající TS 219 J. Hůlky.

Trafostanice má ochranné pásmo 2 m. K trafostanici musí být příjezdová komunikace pro nákladní automobil a autojeřáb. Kabely VN vedeny dle ČSN 736005 – v zelených pásech, nebo v chodnících, v místech přechodů komunikací bude kabely chráněny před mechanickým poškozením chráničkou.

Kabelové rozvody NN budou provedeny vyvedením zemních kabelů z transformačních stanic. Kabely smyčkovány do skříní v pilířích na hranicích parcel, kde budou umístěny i elektroměrové rozvaděče.

Spolu s kabely vedeno i uzemnění pro ochranný vodič elektroinstalace, uzemnění použito i pro uzemnění stožárů VO. V koncích vedení směrem ke staré zástavbě budou kabely vedeny až ke koncům stávajících rozvodů pro možnost vzájemného propojení a zokruhování s rozvody NN stávající zástavby.

Použitá síť 3+PEN 50Hz 230/400V, TN-C.

d.2.4. Veřejné osvětlení

Pro veřejné osvětlení bude u trafostanice umístěn pilířek s měřením spotřeby elektřiny pro VO, osvětlení řízeno signálem HDO. Od elektroměrového rozvaděče vedeny kabely VO v zelených pásech nebo v chodnících, v místech přechodů komunikací bude kabel chráněn před mechanickým poškozením chráničkou, uložení kabelových vedení dle ČSN 736005. Spolu s kabely VO je veden i zemnicí vodič pro uzemnění ocelových stožárů VO.

Sodíková svítidla na kovových metalizovaných stožárech výšky 5 – 6 m. Umístění je navrženo na rozmezí chodník-komunikace tak, aby stožáry byly vždy 0,5 m od komunikace.

Typ svítidel bude po dohodě s provozovatelem veřejného osvětlení sjednocen s typem svítidel používaným v Č. Budějovicích.

Příkon VO cca 7 kW dle použitých zdrojů ve svítidlech. Propojení kabelem AYKY 4x16 nebo CYKY 4x10.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.5. Zásobování plynem

Rozvod plynu slouží převážně k vytápění a ohřevu TUV. Lokalita bude napojena na a stávající STL plynovod, síť je rozvedena v navržené zástavbě. Dle požadavku správce je navržený STL plynovod propojen v ul. Boh. Kafky na STL plynovod DN300, v ul. Pastevní na STL plynovod D63 a v prostoru dráhy na STL plynovod D110. STL plynovod je navržen z dimenze D63, 90, 110.

V severní části území (ulice J. Němce, B. Böhma, J. R. Schustera) jsou již řady realizovány.

STL plynovod je navržen z materiálu polyetylén – těžká řada SDR11, MRS 100 D63 a SDR 17,6 PN 4, MRS 100, D 90, 110 spojovaný svařováním. Potrubí je opatřeno příslušenstvím dle EN 1207 1-4 TPG 70201, TI E.ON a.s. Č.Bu 2007 a dalších předpisů a nařízení pro obor plynárenství. Základní podmínkou bezpečného provozu navrženého plynovodu je řádné provedení dle schválené dokumentace, dodržení platných předpisů a nařízení včetně zkoušek, revizí a kontrol.

Vlastní provoz bude zajišťován pracovníky správce. Zemní práce budou prováděny v souladu s ČSN 73 6050, Vyhl.č. 324/90Sb., ČSN 73 6005, EN 12007 1-4, TPG 70201 vč. dalších předpisů. Zpracovaná Územní studie byla předložena správci sítě a bylo vydáno vyjádření.

Montážní práce budou prováděny v souladu s předpisy EN 12007 1-4, EN 12327, TPG 70201, pokynů E.ON. Veškeré práce budou prováděny oprávněnými pracovníky dle ČSN 05 0710, použité materiály jsou z PE těžká řada SDR11-MRS100 a SDR 17,6 –MRS 100 svařovaných pomocí elektrotvarovek frialong, při převímce doložit atesty na použitý materiál vč. tvarovek.

Výpočet spotřeby plynu – stanoven orientačně, bude zpřesňován na základě konkrétního využití příslušné části území.

