



ÚZEMNÍ STUDIE

Zavadilka – sever III

stupeň: čistopis

katastrální území: Haklovy Dvory

Projektant:

Ting, s.r.o. - architektonická kancelář

Jug. Partyzánů 11, 160 00 Praha 6 – Dejvice

tel. +420 776 280 098

E-mail: ting@ting.cz

Pořizovatel:

Magistrát města České Budějovice

odbor územního plánování

2022/07

OBSAH

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
 - i) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
 - ii) Urbanistická koncepce
 - iii) Podmínky pro způsob využití pozemků
 - iv) Podmínky plošné a prostorové regulace
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
 - i) Řešení zeleně
 - ii) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
 - iii) Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu
 - iv) Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
 - v) Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění
7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM

B. GRAFICKÁ ČÁST

01. výkres širších vztahů (M 1 : 5 000, mapový podklad – krycí list hlavního výkresu platného územního plánu města České Budějovice)
02. hlavní výkres s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu a dopravy v klidu (M 1 : 1 500, mapový podklad - katastrální mapa),
03. zákres do majetkové mapy (M 1 : 1 500, mapový podklad – majetková mapa)
04. výkres technické infrastruktury (M 1 : 1 500, mapový podklad - katastrální mapa)
05. výkres veřejně prospěšných staveb (M 1 : 1 500, mapový podklad - katastrální mapa)

A1. Základní identifikační údaje:

- 1.1. Akce: Územní studie „Zavadilka – sever III“
- 1.2. Stupeň dokumentace: Návrh pro projednání ÚS
- 1.3. Katastrální území: Haklovy Dvory
- 1.4. Pořizovatel: Statutární město Č. Budějovice,
odbor územního plánování a architektury
Magistrátu města Č. Budějovice
- 1.5. Zpracovatel: Ting, s.r.o. - architektonická kancelář
Jug. Partyzánů 11
160 00 Praha 6 – Dejvice
- 1.6. Datum zpracování: 18. 4. 2022

A2. Vymezení řešeného území:

V souladu s prostorovým uspořádáním města je řešené území ÚS součástí dílu 3 - Příměstí, čtvrti 6 - Vrbenské rybníky, lokality 2 – Zavadilka a lokality 1 – U Vávrovských rybníků

Rozsah řešeného území: cca 6ha

Řešeným územím ÚS je soubor následujících pozemků v k.ú. Haklovy Dvory:

147/5, 150,28, 150/1, 150/2, 150/3, 150/4, 151, 153/58, 153/59, 153/60, 153/52, 153/54, 153/57, 153/3, 153/38, 153/22, 153/39, 153/23 až 153/36, 153/4, 153/40, 153/41, 153/42, 153/49, 153/2, 2078, a pozemek p. č. 2078 v k. ú. České Budějovice 2

Řešené území zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití (dle platného ÚPnM):

- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) ve smyslu čl. 18 OZV,
- zastavitelné území zahradního bydlení (BZ) ve smyslu čl. 26 OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N) ve smyslu čl. 73 odst. g) OZV,
- nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) ve smyslu čl. 82 OZV,
- nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační (KR) ve smyslu čl. 83 OZV

Řešené území pokrývá území platné územní studie - „*Urbanistická studie Zavadilka – sever*“ (dále ÚS ZSI) z roku 2004 (zpracovatel UA projekce, Ing. arch. Ťukalová, Boleslavova 30, České Budějovice) na západě pak navazuje na území *Územní studie „Zavadilka - sever II“* (dále ÚS ZSII) z roku 2011 (zpracovatel Ing. arch. Petr Žížala, Františka Halase 13, 370 08 České Budějovice).

Předložená studie (Zavadilka – sever III) nahrazuje ÚS ZSI v její východní části. Její západní část byla

nahrazena výše zmíněnou studií ÚS ZSII.

Řešené území ÚS je vyznačeno v grafické části.

A3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

i) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS

Cílem územní studie je přesnější vymezení průběhu vedení VN s jeho ochranným pásem v řešené ploše a dále optimalizace zastavitelných ploch s ohledem na celkový charakter území. ÚS prověří možnost vymezení plochy pro využití veřejné občanské vybavenosti, společně s definováním ploch pro veřejná prostranství (plochy pro komunitní setkávání).

