

Krycí list lokality**2.1.2. PĚTIDOMÍ**

Díl města: 2 – Předměstí
Čtvrť města: 1 - Suché Vrbné - předměstí
Název lokality: 2 – Pětídomí

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

Míra stability: z větší části stabilizované území, podél “zanádražní” ul.
transformační území

**Obecné regulativy
(limity, rizika):** vyplývají z grafické přílohy

Urbanistický návrh: Podél ploch železnice navržena “zanádražní” komunikace jako významná městská dopravní ulice a urbanistická regulační osa, k ní přiléhají navržené území smíšené funkce. V prodloužení Mánesovy ul. navržen podjezd pod nádražím ústící do navržené “zanádražní” komunikace. Plynárenská ulice regulační osou. Urbanistické kompoziční osy – Dobrovodská ul., Vodní ul. a ul. V Hluboké cestě. Ve východní části lokality navržena individuální obytná zástavba navazující na zástavbu v lokalitě 2.1.4. Navrženo ohnisko území v místě parku.

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

**Nároky na ÚPP
(územně plánovací
podklady):** U - Urbanistická studie opatřená, řešící transformaci území podél navržené “zanádražní” komunikace na smíšenou funkci (uplatnění protihlukových opatření).
V zeleni řešit drobné plochy pro neorganizovaný sport a hry malých dětí, prověřit možnost rozšíření cyklotrasy a pruh pro kolečkové brusle.
U* - urbanistická studie pořízená pro navržené urbanistické regulační osy

Zvláštní regulace:

**- Veřejně prospěšné
stavby:**

Doprava:
Stavba podjezdu pod železnici v trase Mánesova – Dobrovodská silnice, včetně tělesa podjezdu a jeho technického řešení a všech jeho souvisejících částí (např. protihluková opatření) (DI 6)
Stavba „zanádražní“ komunikace v trase podjezd pod železnici – křížení v Mladém
včetně ramp a souvisejících konstrukcí, protihlukových opatření a pojízdných chodníků (DI 7)
Přestavba křižovatky Ledenická silnice - V Hluboké cestě (DI 46)
Zásobování území vodou a odkanalizování: dle grafické části (K 36)
Zásobování území teplem:
Výstavba kondenzátovodu (T 1)
Zásobování území el. energií a telekomunikace: dle grafické části (E 1)

- Stavby a plochy veřejného zájmu: Ohnisko území – park v centru lokality

Směrná část:

Programy a politiky: Úpravy podél urbanistických regulačních os – “zanádražní” komunikace, Plynárenská ul.

Kritické rozvojové místo: nestanovuje se

Priority řešení: Prioritou je realizace “zanádražní” komunikace.

Informativní část:

Rozloha lokality: 47,8 ha
Počet obyvatel (trv. bydlicích 1998): 2697
Urb. obvod: Pětídomí
Číslo urb. obvodu: 036
Katastr: Č.B. 5
Poznámka: Lokalita odpovídá urbanistickému obvodu.

Popis: Z větší části stabilizovaná lokalita s bloky obytné zástavby, převážně RD. Při západní hranici lokality transformační území podél navržené “zanádražní” komunikace. Podél ploch železnice navržena “zanádražní” komunikace jako významná dopravní ulice, urbanistická regulační osa. Bloky přiléhající k této komunikaci jsou navrženy pro smíšenou funkci. Severně od ulice U Lávky vyústí v Dobrovodské ul. nový podjezd pod nádražím, napojující Mánesovu třídu na navrženou “zanádražní” komunikaci a propojující tak východní a západní čtvrti města.

ÚDAJE O PŘÍRODĚ A KRAJINĚ:

Závazná část: Nové plochy zeleně nejsou navrženy. Žádný ochranný režim.

Směrná část: nestanovuje se

Informativní část: Lokalitou prochází krajinná rozvojová osa. Vegetační prvky tvoří jen stávající obvodový park a parkově upravená plocha. Významný podíl zeleně zahrad rodinných domů.

