

Krycí list lokality

2.3.3. PEKÁRENSKÁ

Díl města: 2 – Předměstí
Čtvrť města: 3 - Brněnské předměstí
Název lokality: 3 – Pekárenská

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 části stabilizované a z části transformační území

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

Urbanistický návrh: V západní části lokality navržena trasa sběrné “zanádražní” komunikace – území navrženo k řešení regulačním plánem. Ul. Pekárenská navržena jako urbanistická regulační osa – městská třída. Ul. Blahoslavova a spojka Okružní ul. s Rudolfovskou ul. navrženy jako závazné urbanistické osy. Severně od Pekárenské ul. navrženy makrobloky smíšené funkce a jižně území pracovních aktivit. Navrženo zprostupnění území rozčleněním velkých areálů, které v tomto území ztratily na významu. Severně od Pekárenské ul. je navržena revitalizace zeleně Židovského hřbitova, označena jako ohnisko území. Podél Dobrovodské stoky navrženy plochy městské zeleně a samostatná cyklotrasa napojena na jejich celoměstský systém.

**Nároky na ÚPD
(územně plánovací
dokumentaci):** R – regulační plán podrobněji řešící celé území lokality za podmínek důsledného dodržení širších vztahů dle ÚPnM a koordinace s regulací návazných makrobloků a os. Řešením nezablockovat možnost rozšíření stávajícího sportovního areálu (TJ Akra).

**Nároky na ÚPP
(územně plánovací
podklady):** U* - urbanistická studie pořízená pro navrhované urbanistické regulační osy

Změny: V makrobloku č. 2.3.3.022. byla schválena změna č. 4 ÚPnM usnesením č. 150/2004 ze dne 1.7.2004. Makroblok č. 2.3.3.022. byl zrušen. Vznikly dva nové makrobloky č. 2.3.3.026. a 2.3.3.027.

V lokalitě byla schválena změna č. 10 ÚPnM (část) usnesením č. 225/2005 ze dne 10.11.2005. Byly zrušeny makrobloky č. 2.3.3.002., 2.3.3.016., 2.3.3.017., 2.3.3.018. a vznikly nové makrobloky č. 2.3.3.028., 2.3.3.029., 2.3.3.030., 2.3.3.031.

Zvláštní regulace:

- Veřejně prospěšné
stavby:

Příroda a krajina:
Urbánní biokoridor LBK 26 Dobrovodská stoka – založení (Z7)
Doprava:
“zanádražní” komunikace (DI 4)
Přeložka Okružní ulice (DI 11)
Prodloužení ulice U sirkárny (DI 38)

Komunikace “nová” Pekárenská (DI 39)
Komunikační propojení “zanádražní” komunikace s Trocnovskou ulicí (DI 49)
Samostatná cyklotrasa, vedená podél železnice (DPC 10)
Samostatná cyklotrasa, vedená po spojení Pekárenské ul. s Trocnovskou ul. (DPC 14)
Stavba hromadné garáže s kapacitou max. 1 200 stání (DK 52)
Vodní hospodářství:
Přeložka koryta Dobrovodské stoky (VH 11)
Zprůtočnění koryta Dobrovodské stoky, odstranění překážek (VH 27)
Zásobování území teplem:
Výstavba kondezátovodu (T 1)
Zásobování území vodou a odkanalizování území: dle grafické části (V 9, K 5, K 31)
Zásobování území el. energií a telekomunikace: dle grafické části (E 1)

**- Stavby a plochy
veřejného zájmu:**

Ohnisko území – revitalizace zeleně Židovského hřbitova
Doprava:
Vedení trasy T-bus po Blahoslavově ulici a po Pekárenské ulici

- 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: Zprostupnění území rozčleněním velkých průmyslových areálů. Architektonické úpravy podél urbanistických os, posílení významu Pekárenské ul. jako městské třídy – stromořadí, chodníky, obchodní parter, objekty orientované do ulice.

Kritické rozvojové místo: nestanovuje se

Priority řešení: Pro transformaci lokality je prioritou realizace “zanádražní” komunikace a její propojení na vyšší dopravní skelet.

Informativní část:

Rozloha lokality: 59,5 ha
Počet obyvatel (trv. bydlicích 1998): 5
Urb. obvod: U křížku (- část)
Číslo urb. obvodu: 033
Katastr: Č.B. 4
Poznámka: Lokalita je jedním ze tří dílů urbanistického obvodu.

