Příloha č. 1

Název veřejné zakázky:	**“Studie využití ploch a základní technické vybavenosti pro areál Letiště České Budějovice”**

Zadání studie

2023/07/18

1. Preambule

Areál Jihočeského letiště České Budějovice (JCL) nabízí jedinečnou příležitost pro další rozvoj území, který je ale podmíněn jeho připraveností. Tzn. vymezení a definice jednotlivých ploch, zajištění napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, stanovení podmínek pro výstavbu atd. To je předmětem “Studie využití ploch a základní technické vybavenosti pro areál Letiště České Budějovice”.

2. Terminologie

Studie	“Studie využití ploch a základní technické vybavenosti pro areál Letiště České Budějovice”
LCB	Letiště České Budějovice
Lokalita LCB	Lokalita vymezená hranicí řešeného území - viz situace
JCL	Jihočeské letiště České Budějovice a.s.
JčK	Jihočeský kraj, Krajský úřad Jihočeského kraje
ZTV	Základní technická vybavenost

3. Zadávací podklady

a) Mapové podklady

- Podklady ke stažení na Geoportálu ČÚZK:
  (od 1.7. rozšířené bezplatné stahování otevřených dat https://ags.cuzk.cz/opendata/)
  - Digitální katastrální mapa
  - Ortofotomapa
  - Polohopis
  - Výškopis
  - Topografická mapa

- Zaměření lokality
  - výškopis, polohopis, trasy sítí technické infrastruktury – zpracováno v rámci konsolidace dat DTM Jihočeského kraje
  - výškopis, polohopis, trasy sítí technické infrastruktury – zpracováno samostatně pro plochy které nebyly předmětem konsolidace dat DTM /bude doplněno/
- Situace majetkoprávních vztahů

b) Územně plánovací podklady

- Podklady ke stažení na Geoportálu Jihočeského kraje:
  (https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/)
  - Zásady územního rozvoje (ZÚR) Jihočeského kraje v platném znění (po aktualizaci č. 9)
  - Územně analytické podklady Jihočeského kraje
  - Územně analytické podklady ORP České Budějovice
  - Územní plány obcí
    - územní plán Obce Planá u Českých Budějovic
      - ÚPO po změně po vydání změn č. 1-7
      - nový územní plán obce – verze pro veřejné projednání
    - územní plán Obce Homole
      - platné znění po změně 8a
    - územní plán Obce Litvínovice
      - ÚPO po změně po vydání změny č. 4

c) Studie, průzkumy a rozbory

- Monitorování páteřní větve jednotné kanalizace – stoka A, B (SEZAKO Prostějov s.r.o., 03/2023)
- Monitorování kanalizací napojených na páteřní větve jednotné kanalizace stok A, B / Pozn.: Aktuálně je zpracováváno – bude doplněno v průběhu, příp. upřesněn postup.
- Průmyslová zóna letiště České Budějovice – Strategie revitalizace pozemků u areálu letiště v Českých Budějovicích (Česká spořitelna a.s., Havel a Partners, draft 05/2023) / Pozn.: Aktuálně bude tento dokument dokončován - v průběhu bude koordinován se Studií
- Ochranná pásma (výšková) Letiště České Budějovice (AGA – Letiště s.r.o., 05/2011)
- Ochranná hluková pásma Letiště / Pozn.: Viz webový portál Jihočeské Letiště Č.B. a.s.

d) Projektové dokumentace

- Studie proveditelnosti Dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice (AKIPROJEKT s.r.o., 03/2023)
- Dokumentace pro společné povolení stavby – dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice – (Pragoprojekt a.s.) / Pozn.: Aktuálně je/bude zpracováváno – bude doplněno v průběhu, příp. upřesněn postup, pracovní výstupy, koordinace.
- Dokumentace pro provedení stavby – „Jihočeské letiště České Budějovice – Likvidace odpadních vod“, EKOEKO s.r.o., 04/2022
- Dokumentace skutečného provedení stavby – „Rozšíření stávající účelové komunikace v opravnách – Areál Letiště České Budějovice k.ú Planá“, Brůha a Krampera architekti s.r.o., 09/2021
- Dokumentace pro společné povolení – „Přeložka vodovodu DN 200, Planá – Homole“, VAK projekt s.r.o., 03/2023

e) Ostatní podklady

- Koncepce využitelnosti území Jihočeského letiště (KÚ JčK - OREG, 06/2023) – viz příloha
- Dokumentace Letiště uložená v archivu KÚ JčK – k nahlédnutí tištěná dokumentace, zejména:
  - Geologické posudky
  - Hydrogeologický průzkum letiště
  - Ochranné úkryty (podzemní)

Není-li uvedeno jinak, budou veškeré dokumenty předány digitálně.

