

# ÚŘAD MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE

## VYHLÁŠKA

č. 17/98

### ***Omezený režim platnosti dosavadních regulačních plánů!***

**o závazných částech Územního plánu zóny „Voříšků Dvůr“ v části katastrálního území České Budějovice 3**

---

Rada města České Budějovice na základě schválení Územního plánu zóny „Voříšků Dvůr“ v části katastrálního území České Budějovice 3 Zastupitelstvem města České Budějovice, usnesením č. 147/98, ze dne 25. 6. 1998 a v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 písm. n), § 45 písm. l), § 24 odst. 1 a § 16 odst. 2 až 5 zákona ČNR č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vydává tuto obecně závaznou vyhlášku:

---

### OBSAH

ČÁST I.	Úvodní ustanovení	článek 1 – 2
ČÁST II.	Závazné regulativy	článek 3 – 4
ČÁST III.	Rozvodné sítě	článek 5 – 11
ČÁST IV.	Dopravní sítě	článek 12
ČÁST V.	Životní prostředí	článek 13
ČÁST VI.	Veřejně prospěšné stavby	článek 14
ČÁST VII.	Závěrečná ustanovení	článek 15 – 16

### PŘÍLOHY

- 1) grafická část
- 2) textová část

# ČÁST I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

## Čl. 1

### Věcný rozsah platnosti

1. Pro účely územního plánování a správního rozhodování o umístění činností a staveb v části katastrálního území České Budějovice 3, v lokalitě „Voříškův Dvůr“, se stanoví základní zásady utváření území, tj. jeho uspořádání a využití, jak následuje.
2. Nedílnou součástí vyhlášky je územně plánovací dokumentace, která obsahuje:
  - a) textovou část,
  - b) grafickou část:
    - širší vztahy – měř. 1:5000
    - komplexní urbanistický návrh – měř. 1:1000
    - dopravní řešení – měř. 1:1000
    - řešení inženýrských sítí – měř. 1:1000
    - vyhodnocení ZPF – měř. 1:1000
    - motivy zastavěnosti – měř. 1:2000
    - majetkové vztahy
3. Schválenou závaznou částí územního plánu zóny se řídí rozhodování územně a věcně příslušných orgánů veřejné správy při územním a stavebním řízení, případně při správních řízeních souvisejících, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak, jimiž se zakládá vznik, změna nebo zánik práv a povinností fyzických a právnických osob.

## Čl. 2

### Územní a časový rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro správní území města České Budějovice, vymezené částí katastrálního území České Budějovice 3, v lokalitě „Voříškův Dvůr“. Předmětné území je na severu ohraničeno silnicí I/3 (E 55), západní hranici tvoří část ulice V oblouku a pozemky přilehlých tenisových kurtů.
2. Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.

# ČÁST II. ZÁVAZNÉ REGULATIVY

## Čl. 3

### Struktura zástavby

1. Obytná zóna sídelního útvaru městského charakteru, doplněná stavbami občanské vybavenosti (obchod, služby, administrativa) bez větších nároků na dopravu a bez negativních vlivů na životní prostředí. Lokalita je doplněná funkcí sportovně rekreační a plochami zeleně, plnící též funkci ochrannou.
2. Návrh je koncipován takovým způsobem, aby mohla výstavba postupovat po etapách, v závislosti na výstavbě komunikací a inženýrských sítí, na investičních záměrech.

Etapovitost není podmínkou, ale je nutné respektovat vazby na stávající rozvodné a dopravní sítě.

