

ÚZEMNÍ STUDIE „ZA BRANIŠOVSKOU II“

V LOKALITĚ 3.8.1.

Schválení možnosti využití územní studie:

Možnost využití územní studie (§ 30 odst. 5 stavebního zákona) byla pořizovatelem schválena dne

ÚZEMNÍ STUDIE „ZA BRANIŠOVSKOU II“ V LOKALITĚ 3.8.1.

Základní identifikační údaje

Název akce:	územní studie „Za Branišovskou II“ v lokalitě 3.8.1.
Místo:	katastrální území České Budějovice 2
Navrhovatel:	Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice
Pořizovatel:	Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Projektant:	Studio MAP s.r.o.

Zpracovatel:

Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice
Ing. Jan Šíma

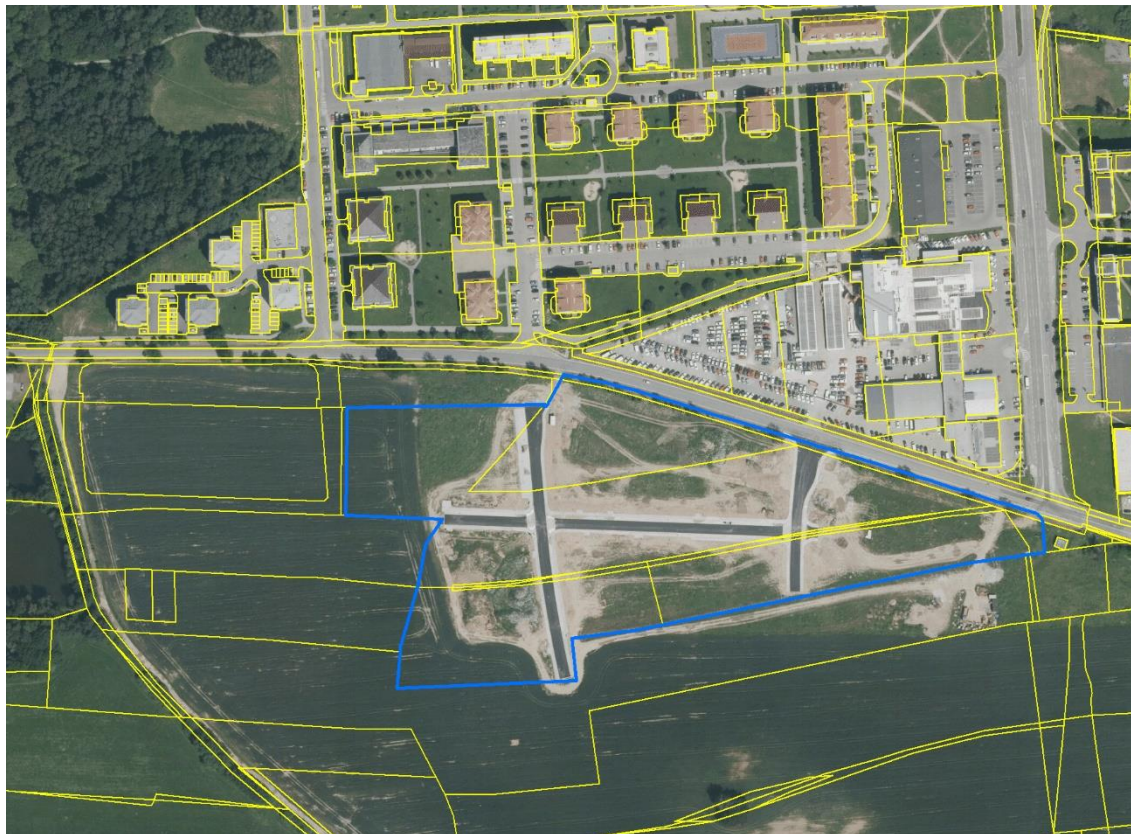
OBSAH

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	4
1.1	vymezení řešeného území	4
1.2	hlavní cíle řešení	5
2	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
2.1	podmínky vyplývající ze zadání územní studie	6
2.2	urbanistická koncepce	8
	architektonicko-urbanistické řešení v kontextu širšího území	8
	architektonicko-urbanistické řešení	8
	rozhraní zástavby bytovými domy a rodinnými domy	9
2.3	podmínky pro způsob využití pozemků	14
2.4	podmínky prostorového uspořádání	18
	podmínky stanovené pro výstavbu bytových domů v ploše kol-3	18
	podmínky stanovené pro výstavbu rodinných domů v ploše BZ	22
3	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	24
3.1	dopravní infrastruktura – bytové domy v ploše KOL-3	24
3.2	dopravní infrastruktura – plocha BZ	24
3.3	dopravní infrastruktura – širší vazby	25
3.4	dopravní infrastruktura – veřejný prostor	26
3.5	letecká doprava	29
3.6	technická infrastruktura – bytové domy v ploše KOL-3	29
3.7	technická infrastruktura – plocha BZ	29
4	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	30
5	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	34
5.1	řešení zeleně	34
5.2	podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	34
5.3	vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	34
5.4	vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	34
5.5	vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	35
6	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	35
6.1	požární ochrana a ochrana obyvatelstva	35
6.2	ochrana veřejného zdraví	35
7	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚS VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	37

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

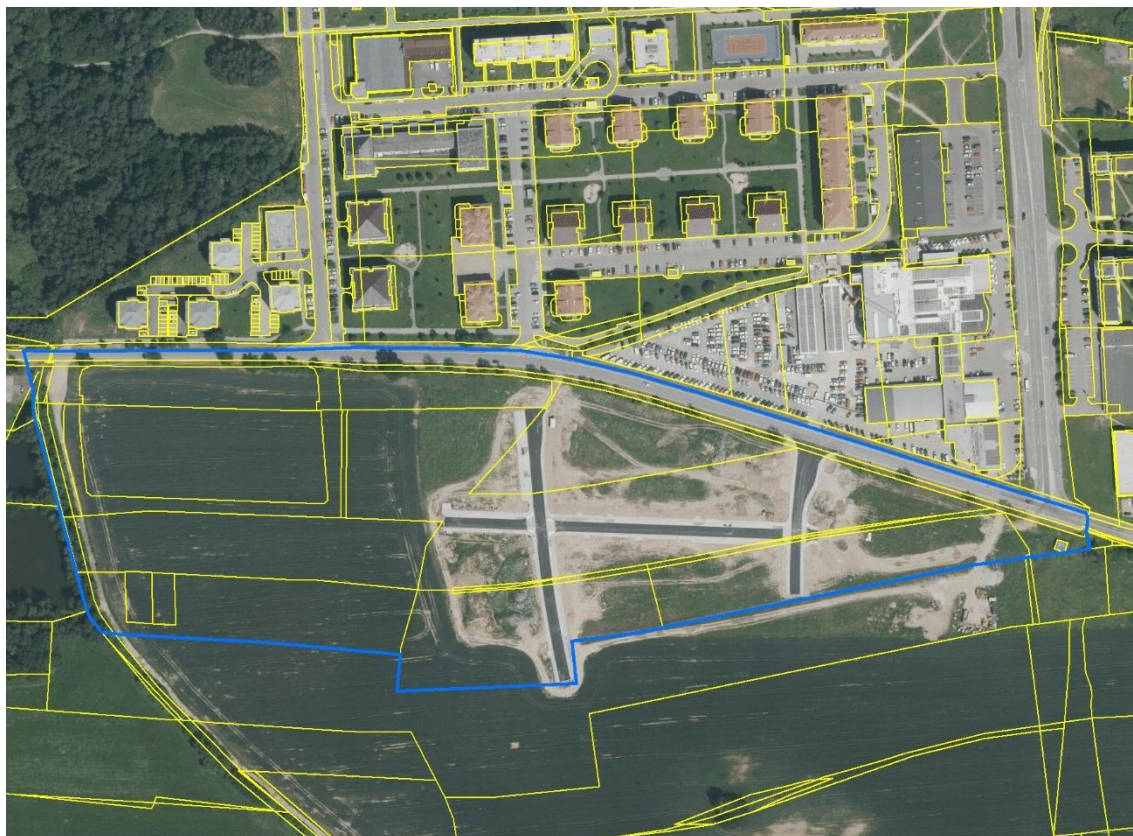
1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o rozloze 8,51 ha leží při západním okraji města České Budějovice, v návaznosti na sídliště Máj, při ulici Branišovská. Rozsah řešeného území je stanoven platným územním plánem města České Budějovice, viz níže schéma.



vymezení řešeného území územní studie dle územního plánu města České Budějovice

Nicméně s ohledem na skutečnost, kdy tato studie nahrazuje dříve pořízenou územní studii „studie pořízené České Budějovice, Za Branišovskou“, bylo řešené území rozšířeno i o části území, které byly řešeny touto studií.



vymezení řešeného území územní studie – celek

1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem územní studie je nahradit pořízenou územní studií Za Branišovskou v rozsahu celého jejího řešeného území. Územní studie navrhne optimální využití řešeného území v souladu s územním plánem města České Budějovice. V řešení budou zohledněny taktéž vazby na okolí. Cílem je stanovení podmínek pro zajištění funkčního a kvalitního využití území a uspořádání veřejných prostranství (komunikací, ploch zeleně a dalších prostranství), zejména pak návrh budoucí podoby zástavby s důrazem na stanovení podmínek pro kvalitní architekturu a vhodné urbanistické začlenění navržené zástavby.

Území bude prověřeno způsobem odpovídajícím současným požadavkům na ochranu životního prostředí ve vazbě na změnu klimatu, požadavkům na vytvoření kvalitního bydlení a taktéž nárokům na dopravní a technickou infrastrukturu. Řešené území bude prověřeno i z hlediska napojení navazujícího území a jeho využitelnosti (bude prověřen dopad na okolní výstavbu, resp. na její neznemožnění).

Účelem ÚS je zejména stanovit a navrhnout nové podmínky plošného a objemového uspořádání řešeného území, stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ÚS bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

Studie řeší funkční a provozní vazby v území, stanovuje regulační prvky plošného, prostorového a architektonického řešení, a to vše v souladu s územním plánem města České Budějovice.

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Z územního plánu města České Budějovice pro tuto studii vyplývá povinnost řešit:

Pro makrobloky 3.8.1.016 KOL-3 a 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje, že rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie.

- Územní studie navrhne možnosti připojení makrobloků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace.
- Územní studie navrhne umístění budoucích staveb v makroblocích.
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb), vymezení spojení funkčních zelených střech s terénem.
- Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště).
- Územní studie vymezení rozsah zastavitelného území a rozsah nezastavitelného území, území biologicky aktivních ploch.

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

a) řešit členění ploch na jednotlivé pozemky, stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení a s ohledem na prostorové uspořádání města, tj. charakter jednotlivých čtvrtí a koncepci rozvoje jednotlivých lokalit v souladu s příslušnými částmi ÚPnM;

b) stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚPnM;

c) řešit dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu a prověřit dopravní napojení navazujícího území, při splnění podmínek:

- návrh ÚS bude respektovat (svojí návazností) dopravní řešení územních studií v souvisejících území, tj. územní studie pořízené České Budějovice Za Stromovkou II, a bude zároveň vytvořen v koordinaci s dopravním řešením územní studie Za Akademií II.
- bude mimo jiné prověřena návaznost (prodloužení) ulice U Lesa,

d) řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;

e) v makroblocích 3.8.1.019.z-95. BZ, 3.8.1.002. KV, 3.8.1.003. VT respektovat územní studii pořízenou „Za Branišovskou“ v maximální možné míře,

f) v souladu se změnou č. 95 ÚPnM, přílohou č. 5 OZV, bude územní studií naplněno:

- Územní studie navrhne možnosti připojení makrobloků na technickou a dopravní infrastrukturu. Platí, že nově navržené komunikace musí být napojeny na kapacitně a normově vyhovující komunikace,
- Územní studie navrhne umístění budoucích staveb v makroblocích,
- Územní studie upřesní podrobné podmínky prostorové regulace (např. stavební čáry, výškovou regulaci) a základní architektonické podmínky (např. tvary a sklony střech, půdorysy staveb), vymezení spojení funkčních zelených střech s terénem,

- Územní studie navrhne dle potřeby další veřejná prostranství (např. park, sportoviště),
- Územní studie vymezí rozsah zastavitelného území a rozsah nezastavitelného území, území biologicky aktivních ploch.

g) posouzení a zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací z dopravy dle zák. č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nař. vl. č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Případné závěry hlukového posouzení budou zapracovány do podmínek pro umístění a prostorového uspořádání staveb a řešení protihlukových opatření.

