



Statutární město České Budějovice

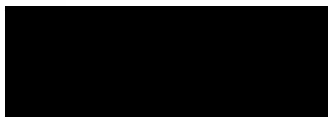
Magistrát města České Budějovice
Odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1

Magistrát města České Budějovice Kancelář primátora
Převzato dne: 15. 6. 2014
Čj.: KP-701525/2014
Přijal: [signature]

Magistrát města České Budějovice

Ing. Lacina Luboš
odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II. č. 1/1
370 92 České Budějovice

Paní



Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:

OÚP/2017/O-742/Sl-V

Vyřizuje:

Ing. J. Sládková

Tel.:

38 680 3008

E-mail:

sladkovaj@c-budejovice.cz

Datum:

2017-06-12

Sdělení z hlediska územního plánování k pozemku parc. č. 1298/1 v katastrálním území České Budějovice 7

Lokalita: 2.6.1. U Papíren

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) obdržel žádost o poskytnutí informace k pozemku parc. č. 1298/1 v katastrálním území České Budějovice 7, a to dle žádosti „o podmínkách využívání území a změn jeho využití na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace“. Z tohoto důvodu jsou součástí tohoto sdělení jako příloha č. 2 jevy, které jsou součástí územně analytických podkladů.

Z hlediska územního plánování sděluje OÚP následující informace o podmínkách využívání území a změn jejich využití na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace:

Pozemek parc. č. 1298/1 v katastrálním území České Budějovice 7 (včetně na něm umístěné garáže s parc. č. 1298/2) je řešen v územním plánu České Budějovice (dále jen „ÚP“), který byl vydán Zastupitelstvem města České Budějovice formou opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) dne 12. 11. 2015 s účinností od 8. 12. 2015.

ÚP byl pořízen v souladu s § 188 odst. (1) stavebního zákona úpravou územního plánu města České Budějovice (dále jen „ÚPnM“) z r. 2000 ve znění jeho pozdějších změn. To znamená, že ÚP pouze pro zajištění souladu ÚPnM s platnými právními předpisy nově vyjádřil již dříve schválenou základní koncepci rozvoje města beze změn urbanistické koncepce včetně koncepce krajiny, infrastruktury a dalších územně plánovacích souvislostí.

Dle ÚP je **pozemek parc. č. 1298/1** (včetně na něm umístěné garáže s parc. č. 1298/2) **v katastrálním území České Budějovice 7** součástí plochy se způsobem využití **plochy bydlení – individuální bydlení v předměstí (IN-2)**.

Dle kapitoly I.F.1 opatření obecné povahy, kterým byl ÚP vydán (dále jen „OOP“), je **hlavním využitím** plochy bydlení individuálního charakteru v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení, zejména rodinné domy, bytové (nájemní) vily a bodové domy individuálního charakteru, a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení,
- domy s pečovatelskou službou,
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury nepokračující významem místní dosah,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušné plochy,
- služebny policie.

Podmíněně přípustné, a to i jako monofunkční, jsou:

- obchody,
- provozovny veřejného stravování,
- nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,
- administrativní zařízení,
- ubytovací zařízení,
- stavby pro sociální, církevní, kulturní, zdravotnické, školské nebo sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící potřebám obyvatel přilehlého území o velikosti lokality,
- drobná chovatelská činnost,
- drobná pěstitelská činnost;
- podmínkou pro umístění všech výše uvedených podmíněně přípustných staveb je, že nenaruší jednotlivě nebo v součtu obytnou pohodu v území, nepřekročí svou hrubou podlažní plochou 100 m² a zůstane zachována výrazná převaha obytné funkce v území;
- v plochách přestavby, v kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií (dále jen „ÚS“), je rovněž podmíněně přípustné zřizování dočasných zahrádek a výstavba dočasných staveb pro rodinnou individuální rekreaci, pokud toto ÚS pověří, a to do doby využití plochy pro její stanovený účel; jednotlivé stavby pro rodinnou individuální rekreaci musí splňovat podmínky stanovené v kapitole I.F.2 OOP pro způsob využití *Plochy rekreace – zahrádka (UZ)*.