ÚDAJE O INFRASTRUKTUŘE:

- DOPRAVA

Závazná část: Novým prvkem na komunikační síti lokality je trasa jižního úseku “zanádražní” komunikace. Jedná se o úpravu Dobrovodské silnice, spojenou navíc s vyústěním podjezdu pod železnici (propojení Mánesova - Dobrovodská), úpravu ulice U Lávky a výstavbu navazující trasy směr rondel Mladé. Všechny stávající cyklistické trasy vedené lokalitou zůstávají zachovány. Závazně je třeba respektovat navržené cyklistické trasy (nevyhrazené), s důrazem na dokonalé proznačení svislým dopravním značením.

Směrná část: nestanovuje se

Informativní část: Uliční síť zastavěné části lokality je stabilizována, stavební úpravy se týkají jižní větve “zanádražní” komunikace, vedené po východním okraji pozemků železnice. Na obsluhu lokality prostředky MHD se podílejí oba subsystémy ve městě provozované. Bilance dopravy v klidu je vyrovnaná.

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
2.1.2	122	419	27	568	489	57	546	-22	0	0

ZATÍŽENÍ KOMUNIKACÍ A IZOFOBY HLUKU OD DOPRAVY							
Název a číslo lokality		R.2010 zatížení celkem voz/den		R. 2010 izofony hluku od silniční dopravy			
2.1.2.	PĚTIDOMÍ						
číslo úseku	název úseku		návrh ÚPnM			návrh ÚPnM	
						55 dB	65 dB
50 - 147	“zanádražní” tangenta		4 797			25,1	-
106 - 107	Dobrovodská		11 262			40,1	6,4
106 - 147	“zanádraž.” tang.-Krokova		4 797			24,7	-
107 - 144	Dobrovodská		6 101			31,4	-
107 - 148	Ledenická		5 260			26,9	-
108 - 148	Ledenická		2 852			20,5	-

- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Závazná část: Budou respektovány zásady ochrany aktivní zóny záplavového území, nepřipustnost některých činností a zvláštní podmínky investiční činnosti v pasivní zóně záplavového území.

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

Směrná část: nestanovuje se

Informativní část: Lokalita je na severu ohraničena hranou koryta úseku Dobrovodské stoky. Část území je součástí záplavového území města při stoleté povodni na Dobrovodské stoce. Malá část území lokality podél stoky náleží k aktivní inundaci vodotečí. Při povodni se předpokládá přerov vody od Dobrovodské stoky do nižších poloh směrem k nádraží ČD.

- 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. Provedení přeložky řadu “A” DN 500 v jižní části lokality v rámci rekonstrukce tohoto řadu. Rozšíření vodovodní sítě dle navrhované zástavby.

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 jednotné sítě dle navrhované zástavby. Rekonstruování většiny stokové sítě na území lokality včetně sběračů v Ledenické a Dobrovodské ulici. Posílení odlehčovací stoky z "OK1-Pětídomí" ve Vodní ulici. Respektování ochranných pásem stokové sítě.

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

Informativní část: Městská stoková síť pokrývá komunikační skelet lokality. Většina stokové sítě je v kritickém, někde až v havarijním stavu. Recipientem je Dobrovodský potok a Mlýnská stoka.

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM

Závazná část: Postupná rekonstrukce starých ocelových plynovodů a jejich nahrazení plynovody z lineárního polyethylenu. Respektovat ochranná pásma v souladu s 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).

Informativní část: Lokalita je plošně plynofikována nízkotlakými plynovody v místech soustředěné zástavby. Potrubí je převážně ocelové. Rekonstruované potrubí z IPE je v ulicích Krokové a Tyršově.
Po západní hranici lokality vede páteřní středotlaký plynovodní řad DN 300, ze kterého je vysazena odbočka DN 50 pro středotlakou regulační stanici. Stanice je umístěna v jihovýchodním cípu lokality. Vzhledem k blízkosti středotlakého plynovodu a regulační stanice - je zde kapacita pro případné zvýšení odběrů plynu.

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ TEPEM

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

Směrná část: Výstavba kondenzátovodu.

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

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKACE

Závazná část: Nové požadavky budou řešeny ze stávajících trafostanic, případnou úpravou nebo rozšířením transformačního výkonu TS a pokládkou NN kabelů. Elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma budou plně respektována, případné přeložky se řídí příslušným platným zákonem.

