Příloha 3

Podkladová studie návrhu rozvoje bydlení v k. ú. Třebotovice

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:.....3

Dopravní řešení:.....3

Územní limity v řešeném území:.....4

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

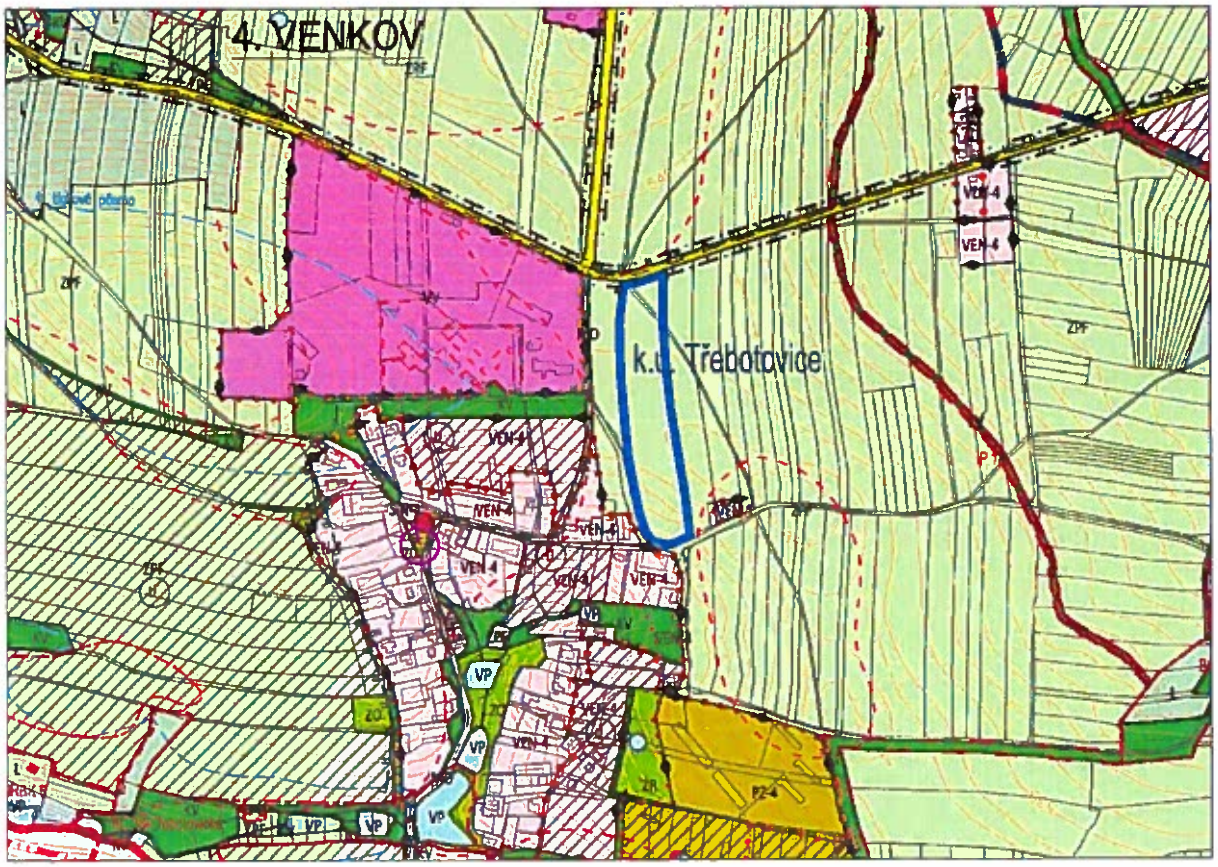
Předmět návrhu:

Předmětem řešení změny ÚPnM bude dle předloženého navrhovaného obsahu prověření záměru vymezení zastavitelné plochy a změny způsobu využití z využití *území zemědělského půdního fondu (ZPF)* na způsob využití *území pro bydlení venkovského charakteru – venkov (VEN-4)*. Zájmové území se nachází v makrobloku **4.0.2.148. ZPF** a zároveň na parcelách p. č. 800, 799/1, 2704/4, 2665/35, 2665/14 a na části parcely p. č. 2705.

