

ÚZEMNÍ STUDIE MLADÉ ZA POTOKEM II

ÚZEMNÍ STUDIE MLADÉ – ZA POTOKEM II

Základní identifikační údaje

Název akce: územní studie „Mladé – Za potokem II“
Místo: katastrální území České Budějovice 6
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

Obsah

1	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ	4
1.1	vymezení řešeného území	4
1.2	hlavní cíle řešení	4
2	PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	5
2.1	podmínky vyplývající ze zadání územní studie	5
2.2	urbanistická koncepce	5
2.3	podmínky pro způsob využití pozemků	7
2.4	podmínky plošné a prostorové regulace.....	15
2.5	vysvětlení pojmů	20
3	PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	23
3.1	dopravní infrastruktura	23
3.2	technická infrastruktura	29
3.3	občanská vybavenost	32
4	PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	33
5	PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	34
5.1	řešení zeleně	34
5.2	podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	35
5.3	vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu	36
5.4	vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa	36
5.5	vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění.....	36
5.6	modrozelená infrastruktura	36
6	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	36
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	38
8	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	39
9	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚPNM	40
9.1	obecné zdůvodnění	40
9.2	koordinace s navazujícími studiemi.....	41
9.3	posouzení souladu se zadáním	41

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ A HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

1.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Rozsah řešeného území je stanoven změnou č. 94 územního plánu města České Budějovice.



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, resp. jeho změnou č. 94.

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

2.1 PODMÍNKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Ze zadání územní studie vyplývá povinnost řešit:

- a) Všechny zastavitelné plochy (makrobloky) v řešeném území změny č. 94 ÚPnM se vymezují jako jedna plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou ve smyslu čl. 181 OZV.
- b) Územní studie zejména stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Dále stanoví řešení veřejné infrastruktury, tj. dopravní řešení, včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrské sítě.
- c) Podmínky prostorového upořádání musí být s ohledem na charakter zástavby v širších vazbách stanoveny v územní studii tak, aby jednotlivé objekty svým objemem, tvarem a měřítkem vhodným způsobem navazovaly na stávající zástavbu.
- d) V územní studii musí být řešena dopravní obslužnost tak, že hlavní vjezd do území bude od severu novou komunikací v pokračování komunikace z Novohradské ulice, nově realizované v souvislosti se zástavbou jižně od této ulice, bez propojení na ulici Říční a jejího dalšího dopravního zatížení, zejména v místě křížení s železniční tratí. Rovněž napojení na inženýrské sítě musí být řešeno napojením na již vybudované sítě ve zmíněném sousedním území.
- e) V územní studii musí být výčet přípustných a podmíněně přípustných činností, dějů a zařízení (zejména staveb) v novém makrobloku 3.1.3.034.z-94 se způsobem využití nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) dle článku 79 OZV upřesněn s ohledem na stanovené záplavové území Q100 Hodějovického potoka, které do tohoto makrobloku zasahuje.

2.2 URBANISTICKÁ KONCEPCE

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ V KONTEXTU ŠIRŠÍHO ÚZEMÍ

Účelem návrhu řešení budoucí výstavby je vytvoření kvalitní urbanistické struktury s převahou bydlení.

Urbanistické řešení navazuje na struktur stávající zástavby navazující na řešené území ze severu a západu, kterou vhodně doplňuje. Územní studie v souladu se svým zadáním navrhuje základní komunikační skelet, který navazuje na již realizovanou komunikaci v návaznosti na ulici Novohradská, a který dále pokračuje západně do ulice Ke Špačkům. Propojení na jih do ulice Říční není navrhováno, nicméně je pouze převzato navržené řešení tohoto propojení z územní studie „Mladé – Podél trati“. V návaznosti na řešené území je stávající zástavba charakterizována jako zástavba převážně rodinných domů, méně pak bytových. Jedná se spíše o území monofunkční s převahou funkce bydlení. Polyfunkční funkce kombinující bydlení, podnikání a občanskou vybavenost se nachází podél ulice Novohradská. Samotná ulice Novohradská je vnímána jako významná kompoziční osa, jejíž význam by se měl do budoucna posilovat.

Řešené území se nachází v poměrně rozsáhlé proluce mezi zástavbou rodinných domů nebo menších bytových domů a zástavbou rekreačních chat. Nastavená architektonická a urbanistická

koncepce by tak měla vytvořit přechod mezi těmito rozdílnými funkcemi a vytvořit výstavbu rodinných domů s dostatečným zastoupením soukromé a veřejné zeleně.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Zásadním úkolem územní studie je nalezení optimální struktury, která by svým uspořádáním jednak spoluvytvářela městský charakter zástavby a dále vytvářela přirozený přechod mezi dvěma lokalitami s již realizovanou zástavbou.

Dopravní napojení celé lokality bude ze severu a západu, přičemž se nepočítá s propojení sever-jih s ohledem na stav komunikace ulice Říční. Páteří propojení ve směru sever – západ bude tvořit nová ulice – významná kompoziční osa, doplněná o chodníky a pásy zeleně. Tato kompoziční osa bude svým kruhovým tvarem zajišťovat i spojení západ – východ. Tato základní kompoziční osa bude doplněna o dvě větve komunikací, které budou slepé.

Zhruba ve středu řešeného území v ose sever-jih je navrhován široký pás veřejných prostranství s převahou nepevněných ploch, který řešené území dělí na dvě poloviny a které bude sloužit, zejména pro výsadbu zeleně, resp. realizaci parků, travnatých ploch, odpočinkových ploch, dětských hřišť, vodních ploch atd. V návaznosti na tuto „zelenou“ plochu je navrhována plocha pro realizaci náměstí, centrálního prostoru celého řešeného území. Stejně tak poměrně rozsáhlé plochy pro realizaci výsadby zeleně jsou navrhovány v severozápadní části řešeného území a podél Hodějovického potoka, kde by měla mít charakter přírodě blízký. Koncepce umístění veřejných prostranství pro realizaci zeleně a pro realizaci centrálního prostoru pro náměstí umožní propojení celého území „zelenými“ plochami s centrálně umístěným prostranstvím pro realizaci náměstí. Tento centrální prostor navrhuje studie propojit v rámci řešeného území chodníky s přesahem i do navazujícího území.

Celá lokalita je rozdělena do několika stavebních bloků, které definují charakter budoucí zástavby a podmínky prostorového uspořádání.

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 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.

Územní studie definuje budoucí umístění rodinných domů, kdy je předpokladem budoucí hustota zástavby 21 obyvatel na hektar, což odpovídá průměrné hustotě ve městě.

Návrh funkcí:

Celá lokalita, a to i v širším kontextu je řešena jako monofunkční, s převahou funkcí bydlení. Nastavené podmínky využití umožňují v centrální části řešeného území realizovat i občanské vybavení nebo i podnikatelské aktivity.

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.

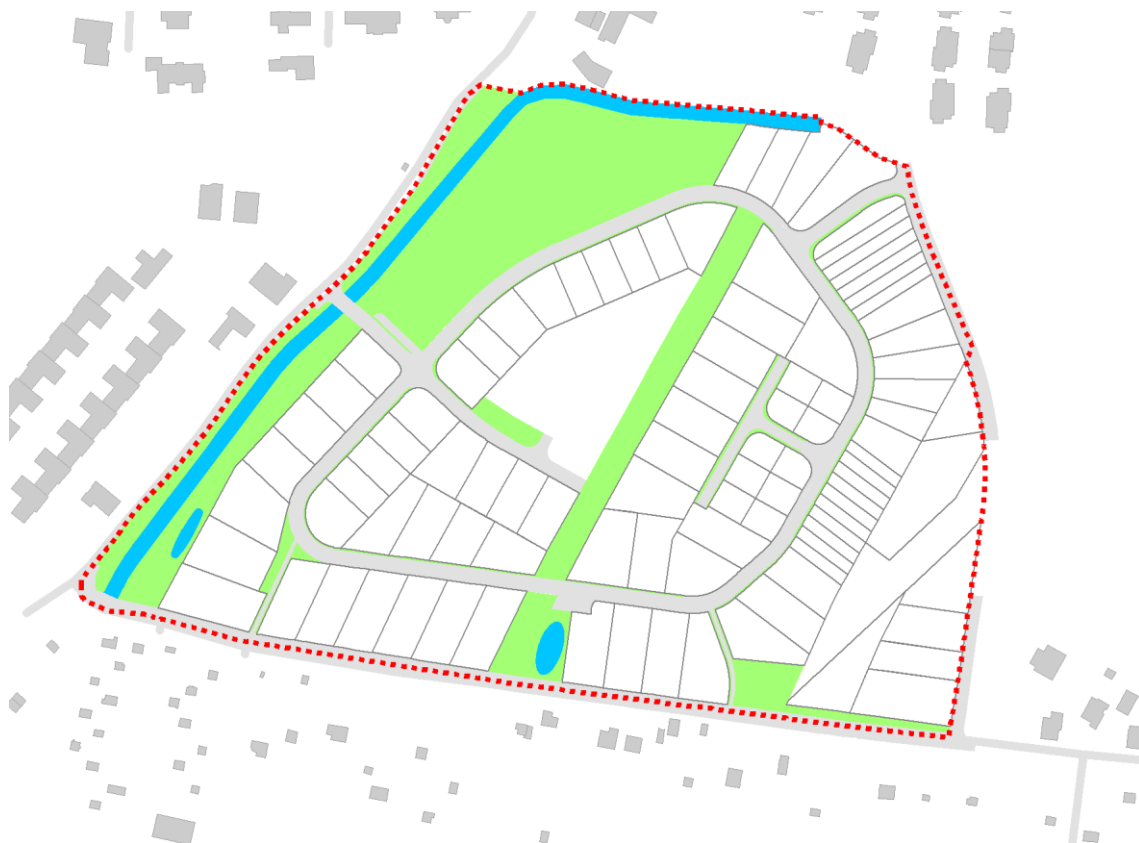


schéma sídelní zeleně v řešeném území

2.3 PODMÍNKY PRO ZPŮSOB VYUŽITÍ POZEMKŮ

Územní plán města České Budějovice v řešeném území navrhuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- 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 obslužné komunikace III. a IV třídy (MO) ve smyslu čl. 73 odst. f) OZV,
- zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N) ve smyslu čl. 73 odst. g) OZV,
- nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) ve smyslu čl. 79 OZV,
- nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné (KV) ve smyslu čl. 82 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 pro zástavbu rodinných domů
- plochy pro občanskou vybavenost
- plochy veřejných prostranství
- plochy veřejné zeleně
- plochy zeleně krajinné všeobecné

- plochy zeleně soukromé
- plochy vodní

Pro znázornění řešení dopravní infrastruktury jsou zvlášť navrženy plochy dopravní infrastruktury v členění na:

- komunikace
- chodníky

2.3.1 PODROBNĚJŠÍ PLOŠNÉ ČLENĚNÍ – PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍ

Níže jsou uvedeny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, podrobněji členěných. Podmínky byly stanoveny v souladu s podmínkami ploch definovanými územním plánem města České Budějovice.

plochy pro zástavbu rodinných domů

Hlavní využití

plochy bydlení

Přípustné využití

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení

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 pro občanskou vybavenost

Hlavní využití

plochy občanského vybavení

Přípustné využití

- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu a pro pořádání kulturních akcí, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport, např. hřiště, sportovní haly,

- stavby a zařízení pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
- dopravní a technická infrastruktura
- pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

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

Hlavní využití

plochy veřejných prostranství

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
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky

Podmíněně přípustné využití

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení sloučitelné 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 sloučitelné 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 veřejné zeleně

Hlavní využití

plochy veřejné zeleně

Přípustné využití

- pozemky parků, lesoparků, alejí, sadů, travnaté plochy apod.
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky
- budou vysazovány pouze přirozené druhy dřevin, keřů a trvalek

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 zeleně krajinné všeobecné

Hlavní využití

plochy zeleně krajinné všeobecné

Přípustné využití

- charakteristické přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, travní porosty bez dřevin, květnaté louky, bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady
- činnosti, děje a zařízení související s péčí o tento charakter území
- cyklistické stezky, pěší stezky
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vodní plochy a vodní prvky

Podmíněně přípustné využití

- účelové komunikace
- drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka a podobně),
- drobné stavby určené zejména pro vzdělávací a výzkumné funkce (například pozorovací či pěstitelské stanice nebo informační zařízení).

