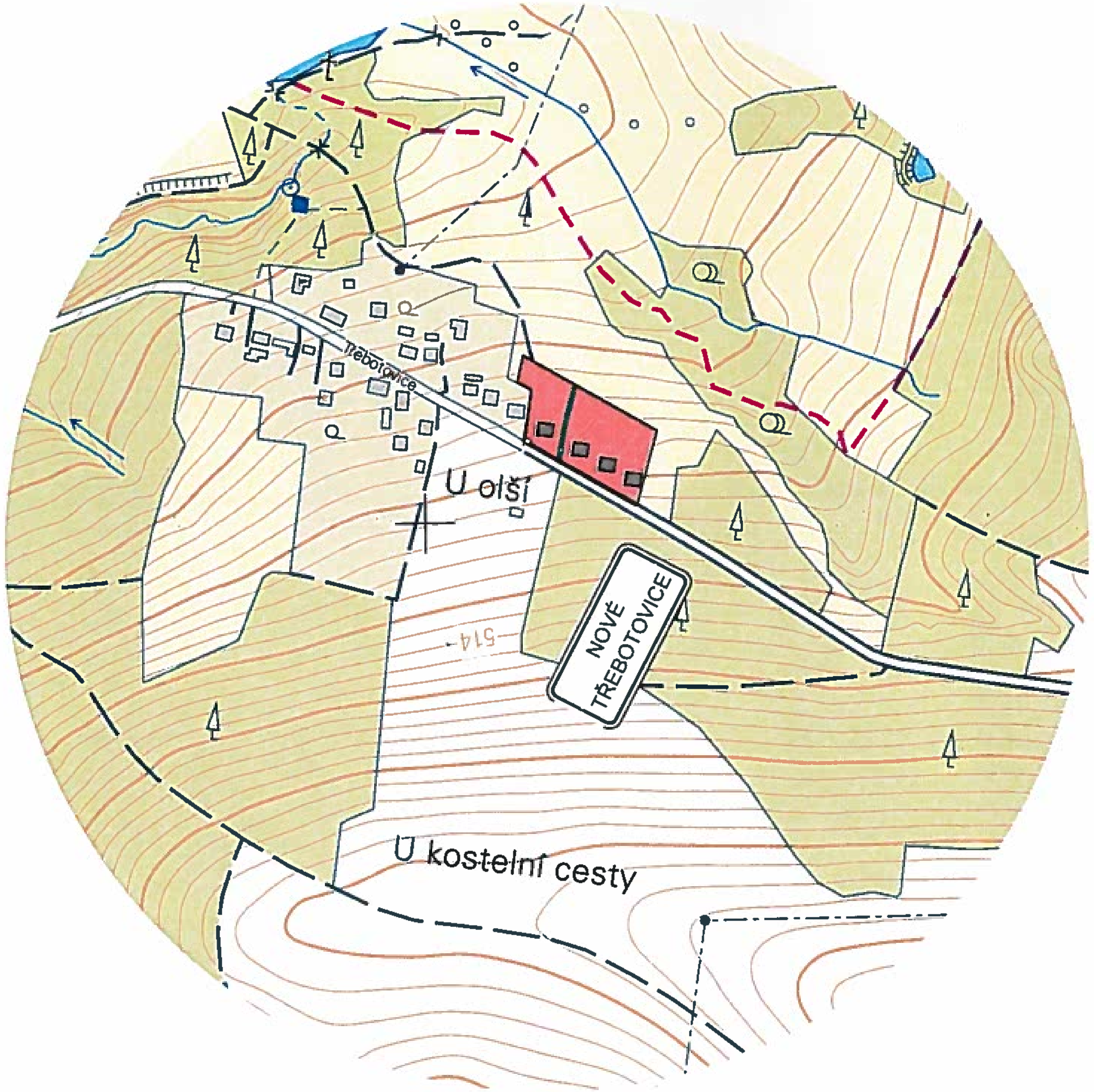
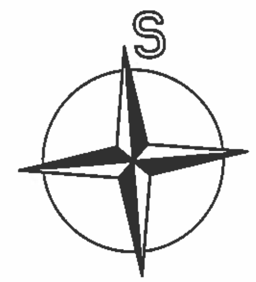




AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"	Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel. 721 031 264, email alfredrezek@seznam.cz	
DATUM	01/2024	VYPRACOVAL:	
MĚŘÍTKO		Ing. Alfred Rezek	
NÁZEV VÝKRESU	**PODKLADOVÁ STUDIE**	VÝKRES č.	PARÉ č. 2

Obsah:

1. Technická zpráva	
2. Situace širších vztahů	**1:10 000**
3. Územní plán	**1:5 000**
4. Celkový návrh	**1:1 000**
5. Urbanistický návrh	**1:1 000**
6. Doprava a infrastruktura	**1:1 000**

Identifikační údaje

Údaje o zpracovateli:
Ing. Alfred Rezek
IČ 09363921
Bachmačská 348/4
37001 České Budějovice

Územní identifikace:
Katastrální území: Třebotovice
Pozemky parc. číslo: 444/1, 459/1, 480, 484/1 a 484/3
Rozsah: 7 325 m^2

Předmět změny:
Účel podkladové studie:
Studie bude podkladem pro schválení návrhu změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Nové Třebotovice.
Žádost byla podána za účelem výstavby RD v lokalitě blízké intravilánu obce, na stávající ploše ZPF, která by se měla nově přiřadit do plochy venkovského bydlení.

