

ÚZEMNÍ STUDIE ZA AKADEMIÍ II

BYTOVÉ A RODINNÉ DOMY

Schválení možnosti využití územní studie:

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

ÚZEMNÍ STUDIE ZA AKADEMIÍ II – BYTOVÉ A RODINNÉ DOMY

Základní identifikační údaje

Název akce: územní studie „Za Akademií II – bytové a rodinné domy“
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:

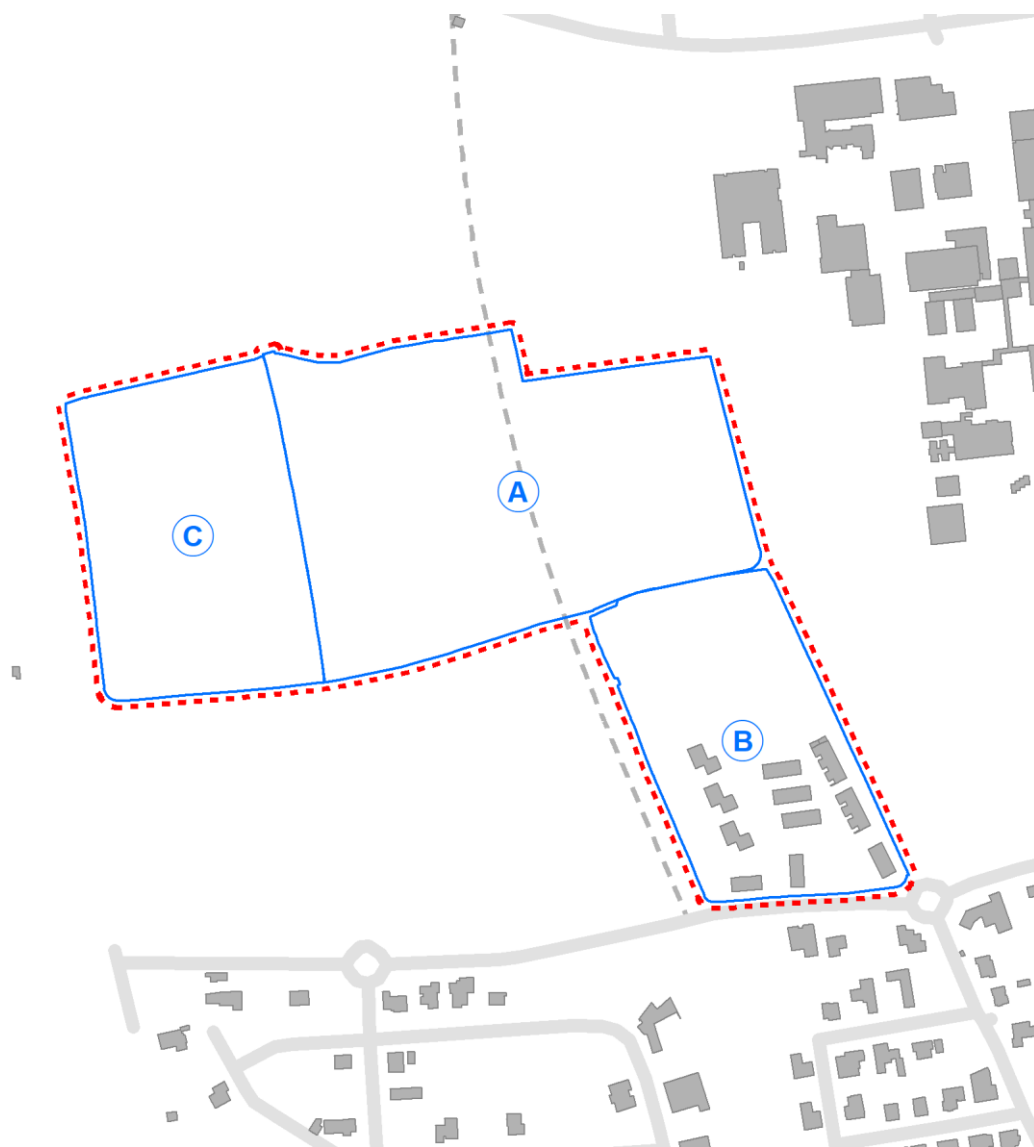
Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, České Budějovice 3, 370 04 České Budějovice
Ing. Jan Šíma, Ing. arch. Štěpánka Ťukalová

ÚVODNÍ INFORMACE

Územní studie je s ohledem na charakter navrhované zástavby a s ohledem na její využití rozdělena na tři samostatné části, kdy jejich jednotícím prvek je výkres širších vztahů.

Územní studie se dělí následovně:

- A** BYTOVÉ DOMY podklad pro rozhodování v území
- B** RODINNÉ DOMY podklad pro rozhodování v území
- C** BYTOVÉ DOMY podklad k pořizování změny územně plánovací dokumentace



rozdělení řešeného území územní studie

A BYTOVÉ DOMY podklad pro rozhodování v území

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	7
1.1 vymezení řešeného území	7
1.2 hlavní cíle řešení	7
2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	8
2.1 podmínky vyplývající ze zadání ÚS	8
2.2 urbanistická koncepce	8
2.3 podmínky pro způsob využití pozemků	12
2.4 podmínky plošné a prostorové regulace	19
3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	23
3.1 Dopravní infrastruktura	23
3.2 TECHNICKÁ infrastruktura	28
3.3 občanská vybavenost	30
4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	31
5 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	33
5.1 řešení zeleně	33
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	34
6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	34
7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	35
8 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	37
9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	37

B RODINNÉ DOMY podklad pro rozhodování v území

10 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	41
10.1 vymezení řešeného území	41
10.2 hlavní cíle řešení	41
11 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	42
11.1 podmínky vyplývající ze zadání ÚS	42
11.2 urbanistická koncepce	42
11.3 podmínky pro způsob využití pozemků	43
11.4 podmínky plošné a prostorové regulace	47
12 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	51
12.1 dopravní infrastruktura	51
12.2 technická infrastruktura	53
12.3 občanská vybavenost	55
13 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	56

14 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	57
14.1 řešení zeleně	57
14.2 podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	58
14.3 vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	58
14.4 vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	59
14.5 vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	59
15 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	59
16 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	60
17 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	62
18 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	63

C BYTOVÉ DOMY podklad k pořizování změny územně plánovací dokumentace

19 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	65
19.1 vymezení řešeného území	65
19.2 hlavní cíle řešení	65
20 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	66
20.1 podmínky vyplývající ze zadání ÚS	66
20.2 urbanistická koncepce	66
20.3 podmínky pro způsob využití pozemků	70
20.4 podmínky plošné a prostorové regulace	76
21 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	80
21.1 dopravní infrastruktura	80
21.2 technická infrastruktura	85
21.3 občanská vybavenost	87
22 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	88
23 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	90
23.1 řešení zeleně	90
23.2 podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	90
23.3 vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	91
23.4 vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	91
23.5 vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění	91
24 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	91
25 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	92
26 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	94
27 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	94

ČÁST **A**

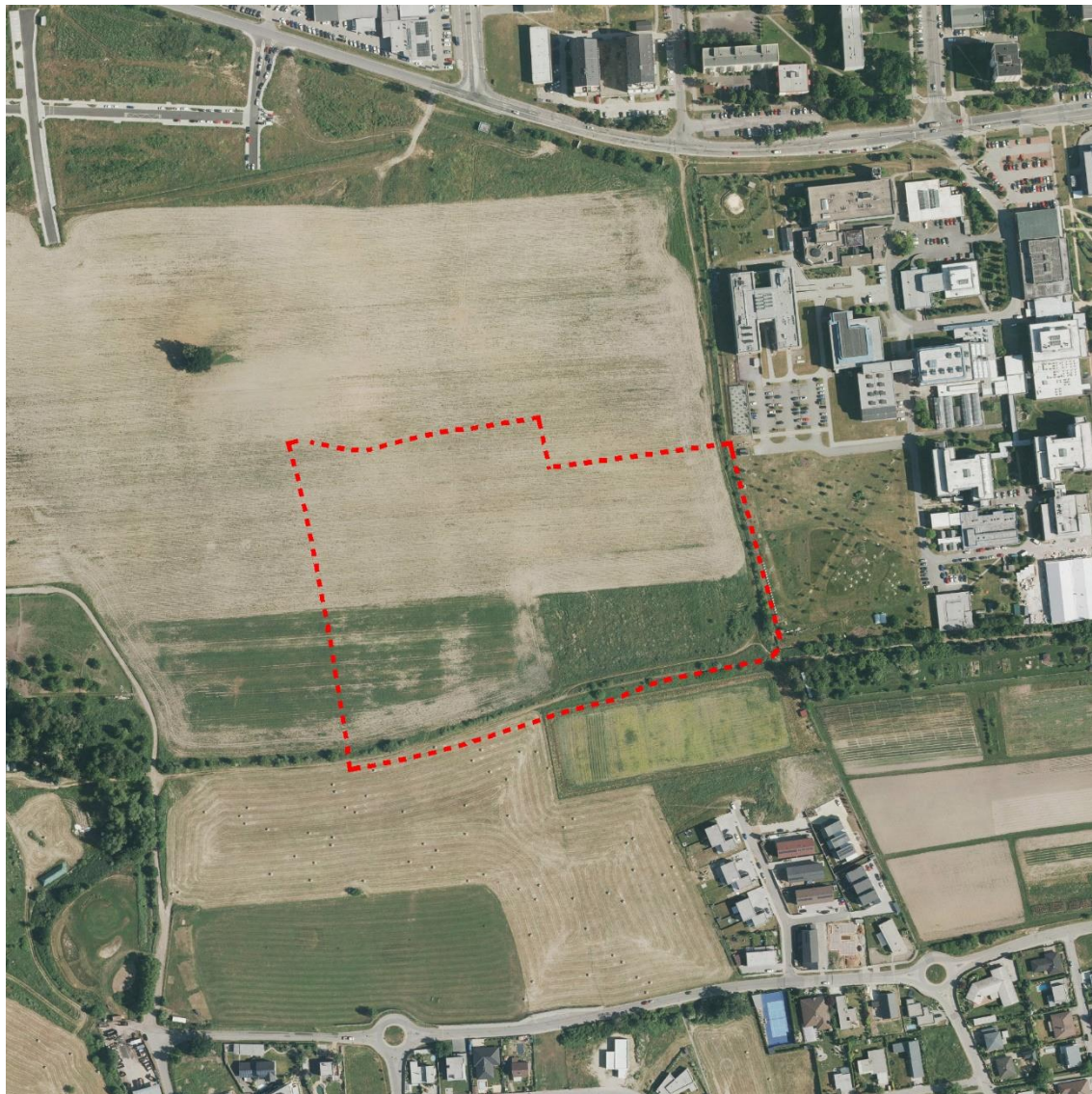
BYTOVÉ DOMY

podklad pro rozhodování v území

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven jednak zadáním územní studie, územní studií předchozí a dále vlastním průzkumem. Řešené území bylo oproti zadání mírně rozšířeno, a to z důvodu, aby do územní studie byly zahrnuty vždy jednotlivé funkční celky, tj. stavební bloky včetně zeleně.



vymezení řešeného území územní studie

1.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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 ÚS

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;
- d) řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- e) svým řešením navázat na územní studii pořízenou „Za akademií“,
- f) 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.

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

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 kontextu konkrétního místa jejich umístění 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 posilovat.

Na tuto významnou kompoziční osu by měla navazovat další, neméně významná osa, a to nová ulice ve směru Branišovská, ulice na Sádkách a dále do obce Litvínovice. Podél takto významné kompoziční osy by do budoucna měla vzniknout výstavba bytových domů, vhodně doplněných o občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti.

Řešené území, resp. celou lokalitu podél budoucí nové komunikace vytvářející významnou kompoziční osu v území, lze označit v celoměstském kontextu jako výjimečnou, mající potenciál vytvořit přirozené těžiště celoměstského významu. Důvodem je umístění celé rozvojové lokality na průsečíku hlavních urbanistických os (ulice Branišovská – prodloužení ulice Milady Horákové), docházková vzdálenosti od větších lesních komplexů a městského parku stromovka představující rekreační a relaxační zázemí města, ale i zamýšlené umístění občanské vybavenosti.

Řešené území má v rámci své rozlohy dvě těžiště. Za centrální těžiště lze považovat křižovatku ulic Branišovská a Milady Horákové s pokračováním dále na jih. Další těžiště, do budoucna taktéž centrální, lze označit území v územní studii vymezené jako občanská vybavenost – školství.

Územní studie navrhuje jak dopravní propojení těchto těžišť, tak i jejich propojení pěší/cyklo s možným pokračováním do volné krajiny západně nebo do městského parku Stromovka jižně. V rámci nové komunikace vytvářející kompoziční osu v území ve směru sever – jih je uvažováno i s realizací autobusových zastávek MHD.

Realizací zástavby v řešeném území a celé lokalitě dojde taktéž k propojení lokalit sídliště Máj s lokalitou Švábův hrádek.

Navržené řešení územní studie umožní výstavbu bytových domů o vyšší podlažnosti podél nové ulice, čímž vytvoří její městský charakter a naváže tak na širší kontext území tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů sídliště Máj, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity.

Dopravní obsluha celé lokality navazuje na stávající ulici Branišovskou a budoucí prodloužení ulice Milady Horákové. V celé lokalitě mezi dvěma čtvrtěmi (sídliště Máj – lokalita Švábův hrádek) je navržen s ohledem na širší vazby v území dopravní skelet řešící dopravu komplexně. Jedná se o území s dobrou vazbou na širší centrum města a velkým rozvojovým potenciálem.

V okolí, resp. sídlišti Máj a Šumava se nachází běžně výškové stavby, nebude se tedy jednat o zcela nový způsob zástavby v území. Lokalita navíc nabízí dostatek místa pro odstupy výškových staveb.

Z platného územního plánu města České Budějovice je patrné, že podél ulice Branišovská je navržena převážně výstavba kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazujícího 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 v územní studii 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 (stávající plochy bydlení zahradního studií neřešené). Územní studie navrhuje 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažními), často vytvářející do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat. 12 podlažní panelové domy, fakticky 14 jsou přirozenou součástí sídliště Máj a Šumava. Nejedná se o dodatečné doplnění stávajícího sídliště vysokopodlažními domy jako je tomu např. u sídliště Pražského, ale o předem plánované doplňování 8 patrových (resp. 10 patrových) panelových domů o 12 podlažní, resp. (14 podlažní) domy. Tomuto záměru odpovídají i vhodně dimenzovaná veřejná prostranství s dostatkem hřišť a zázemím občanské vybavenosti. V případě navazující akademie věd, tato je tvořena stavbami různých výšek, kdy tato různorodá výška budov je předurčena jejich funkcí. V případě určování výšek je tedy než počet nadzemních podlaží hovořit o výšce v metrech, neboť s ohledem na funkci je volena i různá konstrukční výška pater. Nicméně lze konstatovat, že v areálu se nacházejí budovy o 2 nadzemních podlažích, hojně se vyskytují i budovy o 5 nadzemních podlažích s vyšší konstrukční výškou podlaží a taktéž se zde nacházejí budovy vysokoškolských kolejí o výšce 11 nadzemních podlaží. Z hlediska navázání na tento charakter zástavby nepředstavuje navržené řešení v územní studii vůči této stávající různorodé zástavbě žádný negativní vliv.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by velikostí stavebních bloků i svým uspořádáním jednak spoluvytvářela městský charakter nové ulice a dále vytvářela přirozený přechod mezi dvěma čtvrtěmi (sídliště Máj – lokalita Švábův hrádek) s různým charakterem a měřítkem.

V místech dvou těžišť studie předpokládá vznik nových náměstí, v místě křižovatky Branišovská, Milady Horákové s možností dominanty budov.

Páteční propojení ve směru sever – jih bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o nové zastávky městské hromadné dopravy. Spojení západ – východ bude tvořeno novou komunikací s křižovatkou na této kompoziční ose.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrhem funkcí, kvalita prostředí a jeho ekologičnost.

Hustota osídlení:

Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km², tj. 17 obyvatel na hektar. Sídliště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídliště Máj 116 obyvatel na hektar, sídliště Šumava 123 obyvatel na hektar. Územní studie definuje budoucí umístění bytových domů a jejich maximální možnou výšku. V rámci odborného posouzení takto navržené řešení představuje možnou hustotu osídlení cca 193 v závislosti na skladbě bytů a jejich budoucí obloženosti.

Navržené řešení tak vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje města na 1 obyvatele výrazně klesají (cca do 2000 Kč na obyvatele a rok), tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně (40 % z rozlohy stavebního bloku).

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako polyfunkční. V rámci výstavby bytových domů je počítáno s návrhem občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské a základní školy. Taktéž v návaznosti na lokalitu bytových domů návrh územní studie ZA AKADEMIÍ II – KAMPUS počítá s návrhem funkcí studentských kolejí, restaurací, obchodů apod. a dále územní studie ZA BRANIŠOVSKOU II navrhuje centrální veřejný prostor ve vazbě na bytový dům s občanskou vybaveností. Nově vzniklá lokalita mezi dvěma čtvrtěmi (sídliště Máj – lokalita Švábův hrádek) je tak koncipována jako polyfunkční, a to sice s převahou funkce bydlení, nicméně s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Taktéž je tato nová lokalita koncipovaná jako „město krátkých vzdáleností“, kdy v rámci docházkové vzdálenosti se bude nacházet veřejná a komerční občanská vybavenost, plochy pro sport a relaxaci, hřiště, zastávky MHD, centrální prostory pro odpočinek apod.

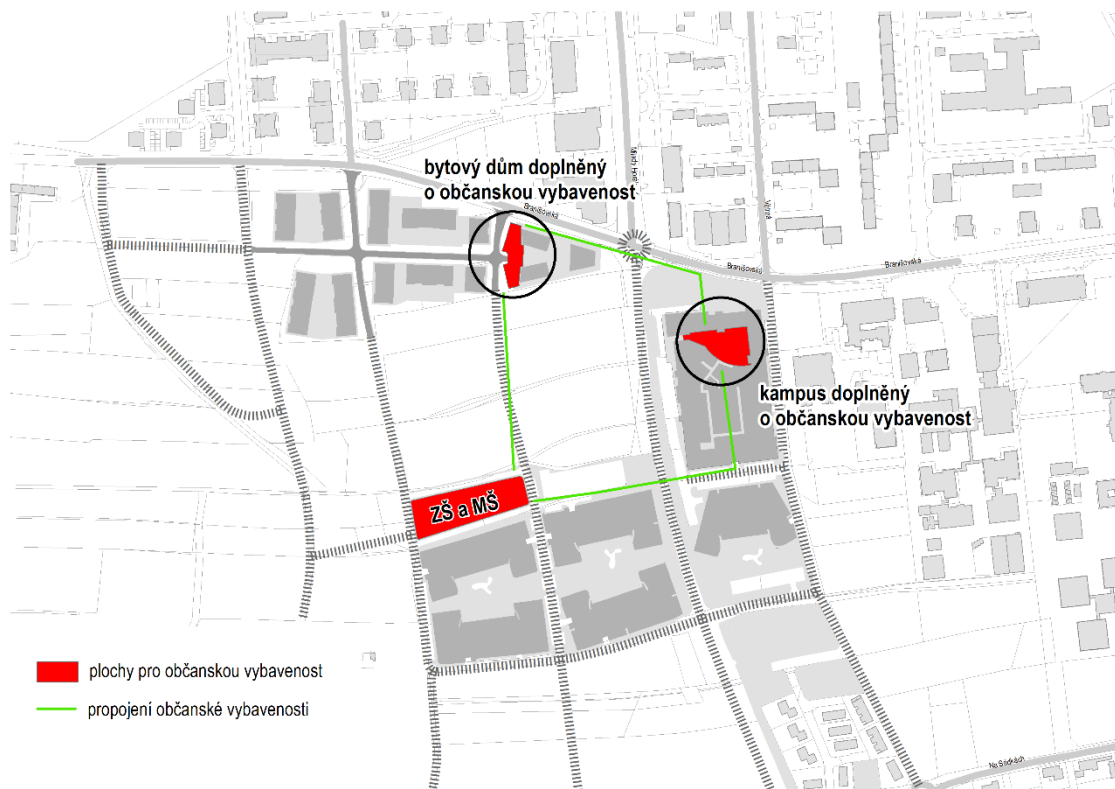


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

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



schéma „zelených“ ploch v lokalitě

2.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s územním plánem města České Budějovice. Jedná se o plochy:

- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (KOL-3) ve smyslu čl. 22 OZV,
- zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) ve smyslu čl. 35 OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II) ve smyslu čl. 73 odst. d) OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné komunikace III. třídy (III) ve smyslu čl. 73 odst. e) OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro obslužné komunikace III. a IV třídy (MO) ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV,

S ohledem na skutečnost, kdy je nutné tyto plochy s ohledem na podrobnější měřítko územní studie podrobněji členit, územní studie výše uvedené plochy detailněji člení na:

- plochy vícepodlažní zástavby
- plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch zahrnující i vodní plochy a chodníky se nezpevněným povrchem
- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující i vjezdy, chodníky se zpevněným povrchem a plochy parkování

2.3.1 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍ – PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ

plochy vícepodlažní zástavby

Hlavní využití

plochy vícepodlažní zástavby

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v bytových domech
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, církevní účely
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, stravování, služby, rekreaci, ubytovací zařízení

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

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.

