

Krycí list lokality**2.4.1. ZAHRÁDKY**

Díl města: 2 – Předměstí
Čtvrť města: 4 - Severní předměstí
Název lokality: 1 – Zahrádky

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 transformační území vyplývají z grafické přílohy
Urbanistický návrh:	Návrh prodloužení ul. Nádražní jako urbanistické regulační osy do ul. K. Světlé řeší prostupnost území. Pražská ul. – jako městská třída, prodloužená Kostelní ul. – s větším podílem zeleně, “městské korzo” a prodloužená ul. Jírovcova jsou také navrženy jako urbanistické regulační osy, a to pro stanovení jasné prostupnosti lokality a propojení města s předměstím. Transformační území lokality je navrženo pro makrobloky smíšené funkce – reprezentativní městská zástavba v návaznosti na zeleň Dobrovodské stoky.	
Nároky na ÚPD (územně plánovací dokumentaci):	R – regulační plán řešící podrobněji celé území lokality za podmínek důsledného dodržení širších vztahů dle ÚPnM a koordinace s regulací návazných makrobloků a os.	
Nároky na ÚPP (územně plánovací podklady):	U* - urbanistická studie pořízená pro navržené urbanistické regulační osy	
Změna:	V makroblocích č. 2.4.1.006., 2.4.1.007., 2.4.1.008., 2.4.1.009., 2.4.1.014., 2.4.1.015. a 2.4.1.016. byla schválena změna č. 9 (část) usnesením č. 181/2005 ze dne 15.9.2005. Byly zrušeny makrobloky č. 2.4.1.006., 2.4.1.007., 2.4.1.008., 2.4.1.009., 2.4.1.014., 2.4.1.015. a 2.4.1.016. a vznikly nové makrobloky č. 2.4.1.025., 2.4.1.026., 2.4.1.027., 2.4.1.028., 2.4.1.029.	
Zvláštní regulace:		
- Veřejně prospěšné stavby:	Příroda a krajina: Urbánní biokoridor LBK 26 Dobrovodská stoka – založení (Z 7) Doprava: Stavba IV. tranzitního železničního koridoru na území města České Budějovice (DH 26) Komunikace č.II/157 - “propojení okruhů” (DI 3) Komunikační propojení Nádražní ulice do K. Světlé podél železnice (DI 29) Komunikační spojka Pražského předměstí s Husovou kolonií pod Nádražní třídou (DI 30) Rozšíření železniční trati o 3. kolej (DH 21) Samostatná cyklotrasa, vedená podél Dobrovodské stoky (DPC 10) Hromadná garáž G 33 (DK 33) Hromadná garáž G 34 (DK 34) Hromadná garáž G 41 (DK 41) Vodní hospodářství: Přeložka koryta Dobrovodské stoky (VH 11) Zásobování území vodou a odkanalizování území: dle grafické části	

Zásobování území teplem:**Výstavba předávací stanice tepla, teplovodní sítě a parovodní přípojky (T 5)****Zásobování území el. energií a telekomunikace: dle grafické části****- Stavby a plochy
veřejného zájmu:****Doprava:****Vedení trasy A-bus po prodloužené Nádražní ulici****Vedení nové trasy A-bus centrem lokality****- 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: Prodloužené ulice Kostelní, Nádražní a Jírovcova jako urbanistické regulační osy, spolu s Pražskou navrženy jako rastr území. Architektonické úpravy podél urb. os – stromořadí, parter, parkování, objekty orientované do ulice, chodníky. V této lokalitě by mělo vzniknout nové moderní administrativní centrum s bydlením. Minimální počet nadzemních podlaží 4, maximální 6. Využití vodního prvku - přeložka Dobrovodského potoka.

Kritické rozvojové místo: nestanovuje se

Priority řešení: Realizace rastru obslužných komunikací a jeho napojení na vyšší dopravní skelet je prioritou pro rozvoj lokality.

Informativní část:

Rozloha lokality: 27,17 ha

Počet obyvatel

(trv. bydlicích 1998): 48

Urb. obvod: Zahradky, U Pražské silnice

Číslo urb. obvodu: 018, 019 (-část)

Katastr: Č.B. 3

Poznámka: Lokalita je rozšířena o část sousedního urbanistického obvodu.

Popis:

Dopravně neprostupné předměstské území. Lokalita východně vymezena trasou železnice, západně Pražskou ul. a jižně lokalitou 1.3.3. U Pekárenské.

Lokalita navržena k transformaci - makrobloky smíšené funkce. Při Pražské ul. a prodloužené Kostelní ul. navržena bloková zástavba městského charakteru. Realizací "zanádražní" komunikace, propojení okruhů a D3 dojde k dopravnímu ponížení Pražské třídy a tato je navržena k proměně v městskou třídu s možností parkování, chodníky, stromořadím, obchodním parterem. Prodloužená Kostelní navržena jako parkovací třída v zeleni. Nádražní ul. propojena s ul. K. Světlé a navržena jako městská třída. Lokalitou navržena samostatná cyklotrasa podél Dobrovodské stoky.

ÚDAJE O PŘÍRODĚ A KRAJINĚ:

Závazná část: Návrh ploch nábřeží Dobrovodské stoky (v závislosti na revitalizaci toku) a liniového prvku městského korza (městské ulice).
Urbánní lokální biokoridor LBK 26 Dobrovodská stoka.

Směrná část: nestanovuje se

Informativní část: Z hlediska vegetačních prvků značně problematická plocha s rozvojem dopravních staveb a revitalizací Dobrovodské stoky.