2.2 PODKLAD PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní studie vymezuje území, resp. pozemek určený jako podklad pro změnu územního plánu. Tento pozemek je součástí pozemku parc. č. 1984/86 v k. ú. České Budějovice 2 v majetku Statutárního města České Budějovice a dle územního plánu je zařazen do ploch „zastavitelné území zahradního bydlení BZ“.

Plochy zahradního bydlení závazně stanovují minimální velikost stavebního pozemku, a to min. 1500 m². Územní studie, a to nově navrhovaná i původní, pozemek parc. č. 1984/86 dělí na 3 stavební pozemky a dále na něm navrhuje potřebnou dopravní infrastrukturu, tj. komunikace a chodníky. Tyto komunikace a chodníky slouží k obsluze všech pozemků v majetku města České Budějovice a zároveň slouží pro napojení navazujících pozemků určených pro výstavbu. V důsledku toho nelze vytvořit 4 plnohodnotné stavební pozemky o výměře 1500 m² nýbrž pouze 3. Část pozemku musí být vždy vymezena pro komunikace a chodníky. V území tak vzniká nevyužitý pozemek o výměře cca 1100 m².

Toto zbývající území, resp. pozemek by změna územního plánu měla změnit z využití zahradního bydlení BZ na plochu „zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí KOL-3“. Plochy KOL-3 nemají stanovenou minimální výměru stavebních pozemků a předmětný zbývající pozemek by tak mohl být využit pro realizaci výstavby, čímž by došlo ke zvýšení jeho hodnoty. Níže na vloženém schématu je znázorněno předmětné území, resp. zbytkový pozemek a rozsah, který by měl být změnou územního plánu změněn.

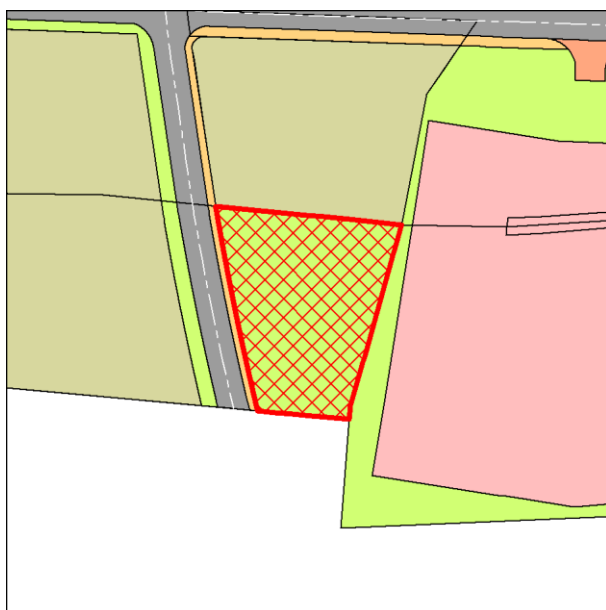


schéma pozemku určeného ke změně využití

2.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení výstavby bytových domů je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství.

Území podél ulice Branišovská je definováno platnou územně plánovací dokumentací města České Budějovice jako území převážně s výstavbou kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazující na zástavbu podél Husovy tř. Samotná ulice Branišovská je vnímána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posílit. Navržené řešení územní studie umožní výstavbu bytových domů o vyšší podlažnosti podél ulice Branišovské, čímž naváže na její městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity. Navržené řešení tak vhodně naváže na kolektivní bydlení vymezené východně, severně a částečně i západně od řešeného území.

Návrh bytových domů posílí význam Branišovské ulice jako městské třídy, čemuž může pomoci i vhodně zvolená výška zástavba podél této ulice a možnosti polyfunkčního využití. Při nově vzniklé křižovatce ulice Branišovská – prodloužení ulice Milady Horákové je uvažováno s výstavbou bytového domu, kde jeho část bude využita pro občanskou vybavenost, aktivní parter spolupodílející se na utváření ulice Branišovská a budoucí prodloužení ulice Milady Horákové.

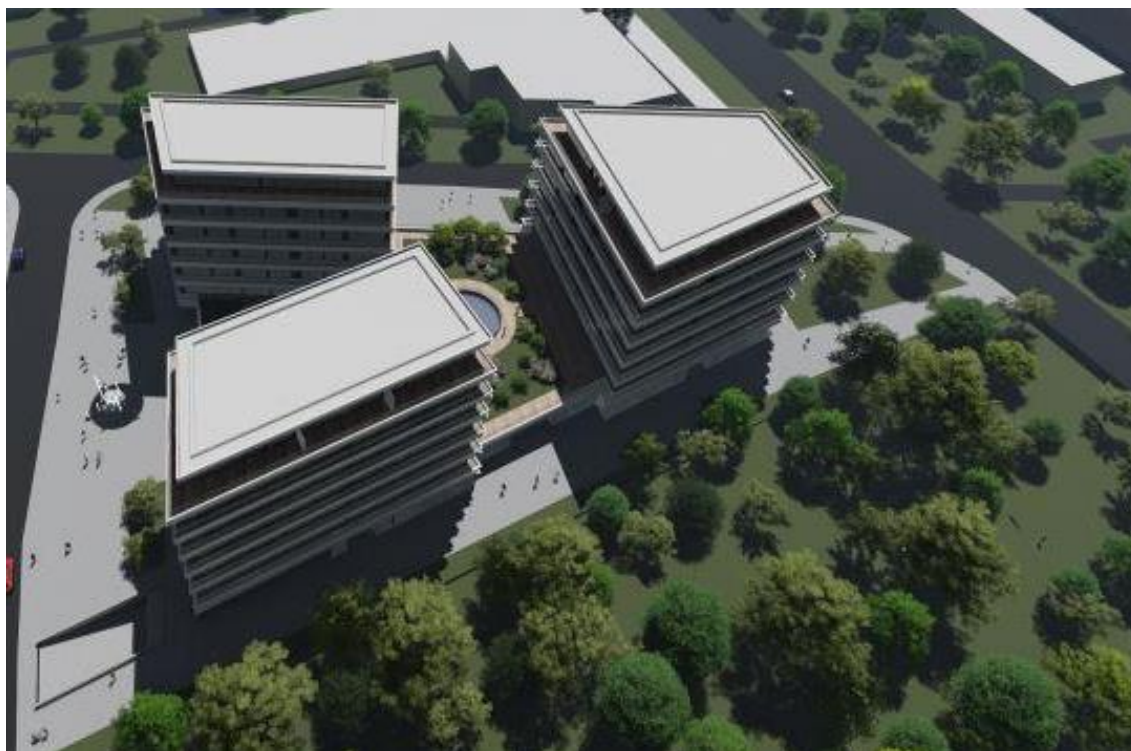


schéma znázorňující propojení bytového domu s ulicí Branišovská a prodloužení ulice Milady Horákové

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Územní studie stanovuje základní zásady řešení lokality při respektování schváleného územního plánu města České Budějovice. Řešená plocha je určena především pro bydlení v bytových domech s vysokým zastoupením zelených ploch. Územní studie vymezuje budoucí umístění

bytových domů včetně rozvržení veřejného prostranství. Návrh zástavby je tvořen pěti soubory bytových domů, kdy každý ze souborů je tvořen několika bytovými domy, spojený vždy nadzemním krytým parkováním se zelenou střechou.

Dva nejzápadnější soubory jsou tvořeny každý dvěma bytovými domy.

Dva soubory ve střední části řešeného území jsou tvořeny každý třemi bytovými domy.

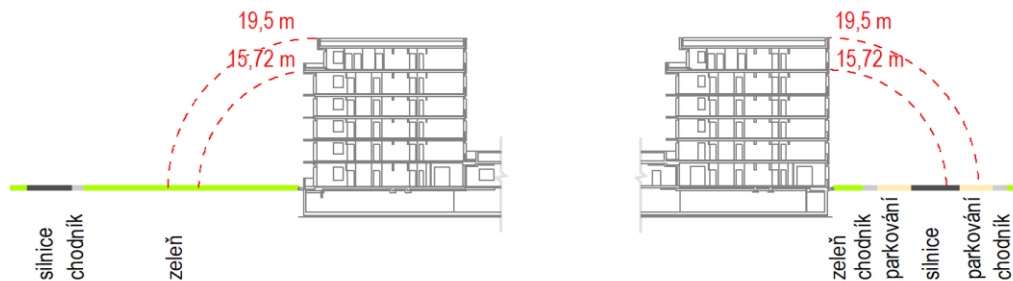
Jeden soubor východně je tvořen třemi bytovými domy s využitím i pro občanskou vybavenost.

ROZHRANÍ ZÁSTAVBY BYTOVÝMI DOMY A RODINNÝ DOMY

V rámci řešeného území územní studie dochází k přechodu zástavby bytových domů do zástavby rodinných domů, resp. viladomů. Pro výstavbu bytových domů je uvažováno s 5 nadzemními podlažími a 1 ustupujícím podlažím, v případě rodinných domů, resp. viladomů se 3 nadzemními podlažími. Územní plán města české Budějovice stanovuje maximální konstrukční výšku nadzemního podlaží na 3,5 m. V případě bytových domů je tak možná maximální výška 21 m, v případě viladomů 10,5 m. (Pozn. V případě bytových domů s 6 nadzemními podlažími a 1 ustupujícím podlažím je maximální výška 24,5 m). Jedná se však o maximální výšky s ohledem na podmínku územního plánu. Ve skutečnosti budou tyto výšky s ohledem na konstrukční řešení nižší. Při návrhu bytových domů (5 + 1 NP) se počítá s celkovou výškou bytového domu 19,5 m, při odečtení posledního ustupujícího podlaží je výška 15,72 m. Níže uvedená schémata znázorňují pohled od západu a jihu se znázorněním „sklopení“ uvedených výšek.

Schéma „sklopení“ celkové výšky budoucí zástavby bytových domů do půdorysu řešeného území v místě přechodu výstavby bytových domů do budoucí zástavby viladomů.

ŘEZ A-A'



ŘEZ B-B'

