

## Krycí list lokality

**2.5.4. NA SÁDKÁCH**

**Díl města:** 2 – Předměstí  
**Čtvrť města:** 5 - Čtyři Dvory - předměstí  
**Název lokality:** 4 – Na Sádkách

**OBECNÉ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ A VYUŽITÍ ÚZEMÍ:****Z á v a z n á č á s t :**

**Charakter území:** Zastavitelnost  
a funkční využití: dle grafické přílohy

**Obecné regulativy**  
(limity, rizika): Míra stability: z větší části stabilizované území  
vyplývají z grafické přílohy

**Urbanistický návrh:** Lokalitou je navržena významná urbanistická regulační osa ulic Na sádkách. Touto trasou je rovněž navržena samostatná cyklistická stezka napojena na jejich celoměstský systém. V lokalitě je navržen makroblok individuální nízkopodlažní obytné zástavby navazující na stávající obytnou zástavbu bloků ulic Šípková a U Stromovky a západně pokračující navrženou zástavbou v území sousední lokality 3.8.2. U Švába. Na jihu lokality navržen makroblok krajinné zeleně navazující na zeď sousední lokality 2.7.1. Stromovka. Na jihovýchodním okraji lokality navrženo území smíšené funkce. Blok území patřící Jihočeské univerzitě je označen funkcí veřejná vybavenost pro VŠ. Území těsně přiléhající ke krajinné zeleni Stromovky navrženo pro individuální nízkopodlažní bydlení s max. % podílem biologicky aktivních ploch zeleně. Západní hranici lokality je nově navržená obslužná komunikace – kompoziční osa – v prodloužení ul. Větrné.

**Nároky na ÚPD**  
(územně plánovací dokumentaci):

R - regulační plán řešící plochy individuální obytné zástavby východně od navržené sběrné komunikace v sousední lokalitě 3.8.2. U Švába a navazující na bloky stávající nízkopodlažní obytné zástavby ulic Šípková a U Stromovky. Bloky volně stojících RD budou sítí obslužných komunikací navazovat na síť obslužných komunikací stávajících a navržených v ÚPnM. Bude respektována a podrobněji dořešena navržená urbanistická regulační a kompoziční osa vymezující makrobloky.

**Nároky na ÚPP**  
(územně plánovací podklady):

U - urbanistická studie opatřená, řešící obytné území individuální nízkopodlažní zástavby navazující na krajinnou zeď Stromovky. Toto území bude řešeno s důrazem na maximální % podíl biologicky aktivních ploch zeleně na parcelách.  
U – urbanistická studie opatřená řešící podrobněji označené makrobloky přiléhající k ul. Na sádkách – regulační ose.  
U\* - urbanistická studie pořízená pro navržené urbanistické regulační osy

**Zvláštní regulace:****- Veřejně prospěšné stavby a opatření:****Doprava:****Komunikační propojení Čtyři Dvory – “levobřežní” (DI 33),****Zásobování území vodou a odkanalizování území: dle grafické části****Zásobování území el. energií a telekomunikace: dle grafické části****Příroda a krajina:****Stavba (rozšíření) jednotlivých ploch břehových, doprovodných a rekreačních porostů nad-regionálního biokoridoru NBK 118 Hlubocká obora - Dívčí kámen (Z35)****- Stavby a plochy veřejného zájmu:**

nestanovují se

**- Prvky ÚSES:****Pro upřesnění rozsahu platnosti ochranného režimu skladebných částí ÚSES je stanovena povinnost zpracovat pro prvky ÚSES navazující ÚPD/ÚPP, případně DÚR. Cílem této dokumentace je vymezení plošných a funkčních nároků ÚSES na jednotlivé pozemky s přesností, která umožní posoudit dopady ochranného režimu do majetkových a vlastnických vztahů.****Směrná část:****Programy a politiky:**

Rozvoj a podpora navržené významné urbanistické kompoziční osy, která je nezbytná pro fungování “vnitroměstského života”, posílení vazeb a dostupnosti historické jádro – zeleň předměstí a příměstí. Předpokládané úpravy parteru, zeleně – stromořadí, parkování.. Navržené makrobloky území pro individuální bydlení jsou navrženy k zástavbě volně stojícími rodinnými domy.