Návrh ÚS dle zadání:

- a) řeší členění ploch na jednotlivé pozemky, stanovuje 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) stanovuje 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) řeší dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu;
- d) řeší napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- e) svým řešením navazuje na územní studii opatřenou České Budějovice „Zavadilka – sever II“,
- f) posuzuje a hodnotí 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.

ii) Urbanistická koncepce

Hlavní cíle řešení

Cílem je při respektování ÚPnM a vazeb okolí:

- hlavním cílem je stanovení způsobu zástavby rodinnými domy na plochách vymezených ÚPnM,
- navržení funkčních a prostorových vazeb navrhované obytné zástavby včetně ožnosti umístění veřejné občanské vybavenosti,
- upřesnění hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou plochou a stanovení podmínek pro ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot,
- upřesnění hranic mezi jednotlivými makrobloky s odlišným funkčním využitím,
- stanovit limity objemového a plošného uspořádání území, včetně umístění veřejné infrastruktury, při respektování požadavků příslušných dotčených orgánů a správců sítí.

Urbanistická kompozice

Urbanistické řešení navazuje na založený komunikační skelet Zavadilky. Hlavní přístupovou cestou do řešeného území je stávající S-J komunikace prodloužená severně směrem k rybníkům. Zásadním limitem pro návrh řešení je ochranné pásmo stávajících inženýrských sítí - 110kV.

Návrh komunikačního skeletu respektuje stávající síť a potřeby místních obyvatel obsloužit stávající zástavbu.

Koncepce zástavby je navržena na základě vyhodnocení stávajících vazeb z hlediska možností napojení na inženýrské sítě a dopravní skelet města.

Respektovány jsou přírodní kvality (návrh revitalizace Zlaté stoky). Původní Zlatá stoka v prostoru Zavadilky dnes již ve skutečnosti neexistuje, je zde místy otevřený příkop. Dnes stoka není patrná, na některých úsecích jsou vzrostlé stromy. Trasu původní Zlaté stoky lze odvodit z mapy původního katastru. Dokumentace revitalizace tohoto úseku není zpracována.

Řešené území se nachází v OP vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy). OP bylo vydáno Úřadem pro civilní letectví dne 23.4.2012 pod č.j. 1705-12-701.

Předložená územní studie Zavadilka sever III nahrazuje ÚS ZSI v její východní části. Její západní část byla nahrazena výše zmíněnou studií ÚS ZSII, na kterou ÚS ZS III navazuje.

Struktura zástavby

V souladu se záměrem územního plánu navazuje na stávající zástavbu zástavba izolovaných rodinných domů, případně dvojdomů, dále na sever směrem k nezastavitelné volné krajině zástavba přechází do území zahradního bydlení v domech izolovaných.

Dopravní obslužnost

Automobilová doprava

Systém místní obslužné dopravy navazuje na dopravní skelet dle územního plánu města. Řešené území je napojeno z komunikace III. třídy /14 539 resp. Místní komunikace II. třídy — Evžena Rošického. Podél komunikace III. třídy bude vedena pěší komunikace + zelený pás izolační zeleně. Hlukovou izofonu (hluk ze silniční dopravy) 55dB je cca 15,7 m od osy komunikace. Navržená zástavba je mimo toto pásmo – nejsou tedy nutná žádná protihluková opatření.

Na stávající místní obslužnou komunikaci bude napojena komunikační síť funkční třídy C3 mimo řešené území ÚS.

Městská hromadná doprava

Zastávky městské hromadné dopravy jsou umístěny cca 50 m východně a západně od křižovatky s ulicí Rošického.

Cyklistická doprava

Místní komunikace bude zároveň sloužit pro vedení cyklistické trasy v souladu s platným cyklogenerelem z roku 2015 (zóna 30) a bude zajištěna kvalitní návaznost na stávající rekreační trasu východním směrem (cyklostezka – blok 3.6.2.009.008).

Doprava v klidu

Potřeby dopravy v klidu, vyplývající z nového funkčního využití ploch, budou závazně řešeny na vlastních pozemcích jednotlivých investorů. - veškeré obytné objekty budou mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku.