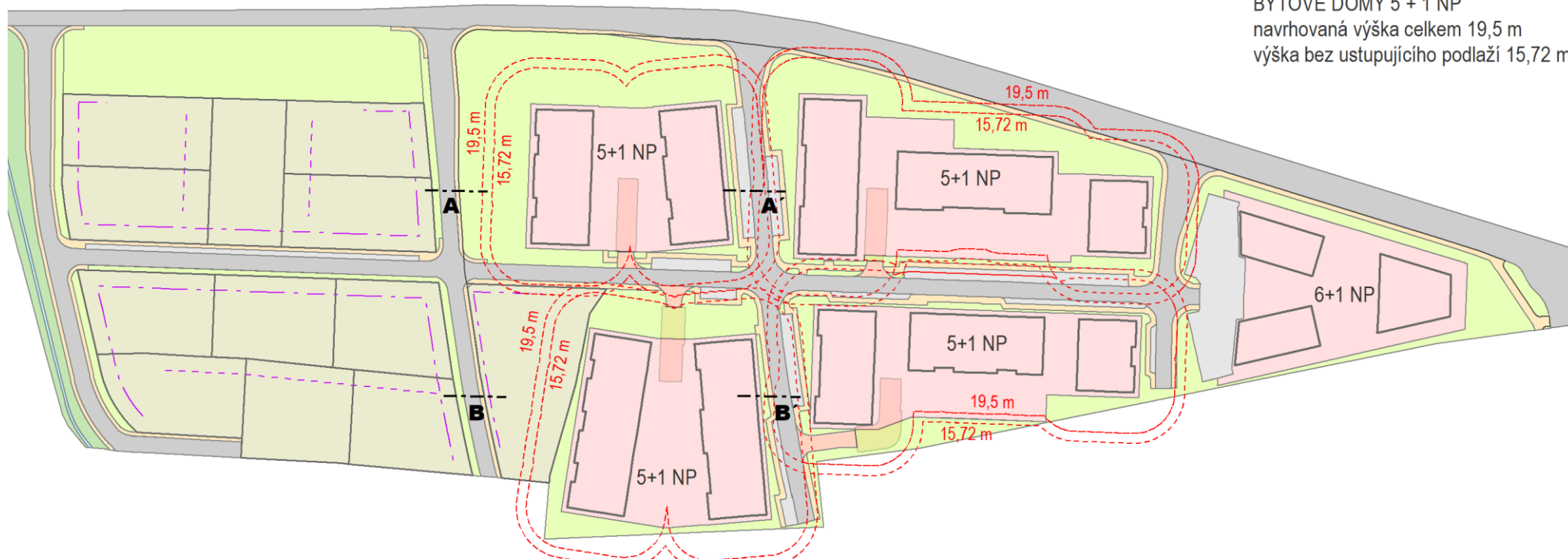
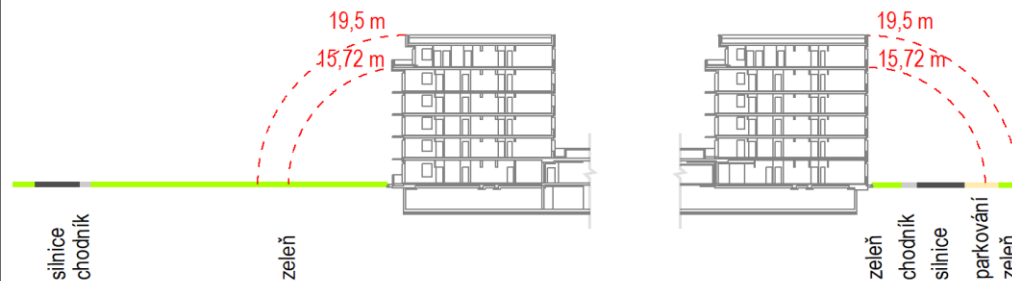
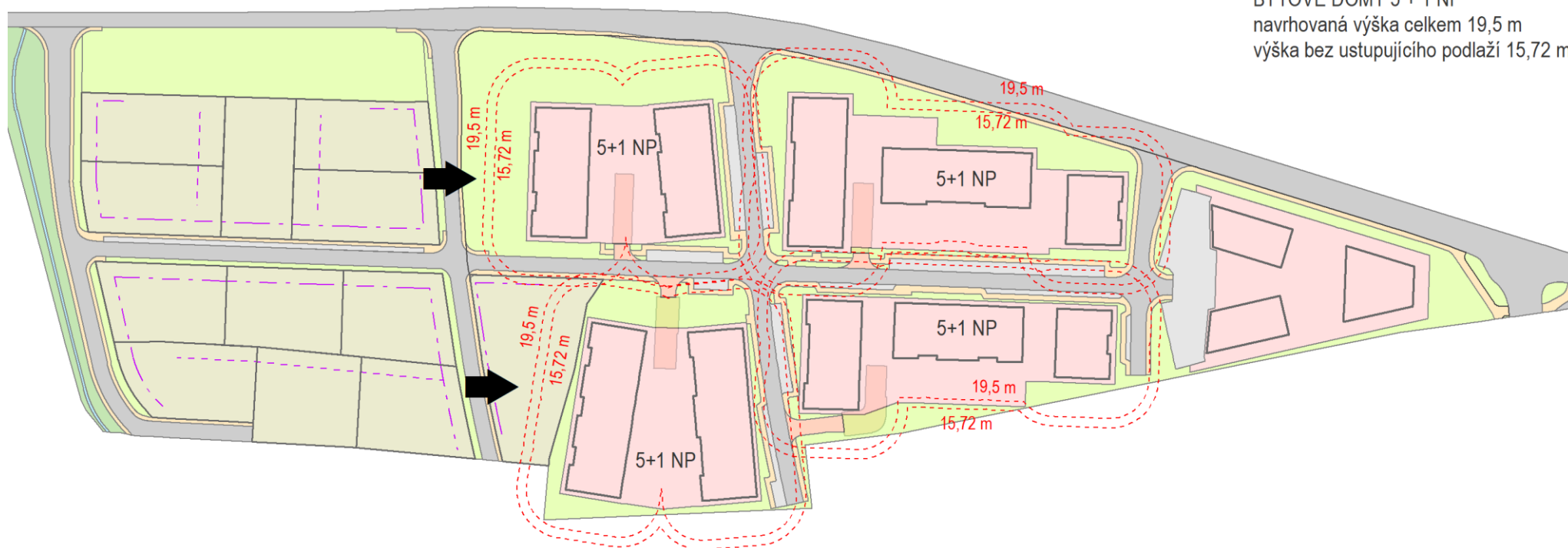
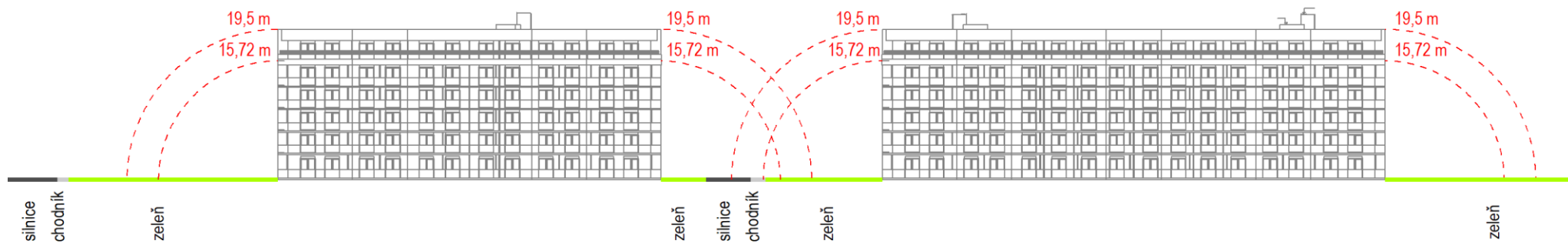


Schéma „sklopení“ celkové výšky budoucí zástavby bytových domů do půdorysu řešeného území v místě přechodu výstavby bytových domů do budoucí zástavby viladomů.

POHLED ZÁPADNÍ



BYTOVÉ DOMY 5 + 1 NP
navrhovaná výška celkem 19,5 m
výška bez ustupujícího podlaží 15,72 m

Z uvedených schémat je patrné, že v severní části území je vzájemná vzdálenost hranic výstavby více jak 40 m, což je vzdálenost vyšší, než je součet maximálně možné výšky bytových domů a viladomů (31,5 m). Lze tak realizovat současně výstavbu bytových domů i rodinných domů, resp. viladomů.

V případě jižní části území lze taktéž současně realizovat výstavbu bytových domů i rodinných domů, resp. viladomů. Nicméně výstavbu rodinných domů, resp. viladomů bude nutné realizovat při samotné hranici stavební čáry v západní části pozemku.

ROZHRANÍ ZÁSTAVBY BYTOVÝMI DOMY

V návaznosti na řešené území územní studie dochází z jižní strany k ovlivnění sousedních pozemků, res. možnosti budoucí bytové výstavby.

Pro výstavbu bytových domů je uvažováno s 5 nadzemními podlažími a 1 ustupujícím podlažím a podél budoucí komunikace prodloužení ulice Milady Horákové se 6 nadzemními podlažími a 1 ustupujícím podlažím. Územní plán města české Budějovice stanovuje maximální konstrukční výšku nadzemního podlaží na 3,5 m. V případě bytových domů je tak možná maximální výška 21 m a případě bytových domů s 6 nadzemními podlažími a 1 ustupujícím podlažím je maximální výška 24,5 m. Jedná se však o maximální výšky s ohledem na podmínku územního plánu. Ve skutečnosti budou tyto výšky s ohledem na konstrukční řešení nižší. Při návrhu bytových domů (5 + 1 NP) se počítá s celkovou výškou bytového domu 19,5 m, při odečtení posledního ustupujícího podlaží je výška 15,72 m. Níže uvedená schémata znázorňují „sklopení“ uvedených výšek.



Z uvedených schémat je patrné, že výstavbu budoucích bytových domů lze realizovat, aniž by došlo k vzájemnému ovlivnění bytových domů. V případě bytových domů při budoucí komunikaci prodloužení ulice Milady Horákové a předpokládané výšce 6 nadzemních podlaží a 1 ustupující podlaží dochází ke vzájemným ovlivněním, nicméně toto nevylučuje realizaci možných bytových domů

ROZHRANÍ ZÁSTAVBY ZHODNOCENÍ

Územní studie vymezuje hranice pro umístění zástavby, a to zejména „hranici pro umístění budoucí zástavby bytových domů“. Tato hranice je vymezena jak v řešeném území územní studie, tak i na pozemcích sousedících s řešeným územím. V návaznosti na tuto hranici jsou zakresleny, resp. vyznačeny výšky uvažované zástavby bytových domů (pro bytové domy obvyklé) a výšky maximální, které umožňuje územní plán.

Budoucí zástavby tak lze v těchto hranicích umisťovat tak, aby nedocházelo k ovlivnění budoucí výškou sousední pozemek, ale je taktéž umožněno umisťovat i stavby vyšší a blíže k hranicím pozemků. Nicméně takovéto umístění vyžaduje podrobnější posouzení vždy s ohledem na konkrétní podobu záměru a jeho výšku. Odstupové vzdálenosti (§ 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) je nutné řešit v navazujících řízeních, zejména územním řízení, kdy je vždy známa konkrétní podoba záměru.

Územní studie tak žádného z vlastníků neomezuje ve výstavbě, pouze stanovuje hranice pro její umístění a zároveň dává jistou volnost pro umístění vyšších staveb s možností umístění blíže k hranicím pozemků. Nicméně tuto možnost je nutné posoudit až v navazujících řízeních, neboť v době zpracování územní studie nejsou známy podoby jednotlivých záměrů, resp. bytových domů nebo rodinných domů či viladomů.

Za vhodné považujeme doplnit, že územní plán v současné době umožňuje realizaci výstavby kdekoli v ploše KOL nebo SKOL. Odstupové vzdálenosti neřeší. Tyto jsou řešeny až v navazujících řízeních. Ze zákona ani územní studie nemusí odstupové vzdálenosti řešit. To, že návrh předmětné územní studie řeší, dává majitelům jednotlivých pozemků představu o tom, jak budoucí zástavba může být na pozemcích situována a jak se jednotlivé stavby mohou vzájemně ovlivňovat. Je pak až na stavebním úřadu, jak při podrobnější znalosti konkrétních záměrů posoudí míru ovlivnění jednotlivých stavebních pozemků a souladnost s § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

2.4 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Řešené území zahrnuje níže uvedené makrobloky nebo jejich části:

- 3.8.1.016.z-95. KOL-3,
- 3.8.1.017.z-95. KOL-3,
- 3.8.1.019.z-95. BZ,
- 3.8.1.002. KV,
- 3.8.1.003. VT,
- 3.8.1.002. II,
- 3.8.1.007. II.

V rámci podrobnějšího členění území byly doplněny plochy chodníků, parkování, komunikací, vjezdů a zelené plochy. Tyto plochy jsou vymezeny v plochách s rozdílným způsobem využití „zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí“ a „zastavitelné území zahradního bydlení“, která takováto využití umožňují.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle územního plánu města České Budějovice:

článek 22

zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí

(1) Území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „KOL-3“. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení různorodé skladby, s převahou činností, dějů a zařízení obytných, obvykle v bytových (nájemních) domech. Zástavbu území s převažujícím obytným charakterem kolektivním mohou tvořit bloky i jednotlivé domy.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující zejména služby obchodní, administrativní, zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a rekreační, dopravní a technické místního až celoměstského dosahu, a činnosti, děje a zařízení výrobní s celkovou podlažní plochou nejvýše 500 m². Území příměstského bydlení může sloužit i pro bydlení venkovského charakteru. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) stavby pro bydlení příměstského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady a vedlejší zemědělské-samozásobitelské hospodářství,
- b) zahradnické provozovny,
- c) obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb,
- d) nerušící řemeslné provozovny,
- e) odstavná a parkovací stání pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- f) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení pro účely církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní včetně středisek mládeže pro mimo-školní činnost a center pohybových aktivit. Podmíněně je zejména přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) nerušící provozy,
- b) obchody, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území v rozsahu lokality.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností 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,
- b) odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. e),
- c) dočasné hospodářské objekty a související drobné stavby,
- d) obrátková parkovací stání nesouvisející s využíváním obytného území makrobloku.

