MAGISTRÁT MĚSTA
České Budějovice
Č.d.:
Došlo: 26 -04- 2024
JID: 155015/2024/MMCB
Č.j.:
L: 1
Př.:
Sv: 1
-1-

# Podkladová studie Třebotovice IX

Adresát: **Magistrát města České Budějovice**
**Odbor územního plánování**
**nám. Přemysla Otakara II. 1/1**
**370 92 České Budějovice**

Značka: **OÚP/O-2458/2023/Ko-V**
Vyřizuje: **Ing. arch. Pavel Kordík**
Telefon: **386 803 012**
E-mail: **kordikp@c-budejovice.cz**

Název akce: **Podkladová studie Třebotovice IX**
Číslo parcely: **314/1 (makroblok 4.0.2.260.z-92)**

Datum zpracování: **duben 2024**
Žadatel: **Lusný Housing s.r.o.**
Úzká 5/1, 373 71 Rudolfov
IČO: 19756178

V zastoupení: **Radek Tyrpák**
Lipová 84/23
373 71 Rudolfov

# Úvod

Tato podkladová studie se zpracovává na základě obdržené **výzvy Magistrátu města České Budějovice**, Odboru územního plánování **(značka OÚP/0-2458/2023/Ko-V)**, k doplnění dříve podaného návrhu na pořízení změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitě Třebotovice IX.

Podkladová studie se zabývá podrobnějším řešením navrhované změny územního plánu týkající se zejména urbanistického, dopravního a hmotového řešení, hustoty zástavby v dané lokalitě, bilance HPP a širších vztahů a vazeb v území.

**Součástí** studie a zároveň podmínkou výzvy Magistrátu města České Budějovice, Odboru územního plánovnání je doložené **stanovisko Krajského úřadu** Jihočeského kraje, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, dle §55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona.

# Identifikační údaje

| | |
|---|---|
| Název akce: | **Podkladová studie Třebotovice IX** |
| Obec: | **České Budějovice (544256)** |
| Katastrální území: | **Třebotovice (662216)** |
| Kraj: | **Jihočeský** |
| Příslušný úřad: | **Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování** |
| Číslo parcely: | **314/1 (makroblok 4.0.2.260.z-92)** |
| Stupeň dokumentace: | **Podkladová studie** |
| Datum zpracování: | **duben 2024** |
| Objednatel studie: | **Lusný Housing s.r.o.**<br>Úzká 5/1, 373 71 Rudolfov<br>IČO: 19756178 |
| Zpracovatel projektu: | **Ing. arch. Martin Holinka**<br>**Ing. arch. Tomáš Hucek** |
| Sídlo: | **Vodní 8a**<br>**370 01 České Budějovice**<br>**+420 728 876 919**<br>**info@kontextura.cz** |

# Obsah


| | | |
|---|---|---|
| **03** | Program | |
| **04** | Širší vztahy | 1:2000 |
| **07** | Popis řešení | |
| **08** | Plošné bilance | |
| **09** | Situace | 1:1000 |
| **10** | Dopravní řešení | |
| **12** | Řez územím | 1:1000 |
| **Přílohy** | | |
| | Stanoviska | |
| | Vyjádření o existenci sítí | |

# Program

Předmětem řešení změny ÚPnM bude dle předloženého navrhovaného obsahu prověření vymezení zastavitelné plochy a změny způsobu využití v převážné části **makrobloku 4.0.2.260.z-92** na pozemku parc. č. 314/1 v k.ú. Třebotovice z využití **nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)** na využití **zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově VEN-4**.

Záměrem navrhovatele je v zájmové ploše realizovat obytnou zástavbu rodinnými domy venkovského charakteru. Cílem je vybudování kvalitního klidného rodinného bydlení, avšak modernějšího střihu ve smyslu zvýšeného důrazu na komunitu a kvalitu veřejného prostoru s dostatkem zeleně a pokud možno co nejmenší mírou vyasfaltvaných ploch. To vše podtrženo sjednocenou a jasně vymezenou architektonickou formou, která by byla definována regulací v rámci územní studie, aby se zabránilo neřízenému zastavování katalogovými bungalovy bez jakékoliv přidané hodnoty.

