PODKLADOVÁ STUDIE
PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE
V LOKALITÁCH NA SVĚTLÍCÍCH A U ČERTÍKA
V KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍCH ČESKÉ BUDĚJOVICE 3 A 4



Zpracovatel:
Ing. arch. Milan Hrádek
Smržov 82
379 01 Třeboň
mobil: 606 563 570
e-mail: milan.hradek@email.cz

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. MILAN HRÁDEK
ČKA 03 058
ČESKÁ REPUBLIKA

DUBEN
2024

OBSAH:

1. Textová část studie 3

1.a. Cíl a účel podkladové studie 3

1.b. Vymezení řešené plochy 3

1.c. Podmínky pro vymezení a využití pozemků 3

1.d. Druh a účel umísťovaných staveb 4

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb 4

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území 4

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem 4

1. TEXTOVÁ ČÁST STUDIE

1.a. Cíl a účel podkladové studie

Podkladová studie doplňuje návrh na pořízení změny Územního plánu města České Budějovice v lokalitách Na Světlících a U Čertíka s cílem stanovit podmínky budoucího využití řešeného území a regulativů pro jeho budoucí zástavbu.

1.b. Vymezení řešené plochy

Řešené plochy se nachází v severovýchodní části města České Budějovice v lokalitách Na Světlících a U Čertíka. Na západní straně plocha navazuje na stávající zástavbu. Celková plocha řešeného území je 6,1 ha. Řešené plochy představují dle územního plánu zejména území zahradního bydlení, území pro areály nadměstského významu. území krajinné zeleně rekreační a území krajinné zeleně všeobecné.

Zpracování této podkladové studie je požadováno ze strany odboru územního plánování města České Budějovice a bude obsahovat podrobnější řešení navrhované změny územního plánu týkající se zejména urbanistického, dopravního a hmotového řešení, regulativů zástavby, či širších vztahů a vazeb v území

1.c. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Požadavky na vymezení pozemků

V rámci řešeného území jsou stanoveny podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Studie vymezuje plochy a funkční využití pozemků formou funkční a prostorové regulace.

Návrh urbanistické koncepce, vymezení a využití pozemků vychází ze zadání investorů. V návrhu studie jsou zohledněny urbanistické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny spolu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. Územní studie je řešena na základě územního plánu a katastrální mapy.

Řešené území bude přístupné z komunikací napojených na stávající komunikaci Okružní a místní komunikaci lokality Světlík. Je děleno na 4 části s plochami pro zahradní bydlení a občanské vybavení.

Pozemky jsou vymezeny na základě katastrální mapy.

Přehled funkčních ploch dle Územního plánu

Platný územní plán v rozsahu zájmového území vymezuje tyto funkční plochy:

- území zahradního bydlení
- území pro areály nadměstského významu
- území krajinné zeleně rekreační
- území krajinné zeleně všeobecné plochy veřejných prostranství

Podmínky pro jejich využití jsou stanoveny v územním plánu.

Přehled stávajícího využití území

V současnosti je řešené území zemědělsky využívané a jsou zde sítě technické infrastruktury.

1.d. Druh a účel umísťovaných staveb

Navrhovaná zástavba vytvoří 3 části pro zahradní bydlení s bytovými vilami a 1 část pro veřejnou vybavenost. Podmínkou je změna vybraných území krajinné zeleně rekreační a území krajinné zeleně všeobecné na území pro zahradní bydlení

Navržená koncepce dělení zohledňuje vlastnické vztahy.
Dopravně budou nově dělené stavební parcely napojeny pomocí navrženého uličního profilu.

1.e. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

ÚZEMÍ ZAHRADNÍHO BYDLENÍ - BZ

Území (části A, B, C) je určeno pro bydlení v zahradách v bytových vilách. Pro jednotlivé objekty je určena nejmenší výměra pozemku 1500m^2. Nejmenší podíl nezastavitelných a k ozelenění určených ploch bude tvořit 70% z výměry pozemků.