Železniční doprava, lodní doprava se v řešeném území nevyskytuje

Letecká doprava

Řešené území se nachází v OP vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy). OP bylo vydáno Úřadem pro civilní letectví dne 23.4.2012 pod č.j. 1705-12-701.

iii) Podmínky pro způsob využití pozemků

Způsob využití pozemků vychází z podmínek, daných platným ÚPnM:

Charakteristika ploch dle ÚPnM

„IN-3“ zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle čl. 18 OZV:

(1) Obvyklé a přípustné jsou výrazně převažující obytné činnosti, děje a zařízení a s nimi související 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.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kulturní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní), nepřekračující významem místní dosah

Území příměstského bydlení slouží převážně pro bydlení příměstského, popřípadě venkovského charakteru, s méně přísnými požadavky na tvar a charakter obytných objektů. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,

c) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné řemeslné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení středního rozsahu o celkové podlažní ploše nejvýše 250 m². Podmíněně je přípustné i jako monofunkční objekty zřizovat a provozovat na těchto územích

a) obchody,

b) provozovny veřejného stravování,

c) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

d) jednotlivá zařízení administrativní,

e) zahradnické provozovny,

f) nerušící drobné řemeslné provozovny,

g) ostatní stavby pro bydlení, které mají více než 3 byty,

h) stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti, dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží 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) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),

b) nákupní zařízení,

c) zařízení dopravních služeb a autobazary.

„BZ“ zastavitelné území zahradního bydlení dle čl. 26 OZV:

(1) území 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 příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
c) služební policie.

(3) Podmíněně přípustné je využití území pro dočasné 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.

„N“ zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích - území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území dle čl. 73 g) OZV:

území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území neliniového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb.

„VT“ nezastavitelné území vodních toků dle čl. 76, odst. (3) OZV:

(3) Nezastavitelná jsou rovněž veškerá území vodních ploch a toků a jejich aktivní inundace.

(4) Rozsah obvyklých a přípustných, podmíněně přípustných, popřípadě nepřipustných činností, dějů a zařízení je určen obecně závaznými právními předpisy, popřípadě je určen ustanoveními této vyhlášky. V nezastavitelných územích lze umístit stavby pouze výjimečně, je-li to v jednoznačném souladu se základním účelem využití dotčeného území a za podmínek stanovených pro jednotlivé funkční typy, tedy pouze jako doplněk vlastní funkce území.

„KV“ nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné dle čl. 82 OZV:

(1) Území krajinné zeleně všeobecné 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.

„KR“ nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační dle čl. 83 OZV:

(1) Území krajinné zeleně rekreační jsou v grafické a textové příloze značena indexem a jsou určena pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území. Souvislá území zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tento účel musí plnit i vybavení území stavebními objekty. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby, trávníky v jakékoliv intenzivní třídě údržby, produkční trvalé travní porosty a bylinná společenstva. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích pěší a cyklistické stezky a drobné sakrální stavby, drobnou architekturu a vybavenost území (komunikace, osvětlení, vodní prvky).

(2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích

a) rekreační areály,

b) pláže,

c) hřiště.

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

a) kempinky,

b) stanové tábory,

c) jednotlivé jednoduché stavby služeb včetně služeb veřejného stravování, plní-li doplňkovou funkci a slouží-li

potřebám rekreační funkce území, avšak pouze v území zeleně o rozloze nad 2,5 ha.

(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.

Výše stanovené podmínky dle požadavků zadání Územní studie dále specifikuje:

Územní studie rozlišuje tyto druhy ploch s různým způsobem využití:

Území zastavitelná:

BRD – Bydlení v individuálních rodinných domech, dvojdomcích či řadových domech

OVB – Všeobecné bydlení v rodinných domech

VZ – Stavby pro vzdělávání

Území nezastavitelná:

N – náměstí

KR – krajina k rekreaci

KV – všeobecná krajinná zeleň

VT – vodní tok – revitalizace Zlaté stoky

MO – komunikace

Bydlení v individuálních rodinných domech, dvojdomcích či řadových domech BRD

(3.6.2.008.006)

Území pro bydlení v individuálních rodinných domech, dvojdomcích či řadových domech, popřípadě bytové (nájemní) vily, penziony s kapacitou max. 10 pronajímatelných lůžek.

Jako monofunkční objekty je možné zřizovat a provozovat na těchto územích stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti.

Přípustné jsou doplňkové funkce typu kancelář, lékařská praxe s malou frekvencí obsluhy (do cca 10 osobních vozidel/den); rovněž doplňkové funkce řemeslné, pěstitelské a chovatelské, které budou součástí objektu pro bydlení a jejichž HPP nepřesáhne 100 m².

