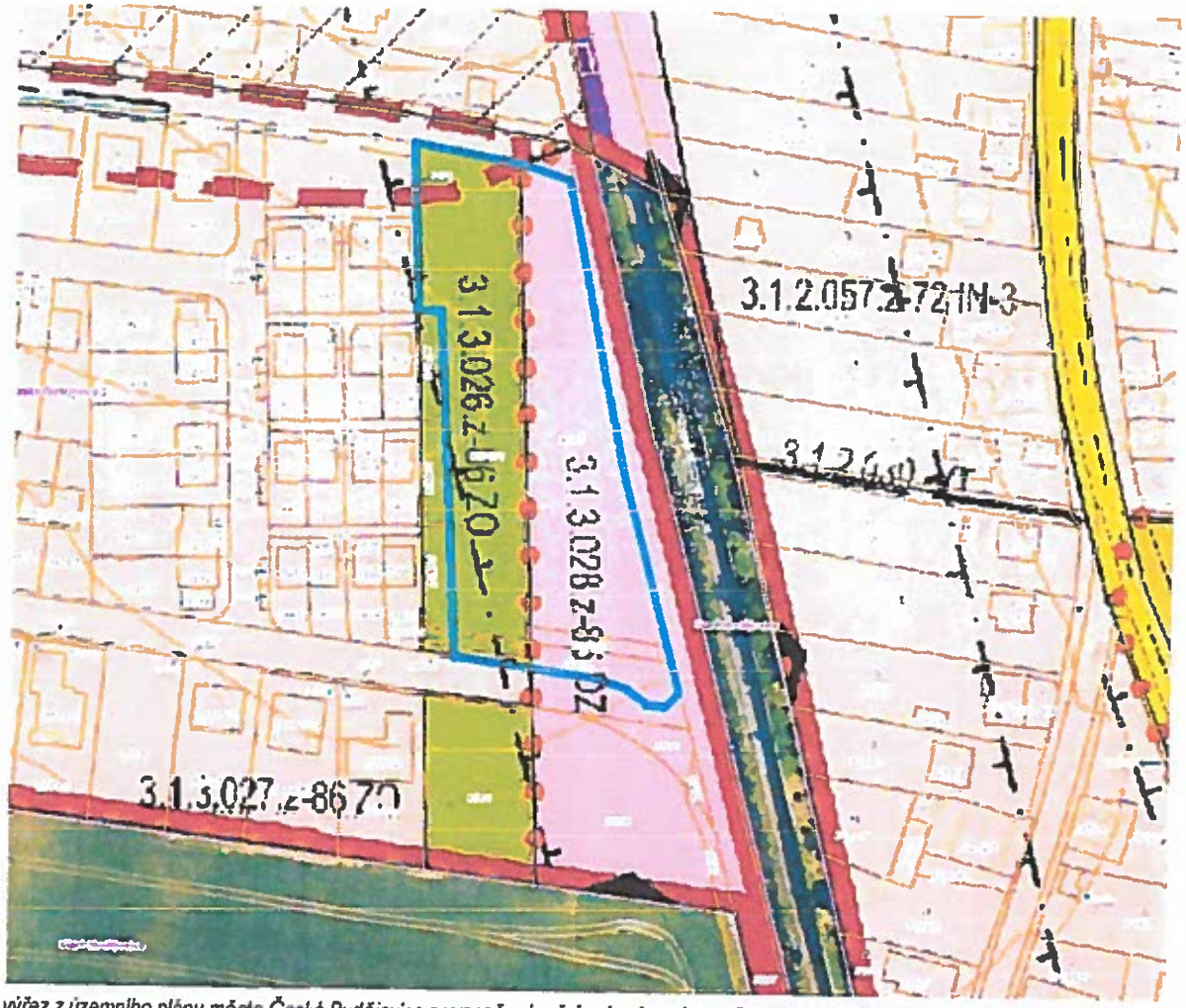
B. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Předmětem změny územního plánu bude v řešeném území využití ploch DZ a ZO na plochy SKOL-3 a ZO v lokalitě 3.1.3. Za Potokem dle níže vloženého výřezu z územního plánu města České Budějovice. Jedná se o pozemky parc. č. 3375/2, 3380, 3375/1, 3445/1 a 3444/1 vše v k. ú. České Budějovice 6.

Cílem je vytvoření smíšené zóny zahrnující v sobě parkování, dětské hřiště a sportoviště, nebytové prostory (drobné sklady, kanceláře), mimo ochranné pásmo železnice i s možností bydlení.

V současné době není již nutné vymezovat pozemky v našem vlastnictví pro využití DZ. IV. tranzitní železniční koridor, resp. úsek České Budějovice – st. Hr. Rakousko byl uveden do provozu v roce 2009. Pro tento záměr, byť i nadále evidovaný v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje, není tedy nutné vymezovat pro využití železniční dopravy i další pozemky nad rámec pozemků v majetku Správa železnic, státní organizace.



výřez z územního plánu města České Budějovice s vyznačeným řešeným územím změny

C. NÁVRH OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

<u>Změna územního plánu bude řešit:</u>

Prověření nastavení využití pozemků ploch železniční dopravy DZ a území zeleně ostatní ZO na plochy smíšená s bydlením kolektivního charakteru v příměstí SKOL-3 a ZO území zeleně ostatní v lokalitě 3.1.3. Za Potokem.