Bytovou vilou se rozumí dům o třech plnohodnotných nadzemních podlaží v rozvolněné zástavbě s vlastní neveřejnou zahradou.

ÚZEMÍ PRO AREÁLY NADMĚSTSKÉHO VÝZNAMU - A

Území (část D) je určenou pro občanskou vybavenost (komerční využiti). Zastavěnost je maximálně 70% včetně parkovacích ploch. Zástavba bude ohraničena ochranným pásmem zeleně v doteku se sousedními územími.

1.f. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podél jihozápadní hranice řešeného území se nachází prvky ÚSES

Zemědělský půdní fond (ZPF)

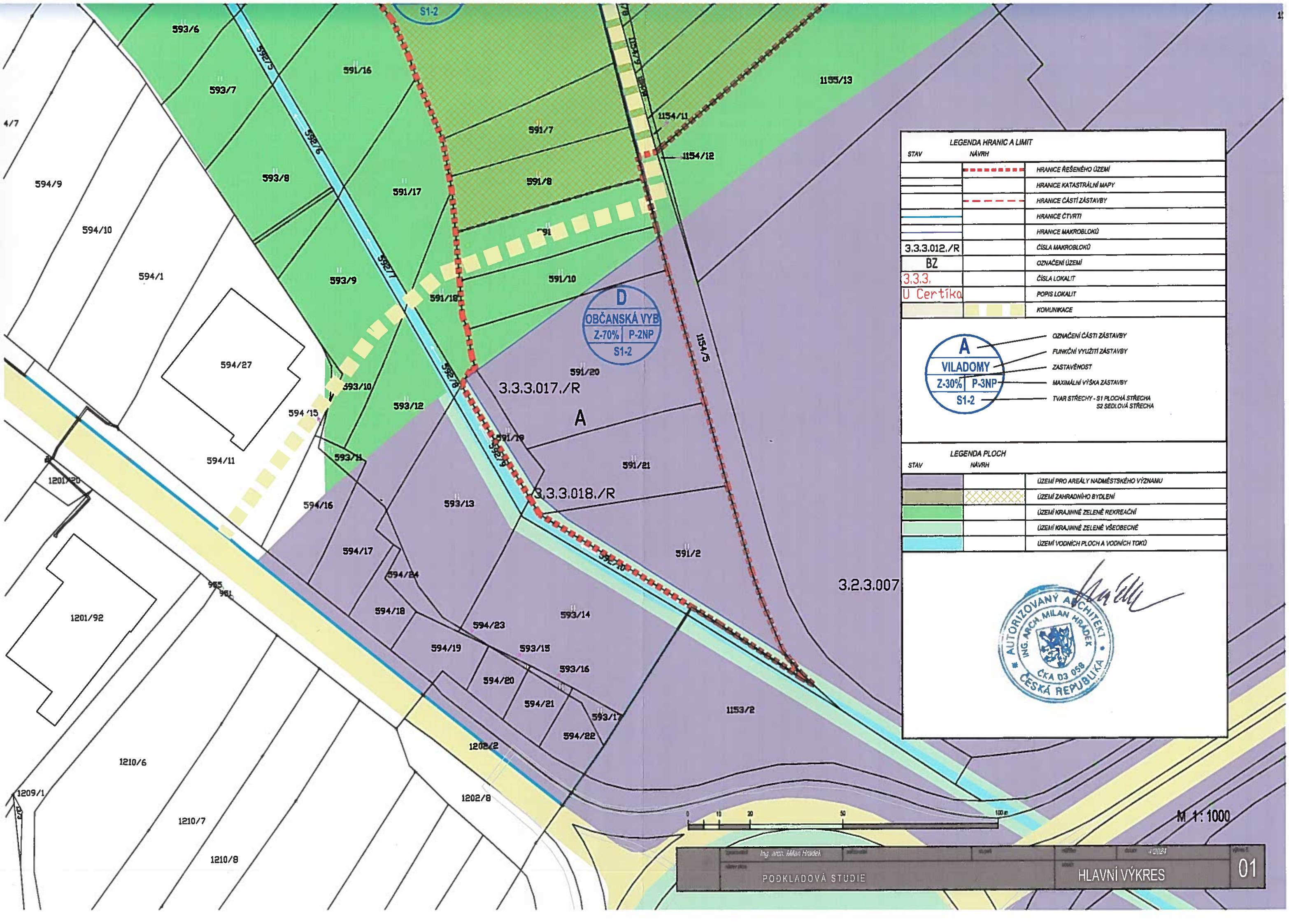
V řešeném území se nacházejí pozemky zemědělského půdního fondu.
Vynětí ze ZPF bude podrobněji řešeno v navazujících dokumentacích.