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 zeleně soukromé

Hlavní využití

plochy zeleně soukromé

Přípustné využití

- zahrady a sady, sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupná
- stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény, zahradní domky
- dopravní infrastruktura, např. garáže, komunikace, parkovací stání
- oplocení pozemků
- technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití

- není definováno

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 vodní

Hlavní využití

plochy vodní

Přípustné využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, vodních děl
- stavby a zařízení určené pro vodohospodářské využití
- stavby a zařízení sloužící k zajištění bezpečnosti, provozu a údržbě vodních děl

Podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

Nepřípustné využití

- Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují koloběh vody v přírodě a negativně ovlivňují kvalitu a čistotu vody a vodního režimu, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
- Stavby a zařízení pro zemědělství, těžbu nerostů.

plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití

plochy dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- stavby pozemních komunikací
- součásti pozemních komunikací, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, protihluková opatření, chodníky
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení, např. autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy

Podmíněně přípustné využití

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- doprovodná a izolační zeleň
- cyklostezky, pěší trasy a chodníky

To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy a umístění nebude v rozporu s bezpečností a provozem hlavního využití vymezené plochy.

Nepřípustné využití

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

2.3.2 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÍM VYUŽITÍM DLE ÚPM ČESKÉ BUDĚJOVICE

článek 18

zastavitelné území 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. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) drobná zařízení chovatelská a pěstitelská,

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

c) služebny policie.

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

a) obchody,

b) provozovny veřejného stravování,

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

d) jednotlivá zařízení administrativní,

e) zahradnické provozovny,

f) nerušící drobné řemeslné provozovny,

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

h) stavby pro církevní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit zajišťujících obsluhu území se spádovou docházkou v dosahu čtvrti,

i) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.

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

a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže je splněna podmínka ustanovení odstavce 2 písm. b),

b) nákupní zařízení,

c) zařízení dopravních služeb a autobazary.

článek 73

zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích

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

a) území pro dálnici, v grafické a textové příloze značena indexem „D“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa dálnice a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,

b) území pro rychlostní komunikace, v grafické a textové příloze značena indexem „R“, jimiž se rozumí území určená a využívaná pro tělesa rychlostních komunikací a pro jejich obslužná technická a dopravní zařízení,

- c) území pro místní komunikace I. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „I“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací určených a využívaných pro soustředěný dopravní provoz sběrného charakteru; jsou součástí základního dopravního skeletu města,
- d) území pro místní komunikace II. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „II“, jimiž se rozumí území hlavních dopravně sběrných komunikací se zvýšeným využíváním veřejností a veřejně přístupná, zařazená do dopravního skeletu města,
- e) území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „III“, jimiž se rozumí veřejně přístupná území zařazená do dopravní struktury města,
- f) území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, v grafické a textové příloze značena indexem „MO“, jimiž se rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží,
- g) území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území, v grafické a textové příloze značena indexem „N“, jimiž se rozumí významná veřejně přístupná území neliniového charakteru, určená i k poskytování nedopravních služeb,
- h) území pro městské třídy, hlavní a podstatné 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.

článek 79

nezastavitelné území rekreační zeleně

- (1) Území rekreační zeleně, značená v grafické a textové příloze indexem „ZR“, jsou území záměrně vytvořená jako náhrada za přírodní prostředí, s určením pro využití ke každodenní rekreaci obyvatel. Území městské rekreační zeleně jsou veřejně přístupná a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Obvyklé a přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích rekreační areály a hřiště.
- (2) Přípustné je rovněž zřizovat a provozovat na těchto územích
- a) koupaliště,
 - b) pláže,
 - c) kempinky.
- (3) Podmíněně je na těchto územích přípustné zřizovat a provozovat jednotlivé stavby služeb a veřejného stravování (mimo objekty pro ubytování), doplňují-li účel využití území a slouží-li potřebám rekreační funkce území.
- (4) Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
- a) jakákoliv zařízení (zejména stavby), která nejsou uvedena jako přípustná nebo podmíněně přípustná,
 - b) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel.

článek 82

nezastavitelné území

krajinné zeleně všeobecné

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

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

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

a) účelové komunikace,

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

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

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

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

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

2.4 PODMÍNKY PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ REGULACE

Řešené území územní studie je rozděleno do několika stavebních bloků, ve kterých je definován požadavek na budoucí charakter a strukturu zástavby a dále podmínky prostorového uspořádání.

Stavební blok A	Stavební blok určen pro více zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci řadových rodinných domů, dvojdomů i solitérních rodinných domů.
Stavební blok B	Stavební blok určen pro středně zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci solitérních rodinných domů a dvojdomů.
Stavební blok C	Stavební blok určen pro méně zahuštěnou zástavbu. Stavební blok umožňuje realizaci pouze solitérních rodinných domů.
Stavební blok C	Stavební blok určen pro umístění občanské vybavenosti a podnikání.

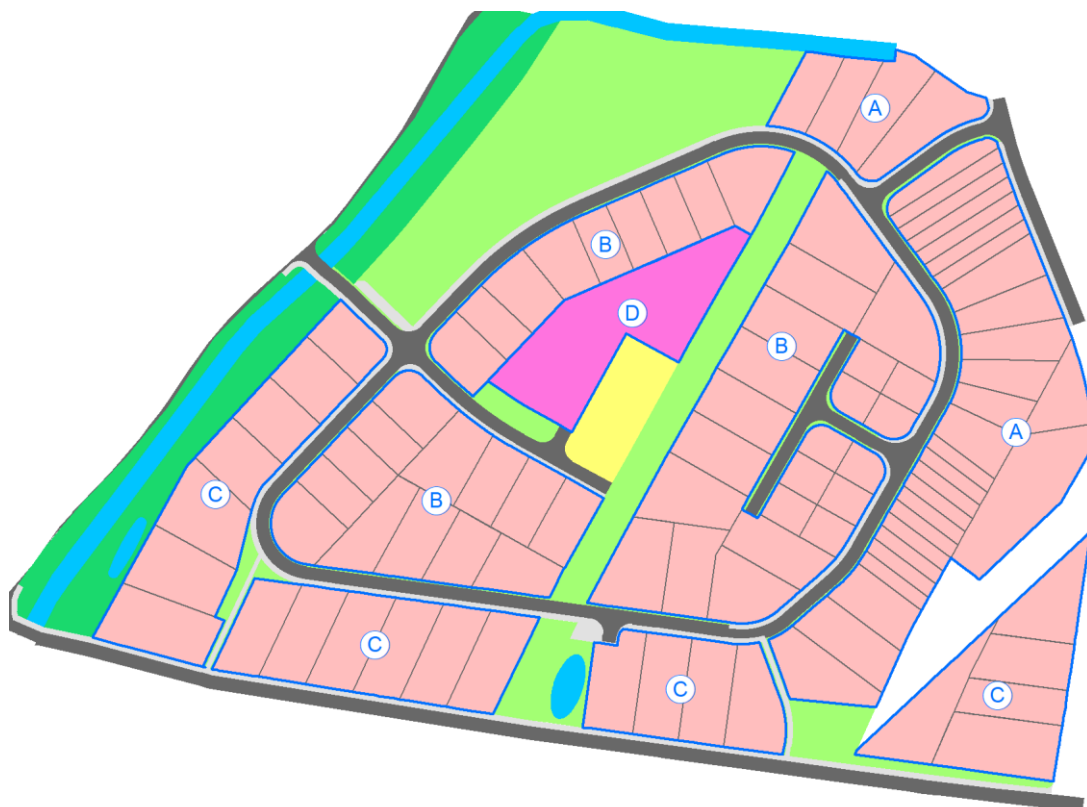


schéma stavebních bloků v řešeném území

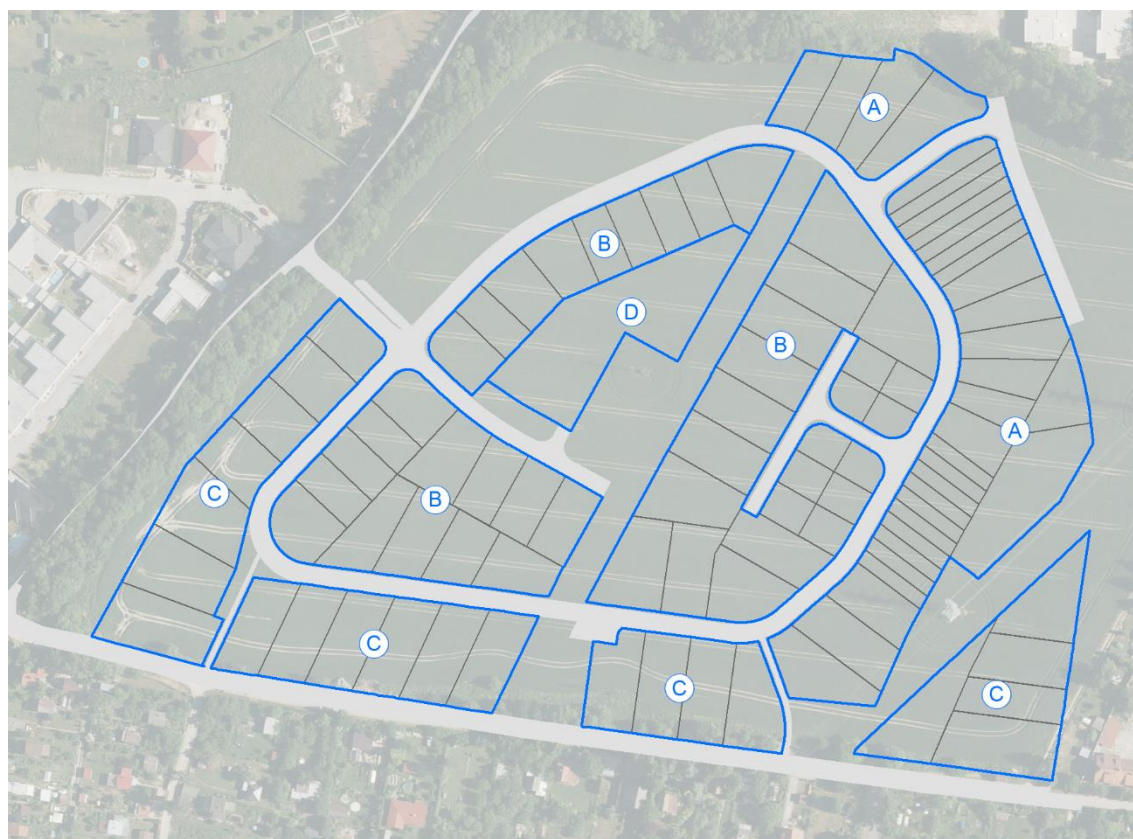
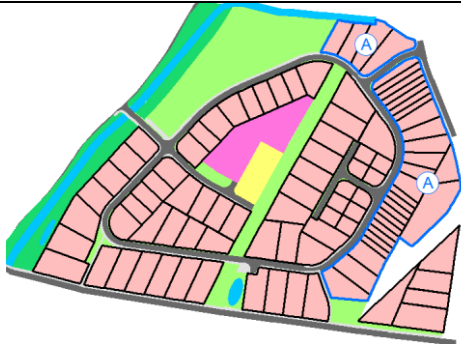


schéma stavebních bloků v řešeném území

2.4.1 STAVEBNÍ BLOK A

		STAVEBNÍ BLOK A	
		Funkce	obytná
		Typ zástavby	rodinné domy solitérní, řadové rodinné domy, dvojdomy
		Stavební čára	otevřená, volná nebo bez určení stavební čáry
Podrobné regulativy			
výšková regulace		– v případě střech plochých max. 2 nadzemní podlaží – v případě střech šikmých max. 1 nadzemní podlaží + podkroví – možnost podsklepení	
koeficient zeleně		– v případě solitérních rodinných domů min. 40 % – v případě dvojdomů min. 40 % – v případě řadových rodinných domů min. 30 %	
minimální velikost stavebního pozemku		– v případě solitérních rodinných domů min. 600 m² – v případě dvojdomů min. 300 m² (pro každou polovinu) – v případě řadových rodinných domů min. 200 m²	
charakter zástavby		– při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu – při umísťování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.) – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru	
zastřešení staveb		– přípustný typ střechy je střecha plochá i střecha šikmá bez určení sklonu	
garáže a stání		– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství) – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou	

