Příloha 3

Podkladová studie návrhu rozvoje bydlení v lokalitě V Hluboké cestě, k. ú. České Budějovice 5

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
Výkres předběžné parcelace se zobrazením pozemků žadatele.....3
Urbanistické řešení:.....4
Dopravní řešení:.....4
Územní limity v řešeném území:.....4

Předmět návrhu:

a) V makroblocích č. 2.1.4.002./R ZO a 2.1.4.007./R KOL-2 žádáme o změnu jejich navrhovaného využití stanoveného v ÚPnM České Budějovice v platném znění. Území bude rozvíjeno formou individuálního bydlení, jako území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí.

Důvodem je snaha o umožnění rozvoje města České Budějovice v již zastavitelném území v oblasti bydlení.

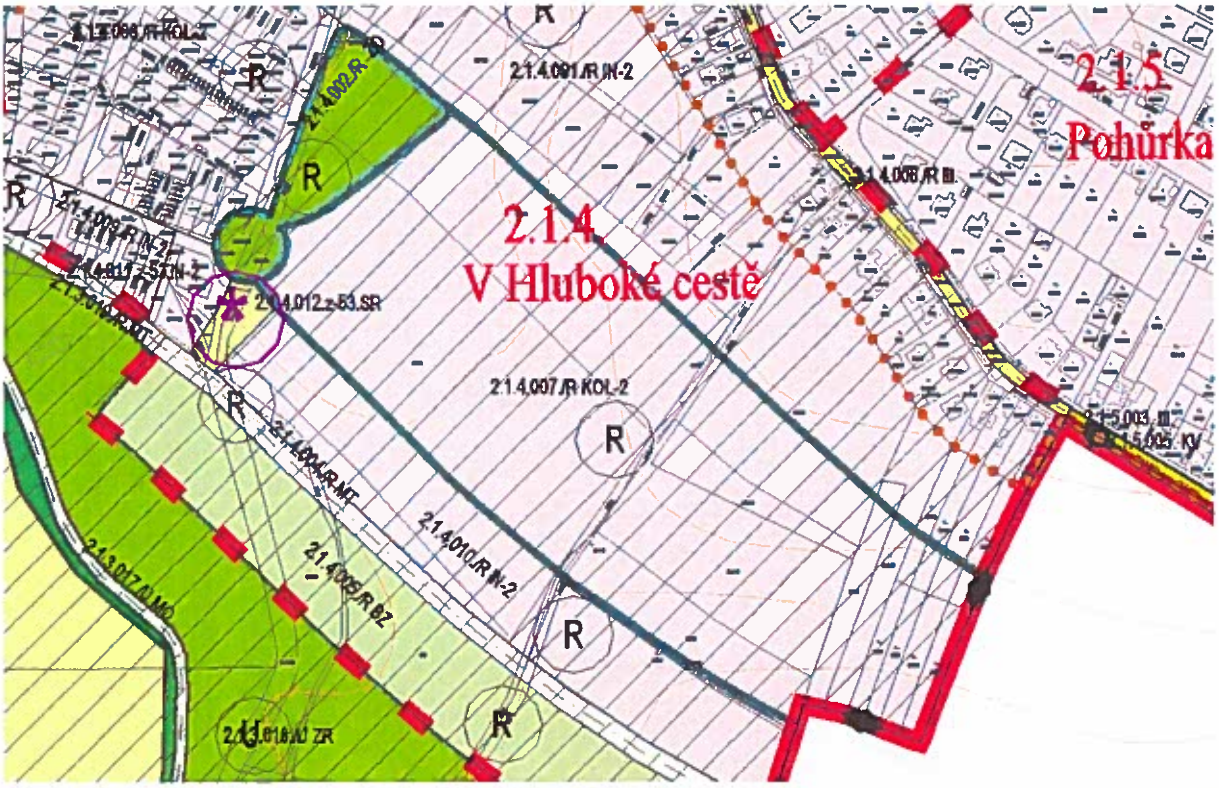
b) Změna ÚP bude řešit celé území stávajícího regulačního plánu "Suché Vrbné - V Hluboká cestě". Toto území bude vymezeno jako plocha ÚP s prvky regulačního plánu (dle §43 odst. 3 Stavebního zákona). Řešené území platného RP ne zcela respektuje vymezené hranice makrobloků dle ÚPnM České Budějovice (viz obr. 3), předpokládá se upřesnění řešeného území plochy ÚP s prvky regulačního plánu pořizovatelem.