Popis: Předměstská lokalita s převahou ploch pro výrobu a služby, severně navazující na lokalitu 2.3.1. Husova kolonie, jižně na lokalitu 2.2.1. U křížku. Území lokality je značně neprostupné díky velkým areálům. Celé území lokality navrženo pro řešení podrobnější ÚPD. V západní části lokality prochází navržená “zanádražní” komunikace jako urbanistická regulační osa, která zajistí lepší dopravní dostupnost a prostupnost území. Na východě lokality nové propojení Okružní ul. s Rudolfovskou třídou a přivaděčem na D3. Severní část lokality navržena k transformaci na plochy smíšené funkce – možnost rozvoje podnikatelských aktivit. Pekárenská ulice navržena jako urbanistická regulační osa k proměně v městskou třídu – chodníky, parkování, stromořadí, objekty orientované do ulice.

ÚDAJE O PŘÍRODĚ A KRAJINĚ:

- Závazná část:** Židovský hřbitov zatím nepoživá žádné ochrany podle zák.č. 114/92 Sb. Nově navržené plochy městské zeleně podél revitalizované Dobrovodské stoky. Urbánní biokoridor LKB 26 Dobrovodská stoka.
Regulační prvky:
Cílové společenstvo: FRAXINI-ALNETA SUP. (jasanová olšina vyš.st.)
3B(BC)4(-5)
Prostorové uspořádání prvků ÚSES: porosty dřevin v plném zápoji s keřovým patrem
Návrh druhové skladby prvků ÚSES: stromové patro: OL4, BŘ1, TOČ1, OS1, DBL+; keřové patro: RSP2, VRP+, VRJ +
- Směrná část:** Pro prvky městské zeleně nejsou závazně regulační prvky určeny - budou upřesněny v regulačním plánu Husova kolonie.
- Informativní část:** Nejvýznamnějším vegetačním prvkem lokality je Židovský hřbitov.
Lokalitou prochází krajinná rozvojová osa systému zeleně města.

ÚDAJE O INFRASTRUKTUŘE:**- DOPRAVA**

- Závazná část:** V základním dopravním skeletu je navržena po západním okraji vedená sběrná komunikace "zanádražní" a po východním okraji přeložená Okružní ulice. Místní komunikační síť je dále doplněna o obslužnou komunikaci – "novou" Pekárenskou, prodlouženou ulici U sirkárny a komunikační spojku "zanádražní" třídy s Trocnovskou ulicí.
Pro zlepšení obsluhy území MHD je vedena "novou" Pekárenskou trasa T-bus. Podél přeloženého koryta Dobrovodské stoky je vedena po její náplavce samostatná cyklotrasa. Další samostatná cyklotrasa je vedena po pěším propojení Pekárenské ulice s Trocnovskou. Vedení trasy cyklostezky DPC10 dle projektové dokumentace pro územní rozhodnutí na stavbu „Zanádražní komunikace – I. část, II. etapa“.
V lokalitě nebude umístěn objekt hromadných garáží s kapacitou max. 1200 stání.
- Směrná část:** nestanovuje se
- Informativní část:** *Není zde deficit dopravy v klidu.*

ZATÍŽENÍ KOMUNIKACÍ A IZOFONY HLUKU OD DOPRAVY							
Název a číslo lokality		R.2010 zatížení celkem voz/den		R. 2010 izofony hluku od silniční dopravy			
2.3.3.	PEKÁRENSKÁ						
číslo úseku	název úseku		návrh ÚPnM			návrh ÚPnM	
						55 dB	65 dB
9 - 12	Okružní - Rudolfovská		1 559			14,9	-
12 - 88	II. půlokruh nová okružní		10 189			50,6	10,5
55 - 137	U Křížku		9 432			37,5	5,2
63 - 103	Průmyslová zóna		1 240			8,2	-
70 - 88	Nová Okružní - Rudolfov		14 195			58,5	13,2
75 - 137	“zanádražní” tangenta		13 647			49,9	10,3
76 - 137	“zanádražní” tangenta		20 227			59,2	13,4
88 - 103	Nová průmyslová zóna		5 062			27,4	-
103 - 137	U Křížku		2 549			18,9	-
103 - 186	Průmyslová zóna		3 741			21,2	-

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
2.3.3	115	235	92	442	0	244	244	-198	0	stavba hromadné garáže s kapacitou max. 1 200 stání

- 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.

Cíleně budou odstraňovány stávající překážky průtočnosti stoky podoby především nízko osazených technologických přemostění a málo průtočných mostů. Tato přemostění budou, pokud to je reálné, osazována nadále pode dno stoky, výrazně nekapacitní mostní objekty budou rekonstruovány do kapacitní podoby (most a lávky u Sfinxu). V rámci výstavby tzv. “zanádražní” komunikace bude odstraněno nevhodné zúžení stoky u konce železniční vlečky ve Sfinxu a obnoven zde plně kapacitní profil vodoteče.