Celkem předpokládaná spotřeba... .. 340m³/h.

Podrobnější řešení bude součástí navazující PD.

d.2.6. Nakládání s odpady

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu. Likvidace domovního odpadu se řídí obecně závaznou vyhláškou města Č. Budějovice o nakládání s komunálním odpadem, ve znění pozdějších předpisů. S ostatními odpady a nebezpečnými odpady se bude nakládat v souladu se zákonem o odpadech v platném znění.

V rámci dalšího stupně dokumentace bude vymezeno stanoviště pro tříděný odpad.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1. Podmínky vyplývající z ÚPnM

Řešené území je součástí lokalit 3.9.1. Rožnov - sever, 3.9.3. Rožnov - jih.

Řešené stěžejní makrobloky 3.9.1.035, 3.9.1.036, 3.9.1.037 a 3.9.3.013. jsou dle platného územního plánu zařazeny do následujících kategorií:

- **makrobloky 3.9.1.035., 3.9.1.036., 3.9.1.037., 3.9.3.013. – zastavitelné území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí dle čl. 31 OZV, značena indexem „SIN-3“.**

Smíšené území s bydlením individuálního charakteru v příměstí je obytné území s různorodou skladbou činností, dějů a zařízení místního, popřípadě městského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení obytných, převážně ve víceúčelových domech, a činností, dějů a zařízení podnikatelských, zejména řemeslných, podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem individuálním mohou tvořit individuální domy, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, zaměřené především na poskytování široké škály drobné výroby, skladování a služeb obchodních a správních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních i většího rozsahu, nejvýše však o celkové podlažní ploše 1 500 m².

- **podstatná část makrobloku 3.9.1.032. – zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí dle čl. 35 OZV, značena indexem „SKOL-3“.**

Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně nerušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m².

- **východní část makrobloku 3.9.1.020 – zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle čl. 18 OZV, značena indexem „IN-3“**

Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí. Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi souvisící činnosti, děje a zařízení poskytující byty a služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo bytové domy (bodové domy) s bydlením individuálního charakteru a ostatní stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají, popřípadě mohou mít odpovídající zázemí užitkové zahrady a vedlejší zemědělsko-samozásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

- **makrobloky 3.9.1.034., 3.9.3.012. a 3.9.3.014. – nezastavitelné území ostatní městské zeleně dle čl. 81 OZV, značena indexem „ZO“**

Území ostatní městské zeleně jsou určena přípustně a obvykle zejména pro

- a) parkově upravená veřejná prostranství,
- b) liniovou zeleň a uliční stromořadí,
- c) plnění funkce významné izolační a ochranné zeleně městského prostředí.

e.2. Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

Řešené území ÚS leží v sousedství vesnické památkové zóny Rožnov. Vesnická památková zóna byla vyhlášena dne 19. 11. 1990 (Jihočeský KNV).

Z pohledu širších vztahů je nejvýznamnější vazba na náměstí Bratří Čapků, které je součástí území určujícího památkovou zónu; prostor západně od náměstí je zařazen do kategorie „území doplňující charakter památkové zóny“.

V roce 2000 byl dokončen Regulační plán VPZ Rožnov, tento rozpracovává podmínky způsobu utváření předmětné lokality. Pro území řešené předloženou ÚS má podstatný význam způsob napojení lokality, tj. již zrealizovaná nová komunikace podél severní strany náměstí Bratří Čapků – ulice Josefa Němce. Předložená studie vychází z tohoto principu, stejně jako způsob řešení vlastního náměstí a jeho vazby na Lidickou třídu.

V rámci řešené lokality se nenachází žádné památkově chráněné objekty, které by byly zapracovány na Seznamu nemovitých či národních památek.

Dotčené území lze označit podle zák. č. 20/1987 Sb. O Státní památkové péči v platném znění jako území s archeologickými nálezy – typ 3 a typ 2. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, raně středověkého a středověkého osídlení. Proto doporučujeme jednotlivým potencionálním investorům, aby v případě zástavby zajistili provedení záchranného archeologického výzkumu některou z oprávněných institucí při samotných stavebních pracích.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1. Řešení zeleně

Severní část řešeného území je již zainvestovaná, s dopravní a technickou infrastrukturou, stavbou občanského vybavení – maloobchod BILLA a postupně realizovanou zástavbou ulice J. R. Schustera.