V těchto plochách není přípustné umístění rodinných domů.

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky s nezpevněným povrchem
- plochy zeleně
- plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky parků

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky se zpevněným povrchem
- vjezdy
- plochy parkování
- komunikace

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky náměstí, ulic, tržišť, chodníků, komunikací apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

2.3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍM DLE ÚPM 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 za-řízení 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 35

zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí

(1) Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru v příměstí je obytné území s velmi různorodou skladbou činností, dějů a zařízení, až celoměstského dosahu v rovnováze činností, dějů a zařízení i obytných a činností, dějů a zařízení podnikatelských podstatně ne-rušících bydlení. Zástavbu území se smíšeným převažujícím obytným charakterem s možností kolektivního bydlení tvoří bloky. Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu o celkové produkční ploše do 10 000 m².

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

- a) stavby pro bydlení,
- b) administrativní zařízení,
- c) obchody a nákupní zařízení,
- d) provozovny veřejného stravování,
- e) ubytovací zařízení a hotely,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- h) provozovny výroby a služeb,
- i) zahradnictví

- j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro re-kreaci a sport,
- k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vy-loučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- m) služebny policie.

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

- a) čerpací stanice pohonných hmot,
 - b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně 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) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. l),
- c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

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 nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,
- h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné 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.

2.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

A. UMÍSTĚNÍ STAVEB

Bytové domy budou umístovány v plochách KOL-3 a SKOL-3, resp. stavebních blocích A, B. V těchto není přípustné umístování rodinných domů.



schéma zástavby ve stavebních blocích dle typů ploch a podrobnějšího členění

Umístění bytových domů je regulováno „plochou vícepodlažní zástavby“. Uvnitř této plochy by měla probíhat výstavba bytových domů, včetně podzemních či nadzemních staveb určených pro parkování. Parkovací stání pak mohou být realizována i v „plochách pro parkování“.

Plocha pro výstavbu bytových domů určuje pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění směrem do veřejného prostranství. Tato hranice je překročitelná pouze 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.



Plocha určená pro výstavbu ve stavebním bloku



stavební blok

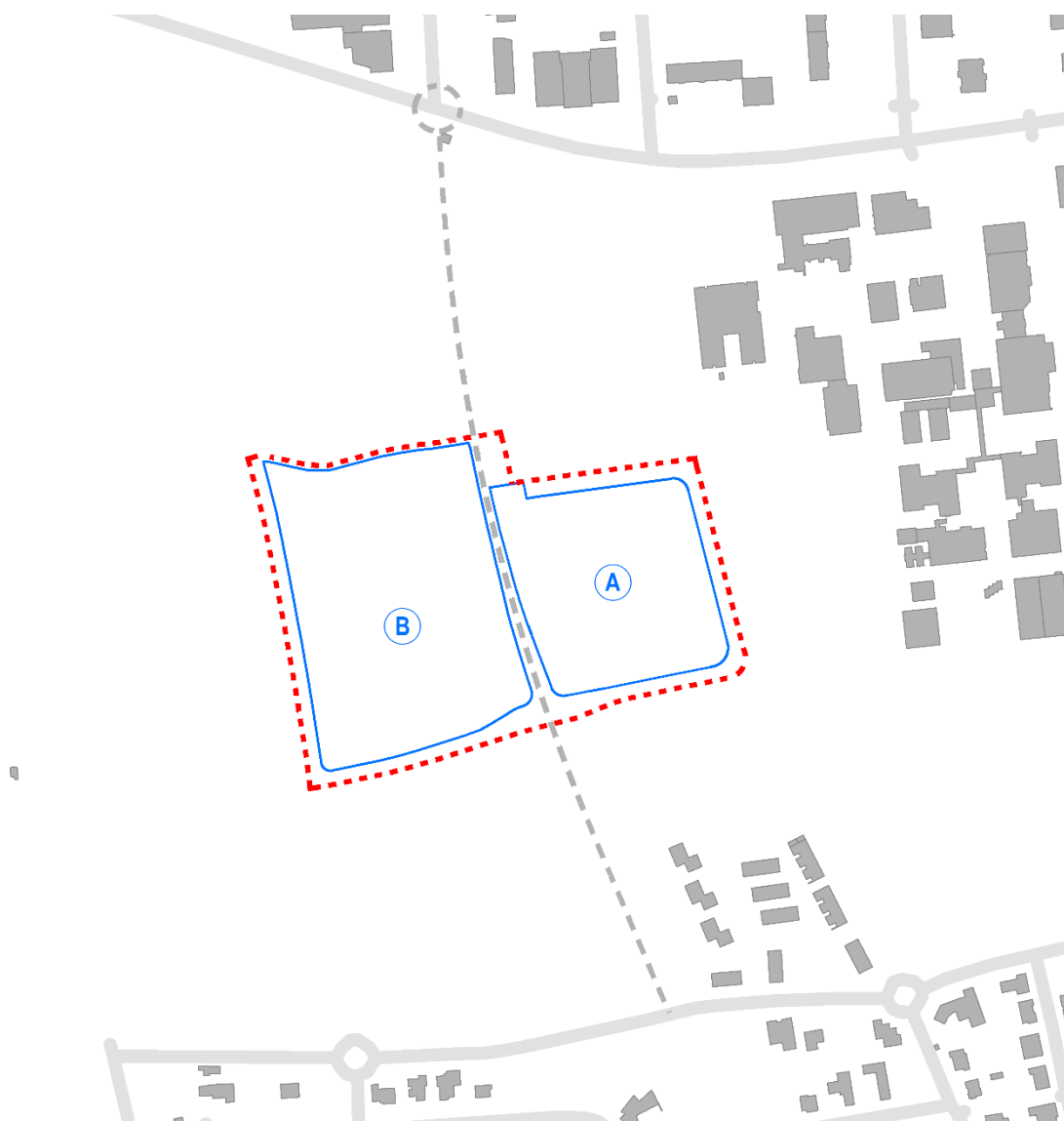
schéma zástavby ve stavebních blocích bytovými domy

B. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY

Výšková regulace je v řešeném území stanovena podle jednotlivých stavebních bloků. Podrobněji schéma stavebních bloků a výšková hladina níže.

stavební blok A max. 12 nadzemních podlaží

stavební blok B max. 10 nadzemních podlaží



stavební bloky

Územní studie definuje závazně maximální výškovou hladinu budoucí zástavby, a to v kontextu významných urbanizačních os – ul. Branišovská a budoucí nová komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové – Litvínovice. Obecným principem pro stanovení výškové hladiny je diferenciací území, kdy nejvyšší počet nadzemních podlaží by měl být připuštěn při prodloužení ulice Milady Horákové.

Změna umožní kolektivní charakter bydlení a občanské vybavení, 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažími), které často vytvářejí do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. V jižní části sídliště jsou rozmístěny i bytové domy nižší 4, 5 nebo 6 patrové. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytvářejí uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokalita tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat.

Snahou studie je v řešeném území podél budoucí významné urbanizační osy prodloužení ulice Milady Horákové – Litvínovice vytvořit zástavbu vyšších bytových domů, převážně polyfunkčního využití.

Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km², tj. 17 obyvatel na hektar. Sídliště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídliště Máj 116 obyvatel na hektar, sídliště Šumava 123 obyvatel na hektar. Územní studie definuje budoucí umístění bytových domů a jejich maximální možnou výšku. V rámci odborného posouzení takto navržené řešení představuje možnou hustotu osídlení cca 193 v závislosti na skladbě bytů a jejich budoucí obloženosti.

Navržené řešení tak vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje města na 1 obyvatele výrazně klesají (cca do 2000 Kč na obyvatele a rok), tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně (40 % z rozlohy stavebního bloku).

C. ZASTAVITELNOST – INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

Podmínky pro stavební bloky

Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry konkrétního stavebního bloku. 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.

- 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.

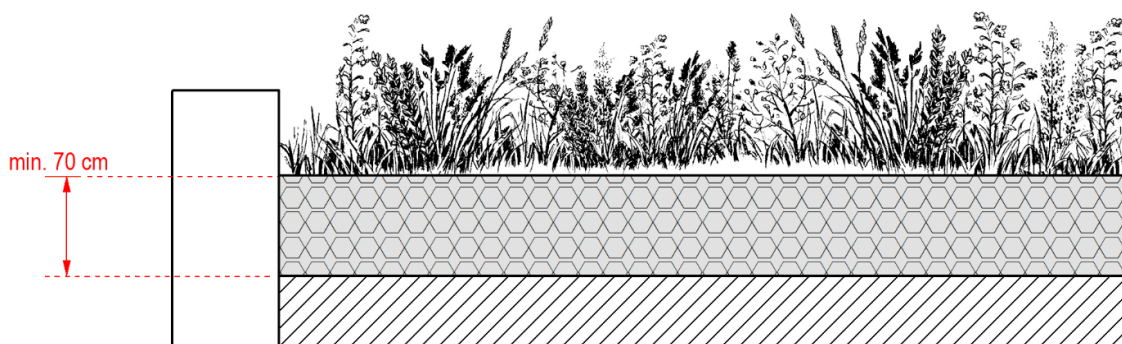


schéma funkční zelené střechy nezapočítávané do zastavitelnosti

stavební blok A	výměra stavebního bloku 17 325 m ²	maximální zastavitelnost 60 %
stavební blok B	výměra stavebního bloku 27 879 m ²	maximální zastavitelnost 60 %

D. ZASTŘEŠENÍ A SKLONY STŘECH

Zastřešení bytových domů je navrhováno plochými střechami.

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

3.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Páteřními komunikacemi řešeného území, resp. celé lokality je stávající ulice Branišovská, do které se bude napojovat nová ulice ve směru sever – jih (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3).

Tyto páteřní komunikace budou doplněny o další, ve směru sever – jih

- nová křižovatka v ulici Branišovská v pokračování ulice Větrná až do kruhového objezdu v křížení ulic Na sádkách – Třebínská,
- nová komunikace v napojení od stávajícího ZTV při ulici Branišovská (přímé napojení do ulice Branišovská) s pokračováním do nové komunikace ve směru západ – východ.

Návrh řešení počítá s novou komunikací ve směru západ – východ

- nové propojení mezi stavebními bloky severně,
- nová komunikace křížící novou komunikaci v pokračování ulice Milady Horákové do ulice Na Sádkách a zároveň dělící stavební bloky bytových a rodinných domů.

Podél nové komunikace v pokračování ulice Milady Horákové (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3) je navržen pás veřejné zeleně, který by měl oddělit novou páteřní komunikaci od navržené zástavby a zároveň v něm mohou být realizovány potřebné protihlukové opatření.

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch jsou navrženy v takových šířkách, aby v nich mohla být realizována jak samotná silnice, tak i zároveň s ní chodníky, pásy veřejné zeleně a případně podílní nebo kolmé parkování.

Pro celé řešené území a celou lokalitu mezi ulicí Branišovská a Na sádkách byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby bytových domů byla komfortně z území odvedena do páteřních komunikací a nedocházelo tak nad přijatelnou míru zatěžování komunikací nižších tříd a okolo nich situovanou obytnou zástavbu.

Navrhovaná dopravní infrastruktura je taktéž koordinována s již vydaným územním a stavebním povolením na záměr „Okružní křižovatka Branišovská a napojení ul. Na Sádkách, České Budějovice“.

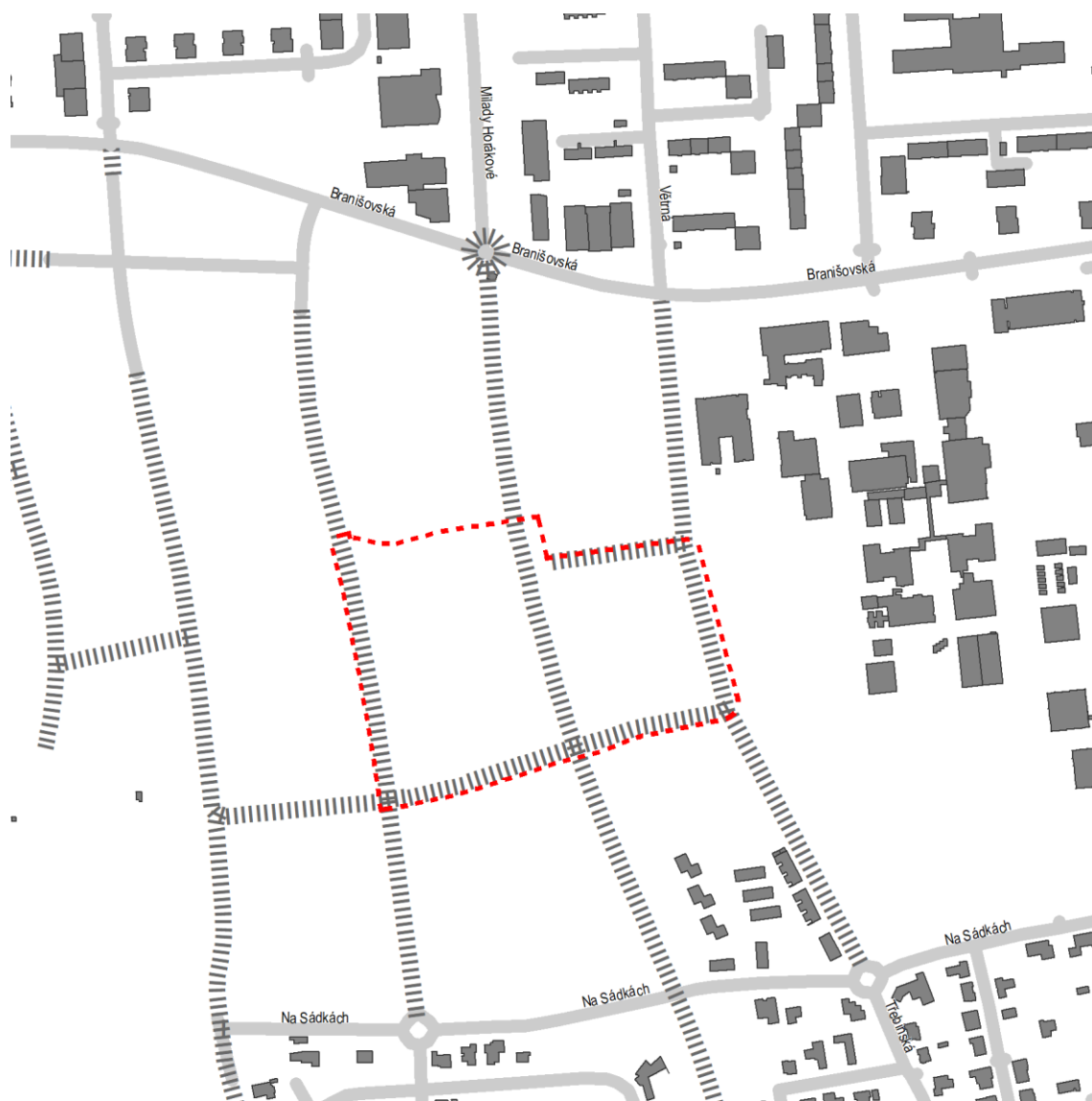


schéma nově navržených komunikací

3.1.2 DOPRAVA V KLIDU

Co se týká parkování a odstavování vozidel, parkování bude jednak navrženo v podzemních, polozapuštěných nebo nadzemních krytých parkovištích a dále i ve vymezených parkovacích plochách v návaznosti a docházkové vzdálenosti od budoucí zástavby bytových domů. Na vymezených parkovacích plochách je umožněno s ohledem na trvale udržitelný rozvoj a životní

prostředí budovat i parkoviště krytá, parkoviště se zelenou střechou, případně parkovací stání s využitím propustných roštů apod. Dostatečné parkování musí být realizovaných současně s výstavbou bytových domů a občanské vybavenosti.

Územní studie nedefinuje konkrétní počet nutných parkovacích stání, a to z důvodu, kdy nejsou známy záměry bytových domů s konkrétními počty bytových jednotek nebo konkrétní návrhy občanského vybavení, obchodů služeb apod.

V rámci předběžného posouzení návrh územní studie umožňuje v řešeném území (stavebních blocích A a B) realizaci cca 880 bytových jednotek v bytech různé kategorie a velikosti (od 1+KK až po 4+KK). Územní studie v rámci takového prvotního posouzení kapacit v rámci jednotlivých stavebních bloků posoudila i předběžné nároky na parkovací stání, a to nejenom pro budoucí majitele bytů, ale i pro návštěvníky. Územní studie tak umožňuje realizaci min. 955 parkovacích stání, a to jak v rámci ploch pro parkování, tak i v rámci krytých parkovišť v budoucích stavbách bytových domů.

Návrh počtu nutných parkovacích míst bude řešen v územních řízeních, a to v souladu s příslušnou normou.



schéma řešení parkování v celé lokalitě

3.1.3 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO

Celé území je propojeno sítí pěších tras umožňujících také cyklistickou dopravu. Tato dopravní síť je navržena vzhledem k širšímu území tak, aby byla zajištěna co nejlepší a nejkomfortnější prostupnost územím. Pěší trasy jsou děleny v rámci této územní studie do dvou kategorií, a to chodníky zpevněné a chodníky nezpevněné.

- Chodníky zpevněné: Pěší trasy sloužící pro hlavní pohyb pěších. Zpevněné chodníky jsou navrženy paralelně s místními komunikacemi, ale i jako hlavní trasy prostupnosti meziprostoru samotných stavebních bloků. Materiálové řešení může být v rámci doprovodu komunikací nebo uvnitř stavebních bloků řešeno asfaltovými či betonovými povrchy nebo různým typem betonové či kamenné dlažby apod. Chodníky zpevněné mohou být řešeny i jako sdružené s cyklistickou stezkou.
- Chodníky nezpevněné: Jsou navrženy jen v plochách stavebních bloků jako doplnění základní kostry chodníků, především pěší prostupnosti sloužící pro obsluhu samotných budov, hřišť a vodních ploch. Materiály nezpevněných povrchů mohou být například různé typy mlatových povrchů, válcované šterky, hutněná dřevěná kůra či štěpka apod.



schéma pěší prostupnosti



3.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, konkrétně v ploše OP s výškovým omezením staveb, která byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 23. 4. 2012. Výška je v tomto případě omezena na 466 m n.m. Stávající terén se nachází ve výškové úrovni cca 400 m n.m. Při započtení maximální výšky budov 12 nadzemních podlaží o výšce jednoho podlaží 3,5 m je maximální výšková hladina nejvyšších budov 442 m n.m. a podmínka ochranného pásma je splněna a plně respektována.

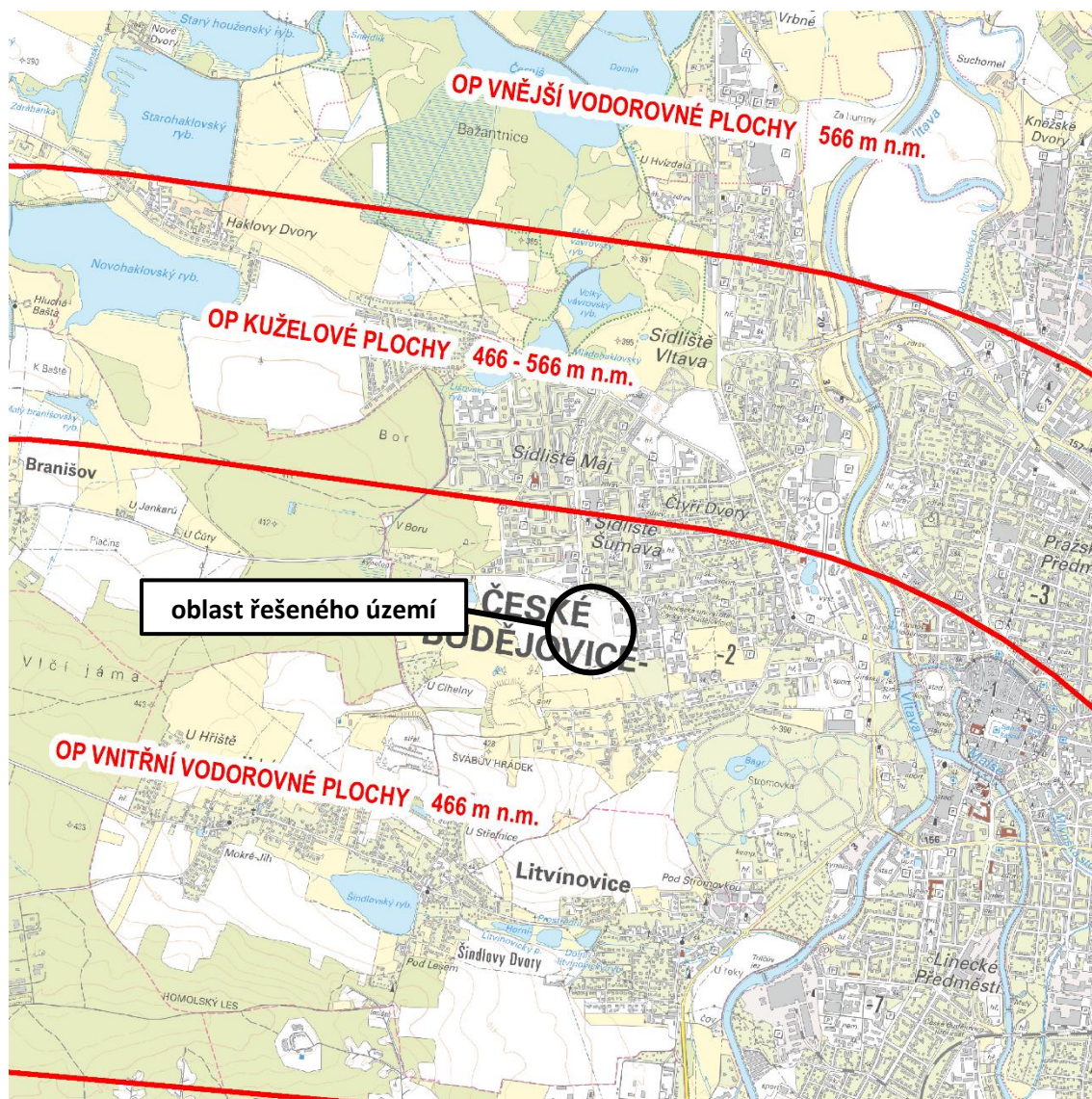


schéma OP s výškovým omezením letiště České Budějovice

3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V severní části řešeného území se nachází vodovodní potrubí LT 300. Z tohoto potrubí dojde k napojení severní části řešeného území. Vzhledem k nedostatečnému hydrostatickému tlaku stávající vodovodní sítě pro budovy o výšce 12 nadzemních podlaží je nutné tyto stavební objekty vybavit čerpacími stanicemi pro zvýšení tlaku vody. Rovněž je nutné navrhnout umístění nové, dostatečně dimenzované (DN 300 mm) zokruhované vodovodní sítě v trasách navržených komunikací s hlavním napojením na řad DN 600 mm a vedlejším napojením na řad LT 300. Z tohoto důvodu je navrhováno přeložení trasy stávajícího vodovodního řadu OC 600 do linie podél páteřní komunikace a na této nové trase se navrhuje napojení DN 300 s dostatečnou dimenzí.