Došlo by tak ke ztrátě genia loci tohoto místa. Těchto kvalit chce investor docílit i nastavením konkrétního vzoru domu v různých modifikacích. Samotnou realizaci domů by totiž investor rád uskutečnil v navazujících fázích záměru.

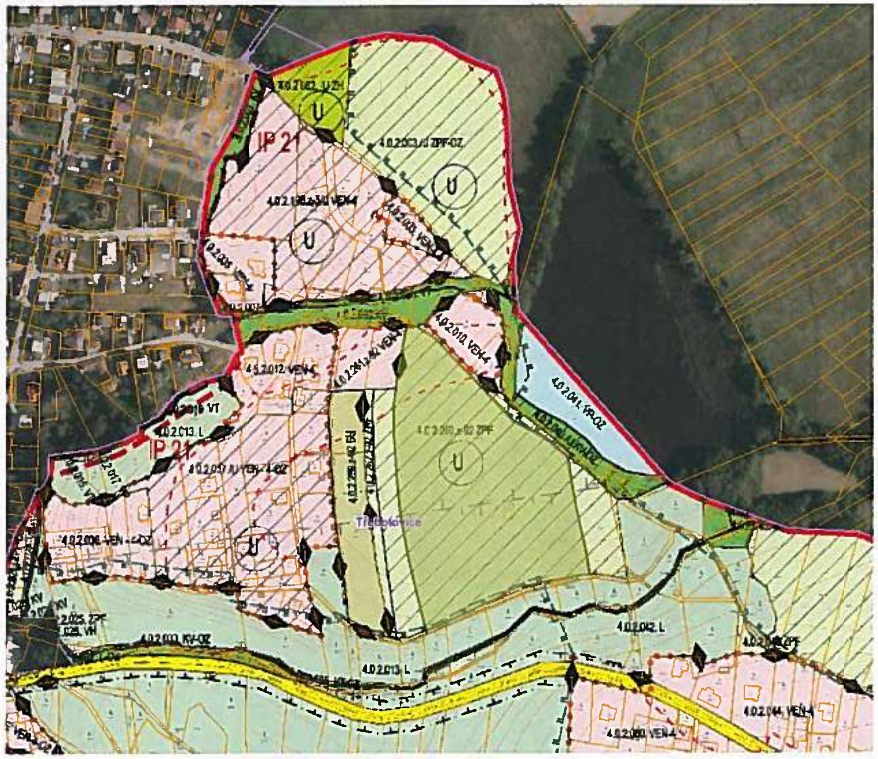
Celý koncept by měl fungovat jako ucelený organismus v symbióze se stávajícími místně významnými prvky, kterými jsou zejména les při jižním okraji dotčeného území a Lusný rybník na severovýchodním okraji.

Navrhovatel nemá zájem vytvořit pouze další ZTV a zbytečně zabírat travní porost satelitním balastem nekvalitní architektury s pozemky obehnanými vysokými a neprůhlednými ploty.