Podkladová studie není územní studií ve smyslu § 30 stavebního zákona.

Podklady pro zpracování:
- Územní plán města České Budějovice v aktuálním znění.
- Zaměření z geoportálu CUZK.

Návrh řešeného území:
Řešené území bude připojeno do plochy bydlení venkovského VEN-4.
Studie bude respektovat stávající regulace uzemí.
Stavby budou umístěné do přední části pozemků k uliční linii.
Sedlová střecha orientována štítem ke komunikaci.
Oplocení nízké, průhledné, v návaznosti na okolní krajinu.
Stávající parcelace není závazná, návrh je vytvořen s ohledem na stávající hranice.
Minimální plocha jednotlivých parcel. 800 m^2.
Bude umístěna zástavba domy pro individuální venkovské bydlení, 1.NP a podkroví.
Mohou být umístěny stavby dle článku 25 UZ UpnM CB po zm 99.

zastavitelné území s převažujícím charakterem
obytným individuálním venkovským na venkově
(1) Území s převažujícím charakterem individuálním obytným venkovským na venkově jsou v grafické a textové příloze značena indexem „VEN-4“. Území tohoto funkčního typu je zvláštním případem území s obytným charakterem individuálním, s převažujícími přípustnými a obvyklými obytnými činnostmi, ději a zařízeními, doplněnými činnostmi, ději a zařízeními pěstitelskými a chovatelskými.
(2) Přípustné jsou rovněž nerušící činnosti, děje a zařízení poskytující služby místního dosahu, zejména činnosti, děje a zařízení zdravotní, vzdělávací, kulturní a kultovní, nezbytná technická zařízení, zařízení pro dopravu v klidu a činnosti a zařízení rekreační. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) zahradnické, sadovnické a vinařské provozovny,
b) obchody,
c) provozovny veřejného stravování,
d) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území, a to o podlažní ploše nejvýše 250 m2,
e) řemeslné provozovny nerušící bydlení,
f) činnosti, děje a zařízení zdravotní, vzdělávací, kulturní a kultovní,
g) nezbytná technická zařízení a zařízení pro dopravu v klidu a v pohybu,
h) zařízení administrativní, budou-li umístěna v bytových domech,
i) živnostenská a rekreační zařízení, která mohou sloužit individuální rekreaci; umístění těchto zařízení musí být v souladu s charakterem a využíváním okolních ploch,
j) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného makrobloku; podmínky zastavění se stanovují vždy pro jednotlivý pozemek, popřípadě parcelu,
k) služebny policie.
(3) Podmíněně přípustné jsou činnosti, děje a zařízení výrobní místního dosahu a rozsahu, popřípadě ve vymezených částech území chovatelské činnosti za předpokladu dodržení podmínek hygienické ochrany. Podmíněně je zejména přípustné zřizovat a provozovat na těchto územích
a) jednotlivé areály a jednotlivá zařízení hospodářství a přidružených řemeslných provozů s vyloučením objektů a provozů, které vyžadují vymezení pásem hygienické ochrany, která by zasahovala a zatěžovala sousedící pozemky pro bydlení,
b) ubytovací a rekreační zařízení s kapacitou až do 30 lůžek,
c) dočasné zahrádky za podmínek stanovených v článku 84 této vyhlášky.
(4) Zcela nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují obytnost prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, například takové, které vyvolávají zvýšené požadavky infrastruktury (zejména dopravní) a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou, regulačními plány a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích
a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, ledaže splňují podmínky ustanovení odstavce 2 písm. j),
b) nákupní zařízení,
c) zařízení dopravních služeb a autobazary,
d) velkokapacitní chovatelská a pěstitelská zařízení,
e) všechna zařízení vykazující nároky na ochranná pásma, která by zatěžovala sousední pozemky,
f) všechna zařízení ovlivňující hlukem využití území ostatních makrobloků.

Vztah návrhu k zásadám územního rozvoje:
• podporovat kapacitní dopravní napojení rozvojové oblasti OB10 především na významné mezinárodní a vnitrostátní silniční a železniční tahy, dále na regionální letiště s mezinárodním provozem České Budějovice a vodní cestu a řešit územní souvislosti,
• podporovat rozvoj hospodářských aktivit v prostoru rozvojové oblasti České Budějovice zejména u koridoru dálnice D3, IV. tranzitního železničního koridoru, vč. záměrů mezinárodního letiště České Budějovice v Plané u Českých Budějovic a veřejného logistického centra České Budějovice,
• podporovat rozvoj obytných a sportovně rekreačních funkcí nejen po obvodu širšího centra města České Budějovice, které je hlavním centrem rozvojové oblasti, a ve vazbě na spolupůsobící vedlejší centra, ale i v ostatních částech rozvojové oblasti,
• v přírodně a krajinářsky cenném území České Budějovice – Stromovka – Vrbenské rybníky – Hluboká nad Vltavou věnovat zvláštní pozornost navrhovaným řešením s ohledem na ochranu přírodních a krajinných hodnot území.