Přípustné jsou stavby garáží, parkovacích a odstavných stání (např. návštěv) pro vlastní potřebu rodinného domu, vily nebo pensionu.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích:

- Restaurace, vinárny, pekárny, kavárny, výroby potravinářských výrobků apod.
- Parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- nákupní zařízení, sklady
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary
- velkoprostorové skleníky
- pěstitelská zařízení — drobné zvířectvo, slepice, ptactvo

Stavby pro vzdělávání VZ

(3.6.2.008.005)

Území sloužící ke vzdělávání a komunitní aktivity obyvatel. Využitelné je zejména pro školské stavby sloužící přilehlému území i širšímu okolí. Přípustné jsou také stavby pro sociální, volnočasové, zdravotnické, sportovní či církevní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center

pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti. Přípustné jsou doplňkové funkce typu kancelář, lékařská praxe s malou frekvencí obsluhy (do cca 10 osobních vozidel/den); rovněž doplňkové funkce řemeslné, pěstitelské a chovatelské, které budou součástí objektu pro bydlení a jejichž HPP nepřesáhne 100 m². Přípustné jsou také stavby garáží, parkovacích a odstavných stání pro obsluhu předmětných staveb. Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích:

- Restaurace, vinárny, pekárny, kavárny, výroby potravinářských výrobků apod.
- Parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- nákupní zařízení, sklady
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary
- velkoprostorové skleníky
- pěstitelská zařízení — drobné zvířectvo, slepice, ptactvo

Všeobecné bydlení v rodinných domech OVB

(3.6.2.009.004, 3.6.2.009.006; 3.6.2.009.007)

Výrazně převažující obytné činnosti v individuálních rodinných domech, popřípadě bytové (nájemní) vily. Pro jednotlivé objekty se určuje nejmenší výměra pozemku 1400 m². Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch musí tvořit 70% celkové výměry pozemku. Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, přičemž veškeré obslužné provozy musí být včleněny do stavby pro bydlení.

Přípustné jsou stavby garáží, parkovacích a odstavných stání (např. návštěv) pro vlastní potřebu rodinného domu, vily nebo pensionu.

Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní), obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území.

- Restaurace, vinárny, pekárny, kavárny, výroby potravinářských výrobků apod.
- Parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
- nákupní zařízení, sklady
- zařízení dopravních služeb, autoopravny a autobazary
- velkoprostorové skleníky
- pěstitelská zařízení — drobné zvířectvo, slepice, ptactvo

Náměstí N

(3.6.2.011.001)

území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území neliniového charakteru. — Zatravnění, případně okrasné keře. Přípustná jsou dětská hřiště, lavičky, plastiky, poutače, informační tabule.

Přípustné je vedení inženýrských sítí a umístění trafostanice.

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Krajina k rekreaci KR

(3.6.2.012.001)

Souvislá území zeleně ve volné krajině slouží ve zvýšené míře oddechu, rekreaci, pobytu v přírodě. Tento účel musí plnit i vybavení území stavebními objekty. Pro území krajinné zeleně všeobecné jsou charakteristické dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů bez omezení prostorového uspořádání i druhové skladby, trávničky v jakémkoliv intenzivní třídě údržby, produkční trvalé travní

porosty a bylinná společenstva. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích pěší a cyklistické stezky a drobné sakrální stavby, drobnou architekturu a vybavenost území (komunikace, osvětlení, vodní prvky).

Přípustné je rovněž zřizovat v tomto území rekreační areály a hřiště, jednotlivé jednoduché stavby služeb včetně služeb veřejného stravování, plní-li doplňkovou funkci a slouží-li potřebám rekreační funkce území, avšak pouze v území zeleně o rozloze nad 2,5 ha.

Nepřípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Všeobecná krajinná zeleň KV

(3.6.1.019.001, 3.6.1.019.003)

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 přírodní charakter území.

Přípustné je zde zřizovat a provozovat pěší a cyklistické stezky, případně účelové komunikace.

Přípustné je také umísťování drobných sakrálních staveb a drobných staveb určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).

Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

Vodní toky VT

(3.6.2.007.001)

Území určené výhradně pro krajinné úpravy původního koryta Zlaté stoky.

V území koryta vodního toku jsou přípustné pouze činnosti, děje a zařízení v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Objekty mostů nesmí působit nadměrné povodňové vzduť hladiny, například aplikací nedemontovatelných plných vysokých zábradlí a protihlukových zábran, nevhodným uspořádáním výše ležících částí mostní konstrukce.

Nepřípustná je jakákoliv jiná trvalá nebo dočasná zástavba, dále skladování volně odplavitelných předmětů a materiálu.