ODKANALIZOVÁNÍ

Odkanalizování řešeného území je navrženo prostřednictvím oddílné kanalizace. Splašková kanalizace pro bytové domy bude napojena na budoucí kanalizaci PP DN 300, která je navržena v rámci projektu „REKONSTRUKCE SILNICE III/14322 BRANIŠOVSKÁ ULICE.“

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Konkrétní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťová voda z části řešeného území bude svedena k Branišovské ulici, kde bude napojena na dešťovou kanalizaci DN 800. Nátok extravilánových vod do oblasti je řešena pomocí sběrače, který přivádí vodu na hranici řešeného území a tam je zaústěn do dešťové kanalizace u ulice Branišovská DN 800.

Obecně bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích a minimalizován tak jejich odtok do veřejné kanalizace. Do této budou odváděny zejména dešťové vody z navrhovaných komunikací.

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Konkrétní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

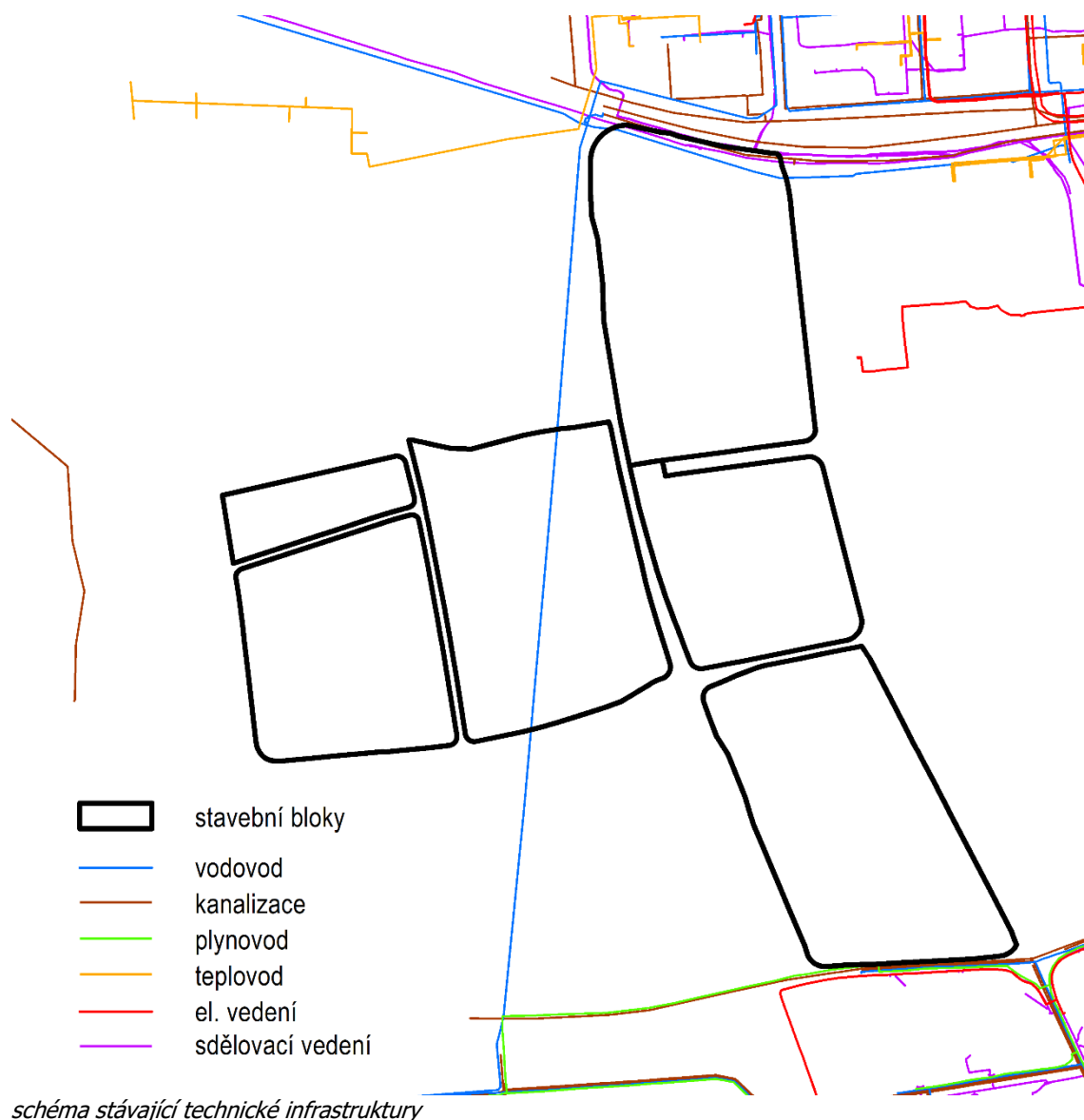
V severní části řešeného území bude osazena nová trafostanice. Tato nová trafostanice bude napojena kabelovým vedením taženým ze stávající trafostanice.

ZÁS ZÁSOBOVÁNÍ OBENÍ PLYNEM

V lokalitě se nachází STP PE 110 plynovod v ulici Na Sádkách. Plynové vedení se uvažuje ve stavebním bloku určeném pro výstavbu rodinných domů. Přívod k tomuto území je navržen z ulice Na Sádkách.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Je tak navrhováno centrální zásobování teplem, kdy budoucí bytové domy budou napojeny na teplovod (Teplárna České Budějovice, a.s.).



3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie vymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské a základní školy. Taktéž v návaznosti na lokalitu bytových domů návrh územní studie ZA AKADEMIÍ II – KAMPUS počítá s návrhem funkcí studentských kolejí, restaurací, obchodů apod. a dále územní studie ZA BRANIŠOVSKOU II navrhuje centrální veřejný prostor ve vazbě na bytový dům s občanskou vybaveností. Plochy kolem těchto těžišť území se navrhuje jako smíšené za účelem vzniku atraktivního prostředí pro život.

Nově vzniklá lokalita mezi dvěma čtvrtěmi (sídliště Máj – lokalita Švábův hrádek) je tak koncipována jako polyfunkční, a to sice s převahou funkce bydlení, nicméně s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Občanská vybavenost se tak stává běžnou součástí navržené struktury zástavby celé lokality, s ulicemi a náměstími v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi.

Územní studie taktéž předpokládá, že budoucí zástavba bytových domů bude řešena s aktivním parterem, tj. u bytových domů by bylo vhodné řešit v přízemí např. služby v přímé návaznosti na veřejné prostranství. Aktivní parter domů (výkladce obchodů a služeb) by měl ovlivnit kvalitu a atmosféru navazujícího veřejného prostranství.

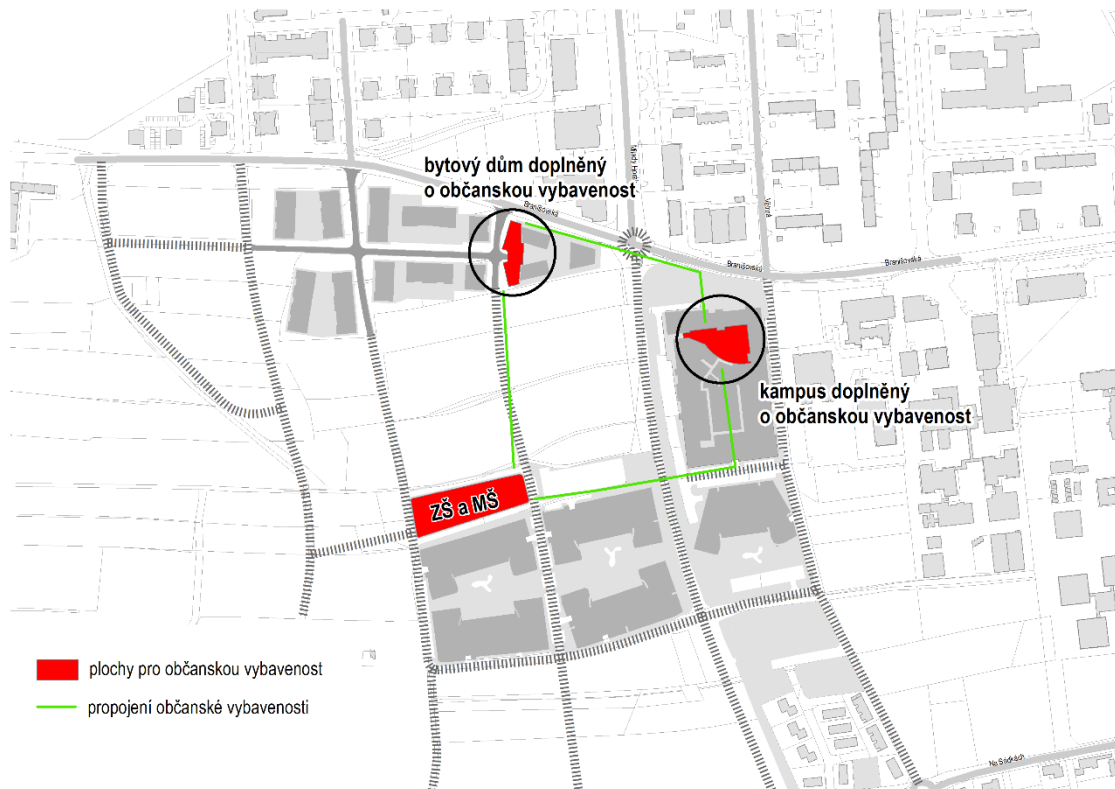


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí podle ÚAP 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 standart bydlení v dané lokalitě s ohledem na nabídku služeb.

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 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, sítí 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.

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 a 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.

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 veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, 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 s převahou nezpevněných ploch (systém sídelní zeleně) a zelených střech s orientačním znázorněním napojení na terén

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 DOBÝVÁNÍ 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

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ – HLUK

Významným uvažovaným zdrojem hluku je trasa stávající silnice III. třídy 14322 a budoucí nová komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové. Řešené území dopravně navazuje na tyto komunikace, která představují nebo budou představovat jedny z významných městských komunikací.

Je zřejmé, že umístění bytových domů bude zasaženo hlukem. V navazujících řízeních, kdy bude známa konkrétní podoba záměru a jeho materiálové řešení, je nutné splnit hygienické limity z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb, tj. provést podrobné vyhodnocení hlukové zátěže z navržené spojovací komunikace M. Horákové – Litvínovice, z navržené komunikace v prodloužení ul. Větrná a z části Branišovská ulice a umístění chráněných objektů na základě těchto vyhodnocení řešit tak, aby byla zajištěno splnění hygienických limitů.

U bytových domů umístěných podél silnic investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

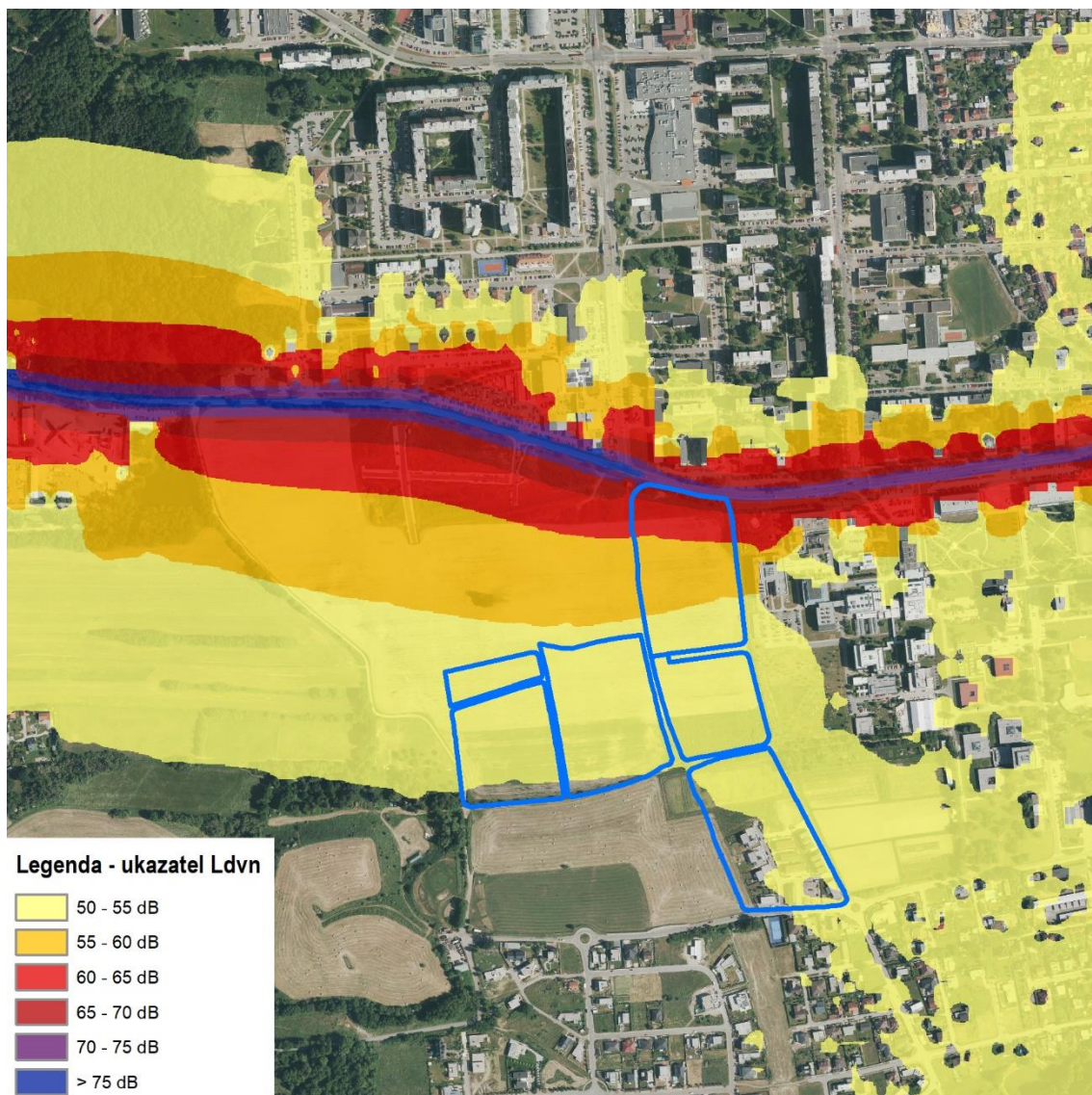


schéma – hlukový ukazatel (též indikátor) pro den-večer-noc – hlukový ukazatel pro celkové obtěžování hlukem daný Směrnicí 2002/49/ES [3] a Vyhláškou 523/2006 Sb.

POŽÁRNÍ OCHRANA

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

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Řešeným územím prochází řada veřejně prospěšných staven navržených územně plánovací dokumentací města České Budějovice. Jedná se o níže uvedené záměry.

Dopravní infrastruktura:

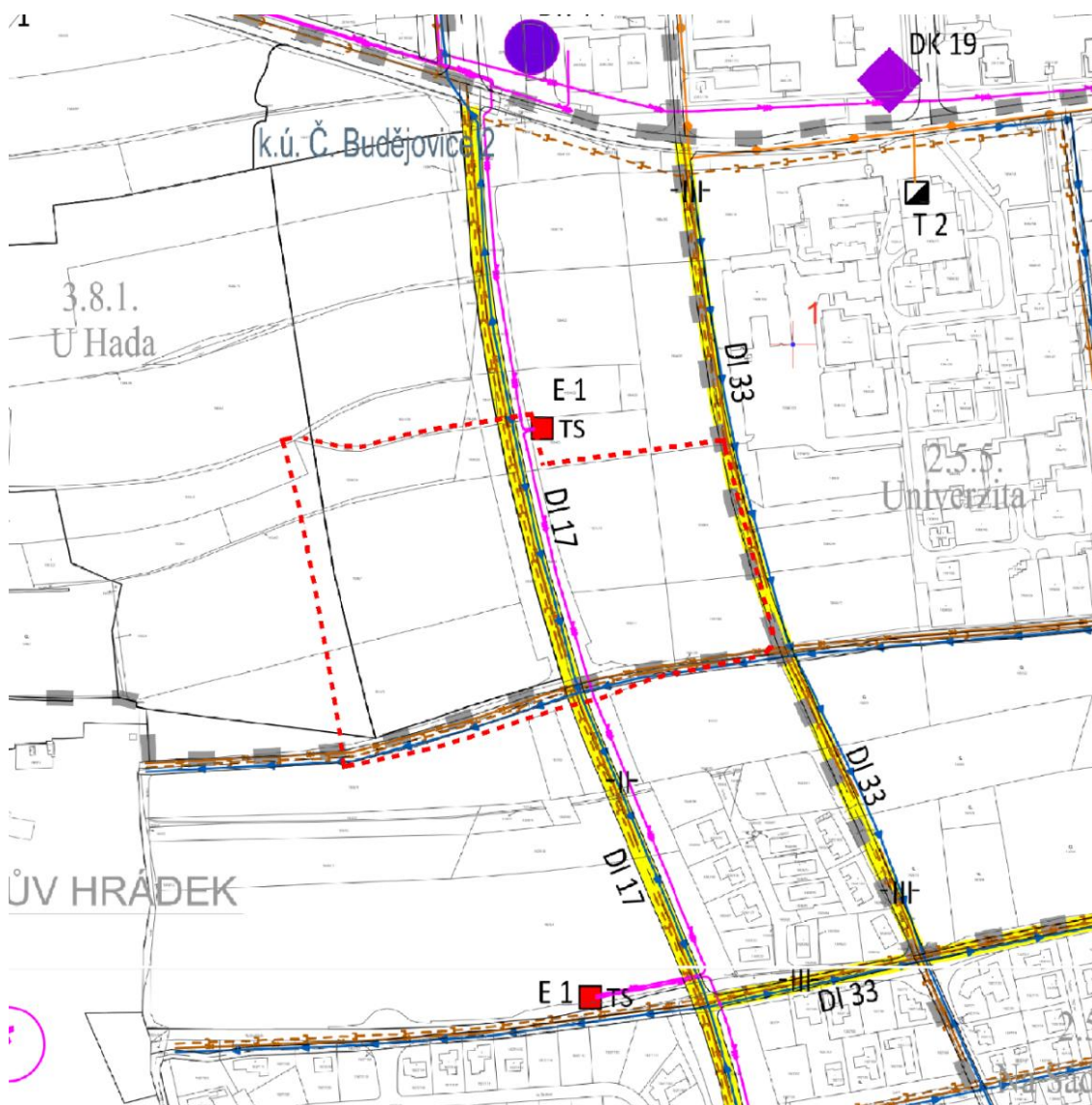
- DI33 – stavba propojení Čtyři Dvory – levobřežní v trase Větrná – Na Sádkách – Na Zlaté stoce – stadion – Na Dlouhé louce,
- DI17 – stavba propojení sídliště Čtyři Dvory v trase Litvínovice, M. Horákové – II/603.

Technická infrastruktura:

- E1 – stavba nové trafo-stanice 22/0,4 kV,
- V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.