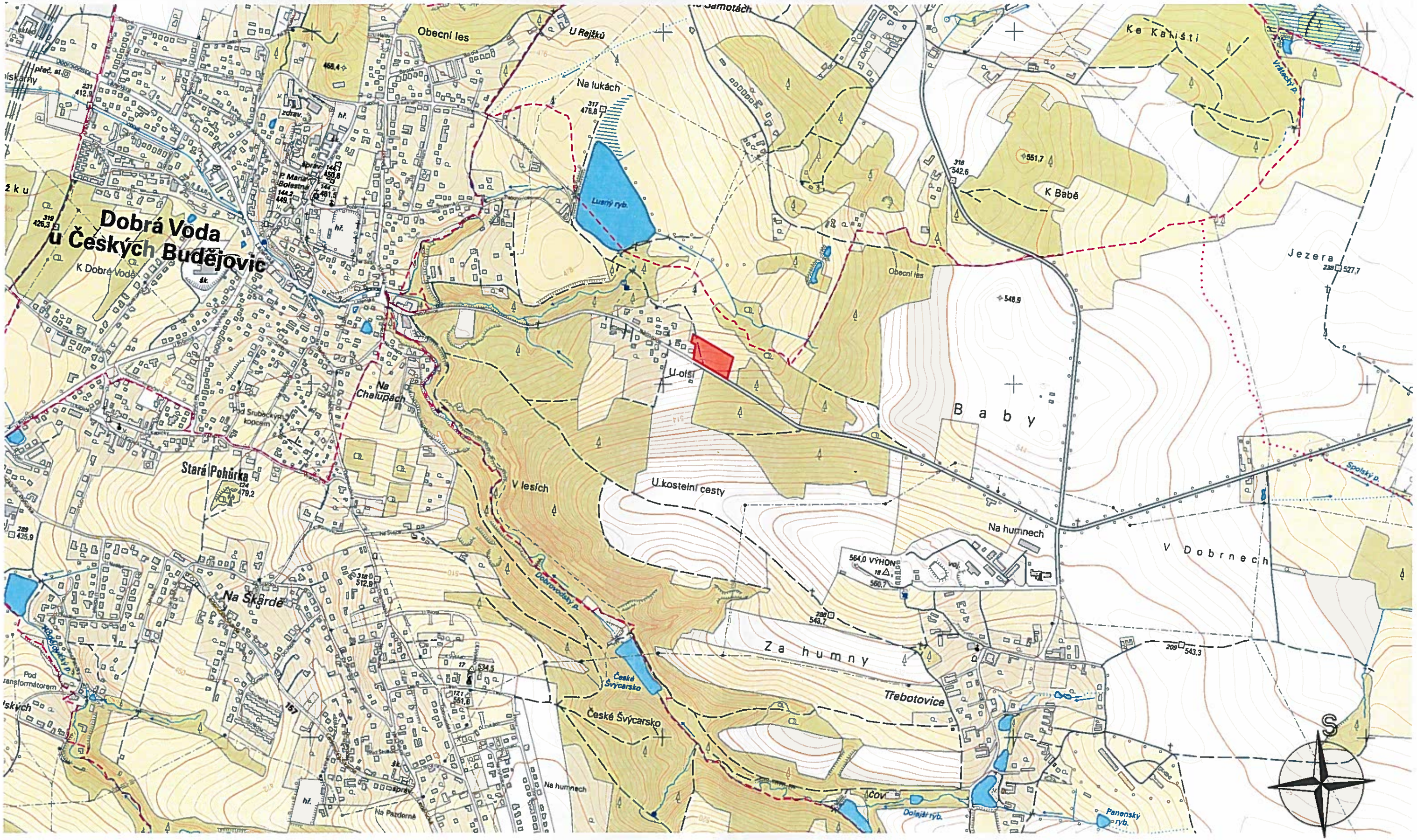
Návrh je v k.ú. Třebotovice v rozvojové oblasti OB10 a respektuje zásady územního rozvoje.
Jedná se konkrétně o rozvoj obytné plochy na okraji města České Budějovice, rozvoj nebude negativně ovlivňovat okolní krajinu.

Doprava:
Stávající komunikace nebude měněna.
Bude doplněn chodník na severní straně komunikace v řešeném území o šířce 1,5m s respektem k vzrostlým stromům podél komunikace v obci.
Na začátek řešeného úseku se umístí DZ B20a nejvyšší povolená rychlost 50km/h.
Budou vybudovány sjezdy na komunikaci III. třídy (14611) min. šířky 3,5m.
Na parcelách u RD budou zbudována parkování pro min. 2 OA.
Za sjezdy bude na parcelách vybudováno min. jedno stání vně oplocení pro parkování návštěv.
Mezi P.1 a P.2 bude vynechán pruh zeleně, napojený na stávající sjezd, který bude napojen na stávající cestu pro pěší a přístup zemědělské techniky do zadní části území.
Lokalita je napojena na MHD města České Budějovice stávající zastávkou autobusové linky č. 10, Nové Třebotovice.