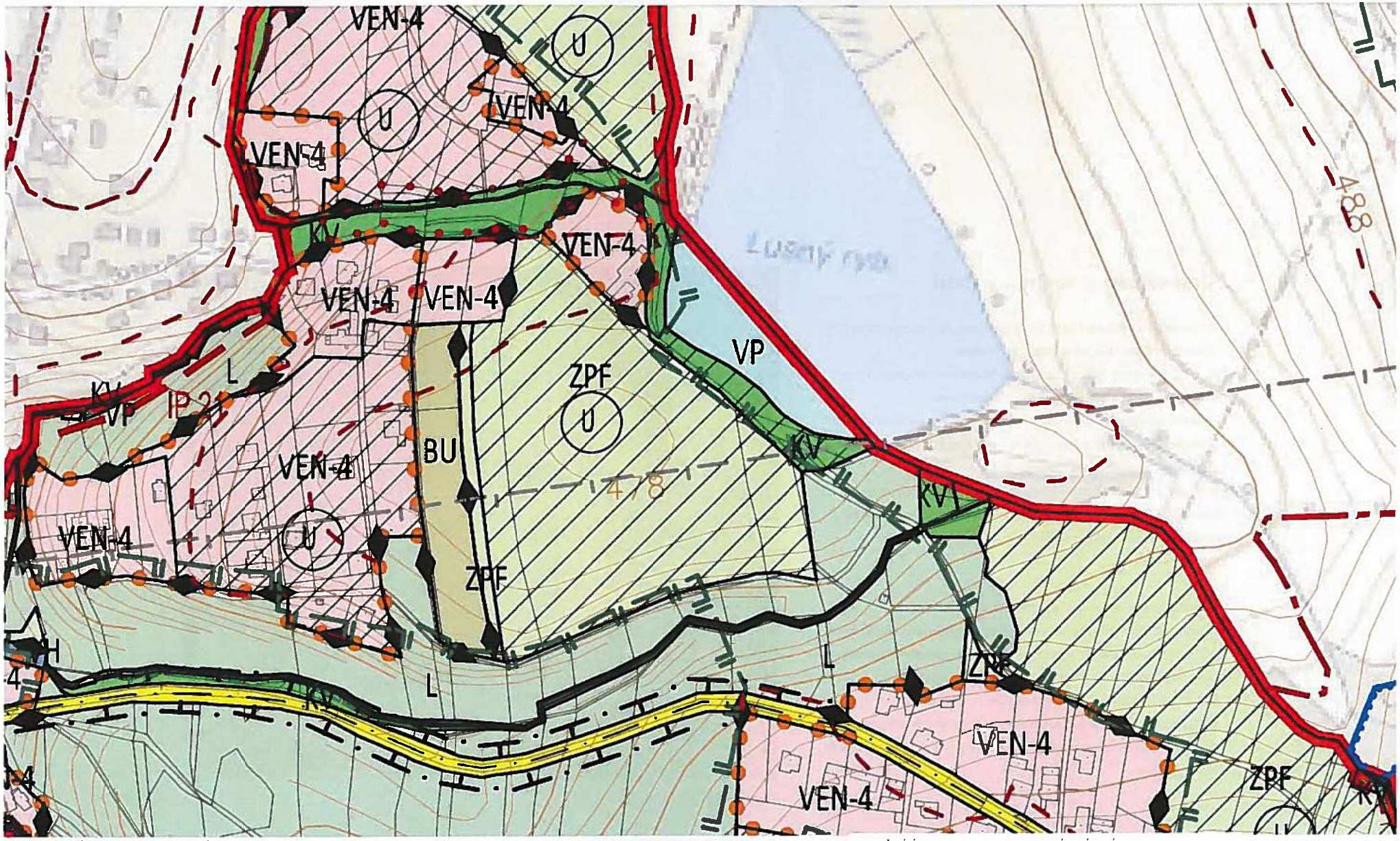
# Širší vztahy a vazby v území

Třebotovice jsou místní částí města České Budějovice. Řešené území změny ÚPnM se nachází na pomezí k. ú. Dobrá voda, k. ú. Třebotovice a k. ú. Dubičné v těsné blízkosti Lusného rybníka, který ohraničuje území ze severovýchodu. Jihovýchodní okraj území je vymezen lesem.
Pod lesem vede komunikace III/14611 spojující České Budějovice, Dobrou Vodu a Třebotovice. Západní strana území nepřímo navazuje na stávající zástavbu v k. ú. Třebotovice, která je dopravně napojena právě na silnici č. III/14611. Napojovací komunikace v rámci této zástavby pravděpodobně nelze využít k napojení řešeného území z důvodů plošné kapacity stávající cesty v místě lomení komunikace na pozemku parc. č. 2687/18.