#### Čl. 4 Limity využití území

1. Funkční využití v rozsahu článku 3 této vyhlášky
2. V území nebudou umístovány řemeslné provozovny, drobná výroba a služby, které by měly negativní vliv na kvalitu obytného prostředí.
3. V území lze umístit zařízení občanské vybavenosti, které bude skladbou a kapacitou odpovídat velikosti a funkci zájmového území. Občanskou vybavenost, při zachování podmínky čl. 4, odst. 2), je možné umístit ve východním okraji řešené lokality, tj. podél Průběžné ulice a části Strakonické ulice.
4. Způsob zástavby předmětné lokality je limitován hlukem z dopravy ve Strakonické ulici a emisemi z dopravy a vlastních zdrojů (doloženo vyhodnocovacími studii)
5. Území je zasažené pasivní inundací Q 100.
6. Po schválení územně plánovací dokumentace se řešené území stane součástí současně zastavěného území města.
7. Regulativy
  - a) závazná regulace:
    - převládající funkce jednotlivých ploch dle navrženého funkčního využití,
    - druh zástavby – dle určení funkčního využití dané zóny plochy,
    - uliční čára (hranice funkčních ploch zásadní) – hranice funkčního využití ploch, hranice mezi funkční plochou a veřejně prospěšnými stavbami.
    - regulační čára flexibilní – maximální mez, kterou stavba nesmí překročit. Není nutné, aby stavba tvarem či hloubkou půdorysu dosahovala až k hranici zástavby. Je maximální mezí, kterou může zástavba dosáhnout při splnění konkrétních regulačních podmínek.
    - hustota zástavby – poměr maximálního zastavění (budovami a zpevněnými plochami) daného funkčního využití,
    - výška zástavby – se všeobecně stanovuje dle funkčních částí zóny,
    - doprava – trasy komunikací, jejich křižovatek, pěších a cyklistických komunikací
    - rozvodné sítě (inženýrské sítě) – napojovací místa na stávající rozvodné sítě, hlavní páteřní trasy v souběhu komunikací
    - zeleň – procentní podíl jednotlivých funkčních ploch dle grafické části – zeleň jako funkční plocha – možnost situování dětských hřišť, sportovních ploch,
    - parkování na vlastním pozemku – současně s realizací jednotlivých staveb musí být na vlastním pozemku vybudována parkovací místa, jejichž potřeba byla výstavbou vyvolána,
    - ochrana proti hluku a emisím – obytné objekty budou situovány za vypočtenou izolinii IHK 200 ug/m<sup>3</sup> pro I. tř. stability, četnost 4,3% roku (dle grafické části),
    - obytné objekty podél Strakonické ulice (dle grafické části) musí být řešeny bariérově z důvodu ochrany obytných místností proti hluku ze Strakonické ulice,

- pokud bude při realizaci objektů v řešeném území zvoleno vytápění plynem, musí být doloženo k územnímu rozhodnutí posouzení emisí tohoto zdroje dokladující, že nedojde ke zhoršení imisní situace v řešeném území a překročení hygienických limitů. V opačném případě bude nutno objekt napojit na CZT.

Regulační prvky jsou uvedeny ve výkrese č. 1 – komplexní urbanistický návrh, který je nedílnou součástí této vyhlášky.

### **ČÁST III. ROZVODNÉ SÍTĚ**

#### **Čl. 5 Obecná ustanovení**

1. Doplnování jednotlivých subsystémů inženýrských sítí v území musí být prováděno v souladu s celkovým výhledovým řešením.
2. Budou dodržena ochranná pásma veškerých, tj. stávajících i nově zřizovaných inženýrských sítí. Trasy projektovaných rozvodných sítí budou vedeny v souladu s právními předpisy.
3. Podrobnosti umístění rozvodných sítí budou vymezeny zvláště pro tento účel vypracovanou projektovou dokumentací.

#### **Čl. 6 Kanalizace**

1. Pro odkanalizování zájmového území je navržena jednotná kanalizační síť.
2. Splaškové a dešťové vody budou svedeny stávajícími kanalizačními sběrači a stávající kanalizací do čistírny odpadních vod České Budějovice.

#### **Čl. 7 Vodovod**

1. Zásobování vodou bude z nových rozvodů napojených na stávající vodovodní řady umístěné při jižním okraji zájmového území
2. Umísťování nových řadů musí být v souladu s výkresem č. 3 – řešení inženýrských sítí, který je nedílnou součástí této vyhlášky.

#### **Čl. 8 Elektrické sítě**

1. Pro zásobování obytného soboru elektrickou energií se zřídí dvě nové trafostanice s kapacitou do 2 x 630 kVA včetně přívodního kabelového vedení 22 kV.

## Čl. 9 Rozvod tepla

1. Tepelným zdrojem pro řešenou zónu je tepelná síť CZT České Budějovice – parovod DN 450/200 v Průběžné ulici. Z něj bude napojena nová výměňiková stanice parní přípojkou DN 150/80. Z výměňikové stanice bude rozvedena distribuční teplovodní síť.

## Čl. 10 Plynovod

1. Pro celé řešené území je navrženo napojení na středotlakou plynovodní síť. Zásobování zemním plynem jako komplexním zdrojem primární energie (vaření, vytápění, ohřev TUV) může být kombinováno s parovodními rozvody (viz závazná regulace).