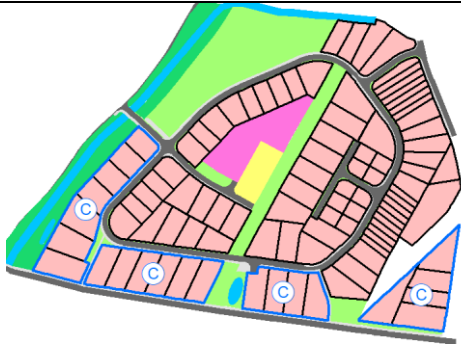
	– materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
--	---

2.4.2 STAVEBNÍ BLOK B

		STAVEBNÍ BLOK B	
		Funkce	obytná
		Typ zástavby	rodinné domy solitérní, dvojdomy, atriové rodinné domy
		Stavební čára	otevřená, volná nebo bez určení stavební čáry
Podrobné regulativy			
výšková regulace	– v případě střech plochých max. 2 nadzemní podlaží – v případě střech šikmých max. 1 nadzemní podlaží + podkroví – možnost podsklepení		
koeficient zeleně	– v případě solitérních rodinných domů min. 40 % – v případě dvojdomů min. 40 % – v případě atriových domů min. 30 %		
minimální velikost stavebního pozemku	– v případě solitérních rodinných domů min. 600 m² – v případě dvojdomů min. 300 m² (pro každou polovinu) – v případě atriových rodinných domů min. 250 m²		
charakter zástavby	– při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu – při umísťování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.) – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru		
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je střecha plochá i střecha šikmá bez určení sklonu		

garáže a stání	– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství) – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
-----------------------	---

2.4.3 STAVEBNÍ BLOK C

		STAVEBNÍ BLOK C	
		Funkce	obytná
		Typ zástavby	rodinné domy solitérní
		Stavební čára	otevřená nebo bez určení stavební čáry
Podrobné regulativy			
výšková regulace	– v případě střech plochých max. 2 nadzemní podlaží – v případě střech šikmých max. 1 nadzemní podlaží + podkroví – možnost podsklepení		
koeficient zeleně	– v případě solitérních rodinných domů min. 40 %		
minimální velikost stavebního pozemku	– v případě solitérních rodinných domů min. 600 m ²		
charakter zástavby	– při umísťování nových staveb vyloučit umístění měřítkově a objemově se vymykajících staveb, které by mohly vytvářet negativní dominantu zejména ve vazbě na sousední zástavbu – při umísťování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – nepřipouští se srubové stavby s výraznou typologií nevycházející z místní lokality (kanadské sruby apod.) – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru		
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je střecha plochá i střecha šikmá bez určení sklonu		

garáže a stání	– umístění garáže nebo stání na pozemku se připouští samostatné nebo jako součást domu, nesmí však vytvořit negativní dominantu (degradaci a snížení kvality veřejných prostranství) – zastřešení samostatné garáže se připouští pouze plochou střechou – materiál se připouští takový, který odpovídá hlavnímu objektu, a to včetně barevnosti
-----------------------	---

2.4.4 STAVEBNÍ BLOK D

		STAVEBNÍ BLOK D	
		Funkce	občanské vybavení a podnikání
		Typ zástavby	bez určení typu zástavby
		Stavební čára	bez určení stavební čáry
Podrobné regulativy			
výšková regulace	– v případě střech plochých max. 2 nadzemní podlaží		
koeficient zeleně	– v případě solitérních rodinných domů min. 20 %		
minimální velikost stavebního pozemku	– bez určení		
charakter zástavby	– při umísťování nových staveb ve vazbě na veřejné prostranství, nesmí touto novou výstavbou či změnou docházet k degradaci a snížení kvality veřejných prostranství – jednotlivé prostorové části budou mít převážně pravoúhlý obdélníkový půdorys – zástavba nesmí být od veřejného prostoru oddělena pohledovou bariérou, která ve svém důsledku snižuje hodnotu veřejného prostoru		
zastřešení staveb	– přípustný typ střechy je střecha plochá		
garáže a stání	– bez určení		

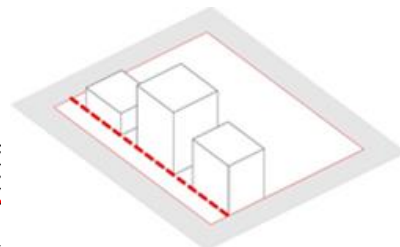
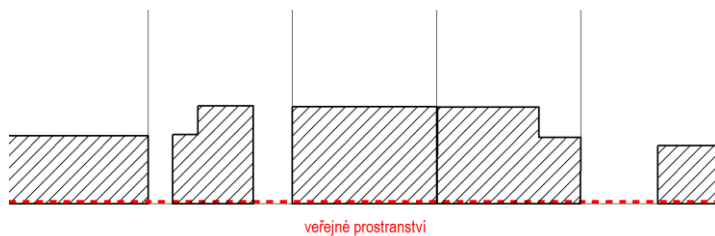
2.5 VYSVĚTLENÍ POJMŮ

2.5.1 STAVEBNÍ ČÁRA

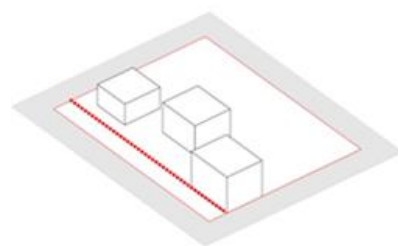
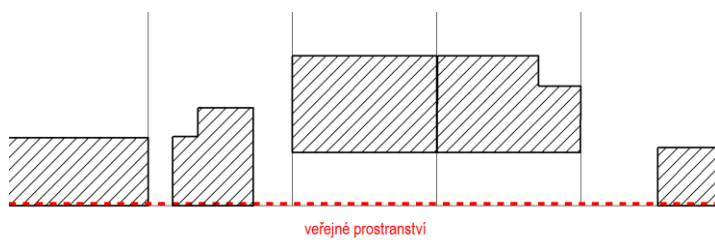
V řešeném území se stanovuje povinnost respektovat stavební čáru otevřenou a volnou. Stavební čára je hranicí vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami směrem do veřejného prostranství. Stavební čáru lze překročit pouze garáží nebo pergolou.

- **Stavební čára otevřená** vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části pozemku. Zástavba od ní nesmí nikde ve směru od veřejného prostranství ustupovat. Ve směru do

veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rízalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



- **Stavební čára volná** vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může ve směru od veřejného prostranství libovolně ustupovat. Ve směru do veřejného prostranství je tato čára překročitelná např. balkonem, terasou, rízalitem či jinou modelací fasády, a to pouze při splnění podmínky, že tyto konstrukce nepřesáhnou délku předsazení 1 m od stavební čáry volné. Stavební čára může být také v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.



2.5.2 MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ

Pro definování intenzity využití stavebních pozemků je využíván koeficient minimálního podílu zeleně. Jedná se o koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod. Minimální podíl zeleně se stanovuje z výměry stavebního pozemku včetně dalších pozemků a zahrad tvořící s ním jeden souvislý funkční celek, zpravidla pod společným oplocením.

2.5.3 MINIMÁLNÍ VELIKOST STAVEBNÍHO POZEMKU

Rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků je dáno minimální výměrou pro vymezení stavebního pozemku.

 minimální velikost stavební parcely

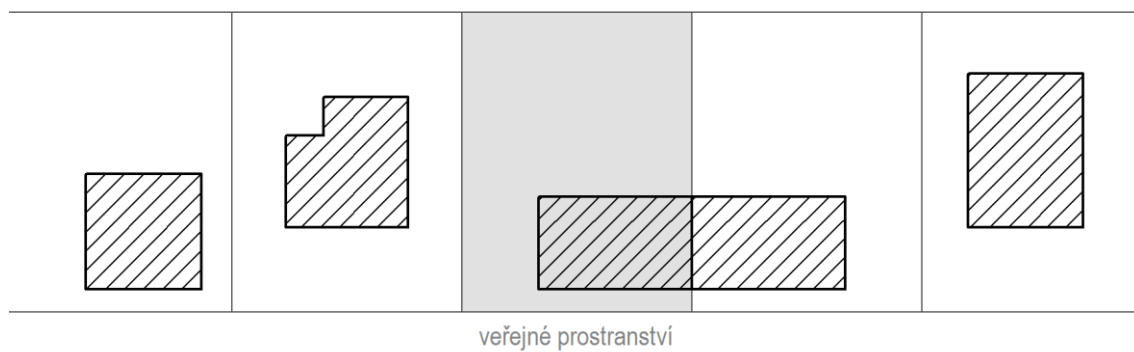


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

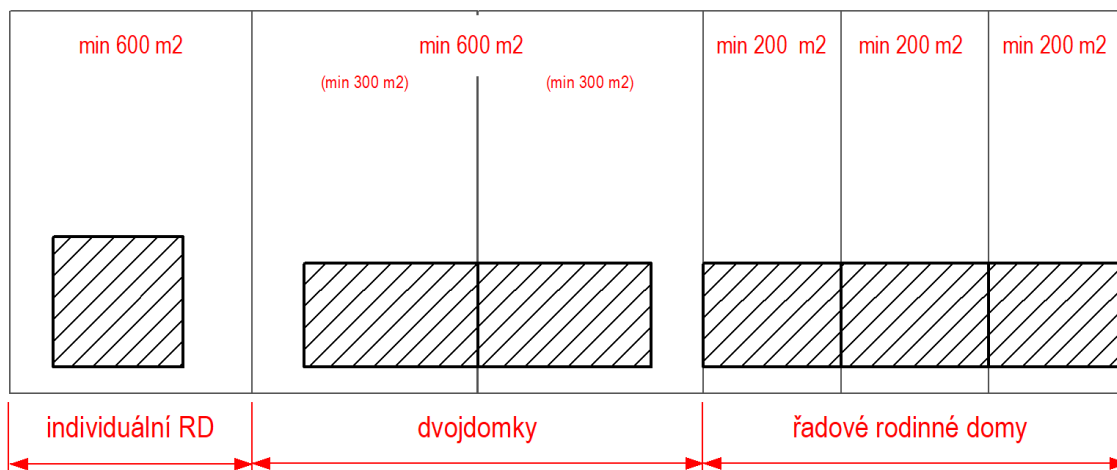


schéma principu výměry pro vymezení stavebního pozemku

2.5.4 VÝŠKA BUDOVY

Výškou podlaží se rozumí běžná výška do 3,5 m.

2.5.5 PODKROVÍ

Obytná část využívající prostor tvořený nadezdívkou a šikmou střechou. Obytným podkrovím se rozumí využitelný prostor půdy s nadezdívkou v místě obvodové stěny na vnějším líci.

