Příloha č. 3

Podkladová studie návrhu rozvoje bydlení v lokalitě U Švába, k. ú. České Budějovice 2

Zpracoval: BKarchitekti s.r.o.

Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5

Zodpovědný projektant: Ing. Roman Soukup

Datum: březen 2024

Obsah

Předmět návrhu:.....1

Popis řešeného území a vazeb na okolí:.....2

Urbanistické řešení:.....2

Dopravní řešení:.....3

Územní limity v řešeném území:.....3

Výkres předběžné parcelace a vlastnických vztahů.....5

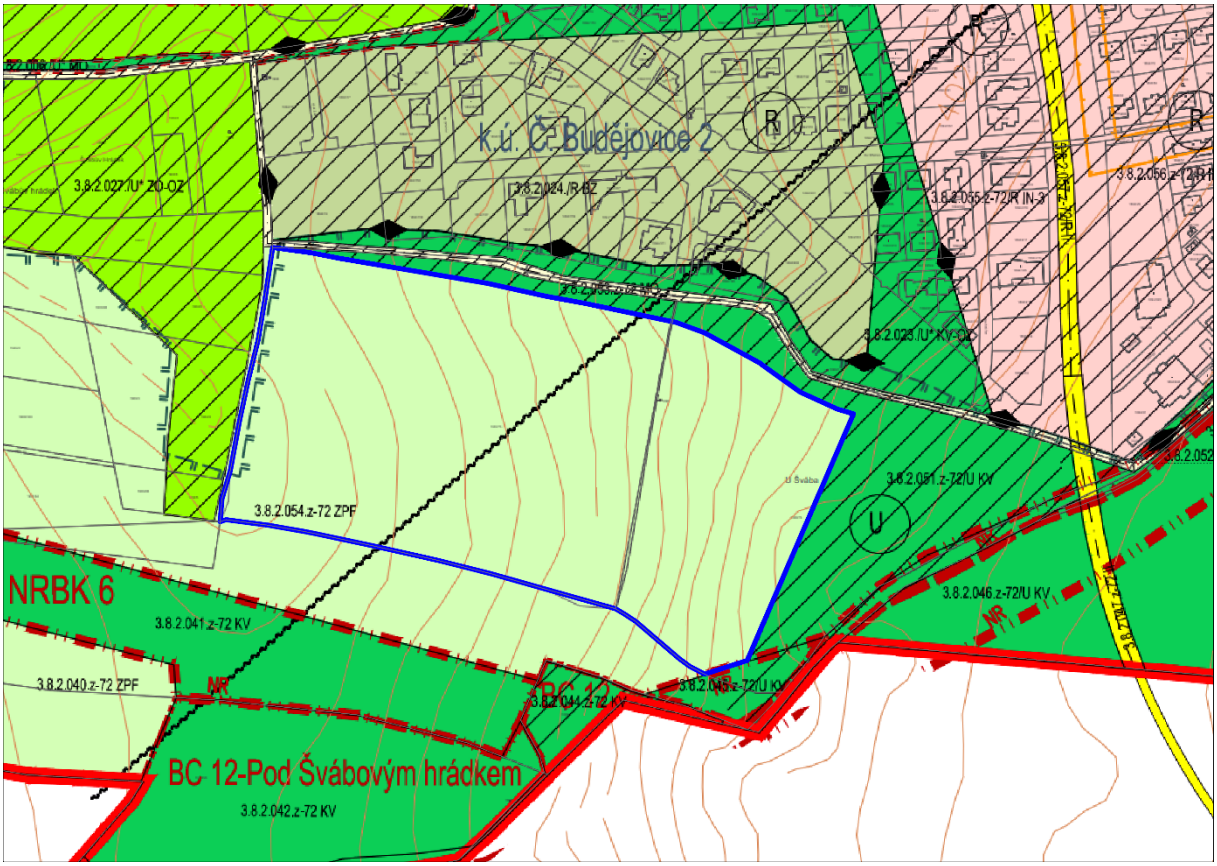
Předmět návrhu:

U části makrobloku s indexem 3.8.2.054.z-72 ZPF prověřit definovaný způsob využití ze „ZPF“ (nezastavitelné území zemědělského půdního fondu, dle čl. 85 OZV) na „IN-3“ - zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí v souladu s čl. 18 OZV, na „ZO“ nezastavitelné území ostatní městské zeleně v souladu s čl. 81 OZV a na „VS“ zastavitelné území veřejné vybavenosti pro školství v souladu s čl. 53 OZV.