**Kritické rozvojové místo:** nestanovuje se**Priority řešení:**

nestanovují se

**Informativní část:****Rozloha lokality:**

21,1 ha

**Počet obyvatel****(trv. bydlicích 1998):**

194

**Urb. obvod:**

Vysoká škola (- část)

**Číslo urb. obvodu:**

005

**Katastr:**

Č.B. 2

**Poznámka:**

Lokalita je částí urbanistického obvodu

**Popis:***Lokalita je severně omezena ulicí Na sádkách, kde navazuje na lokalitu 2.5.5. Univerzita, východně hraničí s lokalitou 2.5.1. U Slovanské lípy, jižně přechází v zeleň lokality 2.7.1. Stromovka. Na západě sousedí s lokalitou 3.8.2. U Švába. Lokalita je v ulicích Šípková a U Stromovky zastavěna nízkopodlažní obytnou zástavbou volně stojících rodinných domů. Východně leží Biologické centrum AV ČR.**Lokalitou prochází navržená urbanistická regulační osa propojující zeleň příměstí a předměstí s historickým jádrem města a oživující tyto vnitroměstské vazby. V její trase je navržena také samostatná cyklotrasa napojující lokalitu na celoměstský systém cyklistických stezek. Návrh počítá s dořešením západní části lokality makroblokem individuální bytové zástavby – volně stojícími rodinnými domky. V jižní části je navržen makroblok krajinné zeleně navazující na Stromovku a na něj navazující území pro individuální nízkopodlažní bydlení.***ÚDAJE O PŘÍRODĚ A KRAJINĚ:**

- Závazná část:** Navržená plocha krajinné rekreační zeleně v pokračování Stromovky. Část lokálního biokoridoru LBK 18 U Švábova hrádku.  
**Regulační prvky:**  
**Cílové společenstvo:** QUERCI-FAGETA TYPICA (dubová bučina) 3B3  
**Prostorové uspořádání prvků ÚSES:** porosty dřevin v plném zápoji s keřovým patrem.  
**Návrh druhové skladby prvků ÚSES:** stromové patro: DBZ4, BKL1, HB1, LIS1, JVB+, JVM+, JVK+, JŘO+; keřové patro: ŘEŠ+, RŽŠ+, BZH+, BZČ+, VRJ+
- Směrná část:** Plochy městské zeleně nejsou z hlediska druhové skladby a prostorové struktury závazně regulovány, ale tato otázka vzhledem k charakteru vazby na Stromovku musí být řešena v regulačním plánu.
- Informativní část:** Z hlediska vegetačních prvků významná lokalita pro vytvoření ochranného pásma RBC 611 Stromovka-Bagr, pro dotvoření centrálního městského parku a jeho vazby na nově vznikající komerční centrum a univerzitní městečko.

## ÚDAJE O INFRASTRUKTUŘE:

### - DOPRAVA

- Závazná část:** Navržená dopravní osa (místní komunikace III. třídy, mezičtvrťového významu, funkční třídy C1) propojující Čtyři Dvory s “levobřežní” komunikací, zlepšit dostupnost stávajícího zastavěného území a umožnit aktivovat východní části lokality.  
Všechny stávající cyklistické trasy vedené lokalitou budou zachovány, závazně je třeba respektovat dílčí změny v konkrétním trasování, event. prostorovém řešení, vyvolané novou strukturou uliční sítě.  
Nároky na parkování, vyplývající z navrhovaného funkčního využití ploch, budou v plném rozsahu řešeny na vlastních pozemcích jednotlivých investorů.
- Směrná část:** Navrhovaná trasa autobusových linek po nové komunikaci zajistí obsluhu lokality prostředky HD a navíc přispěje k optimálnímu plošnému rozpadu radiální zátěže ze Čtyř Dvorů.
- Informativní část:** Lokalita, jejíž dopravní struktura je dána stávajícím funkčním využitím území. Dle návrhu ÚPnM dozná funkčních i prostorových změn.  
V současné době není lokalita obsloužena prostředky městské hromadné dopravy. Tento negativní prvek by měla odstranit nová autobusová trasa vedená po navrhované obslužné komunikační ose území propojující Čtyři Dvory s “levobřežní” komunikací. Deficit dopravy v klidu od stávajících funkcí je cca 100 stání.