Koncept zeleně a ÚSES:
Návrh je zpracován s ohledem na stávající zeleň a krajinu.
Stávající územní systém ekologické stability, jeho prvky, se v řešené lokalitě nenacházejí, jsou v dostatečné vzdálenosti.
Řešená lokalita se nachází částečně v pásmu 50m od okraje lesa, stavby budou navrhovány s ohledem na tuto skutečnost.
Pro dobrou prostupnost krajiny se navrhuje přirozené nízké průhledné oplocení (nevhodné je použití vysokých neprůhledných zdí).
Parcely budou doplněny sadovými stromy a jinými okrasnými dřevinami.
Nový chodník a sjezdy budou budovány s ohledem na stávající vzrostlé stromy podél komunikace, v případě nutnosti odstranění proběhne nová výsadba.
Zelená plocha před parcelami bude upravena tak, aby nebyla zhoršena viditelnost, zároveň se osadí novými stromy v návaznosti na okolí.

Technická infrastruktura:
Stávající infrastruktura umožňuje připojení na NN, kanalizaci, vodovod i VO.
Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající a budou umístěny 4 stožáry VO k novému chodníku pro dostatečné osvětlení nové lokality.
Stávající vodovod bude prodloužen, uložen pod novým chodníkem se šoupaty v nových vjezdech.
Stávající gravitační kanalizace bude prodloužena v novém chodníku. Parcely, které bude možné připojit gravitačně budou gravitačně připojeny přes RŠ na pozemku. Vzdálenější parcely, které není možné připojit na stávající kanalizaci gravitačně budou mít na pozemku umístěnou přečerpávací stanici a pomocí tlakové přípojky připojeny na novou gravitační kanalizaci.
Přes pozemky jsou dále trasovány sítě CETIN, v případě kolize se stavbou bude zažádáno o přeložení datových kabelů.
Je zde také naznačena radioreléová trasa České Radiokomunikace a.s., tato trasa by měla být v dostatečné výšce nad terénem řešené lokality.
S ohledem na toto bude voleny vhodné materiály konstrukcí domů.
Jiná ochranná pásma zpracovateli nejsou známa.

Záplavové území:
Studie respektuje zákon č.254/2001 o vodách v aktuálním znění, který stanoví podmínky využití aktivní zóny záplavového území Vltavy.
Zájmové území se nenachází v záplavovém území.
Nachází se v dostatečné vzdálenosti od recipientů v území.