V řešeném území je dále navržen:

- V souběhu se záměrem DI17 nové vedení el. energie, vodovod a kanalizace.
- V souběhu se záměrem DI33 nové vedení vodovodu a kanalizace.
- Kolmo na tyto záměry ve střední části řešeného území nové vedení vodovodu a kanalizace.
- V severní části řešeného území podél ulice Branišovská nové vedení kanalizace.



výřez z územního plánu města České Budějovice – výkres VPS, VPO a asanací

V rámci vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb dochází proti vymezení v územní studii k mírné odchylce, nicméně tato odchylka je v řádech několika metrů, což je obecně tolerovaná odchylka.

8 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie etapizaci v území nenavrhuje. Nicméně budoucí výstavbu rodinných a bytových domů je třeba vždy napojit na kapacitně dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu.

9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem města České Budějovice. Návrh řešené respektuje rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Taktéž jsou respektovány stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie tyto plochy doplňuje a plochy s rozdílným způsobem využití veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch a veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství, podmínky využití pro plochy veřejných prostranství jsou pak stanoveny územní studií v souladu s podmínkami ploch daných územním plánem města.

Územní plán města taktéž vymezuje v řešeném území územní studie veřejně prospěšné stavby, územní studie pak tyto respektuje.

V případě odůvodnění nastavené výškové regulace lze uvést, že průvodní zpráva územního plánu města České Budějovice v kap. 7 regulační podmínky, část 7.3., uvádí: „Podmíněná přípustnost výšky objektů nad 8 N.P. znamená kladné projednání dokumentace prokazující přijatelnou míru ovlivnění okolí, zejména:

- Vlivy na antropogenní systémy, jejich složky a funkce:
 - vliv na budovy, architektonické a archeologické památky a jiné lidské výtvořky,
 - vliv na kulturní hodnoty nehmotné povahy (místní tradice apod.)
 - poškození a ztráty geologických a paleontologických památek
- Vlivy na strukturu a funkční využití území:
 - vliv na dopravu (místní komunikace, silniční, železniční, letecká a lodní doprava)
 - vliv navazujících souvisejících staveb a činností (výstavba nových komunikací, inženýrských sítí, bytová výstavba)
 - rozvoj navazující infrastruktury
 - vliv na estetické kvality území
 - vliv na rekreační využití krajiny.

Současně podle čl. 89 OZV činnosti, děje nebo zařízení v území se z hlediska přípustnosti člení na podmíněně přípustné, nejsou-li sice součástí činností, dějů nebo zařízení v určité části území přípustných a obvyklých, avšak lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, touto vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území; při ověřování podmínek pro podmíněně přípustnou činnost, děj nebo zařízení při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména územně technické

podklady, které žadatel doloží k posouzení vyvolaných jevů z hlediska měřítka, zátěže a režimu (zejména dopravní zátěž, hluk, urbanistický dopad na území v širších vztazích).

K tomuto lze uvést následující:

- Nastavená výšková hladina 12 a 10 nadzemních podlaží nikterak neovlivní architektonické nebo archeologické památky či jiné lidské výtvořby nebo kulturní hodnoty, neboť v řešeném území se žádné památky nebo kulturní či archeologické hodnoty nenacházejí. Taktéž v daném území není vymezována žádná pohledová osa, která by záměrem výstavby výškových budov mohla být negativně ovlivněna. Co se týká možného ovlivnění jiných budov, lze konstatovat, že se jedná o lokalitu nově vytvářenou, bez výskytu stávající zástavby. Taktéž není dán předpoklad poškození nebo ztráty geologických či paleontologických památek, neboť v řešeném území není evidován jejich výskyt.
- Pro celé řešené území a celou lokalitu mezi ulicemi Branišovská a Na sádkách byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby bytových domů byla komfortně z území odvedena do páteřních komunikací a nedocházelo tak nad přijatelnou míru zatěžování komunikací nižších tříd a okolo nich situovanou obytnou zástavbu. V rámci navržené dopravní kostry je počítáno se vznikem vícepodlažní zástavby o 10 až 12 nadzemních podlažích.
- Co se týká možného vlivu na technickou infrastrukturu, celá lokalita mezi ulicemi Branišovská a Na sádkách je z hlediska dimenzování sítě technické infrastruktury řešena jako jeden celek, tzn. dimenze sítě jsou řešeny pro vícepodlažní zástavbu realizovanou v celé lokalitě.
- Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížít natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrhem funkcí, kvalita prostředí a jeho ekologičnost.
- Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezepevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Umístění těchto veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými“ plochami.
- 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 tří. 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 a v lokalitě Švábův hrádek (stávající plochy bydlení zahradního). 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažními), často vytvářejí do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle

se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat.

ČÁST **B**

RODINNÉ DOMY

podklad pro rozhodování v území

10 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

10.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven jednak zadáním územní studie, územní studií předchozí a dále vlastním průzkumem. Řešené území bylo oproti zadání mírně rozšířeno, a to z důvodu, aby do územní studie byly zahrnuty vždy jednotlivé funkční celky, tj. stavební bloky včetně zeleně.



vymezení řešeného území územní studie

10.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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.

11 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

11.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚS

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

- g) 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;
- h) 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;
- i) řešit dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu;
- j) řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- k) svým řešením navázat na územní studii pořízenou „Za akademií“,
- l) 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.

11.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení výstavby rodinných domů je pouze doplnění již vzniklé zástavby, a to v souladu s navrženou parcelací dle předchozí územní studie. S ohledem na skutečnost, kdy zaležená struktura zástavby rodinných domů nevytváří veřejná prostranství (pobytová funkce a sociální funkce) plníci úlohu zázemí k bydlení, budou tuto úlohu přejímat prostory v návaznosti na bytové domy.

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 posilovat.

Na tuto významnou kompoziční osu by měla navazovat další, neméně významná, a to nová ulice ve směru Branišovská, ulice na Sádkách a dále do obce Litvínovice. Podél takto významné kompoziční osy by do budoucna měla vzniknout výstavba bytových domů, vhodně doplněných o občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by velikostí stavebních bloků i svým uspořádáním jednak spoluvytvářela městský charakter nové ulice a dále vytvářela přirozený přechod mezi dvěma čtvrtěmi (sídliště Máj – lokalita Švábův hrádek) s různým charakterem a měřítkem.

Páteční propojení ve směru sever – jih bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o nové zastávky městské hromadné dopravy. Spojení západ – východ bude tvořeno novou komunikací s křižovatkou na této kompoziční ose.

11.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s územním plánem města České Budějovice. Jedná se o plochy:

- zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) ve smyslu čl. 18 OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní komunikace II. třídy (II) ve smyslu čl. 73 odst. d) OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné komunikace III. třídy (III) ve smyslu čl. 73 odst. e) OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro obslužné komunikace III. a IV třídy (MO) ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV,

S ohledem na skutečnost, kdy je nutné tyto plochy s ohledem na podrobnější měřítko územní studie podrobněji členit, územní studie výše uvedené plochy detailněji člení na:

- plochy nízkopodlažní zástavby
- plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch zahrnující i vodní plochy a chodníky se nezpevněným povrchem
- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující i vjezdy, chodníky se zpevněným povrchem a plochy parkování

11.3.1 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍ – PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ

plochy nízkopodlažní zástavby

Hlavní využití

plochy nízkopodlažní zástavby

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, stravování, služby, rekreaci, podnikání a dále nerušící výroba a skladování

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,

- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

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.

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky s nezpevněným povrchem
- plochy zeleně
- plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky parků

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky se zpevněným povrchem
- vjezdy

- plochy parkování
- komunikace

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky náměstí, ulic, tržišť, chodníků, komunikací apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

11.3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍM DLE ÚPM ČESKÉ BUDĚJOVICE

článek 18

zastavitelné území s převažujícím charakterem

obytným individuálním v příměstí

(1) Území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí jsou v grafické a textové příloze značena indexem „IN-3“. 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-samožásobitelské hospodářství, popřípadě drobná zařízení řemeslná a výrobní.

(2) Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, 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. Příпустné 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 příslušné-ho makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- c) služebny policie.

(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a za-řízení 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 pře-vážně 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,
- i) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

(4) Nepříпустné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně včetně činností, dějů a za-řízení 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. Nepříпустné 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.

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 nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,
- h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné 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.

11.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

E. UMÍSTĚNÍ STAVEB

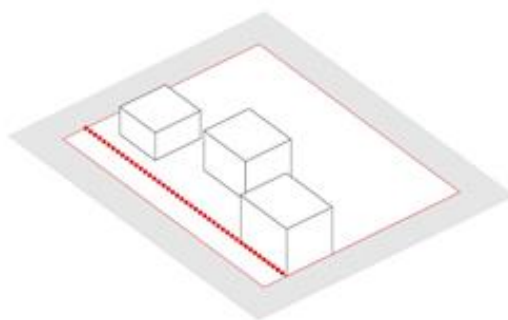
Umísťování rodinných domů je přípustné pouze v ploše IN-3, resp. stavebním bloku.



schéma zástavby ve stavebních blocích

Regulace polohy budoucí zástavby je dána stavební čarou, která je v řešeném území definována jako volná.

Stavební čára volná, vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části stavebního bloku. Zástavba od ní může směřem od veřejného prostranství libovolně ustupovat a může být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



Stavební čára je směrem do veřejného prostranství překročitelná pouze např. balkonem, terasou, rizalitem či jinou modelací fasády, a to pouze za současného splnění následujících podmínek:

- tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 0,75 m od hranice pro umístění budoucí zástavby.

F. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY

Výšková regulace je v řešeném území stanovena na max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví nebo 2 nadzemní podlaží.

G. ZASTAVITELNOST – INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry stavební parcely. Maximální zastavitelnost je stanovena pro každý stavební pozemek na 35 %.

číslo stavebního pozemku	velikost stavebního pozemku [m²]	maximální zastavitelnost [%]
1	775	35
2	703	35
3	690	35
4	695	35
5	1286	35
6	703	35
7	711	35
8	717	35
9	1275	35
10	1176	35
11	1347	35
12	926	35

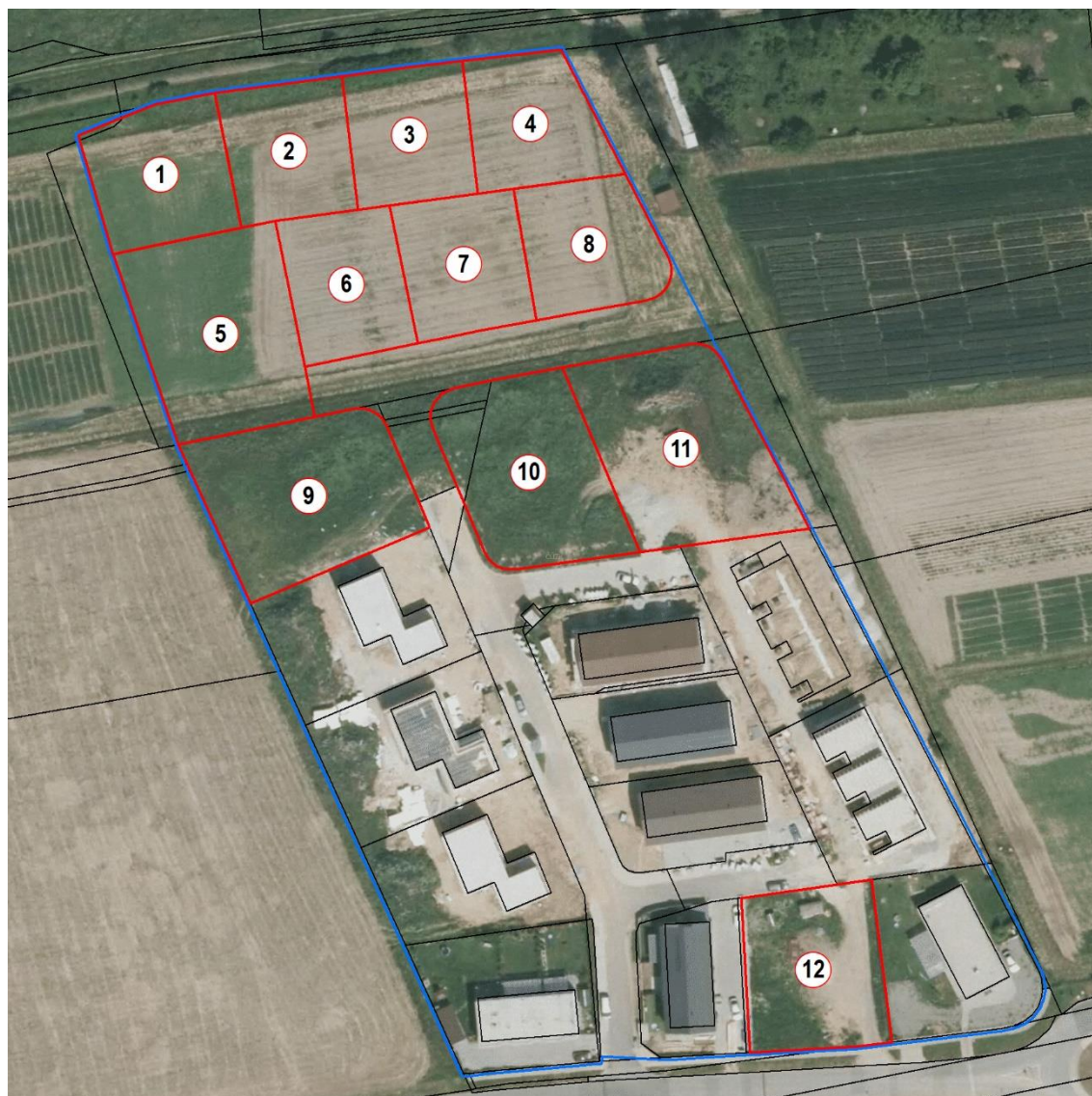


schéma parcelace ve stavebním bloku

H. ZASTŘEŠENÍ A SKLONY STŘECH

Zastřešení rodinných domů může být jak plochými střechami, tak i střechami šikmými bez určení sklonů.

12 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

12.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

12.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Páteřními komunikacemi řešeného území, resp. celé lokality je stávající ulice Branišovská, do které se bude napojovat nová ulice ve směru sever – jih (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3).

Tyto páteřní komunikace budou doplněny o další, ve směru sever – jih

- nová křižovatka v ulici Branišovská v pokračování ulice Větrná až do kruhového objezdu v křížení ulic Na sádkách – Třebínská,
- nová komunikace v napojení od stávajícího ZTV při ulici Branišovská (přímé napojení do ulice Branišovská) s pokračováním do nové komunikace ve směru západ – východ.

Návrh řešení počítá s novou komunikací ve směru západ – východ

- nové propojení mezi stavebními bloky severně od stavebního bloku A,
- nová komunikace křížící novou komunikaci v pokračování ulice Milady Horákové do ulice Na Sádkách a zároveň dělící stavební bloky A a B.

Podél nové komunikace v pokračování ulice Milady Horákové (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3) je navržen pás veřejné zeleně, který by měl oddělit novou páteřní komunikaci od navržené zástavby a zároveň v něm mohou být realizovány potřebné protihlukové opatření.

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch jsou navrženy v takových šířkách, aby v nich mohla být realizována jak samotná silnice, tak i zároveň s ní chodníky, pásy veřejné zeleně a případně podílní nebo kolmé parkování.

Pro celé řešené území a celou lokalitu mezi ulicemi Branišovská a Na sádkách byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby bytových domů byla komfortně z území odvedena do páteřních komunikací a nedocházelo tak nad přijatelnou míru zatěžování komunikací nižších tříd a okolo nich situovanou obytnou zástavbou.



schéma nově navržených komunikací

12.1.2 DOPRAVA V KLIDU

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno pouze na vlastním pozemku.

12.1.3 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO

Pěší a cyklistická doprava pro tuto část územní studie není přesně definována, nicméně prostupnost bude zajištěna v návaznosti na nově budované komunikace.

12.1.4 LETECKÁ DOPRAVA

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, konkrétně v ploše OP s výškovým omezením staveb, která byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 23. 4. 2012. Výška je v tomto případě omezena na 466 m n.m. Stávající terén se nachází ve výškové úrovni cca 400 m n.m. Budovy rodinných domů jsou omezeny na 1 NP + podkroví či 2 NP, což nepřesáhne stanovenou výšku a podmínka ochranného pásma je splněna a plně respektována.

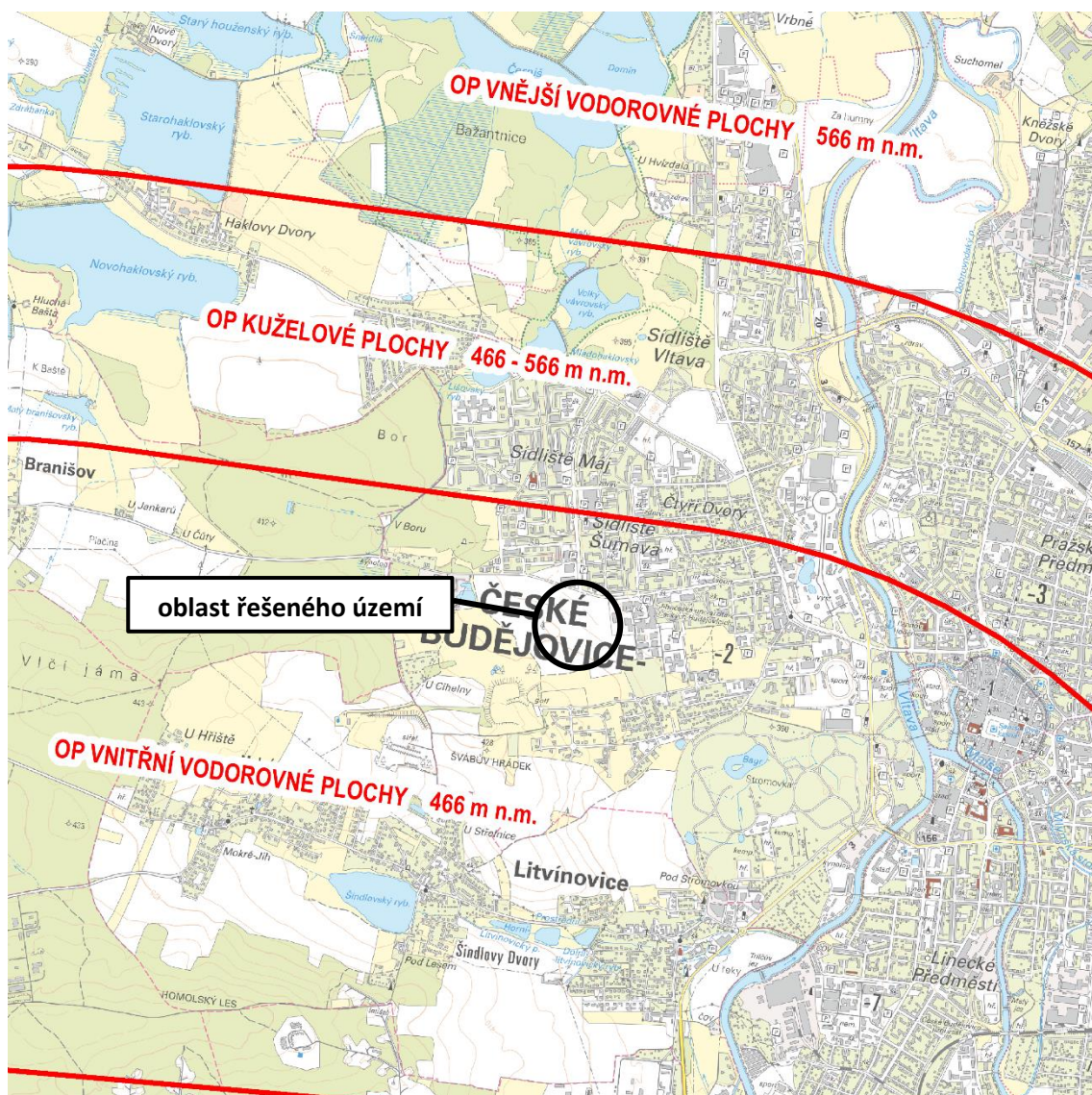


schéma OP s výškovým omezením z Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice

12.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Stavební blok určený pro realizaci výstavby rodinných domů bude napojen z jihu na vodovodní řadu PE 110 v ulici Na Sádkách.

ODKANALIZOVÁNÍ

Stavební blok určený pro realizaci výstavby rodinných domů bude napojen na splaškovou kanalizaci PP300 v ulici Na Sádkách.

Stavební blok určený pro realizaci výstavby rodinných domů bude napojen na dešťovou kanalizaci PP400 v ulici Na Sádkách.

Nátok extravilánových vod do oblasti je řešena pomocí sběrače, který přivádí vodu na hranici řešeného území a tam je zaústěn do dešťové kanalizace u ulice Branišovská DN 800. Požadavek

na řešení nátoků extravilánových vod do městského území vychází z OZV a ve vazbě na změnu ÚPnM na dopad povodní v srpnu 2002.

Bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích a minimalizovat tak jejich odtok do veřejné kanalizace, do této kanalizace budou odváděny zejména dešťové vody z navrhovaných komunikací.

