Příloha 3

Podkladová studie návrhu rozvoje bydlení v k. ú. Haklovy Dvory

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.....4

Předmět návrhu:

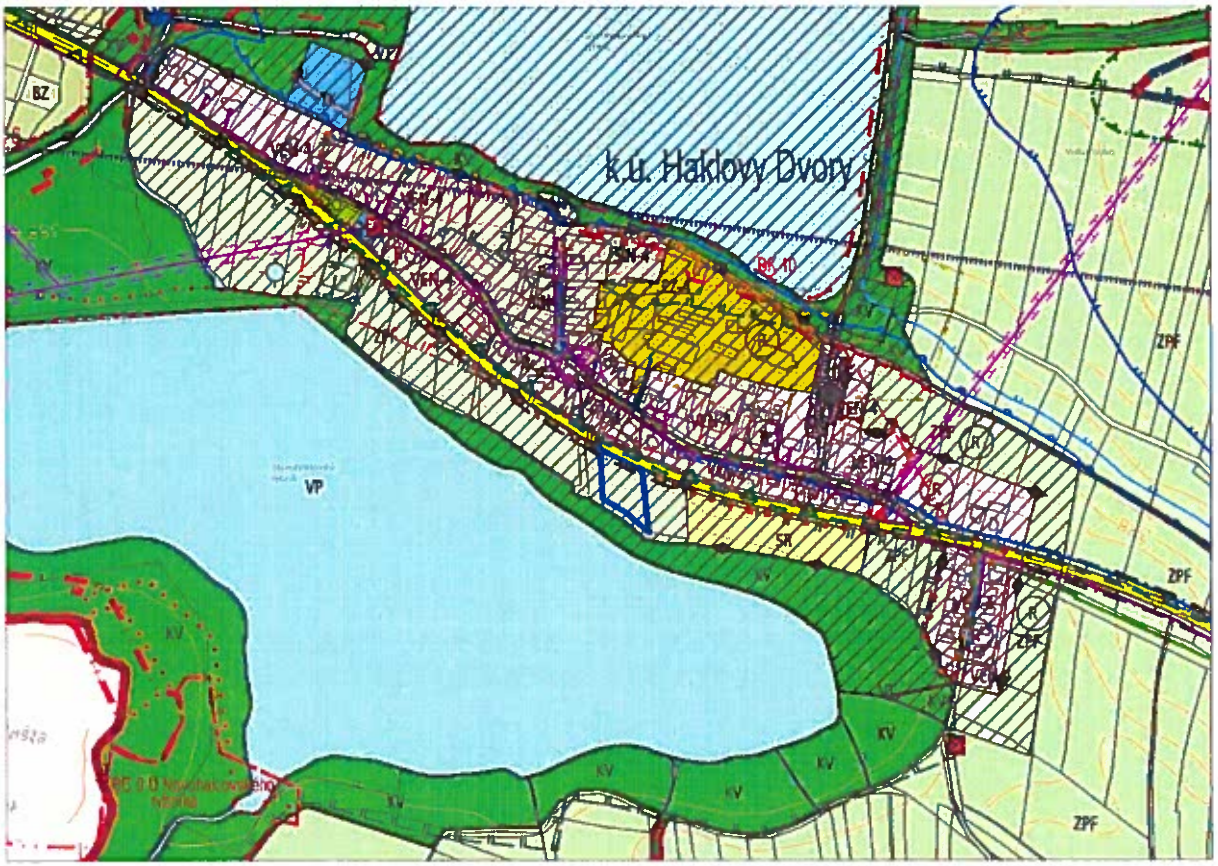
Předmětem řešení změny ÚPnM bude dle předloženého navrhovaného obsahu prověření záměru vymezení zastavitelného území a změna způsobu využití z *území zemědělského půdního fondu (ZPF)* na způsob využití *území pro bydlení venkovského charakteru – venkov (VEN-4)*. Zájmové území se nachází v makrobloku **4.0.1.081. ZPF-OZ**, na parcele p. č. 70/8.

Popis řešeného území a vazeb na okolí:

Sídlo Haklovy Dvory se nachází na západním okraji Českých Budějovic. Sídlem prochází silnice III/14539, která vede z Českých Budějovic a pokračuje směrem na Žabovřesky a Němčice. Lokalita je tak dobře dostupná do centra krajského města a zároveň umožňuje bydlení ve venkovském prostředí obklopené rybníky a lesopolní krajinou.

Řešené území se nachází při jižním okraji sídla Haklovy Dvory v návaznosti na jeho zastavěné a zastavitelné území. Předmětný pozemek se nachází mezi silnicí III/14539 a Novohaklovským rybníkem.

Situaci v širším okolí zobrazuje následující obrázek, na kterém je řešené území zobrazeno tmavě modrou barvou. Podkladem je Koordinační výkres Úplného znění ÚPnM ČB po změně 99. V současné době se jedná o nezastavitelné území s výměrou 0,34 ha.



Zákres navrhované lokality na změnu ÚP nad podkladem Koordinačního výkresu, Úplného znění ÚPnM České Budějovice po změně č. 99

Haklovy Dvory mají téměř vyčerpané možnosti pro rozvoj bydlení ve vymezeném zastavitelném území. To je vymezeno již v původním Územním plánu města České Budějovice z roku 2000.