Sídlo Třebotovice se nachází v příznivé dojízdné vzdálenosti k Českým Budějovicím a zároveň umožňuje bydlení ve venkovském prostředí obklopené lesopolní krajinou. Rozvoj sídla byl dlouhá léta limitován absencí veřejného vodovodu a splaškové kanalizace, které se v roce 2023 začaly realizovat. V návaznosti na tento příznivý rozvoj je navržena plocha pro venkovské bydlení při severovýchodní straně sídla.

Popis řešeného území a vazeb na okolí:

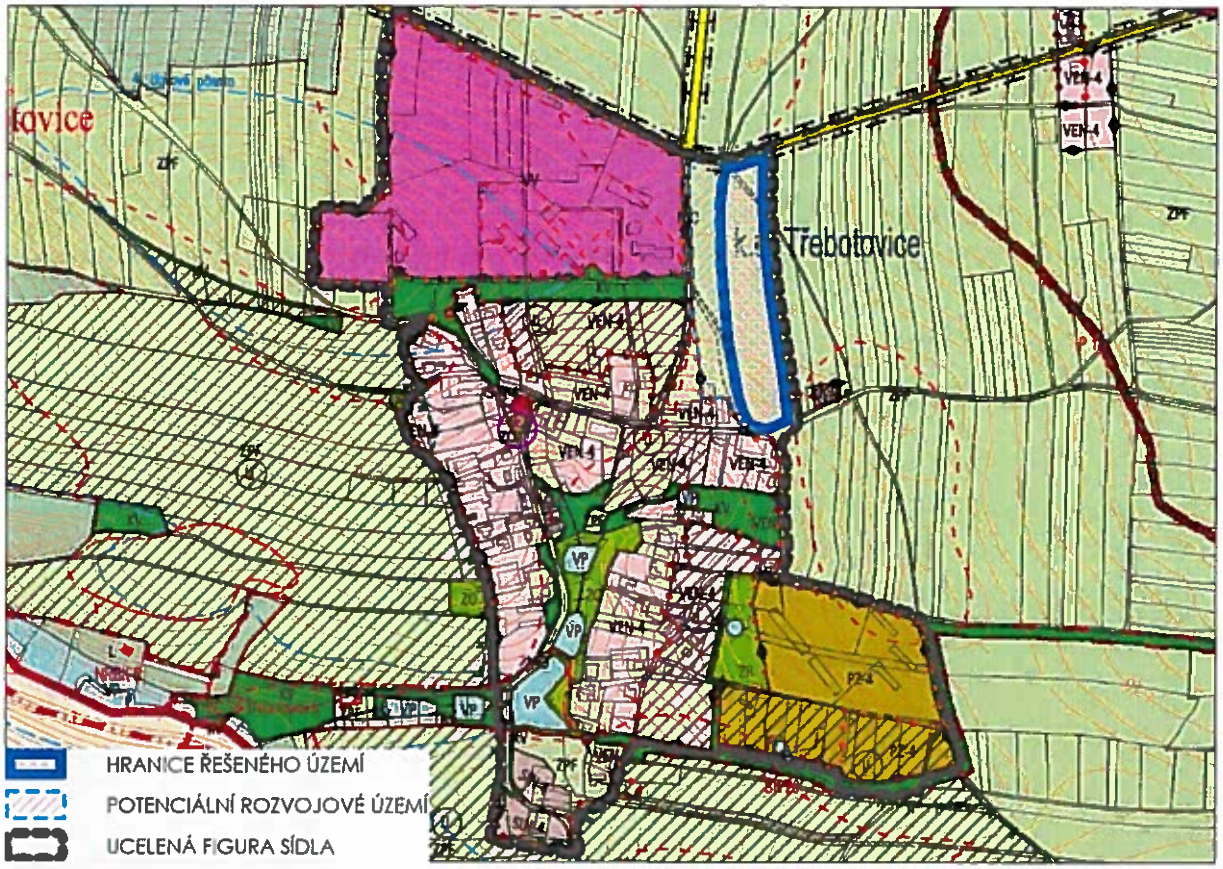
Řešené území se nachází na severovýchodním okraji sídla Třebotovice. Situaci v širším okolí zobrazuje následující obrázek, na kterém je řešené území zobrazeno tmavě modrou barvou. Podkladem je Hlavní výkres funkční regulace území Úplného znění ÚPnM ČB po změně 99. V současné době se jedná o nezastavitelné území, které na jižní straně navazuje na zastavěné území. Řešená plocha má výměru cca 2,7 ha.