Důvodem je zachování regulací v rozsahu celého území platného RP (včetně stávajících staveb).

Popis řešeného území a vazeb na okolí:

Řešené území se nachází na východním okraji správního území Českých Budějovice, v místní části Suché Vrbné. Řešené území se nachází v docházkové vzdálenosti k základní škole Pohůrecká, sportovnímu a rekreačnímu areálu Složiště a k Suchovrbenskému náměstí. Zároveň se při ulici Ledenická nachází zastávky hromadné dopravy Pohůrka, U křížku a Želivského.

Navrhovaná nízkopodlažní zástavba odpovídá okolní zástavbě v lokalitě 2.1.4. V Hluboké cestě, 2.1.5. Pohůrka i 2.1.2. Pětidomí. Situaci řešeného území (bodu a) v kapitole Předmět návrhu) nad podkladem Hlavní výkres funkční regulace území Úplného znění ÚPnM ČB po změně 99 zobrazuje následující obrázek, na kterém je řešené území zobrazeno světle modrou barvou. V současné době se jedná o území nacházející se v makroblocích 2.1.4.002./R ZO (nezastavitelné území ostatní městské zeleně, dle článku 81) a 2.1.4.007./R KOL-2 (zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v předměstí). Podkladová studie uvažuje pouze s nízkopodlažní zástavbou a umístěním veřejných prostranství v jiných místech, než je umístěno v platném ÚPM.



Obr. 1 Zákres navrhované lokality na změnu ÚP nad podkladem Hlavního výkresu funkční regulace území, Úplného znění ÚPnM České Budějovice po změně č. 99

Přiložené schéma návrhu řešení lokality řeší pouze východní část území z platného regulačního plánu "Suché Vrbné - V Hluboká cestě". Toto území je zatím nezastavěné.

Urbanistické řešení:

Urbanistická koncepce vychází z tvaru, velikosti řešeného území, okolního charakteru zástavby a dopravních napojení v lokalitě V Hluboké cestě.

Jedná se o území lichoběžníkového tvaru o celkové rozloze 11,26 ha. Středem území je navržena páteřní komunikace, podél které jsou navržena dvě veřejná prostranství. Menší z nich má rozlohu 765 m² a větší 1889 m². Veřejné prostranství umístěné ve východní části řešeného území je navrženo jako veřejná zeleň. V obou veřejných prostranstvích je vhodné umístit hrací prvky pro děti a městský mobiliář. Měla by být zajištěna výsadba vhodných dřevin pro vytvoření stinných míst a pro zlepšení mikroklimatu lokality. Páteřní komunikace je lemována zelenými pásy vhodnými pro výsadbu stromů ve formě jednostranných či oboustranných alejí.

Pro záměr se uvažuje nízkopodlažní zástavba rodinných domů, kterých je navrženo celkem 91. Počet navržených stavebních parcel odpovídá nárůstu počtu obyvatel cca o 320. Průměrná velikost parcel je 962 m² a pohybuje se v rozmezí 770 – 1 418 m². Pro udržení jednotného charakteru staveb bude toto území vymezeno jako část plochy ÚP s prvky regulačního plánu. Stejně tak bude stanoven podíl zastavěných ploch, stavební čára či stavební hranice v rámci stavební parcely.

Dopravní řešení:

Navrhovaná plocha je dopravně přístupná ze severní a západní strany. Páteřní komunikace se napojuje na ulici Ledenická. Další dvě dopravní napojení jsou navržena na ulici Prašná. Navržené uliční profily se zelenými pásy zajišťují dostatek prostoru pro všechny dopravní prvky, vegetační plochy s potenciální výsadbou stromů v koordinaci s technickou infrastrukturu. Tato páteřní komunikace je doplněna sítí dalších místních komunikací zajišťující dopravní přístup ke všem navrženým stavebním parcelám. Místní komunikace jsou navrženy jako jednopruhové oboustranně průjezdné s vymezenými okrskovými místy pro parkování.