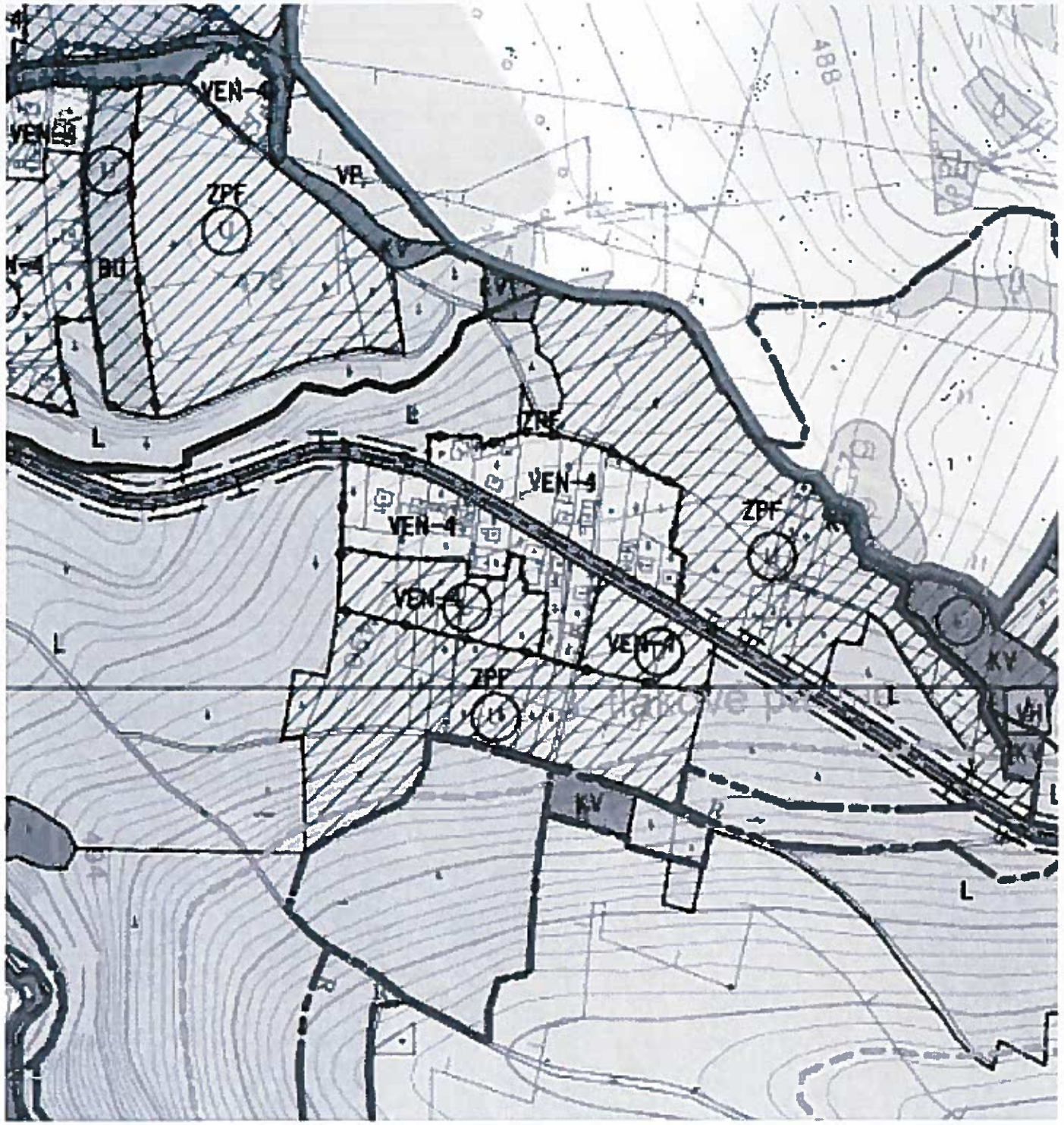


LEGENDA:

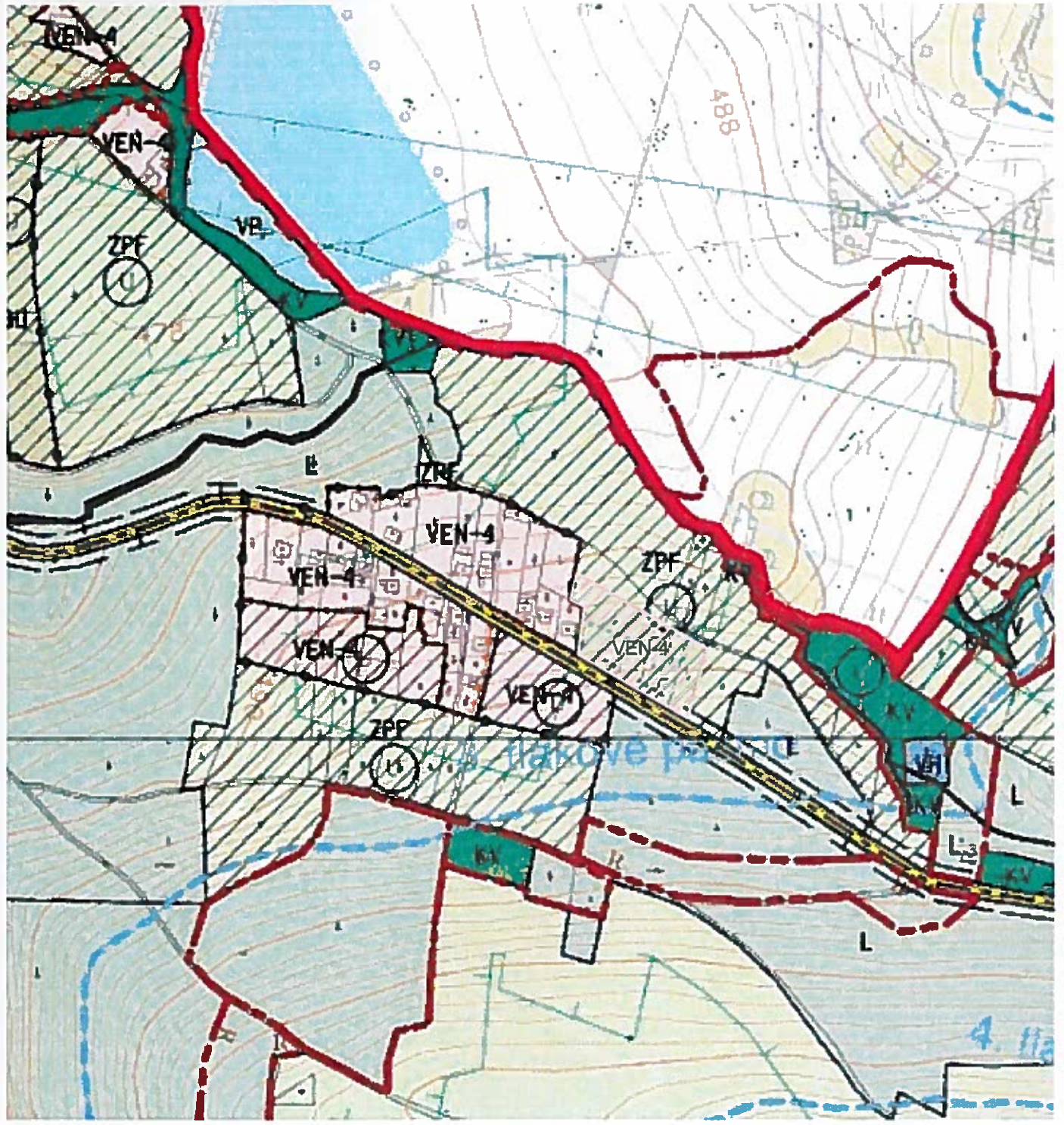
ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

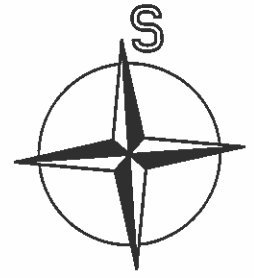
AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"		Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel.: 721 031 264, email: alfredrezek@seznam.cz
DATUM	01/2024		VYPRACOVAL:
MĚŘÍTKO	1:10000		Ing. Alfred Rezek
NÁZEV VÝKRESU	ŠIRŠÍ VZTAHY	VÝKRES č. 01	PARÉ č. 2