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

3.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

3.1.1 NAVRHOVANÉ DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Dopravní napojení celé lokality je řešeno severně a západně. V obou těchto připojovacích bodech se nově navrhované komunikace budou napojovat do stávajících místních komunikací, které jsou normově a kapacitně dostačující. Území řešené územní studií je navrženo jako zóna 30 s napojením na stávající komunikační síť na dvou místech. Propojení ve směru sever – jih není navrhováno a ani se s ním do budoucna nepočítá. Důvodem je stav komunikace v ulici Říční, kde by bylo nutné její celkové zkapacitnění včetně řešení železničního přejezdu. Návrh studie počítá s napojením pouze 6 pozemků do této ulice, což z hlediska jejího stavu nepředstavuje výrazný nárůst a zhoršení současného stavu.

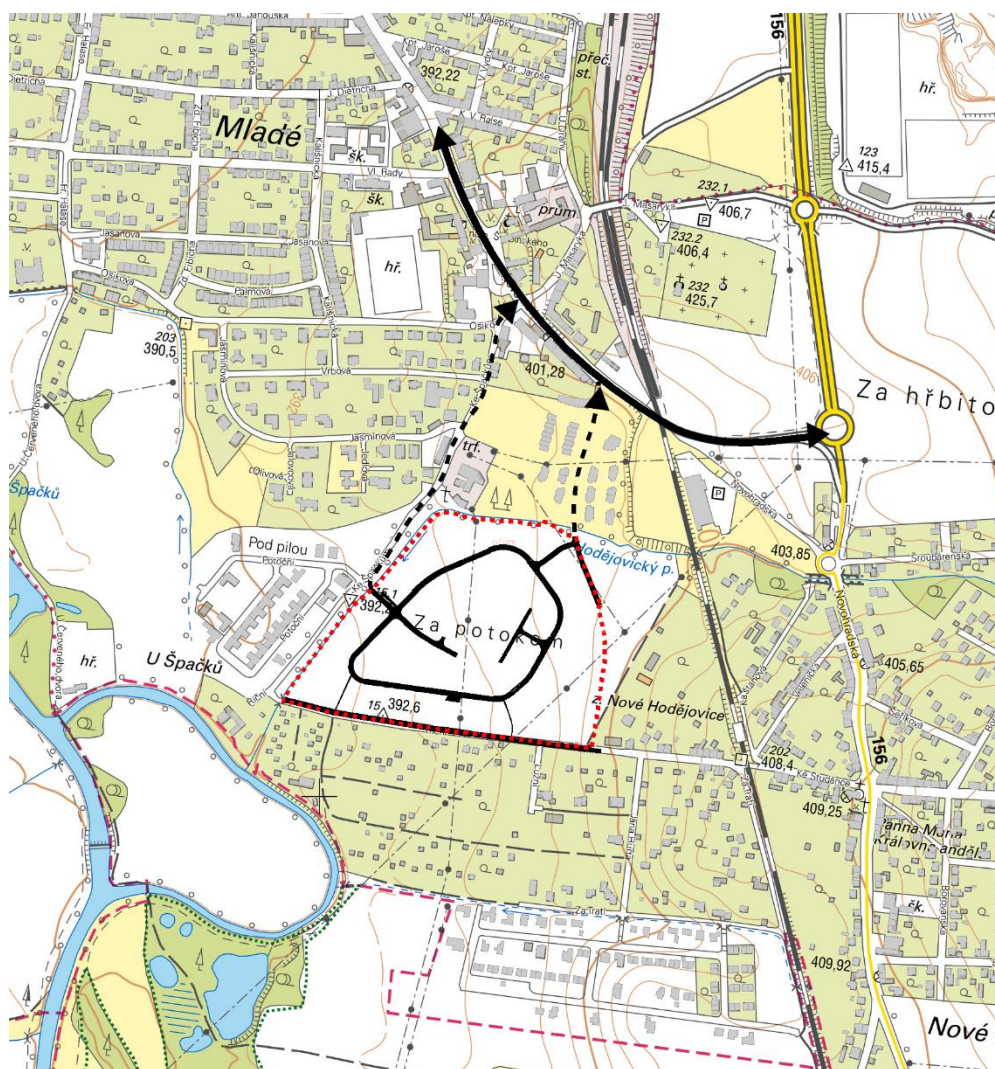


schéma dopravního napojení řešeného území



schéma dopravního řešení

Stávající místní komunikace navazující na řešené území

Stávající šířkové uspořádání místních komunikací, na které je napojena komunikační síť řešeného území, odpovídá i předpokládané dopravní zátěži generované budoucí zástavbou. Jedná se o komunikace dvoupruhové, s obousměrným provozem a jednostrannými nebo oboustrannými chodníky. Komunikace severní, do které se napojují páteřní komunikace z řešeného území, je napojena přímo do ulice Novohradské.

Nová komunikační síť území řešeného studií

Komunikační síť řešeného území je navržena ve třech uspořádáních se základní šířkou jízdního pruhu 2,75 m. Komunikační síť je navržena s ohledem na rozsah plánované zástavby.

Hlavním dopravní připojení řešeného území zajišťuje nově navržená místní komunikace, která vede v severojižním a západním směrem a je napojena na stávající místní komunikace. Tato páteřní komunikace je navržena s šířkou prostoru místní komunikace **PMK 9 m**. V tomto prostoru je umístěn jednostranný chodník šířky 2,5 m, dva jízdní pruhy šířky 2,75 m a pás zeleně šířky 1 m. Parkovací pruhy nejsou navrženy.

Druhým uspořádáním prostoru místní komunikace jsou dvě komunikace **PMK 8 m**. Jedná se o komunikaci umožňující napojení parcel východně od hlavní páteřní komunikace. Tato komunikace je slepá ukončené obratišti. Šířkové uspořádání PMK 8 umožňuje umístění dvou jízdních pruhů šířky 2,75 m lemovaných jednostranným chodníkem o šíři 1,5 m a zeleným pásem šířky 1,0 m.

Alternativním řešením je tyto slepé komunikace řešit jako obytné zóny, kdy odpadá členění na vozovku a chodník. Prostor místní komunikace je řešen v jedné úrovni, která je společná pro všechny druhy dopravy. Možné je pak zúžení jízdního pásu, zřízení parkovacích stání s doplněním zeleně.

Třetím uspořádáním prostoru místní komunikace jsou dvě komunikace **PMK 8,5 m**. Jedná se o komunikaci umožňující napojení parcel západně od hlavní páteřní komunikace. Tato komunikace je slepá ukončená obratištěm. Šířkové uspořádání PMK 8,5 umožňuje umístění dvou jízdních pruhů šířky 2,75 m lemovaných jednostranným chodníkem o šíři 2,0 m a zeleným pásem šířky 1,0 m. Alternativním řešením je tuto slepou komunikace řešit jako obytnou zónu, kdy odpadá členění na vozovku a chodník. Prostor místní komunikace je řešen v jedné úrovni, která je společná pro všechny druhy dopravy. Možné je pak zúžení jízdního pásu, zřízení parkovacích stání s doplněním zeleně.

Řešení dopravy v klidu musí řešit vlastníci nemovitostí na svých pozemcích, s výjimkou komunikací vybavených vyhrazenými parkovacími místy.

Komunikační síť je navržena tak, aby byly křižovatky bezkolizně průjezdné osobními automobily. Větší automobily (od dodávek výše) budou využívat průjezd křižovatkou s najetím do protisměru. Směrové oblouky mimo křižovatky jsou průjezdné dvěma dodávkovými vozidly proti sobě bezkolizně. Komunikace vyhoví i ojedinělé nákladní dopravě a křižovatky vyhovují pro průjezd i návěsové soupravy například pro období výstavby. Slepá komunikace je ukončena obratištěm, které vyhovuje vozům svozu komunálního odpadu (třinápravovému vozidlu).

Vjezd, vstup na pozemek (obsluha pozemku a přístup k hlavnímu objektu) bude vždy řešen v optimální poloze vzhledem ke komunikaci a orientaci objektu stavby hlavní.