Jižní část území je extenzivně využívána pro zemědělskou výrobu, bez vzrostlé zeleně. Náletová zeleň se nachází v liniové formě podél železniční trati a původních mezí, tato je v návrhu územní studie vesměs respektována.

Návrh zeleně vychází z celkového urbanistického návrhu členění řešeného území a funkcí jednotlivých bloků. Samostatné vymezené bloky zeleně se navrhuji s funkcí „Pobytová zeleň městská“.

Podél železniční trati a v kontaktu s navazující stávající zástavbou je navržen souvislý pás zeleně. Zde bude mít navržená zeleň výrazný ochranný, hygienický i estetický charakter (protihlukové a pohledové odclonění řešeného území), který bude plnit především ochrannou funkci.

Samostatné bloky zeleně se vymezují na severu v bloku sousedícím s pozemkem místní komunikace ul. Bohumila Böhma (naproti realizované prodejně BILLA - blok 3.9.1.037.003), v severovýchodní části území (blok 3.9.1.034.001, 3.9.1.035.003, 3.9.1.035.005), v jihovýchodní části území (blok 3.9.3.014.002) a rovněž při křižovatce s ulicí J. Hůlky (blok 3.9.3.012.002) – jedná se o ucelené plochy s možnou parkovou úpravou.

Urbanizovaná zeleň bude situována podél hlavních ulic formou jednořadé a jednostranné případně oboustranné aleje. Tato zeleň není vymezována samostatným blokem, stejně jako možné parkově upravené plochy v rámci smíšených území.

Pro tento typ zeleně bude dále charakteristické:

- Travnaté plochy parkového charakteru
- Rostlinný sortiment „sadovnických druhů“ (velikostně prostoru odpovídající kultivary, kvetoucí či jinak zajímavé dřeviny)

Výběr rostlinného materiálu

Stromy:

javor babyka (*Acer campestre* Queen Elisabeth“)javor mléč (*Acer platanoides* „Cleveland, Royal Red“)jeřáb muk (*Sorbus aria*)jeřáb prostřední (*S. x intermedia*)habr obecný (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“)lípa srdčitá (*Tilia cordata* „Rancho“)třešeň (*Prunus avium* „Plena“)

Veřejně přístupné plochy budou v dalších stupních dokumentace vymezovány v souladu s ustanovením Vyhl. č. 501/2006Sb. v platném znění, kde se v §7 uvádí: „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Vymezené bloky se způsobem využití „pobyťová zeleň městská“ zaujímají v řešeném území ÚS výměru 8 907 m², což je 8,73 % z celkové výměry řešeného území, která odpovídá 10,2 ha.

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

V rámci řešeného území nejsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability.

f.3. Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu je provedeno v rámci ÚPnM, kde byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelné plochy.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy za zlepšení půdní úrodnosti zde navrženy nejsou. V území nedochází k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny. V území nejsou provedeny investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

f.4. Vyhodnocení odnětí PUPFL

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

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

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

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

g.1. Ochrana veřejného zdraví

Území řešené ÚS je pokryto ochranným pásmem letiště České Budějovice, ohraničeným izofonou A. Výstavba nových objektů je limitována požadavky Územního rozhodnutí o ochranném pásmu letiště, SÚ 6787/94Ko, ze dne 5.6.2010.

Údržba nebo rekonstrukce stávajícího bytového fondu je možná.

Jedním z podkladů předložené dokumentace je hluková studie (Ing. Lumír Zenkl, srpen 2010). Předmětem hlukové studie je posouzení hlukových poměrů v území. Řešené území leží mezi zastavěnou částí „starého“ Rožnova a železniční tratí. Dopravně se navrhuje příjezd do řešeného území především z náměstí Bratří Čapků, podružně pak z ulice Jaroslava Hůlky a ulice Ludvíka Kuby. Oba tyto sjezdy jsou považovány za doplňkové; v případě ulice Ludvíka Kuby lze předpokládat minimální význam pro přístup do řešeného území (případně lze korigovat vhodnými dopravně regulačními opatřeními), v případě ulice Jaroslava Hůlky počítá návrh s hmotnostním omezením (přístup pouze pro osobní auta, a to formou obytné zóny v místě dotyku s ulicí Jaroslava Hůlky).