| BILANCE DOPRAVY V KLIDU |                             |          |          |    |                      |       |     |               |              |                                                  |
|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----|----------------------|-------|-----|---------------|--------------|--------------------------------------------------|
| ČÍSLO LOKAL.            | POČET STÁNÍ - SOUČASNÝ STAV |          |          |    | POTŘEBNÝ POČET STÁNÍ |       |     | DEFICIT STÁNÍ | NÁVRH ŘEŠENÍ |                                                  |
|                         | NA ULICI                    | V GARÁŽI | NA PLOŠE | S  | ODST.                | PARK. | S   |               | POČET STÁNÍ  | FORMA NÁVRHU                                     |
| 2.5.4                   | 6                           | 18       | 0        | 24 | 51                   | 70    | 121 | 97            | 100          | dle vyhlášky o technických požadavcích na stavby |

| ZATÍŽENÍ KOMUNIKACÍ A IZOFONY HLUKU OD DOPRAVY |                |                                |            |                                           |  |       |       |
|------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------|-------------------------------------------|--|-------|-------|
| Název a číslo lokality                         |                | R.2010 zatížení celkem voz/den |            | R. 2010 izofony hluku od silniční dopravy |  |       |       |
| 2.5.4                                          | NA SÁDKÁCH     |                                |            |                                           |  |       |       |
| číslo úseku                                    | název úseku    |                                | návrh ÚPnM | návrh ÚPnM                                |  |       |       |
|                                                |                |                                |            |                                           |  | 55 dB | 65 dB |
| 82 - 605                                       | Na sádkách     |                                | 4 598      |                                           |  | 16,8  | -     |
| 183 - 605                                      | K Dlouhé louce |                                | 4 598      |                                           |  | 16,8  | -     |

### - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

**Závazná část:** Režimy pro jednotlivé typy území podle jeho polohy a vztahu k záplavě Q100 a povodní ze srpna 2002 příslušné této lokalitě jsou uvedeny na konci krycího listu.

**Směrná část:** nestanovuje se

**Informativní část:** Lokalita nezahrnuje žádnou otevřenou vodoteč či větší vodní plochu. Lokalita je i mimo pasivní zónu záplavového území, byla však zasažena povodní v srpnu 2002. Problematika vodstva v této lokalitě je bezpředmětná.

### - ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ VODOU

**Závazná část:** Realizování návrhů obsažených ve výkresové části. Respektování ochranných pásem vodovodních řadů. Nahrazení stávajících řadů DN 60 a 80 potrubím vyhovujících dimenzí. Rekonstruování vodovodních řadů v téměř celém území lokality. Rozšíření vodovodní sítě dle navrhované zástavby. Respektování ochranného pásma vrtu státní pozorovací sítě ve správě Českého hydrometeorologického ústavu.

**Směrná část:** Zpracování generelu zásobování města vodou. Dokončení modelu městské vodovodní sítě včetně jeho propojení s řídicím systémem centrálního dispečinku pro optimální regulaci tlakových poměrů v síti s cílem snížení ztrát vody.

**Informativní část:** Městská vodovodní síť pokrývá stávající komunikační skelet lokality. Lokalita je umístěna v 1. tlakovém pásmu. Vodovodní řady jsou často v kritickém, někde až v havarijním technickém stavu.

### - ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

**Závazná část:** Realizování návrhů obsažených ve výkresové části. Rozšíření oddílné stokové sítě ve východní a západní části lokality. Rozšíření jednotné sítě v centrální části lokality dle navrhované zástavby. Rekonstruování části stávajících sběračů na území lokality. Respektování ochranných pásem stokové sítě.

**Směrná část:** Využití "Generelu městské stokové sítě města České Budějovice".

**Informativní část:** Městská stoková síť pokrývá část území lokality. Část stokové sítě je v kritickém, někde až v havarijním technickém stavu. Recipientem je Vltava.

**- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM**

**Závazná část:** Postupná rekonstrukce starých ocelových plynovodů a jejich nahrazení plynovody z lineárního polyethylenu. Respektovat ochranná pásma v souladu se příslušným platným zákonem.