V případě neúplnosti nebo nepřesností v předaných podkladech je na zpracovateli studie jejich dodatečné ověření nebo doplnění (v podrobnosti pro účely studie).

4. Účel pořízení Studie

Studie bude sloužit jako podklad pro:

- Případné změny územních plánů dotčených obcí (Homole, Planá, Litvínovice)
- Návrh nového územního plánu Obce Homole
- Navazující dokumentace (povolení stavby) dopravní a technické infrastruktury
- Stanovení rámcových nákladů na dopravní a technickou infrastrukturu
- Přípravu a realizaci investic do dopravní a technické infrastruktury
- Etapizaci a stanovení fází projektové přípravy a realizace
- Jednání s investory

5. Cíl pořízení Studie

Cílem Studie je v lokalitě LCB:

- Stanovit **rozsah a využití ploch**, maximalizovat využitelnost ploch v území pro budoucí investice Jihočeského kraje i soukromé sféry
- Vymezit **plochy zeleně** navazující na okolní krajinu
- Ověřit možnost využití pozemků pro **budoucí investice** a pro rozvoj letiště
- Stanovit nároky a navrhnout koncepci **dopravní infrastruktury**
- Stanovit nároky a navrhnout koncepci **technické infrastruktury**, prověřit kapacity a stav a možnosti využití současné technické infrastruktury, napojení na veřejné sítě, ověřit možnosti a podmínky u jednotlivých správců sítí
- Vyřešit využití a likvidaci **dešťových vod**
- Stanovit podmínky pro **etapizaci** rozvoje území a koordinaci budoucí výstavby

Zvláštní důraz je kladen na území ve vlastnictví Jihočeského kraje.

Součástí Studie bude řešení návazností na okolní zástavbu, vnější dopravní vazby, napojení na sítě technické infrastruktury a případné další vazby a dopady.

6. Širší vztahy

Území Jihočeského letiště leží v jihovýchodní části českobudějovické aglomerace. Původně bylo z provozních a bezpečnostních důvodů umístěno ve volné krajině, ale díky rozrůstání se okolních obcí i samotného města České Budějovice, je nyní v těsném kontaktu jak s městem, tak i s okolními obcemi.

Lokalita Jihočeské letiště v současnosti nabízí jedinečnou příležitost pro další rozvoj aglomerace, a to především v oblasti občanské vybavenosti a výroby s vysokou přidanou hodnotou. Potřeba rozlehlých výrobních a skladových areálu již byla saturována ve vnějším perimetru metropolitní oblasti.

Území má přímou vazbu na významné dopravní trasy, tedy na silnici I/3 a dálnici D3 (prostřednictvím právě dokončované Jižní tangenty), je vybaveno funkční železniční vlečkou, která je napojena na železniční uzel České Budějovice. V současné době jsou zpracovávány podklady pro realizaci pokračování 4. železničního koridoru směrem na jih, do Rakouska. Letecká doprava je samozřejmostí.

Ve spolupráci s Dopravním podnikem města České Budějovice vzniká nová koncepce napojení letiště na MHD, a to v souvislosti s projektem propojení I/3 – Papírenská.

7. Vymezení a charakteristika řešeného území

Řešené území je vymezeno v Koncepci využitelnosti území Jihočeského letiště (KÚ JčK - OREG, 06/2023), primárně se týká území v majetku Jihočeského kraje, ale současně jsou zahrnuty i pozemky v majetku jiných vlastníků, které mají přímou souvislost s budoucím využitím ploch. Především se jedná o pozemky na východní části, které vlastní fyzické i právnické osoby, dále pak rozlehlá plocha na severozápadě (bývalý areál raketové základny) ve vlastnictví obce Homole.

Součástí řešení budou i přilehlá území, pokud bude zjištěna přímá souvislost s vymezeným územím, a to především z pohledu likvidace srážkových vod.

Řešené území leží v katastrálních území tří obcí, Plané, Homolí a Litvínovic a jeho rozloha je, včetně odletové plochy letiště, cca 320 ha, kdy „neletištní“ plochy, určené pro komerční využití, mají cca 110 ha. Jedná se o rozsáhlou transformační plochu, v minulosti sloužící jako vojenské letiště. Ve východní části jsou zachovány bývalé vojenské objekty sloužící k ubytování mužstva, součástí jsou i objekty „občanské vybavenosti“, tedy kino, jídelna a budova štábu. Rozlehlá území navazující na odletovou dráhu jsou dnes využívána nájemci jako sklady, manipulační plochy, či odstavné plochy pro nákladní dopravu. Zachovány zůstaly i tzv. „úly“, tedy úkryty pro vojenská letadla, které jsou umístěny jak v návaznosti na dráhu, tak i volně roztroušeny po okolí.