Směrná část: Lokalitou prochází trasa primárního kabelu, na který lze zasmyčkovat další trafostanice VN/NN. V jižní části lokality je vhodné přihlídnout k elektrifikaci lokality 2.1.4. Rozvody NN navrhovat zásadně kabelem NN uloženým do výkopu v chodnících, případně v zeleném zatravněném pásu.

Informativní část: Jedná se o kompaktní zastavěné území obytnou výstavbou, kde se předpokládají velké požadavky na navýšení stávajícího odběru.

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 1 – ÚZEMÍ KORYT VODNÍCH TOKŮ A AKTIVNÍ ZÓNY

vymezení: Protéká-li vodní tok po pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku tento pozemek. Protéká-li vodní tok po pozemku, který není evidován v katastru nemovitostí jako vodní plocha, je korytem vodního toku část pozemku zahrnující dno a břehy koryta až po břehovou čáru určenou hladinou vody, která zpravidla stačí protékat tímto korytem, aniž se vylévá do přilehlého území. Aktivní zónou rozumíme tu část záplavového území, která se podílí aktivně na provádění povodňových průtoků územím spolu s pozemkem koryta vodního toku.

Činnosti a děje v záplavovém území jsou omezeny vodním zákonem (254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejména zákona č. 20/2003 Sb.).

charakteristika: území aktivního průtoku povodně

omezující podmínky využití území:

"NESMÍ"

V území koryt vodních toků a aktivní zóny je nepřipustná jakákoliv trvalá nebo dočasná zástavba. Nepřípustné je skladování volně odplavitelných předmětů a materiálu. Objekty mostů nesmí působit nadměrné povodňové vzdutí hladiny, například aplikací nedemontovatelných plných vysokých zábradlí a protihlukových zábran, nevhodným uspořádáním výše ležících částí mostní konstrukce. V území aktivní zóny budou odstraněny příčné překážky plotů, husté vegetace, zahradního či parkového inventáře, bude odstraňována přebujelá vegetace, odstraňován keřový podrost a stromy s nízkorostoucími větvemi. Výsadba nesmí zhoršit průtokové poměry aktivní zóny.

"MUSÍ"

Území koryt vodních toků a aktivní zóny je nutno přísně chránit z hlediska stavu průtočnosti a dle možnosti dlouhodobě působit i ve směru zlepšení této průtočnosti odstraňováním zde existujících překážek průtočnosti. Správce vodního toku je, mimo jiné, povinen pečovat o koryta vodních toků, zejména udržovat je ve stavu, který zabezpečuje při odvádění vody z území dostatečnou průtočnost a hloubku vody a přitom se co nejvíce blíží přírodním podmínkám, udržovat břehové porosty na pozemcích koryt vodních toků nebo na pozemcích sousedících s korytem vodního toku tak, aby se nestaly překážkou odtoku vody při povodňových situacích. Zvláštní pozornost je nutno věnovat především mostním objektům a příčným komunikačním náspům. Mostní objekty budou posuzovány i na stav hydraulického přetížení – průtokem v dané lokalitě nejvýše zaznamenaným nad Q100 – přičemž objekt musí být i při tomto průtoku stabilní.

"MĚL BY"

Možné je zde provádět pouze činnosti v souladu s vodním zákonem. Výsadba stromů je zde přípustná pouze po schválení vodoprávním úřadem za splnění určitých podmínek – řídký spon, dobře kořenicí stromy, které snesou zaplavení několika dnů. V území lze provádět stavební činnost pouze přímo související s vodním tokem a protipovodňovou ochranou. Přípustné jsou zde dále jen komunikační stavby, stavby inženýrských sítí, popř. sportovních a rekreačních zpevněných ploch bez zázemí. U veškerých těchto

staveb je nutné zpracovat kvalifikovaný hydrotechnický posudek, který komplexně zhodnotí vliv stavby na provádění povodňových průtoků. O tom zda vliv této stavby na průtokové poměry za povodně je únosný rozhodne na základě hydrotechnického posudku vodoprávní úřad. Ten také případně uloží kompenzační opatření průtočnosti související s danou stavbou. Umožnit maximálně hladký průtok povodně. Všechny činnosti pouze se souhlasem vodohospodářského orgánu a správce toku.

poznámka:

V území aktivní zóny může jakýkoli investiční zásah, provádění terénních a vegetačních úprav významně zhoršit průtočnost s přímým dopadem vzdutí povodňové hladiny do okolního území.