článek 26

zastavitelné území zahradního bydlení

(1) Území zahradního bydlení jsou v grafické a textové příloze značena indexem „BZ“. Území tohoto funkčního typu jsou určena pro individuální bydlení v zahradách. Obvyklé a přípustné jsou obytné činnosti a děje, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1 500 m².

Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení

- a) poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné-ho makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- c) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné je využití území pro do-časné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Zcela nepřipustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), 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) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel,
- b) zařízení dopravních služeb a autobazary.

článek 73

zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích

Území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu jsou území určená pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklostezek a samostatných pěších tras:

- a) území pro dálnici, v grafické a textové příloze značena indexem „D“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa dálnice a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,
- b) území pro rychlostní komunikace, v grafické a textové příloze značena indexem „R“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa rychlostních komunikací a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,
- c) území pro místní komunikace I. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „I“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací určených a využívaných pro soustředěný dopravní provoz sběrného charakteru; jsou součástí základního dopravního skeletu města,
- d) území pro místní komunikace II. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „II“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací se zvýšeným využíváním veřejností a veřejně přístupná, zařazená do dopravního skeletu města,
- e) území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „III“, jimiž se rozumí veřejně přístupná území zařazená do dopravní struktury města,
- f) území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „MO“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží,

g) území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, v grafické a textové příloze značena indexem „N“, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území neliniového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,

h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné ob-sluzné komunikace, v grafické a textové příloze značena indexem „MT“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území liniového charakteru, určená i k významnějšímu poskytování nedopravních služeb,

i) zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – místní komunikace II. třídy s překryvnou funkcí zeleň ekoduktů, v grafické a textové příloze značena indexem

„II. - ZE“, jimiž se rozumí veřejně přístupná území zařazená do dopravní struktury města. Jako další přípustné se stanovují činnosti, děje a zařízení související se stavbou propojovací komunikace, zejména objekty ekoduktů, cyklostezek, násypů, zářezů a ochranné zeleně.

článek 82

nezastavitelné území

krajinné zeleně všeobecné

(1) Území krajinné zeleně všeobecné jsou v grafické a textové příloze značena indexem „KV“ a jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Dění v těchto územích je řízeno především přírodními procesy. Plošné regulace se stanovují pro podporu těchto procesů a jejich ochranu. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady. Obvyklé a přípustné jsou činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území.

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky.

(3) Podmíněně přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) účelové komunikace,

b) drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),

c) drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).

(4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití doplněné:

Komunikace, vjezdy, chodníky a parkování

(1) Hlavní využití

Plochy určené pro dopravní infrastrukturu

(2) Přípustné využití

a) stavby pozemních komunikací

- b) součásti pozemních komunikací např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky, železniční přejezdy
- c) stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy
- d) veřejná prostranství

(3) Podmíněně přípustné využití

- e) sítě a zařízení technické infrastruktury
- f) doprovodná a izolační zeleň
- g) cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

(4) Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným využitím, nebo které by byly v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Zelené plochy

(1) Hlavní využití

Plochy tvořené veřejnou zelení

(2) Přípustné využití

- a) pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- b) zastávky a zálivy veřejné dopravy
- c) cyklistické stezky, pěší stezky
- d) odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- e) pozemky sídelní zeleně
- f) dopravní a technická infrastruktura

(3) Podmíněně přípustné využití

- g) stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

To vše za podmínek, že nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy, nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše a stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

(4) Nepřípustné využití

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

2.5 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

PODMÍNKY STANOVENÉ PRO VÝSTAVBU BYTOVÝCH DOMŮ V PLOŠE KOL-3

▪ **výšková regulace zástavby:**

Výšková regulace je v řešeném území stanovena následovně. Podrobněji schéma výškové regulace níže.

- Pro makroblok 3.8.1.016 KOL-3 se stanovuje max. výška 6 nadzemních podlaží + 1 ustupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží,
- pro makroblok 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje max. výška 5 nadzemních podlaží + 1 ustupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží.

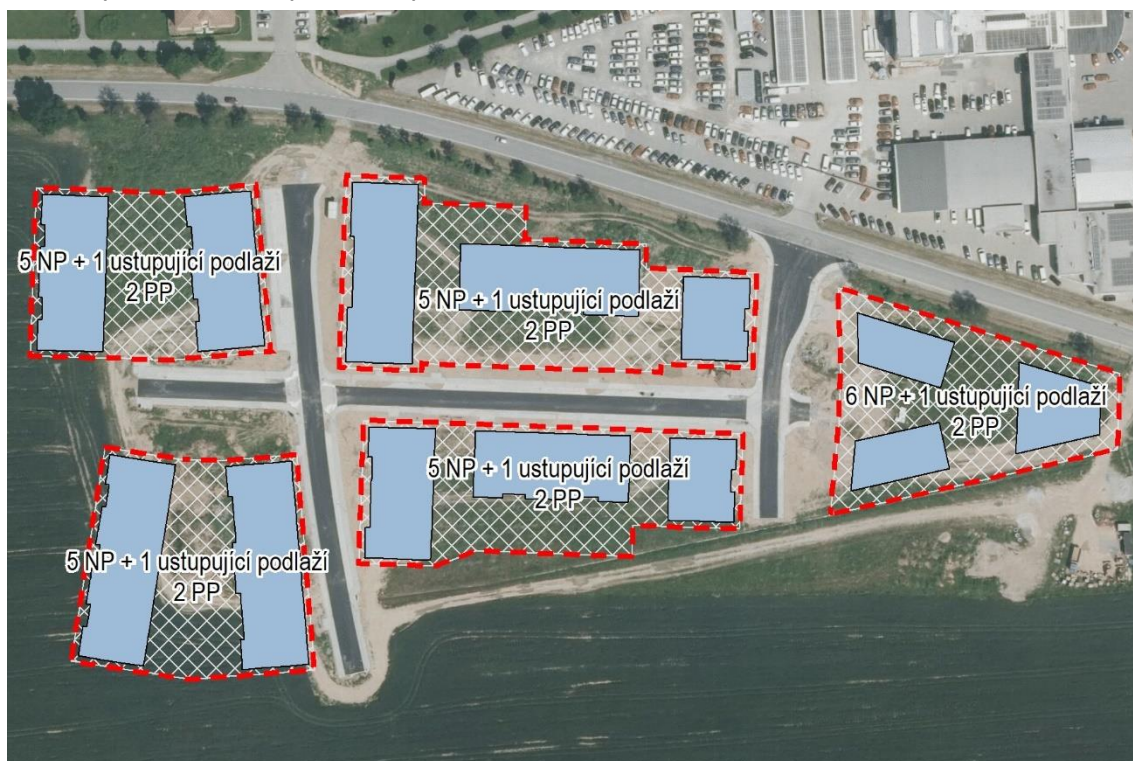


schéma výškové regulace

▪ **regulace polohy – umístění staveb na pozemku:**

Umístění bytových domů je regulováno „hranicí pro umístění budoucí zástavby“. Uvnitř této hranice by měla probíhat výstavba bytových domů, včetně podzemních či nadzemních staveb určených pro parkování.

Hranice pro umístění budoucí zástavby určuje pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění směrem do veřejného prostranství. Tato hranice je překročitelná např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze za současného splnění následujících podmínek:

- tyto konstrukce nepřesáhnou délku přesazení 0,75 m od hranice pro umístění budoucí zástavby,
- a současně jejich vymezení nebude níže než ve výšce 5 m od přiléhajícího upraveného uličního terénu.

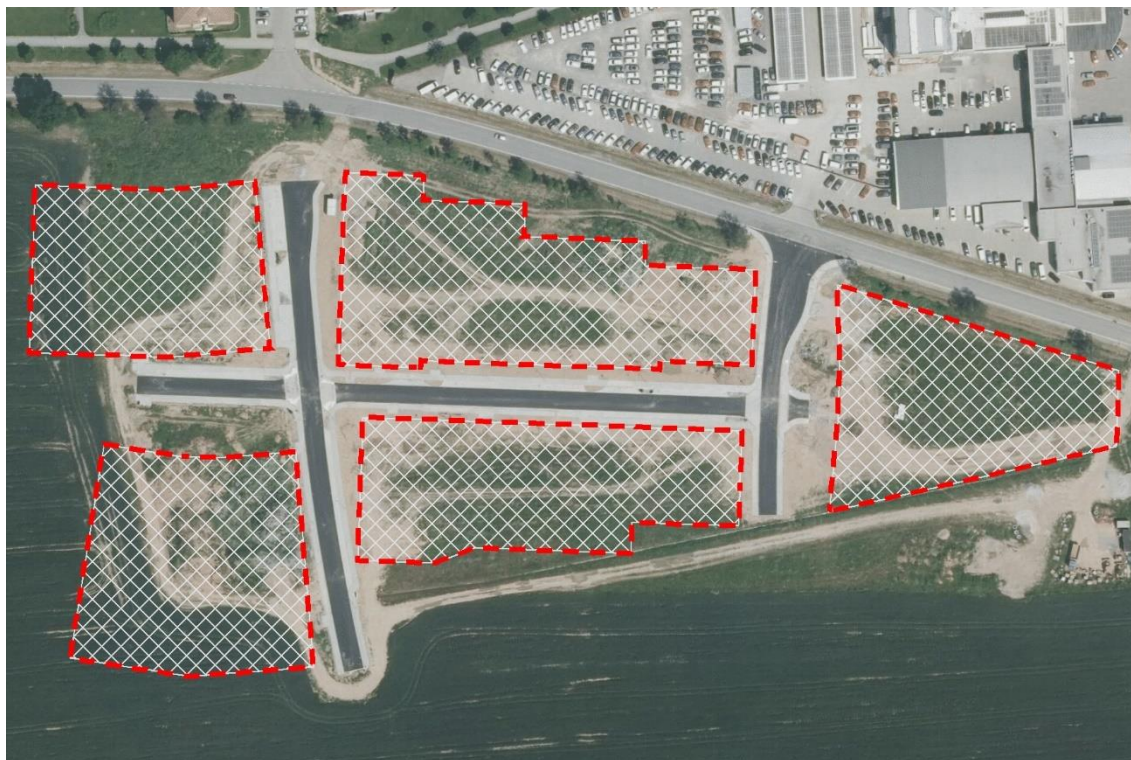


schéma hranice pro umístění budoucí zástavby

- **zastavitelnost – intenzita využití stavebních pozemků:**
 - Pro makroblok 3.8.1.016 KOL-3 se stanovuje max. 40 %.
 - pro makroblok 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje max. 40 %.



schéma" makrobloků

Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry (součtu výměr) obou makrobloků 3.8.1.016 KOL-3 a 3.8.1.017 KOL-3. Do zastavitelnosti se započítávají budovy a veškeré zpevněné plochy vyjma následně uvedených. Do zastavitelnosti se nezapočítávají podzemní garáže nebo nadzemní garáže do úrovně jednoho nadzemního podlaží zastřešené funkčními zelenými střechami a dále průchody mezi budovami zastřešené funkčními zelenými střechami. Dále se do zastavitelnosti nezapočítává základní technické vybavenosti dle níže uvedené tabulky.

Pro určení a výpočet maximální zastavitelnosti platí:

Celková výměra makrobloků 3.8.1.016. a 3.8.1.017. 43844 m²

z toho:

maximální podíl nezapočítávané základní technické vybavenosti (základní technická vybavenost bude obsahovat i výsadbu zeleně podél komunikací a chodníků), 16 %

zastavitelnost makrobloku – maximální podíl budov (bez funkčních zelených střech) a zpevněných ploch. 40 %

- Funkční zelená střecha je střecha pokrytá vegetací a půdou nebo pěstebním substrátem, kdy mocnost této biologické vrstvy je min. 70 cm.
- Funkční zelená střecha spojená s rostlým terénem je takový střecha, která je v části spojená s rostlým navazujícím terénem. Smyslem je vytváření plynulého přechodu zelené střechy do navazujícího území, původního nebo upraveného terénu.