Bloky komunikací - funkční typ komunikace místní obslužná (MO):

- třída C přiřazené profily:

3.6.2.009.005 šířka profilu 10 m: 2,5-6-1,5 (chodník-vozovka-chodník)

- třída D1 přiřazené profily:

3.6.2.008.007 šířka profilu 4 m

3.6.1.019.002 šířka profilu 5,5 m

- Cyklistická stezka a pěší cesta:

3.6.2.009.008 šířka profilu 3,5 m (sousedící s volnou krajinou)

iv) Podmínky plošné a prostorové regulace

Dělení makrobloků - Členění makrobloků na bloky:

Makroblok	z toho blok	základní funkce (zkratka):
3.6.1.019.z-73/R KV	3.6.1.019.001	všeobecná krajinná zeleň (KV)
	3.6.1.019.002	komunikace místní obslužná (MO) třídy D1
	3.6.1.019.003	všeobecná krajinná zeleň (KV)
3.6.2.007./U*VT	3.6.2.007.001	vodní toky (VT)
3.6.2.008./U*IN-3	3.6.2.008.005	stavby pro vzdělávání (VZ)
	3.6.2.008.006	bydlení — rodinné domy izolované a dvojdomy (BRD)
	3.6.2.008.007	komunikace místní obslužná (MO) třídy D1
3.6.2.009. BZ	3.6.2.009.004	všeobecné bydlení v rodinných domech (OVb)
	3.6.2.009.005	komunikace místní obslužná (MO) třídy C
	3.6.2.009.006	všeobecné bydlení v rodinných domech (OVb)
	3.6.2.003.007	všeobecné bydlení v rodinných domech (OVb)
	3.6.2.009.008	komunikace (MO) - cyklistická stezka a pěší cesta
3.6.2.011.001. N	3.6.2.011.001	náměstí (N)
3.6.2.012./R KR	3.6.2.012.001	krajina k rekreaci (KR)

Pozn.: Číselná řada bloků navazuje na řadu stanovenou ÚS ZSI, kterou nahrazuje ÚS ZSIII.

Regulační prvky - obecně

- Požaduje se minimalizovat expozici domů v území jak objemem, tak barevností z důvodu přilehlé evropsky významné lokality - Vrbenské rybníky a zachování krajinného rázu.
- Sloučení pozemků — dvě parcely pro realizaci jednoho domu lze sloučit při dodržení regulačních a prostorových zásad následné výstavby.
- Veškeré obytné objekty budou mít plochu pro parkování či garážování minimálně 2 osobních vozidel na vlastním pozemku, šíře průčelí dvougaráže maximálně 7 m.
- Oplocení do ulice — městský charakter — kvalitní architektonický návrh - plné pilíře,
- podezdívka, výplně dřevo nebo kov, max. 1700 mm nad chodníkem. Přípustný je živý plot - max. výška 2000 mm nad chodníkem.
- OVb: Plochy pozemků jsou minimálně 1400 m².
- BRD: Samostatné garáže - max. do celkové zastavěné plochy 60 m².

REGULACE V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

Plošná:

Územní studie vymezuje v rámci bloků jednotlivé pozemky, určené k zástavbě v grafické příloze — Hlavní výkres.

Zastavění pozemku (PZ) stanovuje maximální procento z celkové plochy pozemku pro plochu

půdorysného průmětu celého nadzemního objektu včetně přesahů střech delších než 1 m. Ve výkrese stanoveno jednoduchou šrafou.

Biologicky aktivní plocha (BA) stanovuje minimální procento z celkové plochy pozemku pro plochy ponechané pro zatravnění, ornici (záhony) – mocnost substrátu minimálně 30 cm, přírodní vodní plochy apod.

Prostorová:

- stavební čára nepřekročitelná – stanovuje nepřekročitelnou hranici zastavění, zároveň vymezuje
- plochu určenou k zastavění, jež je dále omezena procentem zastavěnosti (PZ) a dodržáním podmínek odstupů od sousedních objektů dle OTP (požadavek dle OTP se netýká varianty dvojdomů a ŘD v ploše BRD)
- rozmezí povinného umístění průčelí hlavního objemu objektu (vymezeno kolmou šrafou)

Regulace uspořádání:

Podlažnost zástavby (PP) určuje maximální počet podlaží a umožňuje nad rámec této podlažnosti obytné podkroví (OP) či 1 ustupující podlaží (UP)

Ustupující podlaží (UP) = podlaží, jehož HPP je menší či rovna 75% zastavěné plochy pozemku.