STÁVAJÍCÍ STAV



NAVRHOVANÝ STAV

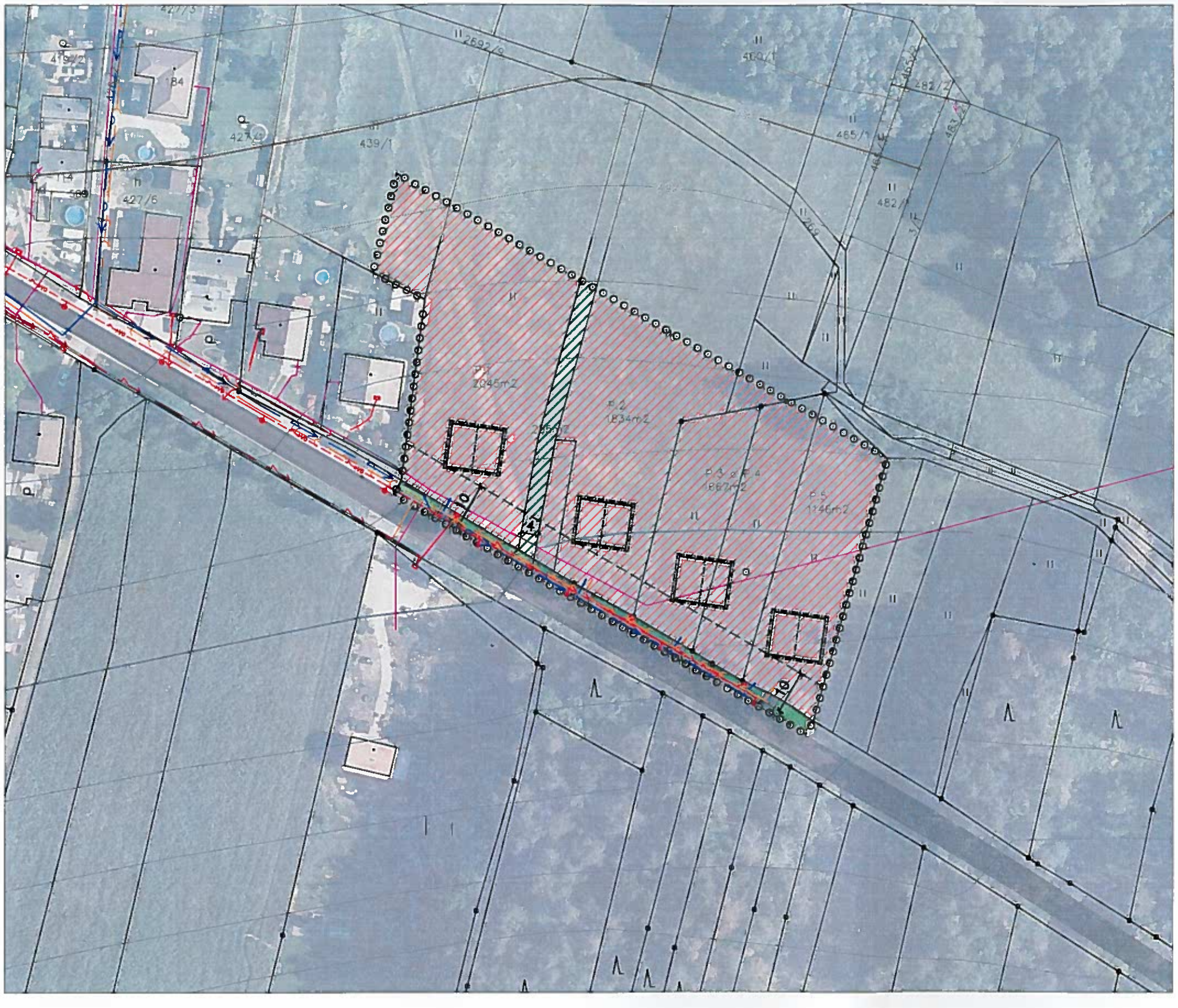




LEGENDA:

VYZNAČENÍ ZMĚNY UP

AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"		Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel. 721 031 264, email: alfredrezek@seznam.cz
DATUM	01/2024		VYPRACOVAL:
MĚŘÍTKO	1:5000		Ing. Alfred Rezek
NÁZEV VÝKRESU	**ÚZEMNÍ PLÁN**	VÝKRES č. 02	PARÉ č. 2



LEGENDA:

- HRANICE POZEMKU
- HRANICE NOVÝCH PARCEL
- HRANICE DOTČENÉHO ÚZEMÍ STAVBOU

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:

- BYDLENÍ, VEN-4
- VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ULIČNÍ LINIE (cca 10m)
- P.1 ČÍSLO ŘEŠENÉHO POZEMKU (vč. výměry zastavitelné části)

PLOCHY:

