Příloha č. 3

Podkladová studie návrhu rozvoje bydlení v 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
Situace navrhovaného využití předmětné plochy 4
Majetkoprávní vztahy na situací 5

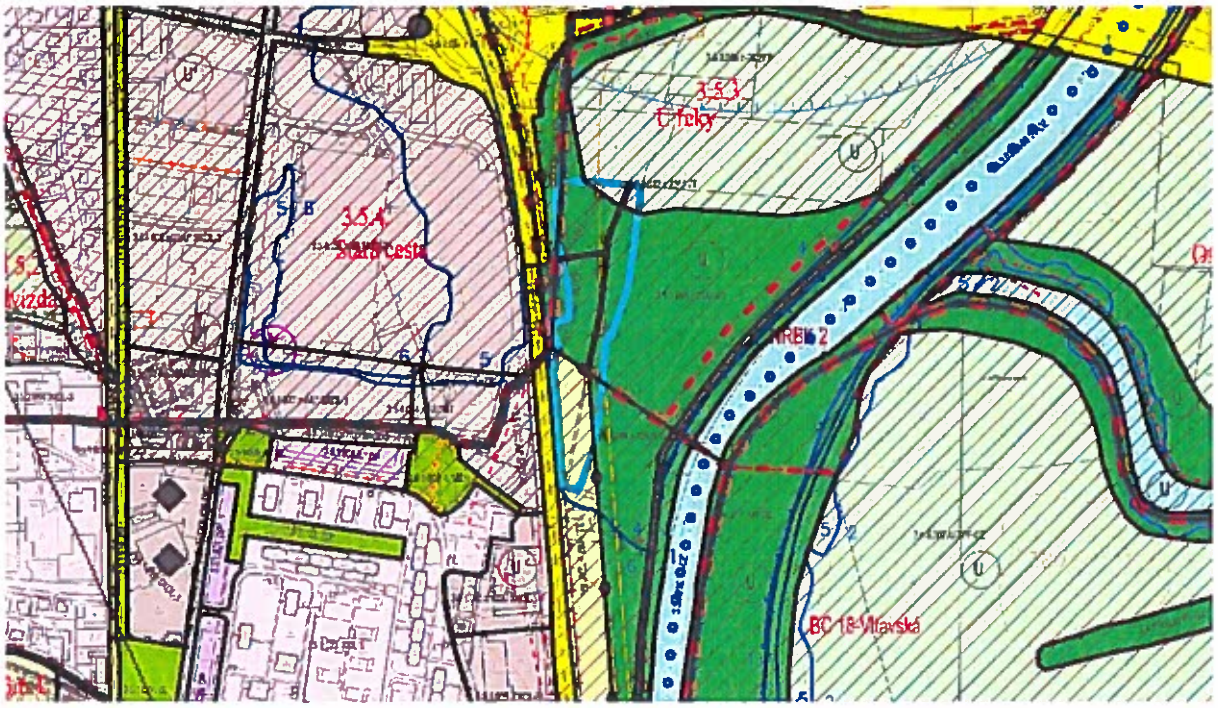
Předmět návrhu

U makrobloků (či jejich částí) 3.5.5.083.z-96 KV, 3.5.1.086.z-72/U* KV (nezastavitelné území krajinné zeleně všeobecné dle čl. 82 OZV), 3.5.3.043.z-72/U KR, 3.5.3.044.z-72/U KR, 3.5.3.045.z-72/U KR (nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační dle čl. 83 OZV), 3.5.3.042.z-72/U VT (soustava povrchových vod na území města dle čl. 142), 3.5.1.087.z-72/U* SA (zastavitelné území pro sportovní areály dle čl. 45 OZV) a 3.5.3.055.z-96 ZPF (nezastavitelné území zemědělského půdního fondu dle článku 85) prověřit změnu jejich způsobů využití na způsob využití KOL-3 zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí.

Popis řešeného území a vazeb na okolí

Řešená lokalita se nachází v lukrativní poloze v rámci města České Budějovice. Jedná se o severní okraj města v místní části České Vrbné. Plocha se nachází v blízkosti nákupní zóny v Českém Vrbném, kde se nachází Nákupní centrum Géčko, Lékařský dům Géčko, Lidl, Bauhaus a další obchody s různým sortimentem. Jižním směrem se v docházkové vzdálenosti nachází nově vybudovaná rekreační zóna u řeky Vltavy. Plocha je dobře dopravně napojitelná na silnici I/20, která vede při jejím západním okraji.

Situaci v širším okolí zobrazuje následující obrázek, na kterém je řešené území zobrazeno světle 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 2,0 ha.



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

Urbanistické řešení

Urbanistické řešení vychází z tvaru, velikosti a umístění řešeného území v rámci širších vztahů. Jedná se o protáhlý tvar území, který umožňuje středem území vést přístupovou místní komunikaci s navazujícími parkovišti. V řešeném území jsou navrženy čtyři bytové domy s uvažovanou výškou 6 nadzemních podlaží a dvě plochy pro sportoviště či jiné občanské vybavení.

Uvažované bytové domy mají rozměry 20x20 m a v každém z nich by bylo možné vytvořit cca 36 bytových jednotek, což představuje celkem 144 bytových jednotek. Hrubý odhad nárůstu obyvatel se pohybuje kolem 430.

V řešeném území se uvažuje s dvěma plochami sportovišť, které jsou v přiložené situaci navrženy s rozměry 30x45 m a 20x35 m.

Mezi parkovišti, bytovými domy a sportovišti jsou navrženy plochy veřejné zeleně.

Dopravní řešení

Řešené území je dopravně přístupné z jižní strany, kde se navržená místní komunikace napojuje na stávající místní komunikaci. Navržená komunikace je obousměrně průjezdná zakončená úvrať ovým obratištěm při severním okraji plochy.

Pro pěší prostupnost územím je navržen chodník vedoucí podél navržené místní komunikace, ze kterého by byly dále zpřístupněny navrhované budovy.

Podkladová studie uvažuje s 8 parkovišti obsluhující bytové domy i sportoviště. Celkový odhad počtu parkovacích stání je 124 včetně míst pro invalidy.

Územní limity v řešeném území

Řešené území je dotčeno těmito územními limity:

- lokální biocentrum LBC 18 Vltavská
- ochranné pásmo silnice I. třídy (silnice I/20)
- území s povodňovým rizikem IV. kategorie ohrožení
- radioreléové trasy
- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení
- pouze pozemek 189/24 je vedený jako zemědělský půdní fond na půdách I. (0,02 ha) a V. (0,02 ha) třídy ochrany. Majoritní většina řešeného území není v katastru nemovitostí vedena jako zemědělský půdní fond

Celé území se nachází v ochranném pásmu leteckého pozemního zařízení – radiolokátor České Budějovice.

Situace navrhovaného využití předmětné plochy



Majetkoprávní vztahy na situací