1.g. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně souladu s územním plánem

<u>Vyhodnocení souladu podkladové studie s územním plánem obce</u>

Podkladová studie stanovuje podmínky a regulativy pro změnu územního plánu města České Budějovice v dané lokalitě v návaznosti na stávající zástavbu.

579
582/1
584/29
584/48
584/51
584/55
584/23
584/59
3.3.3.012./R
584/60
BZ
584/25
584/84
584/93
584/24
3.3.3.010./R
KV
589/1
589/2
3.3.3.
U Čertíka
1155/7
1155/6
584/61
3.2.3.
Na Světlících
A
VILADOMY
Z-30%
P-3NP
S1-2
C
VILADOMY
Z-30%
P-3NP
S1-2
3.2.3.001./R
1155/8
1155/9
1155/10
1155/11
597/3
591/3
591/11
591/4
591/5
591/12
3.3.3.013./R
591/13
591/6
591/14
593/4
593/5
KR
B
VILADOMY


S1-2
593/6
592/5
591/16
593/7
4/7
592/6
593/8
591/17
594/9
594/10
594/1
592/7
593/9
591/18
592/8
594/27
593/10
594/15
593/12
592/9
594/11
593/11
1201/20
591/7
591/8
591/10
1154/11
1154/12
1155/13
1154/5
D
OBČANSKÁ VYB
Z-70% P-2NP
S1-2
591/20
3.3.3.017./R
A
591/19
591/21
3.3.3.018./R
594/16
593/13
594/17
594/24
965
961
1201/92
594/18
594/23
593/14
594/19
593/15
593/16
594/20
594/21
593/17
594/22
1202/2
1153/2
1210/6
1209/1
1202/8
1210/7
1210/8
3.2.3.007
LEGENDA HRANIC A LIMIT
STAV
NÁVRH
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
HRANICE KATASTRÁLNÍ MAPY
HRANICE ČÁSTÍ ZÁSTAVBY
HRANICE ČTVRTÍ
HRANICE MAKROBLOKŮ
3.3.3.012./R
ČÍSLA MAKROBLOKŮ
BZ
OZNAČENÍ ÚZEMÍ
3.3.3.
ČÍSLA LOKALIT
U Certíka
POPIS LOKALIT
KOMUNIKACE
A
VILADOMY
Z-30% P-3NP
S1-2
OZNAČENÍ ČÁSTI ZÁSTAVBY
FUNKČNÍ VYUŽITÍ ZÁSTAVBY
ZASTAVĚNOST
MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY
TVAR STŘECHY - S1 PLOCHÁ STŘECHA
S2 SEDLOVÁ STŘECHA
LEGENDA PLOCH
STAV
NÁVRH
ÚZEMÍ PRO AREÁLY NADMĚSTSKÉHO VÝZNAMU
ÚZEMÍ ZAHRADNÍHO BYDLENÍ
ÚZEMÍ KRAJINNĚ ZELENĚ REKREAČNÍ
ÚZEMÍ KRAJINNĚ ZELENĚ VŠEOBECNĚ
ÚZEMÍ VODNÍCH PLOCH A VODNÍCH TOKŮ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT
ING. ARCH. MILAN HRADEK
ČKA 03 059
ČESKÁ REPUBLIKA
0 10 20 50 100 m
M 1:1000
Ing. arch. Milan Hradek
2024
PODKLADOVÁ STUDIE
HLAVNÍ VÝKRES
01