## Čl. 11 Telekomunikační síť

1. Hlavní trasy slaboproudých telefonních rozvodů budou vedeny zemními kabely z traťového rozvaděče TR 217.

## ČÁST IV. DOPRAVNÍ SÍŤ

### Čl. 12

1. Hlavním stupem do území je křižovatka ulic Průběžná – Plzeňská s okružní křižovatkou, s napojením čtyř komunikačních větví.
2. Vlastní komunikační skelet řešeného území je tvořen sítí komunikací obslužného charakteru v naznačených trasách. Obslužné komunikace funkční třídy C3 se šířkou vozovky 6 m mezi obrubami, páteřní komunikace funkční třídy obslužná C2 se šířkou vozovky 7 m mezi obrubami.
3. V dalších stupních projektové dokumentace budou navržena zařízení pro odstavování vozidel tak, aby každá samostatná stavba či stavební soubor byl vybaven takovým počtem odstavných stání, který odpovídá počtu a charakteru bytů. Jejich realizace musí být součástí příslušné stavby. Pro příležitostné parkování (návštěvy apod.) se zřídí na terénu parkoviště odpovídající kapacity. Součástí zařízení vybavenosti podnikatelského charakteru, navrženého ve východní části řešeného území, musí být dostatečně dimenzované parkoviště pro zákazníky, zaměstnance a obchodní partnery. Toto parkoviště musí být zřízeno na vlastním pozemku investora a to přímo jako součást tohoto zařízení.
4. Z hlediska možného budoucího dopravního řešení se stanovují jako nezastavitelná následující území:
  - a) prodloužení obslužné komunikace procházející středem subzóny C směrem ke Strakonické ulici,

- b) v prostoru jižně od stanice městské hromadné dopravy Plzeňská, v místě ukončení obslužné komunikace, která odděluje zastavované území od pásu zeleně.

## **ČÁST V. ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

### Čl. 13

1. Na životní prostředí řešeného území má vliv značná hluková zátěž z provozu Strakonické ulice. Lokalita pro zástavbu je od Strakonické ulice chráněna protihlukovým valem, doplněným ochrannou zelení. V severních fasádách nejseverněji umístěných objektů pro bydlení nesmí být okna z obytných místností, přičemž je nutné, aby počet bytů zasažených hlukem ve výjimečně tolerovaném rozpětí 55 – 65 dB u každého z objektů (souborů) nepřevyšoval 15% z celkového počtu navržených bytů.
2. V rámci stavebních ploch je regulativy stanoven minimální podíl zeleně.
3. Zeleň bude řešena na základě konkrétních potřeb jednotlivých ploch samostatnými projekty sadových úprav. Sadové úpravy budou řešeny tak, aby jejich údržba mohla být racionální a aby obyvatelům sloužila ke každodenní krátkodobé rekreaci.

## **ČÁST VI. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

### Čl. 14

Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro něž lze vlastnická práva částečně nebo zcela vyvlastnit:

1. Pozemky, k nimž jsou dotčena práva vlastnická nebo práva příbuzná pro veřejně prospěšný účel (veřejně prospěšné stavby), zahrnující.
  - a) plochy pro veřejné komunikace včetně jejich napojení na stávající systém komunikací,
  - b) hlavní řady rozvodných sítí (kanalizace, vodovod, rozvody elektrické energie silové a sdělovací, plynovod, parovod, teplovod).
  - c) plochy pro veřejnou zeleň, sportovní a rekreační zařízení.
2. Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108, odst. 2. písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## **ČÁST VII. ZÁVĚRČNÁ USTANOVENÍ**

### **Čl. 15**

#### **Správa územně plánovací dokumentace**

Schválenou územně plánovací dokumentaci – Územní plán zóny „Voříškův Dvůr“ v části katastrálního území České Budějovice 3 archivuje Okresní úřad České Budějovice – referát regionálního rozvoje, archivuje a spravuje odbor rozvoje města Úřadu města České Budějovice a regulační podmínky nezbytné pro účely územního stavebního řízení poskytuje Stavební a dopravní úřad České Budějovice.

### **Čl. 16**

Tato obecně závazná vyhláška o závazných částech Územního plánu zóny „Voříškův Dvůr“ v části katastrálního území České Budějovice 3 nabývá účinnosti uplynutím zákonné patnáctidenní lhůty ode dne vyhlášení.

Ing. Vladimír Warisch, v.r.  
náměstek primátora

Ing. Miroslav Beneš, v.r.  
primátor města