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

Vzhledem k realizaci vodovodu a kanalizace lze předpokládat rozvoj v sídle, které má vymezená zastavitelná území již z původního ÚPnM České Budějovice z roku 2000. Na těchto plochách však došlo pouze k minimálnímu využití, ať už z důvodu nepříznivých vlastnických vztahů, nedostatečné technické infrastruktuře v sídle aj.

Potenciálním využitím navrhované plochy společně se sousední plochou při západním okraji řešeného území by došlo k arondaci a ucelení tvaru sídla. Navrhované území se nachází ve výhodné lokalitě dostupné přímo z hlavní silnice vedené z Dobré Vody u ČB do Kaliště.



Úvaha o uceleném tvaru sídla Třebotovice

Urbanistické řešení:

Urbanistické řešení vychází z tvaru, velikosti a umístění řešeného území v rámci sídla Třebotovice. Jedná se o protáhlý tvar území, který umožňuje středem území vést páteřní místní komunikaci, na kterou jsou napojeny všechny navrhované parcely. Ve středu území je navržena průsečná křižovatka, jejíž západní a východní větev umožňují potenciální napojení sousedních ploch.

Pro záměr se uvažuje nízkopodlažní zástavba rodinných domů, kterých je navrženo celkem 26. Počet navržených stavebních parcel odpovídá cca nárůstu počtu obyvatel o 90. Velikost parcel je průměrně 830 m^2 a pohybují se v rozmezí 714 – 1023 m^2. Charakter staveb by měl odpovídat místnímu měřítku a tvarosloví stávajících venkovských staveb. Podíl zastavěných ploch v rámci stavební parcely by neměl překročit hodnotu cca 30 %.

V centru řešené plochy je vhodné umístit veřejné prostranství, které je navrženo v předběžné parcelaci na ploše 1360 m^2 a je rozděleno na dvě části místní komunikací. V rámci veřejného prostranství mohou být vysázeny stromy, umístěny hrací prvky pro děti, městský mobiliář a další městotvorné prvky.

Dopravní řešení:

Navrhovaná plocha je dopravně přístupná z jižní a severní strany. Na severní straně je napojena na silnici III/ 14611 a na jižní straně na místní komunikaci v sídle. Navržená komunikace má šíři 10 m pro zajištění dostatečného prostoru pro všechny prvky v uličním profilu a technickou infrastrukturu. Komunikace je navržena jako oboustranně průjezdná.

Dopravní komunikace ve směru západ-východ jsou navrženy v šíři 8 m a jsou umístěny tak, aby potenciálně navázaly na stávající místní komunikaci.