Předmětem návrhu je využití území jako „smíšené území kolektivní“ a „smíšené území individuální“.

Předložené hlukové posouzení vychází ze zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů (ve znění zákona č. 274/2003 Sb.) a zároveň nařízení vlády ČR č. 148/2006 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací platného od 1. června 2006 (dále jen nařízení vlády), které stanovuje hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí; bylo zpracováno podle "Metodických pokynů pro výpočet hladin hluku z dopravy" (RNDr. Liberko, VÚVA Brno 1991) a "Novely metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy" (RNDr. Liberko, Planeta č. 2/2005). Hlukové poměry byly vypočteny za použití programu HLUK PLUS, verze 7.16 (reflektující novou metodiku).

Normovou hodnotou hladiny hluku v chráněném venkovním prostoru (pro bydlení a jemu přilehlé území) v denní době je podle nařízení vlády v sousedství hlavních komunikací **60 dB** (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). Pro hluk z ostatních komunikací (obslužného charakteru) představuje hygienický limit 55 dB. Lidická třída je podle územního plánu sběrnou komunikací a je tudíž „hlavní komunikací“ ve smyslu nařízení vlády. Ostatní místní komunikace v řešeném území a v území k němu přilehlém (a to jak stávající, tak předkládanou studií navrhované) jsou obslužnými komunikacemi a tedy „ostatními komunikacemi“ ve smyslu nařízení vlády. Pro hluk ze železnice platí hygienický limit 55 dB (v ochranném pásmu dráhy 60 dB).

Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet 40 dB (v okolí hlavních komunikací a v ochranném pásmu dráhy ve stávající situaci zástavby 45 dB). Pokud se prokáže, že není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostoru (tj. 60, respektive 55 dB), je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu hluku ve vnitřním prostředí (tj. 40, respektive 45 dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání.

Pro noční období (22 – 6 hod.) platí u chráněného venkovního prostoru budov pro všechny výše uvedené hodnoty korekce – 10 dB (pro hluk ze železnice – 5 dB).

Přehledně ukazuje hodnoty hygienických limitů v denní a noční době následující přehled:

Hygienický limit [dB] pro:	den	noc
Lidická třída	60	50
ostatní místní komunikace	55	45
železnice – v ochranném pásmu	60	55
železnice – mimo ochranné pásmo	55	50

Výpočet je proveden pro výpočtový rok 2030; s ohledem na charakter provozu v navrhovaném území je proveden pouze pro denní období.

Hodnoty dopravního zatížení na stávající komunikační síti (Lidická třída, ulice J. Hůlky) jsou převzaty z aktuální „prognózy IAD na území města do roku 2030“ zpracované naší dopravně inženýrskou projekční kancelář pro město České Budějovice v říjnu 2009 (pod zak. č. 79/09). Hodnoty objemu dopravy vygenerované provozem zástavby řešeného území byly stanoveny synteticky za použití ukazatelů hybností uvedených v návrhu Technických podmínek MD ČR „Metody prognózy intenzit generované dopravy“ (EDIP spol. s r.o. 2009). Takto bylo zjištěno, že řešené území vygeneruje úhrnně dopravní vztahy v rozsahu 673 vozidel/den celkem (z toho 111 těžkých). Tato hodnota byla přidělena na navrhovanou (i stávající) komunikační síť kvalifikovaným odhadem (viz tabulka zadávaných hodnot v příloze). Hodnoty dopravního zatížení přilehlé železniční tratě ČD 194 České Budějovice – Černý Kříž byly převzaty z aktuálního jízdního řádu.