ÚDAJE O INFRASTRUKTUŘE:**- DOPRAVA**

Závazná část: Základní dopravní skelet tvoří sběrná komunikace přeložky silnice č. II/157, doplněná o novou obslužnou komunikaci, propojující stávající Nádražní s ulicí K. Světlé a o další obslužnou komunikaci - novou spojku Pražského předměstí s Husovou kolonií pod Nádražní třídou.

Podél přeloženého koryta Dobrovodské stoky je vedena po její náplavce samostatná cyklotrasa.

V lokalitě je navrženo umístění 3 objektů hromadných garáží (G 33, G 34 a G 41) pro celkem 1200 vozidel.

Směrná část: nestanovuje se

Informativní část: V rámci předpokládaného rozvoje Husovy kolonie dojde i k návrhu nového rastru obslužných komunikací. Není zde deficit dopravy v klidu. V lokalitě se ale předpokládá umístění 3 objektů hromadných garáží G 33 (400 stání), G 34 (400 stání) a G 41 (400 stání). Tyto garáže jsou náhradou za předpokládané rušení řadových garáží v lokalitě a jejím okolí při navržené restrukturalizaci území.

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
2.4.1	30	24	0	54	0	88	88	34	1200	G33/400 + G34/400 + G41/400

ZATÍŽENÍ KOMUNIKACÍ A IZOFONY HLUKU OD DOPRAVY							
Název a číslo lokality		R.2010 zatížení celkem voz/den		R. 2010 izofony hluku od silniční dopravy			
2.4.1.	ZAHŘÁDKY						
číslo úseku	název úseku		návrh ÚPnM	návrh ÚPnM		55 dB	65 dB
32 - 33	Pražská - Budvar		16 954			60,2	13,7
33 - 34	Pražská - Nádražní		9 361			40	6,4
33 - 555	Karol. Světlé - Nádražní		8 793			41,7	7,1
34 - 56	Nádražní		29 739			72,5	17,5
56 - 73	propojení okruhů		26 141			73,9	17,9
56 - 79	Nádražní - Pekárenská		12 775			42,1	7,3
75 - 79	Podjezd - Husova kol.		1 894			12,8	-
79 - 555	nová k Budvaru		8 589			41,1	6,9

- VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Závazná část : Bude respektována nepřipustnost některých činností a zvláštní podmínky investiční činnosti v pasivní zóně záplavového území.
Z důvodů nových zásadních komunikačních staveb a z důvodů protipovodňové ochrany bude Dobrovodská stoka přeložena do nového kapacitního koryta, jehož významný úsek prochází danou lokalitou. 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.

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 asfaltbetonová šíře 3 m.

Informativní část: *Lokalita nezahrnuje žádnou vodoteč ani vodní plochu. Větší část území lokality je součástí záplavového území města při stoleté povodni na Dobrovodské stoce a Vráteckém potoce.
Do lokality bude přeložena Dobrovodská stoka. Po realizaci přeložky v navrženém uspořádání, bude území lokality mimo vlastní stoku ochráněno před zaplavením při povodni.*

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ VODOU

Závazná část: Realizování návrhů obsažených ve výkresové části. Respektování ochranných pásem vodovodních řadů. Rekonstruování vodovodních řadů v celém území lokality. 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 částečně 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 dle navrhované zástavby. Rekonstruování částí stávajících sběračů. Respektování ochranných pásem stokové sítě.

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

Informativní část: *Městská stoková síť se nachází na okraji 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:	Napojení na plynovodní síť je vhodné z páteřního středotlakého řadu DN 300, který vede ulicemi Nádražní a Pražská.
<i>Informativní část:</i>	<i>Lokalita není v současné době plynofikována.</i>

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ TEPLEM

Závazná část:	Stávající síť CZT zůstane zachována v plném rozsahu. Respektování ochranného pásma sítě CZT. Respektování ochranného pásma možného tepelného napaječe z přečerpávací stanice v lokalitě 3.5.4 do Slévárny Č.B. v lokalitě 3.2.2.
Směrná část:	Výstavba předávací stanice včetně parovodní přípojky a teplovodní sítě ve smíšeném území.
<i>Informativní část:</i>	<i>Bilance potřeby tepla je uvedena v přehledné tabulce v průvodní zprávě.</i>

- ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ A TELEKOMUNIKACE

Závazná část:	Nárůst elektrizace ve stávající zástavbě bude řešen ze stávajících trafostanic 22/0,4 kV, případnou úpravou nebo rozšířením transformačního výkonu TS a pokládkou NN kabelů. Navrhovaná zástavba si vyžádá vybudování nové TS, zasmyčkové dvojitém kabelem VN z Pražské ulice. Budou požadovány pozemky na umístění TS. Elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma budou plně respektována, případné přeložky se řídí příslušným platným zákonem.
Směrná část:	Rozvody NN navrhovat zásadně kabelem NN uloženým do výkopu v chodnících, případně v zeleném zatravněném pásu.
<i>Informativní část:</i>	<i>nestanovuje se</i>

PAMÁTKOVÁ OCHRANA:

Závazná část:	nestanovuje se
<i>Informativní část:</i>	<i>nestanovuje se</i>

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

omezuující 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 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

omezuující 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 vzdutí hladiny vyběřené 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 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 těmito zásadám přizpůsobovány.

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 nejvyšše 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 nejvyšše zaznamenané je nepřípustný vznik obvodově uzavřených urbánních celků a terénních úprav, které působí nebo by mohly působit další vzdutí hladiny vyběřené 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.