V nedávné minulosti bylo vybudováno nezbytné zázemí pro civilní letecký provoz, odletová hala, administrativní budova vedení letiště a provozní zázemí, řídící věž, hasičská základna. Toto zázemí není úplné, pro další rozvoj letiště bude nezbytné doplnit především dostatečné parkovací kapacity, palivové hospodářství a hangáry pro velká letadla. V srpnu roku 2023 bude zahájen civilní letecký provoz, byla proto zrealizována některá dočasná opatření, jako parkovací plocha ve východní části.

Přestože území Jihočeského letiště České Budějovice není součástí českobudějovického katastrálního území, je významným rozvojovým územím krajského města. Jedná se o jedinečné, majetkově scelené území, které se díky rozvoji dopravní infrastruktury a rozrůstání města české Budějovice, stalo významnou součástí urbanistické struktury celé městské aglomerace.

Synergie významné dopravní stavby a komerčně využitelných ploch je naprosto logická, jedná se o ojedinělou příležitost pro město České Budějovice a jeho okolí. Provoz letiště sice vytváří určitá omezení z hlediska možnosti výstavby (ochranná pásma), ale zároveň je velkou přidanou hodnotou celého záměru.

8. Požadavky na Studii

Uvedeny základní okruhy řešení, dále je na odbornosti zhotovitele doplnění k dosažení cíle Studie.

a) Základní koncepce

- Zhodnocení stávajícího stavu místa, objektů, technické a dopravní infrastruktury – možnosti využití v nové koncepci areálu
- Vymezit plochy pro komerční využití a pro rozvoj letiště
- Sítě technické infrastruktury umisťovat zásadně mimo rozvojové plochy, přípojná místa technické infrastruktury na hranici jednotlivých ploch
- ZTV se předpokládá ve vlastnictví JčK
- Vyjádření správců sítí technické infrastruktury k existenci sítí a na základě bilancí nových ploch k možnostem napojení

- Varianty – vedle základního řešení předložit varianty efektivnějšího využití území i na úkor nutných změn ÚP apod. (např. napřímení páteřní komunikace v západní části spolu se zvětšením rozvojových ploch apod.). Tyto varianty pouze v základním konceptu.

b) Rozvojové plochy

- Stanovit rozsah, strukturu a kapacitu ploch, maximalizovat využitelnost ploch v území pro budoucí investice Jihočeského kraje i soukromé sféry
- Navrhnout koncepci využití ploch s ohledem na jejich charakter, strukturu a dostupnost, hierarchizovat jednotlivé části řešeného území
- Navrhnout kompoziční, prostorové a funkční parametry zástavby, stanovit bilance ploch a navrhnout koncepci jejich využití, stanovit výškové regulace zástavby, a to i s ohledem na omezení spojená s provozem letiště
- Standard kvality budov A+, viz Strategie revitalizace pozemků (ČS a.s.+HaP)
- Prověřit rozvojové plochy pro provoz letiště JCL (scelení do jedné plochy, hangáry, PHM apod.)
- Dle možností variabilita pro budoucí možnost operativních změn na základě vývoje trhu
- Koordinace se dokumentem „Průmyslová zóna letiště České Budějovice – Strategie revitalizace pozemků u areálu letiště v Českých Budějovicích“ (Česká spořitelna a.s., Havel a Partners), viz zadávací podklady

c) Environmentální přístup

Při hledání řešení napojení rozvojových a transformačních ploch v území na technickou a dopravní infrastrukturu postupovat v souladu s adaptačními strategiemi zmírňující negativní účinky proměny klimatu, zejména:

- Vyřešit nakládání se srážkovými vodami v území
- Zajistit podmínky pro vsakování a retenci srážkových vod
- Nastavit podmínky pro výstavbu energeticky šetrných budov a na základě těchto podmínek stanovit energetickou potřebu v území
- Ponechat v maximální možné míře volnost pro budoucí výstavbu z hlediska zlepšení ekologického přínosu. Nicméně jasně vymezit případné závazné podmínky pro připojení na ZTV.
- Environmentální opatření posoudit z hlediska přínosu a nákladů.