Výška římsy (VŘ) = maximální výška hlavní římsy od upraveného terénu (stanoveno v metrech)

Výška římsy drobných staveb a garáží (VŘg) = dtto

Výška hřebene (VH) = maximální výška hřebene od upraveného terénu (stanoveno v metrech)

Výška hřebene drobných staveb a garáží (VHg) = dtto

Výška objektu (V) = maximální celková výška objektu (hlavní hřeben či atika nejvyššího podlaží)

Tvar střechy (S) je regulován spádem střešních rovin nebo roviny a udáván ve stupních. Střecha je definována rozpětím spádu střechy (např. S20°-30°) nebo jako maximální (např. Smax37°) Typ střechy: sedlová (se), (polo)valbová (va), pultová (pu) a plochá (pl).

- Příklad: S30° (bez regulace typu), S30°pu,va (přípustné typy střech).

Hodnoty následujících regulativů jsou jednotné pro jednotlivé bloky v rámci ploch:

BRD, OVB:

PP: 1+OP VŘ: 6 m VH: 8,5 m VŘg: 3,0 m VHg: 4,5 m

VZ:

PP: 2+UP V: 11,5 m

Ostatní regulativy jsou pro jednotlivé bloky stanoveny v hlavním výkrese.

A4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Návrh počítá s možností umístění základní školy v rámci vymezené zastavitelné plochy VZ. Územní studie toto využití nestanovuje implicitně a umožňuje i případné jiné veřejné využití pro potřeby místních obyvatel. Vzhledem k malé rozloze území a předpokládanému počtu nových obyvatel nevznikají další požadavky na umístování staveb občanského vybavení.

Nová zástavba generuje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu. ÚS proto vymezuje

příslušné koridory pro dopravní obsluhu území, vymezuje podmínky pro dopravu v klidu, zásobování el. energií a plynem, vodní a odpadové hospodářství.

Řešení navazuje na schválenou ÚS ZSII.

A5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Území je plochou určenou zástavbě, obklopenou přírodním parkem Vrbenských rybníků (PP včetně prvků ÚSES se nachází mimo řešené území). V souladu s tímto charakterem je navržen typ zástavby nízkými izolovanými domy s požadovaným podílem biologicky aktivní plochy. Doprava je v území pouze cílová. V řešeném území se nachází původní koryto Zlaté stoky, které je určeno k revitalizaci (řešeno samostatným návazným zadáním). Na další prvky v řešeném území se nevztahují žádné požadavky na speciální ochranu.

A6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Lokalita je situována jihozápadně od Vrbenských rybníků. Součástí lokality je významný krajinný prvek — vodní tok (Zlatá stoka) navržená k revitalizaci.

i) Řešení zeleně

KV — krajinná zeleň je jižně podél komunikace: V rámci ploch komunikace III. třídy/14539 na Haklovy Dvory je v jejím souběhu po jižním okraji řešeného území veden pás krajinné zeleně. Zde je stávající vzrostlá zeleň, která bude respektována.

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

V řešeném území nejsou prvky ÚSES. V budoucnu podél revitalizované plochy Zlaté stoky (významný krajinný prvek - návrh) předpokládáme novou výsadbu stromů, které jsou obvyklé pro okolní krajinu - dubové bučiny *Quercus-fageta typica*. Porosty dřevin budou v plném zápoji s keřovým patrem. (stromové patro DBZ3, BKL1, HB1, LIS2, WB1, JVM1, JVK+, JRO+... keřové patro RES+, RŽS+, BZH, BZČ, VRJ+). Břehové plochy okolo revitalizované stoky budou mít šíři min. 3m (údržba....). Projekt revitalizace stoky není v současné době zpracován.

iii) Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu

Pozemky určené k výstavbě budou z PF vyjmuty v rámci stavebního řízení anebo před jeho zahájením.

iv) Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa

PUPFL nejsou součástí řešeného území

v) Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění

Chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, popř. stará důlní díla či poddolovaná území ani dobývací prostor se na řešeném území obce nenacházejí.

A7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Vzhledem k tomu, že vymezené území přímo sousedí s komunikací III. Třídy /14539, bylo nutné

hlukové dopady zhodnotit a stanovit příslušnou hlukovou isofonu. Posouzení vychází z doposavad platné urbanistické studie (viz níže), jelikož nedošlo ke změnám v území ani v územním plánu, které by měly na hlukovou zátěž vliv.