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

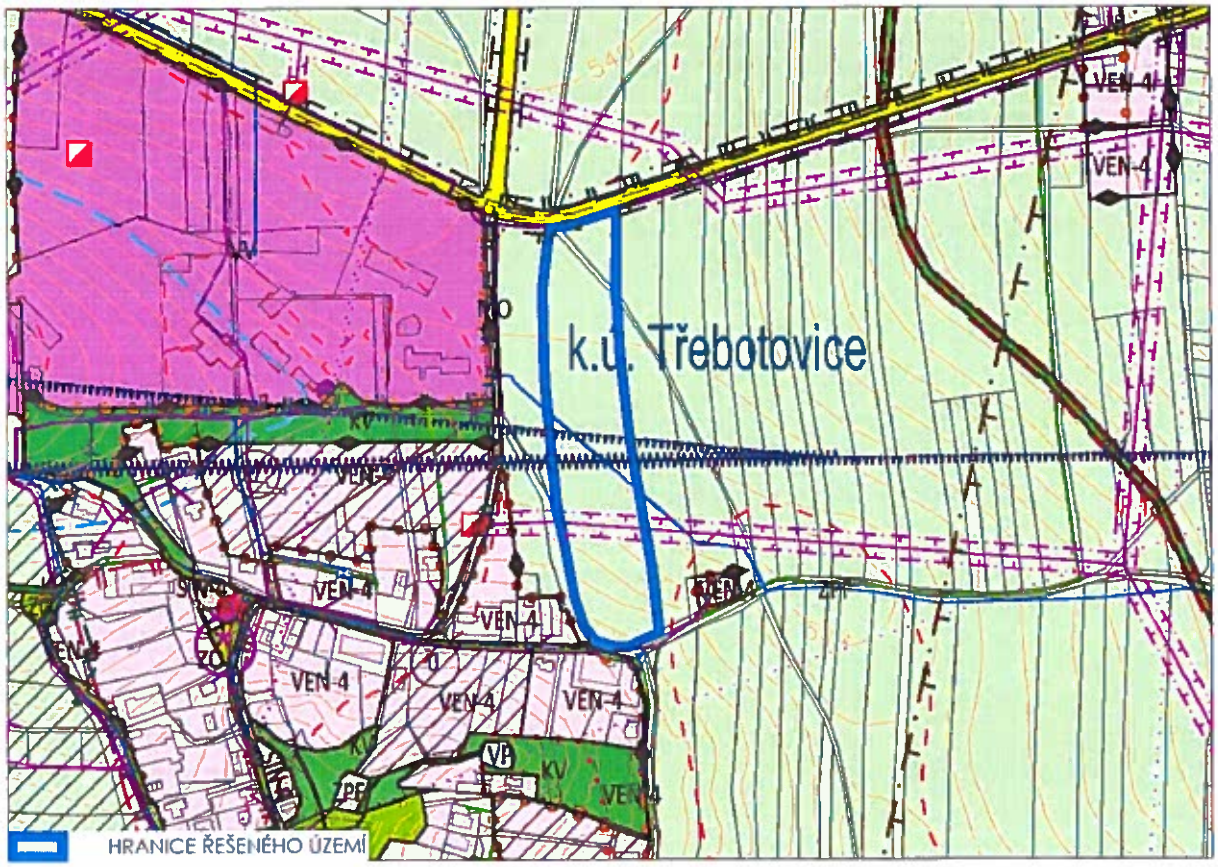
Pro potřeby návštěvnických parkovacích stání bude v rámci uličního profilu vymezeno alespoň pět parkovacích stání, které budou zároveň plnit funkci dopravně zklidňujících prvků.

Územní limity v řešeném území:

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

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

Přes řešené území prochází nadzemní vedení VN včetně jeho ochranného pásma a vodovod, který zásobuje areál Armády ČR.



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

Výkres předběžné parcelace a vlastnických vztahů



hranice parcel
hranice navržených parcel
veřejné prostranství

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Chrt Milan, Hlebotovice 246?, České Budějovice 5, 37006 České Budějovice
Jaukerová Radim Ing., K plotišti 1166/25, Podolí, 14000 Praha 4
Jaukerová Jana Ing., Slunečná 145, 37001 Vráto
Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice
Šmek Jan, Hornická 241 4/39c, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic, Šmek Jan, Hornická 2310/39b, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic

Měřítko: 1:1 000

0 25 50 100 m