Předmětem návrhu je konkrétně pozemek s parc. č. 314/1.
Řešený pozemek vytváří mírný pahorek, svažující se zejména v ose JV/SZ. Jedná se o plochu trvalého travního porostu, dle ÚPnM plocha zemědělského půdního fondu s danou mrou krajinné regulace. Severně od řešeného území se nachází hřbitov České Budějovice, Třebotovice, Dubičné. Na sousedním pozemku parc. č. 314/7 se nachází trasa nadzemního vedení VN s příslušným ochranným pásmem, vyznačeném v koordinačním výkrese ÚPnM. Toto ochranné pásmo nezasahuje na řešený pozemek.



výřez lokality z ÚAP



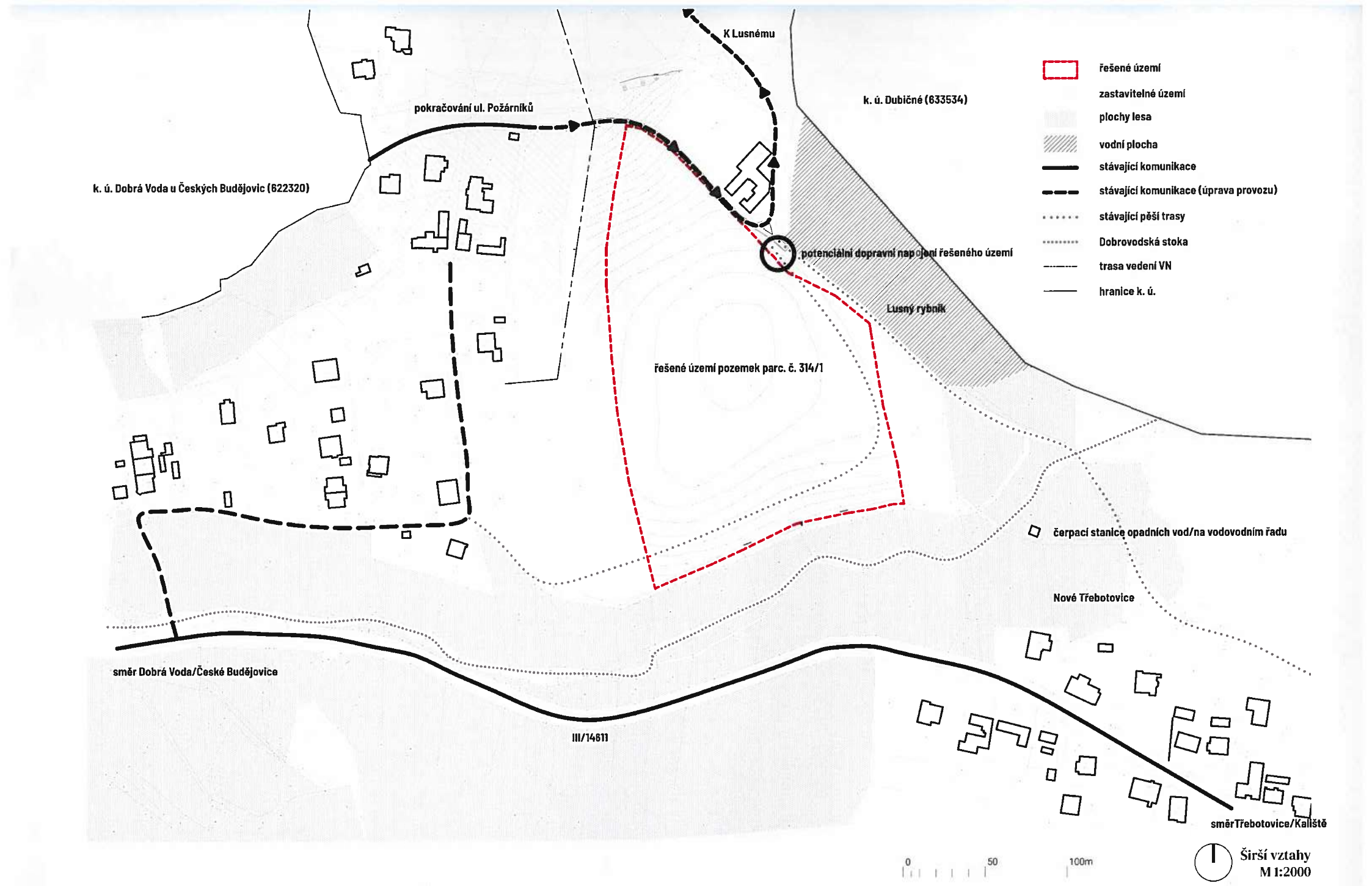

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ/plochy území města

- ÚZEMÍ PRO BYDLENÍ
- IN — ÚZEMÍ S PŘEVAŽUJÍCÍM CHARAKTEREM OBYTNÝM INDIVIDUÁLNÍM
- KOL — ÚZEMÍ S PŘEVAŽUJÍCÍM CHARAKTEREM OBYTNÝM KOLEKTIVNÍM
- VEN — ÚZEMÍ S PŘEVAŽUJÍCÍM CHARAKTEREM INDIVIDUÁLNÍM OBYTNÝM VENKOVSKÝM
- ZPF — ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU, KTERÝ NENÍ SOUČÁSTÍ ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ
- L — ÚZEMÍ URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

DOPLŇUJÍCÍ REGULACE NEZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ

- EXPONOVANÉ ÚZEMÍ S NEJVYŠŠÍ MÍROU KRAJINNÉ REGULACE
- ÚZEMÍ S VYŠŠÍ MÍROU KRAJINNÉ REGULACE
- ÚZEMÍ S DANOU MÍROU KRAJINNÉ REGULACE

výřez lokality z ÚPnM


K Lusnému
pokračování ul. Požárníků
k. ú. Dubičné (633534)
k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic (622320)
řešené území
zastavitelné území
plochy lesa
vodní plocha
stávající komunikace
stávající komunikace (úprava provozu)
stávající pěší trasy
Dobrovodská stoka
trasa vedení VN