Důvodem je snaha o umožnění rozvoje města v oblasti bydlení, kdy v části lokality U Švába již došlo k zastavění území vymezeného pro bydlení v souladu s využitím dle dokumentace „ÚS pořízená – Za Stromovkou II“ (04/2009). Cílem je snaha o zajištění dalšího růstu města Českých Budějovic.

Popis řešeného území a vazeb na okolí:

Řešené území se nachází na západním okraji správního území Českých Budějovice, v docházkové vzdálenosti k hlavnímu městskému parku Stromovka. Navrhovaná nízkopodlažní zástavba odpovídá okolní zástavbě v lokalitě Švábův Hrádek. Situaci v širším okolí zobrazuje následující obrázek, na kterém je řešené území zobrazeno tmavě modrou barvou. Podkladem je Hlavní výkres funkční regulace území Úplného znění ÚPnM ČB po změně 99. V současné době se jedná o nezastavitelné území, které nenavazuje na zastavěné území a je od něho odděleno pásem krajinné zeleně. Avšak územní studie „Za Stromovkou II“ z roku 2009 řešící sousední území uvažuje dopravní napojení pro potenciální rozvoj zástavby v řešeném území. Řešená plocha má výměru cca 7,9 ha.



Obr. 1 Zákres navrhované lokality na změnu ÚP nad podkladem Hlavního výkresu funkční regulace území, Úplného znění ÚPnM České Budějovice po změně č. 99

Urbanistické řešení:

Urbanistické řešení vychází z tvaru, velikosti a okolního charakteru zástavby v místní lokalitě Švábův Hrádek. Jedná se o území obdélníkového tvaru o rozměrech cca 200 x 400 m. Tento prostor umožňuje okružní obousměrně průjezdnou páteřní komunikaci. V centrální části území je navržena ostatní městská zeleň (0,4 ha) odpovídající velikosti vymezené plochy pro bydlení. Plocha zeleně pohledově navazuje na hlavní dopravní přístup vedoucí od kruhové křižovatky nacházející se severně od řešeného území. V návaznosti na tuto plochu zeleně je navržena plocha pro veřejnou vybavenost pro školství.

Plocha ostatní městské zeleně a veřejné vybavenosti pro školství budou po realizaci ZTV žadatelem bezúplatně převedeny na statutární město České Budějovice.

Pro záměr se uvažuje nízkopodlažní zástavba rodinných domů, kterých je navrženo celkem 66. Počet navržených stavebních parcel odpovídá cca nárůstu počtu obyvatel o 230. Průměrná velikost parcel je 935 m^2 a pohybuje se v rozmezí 756 – 1 157 m^2. Charakter staveb by měl vycházet ze stanovených regulativů vymezených pro sousední území řešené zmíněnou územní studií. Výška zástavby bude mít maximálně jedno nadzemní podlaží + podkroví nebo dvě nadzemní podlaží. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu 35 %. Pro zajištění jednotného charakteru území by v navazujících projektových dokumentací měla být stanovena stavební čára či stavební hranice.

Navržená plocha ostatní městské zeleně v centru lokality by mělo mít charakter parku s hracími prvky pro děti a dalším městským mobiliářem, tak aby byl využíván místními obyvateli. Měla by být zajištěna výsadba vhodných dřevin pro vytvoření stinných míst a pro zlepšení mikroklimatu lokality. Výsadba vhodných stromů by měla být zajištěna i v ulicích ve formě jednostranné aleje, tomu odpovídá navržená šíře uličních profilů v ulicích vedoucích západovýchodním směrem, podobně jako je tomu v ulici Ke Střelnici.

Dopravní řešení:

Navrhovaná plocha je dopravně přístupná ze severní strany. Hlavní dopravní přístup je uvažován navázáním na ulici Pod Železným vrškem. Druhé dopravní napojení je uvažováno ve dvou variantách. Buď napojením na konci hlavní větvě ulice Na Stráňce nebo napojením na konci vedlejší větvě ulice Na Stráňce. Navržené komunikace jsou v šíři 11 m respektive 9 m pro zajištění dostatečného prostoru pro všechny dopravní prvky, vegetační plochy v uličním profilu a technickou infrastrukturu. Místní komunikace jsou navrženy jako obousměrně průjezdné. Zároveň se uvažuje s budoucím napojením na obchvat Litvínovice – M. Horákové (jihovýchodní roh řešeného území).