TYP 3 - ÚZEMÍ PASIVNÍ ZÓNY Q100 - URČENÉ K OCHRANĚ

vymezení:

Pasivní zónou určenou k ochraně je část záplavového území mimo aktivní zónu, kde na základě obecné shody je případná realizace protipovodňových opatření nanejvýš žádoucí, potřebná, ekonomicky popř. i z jiných důvodů (především bezpečnost obyvatel) odůvodněná. Jedná se zpravidla o zastavěné plochy objekty pro bydlení popř. průmyslovými objekty.

Činnosti a děje v záplavovém území jsou omezeny vodním zákonem (254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, zejména zákona č. 20/2003 Sb.).

charakteristika:

určené k plošné ochraně

omezující podmínky využití území:

"NESMÍ"

V území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně je především nepřípustné skladovat volně na plochách větší množství odplavitelného materiálu, zřizovat stavby či objekty, které nesnesou zaplavení vodou a mohou být při povodni destruovány či odplaveny, umisťovat zařízení s možností hrozby pro kvalitu vody při zaplavení (ropné a hygienicky závadné produkty). V území je nepřípustné zřizování obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo mohou působit další vzdutí hladiny vyběžené vody při povodni. Nelze zde umístit průmyslové provozy a jiné významné objekty, kde zaplavení může způsobit velmi významné škody na majetku či způsobit nebezpečí pro kvalitu vody.

"MUSÍ"

V území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně jsou jeho vlastníci, popřípadě uživatelé povinni respektovat do realizace protipovodňových opatření omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem, popřípadě další právní předpisy a správní rozhodnutí věcně a místně příslušných správních orgánů. Objekty s přípustným krátkodobým výskytem lidí musí mít v území pasivní zóny Q100 – určené k ochraně zpracován pravidelně aktualizovaný Povodňový plán objektu, odsouhlasený Povodňovým orgánem města. Konstrukce stavebních objektů musí volbou konstrukčních materiálů respektovat možnost krátkodobého zaplavení, objekty musí být dobře založeny a obrys objektů opevněn či jinak uzpůsoben proti možnosti eroze povrchu terénu u objektu a podezření objektu samého při jeho obtékání. Z obytných budov je nutné zabezpečit únikové cesty nad úrovní kulminační hladiny stoleté povodně pro případnou evakuaci obyvatel, na únikové straně objektů s hrozbou vyššího zaplavení (ve vyznačených nebezpečných zónách, stanovených na základě nebezpečných hloubek) by měl být zřízen pevný úchyt k vyvázání členů.

"MĚL BY"

V tomto území je možno realizovat novou bytovou či průmyslovou výstavbu při splnění určitých omezujících podmínek, platných do doby realizace protipovodňových opatření. Území není vhodné pro situování nových významných objektů s velkou kumulací obyvatel (školy, veřejné budovy, nemocnice aj.), objektů bydlení pro osoby se sníženou pohyblivostí (domovy důchodců, DPS aj.), a strategických objektů s rizikem druhotných škod (požární zbrojnice, archiv, sklad CO). Stavby by měly mít obytná podlaží nad úrovní kulminační hladiny 100-leté povodně a pod tuto úroveň umisťovat

pouze doprovodné provozy. Nutnou součástí ochranných opatření proti nepřímému zaplavení objektů a územních celků je systém uzávěrů na všech kanalizačních potrubích a stokách, kterými by mohla do jinak chráněných prostorů vnikat voda. Je třeba individuálně počítat i s nutností čerpání srážkové vody výkonnými stabilními či mobilními čerpadly. V ostatních objektech umístit technické vybavení (trafostanice, plynové kotelny, strojní zařízení....) minimálně 0,5m nad úroveň Q100. Data v rastru příčných profilů úrovně hladiny Q100 v m.n.m., B.p.v. lze získat u vodoprávního úřadu nebo u správce toku, pokud byly zpracovány. Pokud údaje chybí, je nutno je získat individuálním výpočtem.

poznámka:

Uvedené zásady platí pro novou výstavbu a rekonstrukce, stávající objekty by měly být postupně těmito zásadám přizpůsobovány.