hranice k. ú.
potenciální dopravní napojení řešeného území
Lusný rybník
řešené území pozemek parc. č. 314/1
čerpací stanice opadních vod/na vodovodním řadu
Nové Třebotovice
směr Dobrá Voda/České Budějovice
III/14611
směrTřebotovice/Kaliště
0
50
100m
Širší vztahy
M 1:2000

# Plošné bilance

| Pozemek | Plocha (m²) | Zastavěná plocha (m²) | HPP (m²)** | Zpevněné plochy (m²) * | Bioaktivní plocha (m²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **01** | 3 512 | 551 (součástí i VD/BD ③) | 1282 | 608,9 | 2 352,1 | Zástavba |
| **02** | 1 158 | 171 | 342 | 101,8 | 885,2 | |
| **03** | 1 171 | 135 | 270 | 58,5 | 977,5 | |
| **04** | 990 | 135 | 270 | 58,5 | 796,5 | |
| **05** | 1 208 | 171 | 342 | 81 | 956 | |
| **06** | 1 257 | 135 | 270 | 65 | 1 057 | |
| **07** | 1 133 | 135 | 270 | 59 | 939 | |
| **08** | 1 632 | 135 | 270 | 88,5 | 1 408,5 | |
| **09** | 1 024 | 135 | 270 | 58,5 | 830,5 | |
| **10** | 1 643 | 135 | 270 | 112,5 | 1 395,5 | |
| **11** | 1 786 | 171 | 342 | 117,5 | 1 497,5 | |
| **12** | 1 377 | 135 | 270 | 70 | 1 172 | |
| **13** | 949 | 135 | 270 | 70 | 744 | |
| **14** | 1 034 | 135 | 270 | 65 | 834 | |
| **15** | 862 | 135 | 270 | 65 | 662 | |
| **16** | 988 | 135 | 270 | 81,4 | 771,6 | |
| **17** | 728 | 108 | 216 | 80 | 540 | |
| **18** | 985 | 135 | 270 | 80 | 770 | |
| **19** | 728 | 108 | 216 | 66 | 554 | |
| **20** | 700 | 108 | 216 | 81,8 | 510,2 | |
| **21** | 700 | 108 | 216 | 81 | 511 | |
| ① **VD/BD** | -(parter) | 171 | 513 | - | - | |
| ② **VD/BD** | -(parter) | 180 | 540 | - | - | |
| **Celkem** | **25 565** | **3 602** | **7735** | **2 149,9** | **20 184,1** | |