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Konkrétní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

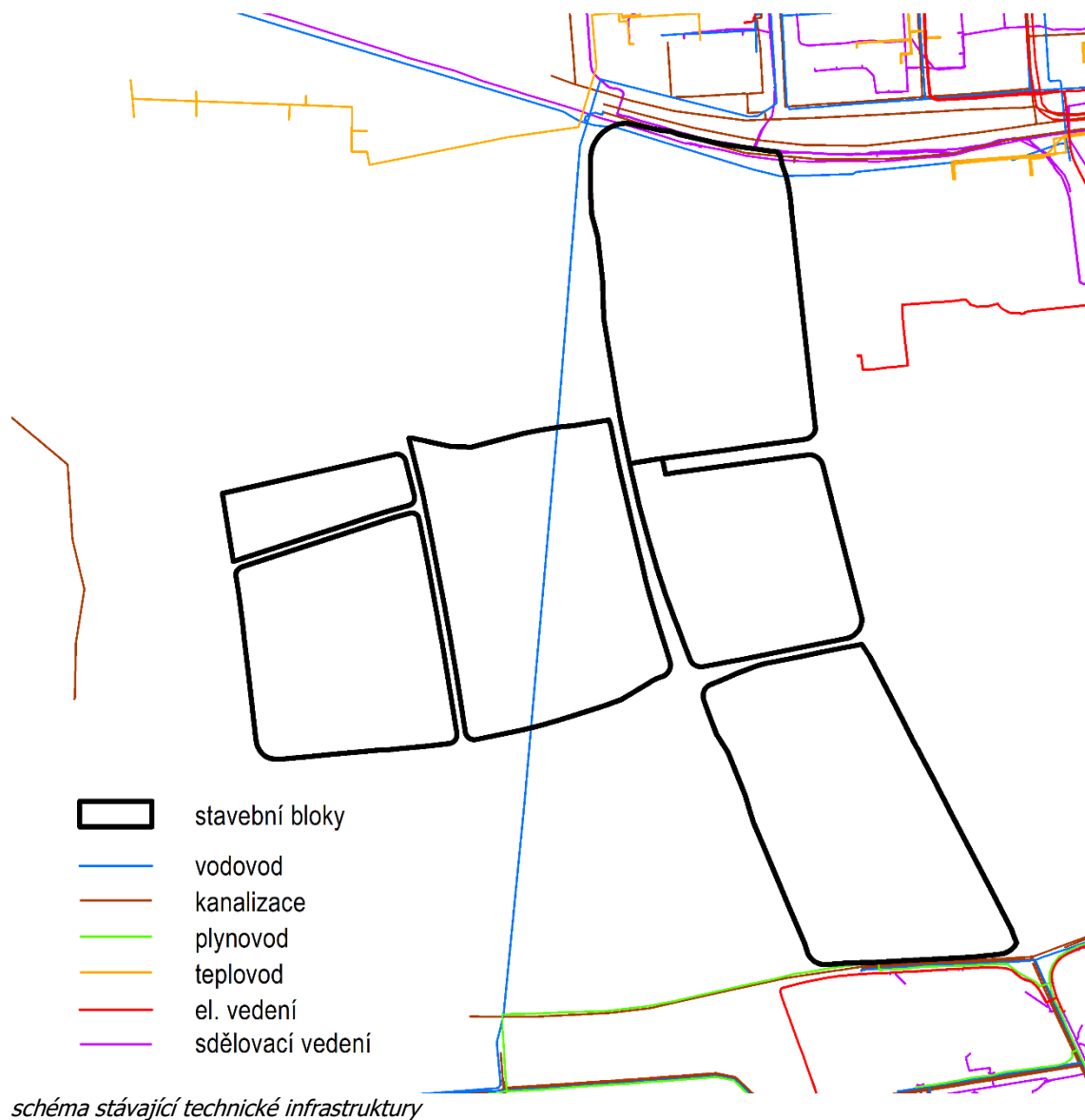
V severní části řešeného území bude osazena nová trafostanice. Tato nová trafostanice bude napojena kabelovým vedením taženým ze stávající trafostanice.

ZÁS ZÁSOBOVÁNÍ OBENÍ PLYNEM

V lokalitě se nachází STP PE 110 plynovod v ulici Na Sádkách. Plynové vedení se uvažuje ve stavebním bloku určeném pro výstavbu rodinných domů. Přívod k tomuto území je navržen z ulice Na Sádkách.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Zásobování teplem bude řešeno individuálně.



12.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Občanská vybavenost pro část B – Rodinné domy bude zajištěna v rámci navazujících částí studie bytových domů a kampusu, kde je vymezena plocha pro občanskou vybavenost a u výškových budov je počítáno i s aktivním parterem.

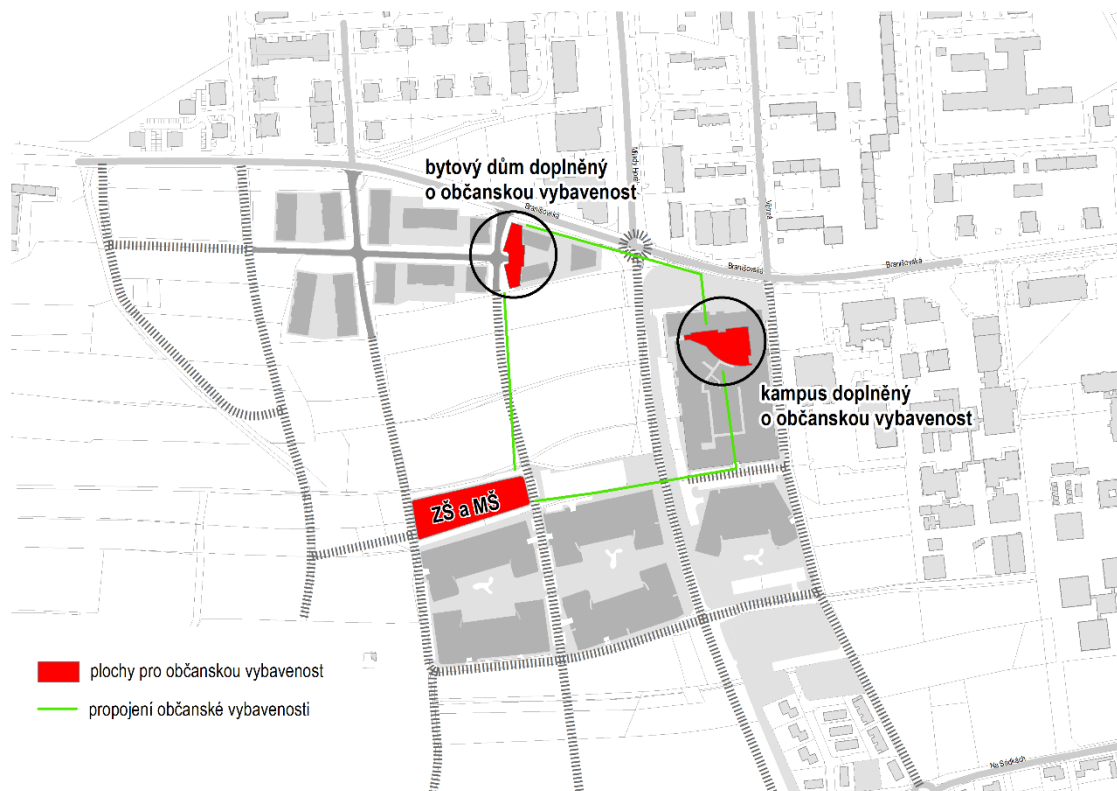


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

13 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí podle ÚAP 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 standart bydlení v dané lokalitě s ohledem na nabídku služeb.

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

Stavební blok je určen pro výstavbu rodinných domů, resp. v jižní části stavebního bloku se již nachází stávající zástavba rodinných domů.

Jedná se o nejnovější výstavbu zahuštěnějšího typu objektů dvojdomů nebo řadových domů. Síť ulic je v jižní části navržena jako pravidelná uliční síť periferního městského charakteru s větvením vedlejších slepých ulic. Objekty jsou různorodého vzhledu průměrné architektury, nachází se zde i stavby nevkusné uniformě katalogové architektury.

14 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

14.1 ŘEŠENÍ ZELENĚ

S ohledem na již téměř dotvořené území a jeho předchozí řešení územní studií se v daném stavebním bloku neodstává místo pro vytvoření vhodného veřejného prostranství vytvářející centrum řešeného území. Řešení zeleně se proto omezuje pouze na zeleně v zahradách a podél páteřních komunikací. V omezené míře bude zeleň taktéž zastoupena v prostoru předzahrádek.



schéma veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch (systém sídelní zeleně)

14.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

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

14.3 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.

14.4 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.

14.5 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A POZEMKŮ PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

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

15 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ – HLUK

Významným uvažovaným zdrojem hluku je trasa stávající silnice III. třídy 14322 a budoucí nová komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové. Řešené území dopravně navazuje na tyto komunikace, která představují nebo budou představovat jedny z významných městských komunikací.

Je zřejmé, že umístění bytových domů bude zasaženo hlukem. V navazujících řízeních, kdy bude známa konkrétní podoba záměru a jeho materiálové řešení, je nutné splnit hygienické limity z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb, tj. provést podrobné vyhodnocení hlukové zátěže z navržené spojovací komunikace M. Horákové – Litvínovice, z navržené komunikace v prodloužení ul. Větrná a z části Branišovská ulice a umístění chráněných objektů na základě těchto vyhodnocení řešit tak, aby byla zajištěno splnění hygienických limitů.

U bytových domů umístěných podél silnic investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

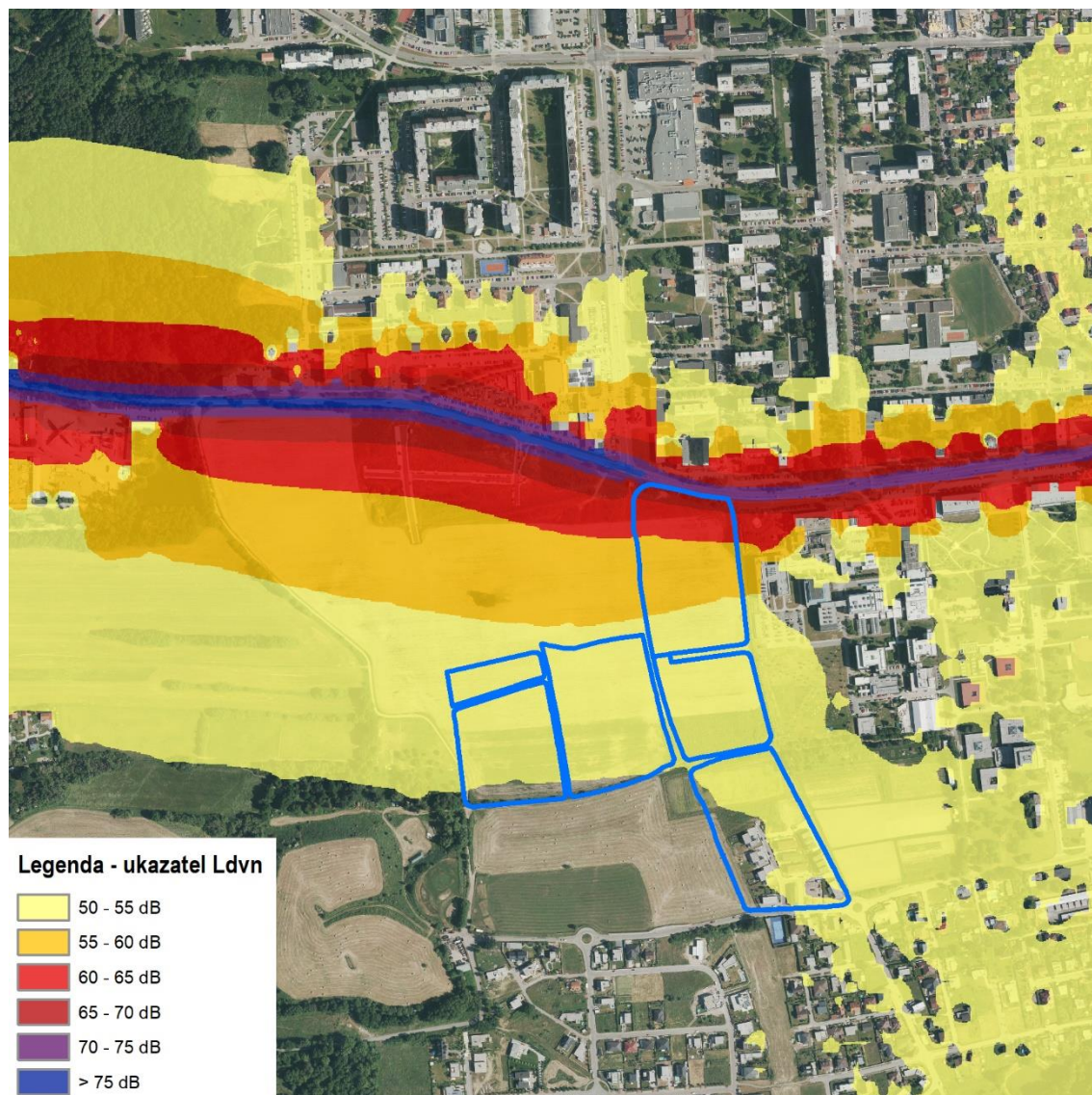


schéma – hlukový ukazatel (těž indikátor) pro den-večer-noc – hlukový ukazatel pro celkové obtěžování hlukem daný Směrnicí 2002/49/ES [3] a Vyhláškou 523/2006 Sb.

POŽÁRNÍ OCHRANA

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

16 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Řešeným územím prochází řada veřejně prospěšných staven navržených územně plánovací dokumentací města České Budějovice. Jedná se o níže uvedené záměry.

Dopravní infrastruktura:

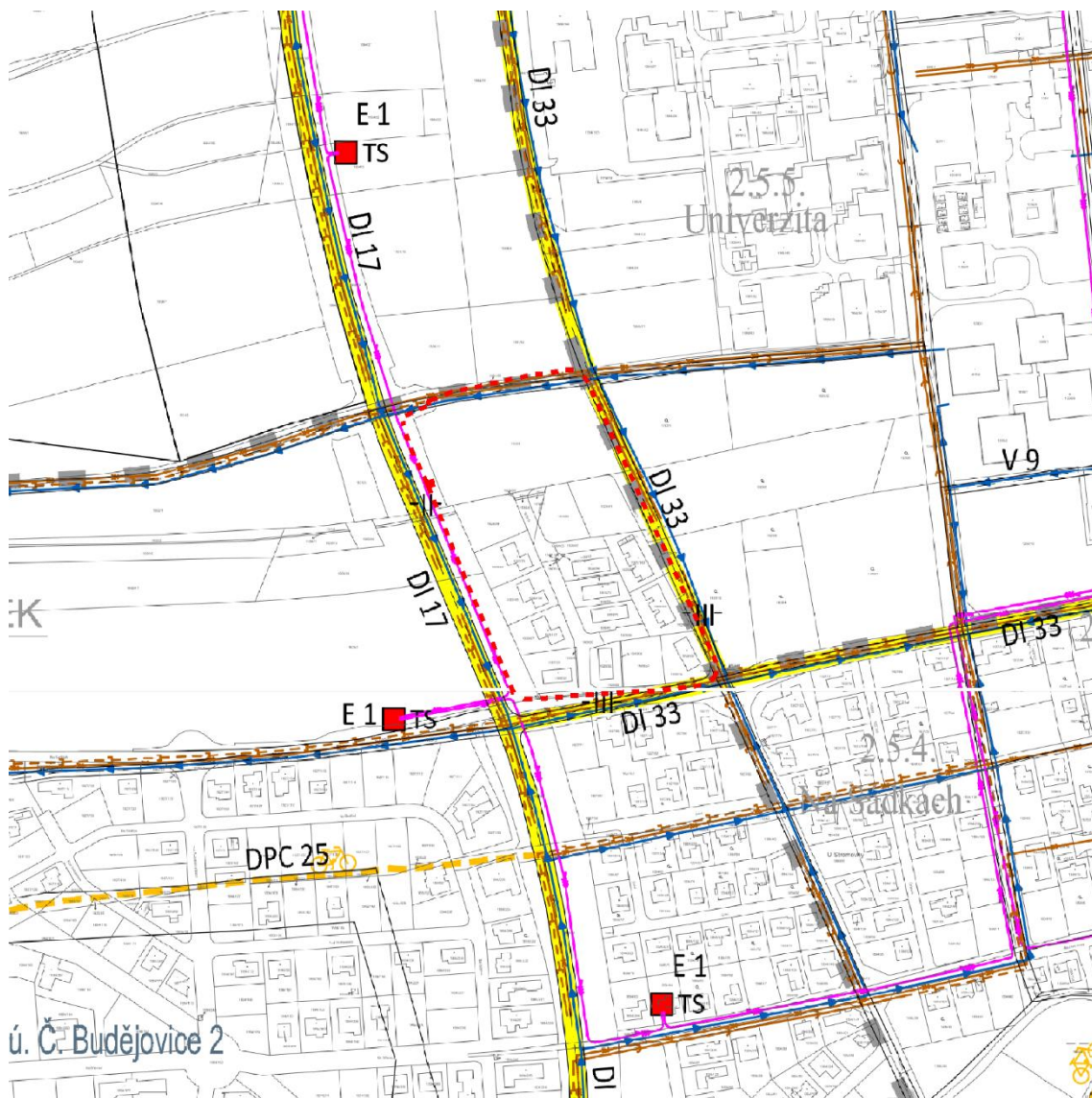
- DI33 – stavba propojení Čtyři Dvory – levobřežní v trase Větrná – Na Sádkách – Na Zlaté stoce – stadion – Na Dlouhé louce,
- DI17 – stavba propojení sídliště Čtyři Dvory v trase Litvínovice, M. Horákové – II/603.

Technická infrastruktura:

- E1 – stavba nové trafo-stanice 22/0,4 kV,
- V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.
-

V řešeném území je dále navržen:

- V souběhu se záměrem DI17 nové vedení el. energie, vodovod a kanalizace.
- V souběhu se záměrem DI33 nové vedení vodovodu a kanalizace.
- Kolmo na tyto záměry ve střední části řešeného území nové vedení vodovodu a kanalizace.
- V severní části řešeného území podél ulice Branišovská nové vedení kanalizace.



výřez z územního plánu města České Budějovice – výkres VPS, VPO a asanací

V rámci vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb dochází proti vymezení v územní studii k mírné odchylce, nicméně tato odchylka je v řádech několika metrů, což je obecně tolerovaná odchylka.

17 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie etapizaci v území nenavrhuje. Nicméně budoucí výstavbu rodinných a bytových domů je třeba vždy napojit na kapacitně dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu.

18 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE 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 doplňuje a plochy s rozdílným způsobem využití veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch a veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství, podmínky využití pro plochy veřejných prostranství jsou pak stanoveny územní studií v souladu s podmínkami ploch daných územním plánem města.

Územní plán města taktéž vymezuje v řešeném území územní studie veřejně prospěšné stavby, územní studie pak tyto respektuje.

ČÁST C

BYTOVÉ DOMY

podklad pro změnu
územně plánovací dokumentace

19 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

19.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven vlastním průzkumem, kdy s ohledem na potřebu získat podklad pro právě probíhající změnu územního plánu msta České Budějovice bylo potřeba ověřit možnou změnu dotčených pozemků z plochy bydlení zahradního (BZ), plochy zeleně ostatní ZO na plochy s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3).



vymezení řešeného území územní studie

19.2 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

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.

20 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

20.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚS

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

- m) 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;
- n) 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;
- o) řešit dopravní napojení a dopravní obsluhu území včetně dopravy v klidu;
- p) řešit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu;
- q) svým řešením navázat na územní studii pořízenou „Za akademií“,
- r) 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.

Oproti zadání územní studie došlo k rozšíření řešeného území, a to z důvodu právě probíhající změny územního plánu města České Budějovice bylo potřeba ověřit možnou změnu dotčených pozemků z plochy bydlení zahradního (BZ), plochy zeleně ostatní ZO na plochy s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3). S ohledem na skutečnost, pozemky řešené území studií v části A pro výstavbu bytových domů probíhají i do lokality bydlení zahradního a jedná se o tytéž vlastníky pozemků, bylo řešené území územní studie rozšířeno, aby i s přihlédnutím vlastnickým vztahům, a právě probíhající změně byla prověřena možnost změny využití pozemků, jejich zastavitelnost a možné výškové uspořádání.

20.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Smyslem navržené urbanistické koncepce je prověřit možnou změnu využití a návrh podmínek prostorové uspořádání. Pro tento účel v kontextu celé lokality územní studie stanovuje níže uvedenou urbanistickou koncepci.

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 kontextu konkrétního místa jejich umístění 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 posilovat.

Na tuto významnou kompoziční osu by měla navazovat další, neméně významná osa, a to nová ulice ve směru Branišovská, ulice na Sádkách a dále do obce Litvínovice. Podél takto významné kompoziční osy by do budoucna měla vzniknout výstavba bytových domů, vhodně doplněných o

občanskou vybavenost. Nemělo by se tak jednat o monofunkční území určené pouze pro bydlení, ale o polyfunkční území sestávající se z bydlení, služeb a veřejné občanské vybavenosti.