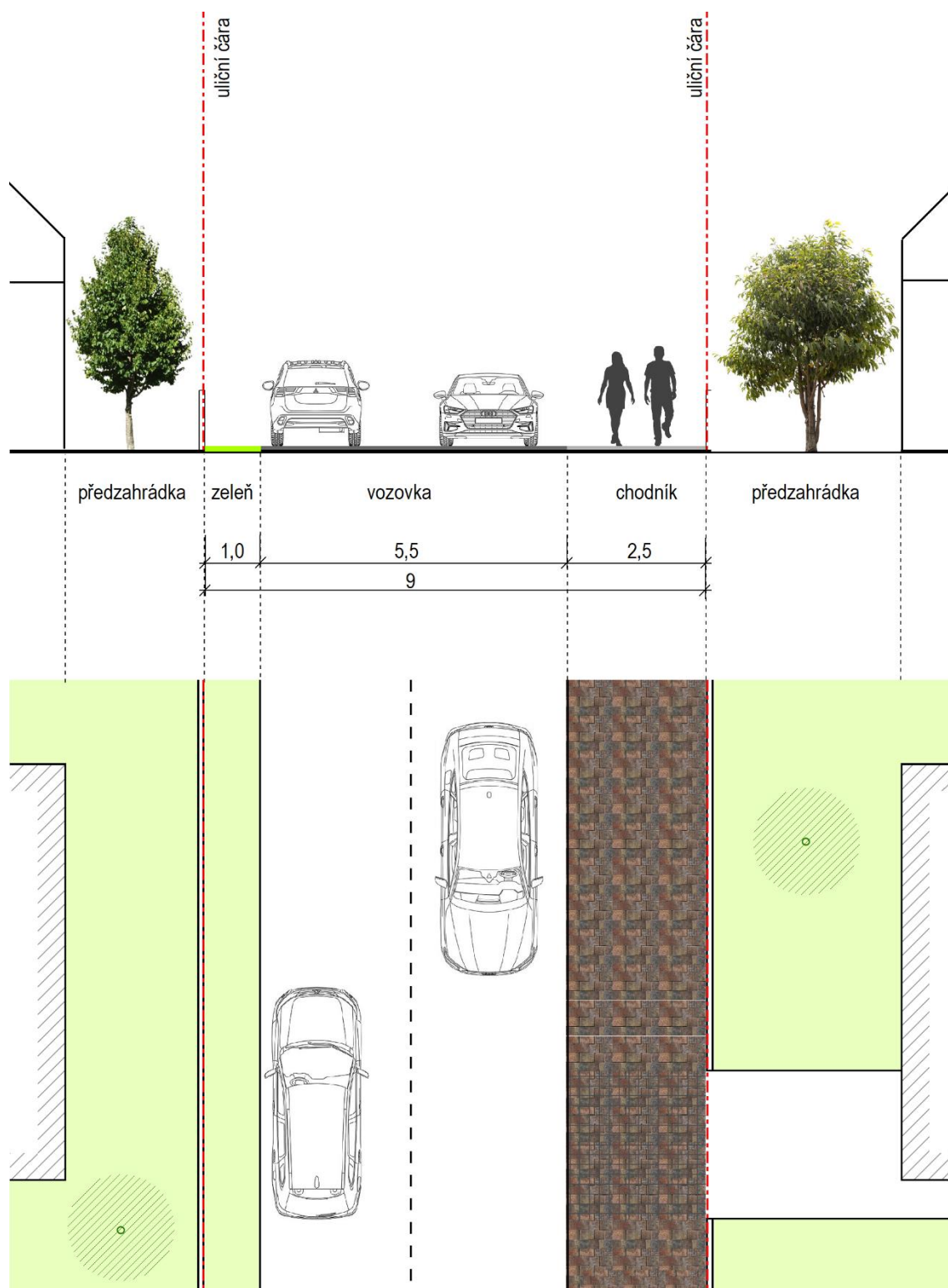


schéma možného uspořádání veřejného prostранství o šířce 9 m

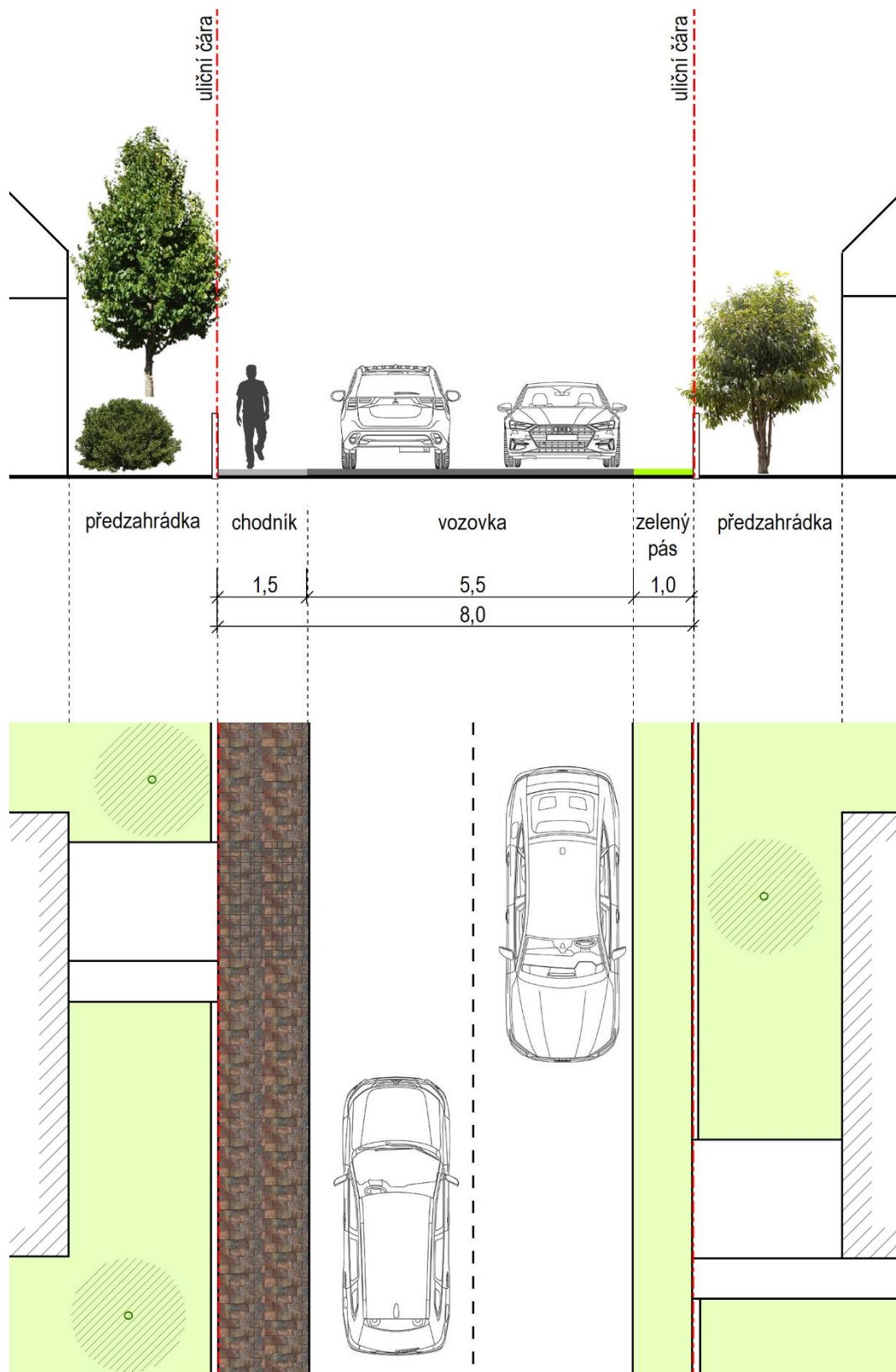


schéma možného uspořádání veřejného prostранství o šíři 8 m s chodníkem

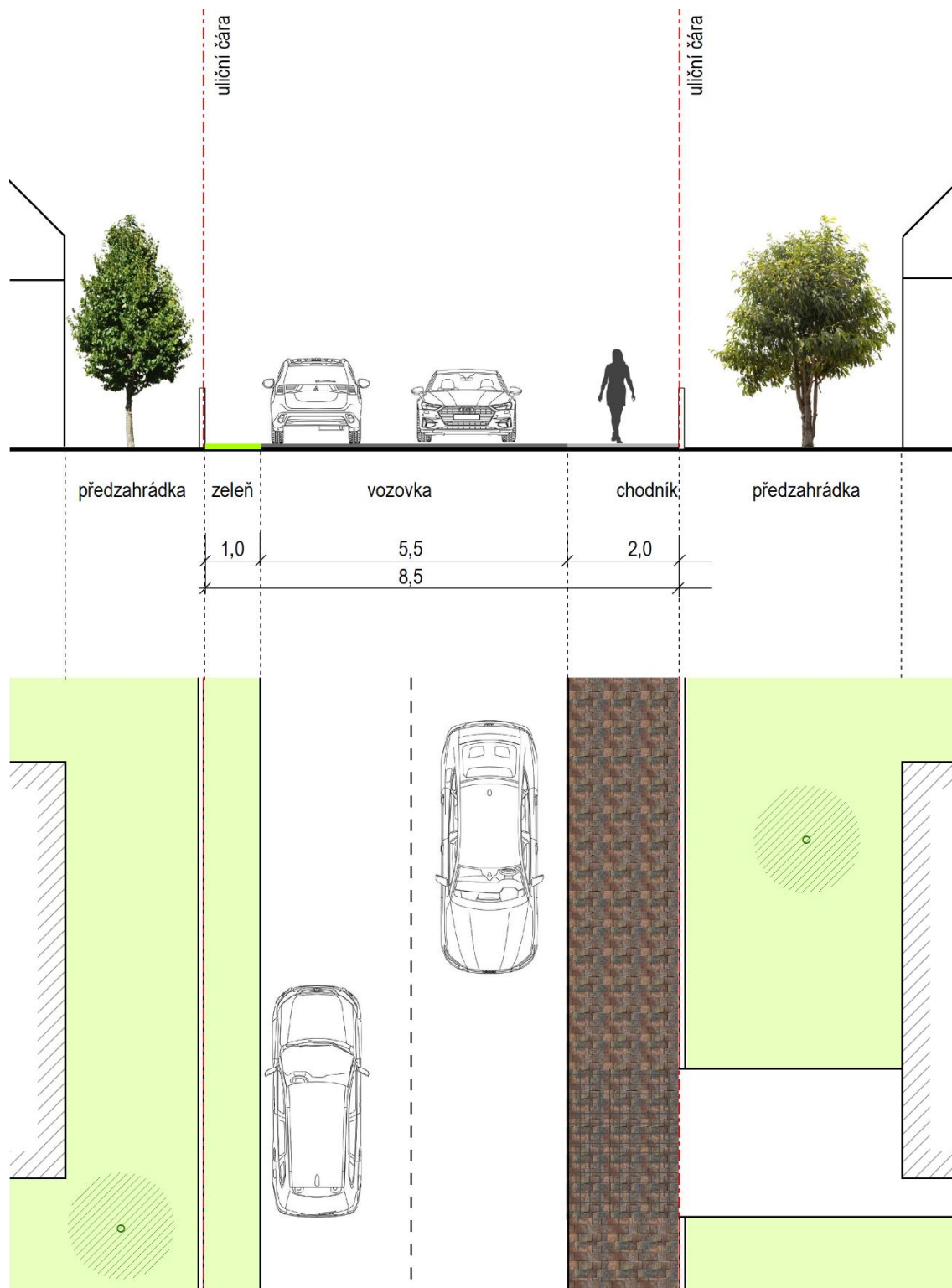


schéma možného uspořádání veřejného prostранství o šířce 8,5 m s chodníkem

3.1.2 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 slouží pro hlavní pohyb pěších a cyklistů. 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 řešeno asfaltovými či betonovými monolitickými povrchy nebo různým typem betonové či kamenné dlažby apod. Ostatní trasy mohou být realizovány jako asfaltové, betonové či jiné monolitické povrchy.

3.1.3 LETECKÁ DOPRAVA

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

3.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Obecně stanovené principy řešení technické infrastruktury v rámci veřejných prostranství:

- Síť technické infrastruktury se umísťují zejména do uličního prostoru.
- Uspořádání sítí technické infrastruktury v uličním prostoru musí respektovat možnost výsadby vegetace a umožnit jeho obnovu a doplnění.
- Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury soustřeďovat ve společných trasách, pokud je to možné přednostně je ukládat pod terén.
- Prostorové uspořádání sítí technické infrastruktury musí splňovat minimální vodorovné vzdálenosti při souběhu, minimální svislé vzdálenosti při křížení a minimální krytí podle příslušných technických norem.
- Řešení prostoru místních komunikací musí umožňovat umístění podélných vedení inženýrských sítí s dotčením pozemních komunikací pouze v nezbytném a nejnutnějším rozsahu.
- Dopravní a technickou infrastrukturu lze realizovat v rámci stanovené etapizace.
- Síť technické infrastruktury budou dimenzovány tak, aby bylo do nich možno napojit i budoucí zástavbu v lokalitě řešené Urbanistickou studií opatřenou České Budějovice „Mladé – podél trati“ (koordinace z hlediska návaznosti z východu), pokud není v této urbanistické studii řešeno jinak.

V grafické části nejsou podrobně zakreslena možná nová vedení sítí technické infrastruktury, a to z důvodu pružnějšího řešení reagujícího na aktuální potřeby a situaci v území v době zpracování podrobnější dokumentace pro územní řízení.

Obecně platí že vedení sítí bude přednostně umísťováno v rámci ploch veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Prvotně je vždy nutné prověřit jejich umísťování v souběhu s ostatními stavbami technické infrastruktury.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Řešené území bude napojeno na stávající vodovodní řady severně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech.

V rámci I. etapy dojde k vybudování vodovodu napojeného do stávajícího řadu severně od řešeného území a zakončeného v jižní část řešeného území.

V rámci II. etapy dojde k obdobnému řešení, kdy navržený vodovod se napojí do stávajícího severně od řešeného území, v jižní části pak dojde k propojení s vodovodem realizovaným v rámci II. etapy.

Taktéž vodovod realizovaný v rámci řešeného území může být propojen i do stávajícího vodovodu jižně od řešeného území. Pozemky při jihovýchodním okraji řešeného území mohou být řešeny samostatně mimo navrženou etapizaci.