Nepřípustné jsou:

- veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně,
- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, pokud neslouží potřebám vyvolaných přípustným využitím dané plochy,
- nákupní zařízení,
- zařízení dopravních služeb a autobazary,
- dočasné stavby s dobou trvání delší než 5 let.

Pozemek parc. č. 1298/1 je dle ÚP ve své jižní části dotčen veřejně prospěšnou stavbou **K-10 – stavba (rozšíření) městské stokové sítě dle navrženého komunikačního skeletu a způsobu využití území**.

Předmětný pozemek není ve stanoveném záplavovém území Q100 řeky Vltavy, ale byl při záplavách v r. 2002 nad rámec hladiny Q100. Dle ÚP je proto zařazen ve vztahu k povodni do **typu 4 – území pod ochrannou hrází a bariér Q100**. Dle kapitoly I.E.5 OOP jsou součástí tohoto území vlastní protipovodňové bariéry. V blízkosti povodňových bariér či hrází je především nutno zamezit snižování terénu a provádění trvalých výkopů, situování nových staveb, vysazování vyšší vegetace apod. V případě povodňové situace je zároveň nutné uzavřít existující prostupy. Průchody a výusti musejí mít možnost uzavření odpovídajícím hrazením.

ÚP (OOP a jeho grafické přílohy) je k nahlédnutí na webových stránkách města České Budějovice, a to na adrese: <http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/uzemni-plan/stranky/uzemni-plan-mesta-ceske-budejovice.aspx>.

Plocha stávajících zahrádek, jejíž součástí je pozemek parc. č. 1298/1 (včetně na něm umístěné garáže s parc. č. 1298/2), je dle ÚP **plochou přestavby**. Dle kapitoly I.C.2.2. OOP se za plochy přestavby považují plochy v zastavěném území s narušeným až velmi narušeným charakterem, **předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území**, s převahou činností záchranných a činností obnovných, popřípadě **činností zakládajících zcela nové využívání**. V tomto případě se jedná transformaci rekreačního využití na využití obytné s individuálním charakterem. Z tohoto důvodu je dle ÚP pro tuto plochu stanovena podmínka prověřit změny využití v ÚS.

Předmětná plocha se způsobem využití *plochy bydlení – individuální bydlení v předměstí (IN-2)* je již řešena v urbanistické studii „Rožnov – U Papíren“¹, která byla projednána, dohodnuta a předána k rozhodování v území na stavební úřad Magistrátu města České Budějovice dne 14. 12. 2006. Dle urbanistické studie je pozemek parc. č. 1298/1 (včetně na něm umístěné garáže s parc. č. 1298/2) součástí plochy se způsobem využití **bydlení v rodinných domech** s funkcí obytnou v rodinných domech individuálních, řadových či dvojdomech za předpokladu dodržení regulativů a limitů uvedených v grafické části urbanistické studie. Přípustné jsou doprovodné činnosti a objekty, které s obytnou funkcí bezprostředně souvisí, doplňují ji a nenarušují. Znamená to, že studie po prověření neumožňuje výstavbu dočasných staveb pro rodinnou individuální rekreaci. Na své jižní straně je pozemek dotčen **obslužnou komunikační místní**, v které je navrženo umístění jednotlivých inženýrských sítí, přičemž v souladu s § 22 odst. (2) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, je nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8,0 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Zároveň urbanistická studie stanovila návrh parcelace nových pozemků a objemové a prostorové regulativy – viz příloha tohoto sdělení.

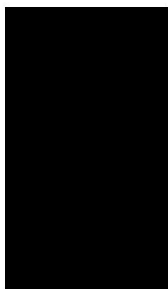
Dále je v urbanistické studii na základě stanoviska odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice pod značkou OOŽP/4021/2006/Kre dne 14. 4. 2006 stanoveno, že podmiňující investicí pro výstavbu rodinného domu je vybudování kanalizačního řadu pro připojení objektu do veřejné kanalizační sítě. Na základě tohoto stanoviska byla ve studii dána možnost výstavby tří rodinných domů s odkanalizováním do jímky na vyvážení, přičemž tento povolený počet domů s jímkou byl již v mezidobí do současnosti realizován.