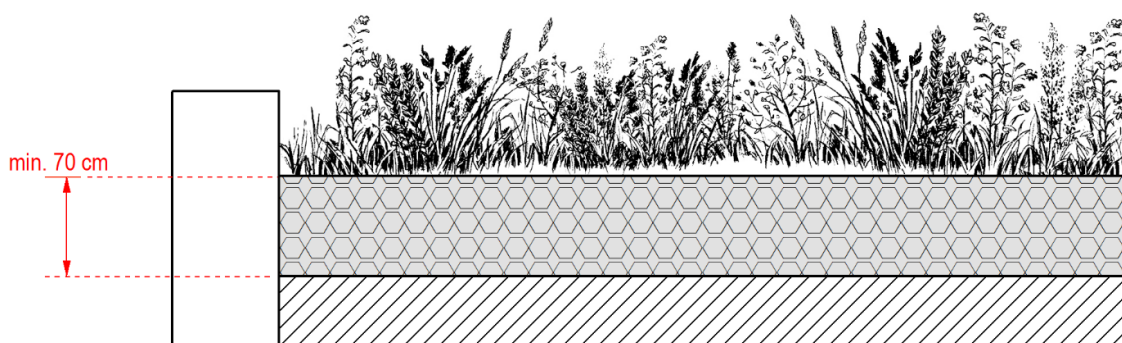


schéma funkční zelené střechy nezapočítávané do zastavitelnosti

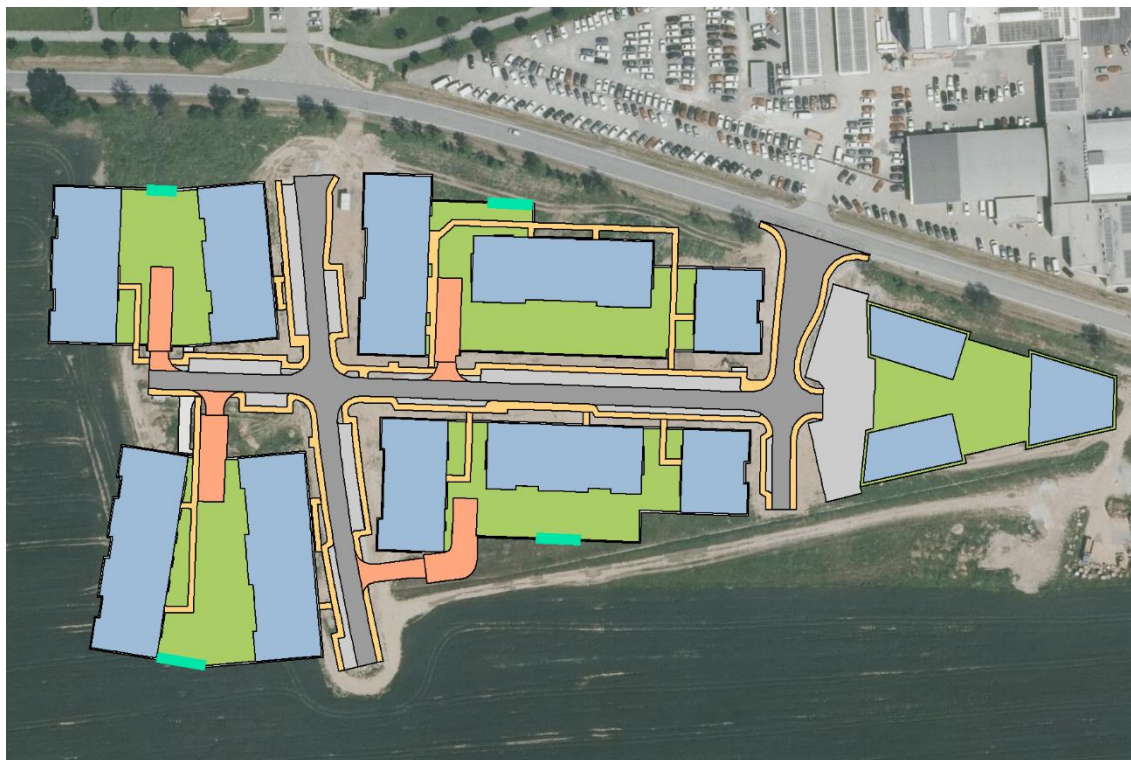


schéma nadzemních garáží zastřešených funkčními zelenými střechami s vyznačením spojení s terénem

▪ zastřešení a sklony střech:

Zastření bytových domů je navrhováno plochými střechami.

PODMÍNKY STANOVENÉ PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ V PLOŠE BZ

parcelace pozemků

Parcelace pozemků je pouze orientační, případně je možná reparcelace při zachování principů komunikační kostry, zejména páteří ve směru sever-jih. V případě reparcelace a vzniku nových parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel.

procento zastavitelnosti

Procento zastavitelnosti je stanoveno pro všechny stavební pozemky na max. 30 %. Do zastavitelnosti se započítává zatravnovací dlažba/tvárnice, malé vodní plochy (i bazény) do 20 m² a plochy s vegetační dlažbou.

výšková regulace zástavby

Obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto:

- v případě budoucí zástavby je možné realizovat obytné podkroví, přičemž maximální nadezdívka podkroví je stanovena 1,3 m nad úroveň 1. NP, za podkroví se nepovažuje půdní vestavba bez půdní nadezdívky,
- možnost ustupujícího podlaží — v souladu s ustanovením normy ČSN 73 4301,

**regulace polohy –
umístění staveb na
pozemku**

c) v případě budoucí zástavby je možné realizovat podsklepení, přičemž úroveň podlahy 1. NP bude max. 1,2 m nad úrovní původního terénu,

d) maximální počet nadzemních podlaží je stanoven na 3, přičemž konstrukční výška podlaží je uvažována max. 3,2 m.

Regulace polohy, je v grafické části okótována.

a) Stavební čára – udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vztaženou k uliční linii nebo sousednímu pozemku.

Stavební čára je překročitelná v rozsahu max. 30% plochy průčelí a to max. o 2,0 m. Stavební čára je podkročitelná v rozsahu max. 60% šířky průčelí, a to při zachování odstupů dle platné legislativy.

Garáže navrhovaných domů; tvoří-li součást hlavního objektu, mohou překračovat stavební čáru v plném rozsahu svého průčelí, při zachování vzdálenosti od hranice pozemku min. 6,0 m.

V případě samostatně stojících garáží musí být zachovány odstupy od hranic pozemků dle požadavků stanovených stavebním zákonem pro rodinné domy, nedohodnou-li se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží na hranicích pozemků). Vzdálenost od hranice pozemku do ulice nesmí být nižší než stanovená uliční čára.

V případě rozlehlých pozemků v části zahradního bydlení lze garáže pro osobní vozy situovat samostatně, vždy min. 6 m od uliční hranice pozemku a respektování požadavků na odstupové vzdálenosti dle stavebního zákona.

b) Stavební hranice – se stanovuje zejména u severních hranic pozemků, a to z důvodu eliminace míry zastínění navazující jižní části parcely souseda. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy

Velikosti navržených stavebních pozemků:

1	1570 m ²
2	1556 m ²
3	1578 m ²
4	1529 m ²
5	1631 m ²
6	1520 m ²
7	1505 m ²
8	1504 m ²
9	1540 m ²
10	1538 m ²
11	1534 m ²
12	2609 m ²

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – BYTOVÉ DOMY V PLOŠE KOL-3

V řešeném území byla realizována již dopravní infrastruktura, tj. nové komunikace a chodníky zajišťující obsluhu daného území. Nicméně bude potřeba tuto dopravní infrastrukturu „aktualizovat“ pro výstavbu bytových domů. Je tak navrhováno rozšíření veřejných prostor o plochy určené k parkování, chodníky, vjezdy do krytých parkovišť a taktéž plochy určené k výsadbě zeleně. Viz. grafická část územní studie.

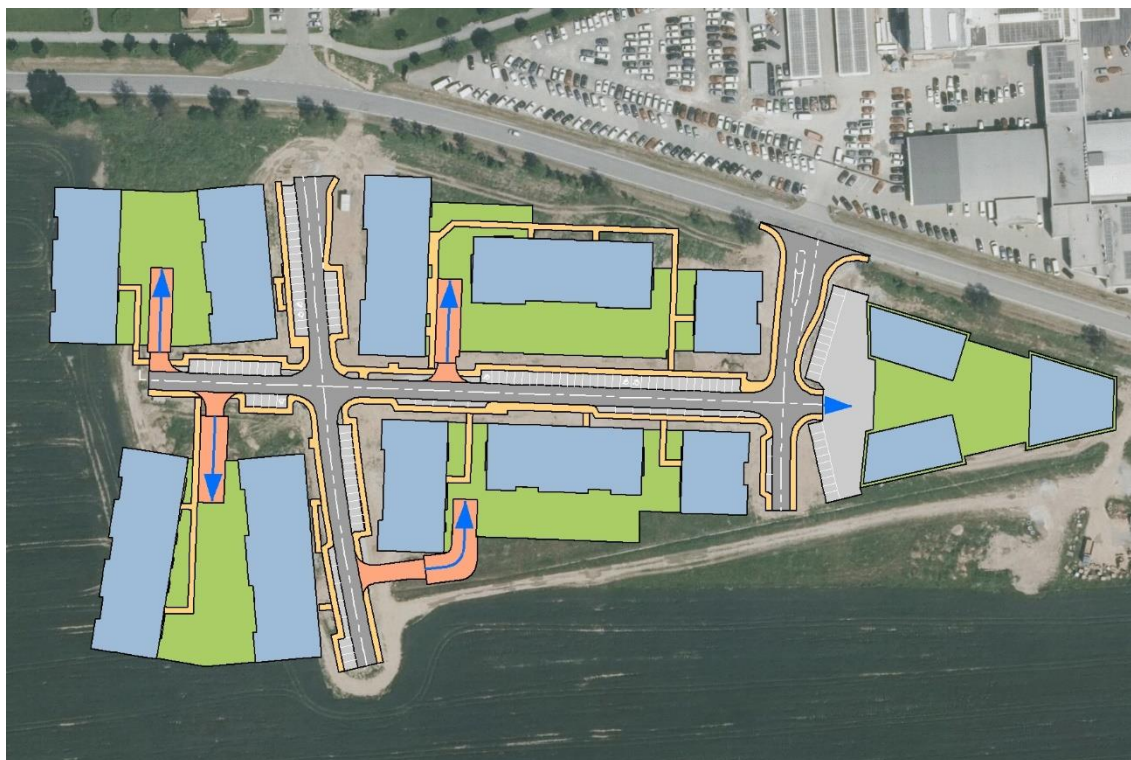


schéma dopravního řešení s vyznačenými vjezdy do krytých parkovišť

3.2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – PLOCHA BZ

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:

- a) funkční třídy C1 (2x jízdní pruh $\bar{s} = 3,00\text{ m} + 2\text{x vodící proužek } \bar{s} = 0,5\text{ m}$, 2x chodník $\bar{s} = 1,5\text{ m}$ nebo 1x chodník $\bar{s} = 1,5\text{ m} + 1\text{x zelený pás } \bar{s} = \text{min. } 1,5\text{ m}$) — vyznačené páteřní komunikace ve směru sever-jih
- b) funkční třídy C3 (2x jízdní pruh $\bar{s} = 2,75\text{ m} + 2\text{x vodící proužek } \bar{s} = 0,25\text{ m}$, 2x chodník $\bar{s} = 1,5\text{ m}$ nebo 1x chodník $\bar{s} = \text{min. } 1 + 1\text{x zelený pás } \bar{s} = \text{min. } 1,5\text{ m}$)
- c) funkční třídy D1 dopravně zklidněná komunikace - obytná zóna (2 x jízdní pruh $\bar{s} = 2,75\text{ m} + 2\text{ x vodící proužek } \bar{s} = 0,25\text{ m}$, 2x zelený pás $\bar{s} = \text{min. } 0,5\text{ m}$)

d) území pro chodníky a stezky pro pěší a cyklisty v rámci bloků v grafické části, vyjádřené příslušnou grafickou značkou. Cyklistické a pěší stezky jsou obvykle součástí bloku zeleně.

Přípustné je doplnění komunikací zeleným pásem, vždy musí být zachován chodník alespoň po jedné straně komunikace. V rámci zeleného pásu mohou být, formou vegetačních tvárnic, vymezena odstavná stání pro osobní automobily. Součástí zeleného pásu může být i výsadba zeleně za předpokladu zachování normových rozhledů.

Dopravně je řešené území přístupné pro vozidlovou dopravu především z navržených průsečných křižovek z ulice Branišovská. Branišovská ulice (která je průtahovým úsekem silnice III. třídy III/14322) má šířku vozovky mezi obrubami 10,0 m. Pro pěší a cyklisty pak další přístupovou komunikací budou stávající chodníky podél Branišovské ulice.