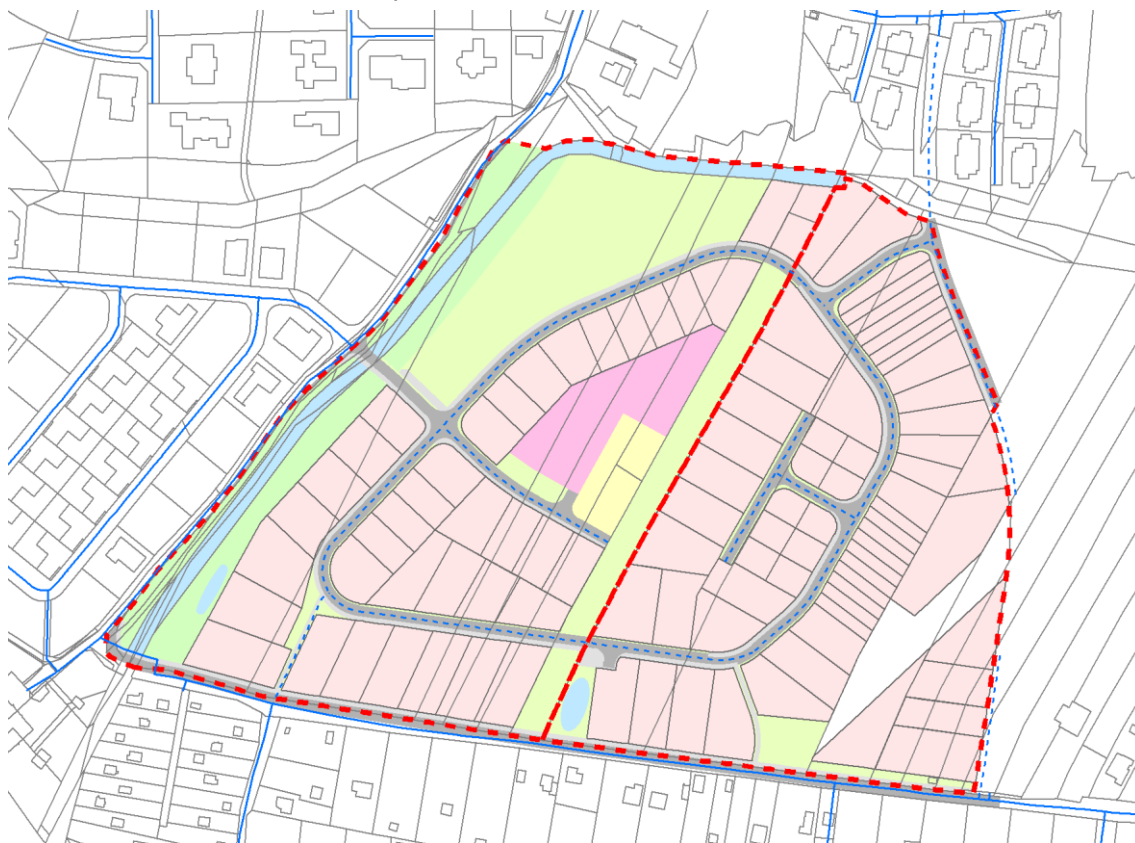


schéma řešení vodovodu

ODKANALIZOVÁNÍ

Řešené území bude napojeno na stávající kanalizační řady severně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech.

V rámci I. etapy dojde k vybudování kanalizačního řadu napojeného do stávající kanalizace severně od řešeného území a zakončeného v jižní část řešeného území. Gravitačně svedené odpadní vody budou čerpány do stávající kanalizace.

V rámci II. etapy dojde k obdobnému řešení, kdy odpadní vody budou z kanalizačního řadu ukončeného v jižní části řešeného území budou čerpány do stávající kanalizace severně od řešeného území.

Pozemky při jihovýchodním okraji řešeného území mohou být řešeny samostatně mimo navrženou etapizaci.

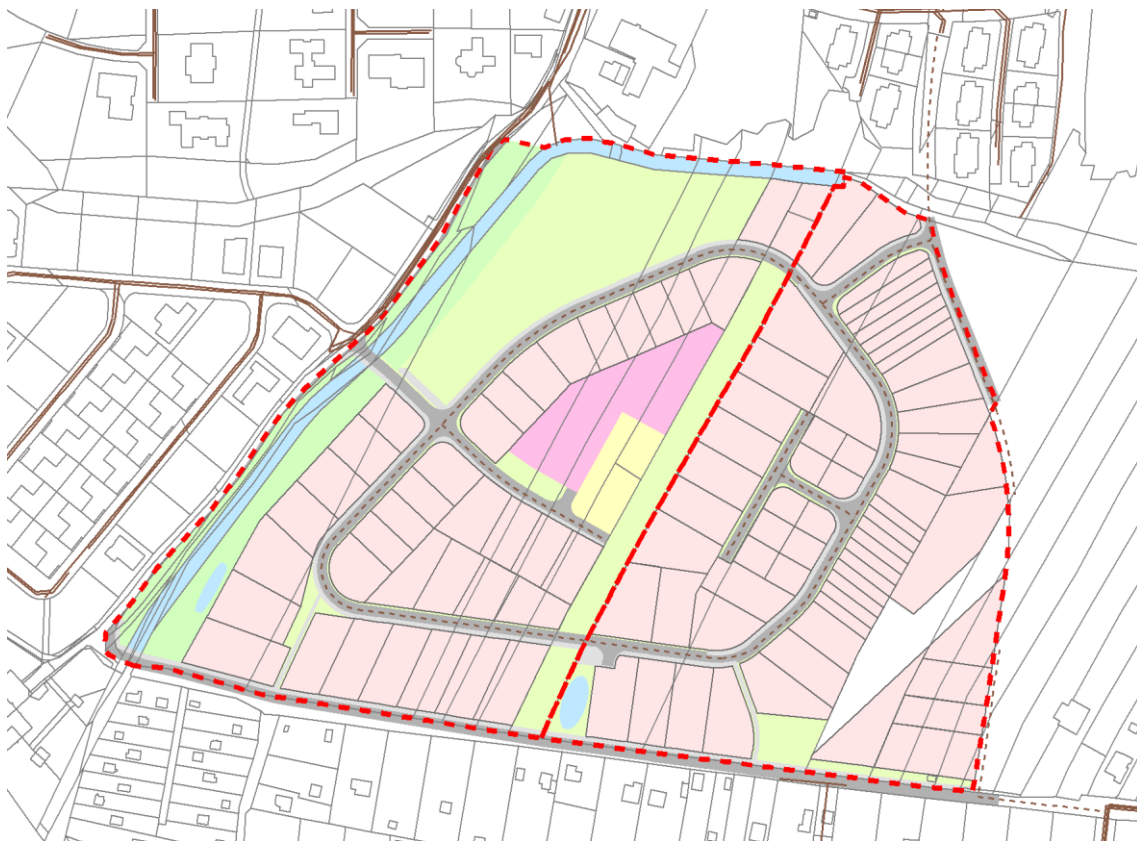


schéma řešení kanalizace

LIKVIDACE DEŠŤOVÝCH VOD

Dešťová voda z řešeného území bude svedena do stávajících dešťových kanalizačních řadů. Nátok extravilánových vod do oblasti se nepředpokládá.

Obecně bude upřednostňováno využívání, zadržování či zasakování dešťových vod na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody budou přednostně vsakovány, případně zadržovány a regulovaným odváděním odvedeny do vod povrchových či dešťové kanalizace.

Z hlediska možností vsakování bude v navazujících řízeních po detailním hydrogeologickém posouzení navržen odpovídající způsob nakládání se srážkovými vodami tak, aby pokud možno nedošlo k podstatnému navýšení množství srážkových vod odtékajících z řešeného území proti stávajícímu stavu, včetně případných zaústění do stávající kanalizace.

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

Pro potřeby likvidace dešťových vod jsou nevrženy dvě retenční nádrže, v grafice vyznačené jako plochy vodní. Dešťová voda z komunikací a veřejných prostranství bude svedena do retenčních nádrží (pro I. etapu retenční nádrž umístěna v jižní části řešeného území, pro II. etapu umístěna v návaznosti na Hodějovický potok) ze kterých bude přepadem svedena do Hodějovického potoka.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

Severně a jižně se od řešeného území se nachází stávající trafostanice. Řešené území tak může být napojeno do jedné z nich, případně osadit v řešeném území trafostanici novou. Stávající

elektrické vedení je návrhem řešení respektováno. Je navrženo přeložení el. vedení vedoucího řešeným územím. Přeložení bude v rámci nově navrhovaných veřejných prostranství.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Řešené území bude napojeno na stávající plynovod severně nebo jižně od řešeného území ve stávajících veřejných prostorech.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

V řešeném území není navrhováno centrální zásobování teplem. Zásobování teplem bude řešeno individuálně.

3.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST

Územní studie vymezuje plochy pro umístění občanské vybavenosti, a to vyčleněním samostatné plochy v centrální části řešeného území určené např. pro výstavbu mateřské školy, staveb pro podnikání apod.

Centrální část řešeného území je koncipována jako polyfunkční s dostatečným zastoupením veřejné a komerční občanské vybavenosti. Občanská vybavenost se tak stává běžnou součástí navržené struktury zástavby v lokalitě, s ulicemi a náměstím v kombinaci s bydlením a pracovními příležitostmi.

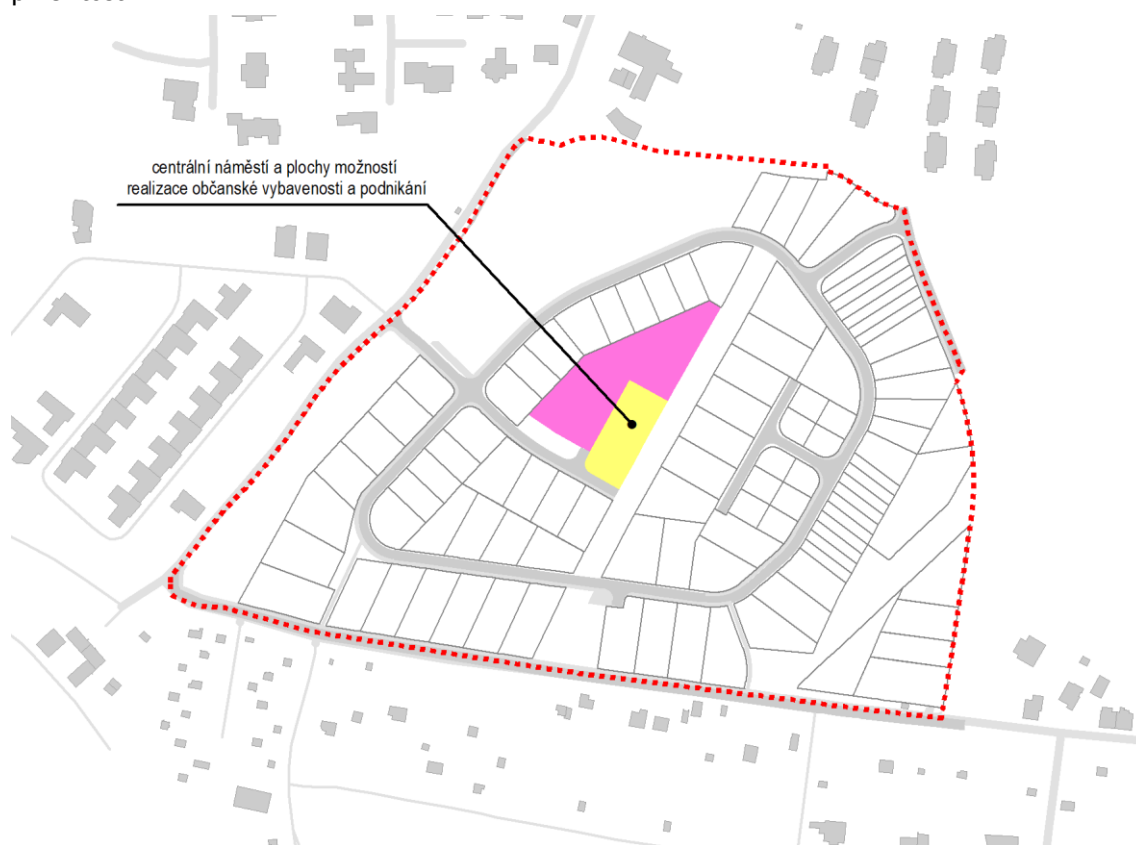


schéma umístění občanské vybavenosti v lokalitě

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.

Kácení dřevin je přípustné v minimálním rozsahu, a to pouze v souvislosti s realizací navržené místní komunikace napojující řešené území územní studie do ulice Ke Špačkům, přičemž součástí projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu této komunikace musí být návrh kompenzační výstavby za případné nezbytně nutné kácení dřevin. Ostatní dřeviny je nezbytně maximálně ochránit, podporovat je v jejich přirozeném růstu a vývoji a doplnit dosadbou přírodních druhů (dle opatření BK).