Parkování potenciálních obyvatel bude řešeno výhradně na vlastních pozemcích. Pro každou stavební parcelu budou zajištěna parkovací stání alespoň pro dva osobní automobily.

Pro potřeby okrskových parkovacích stání bude v rámci uličního profilu vymezeno alespoň 15 parkovacích stání.

Územní limity v řešeném území:

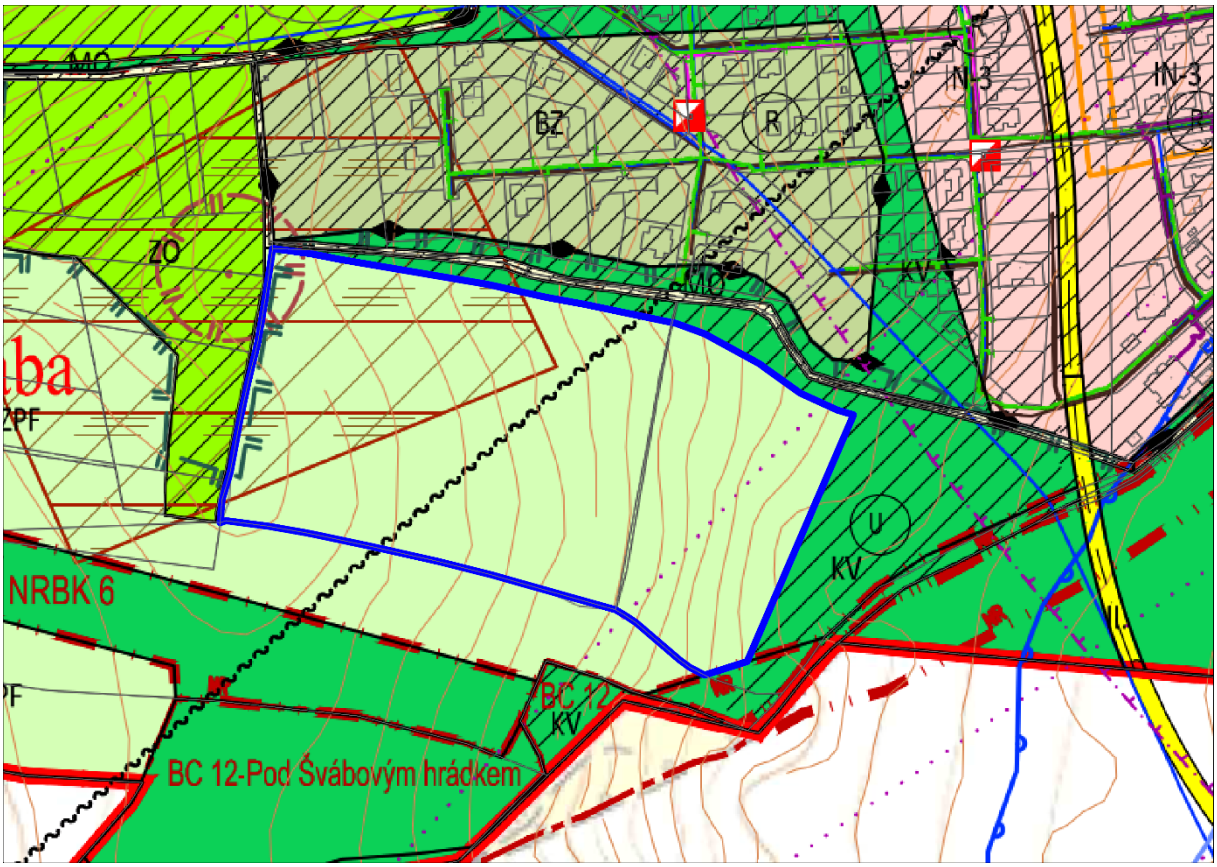
- zemědělský půdní fond a na půdách III. a IV. třídy ochrany.
- radioreléová trasa
- západní část území - poddolované území
- západní část území - plošné vymezení haldy a odvalu
- západní část území - území s archeologickými nálezy – zóna II