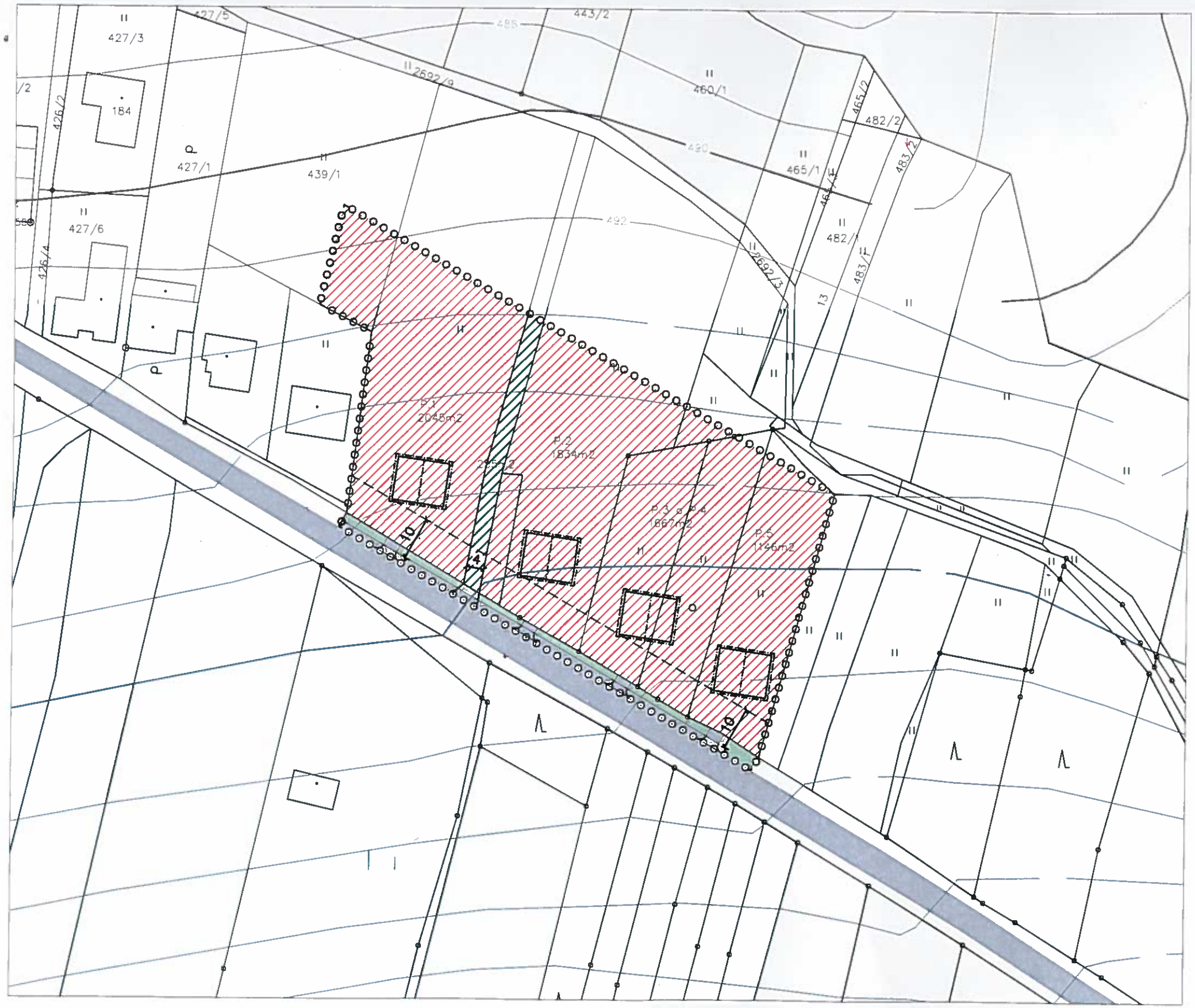
- SILNICE, CHODNÍK, SJEZDY
- VEGETACE

LEGENDA SÍTÍ:

STÁVAJÍCÍ:	NÁVRH:	
		VODOVOD
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		KABEL NN
		KABEL VO
		KABEL SEK

S

AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"		Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel. 721 031 264, email: alfredrezek@seznam.cz
DATUM	01/2024		VYPRACOVAL:
MĚŘÍTKO	1:1000		Ing. Alfred Rezek
NÁZEV VÝKRESU	CELKOVÝ NÁVRH	VÝKRES č. 03	PARÉ č. 2



LEGENDA:

- HRANICE POZEMKU
- HRANICE NOVÝCH PARCEL
- HRANICE DOTČENÉHO ÚZEMÍ STAVBOU

FUNKČNÍ VYUŽITÍ:

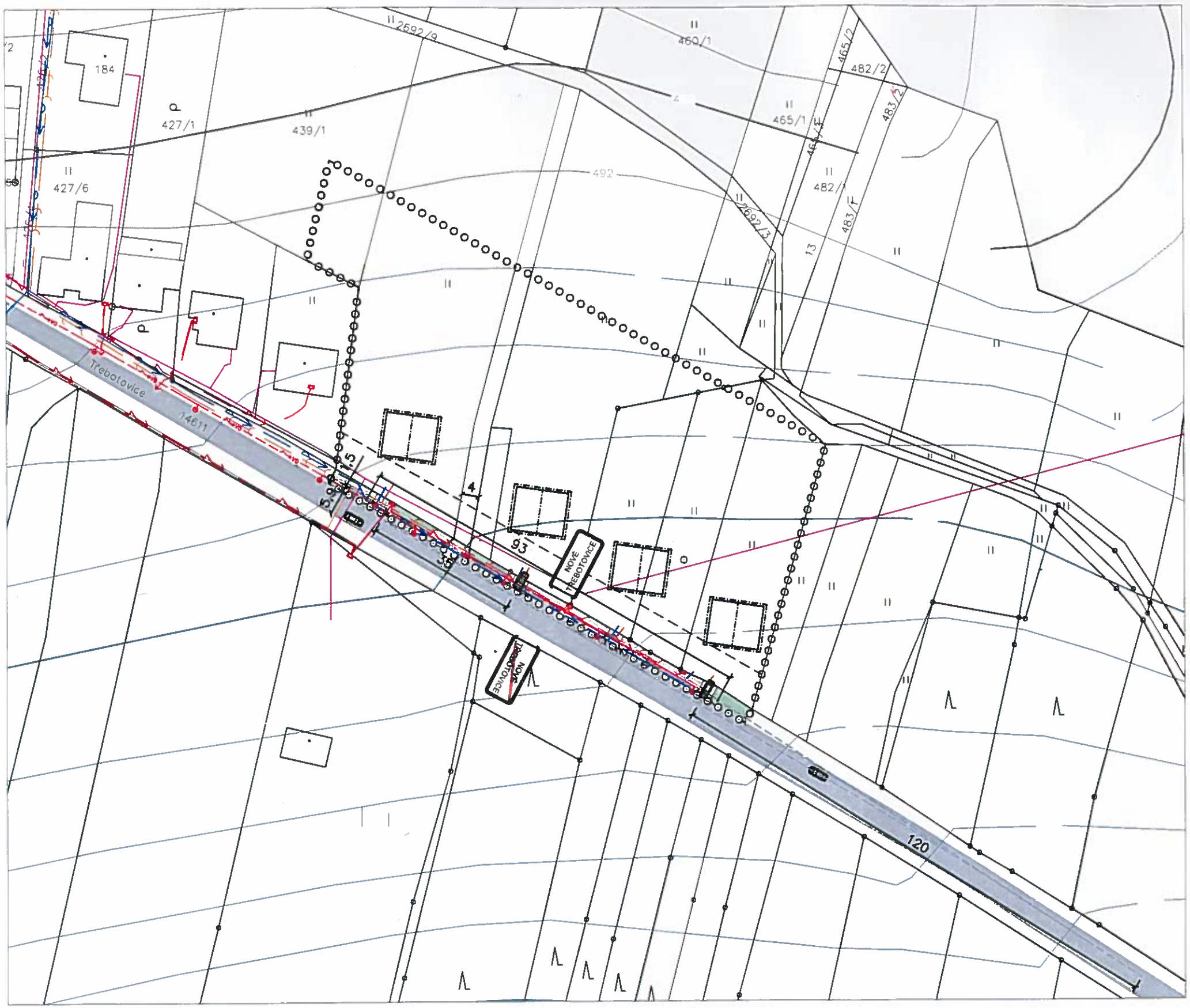
- BYDLENÍ, VEN-4
- VEŘEJNÁ ZELEŇ
- ULIČNÍ LINIE (cca 10m)
- P.1 ČÍSLO ŘEŠENÉHO POZEMKU (vč. výměry zastavitelné části)

PLOCHY:

- SILNICE, CHODNÍK, SJEZDY
- VEGETACE

S

AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"		Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel.: 721 031 264, email: alfredrezek@seznam.cz
DATUM	01/2024		VYPRACOVAL:
MĚŘÍTKO	1:1000		Ing. Alfred Rezek
NÁZEV VÝKRESU	URBANISTICKÝ NÁVRH	VÝKRES č. 04	PARÉ č. 2



LEGENDA:

- HRANICE POZEMKU
- HRANICE NOVÝCH PARCEL
- HRANICE DOTČENÉHO ÚZEMÍ STAVBOU

PLOCHY:

- SILNICE, CHODNÍK, SJEZDY
- VEGETACE

LEGENDA SÍTÍ:

STÁVAJÍCÍ:	NÁVRH:	
		VODOVOD
		KANALIZACE SPLAŠKOVÁ
		KABEL NN
		KABEL VO
		KABEL SEK

POZNÁMKA:
- budou vybudovány sjezdy na komunikaci III. třídy min. šířky 3,5m
- na parcelách u RD budou zbudována parkování pro min. 2 OA
- za sjezdy bude na parcelách vybudováno min. jedno stání vně oplocení pro parkování návštěv

S

AKCE	Podkladová studie Nové Třebotovice "Severovýchod"		Ing. Alfred Rezek Bachmačská 348/4, 370 01 České Budějovice tel.: 721 031 264, email: alfredrezek@seznam.cz
DATUM	01/2024		VYPRACOVAL:
MĚŘÍTKO	1:1000		Ing. Alfred Rezek
NÁZEV VÝKRESU	DOPRAVA A INFRASTRUKTURA	VÝKRES č. 05	PARÉ č. 2