Tento přípis je současně poskytnutím informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, na základě Vaší žádosti, doručené Magistrátu města České Budějovice dne 7. 6. 2017, č.j. KP-PO/495/2017/EZI/79.

S pozdravem

**MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE**
odbor územního plánování

Ing. Luboš Lacina
vedoucí odboru
územního plánování



Příloha:

1. kopie z urbanistické studie „Rožnov – U Papíren“ – text s regulačními podmínkami + Hlavní výkres – regulace + výkres Technická infrastruktura
2. územně analytické podklady

Na vědomí, včetně příloh:

Magistrát města České Budějovice, Kancelář primátora, právní oddělení – Mgr. Žaneta Himpanová

¹ „Urbanistická“ studie byl název pro územně plánovací podklad shodného typu dle tehdy platného stavebního zákona, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, se používá název „územní“ studie.

PRÍLOHA 5⁶

K SDĚLENÍ ZN.:
OÚP/2017 / 0-742 / 81-

PROJEKTOVÝ ATELIÉR Ing. arch. Jaroslav DANĚK

Husova 4, Č. Budějovice 370 01, tel.fax. 387 311 238, tel. 387 312 514, 605 277 998

AD s.r.o.

Urbanistická studie opatřená
„ROŽNOV - U PAPIŘEN“
v části k.ú. České Budějovice 7

PRŮVODNÍ ZPRÁVA

STATISTICKÝ ÚŘAD
ČESKÉ REPUBLIKY
odbor státního statistického úřadu
a architektury

14.12.2006

prosinec 2006



stávajících parcelních hranicích. Pouze v několika případech, kdy došlo k jejich rozdělení, bude navrženo opětové scelení, které podmiňuje případné využití pro zástavbu. Navržena je převážně přízemní zástavba rodinnými domy dle regulačních prvků. Jednotlivé stavby a způsob hospodaření na parcelách budou rovněž splňovat požadavky zvláštního režimu ochrany území před povodněmi. Tam, kde není zástavba rodinnými domy prozatím možná (ochranné pásmo vedení VN, rozdělené a příliš úzké parcely – vyznačeno v hlavním výkrese regulace) bude umožněno jejich využití nadále jako zahrádky včetně dočasných staveb zahradních chatek.

3.7 PLOŠNÉ SPRÁVNÍ ČLENĚNÍ

Hranice řešeného území zahrnují v ÚPnM České Budějovice celkem 2 makrobloky : 2.6.1.010/U*IN-2 - celý a makroblok 2.6.1.005/ KV- část. Ty jsou v urbanistické studii následovně dále členěny na bloky:

2.6.1.010/U*IN-2:	2.6.1.010 001 – bydlení v rodinných domech
	2.6.1.010 002 – bydlení v rodinných domech
	2.6.1.010 003 – bydlení v rodinných domech
	2.6.1.010 004 – přístupová komunikace místní obslužná
2.6.1.005/ KV	2.6.1.005 001 – břehová zeleň

3.8 REGULAČNÍ KRITÉRIA A POJMY

3.8.1 OBECNÉ

Plocha stavebního pozemku – pro pozemky navržené k zástavbě rodinnými domy v rozmezí 600-1700 m².

Sloučení či scelení pozemků – lze připustit sloučení dvou sousedících pozemků pro stavbu jednoho domu, event. dvojdomu. U pozemků označených * doporučeno a současně uvedeno jako podmínka pro zástavbu rodinným domem.

Upravený terén – parcely lze oproti původnímu terénu dle výškopisu zvýšit max. o 0,5 m. Snížení není s ohledem na pásmo pasivní inundace v území žádoucí. Úroveň obytného podlaží bude přitom nad hranicí stoleté vody Q₁₀₀. Opěrné zdi na hranici pozemku jsou nepřipustné.