* zpevněnými plochami jsou myšlena odstavná stání pro auta a příjezdové cesty k objektu, jejichž povrch je vyveden vegetační dlažbou

* pro výpočet bilance HPP je jako hrubá podlažní plocha podlaží uvažována plocha zastavěná i v případě podkroví

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Vozovka** | 1 233,5 | | Zpevněné plochy |
| **Chodníky** | 602,7 | | |
| **Zp. pl. VD/BD** | 346,9 | | |
| **Plocha VD/BD** | 351 | | |
| **Obruby** | 71,9 | | |
| **Celkem** | **2 606** | 8,2% z celkové rozlohy | |
| **Park I** | 333,5 | | Zelené plochy |
| **Park II** | 538,6 | | |
| **Park III** | 306,3 | | |
| **Zeleň ostatní** | 859,6 | | |
| **Veg. dlažba** | 894,3 | | |
| **Parking** | 276,2 | | |
| **Pěšina** | 342,5 | | |
| **Celkem** | **3 551** | 11,2% z celkové rozlohy | |
| **Celkem** | **31 722** | 11,4% z celkové rozlohy pozemku zastavěno nadzemními objekty | 63,6% z celkové rozlohy |

# Popis řešení

Navrhované urbanistické řešení na pozemku parc. č. 314/1 se do jisté míry inspiruje klastrovým uspořádáním domů ze severských zemí. V rámci klastru jsou jednolivé domy kruhově uspořádány kolem centrálního poloveřejného prostoru, který většinou nese funkci pobytové zóny obyvatel daného klastru, přičemž centrální prostor není koncipován jako průjezdný. Takových jednotek je pak v daném území umístěno více a každá má svoji architektonickou formu. Klastry pak pozvolna přecházejí do volného prostoru mezi sebou a většinou jsou určeny pro funkci veřejné zeleně.

Výsledné řešení, které představuje tato podkladová studie, si ze zmíněné inspirace bere zejména určitou uzavřenost do sebe pro podporu utváření komunity. Zároveň je ale uspořádání zástavby navrženo tak, aby pozvolně přecházela do krajiny, která řešené území obklopuje. To je podpořeno konceptem centrální obslužné komunikace, která funguje jako obytná zóna se smíšeným provozem a je v rámci řešeného území jednosměrná. Jednotlivé pozemky jsou pak uspořádány po jejím vnějším obvodu, aby docházelo právě k pozvolnému rozpouštění zástavby do krajiny. Uvnitř okružní smyčky se nachází dalších 5 pozemků.

Pomyslné klastry jsou v tomto řešení definovány rozmístěním veřejných prostranství. Celkem se jedná o 3 prostory, každý s jiným charakterem. Kolem těchto prostorů jsou pak uspořádány jednolivé domy v různých odstupech od hranice komunikace v závislosti na rozměrech veřejných prostorů. První z takových klastrů se nachází v severozápadní části řešeného území hned u vjezdu do lokality. Jeho severní hranu vytváří dva viladomy menšího měřítka s hmotovou regulací 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Tyto domy by měly mít možnost v rámci prvního nadzemního podlaží umístění menšího komerčního prostoru typu kavárna či malý obchod se smíšeným zbožím. Vidíme zde potenciál v podobě pobytové zóny na břehu Lusného rybníka. Tomu je uzpůsobeno i řešení veřejného prostranství přiléhajícího veřejného prostoru, kdy bezprostředně na domy navazuje zpevněná plocha v podobě betonové dlažby pro umístění např. předzahrádky. Tyto plochy pak dále přecházejí v plochy s vegetační dlažbou, abychom v co největší míře redukovali nepropustné plochy. Součástí tohoto veřejného prostranství je i vodní prvek v podobě jezírka. Přes plochu zároveň vedou příjezdové cesty ke dvěma rodinným domům odstoupených k západnímu okraji.