Územní studie dále nestanovuje nad rámec zákona žádné specifické požadavky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu.

Hluk z pozemní dopravy, vibrace

Předmětem posouzení hlukových poměrů emitovaných z pozemní dopravy do řešeného území v Zavadilce. Za zdroj nadlimitního hluku v tomto prostoru je považována především přilehlá silnice III/14 539 České Budějovice – Haklovy Dvory.

Hlukové posouzení vychází ze zákona č. 258/ 2000Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády CR Č. 502/ 2000Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací (dále jen nařízení vlády) platných od 1. Ledna 2001, které stanovují hodnoty hygienických limitů pro hluk ve venkovním i vnitřním prostředí. Normovanou hladinou hluku ve venkovním prostoru v denní době je podle nařízení vlády pro bydlení a jemu přilehlé území v sousedství hlavních komunikací 60dB (za předpokladu, že hluk z této komunikace je převažujícím zdrojem hluku z dopravy v daném území). V sousedství ostatních komunikací (v daném případě přilehlý úsek silnice mi 14 539) představuje hygienický limit 55dB. Ve vnitřních prostorách obytných budov je nutno dodržet 40dB. Pokud se prokáže, že ve stávající situaci zástavby není technicky možné dodržet normované hodnoty hluku ve venkovním prostor (tj. 60, respektive 55 dB) je možné potřebnou ochranu před hlukem zajistit izolací objektu na normovou hodnotu ve vnitřním prostředí (tj. 40 dB). Přitom musí být zachována možnost potřebného větrání

Hlukové posouzení bylo zpracováno podle „Metodických pokynů pro výpočet hluku z dopravy“ (RNDr. Liberko, VUVA Brno 2001) a novely metodiky pro výpočet hluku ze silniční dopravy (ing. Kozák, CSc a RNDr. Liberko, příloha zpravodaje MZP Č. 3/1996)

Z průběhu isofony vyplývá, že isofona pro hodnotu hygienického limitu ve venkovním prostředí (55 dB) probíhá ve vzdálenosti 15,7m od osy komunikace, a tedy v žádném případě nezasáhne na zastavitelné území. Obytné části zahrad je nutno situovat do polohy severně od vymezené isofony.

Z dostupné dokumentace k problematice vibrací buzených dopravou vyplývá, že riziko poškození stavebního stavu objektů je významnější než riziko poškození zdraví jejich obyvatel.

Z této metodiky vyplývá, že vzhledem k poloze navržených objektů (jejich vzdálenosti od hrany vozovky) a vzhledem k tomu že tyto objekty budou zhotoveny s monolitickými betonovými základy do nezámrzné hloubky je riziko prakticky nulové.

A8. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu vychází z platné studie Zavadilka Sever II (textová část oddíl J) a systém dále rozšiřuje na řešené území. Principy jsou značeny ve výkresu technické infrastruktury.

Dopravní řešení

Systém místní obslužné dopravy navazuje na dopravní skelet dle územního plánu města. Řešené

území je napojeno z místní komunikace funkční třídy C, která je napojena na místní komunikaci II. třídy — Evžena Rošického. Nové území bude obslouženo novou komunikací třídy C, z jihu pak komunikacemi třídy D1. Profily komunikací jsou dány prostorovou regulací výše.

Vodovod

Pro novou zástavbu je navržen zásobní vodovodní řad profilu DN80, který bude napojen na stávající vodovodní síť města České Budějovice, přesněji na stávající vodovodní řad PE DN80. Navržený vodovodní řad bude veden spolu s ostatními inženýrskými sítěmi pod navrženou komunikací.

Vodovod bude využíván i pro požární účely, řad bude vybaven provozním a požárním hydrantem.

Předpokládáme použití polyetylénového potrubí, které bude uloženo standardním způsobem, tj. do pískového hutněného lože s hutněným pískovým obsypem do otevřeného výkopu. Jednotlivé domy pak budou připojovány samostatnými přípojkami pomocí navrtávacích pasů.

Vodovod bude v souladu s platnými normami, zejména pak ČSN 75 5401 – navrhování vodovodního potrubí a ČSN 75 5411 – vodovodní přípojky.

Kanalizace - splašková

Řešené území bude odkanalizováno oddílnou kanalizací.