Vlastní komunikační skelet řešeného území je tvořen převážně obslužnými komunikacemi funkční skupiny C. Ty jsou navrženy v šířkové kategorii s 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 doplněna převážně oboustranným či jednostranným chodníkem šířky 1,50 m; v místech, kde je chodník navržen jako jednostranný, na protilehlé straně komunikace navržen bezpečnostní odstupový zelený pás šířky zásadně 1,50 m, nejméně však 0,50 m.

Rozhledová pole křižovek uvnitř navrhované zóny zasahují v některých případech do pozemků určených k zástavbě. V těchto místech je nutné zavázat vlastníky parcel k tomu, aby rozhledové poměry zůstaly za všech okolností zachovány. Nelze v těchto místech povolovat žádné stavby (a to ani doplňkové včetně přípojných skříněk inženýrských sítí), zřizovat neprůhledné oplocení (případně podezdívky o výšce vyšší, než 0,8 m nad niveletou vozovky), vysazovat keře nad uvedenou výšku, skladovat materiál apod.

V rámci výstavby navržených domů a parcel budou navržena odstavná parkovací stání na vlastních pozemcích (řešeno individuálně v rámci navazující dokumentace) dále pak na veřejně přístupných plochách podél páteřních komunikací. Počty parkovacích stání jsou stanoveny legislativou, požadované parametry musejí být splněny.

Pro odvodnění dešťových vod budou v dalším stupni dokumentace navrženy uliční vpusti. Tyto vpusti budou napojeny kanalizačními přípojkami na navržené kanalizační sběrače.

3.3 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – ŠIRŠÍ VAZBY

Na řešené území územní studie navazuje řešené území územní studie „Za akademií II“. Dopravní propojení těchto dvou území je koordinováno. Pro celou lokalitu mezi ulicemi Branišovská a Na sádkách je zpracováno podrobné dopravní řešení, resp. je stanovena základní dopravní obslužnost celého území. Územní studie Za Branišovskou tuto základní dopravní kostru respektuje, umožňuje její realizaci. Napojení navazujícího území a jeho využitelnost je tak zajištěna. Budoucí zástavbu v celé lokalitě při dodržení navržené základní dopravní kostry lze dopravně obsloužit.



schéma širších dopravních vazeb v území

3.4 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – VEŘEJNÝ PROSTOR

Územní studie vymezuje veřejný prostor, který zahrnuje jak samotnou komunikaci, tak i chodníky, parkování, zelené pásy nebo předzahrádky. Tento veřejný prostor je v případě kompaktní zástavby proměnlivé šíře, v nejužším místě je zúžen 17 m, v nejširším místě dosahuje 35 m. V případě rozvolněné zástavby je šíře veřejného prostoru vymezena v šíři 11,5 m a 10,5 m. Uliční čára je pak vymezována ve vzdálenosti 6 m od tohoto veřejného prostranství. Tímto je tak definována určitá rozvolněnost zástavby. Níže jsou uvedena schémata možného uspořádání veřejného prostoru.

Schéma možného uspořádání veřejného prostoru o šíři 11,5 m

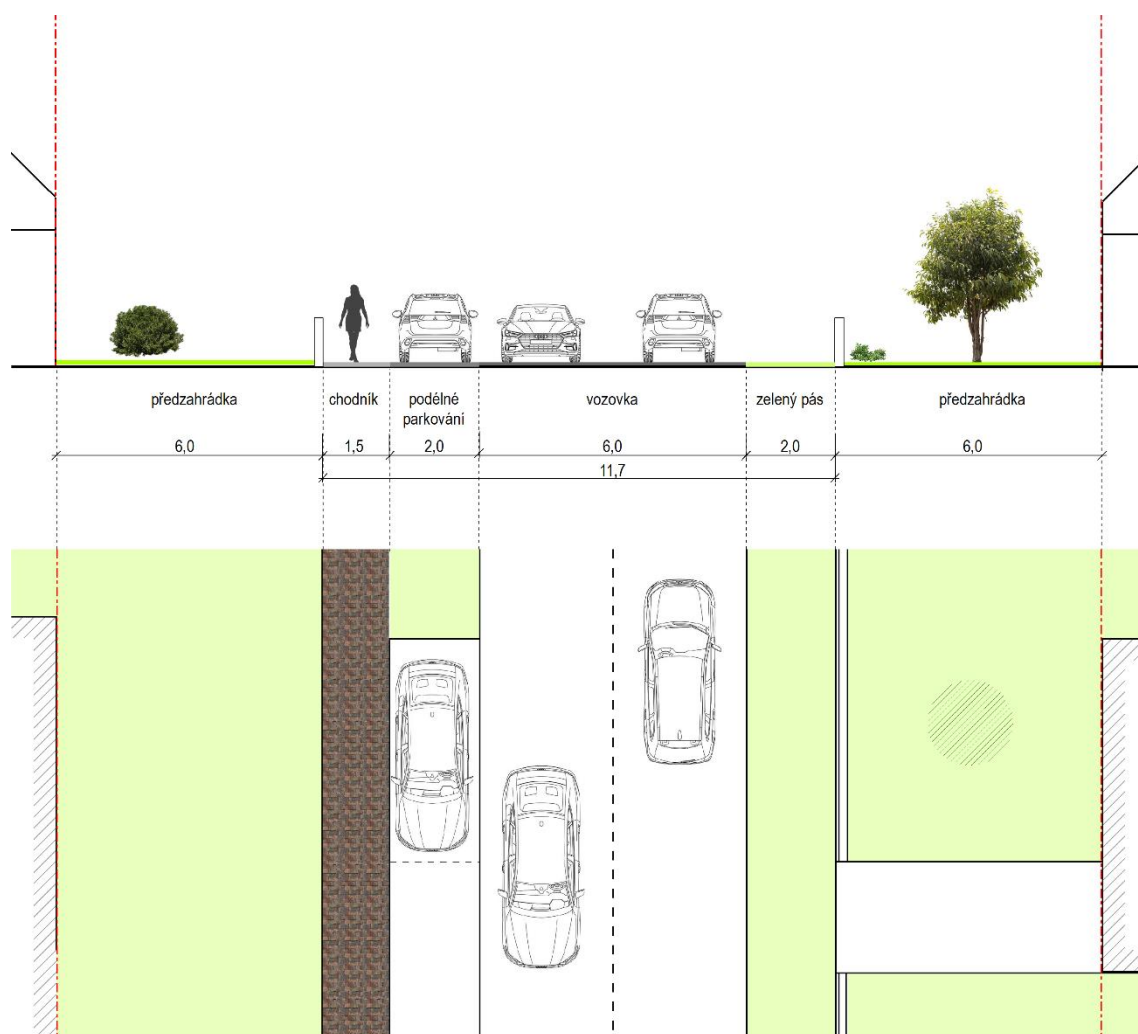


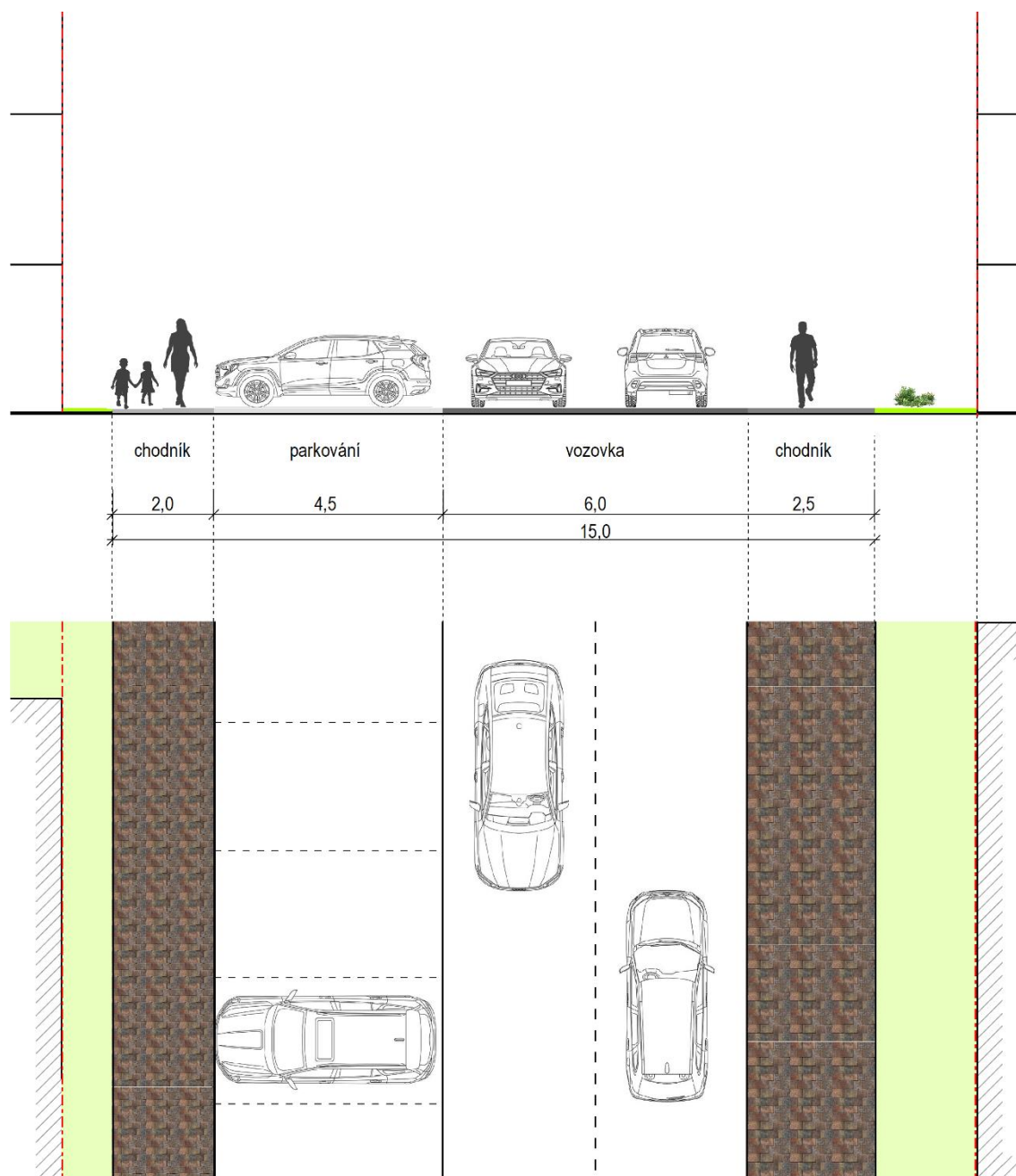
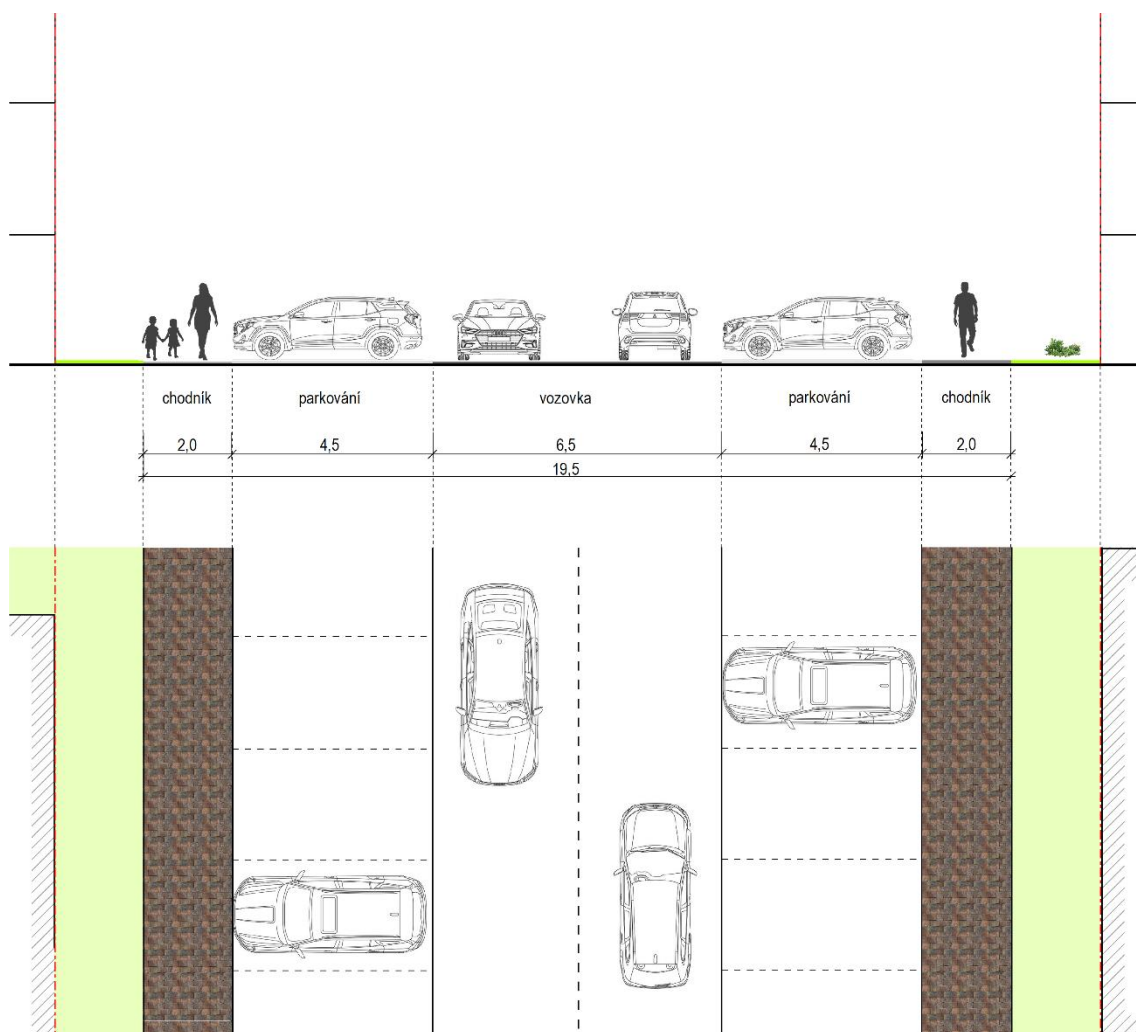
Schéma možného usporiadání veřejného prostoru o šíři min 15 m