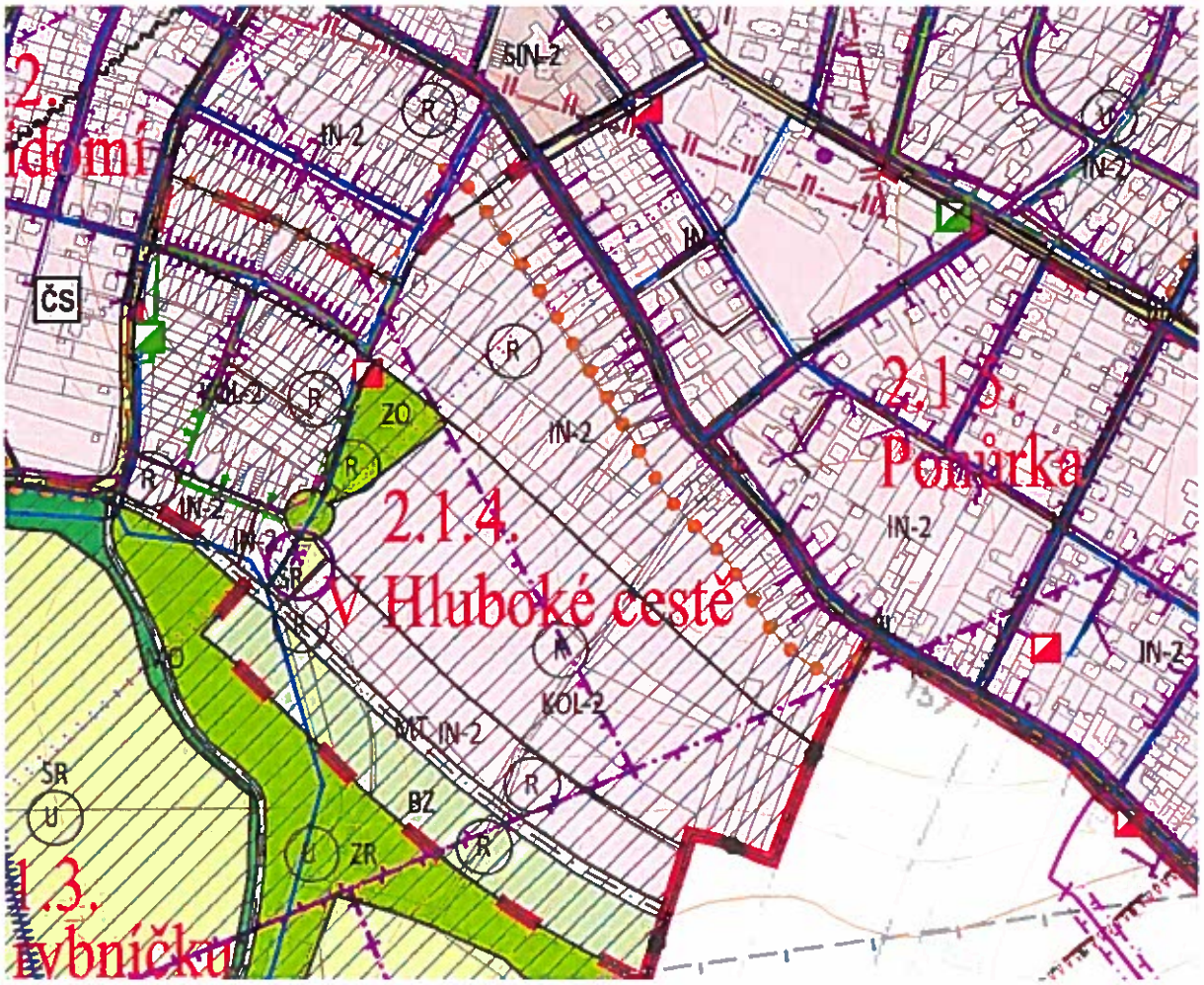
Územní limity v řešeném území:

- pozemky na půdách s III. a V. třídou ochrany
- radioreléové trasy vč. ochranného pásma