Splaškové vody budou svedeny gravitačně do návazné sítě území Zavadilka sever II. Severní část území vede do potrubí, vedoucího do přečerpávací stanice, zbytek území je kanalizován k jihu do kanalizačního sběrače profilu DN300.

Likvidace srážkových vod

Likvidace srážkových vod staveb musí být řešena na vlastním pozemku – způsobem zasakování či zadržování v retenčních nádržích. Svod dešťových vod z veřejných zpevněných ploch bude řešeno např. formou odvedení srážkových vod do povodí Vávrovských rybníků. Není možné svádět vodu do bezejmenné stoky na severu území.

Zásobování elektrickou energií

Pro napájení připravované zástavby RD bude využita kioskové trafostanice s kapacitou 1 x 630 kVA na území západně (Zavadilka sever II.).

Kabely NN budou uloženy pokud možno v klidových zónách to v chodnících, nebo přilehlých travnatých pásích.

Veřejné osvětlení

Součástí kabelových rozvodů NN v této lokalitě bude proveden rozvod veřejného osvětlení s napojeními stávající rozvod veřejného osvětlení s použitím sadových ocelových stožárů vetknutých do betonových pouzder. Stožáry budou uzemněny.

Zásobování plynem

Nová soustava bude napojena na stávající plynovod viz řešení ve výkrese technické infrastruktury. Nové plynovody v lokalitě jsou navrženy z potrubí PE $\varnothing 63 \times 5,8$. Uloženy budou ve vozovce s krytími min. 1,1 m. Trasa plynovodu je v souběhu s kanalizačním a s vodovodním potrubím. Vzdálenosti při souběhu dodržet dle ČSN 73 6005.

Nakládání s odpady

Hospodaření s odpady je realizováno v souladu s odpadovým hospodářstvím města Č. Budějovice.

- - likvidace domovního odpadu v území bude zajišťována prostřednictvím sběrných nádob 120 l - odpad v obci je odvážen jedenkrát týdně na městskou skládku

- organický odpad bude likvidován kompostováním na jednotlivých pozemcích nebo odevzdáván na sběrných místech
- sběr separovaného odpadu je prováděn na určených sběrových místech a odvážen a likvidován specializovanými firmami najímanými městem

A9. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Řešené území je dotčeno veřejně prospěšnými stavbami. V grafické části jsou upřesněny územní nároky veřejně prospěšných staveb z ÚPnM:

V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice dle čl. 116 bodu 10. OZV. Rozšíření sítě je napojeno do stávajícího řadu v ulici Zavadilka.

K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území (na celém k. ú. České Budějovice) dle čl. 116 bodu 10. OZV. Rozšíření sítě je napojeno do stávajícího řadu v ulici Zavadilka.

E1 (Zásobování území el. energií a telekomunikace) - je řešeno v rámci předchozích etap v území – řešené území je připojeno na stávající trafostanice jižně a západně od území.

Veškeré sítě navazují na stávající vedení v území.

A10. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní studie implicitně nestanovuje pořadí změn v území, neboť to jest dáno přirozenou podmíněností staveb.

A11. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚPnM

Navrhované řešení vychází z podmínek stanovených nadřazenou územně plánovací dokumentací (Územní plán města České Budějovice) a ty dále specifikuje dle zadání pořizovatele územní studie (viz výše).

S těmito podmínkami je plně v souladu a svým návrhem navazuje na sousední etapy vznikající čtvrti Zavadilka, které jsou již realizovány či regulovány formou ÚS ZSII. Územní studie především respektuje v nich stanovený systém veřejných prostranství, který doplňuje o prostor náměstí či návsi na hranici se západní etapou. Tento veřejný prostor je tak propojujícím prvkem s předpokladem pro využití obyvateli celé čtvrtě. Návrh respektuje také dosavadní způsob využití pro klidnější bydlení v rodinných či řadových domech s nízkou koncentrací obyvatel.

Územní studie ale také nově vytvořila oproti nahrazované ÚSI podmínky pro umístění občanské vybavenosti (základní škola či jiná vybavenost sloužící místním obyvatelům). Rozšíření způsobů využití území jednoznačně přispívá k udržitelnému rozvoji území Zavadilky. Odchylka prostorové regulace předmětného pozemku školy od regulace zbytku území byla vyvolána nejen odlišným způsobem využití, vyžadující jinou formu zástavby, ale především omezenou plochou zastavění pozemku danou ochranným pásmem vedení 110kv.