d) Voda

- Řešení zásobení pitnou vodou
- Otázka výhodnosti přímého odběru od primárního dodavatele 1.JVS
- Využití stávajících vrtů
- Využití a zásobení užitkovou vodou

e) Splašková kanalizace

- Stávající “jednotná” kanalizace je z hlediska výhledového užívání neakceptovatelná
- Samostatně splašková kanalizace

f) Dešťová kanalizace, nakládání s dešťovými vodami

- Studie odtokových poměrů

- Samostatně dešťová kanalizace
- Optimálně navrhnout a posoudit jednotlivé možné varianty využití a likvidace dešťových vod z hlediska:
    - Celkového řešení areálu
    - Možností likvidace přímo na jednotlivých plochách při respektování ploch zastavitelnosti (minimální omezení pro budoucí výstavbu)
    - Stanovení podmínek pro výstavbu na jednotlivých plochách
    - Zohlednění přínosu, investičních a provozních nákladů

g) Zemní plyn

- Možnost využití pro vytápění, ohřev teplé vody, gastro, technologické účely

h) Centrální zásobení teplem

Teplárna ČB v době realizace ZTV bude již využívat dálkové teplo z jaderné elektrárny Temelín a dále se aktuálně plánuje ZEVO Vráto (zařízení na energetické využití odpadu). Spolu s plánovaným přemostěním Vltavy (z ulice Papírenská) je otázkou i využití tepla příp. chladu ze systému CZT Teplárny ČB. Studie ZTV by se měla zabývat i touto možností. Toto řešení je nutné posoudit v těsné spolupráci s Teplárnou ČB na jejíž straně se předpokládá základní koncept dodávky a stanovení hranic sítě CZT.

i) Elektrická energie

- Koncepce připojení na síť VN
- Koncepce hlavních areálových rozvodů VN, zokruhování, trafostanice
- Možnosti vlastnictví a správy areálových rozvodů, hranic dodávek
- Fotovoltaické elektrárny - možnosti zpětného odběru elektrické energie do sítě
- Elektromobilita - možnosti distribuční soustavy, nabíjecí stanice
- Možnosti akumulace elektrické energie

j) Slaboproudé rozvody

- Koncepce a možnosti

k) Dopravní infrastruktura

- Navrhnout dopravní řešení odpovídající potřebám území a zajistit bezkolizní dopravní obslužnost
- Dopravní koncepce bude řešena v návaznosti na nadřazený komunikační skelet, především s ohledem na napojení na silnici I/3, které je řešeno samostatnou dokumentací:
    - Světelná křižovatka I/3 – Papírenská – v prodloužení severní napojení území
    - Křižovatka I/3 – letiště – nové napojení v centrální části
    - Okružní křižovatka I/3 – MUK Planá – doplnění MUK o okružní křižovatku
- Koordinace se dokumentací „Dopravní napojení Jihočeského letiště České Budějovice“ (Pragoprojekt a.s.), viz zadávací podklady
- Prověřit vhodnost a účelnost využití jednotlivých druhů dopravy (silniční, železniční, letecká), zajistit jejich provázanost
- Napojení na MHD ČB

9. Minimální požadavky na rozsah a formu Studie

- Pracovní návrhy řešení ve variantách, zhotovitel prezentuje na koordinačních jednáních jednotlivé varianty vč. zhodnocení výhod/nevýhod a pokud to bude nutné i orientačních cenových rozvah
- Součástí Studie bude rozpočet nákladů členěný dle etap, dále funkčních celků a případně dle lokalit
- Textová část:
    - Identifikační údaje
    - Zadání
    - Podklady
    - Analýza území
    - Popis a zhodnocení stávajícího stavu
    - Širší vztahy
    - Návrh řešení
    - Bilance ploch
    - Bilance energií a médií v členění dle ploch
    - Podmínky pro jednotlivé plochy
    - Připojovací podmínky médií pro jednotlivé plochy
    - Varianty
    - Rizika a nejistoty
    - Doporučení
    - Rozpočet
- Výkresová část:
    - Situace širších vztahů
    - Problémová situace
    - Celková koordinační situace
    - Majetková a katastrální situace
    - Etapizace
    - Dopravní situace
    - Situace – technická infrastruktura
    - Situace – voda a kanalizace
    - Situace – teplo, plyn
    - Situace – elektro
    - Řez – podélný (vedený páteřní komunikací)
    - Řezy – příčné s vyznačením regulativ

  (měřítka výkresů použít dle účelu, přehlednosti a čitelnosti)
- Veškerá dokumentace v tištěné a digitální formě uzavřené (pdf) a otevřené (doc, xls, dwg)

10. Přílohy

Příloha 1a Koncepce využitelnosti území Jihočeského letiště (KÚ JčK - OREG, 06/2023)

Příloha 1b Situace stávajícího stavu 07/2023

****