Z důvodů nových zásadních komunikačních staveb a z důvodů protipovodňové ochrany bude Dobrovodská stoka přeložena do nového kapacitního koryta. Koryto stoky bude v některých úsecích ohrázováno nízkými hrázkami. Od vzdušné paty těchto hrázek v ochranném pásmu 5 m nebude (bez zvláštních opatření) realizována investiční činnost a prováděny výkopové práce.

Nové koryto Dobrovodské stoky bude lichoběžníkové dvojité s malou asymetrickou kynetou u levé paty. Pravostranná berma koryta bude pojížděná pro vozidla údržby a pro cykloturistický provoz. Minimální podchodná výška pod mostními objekty musí být 2,5 m.

Malá bezejmenná vodní plocha blíže Dobrovodské stoky bude zrušena.

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: Svahy koryta přeložky Dobrovodské stoky budou v horní 1/3 osázeny místními shluky keřové vegetace. Kyneta bude opevněna dlažbou, zbytek koryta bude zatravněn. Komunikace na bermě bude zpevněná asfaltobetonová šíře 3 m.

Informativní část: *Lokalita zahrnuje úsek Dobrovodské stoky. Část území je součástí záplavového území města při stoleté povodni na Dobrovodské stoce a Vráteckém potoce. Malá část území lokality podél stoky náleží k aktivní inundaci vodoteče.*

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ VODOU

Závazná část: Realizování návrhů obsažených ve výkresové části. Respektování ochranných pásem vodovodních řadů. Rekonstruování vodovodního řadu "A" DN 500 v rámci "zanádražení" komunikace. Rekonstruování vodovodních řadů v téměř celém území lokality. Rozšíření vodovodní sítě dle navrhované zástavby. V makroblocích území pracovních aktivit bude řešena světlost hlavních přírodních vodovodních řadů min 200mm.

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 stokové sítě. Rekonstruování části stokové sítě na území lokality včetně sběrače "B". Přepojení splaškových vod v Trocnovské ulici z dešťového do jednotného sběrače. Respektování ochranných pásem stokové sítě.

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

Informativní část: *Městská stoková síť pokrývá komunikační skelet lokality. Část stokové sítě je v kritickém, někde až v havarijním technickém stavu. Recipientem je Dobrovodská stoka.*

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ PLYNEM

Závazná část: Respektovat ochranná pásma v souladu se příslušným platným zákonem.

Směrná část: Lokalita je detailně řešena v podrobnější ÚPD ("Husova kolonie").

Informativní část: *Lokalita není plošně plynofikována. Pouze v východním okraji zasahuje do území středotlaký plynovod do areálu ČSAD. V ulici U sirkárny je veden nízkotlaký plynovod až k fotbalovému hřišti.*

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ TEPLEM

Závazná část: Stávající síť CZT zůstane zachována v plném rozsahu. Respektování ochranného pásma tepelné 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. Na území se nachází spalovna nebezpečných odpadů provozovaná fy Ekokombek. Provoz zachovat do doby životnosti technologického zařízení a ukončit její provoz. O spalovně Infomax nebyly poskytnuty žádné údaje, její výstavba se nemusí realizovat.

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKACE

Závazná část: Nové požadavky ve stávajících podnikatelských areálech budou řešeny ze stávajících trafostanic, případnou úpravou nebo rozšířením transformačního výkonu TS a pokládkou NN kabelů. Podmínkou pro úpravy v jižní části je zasmyčkování primerním kabelem mezi trafostanicemi Rybena - Potraviny a demontáž stávajícího venkovního vedení VN. Toto je společné s lokalitou 2.2.1. Dále budou požadovány pozemky pro umístění TS. Elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma budou plně respektována, případné přeložky se řídí příslušným platným zákonem.

Směrná část: Po okraji lokality prochází trasa primerního kabelu, na který lze dle požadovaného příkonu zasmyčkovat další trafostanice VN/NN. Koncepce elektrifikace je zpracována v ÚPn zóny "Husova kolonie". Rozvody NN navrhovat zásadně kabelem NN uloženým do výkopu v chodnicích, případně v zeleném zatravněném pásu.

Informativní část: Jedná se o kompaktní zastavěné území průmyslového charakteru, kde se nepředpokládají velké požadavky na navýšení stávajícího odběru.

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

Závazná část: nestanovuje se

Informativní část: Seznam kulturních nemovitých památek:

846	Židovský hřbitov	(846)	II.
846 / 1	márnice	(846)	II.
846 / 2	židovský hřbitov s památníkem	(846)	II.
846 / 3	náhrobky	(846)	II.
846 / 4	ohradní zeď s bránou	(846)	II.

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. Nepřipustné je skladování volně odplavitelných předmětů a materiálů. 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 nepřipustné 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 vzduší 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 podepření objektu samého při jeho obtékání. Z obytných budov je nutné zabezpečit únikové cesty nad úroveň 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 člunů.

"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 úroveň 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 těmto zásadám přizpůsobovány.