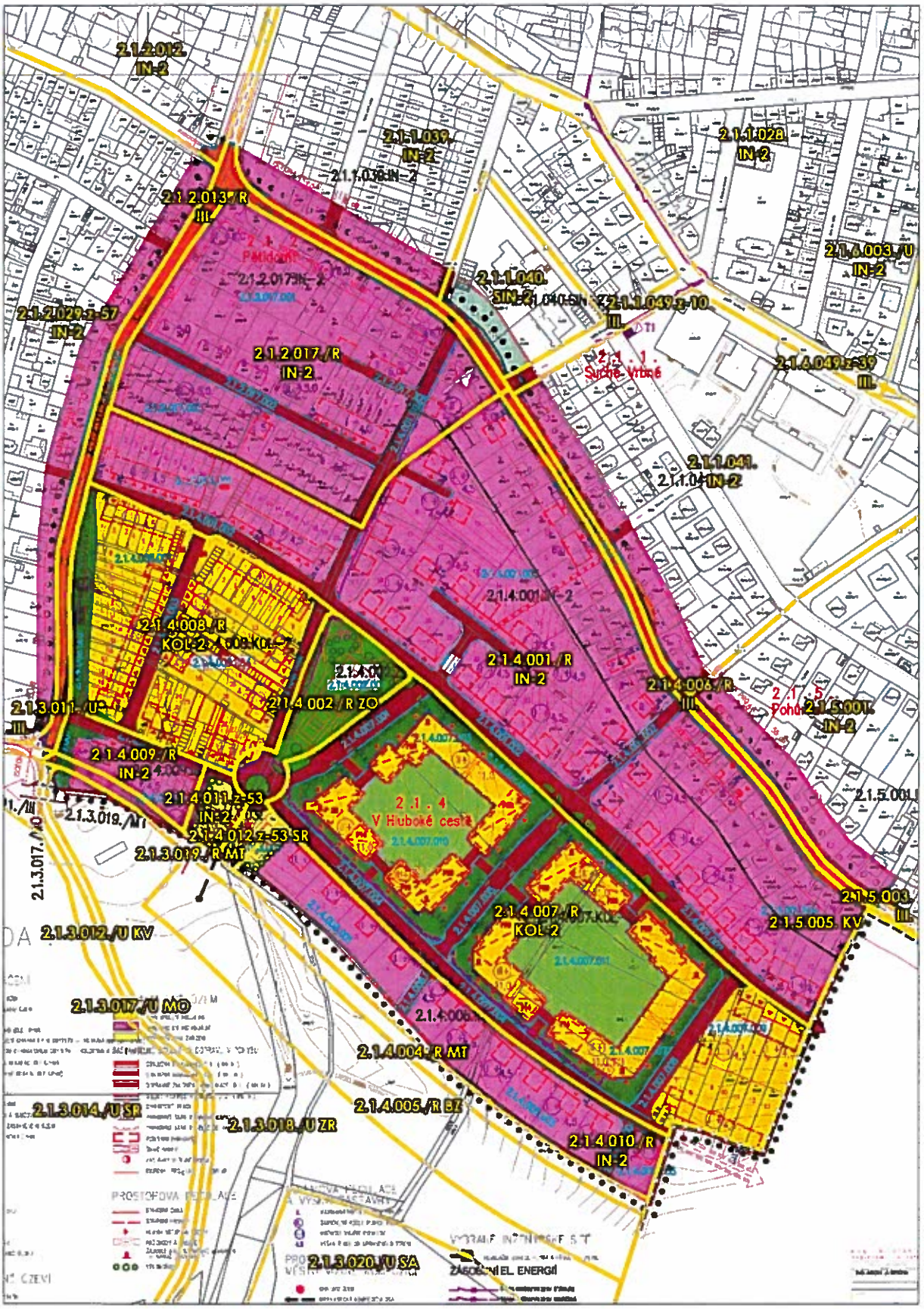
Celé území se nachází v ochranné pásmo (OP) letiště České Budějovice s výškovým omezením staveb, OP leteckého pozemního zařízení - radiolokátor České Budějovice, OP objektu na elektronickém komunikačním zařízení.

Město České Budějovice zajistilo v roce 2006 zpracování podkladu „Analýza naplněnosti zastavitelných ploch, určených v územním plánu města České Budějovice pro různé formy bydlení“ (projektant Ing. arch. Martin Timr, č. autorizace 00 263). V analýze byla zjištěna téměř sedmdesátiprocentní naplněnost ploch pro individuální bydlení (IN). V roce 2015 byla zpracována aktualizace tohoto vyhodnocení, která prokázala zvýšení naplněnosti ploch pro IN téměř na osmdesát procent.

Vzhledem k tomu, že se řešené území nachází na méně kvalitních půdách (III. a V. třída ochrany), tak považujeme ho za vhodné k zástavbě.



Obr. 2 Výřez z Koordinačního výkresu Úplného znění ÚPnM České Budějovice po změně č. 99



Obr. 3 Hranice makrobloků (žlutý obrys) z Úplného znění ÚPnM ČB po změně 99 nad Hlavním výkresem regulačního plánu " Suché Vrbné - V Hluboká cestě "

Výkres předběžné parcelace se zobrazením pozemků žadatele