Řešené území, resp. celou lokalitu podél budoucí nové komunikace vytvářející významnou kompoziční osu v území, lze označit v celoměstském kontextu jako výjimečnou, mající potenciál vytvořit přirozené těžiště celoměstského významu. Důvodem je umístění celé rozvojové lokality na průsečíku hlavních urbanistických os (ulice Branišovská – prodloužení ulice Milady Horákové), docházková vzdálenosti od větších lesních komplexů a městského parku Stromovka představující rekreační a relaxační zázemí města, ale i zamýšlené umístění občanské vybavenosti.

Řešené území má v rámci své rozlohy dvě těžiště. Za centrální těžiště lze považovat křižovatku ulic Branišovská a Milady Horákové s pokračováním dále na jih. Další těžiště, do budoucna taktéž centrální, lze označit území v územní studii vymezené jako občanská vybavenost – školství. Územní studie navrhuje jak dopravní propojení těchto těžišť, tak i jejich propojení pěší/cyklo s možným pokračováním do volné krajiny západně nebo do městského parku Stromovka jižně. V rámci nové komunikace vytvářející kompoziční osu v území ve směru sever – jih je uvažováno i s realizací autobusových zastávek MHD.

Realizací zástavby v řešeném území a celé lokalitě dojde taktéž k propojení lokalit sídliště Máj s lokalitou Švábův hrádek.

Navržené řešení územní studie umožní výstavbu bytových domů o vyšší podlažnosti podél nové ulice, čímž vytvoří její městský charakter a naváže tak na širší kontext území tvořený již realizovanou zástavbou bytových domů sídliště Máj, akademií věd a areálem Jihočeské univerzity.

Dopravní obsluha celé lokality navazuje na stávající ulici Branišovskou a budoucí prodloužení ulice Milady Horákové. V celé lokalitě mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) je navržen s ohledem na širší vazby v území dopravní skelet řešící dopravu komplexně. Jedná se o území s dobrou vazbou na širší centrum města a velkým rozvojovým potenciálem.

V okolí, resp. sídlišti Máj a Šumava se nachází běžně výškové stavby, nebude se tedy jednat o zcela nový způsob zástavby v území. Lokalita navíc nabízí dostatek místa pro odstupy výškových staveb.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by velikostí stavebních bloků i svým uspořádáním jednak spoluvytvářela městský charakter nové ulice a dále vytvářela přirozený přechod mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) s různým charakterem a měřítkem.

V místech dvou těžišť studie předpokládá vznik nových náměstí, v místě křižovatky Branišovská, Milady Horákové s možností dominanty budov.

Páteční propojení ve směru sever – jih bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o nové zastávky městské hromadné dopravy. Spojení západ – východ bude tvořeno novou komunikací s křižovatkou na této kompoziční ose.

Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrhem funkcí, kvalita prostředí a jeho ekologičnost.

Z platného územního plánu města České Budějovice je patrné, že podél ulice Branišovská je navržena převážně výstavba kolektivního nebo smíšené kolektivního bydlení navazujícího 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 v územní studii 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 (stávající plochy bydlení zahradního studií neřešené). Územní studie navrhuje 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažími), často vytvářející do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat. 12 podlažní panelové domy, fakticky 14 jsou přirozenou součástí sídliště Máj a Šumava. Nejedná se o dodatečné doplnění stávajícího sídliště vysokopodlažními domy jako je tomu např. u sídliště Pražského, ale o předem plánované doplňování 8 patrových (resp. 10 patrových) panelových domů o 12 podlažní, resp. (14 podlažní) domy. Tomuto záměru odpovídají i vhodně dimenzovaná veřejná prostranství s dostatkem hřišť a zázemím občanské vybavenosti. V případě navazující akademie věd, tato je tvořena stavbami různých výšek, kdy tato různorodá výška budov je předurčena jejich funkcí. V případě určování výšek je tedy než počet nadzemních podlaží hovořit o výšce v metrech, neboť s ohledem na funkci je volena i různá konstrukční výška pater. Nicméně lze konstatovat, že v areálu se nacházejí budovy o 2 nadzemních podlažích, hojně se vyskytují i budovy o 5 nadzemních podlažích s vyšší konstrukční výškou podlaží a taktéž se zde nacházejí budovy vysokoškolských kolejí o výšce 11 nadzemních podlaží. Z hlediska navázání na tento charakter zástavby nepředstavuje navržené řešení v územní studii vůči této stávající různorodé zástavbě žádný negativní vliv.

Hustota osídlení:

Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km², tj. 17 obyvatel na hektar. Sídlíště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídlíště Máj 116 obyvatel na hektar, sídlíště Šumava 123 obyvatel na hektar. Územní studie definuje budoucí umístění bytových domů a jejich maximální možnou výšku. V rámci odborného posouzení takto navržené řešení představuje možnou hustotu osídlení cca 193 v závislosti na skladbě bytů a jejich budoucí obloženosti.

Navržené řešení tak vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje města na 1 obyvatele výrazně klesají (cca do 2000 Kč na obyvatele a rok), tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně (40 % z rozlohy stavebního bloku).

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako polyfunkční. V rámci výstavby bytových domů je počítáno s návrhem občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské a základní školy. Taktéž v návaznosti na lokalitu bytových domů návrh územní studie ZA AKADEMIÍ II – KAMPUS počítá s návrhem funkcí studentských kolejí, restaurací, obchodů apod. a dále územní studie ZA BRANIŠOVSKOU II navrhuje centrální veřejný prostor ve vazbě na bytový dům s občanskou vybaveností. Nově vzniklá lokalita mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) je tak koncipována jako polyfunkční, a to sice s převahou funkce

bydlení, nicméně s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Taktéž je tato nová lokalita koncipovaná jako „město krátkých vzdáleností“, kdy v rámci docházkové vzdálenosti se bude nacházet veřejná a komerční občanská vybavenost, plochy pro sport a relaxaci, hřiště, zastávky MHD, centrální prostory pro odpočinek apod.

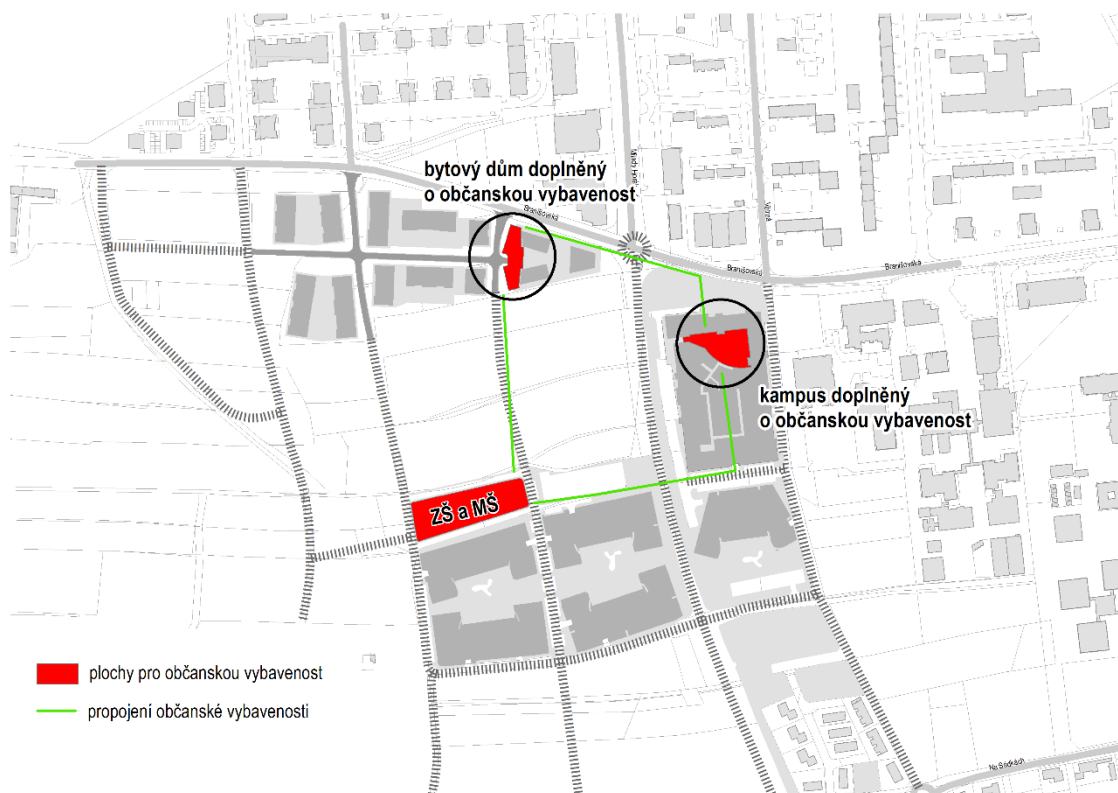


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

Kvalita prostředí a jeho ekologičnost:

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



schéma „zelených“ ploch v lokalitě

20.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní studie navrhuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s územním plánem města České Budějovice. Jedná se o plochy:

- zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3) ve smyslu čl. 35 OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro obslužné komunikace III. a IV třídy (MO) ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV.

S ohledem na skutečnost, kdy je nutné tyto plochy s ohledem na podrobnější měřítko územní studie podrobněji členit, územní studie výše uvedené plochy detailněji člení na:

- plochy vícepodlažní zástavby
- plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch zahrnující i vodní plochy a chodníky se nezpevněným povrchem

- plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch zahrnující i vjezdy, chodníky se zpevněným povrchem a plochy parkování
- plochy občanské vybavenosti

20.3.1 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍ – PODROBNĚJŠÍ ČLENĚNÍ

plochy vícepodlažní zástavby

Hlavní využití

plochy vícepodlažní zástavby

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v bytových domech
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, církevní účely
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, stravování, služby, rekreaci, ubytovací zařízení

To vše za podmínek, že:

- stavba svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území,
- budou splněny hygienické limity např. z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

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.

V těchto plochách není přípustné umístění rodinných domů.

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky s nezpevněným povrchem
- plochy zeleně
- plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky parků

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

zahrnující:

- chodníky se zpevněným povrchem
- vjezdy
- plochy parkování
- komunikace

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch

Přípustné využití

- pozemky náměstí, ulic, tržišť, chodníků, komunikací apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- 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,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

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.
- Činnosti, stavby a zařízení, kterými by došlo ke znemožnění vedení průjezdního úseku silnice v šířce odpovídající funkční skupině a zatížení silnice.

plochy pro občanské vybavení (OV)

Hlavní využití

plochy pro občanské vybavení

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, např. pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, církevní účely
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru, např. pro obchodní prodej, stravování, služby, rekreaci, ubytovací zařízení
- dopravní infrastruktura včetně parkovišť nebo garáží
- technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně včetně prvků drobné architektury a mobiliáře

Podmíněně přípustné využití

- stavba pro bydlení – byt správce nebo majitele

To vše za podmínek, že:

- dojde ke splnění hygienických limitů z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb

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.

20.3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍM DLE ÚPM ČESKÉ BUDĚJOVICE

článek 35

zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí

(1) Smíšená území příměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-3“. Smíšené území pro bydlení kolektivního charakteru

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

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

- a) stavby pro bydlení,
- b) administrativní zařízení,
- c) obchody a nákupní zařízení,
- d) provozovny veřejného stravování,
- e) ubytovací zařízení a hotely,
- f) zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotnická, školská a pro sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,
- g) nákupní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 10 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- h) provozovny výroby a služeb,
- i) zahradnictví
- j) zábavní zařízení, nejsou-li z důvodu účelu nebo své velikosti a zátěže přípustná pouze v ostatních zvláštních územích nebo zvláštních plochách pro re-kreaci a sport,
- k) čerpací stanice pohonných hmot, avšak s vy-loučením čerpání ropných produktů pro těžkou nákladní dopravu,
- l) parkovací stání a odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku, a to až do počtu 500 stání na jeden makroblok; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
- m) služebny policie.

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

- a) čerpací stanice pohonných hmot,
 - b) nákupní, zábavní a jiná monofunkční zařízení s kapacitou do 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,
- a to za podmínek stanovených touto vyhláškou (článek 89, článek 99, článek 179 až článek 181 a článek 182) pro ověřování přípustnosti činností, dějů a zařízení v území a jejich vlivu na prostředí.

(4) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží nadměrně 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) monofunkční zařízení s kapacitou nad 15 000 m² celkové obchodní plochy, popřípadě plochy bezprostředně se vztahující k hlavnímu způsobu využití území jednoho makrobloku,

- b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel s kapacitou nad 50 stání na jeden makroblok, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. l),
- c) další parkoviště s kapacitou nad 1 000 stání.

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 nelineového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,
- h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné obslužné 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.

20.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

I. UMÍSTĚNÍ STAVEB

Bytové domy budou umístovány v plochách SKOL-3, resp. ve stavebním bloku A. V tomto bloku nebude přípustné umístování rodinných domů. Blok B je určen pro realizaci pouze občanské vybavenosti, např. mateřská školka, základní škola.

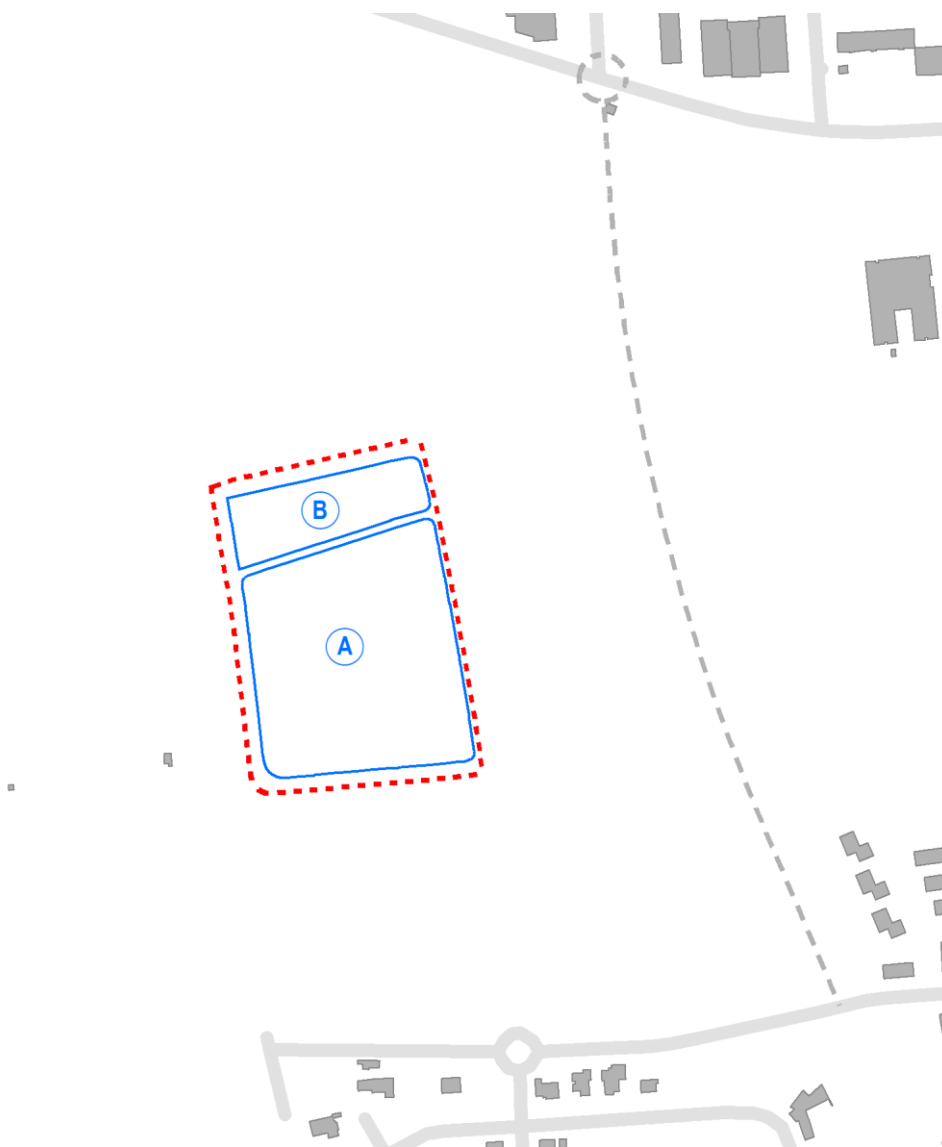


schéma stavebních bloků

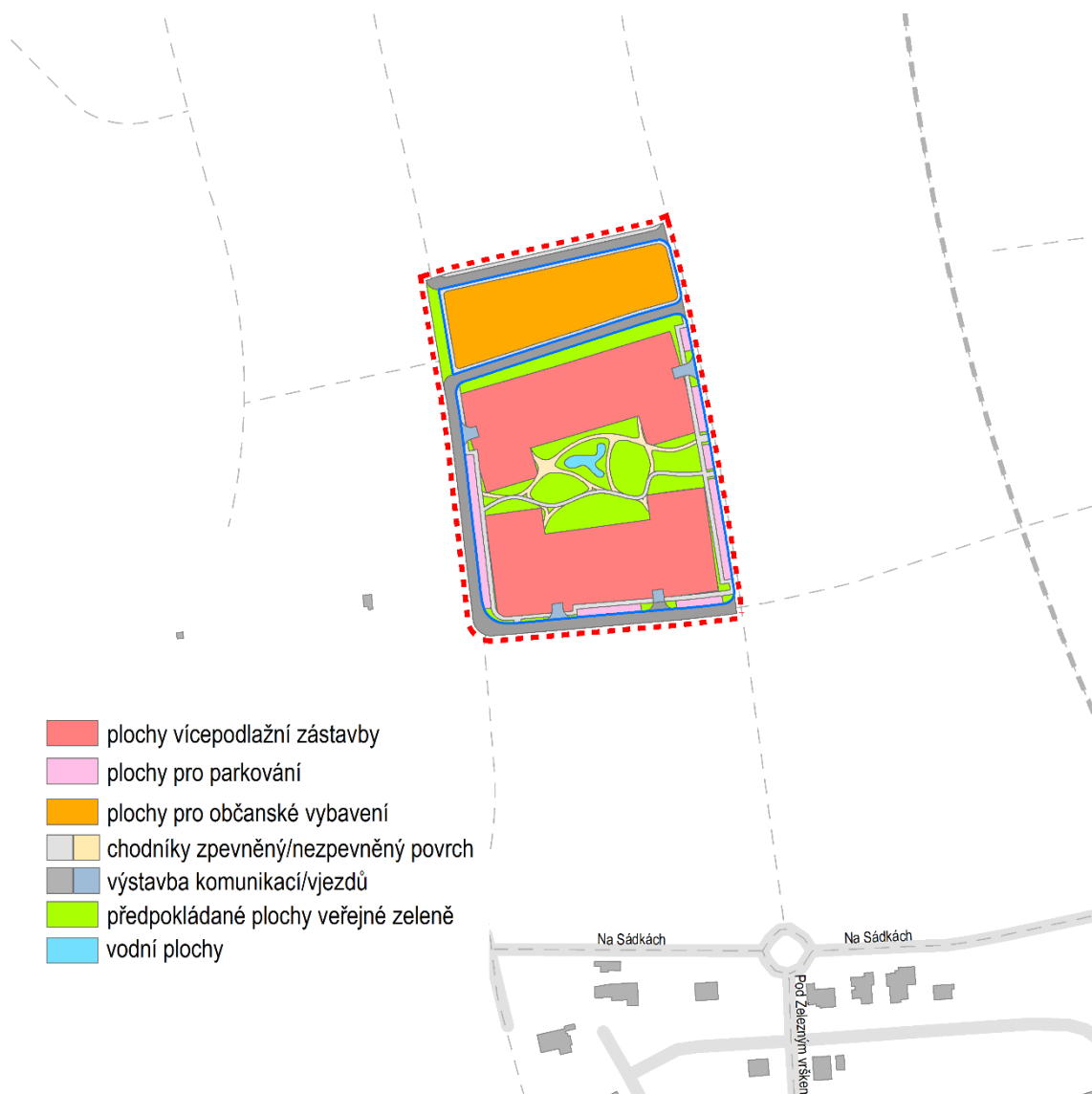


schéma zástavby ve stavebních blocích dle typů ploch a podrobnějšího členění

Umístění bytových domů je regulováno „plochou pro výstavbu bytových domů“. Uvnitř této plochy by měla probíhat výstavba bytových domů, včetně podzemních či nadzemních staveb určených pro parkování. Nekryté parkovací stání pak mohou být realizovány i v „plochách určených pro výstavbu parkovacích ploch.

Plocha pro výstavbu bytových domů určuje pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavění směrem do veřejného prostranství. Tato hranice je překročitelná pouze 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.



Plocha určená pro výstavbu ve stavebním bloku



stavební blok

schéma zástavby ve stavebních blocích bytovými domy občanským vybavením

J. VÝŠKOVÁ REGULACE ZÁSTAVBY

Výšková regulace je v řešeném území stanovena podle jednotlivých stavebních bloků. Podrobněji schéma stavebních bloků a výšková hladina níže.

stavební blok A max. 10 nadzemních podlaží

stavební blok B max. 5 nadzemních podlaží

Územní studie definuje závazně maximální výškovou hladinu budoucí zástavby, a to v kontextu významných urbanizačních os – ul. Branišovská a budoucí nová komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové – Litvínovice. Obecným principem pro stanovení výškové hladiny je diferenciací území, kdy nejvyšší počet nadzemních podlaží by měl být připuštěn při prodloužení ulice Milady Horákové.