Schéma možného uspořádání veřejného prostoru o šíři min 19,5 m



3.5 LETECKÁ DOPRAVA

Řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště české Budějovice, a to konkrétně v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb (ochranné pásmo vnitřní vodorovné plochy). Ochranná pásma byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 23.4.2012 pod č.j. 1705-12-701.

3.6 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – BYTOVÉ DOMY V PLOŠE KOL-3

V řešeném území byla realizována již technická infrastruktura, tj. zásobování vodou, odkanalizování, zásobování el. energií a plynem. Viz. grafická část územní studie. Dále je navrhováno centrální zásobování teplem, kdy budoucí bytové domy budou napojeny na teplovod (Teplárna České Budějovice, a.s.).

3.7 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – PLOCHA BZ

Vodovod

Napojení vodovodu je navrženo na stávající vodovod DN LT300. Stávající vodovod DN300 je situován v zeleném pásmu jižně od Branišovské ulice. V místě napojení bude osazena vodoměrná šachta. Po

předání bude tato zrušena a jednotlivé ulice propojeny se stávajícím vodovodem DN300. Zásobování vodou navržené zástavby, je řešeno novými řady vedenými převážně v navržených komunikacích v souběhu s navrženou splaškovou a dešťovou kanalizací.

Na vodovodní síti budou osazeny nadzemní a podzemní hydranty DN 80, pro odkalení a odvzdušnění potrubí a pro požární zabezpečení. Návrh řešení musí zohledňovat i navazující území a jeho možnost využití pro další zástavbu.

Kanalizace splašková

Trasy navržené splaškové kanalizace budou vedeny v trase navržených komunikací, převážně v ose, v souběhu s navrženým vodovodem a dešťovou kanalizací. Splašková kanalizace bude napojena na kanalizaci DN500 v křižovatce s ulicí M. Horákové. Do navrhované kanalizace jsou zaústěny veškeré splaškové kanalizační přípojky. Návrh řešení musí zohledňovat i navazující území a jeho možnost využití pro další zástavbu.

Kanalizace dešťová

Pro navrženou lokalitu bude realizován dešťový kanalizační sběrač, který bude veden v souběhu se stávajícím vodovodem DN300 a je zaústěn do stávajícího dešťového sběrače DN800 v prostoru u křižovatky M. Horákové. Z tohoto sběrače budou napojeny jednotlivé větve dešťové kanalizace vedené v komunikacích v souběhu se splaškovou kanalizací a vodovodem. Do sběrače budou zaústěny pouze dešťové vody z komunikací. U rodinných budov dešťové vody vsakovány na pozemku jednotlivých parcel. Návrh řešení musí zohledňovat i navazující území a jeho možnost využití pro další zástavbu.

Zásobování elektrickou energií

Zásobení energií tohoto území bude řešeno výstavbou nových transformačních stanic 22/0,4 kV. Napojení trafostanice na VN bude provedeno kabelovou smyčkou VN ze stávajícího rozvodu 22 kV za Branišovskou ulicí.

Zásobování teplem

V případě navrhované zástavby bude nutné napojit lokalitu na centrální zdroj tepla z Teplárny České Budějovice. Napojení na středotlakou plynovodní síť není možné.

4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí podle územně analytických podkladů žádné hodnoty.

Lze tedy konstatovat, že studie svým řešením (navrženým funkčním využitím ploch a nastavenými podmínkami prostorového uspořádání) negativně neovlivňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví.

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Hlavním cílem nastavené koncepce uspořádání krajiny je zajištění její ochrany včetně zajištění ekologické stability a zajištění prostupnosti krajiny. Územní studie nevytváří necitlivé zásahy do krajiny ani nepřispívá k její fragmentaci a ani nepředstavuje ohrožení ochrany přírody.

Územní studie koordinuje územní rozvoj města se zájmy obecné ochrany přírody a krajiny, tedy zvláště s ohledem na krajinný ráz území, významné krajinné prvky a územní systém ekologické stability.

Dle ÚSOP AOPK nezasahuje do řešeného území žádné maloplošné či velkoplošné ZCHÚ.

Dle ÚSOP AOPK nezasahuje do řešeného území plocha přírodního parku.

Dle ÚSOP AOPK nejsou návrhovými plochami dotčeny žádné památné stromy.

V řešeném území se nenachází žádný z obecně vyjmenovaných významných krajinných prvků. Významné krajinné prvky registrované podle § 6 zákona v území nejsou zastoupené.

V řešeném území se nenachází žádný prvek soustavy natura 2000.

V řešeném území se nenachází žádný prvek ÚSES.

V řešeném území se nenachází migračně významné koridory a území leží mimo migračně významná území.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Součástí řešeného území je návrh komunikací a inženýrských sítí umožňující dopravní obsluhu území, zásobování území energiemi, vodou, odkanalizování a odvedení srážkových vod. Taktéž je součástí návrhu územní studie vymezení ploch pro umístění občanské vybavenosti zajišťující kvalitní standard bydlení v dané lokalitě s ohledem na nabídku služeb. Tato občanská vybavenost bude situována v bytovém domě ve východní části řešené území u budoucí křižovatky ulice Branišovská, prodloužení ulice Milady Horákové.



schéma zajištění občanské vybavenosti v řešeném území

KULTURNÍ HODNOTY

V řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky. Řešené území lze označit podle zákona o státní památkové péči jako území s archeologickými nálezy.

CHARAKTER ÚZEMÍ

Návrhem územní studie dochází k vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových a rodinných domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a významu místa a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Z důvodu, kdy prostorové uspořádání města (zejména hustota zástavby) má významné ekonomické dopady (např. náklady na údržbu a provoz veřejných prostranství, sítě technické infrastruktury, ploch chodníků a komunikací), návrh řešení územní studie přináší optimální sladění veřejných a soukromých zájmů. Na jedné straně přináší možnost vzniku kvalitní architektury budoucích staveb včetně vytvoření vhodné struktury zástavby s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství a jejich hodnotným ztvárněním s přijatelnými provozními náklady pro město a na straně druhé přijatelné investiční výdaje pro investora.

Územní studie vymezuje dostatek ploch veřejných prostranství se zastoupením zeleně, viz schéma níže a dále plánuje vytvoření centrálního veřejného prostoru ve vazbě na bytový dům s občanskou vybaveností, viz schéma umístění níže.

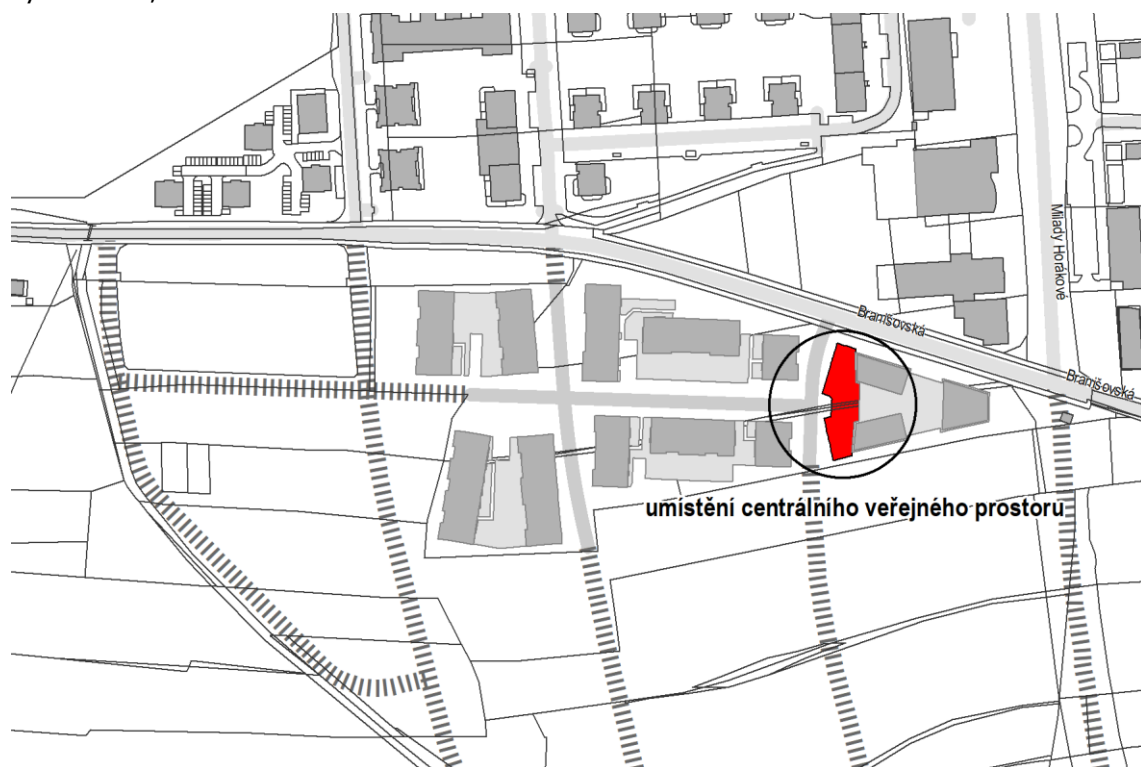


schéma umístění centrálního veřejného prostoru



možné řešení umístění centrálního veřejného prostranství

V neposlední řadě je nutné zmínit, že v návaznosti na řešené území je již vybudována dopravní a technická infrastruktura a území je na tuto existující dopravní a technickou infrastrukturu dobře napojitelné.

Z platného územního plánu města České Budějovice je patrné, že podél ulice Branišovská je navržena převážně výstavba kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazující na zástavbu podél Husovy tř. Branišovská ulice je v územním plánu popsána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posílit. Navržené řešení jednak vhodně naváže na kolektivní bydlení vymezené podél ulice Branišovská a podél budoucí nové komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové a zároveň zachová možnost přechodu z vyšší zástavby do nízkopodlažní zástavby v lokalitě Švábův hrádek. Změna umožní kolektivní charakter bydlení, tedy i vyšší podlažnost, právě pouze podél ulice Branišovské a nově vzniklé komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové čímž naváže městský charakter tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity. Směrem do volné krajiny studie navrhuje zástavbu nízkopodlažní.

Snahou by tedy mělo být, jak to mimochodem uvádí i platný územní plán města České Budějovice, posílit význam Branišovské ulice a nové silnice v prodloužení ulice Milady Horákové jako městské třídy, čemuž právě může pomoci i vhodně zvolená zástavba podél této třídy a možnosti jejího budoucího využití.