- V řešeném území se nachází lokální biokoridor LBK 23 Staré rameno Malše U Špačků, který je zároveň podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem.
- 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 žádné významné krajinné prvky registrované.
- V řešeném území se nenachází žádný prvek soustavy natura 2000.
- 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 rodinných domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a významu místa a v neposlední řadě i vytvoření kvalitních veřejných prostranství. Z důvodu, kdy prostorové uspořádání města (zejména hustota zástavby) má významné ekonomické dopady (např. náklady na údržbu a provoz veřejných prostranství, sítě technické infrastruktury, ploch chodníků a komunikací), návrh řešení územní studie přináší optimální sladění veřejných a soukromých zájmů. Na jedné straně přináší možnost vzniku kvalitní architektury budoucích staveb včetně vytvoření vhodné struktury zástavby s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství a jejich hodnotným ztvárněním s přijatelnými provozními náklady pro město a na straně druhé přijatelné investiční výdaje pro investora.

V neposlední řadě je nutné zmínit, že v návaznosti na řešené území, a to severně a západně, je již vybudována dopravní a technická infrastruktura a území je na tuto existující dopravní a technickou infrastrukturu dobře napojitelné. Problematický zůstává stav ulice Říční, který by vyžadoval zkapacitnění včetně řešení železničního přejezdu. Nicméně návrh územní studie nepočítá s dopravním napojením řešeného území do této ulice. V rámci samotného návrhu se počítá s dopravním napojením pouze 6 stavebních pozemků do této ulice, což s ohledem na její stav je ještě únosné a přijatelné.

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. Stejně tak poměrně rozsáhlé plochy pro realizaci výsadby zeleně jsou navrhovány v severozápadní části řešeného území a podél Hodějovického potoka, kde by měla mít charakter přírodě blízký. V jihovýchodní části řešeného území jsou navrhovány velké plochy zeleně krajinné, a to v místě elektrického vedení a jeho ochranných pásem.

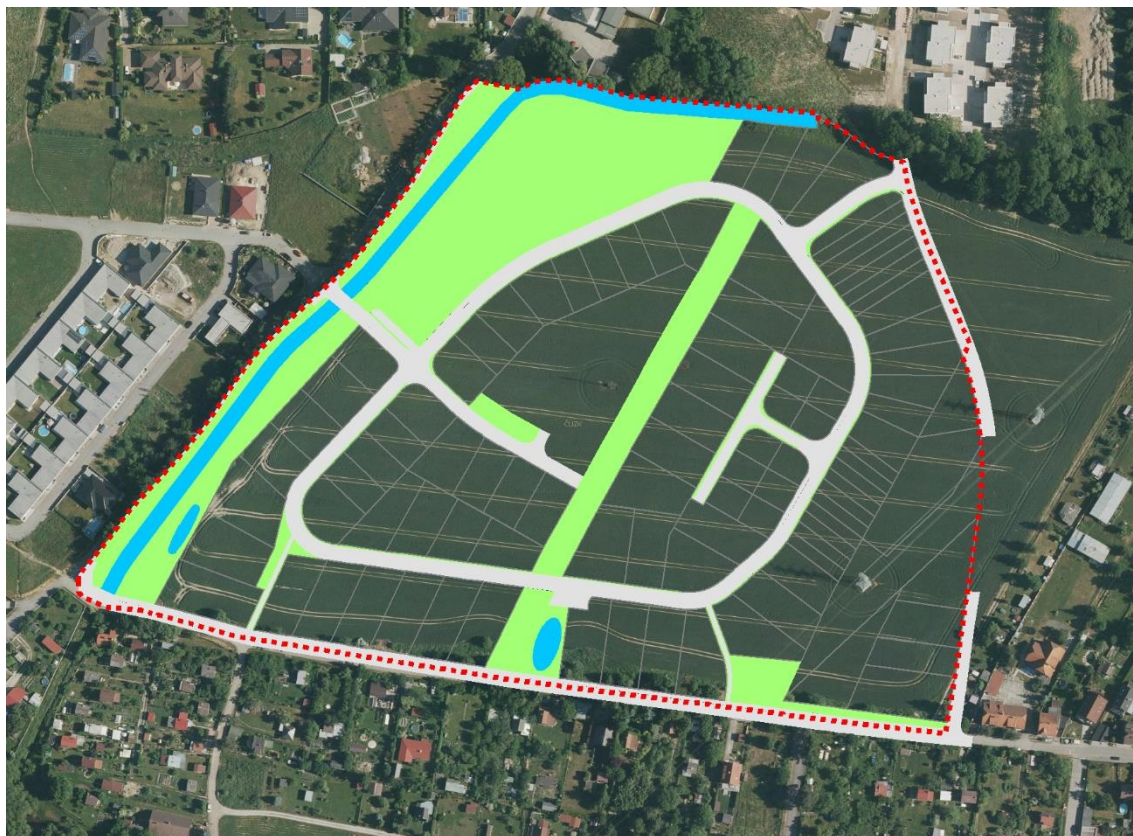


schéma vymezení sídelní zeleně a ploch vodních

Kácení dřevin je přípustné v minimálním rozsahu, a to pouze v souvislosti s realizací navržené místní komunikace napojující řešené území územní studie do ulice Ke Špačkům, přičemž součástí projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu této komunikace musí být návrh kompenzační výstavby za případné nezbytně nutné kácení dřevin. Ostatní dřeviny je nezbytné maximálně ochránit, podporovat je v jejich přirozeném růstu a vývoji a doplnit dosadbou přírodních druhů (dle opatření BK).

V plochách se způsobem využití „Plochy veřejné zeleně“ budou vysazovány přirozené druhy dřevin, keřů a trvalek (trvalkové záhony), při respektování stanoveného záplavového území Q100 Hodějovického potoka.

5.2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V řešeném území se nachází lokální biokoridor LBK 23 Staré rameno Malše U Špačků, který je zároveň podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona o ochraně přírody a krajiny významným krajinným prvkem.

V rámci tohoto biokoridoru je přípustné pouze takové využití, které slouží k udržení či zvýšení funkčnosti územního systému ekologické stability. V biokoridoru lze připustit umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury za předpokladu minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochami územního systému ekologické stability a minimalizace negativního vlivu na funkčnost územního systému ekologické stability. Jako nepřípustné využití lze označit jakékoliv využití podstatně omezující funkčnost územního systému ekologické stability, narušující

přirozené podmínky stanoviště nebo snižující míru funkčnosti 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.

5.6 MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA

Územní studie zohledňuje i hospodaření se srážkovou vodou propojené se systémem vegetačních prvků městské krajiny. Územní studie zachovává stávající doprovodnou zeleň podél Hodějovického potoka. V návaznosti na tuto zeleň a vodoteč vymezuje studie plochy krajinné zeleně a dále plochy veřejné zeleně. V těchto plochách je umožněna výsadba zeleně a realizace vodních ploch a vodních prvků. Taktéž jsou v zemní studii vymezeny plochy vodní určené pro hospodaření se srážkovou vodou, resp. realizaci retenčních nádrží.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

OCHRANA VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ – HLUK

Významným uvažovaným zdrojem hluku je trasa stávající ulice Novohradská. Nicméně řešené území je zasaženo hlukem z této ulice pouze okrajově a minimálně, a to v akceptovatelném řádu 50 až 55 dB. Dalším technicistním prvek mající možný vliv na řešené území je stávající transformovna severně od řešeného území. Nicméně v severozápadním okraji řešeného území studie navrhuje poměrně větší plochy zeleně, které budou vytvářet přirozený izolační prvek odkloňující případný negativní vliv z hlediska pohledů nebo hluku.

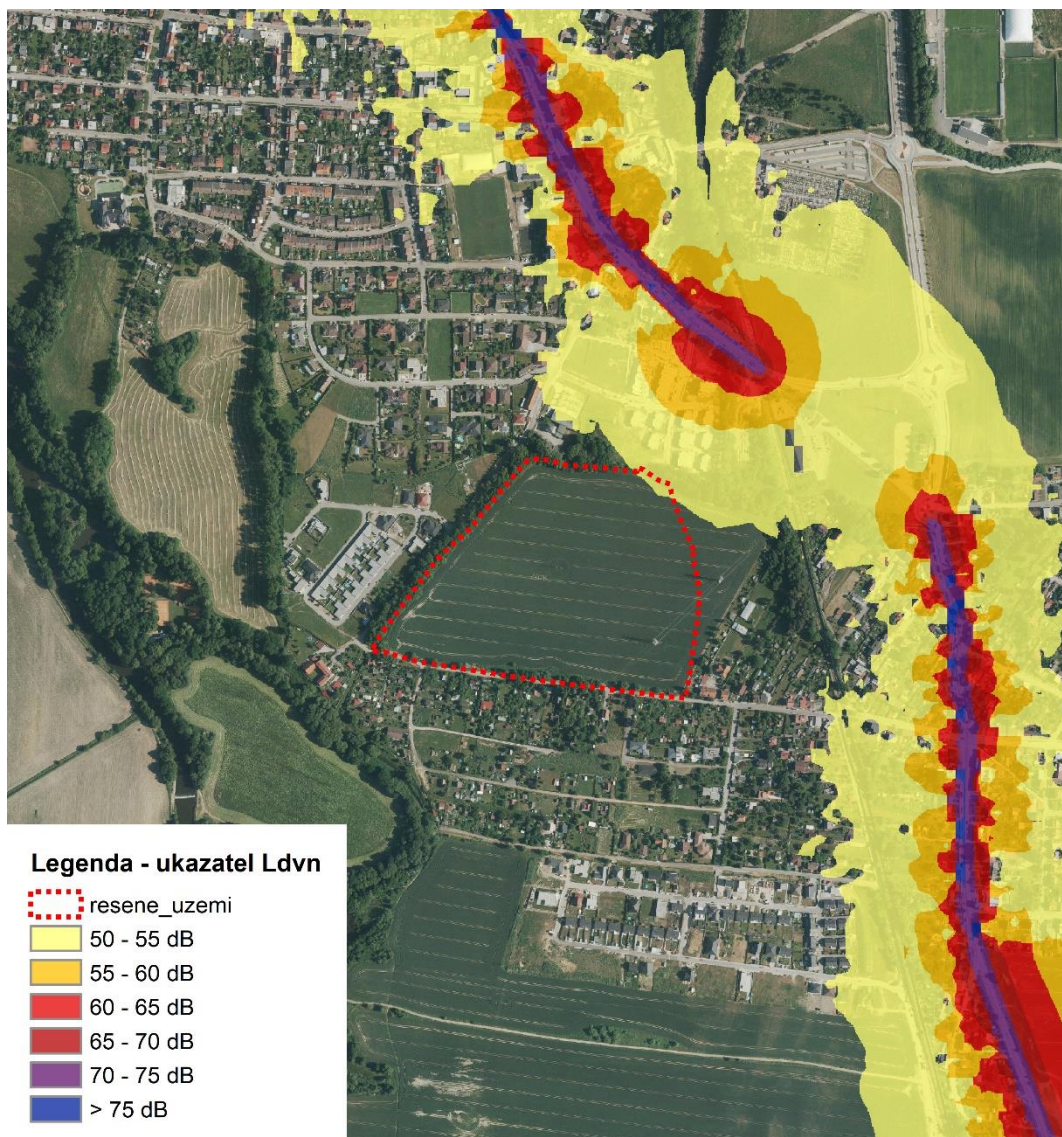


schéma – hlukový ukazatel (též indikátor) pro den-večer-noc – hlukový ukazatel pro celkové obtěžování hlukem daný Směrnicí 2002/49/ES [3] a Vyhláškou 523/2006 Sb.