Změna umožní kolektivní charakter bydlení a občanské vybavení, 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažími), které často vytvářejí do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. V jižní části sídliště jsou rozmístěny i bytové domy nižší 4, 5 nebo 6 patrové. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat.

Snahou studie je v řešeném území podél budoucí významné urbanizační osy prodloužení ulice Milady Horákové – Litvínovice vytvořit zástavbu vyšších bytových domů, převážně polyfunkčního využití.

Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km², tj. 17 obyvatel na hektar. Sídlíště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídlíště Máj 116 obyvatel na hektar, sídlíště Šumava 123 obyvatel na hektar. Územní studie definuje budoucí umístění bytových domů a jejich maximální možnou výšku. V rámci odborného posouzení takto navržené řešení představuje možnou hustotu osídlení cca 193 v závislosti na skladbě bytů a jejich budoucí obloženosti.

Navržené řešení tak vytváří optimální řešení, a to jednak z pohledu ekonomického, kdy budoucí výdaje města na 1 obyvatele výrazně klesají (cca do 2000 Kč na obyvatele a rok), tak i z hlediska dodatečného zastoupení veřejných prostranství s převahou zeleně (40 % z rozlohy stavebního bloku).

K. ZASTAVITELNOST – INTENZITA VYUŽITÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

Podmínky pro stavební bloky A, B

Zastavitelnost udává maximální možné procento zastavění budovami a zpevněnými plochami z celkové výměry konkrétního stavebního bloku. 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.

- 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.

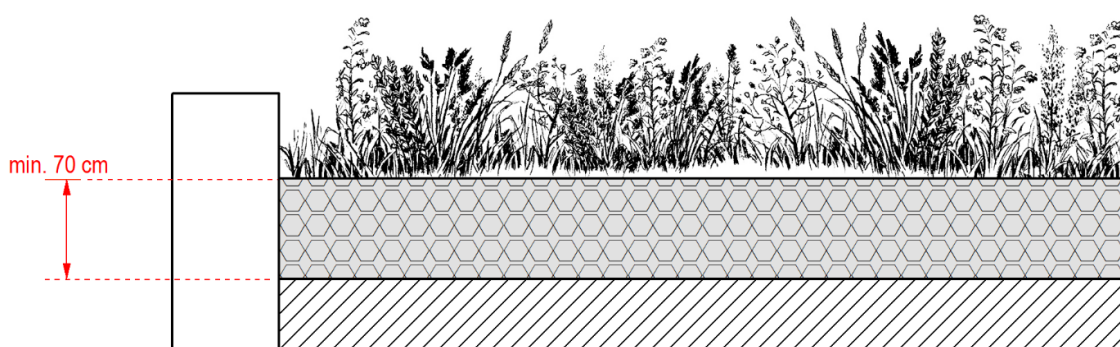


schéma funkční zelené střechy nezapočítávané do zastavitelnosti

stavební blok A	výměra stavebního bloku 20 193 m ²	maximální zastavitelnost 60 %
stavební blok B	výměra stavebního bloku 5 441 m ²	maximální zastavitelnost 80 %

L. ZASTŘEŠENÍ A SKLONY STŘECH

Zastření bytových domů i staveb občanské vybavenosti je navrhováno plochými střechami.

21 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

21.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

21.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Páteřními komunikacemi řešeného území, resp. celé lokality je stávající ulice Branišovská, do které se bude napojovat nová ulice ve směru sever – jih (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3).

Tyto páteřní komunikace budou doplněny o další, ve směru sever – jih

- nová křižovatka v ulici Branišovská v pokračování ulice Větrná až do kruhového objezdu v křížení ulic Na sádkách – Třebínská,
- nová komunikace v napojení od stávajícího ZTV při ulici Branišovská (přímé napojení do ulice Branišovská) s pokračováním do nové komunikace ve směru západ – východ.

Návrh řešení počítá s novou komunikací ve směru západ – východ

- nové propojení mezi stavebními bloky severně,
- nová komunikace křížící novou komunikaci v pokračování ulice Milady Horákové do ulice Na Sádkách a zároveň dělící stavební bloky bytových a rodinných domů.

Podél nové komunikace v pokračování ulice Milady Horákové (propojení křižovatka ulic Branišovská a Milady Horákové – ulice Na sádkách a dále jižněji Litvínovice – silnice I/3) je navržen pás veřejné zeleně, který by měl oddělit novou páteřní komunikaci od navržené zástavby a zároveň v něm mohou být realizovány potřebné protihlukové opatření.

Plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch jsou navrženy v takových šířkách, aby v nich mohla být realizována jak samotná silnice, tak i zároveň s ní chodníky, pásy veřejné zeleně a případně podílní nebo kolmé parkování.

Pro celé řešené území a celou lokalitu mezi ulicí Branišovská a Na sádkách byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby bytových domů byla komfortně z území odvedena do páteřních komunikací a nedocházelo tak nad přijatelnou míru zatěžování komunikací nižších tříd a okolo nich situovanou obytnou zástavbu.



schéma nově navržených komunikací

21.1.2 DOPRAVA V KLIDU

21.1.3 DOPRAVA V KLIDU

Co se týká parkování a odstavování vozidel, parkování bude jednak navrženo v podzemních, polozapuštěných nebo nadzemních krytých parkovištích a dále i ve vymezených parkovacích plochách v návaznosti a docházkové vzdálenosti od budoucí zástavby bytových domů. Na vymezených parkovacích plochách je umožněno s ohledem na trvale udržitelný rozvoj a životní

prostředí budovat i parkoviště krytá, parkoviště se zelenou střechou, případně parkovací stání s využitím propustných roštů apod. Dostatečné parkování musí být realizovaných současně s výstavbou bytových domů a občanské vybavenosti.

Územní studie nedefinuje konkrétní počet nutných parkovacích stání, a to z důvodu, kdy nejsou známy záměry bytových domů s konkrétními počty bytových jednotek nebo konkrétní návrhy občanského vybavení, obchodů služeb apod.

Návrh počtu nutných parkovacích míst bude řešen v územních řízeních, a to v souladu s příslušnou normou.

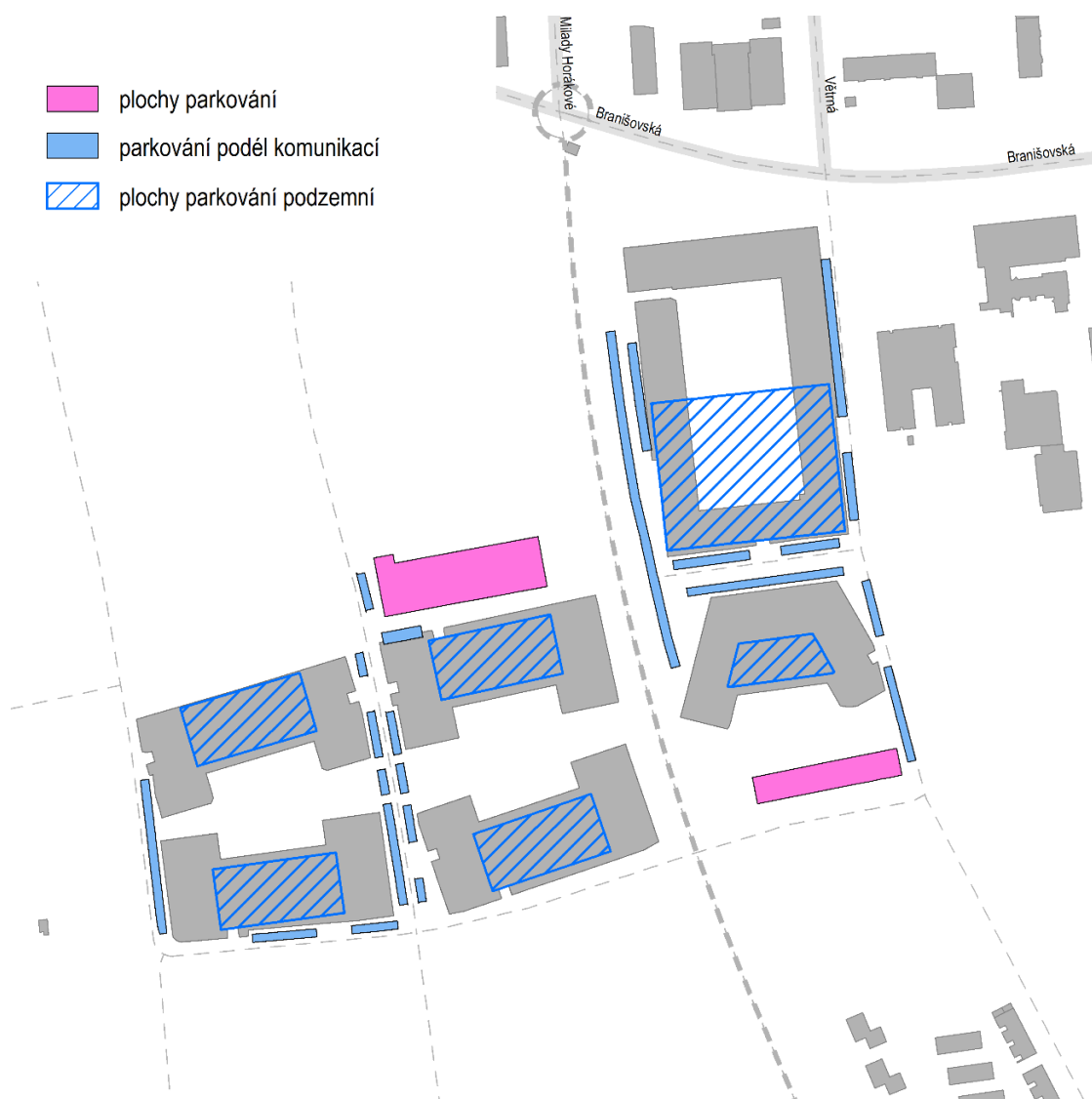


schéma řešení parkování v celé lokalitě

21.1.4 DOPRAVA PĚŠÍ A CYKLO

Celé území je propojeno sítí pěších tras umožňujících také cyklistickou dopravu. Tato dopravní síť je navržena vzhledem k širšímu území tak, aby byla zajištěna co nejlepší a nejkomfortnější prostupnost územím. Pěší trasy jsou děleny v rámci této územní studie do dvou kategorií, a to chodníky zpevněné a chodníky nezpevněné.

- Chodníky zpevněné: Pěší trasy sloužící pro hlavní pohyb pěších. Zpevněné chodníky jsou navrženy paralelně s místními komunikacemi, ale i jako hlavní trasy prostupnosti meziprostoru samotných stavebních bloků. Materiálové řešení může být v rámci doprovodu komunikací nebo uvnitř stavebních bloků řešeno asfaltovými či betonovými povrchy nebo různým typem betonové či kamenné dlažby apod. Chodníky zpevněné mohou být řešeny i jako sdružené s cyklistickou stezkou.
- Chodníky nezpevněné: Jsou navrženy jen v plochách stavebních bloků jako doplnění základní kostry chodníků, především pěší prostupnosti sloužící pro obsluhu samotných budov, hřišť a vodních ploch. Materiály nezpevněných povrchů mohou být například různé typy mlatových povrchů, válcované šterky, hutněná dřevěná kůra či štěpka apod.

*schéma pěší prostupnosti*



21.1.5 LETECKÁ DOPRAVA

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště České Budějovice, konkrétně v ploše OP s výškovým omezením staveb, která byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 23. 4. 2012. Výška je v tomto případě omezena na 466 m n.m. Stávající terén se nachází ve výškové úrovni cca 400 m n.m. Při započtení maximální výšky budov 12 NP o výšce jednoho podlaží 3,5 m je maximální výšková hladina nejvyšších budov 442 m n.m. a podmínka ochranného pásma je splněna a plně respektována.

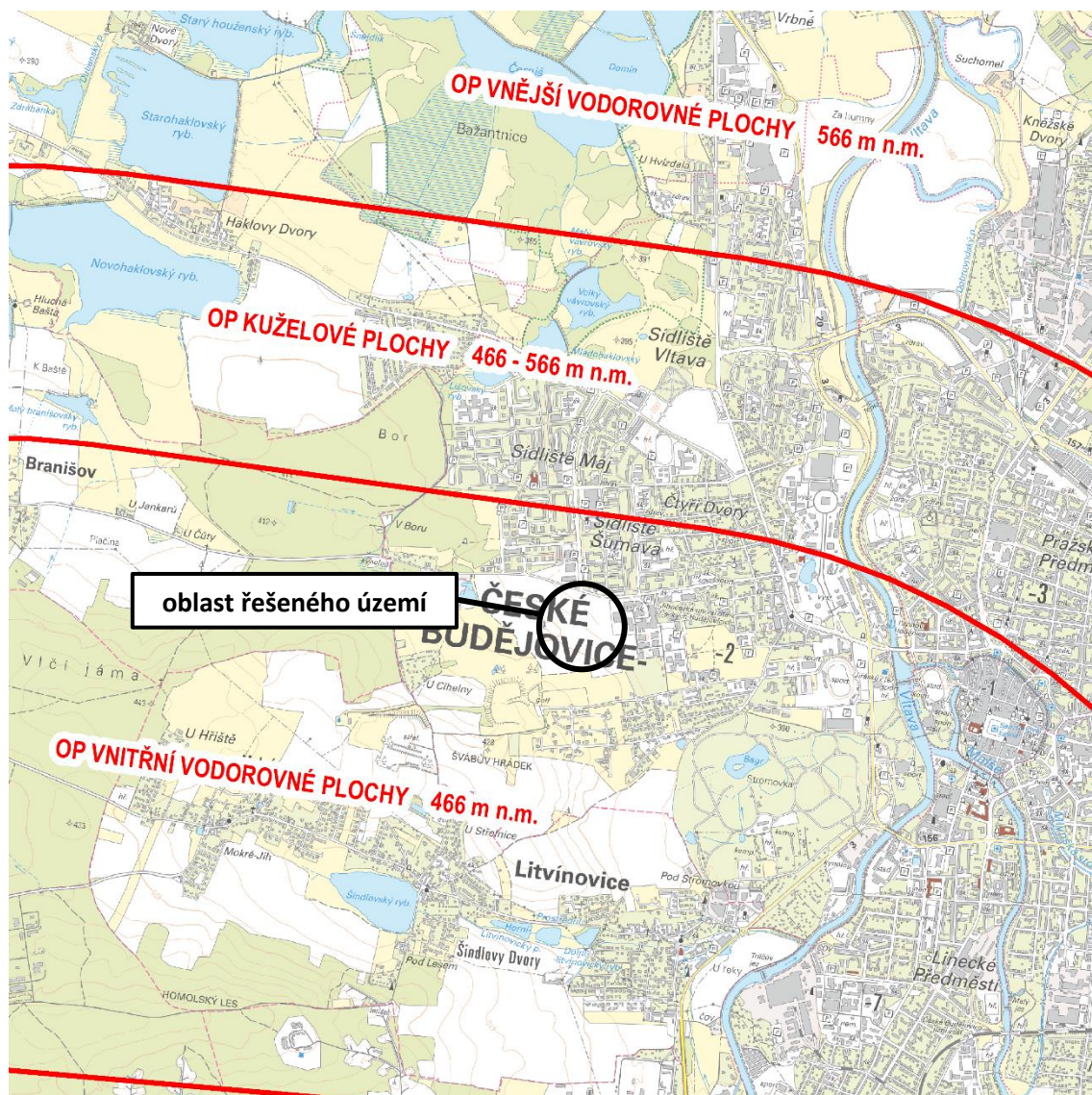


schéma OP s výškovým omezením z Územní studie průmyslové zóny letiště České Budějovice

21.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

V severní části řešeného území se nachází vodovodní potrubí LT 300. Z tohoto potrubí dojde k napojení severní části řešeného území. Vzhledem k nedostatečnému hydrostatickému tlaku stávající vodovodní sítě pro budovy o výšce 12 NP je nutné tyto stavební objekty vybavit čerpacími stanicemi pro zvýšení tlaku vody. Rovněž je nutné navrhnout umístění nové, dostatečně dimenzované (DN 300 mm) zokruhované vodovodní sítě v trasách navržených komunikací s hlavním napojením na řad DN 600 mm a vedlejším napojením na řad LT 300. Z tohoto důvodu je navrhováno přeložení trasy stávajícího vodovodního řadu OC 600 do linie podél páteřní komunikace a na této nové trase se navrhuje napojení DN 300 s dostatečnou dimenzí.

ODKANALIZOVÁNÍ

Odkanalizování řešeného území je navrženo prostřednictvím oddílné kanalizace. Splašková kanalizace bude napojena na budoucí sběrač DN 300, který je navržen v rámci projektu „OKRUŽNÍ KŘÍŽOVATKA BRANIŠOVSKÁ A NAPOJENÍ UL. NA SÁDKÁCH, ČESKÉ BUDĚJOVICE - 1. etapa“

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Konkrétní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťová voda z části řešeného území bude svedena k Branišovské ulici, kde bude napojena na dešťovou kanalizaci DN 800. Nátok extravilánových vod do oblasti je řešena pomocí sběrače, který přivádí vodu na hranici řešeného území a tam je zaústěn do dešťové kanalizace u ulice Branišovská DN 800.

Obecně bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích a minimalizován tak jejich odtok do veřejné kanalizace. Do této budou odváděny zejména dešťové vody z navrhovaných komunikací.

Jak pro splaškové, tak pro dešťové kanalizace platí, že je nutno umisťovat trasy těchto sběračů v liniích navrhovaných komunikací. Konkrétní způsob odvádění dešťových vod je otázkou navazujících správních řízení.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

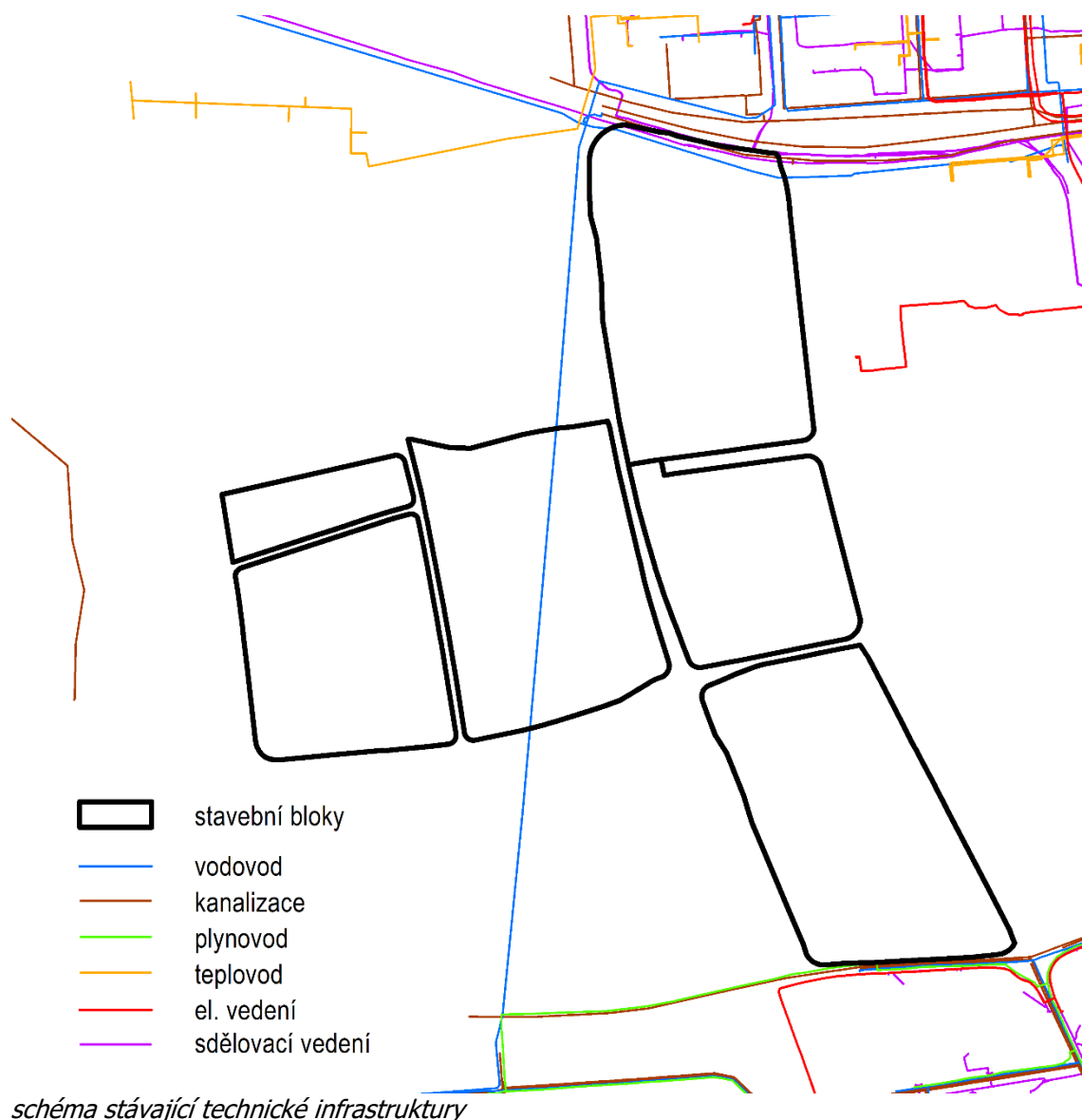
V severní části řešeného území bude osazena nová trafostanice. Tato nová trafostanice bude napojena kabelovým vedením taženým ze stávající trafostanice.