5 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

5.1 ŘEŠENÍ ZELENĚ

Územní studie vymezuje plochy zeleně, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, lesoparků, alejí, sadů, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť atd. Umístění těchto veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými“ plochami.

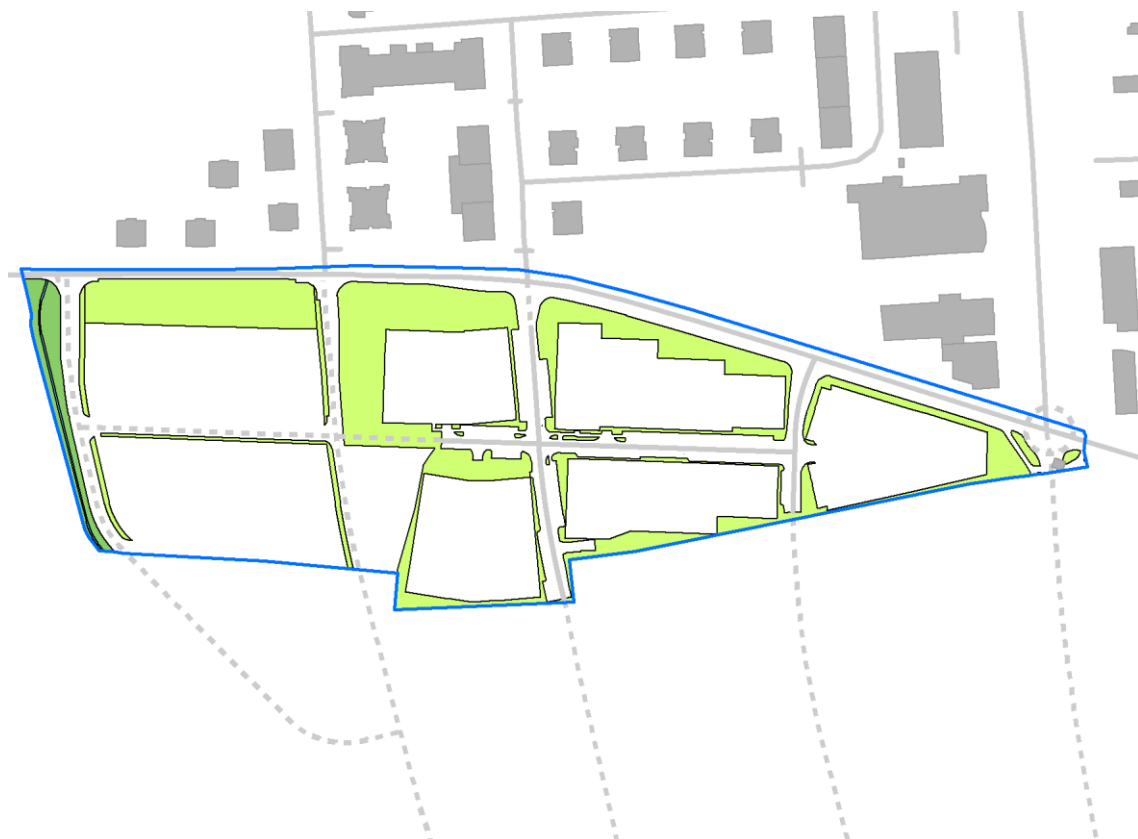


schéma veřejných prostranství – plochy zeleně (systém sídelní zeleně)

5.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nenachází žádný prvek územního systému ekologické stability.

5.3 VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Územní studie rozsah zastavitelných ploch vymezuje v souladu s územním plánem města České Budějovice. Řešením územní studie tak nedochází k novým záborům zemědělského půdního fondu.

5.4 VYHODNOCENÍ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Územní studie rozsah zastavitelných ploch vymezuje v souladu s územním plánem města České Budějovice. Řešením územní studie tak nedochází k novým záborům pozemků určených k plnění funkcí lesa.

5.5 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A POZEMKŮ PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

V řešeném území se nenachází žádný dobývací prostor nebo ložisko nerostných surovin.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

6.1 POŽÁRNÍ OCHRANA A OCHRANA OBYVATELSTVA

Co se týká požární ochrany, v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

6.2 OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Posouzení hlukové zátěže bylo převzato z předchozí územní studie.

Normovou hladinou hluku v chráněném venkovním prostoru (určených pro pobyt osob) v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství „hlavních komunikací“, tj. dálnic, silnic I. a II. třídy a sběrných komunikací 60 dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). Pro ostatní silniční komunikace je normovanou hladinou hluku 55 dB. Branišovská ulice je průtahovým úsekem silnice III. třídy 111/14322 a je tudíž „ostatní“ komunikací ve smyslu ustanovení nařízení vlády. Nicméně, jak uvedeno výše, podle územního plánu města (sběrná místní komunikace dle ČSN 73 6110) ji možno považovat též za „hlavní“ komunikaci. Obdobně je navrhované budoucího propojení „Máj — Litvínovice“ v pokračování ulice Milady Horákové je navrženo podle územního plánu jako místní sběrná komunikace, městem je však záměr připravován jako „přeložka silnice III. třídy 111/14322“.

Ve vnitřních prostorech obytných budov je nutno dodržet u nově navrhovaných staveb 40 dB.

Pro noční období (22 — 6 hod.) platí pro všechny výše uvedené hodnoty pro „chráněný venkovní prostor budov“ korekce — 10 dB; tato korekce však neplatí pro „chráněný venkovní prostor“ (tj. v daném případě zejména zahrady přilehlé k navrhovaným domům), pro který i v nočním období platí denní hygienické limity.

S ohledem na úroveň přípravy záměru (územní studie), jakož i s ohledem na chystanou novelu nařízení vlády, která by měla hygienické limity pro „hlavní“ i „ostatní“ komunikace sjednotit, je předkládaná hluková studie zpracována ve dvou variantách výpočtů i závěrů k nim s tím, že v dalších stupních dokumentace bude postupováno (již nevariantně) dle skutečného legislativního stavu v době jejich zpracování.

Citovaná novela metodiky zásadním způsobem mění pohled na hlukové poměry v noční době (čímž respektuje skutečný vývoj průběhu objemů dopravy v průběhu dne v posledních letech). Pro formulaci závěrů a případný návrh protihlukových opatření (na rozdíl od předchozí metodiky) se tak rozhodujícím obdobím stává období noční.

Výpočet proveden pro pohlitý terén, a to jak pro denní, tak noční období pro výhledové období (roku 2030).

Do zadání výpočtu je zahrnut záměr výstavby čtyř bytových domů (a veterinární kliniky) na protilehlé (severní) straně Branišovské ulice (lokalita „Máj — jih“) zpracovaný na úrovni dokumentace pro územní řízení mariánskolázeňskou projekční kanceláří UNIART (Ing. arch. Urbanec, Ing. Hložek).

Hodnoty dopravního zatížení Branišovské ulice použité ve výpočtu jsou převzaty z „Prognózy IAD na území města České Budějovice“ zpracované naší dopravně inženýrskou projekční kanceláří pro město České Budějovice v říjnu 2009 pod zak. č. 79/09. Branišovská ulice bude zatížena v úseku mezi ulicemi U lesa a Milady Horákové 6518 vozidly/den celkem (z toho 578 těžkých), ve vnějším úseku (směrem na Branišov) 4818 vozidly/den celkem (z toho 552 těžkých). Spojovací komunikace Máj — Litvínovice bude zatížena 12383 vozidly/den celkem (z toho 1171 těžkých).

Posuzovaná urbanistická studie není zpracována objektově, obsahuje pouze regulační prvky pro zástavby jednotlivých bloků. Předkládaná hluková studie nemůže proto posoudit hluk u jednotlivých (dosud nenavržených) objektů. Hlukové posouzení je proto zpracováno rovněž regulační formou — podrobným výpočtem isofon. Ty jsou napočteny jednak pro denní, jednak pro noční období.

Isofona pro denní období vypočtena na úrovni parteru (ve výšce 3 m nad úrovní terénu) a to pro výše uvedené hodnoty hygienického limitu (tj. pro LAEQ = 55 dB a LAEQ = 60 dB). Tato isofona vymezuje území, které lze využít jako „chráněný venkovní prostor“, tj. venkovní prostor určený pro pobyt osob (zahrady přilehlé k rodinným domům, odpočivné prostory bytových domů, sportoviště, dětská hřiště apod.), aniž by je bylo nutno protihlukově chránit použitím pasivních protihlukových opatření. Isofona pro LAEQ = 55 dB leží ve vzdálenosti cca 24–26 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 50 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava s rozšířením v prostoru navržené malé okružní křižovatky obou uvedených ulic, kde se zvyšuje až na 54 m od osy v rondelu prostoru křižovatky. Isofona LAEQ = 60 obou dB leží ve vzdálenosti cca 12 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 22 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava, v prostoru navržené malé okružní křižovatky se zvyšuje až na 25 m od osy rondelu křižovatky (podrobně viz situační výkres v příloze).

Isofona pro noční období vypočtena ve výšce 6, 12 a 18 m nad úrovní terénu, tj. ve výšce druhého, čtvrtého a šestého nadzemního podlaží navržených domů. Isofony jsou napočteny pro hodnoty výše uvedených hygienických limitů pro noční období snížených o 3 dB (z titulu odrazu hluku od vlastních budoucně navržených objektů; hygienický limit totiž nutno dodržet ve vzdálenosti 2 m před fasádou domů), tj. pro LAEQ = 42 dB a LAEQ = 47 dB). Tato isofona vymezuje území, kde je možno navrhnout objekt bydlení (rodinný dům, bytový dům), bez toho, aby je bylo nutno protihlukově chránit použitím pasivních protihlukových opatření.

Isofona pro LAEQ = 42 dB pro výšku 6 m (rodinný dům o dvou nadzemních podlaží) leží ve vzdálenosti cca 54 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 100 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava s rozšířením v prostoru navržené malé okružní křižovatky obou uvedených ulic, kde se zvyšuje až na 111 m od osy rondelu křižovatky. Isofona pro LAEQ = 47 dB leží ve vzdálenosti cca 28 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 50 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava, v prostoru navržené malé okružní křižovatky se zvyšuje až na 61 m od osy rondelu křižovatky.

Isofona pro LAEQ = 42 dB pro výšku 12 m (bytový dům o nejvýše čtyřech nadzemních podlaží) leží ve vzdálenosti cca 82 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 130 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava s rozšířením v prostoru navržené malé okružní křižovatky obou uvedených ulic, kde se zvyšuje až na 145 m od osy rondelu křižovatky. Isofona pro LAEQ = 47 dB leží ve vzdálenosti cca 36 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 70 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava, v prostoru navržené malé okružní křižovatky se zvyšuje až na 78 m od osy rondelu křižovatky.

Isofona pro LAEQ = 42 dB pro výšku 18 m (bytový dům o nejvýše šesti nadzemních podlaží) leží ve vzdálenosti cca 98–118 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 190 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava s rozšířením v prostoru navržené malé okružní křižovatky obou uvedených ulic, kde se zvyšuje až na 210 m od osy rondelu křižovatky.

Isofona pro LAEQ = 47 dB leží ve vzdálenosti cca 40–46 m od osy Branišovské ulice (silnice 111/14322), respektive cca 90 m od (budoucí) osy nově navržené spojovací komunikace Máj — Vltava, v prostoru navržené malé okružní křižovatky se zvyšuje až na 100 m od osy rondelu křižovatky.

Výše uvedené hlukové posouzení má v daném stupni dokumentace pouze informativní charakter. Jednoznačně lze z něho dovodit, že část řešeného území bude zasažena nadlimitním hlukem z dopravy a bude nutno se před hlukem chránit aktivními (zejména urbanistickými), případně pasivními protihlukovými opatřeními. V dalším stupni dokumentace bude proto nutno hlukové poměry posoudit samostatnou podrobnou hlukovou studií (zpracovanou s ohledem na konkrétní návrhy stavebních objektů s bytovou funkcí a uspořádání celého území).

7 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚS VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem města České Budějovice. Návrh řešení respektuje rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Taktéž jsou respektovány stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie tyto plochy vhodně doplňuje. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství (komunikací a zeleně) navrhovaných územní studií.