POŽÁRNÍ OCHRANA

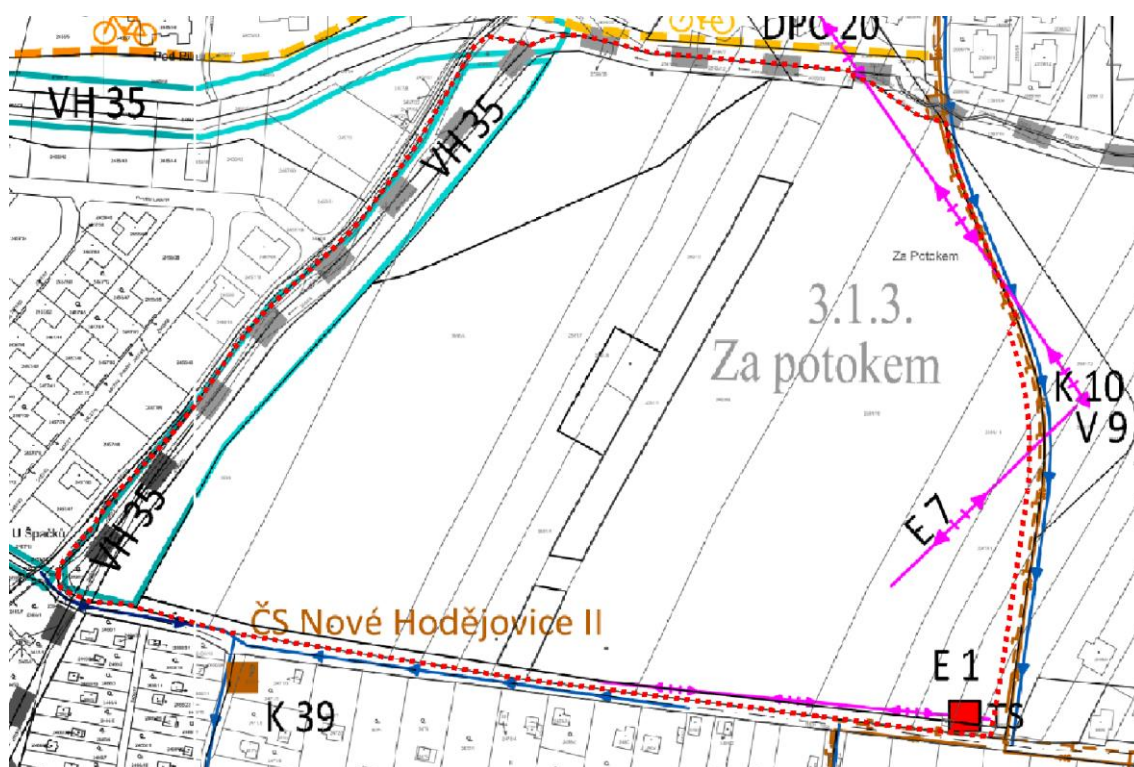
Co se týká požární ochrany, v případě vzniku mimořádné situace bude postupováno podle Krizového a Havarijního plánu Jihočeského kraje.

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.

Technická infrastruktura:

- VH35 – stavba – revitalizace Hodějovického potoka (lokality 2.8.3. U Špačků)
- E7 – stavba kabelového elektrického vedení VVN 2 x 110 kV v úseku od transformovny Mladé do nové transformovny České Budějovice střed
- E1 – stavba nové, popřípadě rozšíření stávající trafostanice 22/0,4 kV
- K10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území (na celém k. ú. České Budějovice)
- V9 – stavba (rozšíření) městské vodovodní sítě dle navrženého komunikačního skeletu a funkčního využití území na celém správním území města České Budějovice,



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

Územní studie tyto záměry respektuje, navržené řešení umožňuje jejich realizaci. Navržené řešení taktéž nesnižuje nebo neohrožuje možnost jejich realizace.

V případě záměru E1 je v řešeném území vymezena plocha veřejné zeleně, která umožňuje obecně realizovat technickou infrastrukturu.

V případě záměru E7 je v řešeném území vymezena plocha zeleně soukromé a plocha pro zástavbu rodinných domů, které umožňují obecně realizovat technickou infrastrukturu. Navíc

v případě plochy pro zástavbu rodinných domů je regulováno jejich budoucí umístění mimo záměr E7. Lze taktéž říci, že v souběhu a v návaznosti na záměr E7 je navrhována plocha komunikace a chodníku, záměr E7 tak lze taktéž realizovat v těchto plochách.

V případě záměrů K10 a V9 je v souběhu navrhována plocha komunikace a chodníku, záměry tak lze realizovat v těchto plochách.

V případě záměru VH35 je v jeho ploše navrhována retenční nádrž, nicméně tato s ohledem na její charakter není v rozporu se záměrem revitalizace Hodějovického potoka. Lze poznamenat, že vhodným provedením naopak může náležitě přispět k revitalizaci potoka.

8 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní studie navrhuje etapizaci. Cílem etapizace je zajistit postupnou realizaci technické a dopravní infrastruktury. Etapizace tak není vázána na výstavbu rodinných domů nebo občanské vybavenosti. Etapizace by měla probíhat ve dvou etapách rozdělující řešené území na východní a západní část. V první východní etapě by měla proběhnout výstavba dopravní a technické infrastruktury. Po jejím dokončení a řádném zkolaudování může být započato s výstavbou v etapě druhé. Stavební pozemky v jihozápadní části řešeného území (červená šrafa) lze řešit i mimo navrženou etapizaci individuálně, tzn. řešení technické a dopravní infrastruktury může probíhat mimo I. nebo II. etapu.

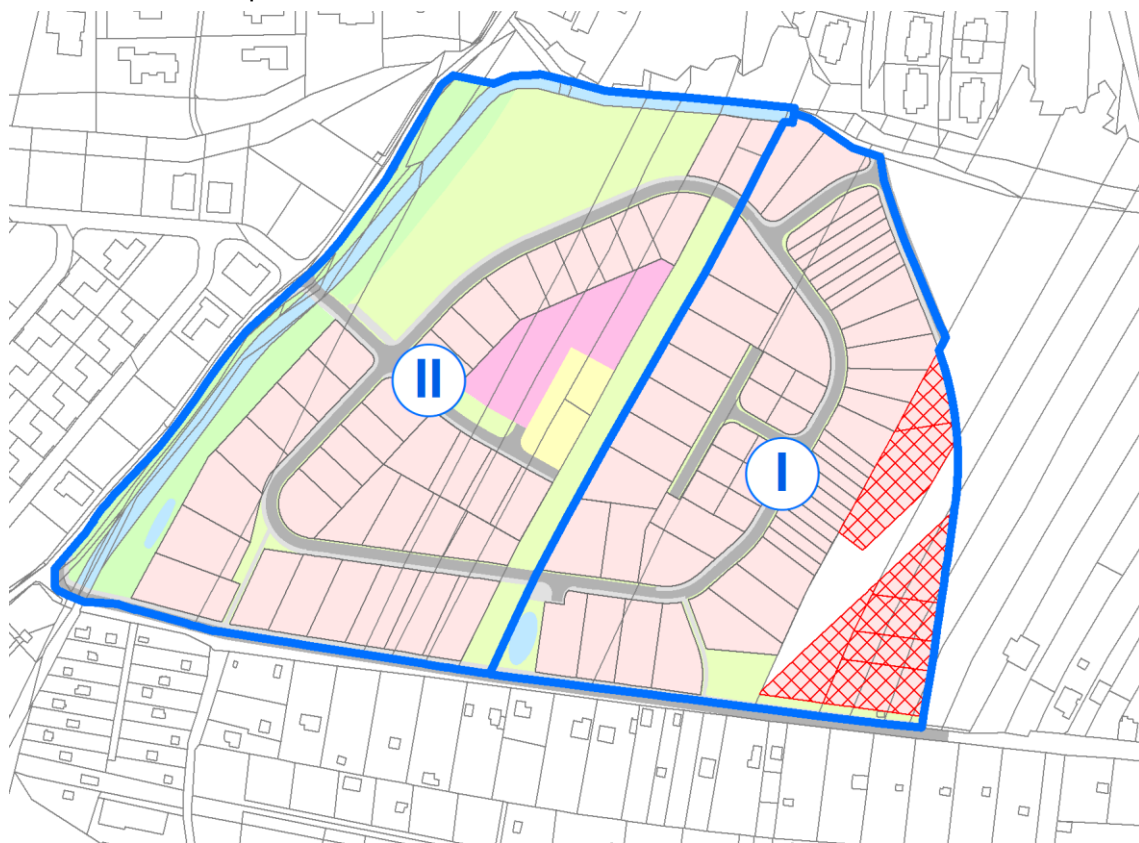


schéma etapizace

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

9.1 OBECNÉ ZDŮVODNĚNÍ

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.

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 respektuje zástavbu v lokalitě.
- Pro celé řešené území byl navržen dopravní skelet tak, aby v budoucnu generovaná doprava z nově vzniklé výstavby rodinných 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.
- Co se týká možného vlivu na technickou infrastrukturu, celá lokalita bude z hlediska dimenzování sítí technické infrastruktury řešena jako jeden celek, tzn. dimenze sítí jsou řešeny pro 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 bydlení 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 nezpevněných 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.

9.2 KOORDINACE S NAVAZUJÍCÍMI STUDIEMI

Územní studie je koordinována i se studiemi navazujícími. S těmito studiemi návrh územní studie nekoliduje. Jedná se o níže uvedené studie.

- ÚS „Nové Hodějovice – Za Potokem“ (koordinace v rámci ulice Říční)
- Územní plán zóny České Budějovice „Mladé“ (ÚPP na základě usn. ZM č. 154/2007 ze dne 31. 5. 2007)
- ÚS „Mladé – Nad Potokem III“ (koordinace z hlediska návaznosti napojení ze severu)
- Urbanistická studie opatřená České Budějovice „Mladé – podél trati“ (koordinace z hlediska návaznosti z východu)
- Územní studie opatřená „U Špačků“ (koordinace z hlediska návaznosti ze západu)

9.3 POSOUZENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

- a) Všechny zastavitelné plochy (makrobloky) v řešeném území změny č. 94 ÚPnM se vymezují jako jedna plocha, ve které je uloženo prověření změn jejího využití územní studií opatřenou ve smyslu čl. 181 OZV.

Územní studie respektuje požadovaný rozsah řešeného území.

- b) Územní studie zejména stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s čl. 97 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu. Dále stanoví řešení veřejné infrastruktury, tj. dopravní řešení, včetně napojení jednotlivých stavebních pozemků na obslužné komunikace a řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrské sítě.

Územní studie navrhuje základní dopravní skelet a koncepci dopravního řešení. Územní studie navrhuje obecné principy řešení technické infrastruktury a vymezuje napojovací body, ze kterých by řešené území mělo být napojeno na technickou infrastrukturu. Územní studie také definuje podrobné podmínky prostorového uspořádání.

- c) Podmínky prostorového upořádání musí být s ohledem na charakter zástavby v širších vazbách stanoveny v územní studii tak, aby jednotlivé objekty svým objemem, tvarem a měřítkem vhodným způsobem navazovaly na stávající zástavbu.

Územní studií stanovené podrobné podmínky prostorového uspořádání zohledňují charakter zástavby v navazujícím území, zejména lokalitami zástavby severním a západním směrem.

- d) V územní studii musí být řešena dopravní obslužnost tak, že hlavní vjezd do území bude od severu novou komunikací v pokračování komunikace z Novohradské ulice, nově realizované v souvislosti se zástavbou jižně od této ulice, bez propojení na ulici Říční a jejího dalšího dopravního zatížení, zejména v místě křížení s železniční tratí. Rovněž napojení na inženýrské sítě musí být řešeno napojením na již vybudované sítě ve zmíněném sousedním území.

Územní studie nenavrhuje dopravní propojení ve směru sever – jih do ulice Říční. Veškeré dopravní napojení a napojení na inženýrské sítě je řešeno severně a západně.

- e) V územní studii musí být výčet přípustných a podmíněně přípustných činností, dějů a zařízení (zejména staveb) v novém makrobloku 3.1.3.034.z-94 se způsobem využití nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR) dle článku 79 OZV upřesněn s ohledem na stanovené záplavové území Q100 Hodějovického potoka, které do tohoto makrobloku zasahuje.

Územní studie v rámci podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití navrhuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Do záplavového území není navrhována žádná výstavba.