Výškové řešení:

Z hlediska širších vazeb je řešené území situováno na samotném okraji stávající zástavby, rodinných domů a zahrádek. Tomuto umístění bude i záměr přizpůsoben v rámci výškového a hmotového členění budoucích staveb. Výškové uspořádání by mělo být max. 2 nadzemní podlaží.





fotografie řešeného území v návaznosti na okolní zástavbu

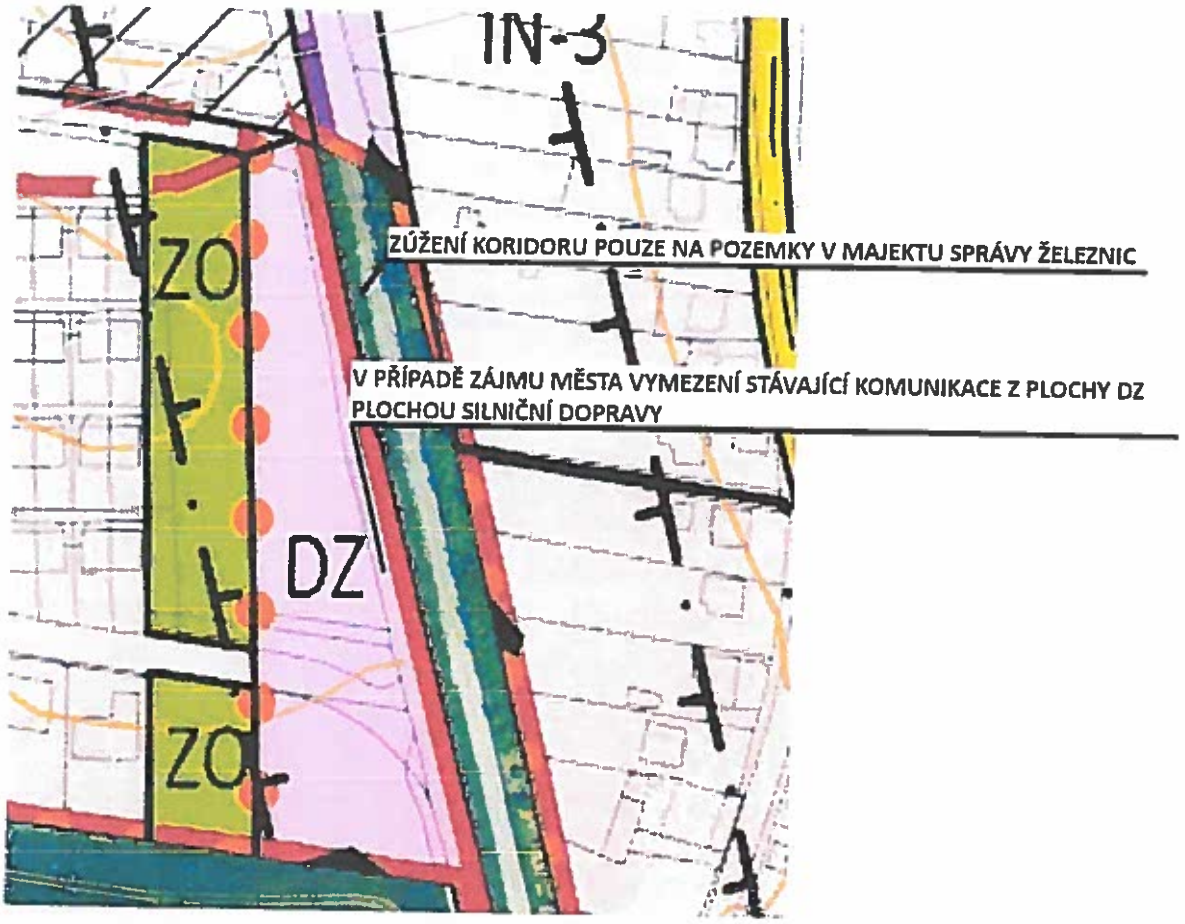
Zastavitelnost stavebního bloku – makrobloku:

Řešené území by mělo být rozděleno na část smíšené bydlení kolektivního charakteru v příměstí SKOL-3 a část území zeleně ostatní ZO. V případě plochy ZO by měly dominovat nezpěvné plochy určené pro realizaci zeleně a hřišť. V případě plochy SKOL-3 s ohledem na polyfunkční využití by zastavitelnost měla být 60 až 80 %.

Parkování:

Parkování by mělo být řešeno v ploše SKOL-3 buď jako kryté nebo v prvním nadzemním podlaží staveb. Toto bude upřesněno až v rámci změny územního plánu na základě požadavků dotčených orgánů.

Dopravní řešení, širší vztahy a vazby v území:



3.2. Politika územního rozvoje ČR

Změna bude respektovat republikové priority územního plánování.

Řešeného území se dotýkají žádné koridory nebo plochy dopravní či technické infrastruktury vymezené v Politice územního rozvoje ČR, v platném znění, vyjma výše uvedeného koridoru pro realizaci IV. tranzitního železničního koridoru.

4. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změna územního plánu nebude navrhovat veřejné prospěšné stavby, opatření nebo asanace.

5. Požadavky plynoucí z územně analytických podkladů ORP České Budějovice

S ohledem na charakter změny nedojde k řešení problémů či střetů určených územně analytickými podklady pro správní území města České Budějovice.

6. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změna územního plánu nebude mít dopad na stanovenou koncepci krajiny v územním plánu města České Budějovice.

D. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU OCHRANY PŘÍRODY PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY K NAVRHOVANÉMU OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, VE KTERÉM UVEDE, ZDA JE MOŽNÉ VYLOUČIT VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.