Urbanistické řešení:

Urbanistické řešení vychází z tvaru, velikosti a umístění řešeného území v rámci sídla Haklovy Dvory. Parcela je rozdělena na dva pozemky dopravně obslouženě samostatnými vjezdy přímo z přilehlé silnice III/14539.

Pro záměr se uvažuje nízkopodlažní zástavba dvou rodinných domů. Velikost obou parcel je 1 706,6 m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících staveb. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %.

Dopravní řešení:

Předmětná lokalita je dopravně napojená přímo ze stávající silnice vjezdy na pozemky, proto není žádné další dopravní řešení navrhováno.

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

Územní limity v řešeném území:

Řešené území se nachází na zemědělském půdním fondu a na půdách IV. třídy ochrany.

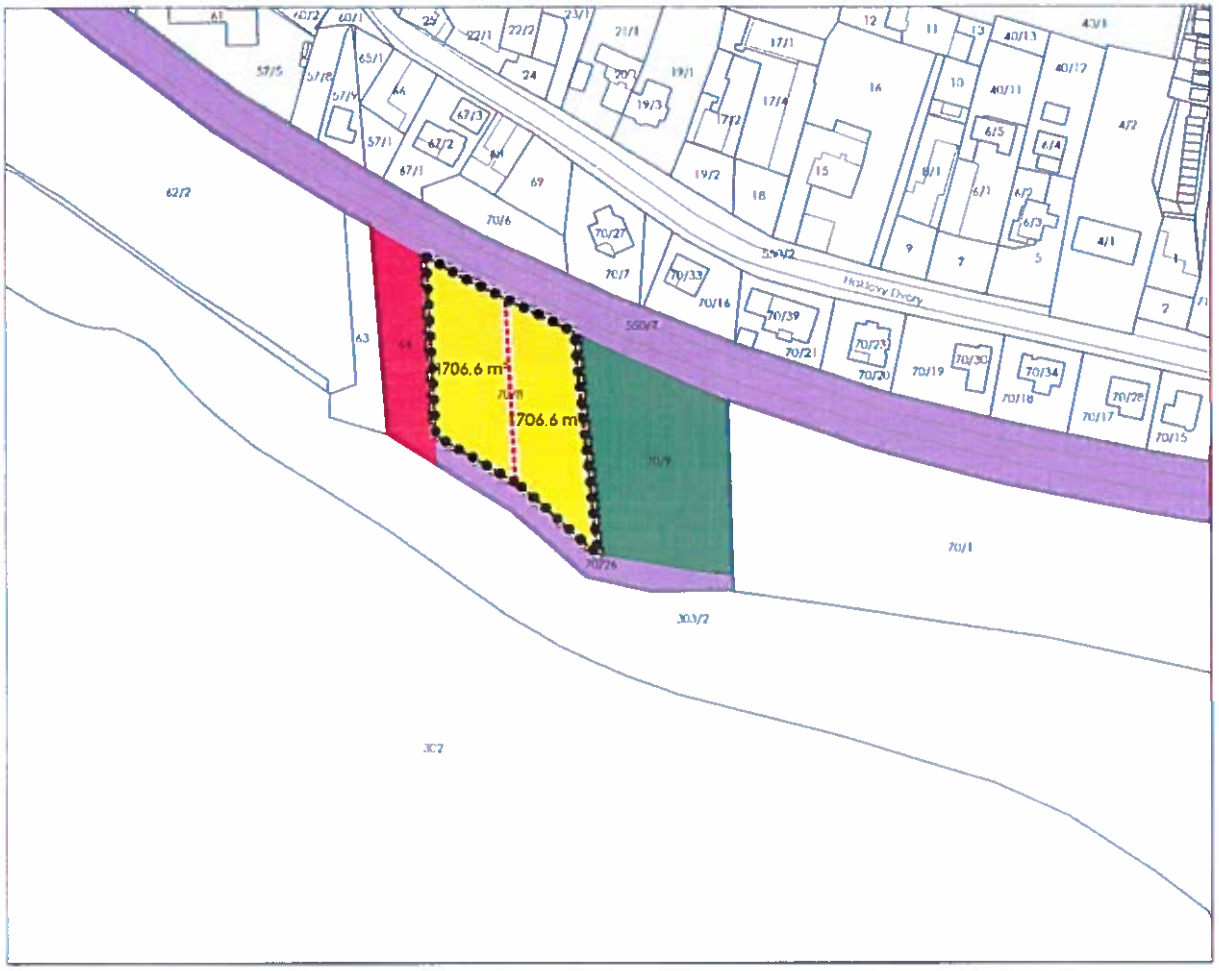
V území se nachází ochranné pásmo letiště s výškovým omezením staveb.

Severní okraj řešeného území je dotčený ochranným pásmem silnice III. třídy.

Rozvoj sídla je dlouhá léta limitován absencí splaškové kanalizace.

K řešenému území je přivedeno podzemní elektrické vedení nízkého napětí.

Výkres předběžné parcelace a vlastnických vztahů



hranice řešeného území

hranice navržených parcel

hranice parcel dle KN

vnitřní kresba parcel dle KN

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Návara Jindřich, Pražská lř. 1255/19, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice, Návara Jiří, Krčínova 1097/24, České Budějovice 2, 37011 České Budějovice

Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Vajgel Pavel Ing., č. p. 100, 37341 Čejkovice, Vaněček Tomáš Ing., Nová cesta 2415/7, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic

Zeman Jaromír, Krajinská 223/39, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Měřítko: 1:2 000

0 25 50 100 m