Hlukové poměry byly posouzeny v 18 výpočtových bodech umístěných vesměs na fasádě charakteristických objektů bydlení v dotyku s okrajem řešeného území (v jejich jednotlivých podlaží) – viz situační výkres v příloze a dále výpočtem isofon; ty byly napočteny ve výšce 6 m nad úrovní terénu (tj. na úrovni 2. nadzemního podlaží) a to jak pro současný stav zástavby, tak pro stav navrhovaný (viz výkresy v příloze).

Z analýzy vypočtených hodnot vyplývá, že objekty na náměstí Bratří Čapků jsou zasaženy hlukem, jehož hodnota již dnes přesahuje hodnotu hygienického limitu 55 dB ($L_{AEQ} \leq 62.7$ dB), nicméně je v intencích hygienického limitu pro „starou hlukovou zátěž“ (70 dB). Hygienický limit je překročen i u domů situovaných přímo na hraně uliční čáry v ulici J. Hůlky ($L_{AEQ} \leq 59.7$ dB). U objektů na Lidické třídě je tento limit již dnes překročen, a to i v denní době ($L_{AEQ} = 70.5$ dB).

Provozem dopravy vygenerované navrhovanou zástavbou dojde k určitému nárůstu hlukových poměrů u objektů podél stávajících komunikací. Významnější nárůst hlukového zatížení zjištěn u **objektů na severní a východní straně náměstí Bratří Čapků** (až o 0.8 dB); u těchto objektů (je-li u nich zastoupena funkce bydlení) bude zřejmě **nutno v dalších stupních dokumentace navrhnout použití pasivních protihlukových opatření**.

U některých dalších objektů (podél Lidické ulice, jižní strana náměstí brí. Čapků, ulice J. Hůlky) dojde k nárůstu hlukových poměrů do 0.4 dB. Tento nárůst lze považovat za spíše nevýznamný (v intencích přirozeného nárůstu objemů dopravy na komunikační síti města), který bude eliminován postupným budováním komunikační sítě města dle územního plánu města (a tím odlehčení stávající komunikační sítě města).

K nárůstu hlukového zatížení dojde i u řady domů přiléhajících k řešenému území (zejména v ulicích Plánská, Ludvíka Kuby, Kozinova, Pastevní) a to až o cca 7 dB, nicméně u žádného z těchto domů nebude tento nárůst znamenat překročení hygienického limitu (55 dB) a nebude proto zřejmě u těchto domů nutno navrhovat použití pasivních protihlukových opatření.

Hlukové posouzení v daném stupni dokumentace nutno považovat za informativní. Bude zpřesňováno (a konkretizována podoba a rozsah pasivních protihlukových opatření) v dalších stupních dokumentace v návaznosti na konkretizaci charakteru a podoby zástavby v řešeném území.

Závěry:

- v řešeném území ÚS nelze umisťovat podnikatelské záměry náročné na dopravu (nutno vyloučit např. spediční činnost, hromadné garáže, odstavné plochy pro nákladní dopravu apod.),
- součástí bloků, které jsou v kontaktu se stávající sousedící zástavbou je i územní rezerva pro vybudování protihlukových opatření v šíři min. 5,0 m na rozhraní mezi stávající obytnou a navrhovanou podnikatelskou zástavbou
- součástí projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu komunikací bude hlukové posouzení zpracované v souladu s nař. vl. č. 148/2006 Sb.

Část řešeného území ÚS je dotčena ochranným pásmem železniční trati čísl. 194 České Budějovice – Černý Kříž (jednokolejná regionální trať) a ochranným pásmem železniční trati č. 196 České Budějovice – Summerau (jednokolejná elektrizovaná trať).

Případnou výstavbu nových obytných objektů, při respektování podmínek územního rozhodnutí o ochranném pásmu letiště České Budějovice, SÚ 6787/94 Ko, je třeba situovat mimo ochranné pásmo dráhy, výstavba objektů k trvalému bydlení se nedoporučuje vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy, s upozorněním na zákon č. 258/2000 Sb. (§ 30 – hluk a vibrace) v upřesněném znění zákona č. 274/2003 Sb. Správa železnic, s. o. nebude hradit případná protihluková opatření, na případné stížnosti plynoucí z provozu železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel.

g.2. 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.