Druhý podobný klastr se nachází v jižní části řešeného území a je definován kolem zelené plochy s dětským hřištěm. Tento je utvářen pouze rodinnými domy a směrem k lesu se jeho zástavba rozvlňuje díky dlouhým pozemkům. Třetí klastr se nachází ve východní části zájmového pozemku. Je situován kolem podlouhlé zelené plochy s parkovou úpravou a parkovacími místy s povrchem z vegetační dlažby. Opět se jedná o rodinné domy, které mají přímý výhled na rybník nebo jsou v kontaktu s lesem.

Třetí klastr je navíc od prvního a druhého oddělen pěšinou mezi ploty jednotlivých pozemků, která vytváří pomyslnou osu území a zachovává jeho průchodnost pro pěší od severovýchodu k jihovýchodu. Tato osa je reakcí na stávající alej vzrostlých stromů na hrázi rybníka a na vjezdové partii do území tuto alej návrh dotváří opět pomocí stromů. V návrhu zároveň nově navržené stromořadí odděluje komunikaci pro auta od komunikace pro pěší. Komunikace pro pěší pak dále na zlomu větve vozovky pokračuje v již zmíněné pěšině mezi ploty.

Severní cíp řešeného pozemku je osazen celkem 4 domy s přístupem ze stávající komunikace, která je pomyslným pokračováním ul. Požárníků v k. ú. Dobrá Voda u Českých Budějovic. Návrh z hlediska dopravního napojení počítá s využitím stávající sítě komunikací, kde však bude nutná úprava směrů provozu vzhledem k šířkám jejich profilů. Samotné dopravní řešení je podrobněji popsáno v části Dopravní řešení.

Obecně se návrh snaží v co největší míře redukovat zpevněné plochy, aby dostál svému závazku vytvořit bydlení venkovského charakteru s prvky zaradního města. Kromě zastavěných ploch samotnými domy se jedná o plochu vozovky a chodníku, u kterých se počítá s povrchy z betonové či kamenné dlažby. Vyjma ploch přiléhajících k viladomům v prvním klastru jsou veřejná prostranství vyvedena ve vegetační dlažbě nebo trávníku. Příjezdové cesty, odstavná parkovací stání jsou uvažována také ve vegetační dlažbě. Ostatními plochami jsou již soukromé zahrady, jejichž plochy vůči celkovým plochám pozemků by stanovovala regulace, aby těchto bioaktivních ploch bylo co nejvíce.


Lusný rybník
Park I
Park II
Park III
01
3512 m²
02
1158 m²
03
1171 m²
04
990 m²
05
1208 m²
06
1257 m²
07
1133 m²
08
1632 m²
09
1024 m²
10
1643 m²
11
1786 m²
12
1337 m²
13
949 m²
14
1034 m²
15
862 m²
16
728 m²
17
728 m²
18
988 m²
19
985 m²
20
700 m²
21
700 m²
RD 1+OP
2+OP VO/BD
1+OP RD
VO/BD 2+OP
Situace
M 1:1000

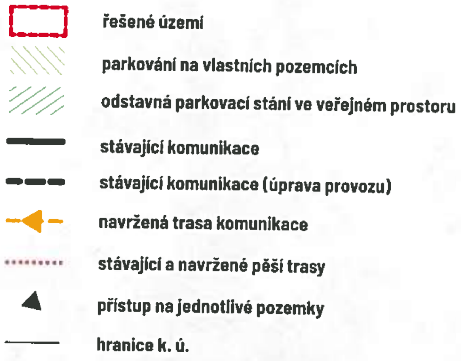
# Dopravní řešení

V souvislosti s polohou řešeného území záměr počítá s dopravním napojením na komunikaci podél severního cípu zájmového pozemku. Tato komunikace je protažením ulice Požárníků v k. ú. Dobrá Voda a pokračuje dále k zájmovému území až k hrázi Lusného rybníku, kde se stáčí a přechází v ulici K Lusnému, která se již součástí k. ú. Třebotovice.