ZÁS ZÁSOBOVÁNÍ OBENÍ PLYNEM

V lokalitě se nachází STP PE 110 plynovod v ulici Na Sádkách. Plynové vedení se uvažuje ve stavebním bloku určeném pro výstavbu rodinných domů. Přívod k tomuto území je navržen z ulice Na Sádkách.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Je tak navrhováno centrální zásobování teplem, kdy budoucí bytové domy budou napojeny na teplovod (Teplárna České Budějovice, a.s.).

*schéma stávající technické infrastruktury*

21.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie vymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy určené zejména pro výstavu mateřské a základní školy. Taktéž v návaznosti na lokalitu bytových domů návrh územní studie ZA AKADEMIÍ II – KAMPUS počítá s návrhem funkcí studentských kolejí, restaurací, obchodů apod. a dále územní studie ZA BRANIŠOVSKOU II navrhuje centrální veřejný prostor ve vazbě na bytový dům s občanskou vybaveností. Plochy kolem těchto těžišť území se navrhuje jako smíšené za účelem vzniku atraktivního prostředí pro život.

Nově vzniklá lokalita mezi dvěma čtvrtěmi (sídlíště Máj – lokalita Švábův hrádek) je tak koncipována jako polyfunkční, a to sice s převahou funkce bydlení, nicméně s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Občanská vybavenost se tak stává běžnou součástí navržené struktury zástavby celé lokality, s ulicemi a náměstími v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi.

Územní studie taktéž předpokládá, že budoucí zástavba bytových domů bude řešena s aktivním parterem, tj. u bytových domů by bylo vhodné řešit v přízemí např. služby v přímé návaznosti na veřejné prostranství. Aktivní parter domů (výkladce obchodů a služeb) by měl ovlivnit kvalitu a atmosféru navazujícího veřejného prostranství.

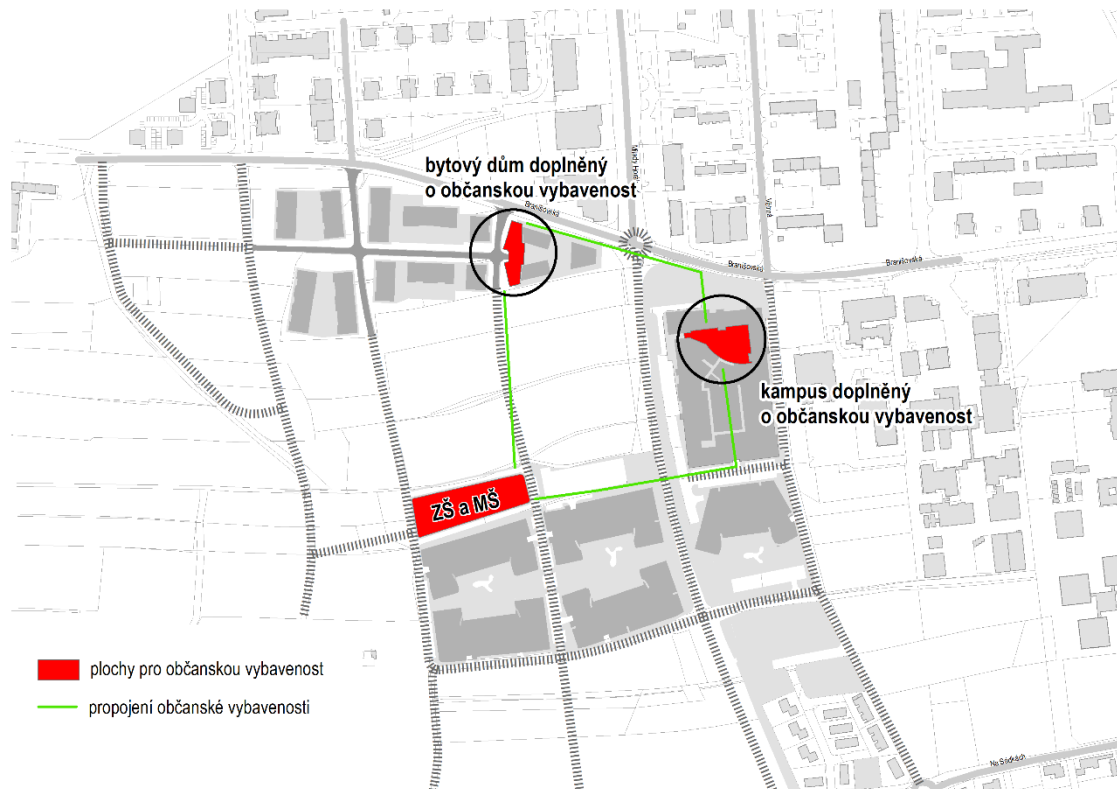


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

22 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

V řešeném území změny ani v jejím bezprostředním okolí se nenacházejí podle ÚAP 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 standart bydlení v dané lokalitě s ohledem na nabídku služeb.

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 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, sítí 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.

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 a 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.

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.

23 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

23.1 ŘEŠENÍ ZELENĚ

Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nezpevněných ploch, 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 s převahou nezpevněných ploch (systém sídelní zeleně) a zelených střech s orientačním znázorněním napojení na terén

23.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

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

23.3 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.

23.4 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.

23.5 VYMEZENÍ POZEMKŮ PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A POZEMKŮ PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

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

24 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ – HLUK

Významným uvažovaným zdrojem hluku je trasa stávající silnice III. třídy 14322 a budoucí nová komunikace v prodloužení ulice Milady Horákové. Řešené území dopravně navazuje na tyto komunikace, která představují nebo budou představovat jedny z významných městských komunikací.

Je zřejmé, že umístění bytových domů bude zasaženo hlukem. V navazujících řízeních, kdy bude známa konkrétní podoba záměru a jeho materiálové řešení, je nutné splnit hygienické limity z hlediska hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb, tj. provést podrobné vyhodnocení hlukové zátěže z navržené spojovací komunikace M. Horákové – Litvínovice, z navržené komunikace v prodloužení ul. Větrná a z části Branišovská ulice a umístění chráněných objektů na základě těchto vyhodnocení řešit tak, aby byla zajištěno splnění hygienických limitů.

U bytových domů umístěných podél silnic investor jednoznačně prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný vnitřní prostor staveb.

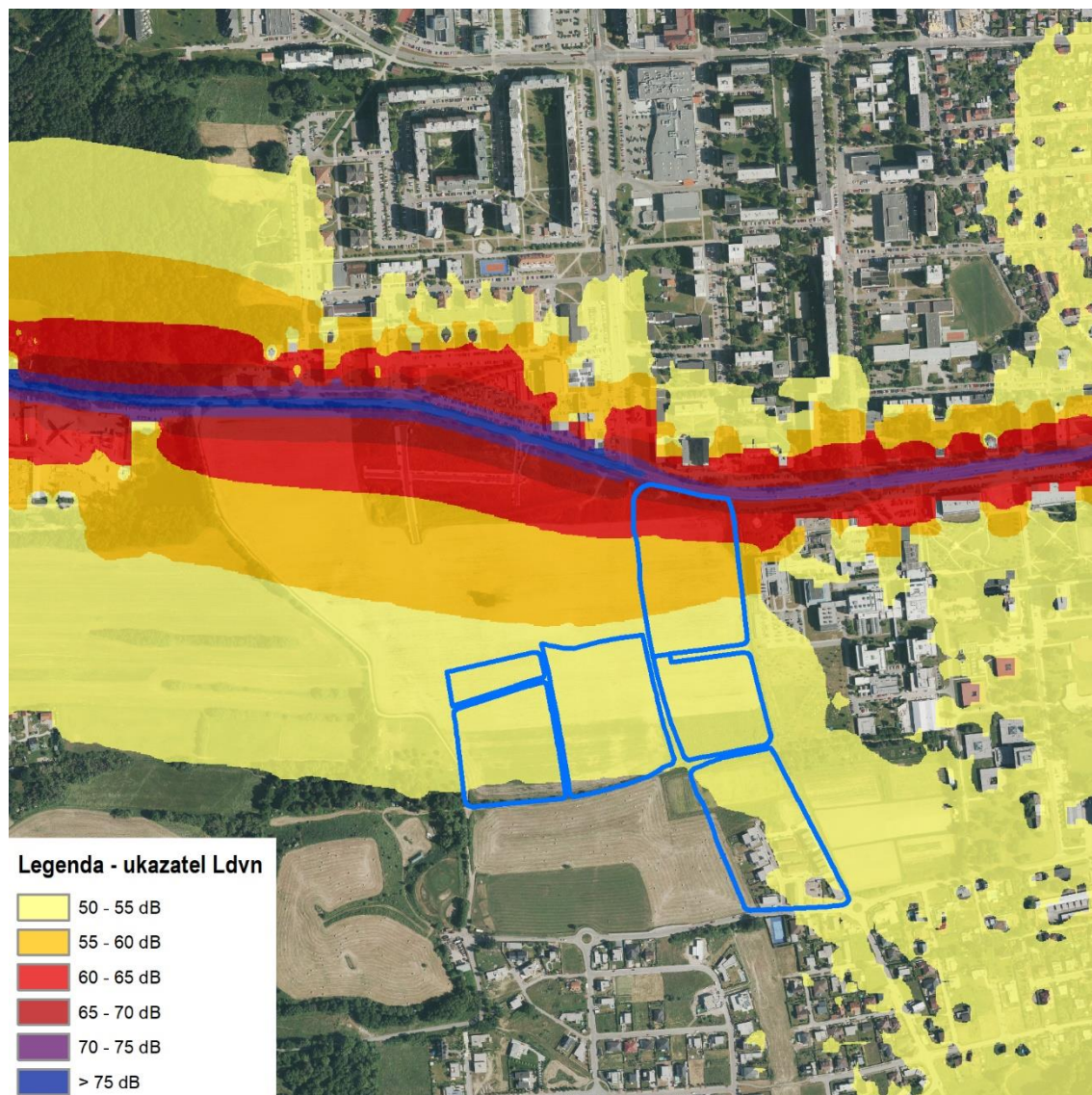


schéma – hlukový ukazatel (těž indikátor) pro den-večer-noc – hlukový ukazatel pro celkové obtěžování hlukem daný Směrnicí 2002/49/ES [3] a Vyhláškou 523/2006 Sb.

POŽÁRNÍ OCHRANA

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

25 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Řešeným územím prochází řada veřejně prospěšných staven navržených územně plánovací dokumentací města České Budějovice. Jedná se o níže uvedené záměry.

Dopravní infrastruktura:

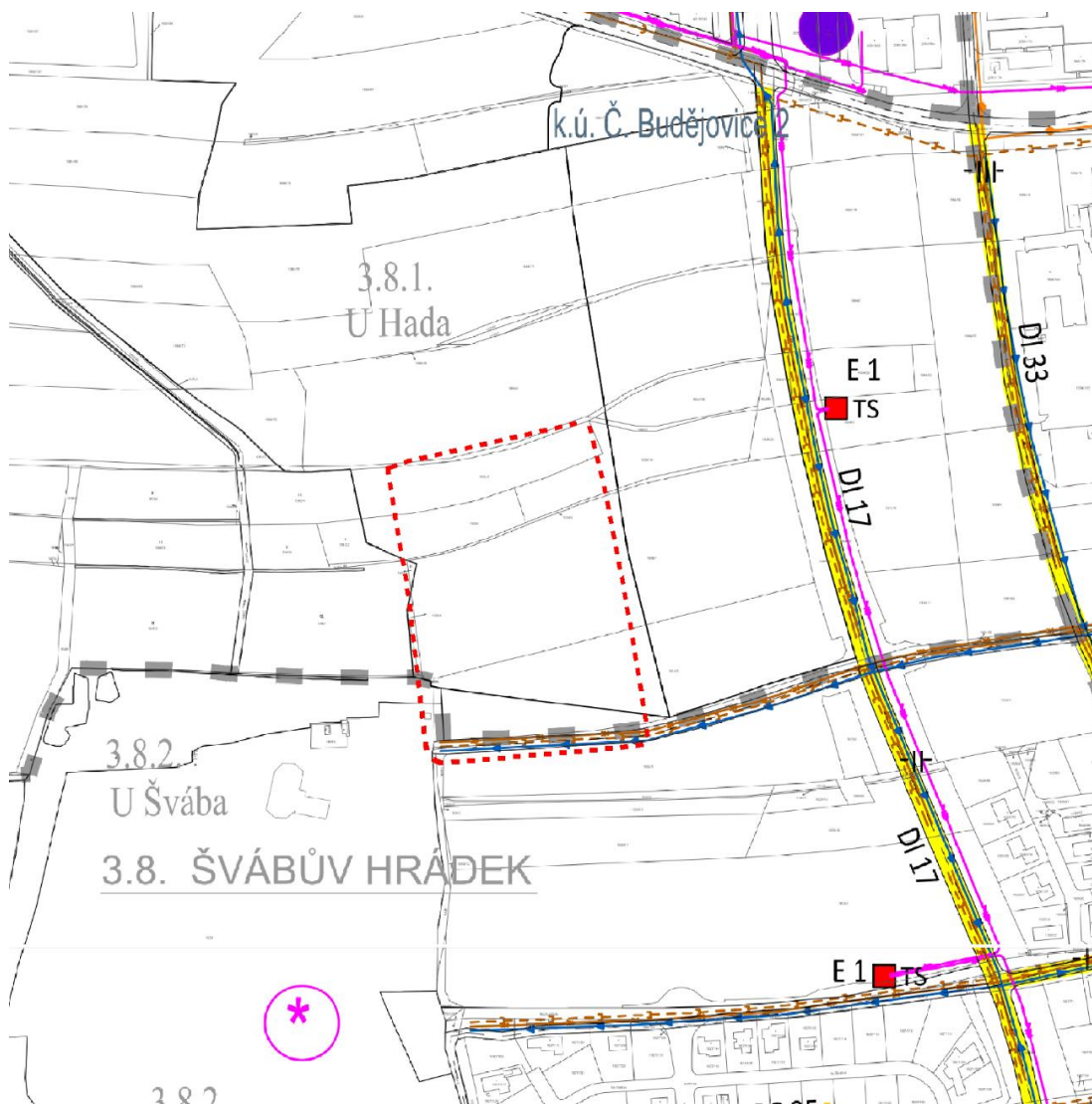
- DI33 – stavba propojení Čtyři Dvory – levobřežní v trase Větrná – Na Sádkách – Na Zlaté stoce – stadion – Na Dlouhé louce,
- DI17 – stavba propojení sídliště Čtyři Dvory v trase Litvínovice, M. Horákové – II/603.

Technická infrastruktura:

- E1 – stavba nové trafo-stanice 22/0,4 kV,
- V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice.

V řešeném území je dále navržen:

- V souběhu se záměrem DI17 nové vedení el. energie, vodovod a kanalizace.
- V souběhu se záměrem DI33 nové vedení vodovodu a kanalizace.
- Kolmo na tyto záměry ve střední části řešeného území nové vedení vodovodu a kanalizace.
- V severní části řešeného území podél ulice Branišovská nové vedení kanalizace.



výřez z územního plánu města České Budějovice – výkres VPS, VPO a asanací

V rámci vymezení výše uvedených veřejně prospěšných staveb dochází proti vymezení v územní studii k mírné odchylce, nicméně tato odchylka je v řádech několika metrů, což je obecně tolerovaná odchylka.

26 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie etapizaci v území nenavrhuje. Nicméně budoucí výstavbu rodinných a bytových domů je třeba vždy napojit na kapacitně dostatečnou dopravní a technickou infrastrukturu.

27 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM

Územní studie je navržena v souladu s územním plánem města České Budějovice. Návrh řešené respektuje rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Taktéž jsou respektovány stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Územní studie tyto plochy doplňuje a plochy s rozdílným způsobem využití veřejné prostranství s převahou zpevněných ploch a veřejné prostranství s převahou nezpevněných ploch. Plochy vymezené územním plánem umožňují realizaci veřejných prostranství, podmínky využití pro plochy veřejných prostranství jsou pak stanoveny územní studií v souladu s podmínkami ploch daných územním plánem města.

Územní plán města taktéž vymezuje v řešeném území územní studie veřejně prospěšné stavby, územní studie pak tyto respektuje.

V případě odůvodnění nastavené výškové regulace lze uvést, že průvodní zpráva územního plánu města České Budějovice v kap. 7 regulační podmínky, část 7.3., uvádí: „Podmíněná přípustnost výšky objektů nad 8 N.P. znamená kladné projednání dokumentace prokazující přijatelnou míru ovlivnění okolí, zejména:

- Vlivy na antropogenní systémy, jejich složky a funkce:
 - vliv na budovy, architektonické a archeologické památky a jiné lidské výtvořky,
 - vliv na kulturní hodnoty nehmotné povahy (místní tradice apod.)
 - poškození a ztráty geologických a paleontologických památek
- Vlivy na strukturu a funkční využití území:
 - vliv na dopravu (místní komunikace, silniční, železniční, letecká a lodní doprava)
 - vliv navazujících souvisejících staveb a činností (výstavba nových komunikací, inženýrských sítí, bytová výstavba)
 - rozvoj navazující infrastruktury
 - vliv na estetické kvality území
 - vliv na rekreační využití krajiny.

Současně podle čl. 89 OZV činnosti, děje nebo zařízení v území se z hlediska přípustnosti člení na podmíněně přípustné, nejsou-li sice součástí činností, dějů nebo zařízení v určité části území přípustných a obvyklých, avšak lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, touto vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území; při ověřování podmínek pro podmíněně přípustnou činnost, děj nebo zařízení při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména územně technické

podklady, které žadatel doloží k posouzení vyvolaných jevů z hlediska měřítka, zátěže a režimu (zejména dopravní zátěž, hluk, urbanistický dopad na území v širších vztazích).

K tomuto lze uvést následující:

- Nastavená výšková hladina 12 a 10 nadzemních podlaží nikterak neovlivní architektonické nebo archeologické památky či jiné lidské výtvořby nebo kulturní hodnoty, neboť v řešeném území se žádné památky nebo kulturní či archeologické hodnoty nenacházejí. Taktéž v daném území není vymezována žádná pohledová osa, která by záměrem výstavby výškových budov mohla být negativně ovlivněna. Co se týká možného ovlivnění jiných budov, lze konstatovat, že se jedná o lokalitu nově vytvářenou, bez výskytu stávající zástavby. Taktéž není dán předpoklad poškození nebo ztráty geologických či paleontologických památek, neboť v řešeném území není evidován jejich výskyt.
- Pro celé řešené území a celou lokalitu mezi ulicí Branišovská a Na sádkách byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby bytových domů byla komfortně z území odvedena do páteřních komunikací a nedocházelo tak nad přijatelnou míru zatěžování komunikací nižších tříd a okolo nich situovanou obytnou zástavbou. V rámci navržené dopravní kostry je počítáno se vznikem vícepodlažní zástavby o 10 až 12 nadzemních podlažích.
- Co se týká možného vlivu na technickou infrastrukturu, celá lokalita mezi ulicí Branišovská a Na sádkách je z hlediska dimenzování sítí technické infrastruktury řešena jako jeden celek, tzn. dimenze sítí jsou řešeny pro vícepodlažní zástavbu realizovanou v celé lokalitě.
- Územní studie řeší rozvoj území tak, aby v budoucnu vznikl společensky funkční a udržitelný celek, a to jak z pohledu společenského, tak i ekonomického a ekologického. Navržené řešení tak má potenciál v daném místě vytvořit maximum příležitostí pro život, práci a relaxaci, a přitom jej nepřetížit natolik, aby se stalo pro uživatele nevlídným či nepříjemným. Za tímto účelem územní studie sleduje tři faktory, a to vhodnou hustotu osídlení, návrhem funkcí, kvalita prostředí a jeho ekologičnost.
- Územní studie vymezuje plochy veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch, které jsou určeny zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. Umístění těchto veřejných prostranství umožňuje propojení celého území „zelenými“ plochami.
- 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 a v lokalitě Švábův hrádek (stávající plochy bydlení zahradního). 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. V případě navazujícího sídliště Máj tvoří jeho jádro vysoké 12 podlažní panelové domy (fakticky mají 14 nadzemních podlaží při započtení prvního nadzemního podlaží a objektů strojoven výtahů) s navazujícími zahuštěnými bloky panelových domů, nejčastěji 8 podlažních (fakticky s 10 nadzemními podlažními), často vytvářejí do čtverců uzavřené prostory, jakési betonové makrobloky. Obdobné platí i v případě navazujícího sídliště Šumava, ve kterém převládají 8 podlažní panelové domy, zcela ojediněle

se vyskytují 12 patrové. Panelové domy zde nevytváří uzavřené bloky, ale dlouhé či kratší řady doplněné o občanskou vybavenost. Nově vzniklá lokality tak naváže na tyto sídliště, z hlediska nastavené výškové hladiny je nebude překonávat, ale bude navazovat.

Příloha – schéma makrobloků dle územního plánu a řešené území územní studie