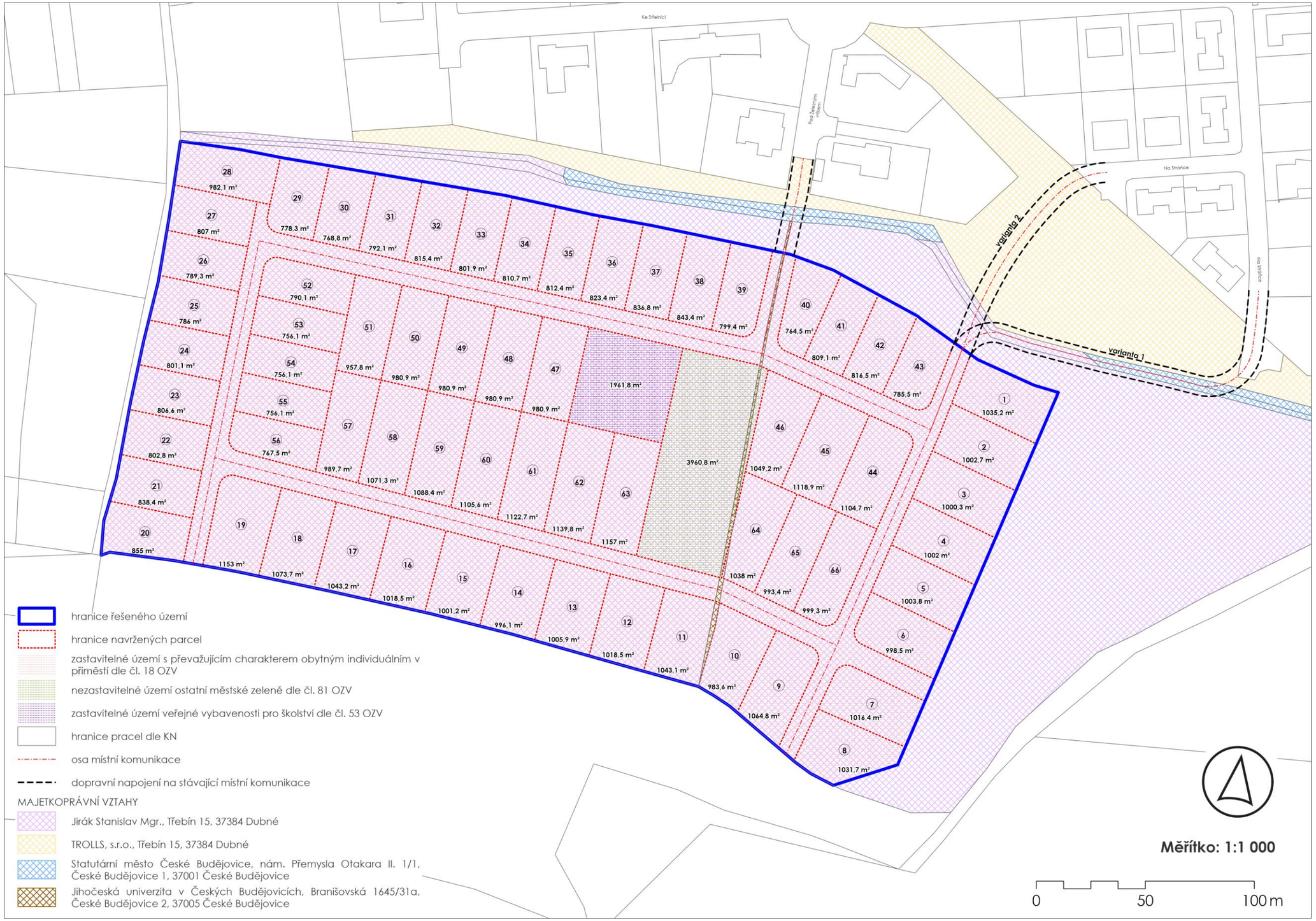
V celém území se nachází ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo radiolokačního prostředku.

Město České Budějovice zajistilo v roce 2006 zpracování podkladu „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“ (projektant Ing. arch. Martin Timr, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 263). V analýze byla zjištěna téměř sedmdesátiprocentní naplněnost ploch pro individuální bydlení (IN). V roce 2016 byla zpracována aktualizace tohoto vyhodnocení, která prokázala zvýšení

naplněnosti ploch pro IN téměř na osmdesát procent a byla navržena mj. lokalita 3.8.2. U Švába, která je předmětem této studie jako vhodná nová zastavitelná plocha pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází na méně kvalitních půdách (III. třída ochrany ZPF- 43% plochy a IV. třída ochrany ZPF - 57% plochy), tak ho považujeme za vhodné k zástavbě.



Obr. 2 Výřez z Koordinačního výkresu Úplného znění ÚPnM České Budějovice po změně č. 99

Výkres předběžné parcelace a vlastnických vztahů