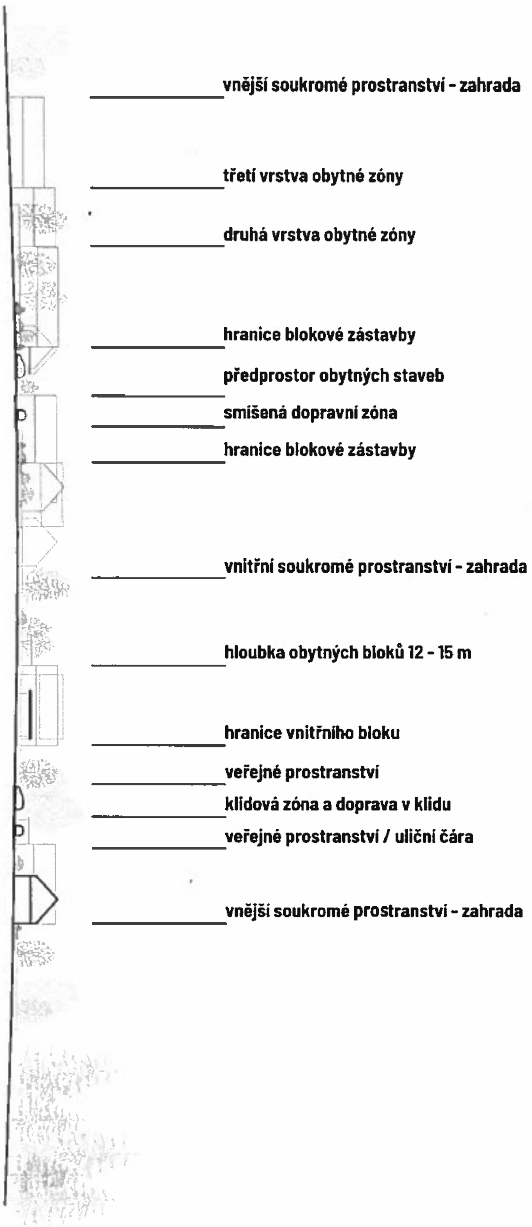
Vzhledem k šířce profilu těchto komunikací záměr v místě bezprostřední návaznosti na řešený pozemek počítá s jednosměrným provozem dle schématu návrhu dopravního řešení. Dopravní napojení samotného pozemku parc. č. 314/1 je navrženo jako protažení těchto dvou stávajících komunikací. Návrh v místě jejich křížení vytváří novou křižovatku u hranice Lusného rybníka, která řešený pozemek napojuje.

Řešení dopravy uvnitř zájmového území je koncipováno jako obytná zóna se smíšeným provozem. Trasa navrhované komunikace dopravní obsluhy navazuje na nově navrhovanou křižovatku a je navržena jako jednosměrná v podobě smyčky uvnitř navrhované zástavby. Jeden z navrhovaných pozemků je přístupný již s protažení ul. Požárníků. Vjezd do lokality je umístěn na průsečíku osy aleje, která se nachází na hrázi rybníka.

Záměr současně počítá se zachováním využívaných stávajících pěších tras podél hranice lesa v jižní části území, která pokračuje až k hraně Lusného rybníka a končí křížením u statku na hrázi rybníka. Navrhované rozložení pozemků rovněž umožňuje pěší prostupnost napříč územím v podobě pěšiny propojující jižní a severní okraj řešeného pozemku. Tato pěšina tak vytváří pomyslnou osu, která navazuje a reaguje na krajinný prvek aleje a cesty na hrázi rybníka. Uliční profil navrhované obytné zóny je doplněn o chodník, který je ve stejné výškové úrovni jako samotný povrch vozovky.




Lusný rybník
Park I
Park II
Park III
01
3512 m²
02
1158 m²
03
1171 m²
04
990 m²
05
1208 m²
06
1257 m²
07
1133 m²
08
1632 m²
09
1024 m²
10
1643 m²
11
1786 m²
12
1337 m²
13
949 m²
14
1034 m²
15
862 m²
16
988 m²
17
728 m²
18
985 m²
19
728 m²
20
700 m²
21
700 m²
RD 1+OP
2+OP VD/BD
VD/BD 2+OP
1+OP RD
Doprava
M 1:1000




**Řez územím**
**M 1:1000**