**Směrná část:** Napojení dosud neplynofikovaných objektů popřípadě nově zbudovaných bytových jednotek. Výměna starých ocelových domovních přípojek a hlavních uzávěrů plynu. Hlavní uzávěry plynu vždy umístit na přístupné místo na hranici pozemku (objektu). Pro větší odběratele není v lokalitě dostatečná kapacita stávajících plynovodů. V úvahu připadá napojení na plánovanou středotlakou plynovodní síť v sousední lokalitě U Slovanské lípy.

**Informativní část:** Lokalita je částečně plynofikována nízkotlakými plynovody, napojenými v ulici Na sádkách. Územní plán předpokládá v západní části lokality individuální zástavbu. Současná kapacita sítě je schopna pokrýt odběr v této zástavbě.

**- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ TEPLEM**

**Závazná část:** Stávající tepelná síť CZT zůstane zachována v plném rozsahu. Respektování ochranného pásma sítě CZT.

**Směrná část:** Při modernizaci, rekonstrukci, popř. nové výstavbě zásobovat objekty ze sítě CZT.

**Informativní část:** Bilance potřeby tepla je uvedena v přehledné tabulce v průvodní zprávě.

**- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKACE**

**Závazná část:** Drobné požadavky ve stávající zástavbě budou řešeny ze stávajících trafostanic, případnou úpravou nebo rozšířením transformačního výkonu a pokládkou NN kabelů. Stávající TS Sádky v ulici "Na Zlaté stoce" bude nahrazena za zděnou stanicí, z které bude napojen nový kabel 22 kV před areál Stromovky do stávající TS Povodí. Trasa tohoto kabelu VN bude řešena v návaznosti na lokality 2.7.4. a 2.7.2. Trasy primárních kabelů budou plně respektovány, případné přeložky se řídí příslušným platným zákonem.

**Směrná část:** Lokalitou prochází trasa primárního kabelu, na který lze dle požadovaného příkonu zasmyčkovat další trafostanice 22/0,4kV. Rozvody NN navrhovat zásadně kabelem NN uloženým do výkopu v chodnících, případně v zeleném zatravněném pásu.

**Informativní část:** Jedná se o kompaktní zastavěné území obytného charakteru, kde se pro novou bytovou výstavbu nepředpokládají velké požadavky.

**PAMÁTKOVÁ OCHRANA:**

**Závazná část:** nestanovuje se

**Informativní část:** nestanovuje se

**REŽIMY PRO JEDNOTLIVÉ TYPY ÚZEMÍ PODLE JEHO POLOHY A VZTAHU K ZÁPLAVĚ Q100 A POVODNI ZE SRPNA 2002:****TYP 5 - ÚZEMÍ ZÁPLAVY VYŠŠÍ NEŽ Q100 DO ZÁPLAVY NEJVÝŠE ZAZNAMENANÉ**

vymezení: Toto území je vymezeno záplavovou čarou povodně Q100 na jedné straně a záplavovou čarou nejvyšší zaznamenané povodně na daném toku na straně druhé. Pro vodní toky Vltava a Malše proběhla nejvýše zaznamenaná povodeň v srpnu 2002 a záplavová čára těchto toků je tak v přílohách zaznamenána.

charakteristika: nad záplavou Q100, ale zaplaveno r. 2002

omezující podmínky využití území:

**"NESMÍ"**

**V území záplavy vyšší než Q100 do záplavy nejvýše zaznamenané je nepřípustný vznik obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo by mohly působit další vzduť hladiny vybřežené vody při povodni.“**

**"MĚL BY"**

Pro území této kategorie stejně jako u kategorie 4) neplatí běžně omezující podmínky jako pro záplavová území při Q100. Jedná se tak o povodňově ohrožené území s nižší pravděpodobností ohrožení než je zde uvažovaný standard průměrně 1 x za sto let. Při případném umístění nových objektů zásadního významu pro širší území (např. nemocnice, uzly infrastruktury apod) řešit objekty se zvýšeným ohledem na snížení rizik případných škod. Omezit vznik činností a provozů s bezpečnostním a hygienickým rizikem pro okolí při jejich zaplavení. Významnější objekty (kumulace obyvatel) by měly mít zpracovaný Povodňový plán objektu, schválený Povodňovým orgánem obce.