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

V řešeném území jsou respektovány veřejně prospěšné stavby vymezené v ÚPnM:

E1 – stavba nové trafostanice (lokality 3.9.1. Rožnov-sever, 3.9.3. Rožnov-jih) dle čl. 105 bodu 1 OZV

E2 – stavba kabelového rozvodu (lokality 3.9.1. Rožnov-sever, 3.9.3. Rožnov-jih) dle čl. 105 bodu 2 OZV

V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území (na celém k.ú. České Budějovice) dle čl. 116 bodu 10. OZV

K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice dle čl. 113 bodu 9. OZV

P3 – stavba (rozšíření) středotlaké plynovodní sítě (lokality 3.9.1. Rožnov-sever, 3.9.3. Rožnov-jih) dle čl. 108 bodu 3. OZV

V ÚS je pro tyto stavby vymezeno trasování či plochy pro jejich umístění. Nutnost realizace, rozsah a přesné trasování vymezených VPS bude prověřena u správců sítí.

V řešeném území nejsou vymezena dle ÚP veřejně prospěšná opatření.

i) Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM

Urbanistická koncepce vychází z ÚPnM, příslušných článků OZV a skutečného stavu v řešeném území. Prověřením a posouzením současného stavu v území je lokalita rozčleněna na bloky s definovaným způsobem využití a obslužný komunikační skelet. V rámci řešeného území jsou respektovány veškeré stanovené funkční typy, jejich konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání celé zóny.

Řešení ÚS definuje využití bloků a stanovuje prostorové a objemové regulativy pro umísťování jednotlivých objektů na pozemcích s ohledem na urbanistické, technicko-inženýrské, dopravní, funkční i provozní vazby na širší zájmové území.

Je respektováno vymezení území uvnitř hlukového pásma letiště České Budějovice určené izofonou „A“. **Podmínky vyplývající z vymezeného pásma jsou stanoveny ve vydaném Územním rozhodnutí Zn.: SÚ 6787/94/Ko, z 5. 6. 1995.** V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v jejím řešeném území bude vždy doloženo vyjádření Úřadu pro civilní letectví.

Část řešeného území ÚS je dotčena ochrannými pásmy železničních tratí č.194 České Budějovice – Černý Kříž a č. 196 České Budějovice - Summerau. V územní studii se stanovuje podmínka, že k projektovým dokumentacím pro územní rozhodnutí na jednotlivé stavby v tomto území bude vždy doloženo vyjádření Správy železnic, s.o. (SŽCZ).

Celková sumarizace dle způsobu využití bloků:

Smíšené území individuální	3,7447	ha
Smíšené území kolektivní	3,5990	ha
Pobyťová zeleň městská	0,9323	ha
Dopravní vybavenost – místní komunikace třídy C 11 + C 10	0,9641	ha
Dopravní vybavenost – místní komunikace třídy C 9	0,7947	ha
Dopravní vybavenost – místní komunikace třídy D1	0,0783	ha
Dopravní vybavenost – místní komunikace třídy D2	0,0872	ha
CELKEM	10,20	ha

Závěr:

Lokalita je řešena s důrazem na maximální využitelnost území při zachování hodnot řešené lokality umístěné na hranici s vesnickou památkovou zónou. Bylo také dbáno na plynulou návaznost na stávající zástavbu, inženýrské sítě a bezproblémové dopravní a pěší napojení.

ÚS v souladu se zadáním a s ÚPnM splňuje následující:

- člení plochy na jednotlivé bloky a stanovuje limity pro činnosti, děje a zařízení v souladu s OZV a s ohledem na charakter území, a ve vazbě na původní ÚS „Rožnov – U Školy“
- řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu,
- řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu,
- stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (stanovuje stavební čáru, podlažnost, intenzitu využití pozemků apod.).

B. Grafická část

B.1. Výkres širších vztahů

s návazností na sousední území s vyznačením hranic řešeného území

(měřítko 1: 5 000)

B.2. Hlavní výkres

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury

(měřítko 1: 1 000)

B.3. Regulační výkres

s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy

(měřítko 1: 1 000)

B.4. Výkres vlastnických vztahů

(měřítko 1:1 000)