Odstavování vozidel – bude řešeno zásadně na stavebních parcelách přednostně jako součást rodinného domu. Odstavná stání pro krátkodobé odstavení vozidel budou řešena na pozemku před garáží nebo vedle garáže tak, aby nezasahovaly do veřejného pozemku.

Uliční oplocení – podezdívka výše max. 0,6 m, oplocení o max. celkové výšce 1,5 m nad chodníkem, materiál dřevo, kov či zdivo.

Uliční příčný profil – skladba příčného uspořádání komunikace včetně chodníků, zatravněných pásů či cyklotras mezi uličními trasami.

Bazény - lze na parcelách umísťovat, pokud v součtu se zastavěnou plochou ostatních nadzemních objektů nepřesáhnou povolené procento zastavění parcely.

Sklady nářadí a jiné doplňkové objekty – řešit přednostně jako součást hlavního objektu. Jestliže tak nelze, platí stejná regulace jako u bazénu.

Vzdálenost k hranicím pozemku – se měří kolmo k parcelní hranici. Přesah střechy není při vyložení do 0,6 m započítáván.

Výška okapu – je měřena nad nejnižším upraveným terénem do vzdálenosti 2 m od objektu.

U pozemků v nárožní poloze se umístění vstupu a vjezdu nereguluje

Dvojdům a řadový dům bude řešen architektonicky a hmotově jednotně (tvar střechy, typ a barva krytiny, povrch a barevnost fasády, typ a členění oken a architektonický detail).

3.8.2 PLOŠNÉ

Procento zastavění PZ – regulační prvek udávaný v procentech celkové výměry pozemku. Stanovuje maximální přípustnou plochu půdorysného průmětu všech nadzemních objektů na parcele, včetně plochy

přesahů střech nad 0,6 m.

Biologicky aktivní plocha BA – regulační prvek udávaný v procentech celkové plochy pozemku. Stanoví minimální přípustnou plochu parcely pro zatravnění, záhony, přírodní jezírka, vodoteče apod.

Stavební čára – povinná poloha průčelí udávaná vzdáleností od uliční čáry.

Zastavitelný prostor – maximální prostor pro umístění hlavní hmoty objektu za předpokladu dodržení ostatních regulativů. Přesah střechy či balkonu možný max. o 0,6 m.

Parcelní hranice – existující hranice katastrální či navržená hranice stavebního pozemku.

Uliční čára – rozhraní soukromé parcely a veřejného prostoru či přilehlé komunikace včetně chodníku příp. zeleného zatravněného pásu.

3.8.3 PROSTOROVÉ

Počet podlaží P – udává počet nadzemních podlaží s konstrukční výškou do 3,3 m. Výška přízemí smí být max. 0,4 m nad nejvyšším místem upraveného terénu.

Obytné podkroví OP – udává možnost využití půdního prostoru pro obytné účely. Výška nadezdívky nad pozednicí je max. 1 m.

Výška objektu V – udává v metrech max. výšku hřebene u staveb se střechou nad 15° a výšku okapu či atiky u střech do 15°.

Sklon střechy S – udává ve stupních přípustné rozpětí spádu střešních rovin.

Směr hlavního hřebene H – udává směr delšího hřebene střechy ve stupních vzhledem k přilehlé komunikaci. U rohových parcel vztaženo ke kratší straně.

POZNÁMKA: Ve všech blocích nejsou použity všechny regulační prvky.

3.9 REGULACE V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

- **Využitelnost** : území zastavitelné a nezastavitelné
- **Funkční využití doporučené a přípustné**
- **Funkce v území nepřipustné**

3.9.1. Regulace dle jednotlivých bloků

BLOKY 2.6.1.010 001 – 2.6.1.010 003 - Bydlení v rodinných domech

- **Zastavitelné území** s převážně individuálně obytným charakterem v příměstí.
- **Doporučená** je funkce obytná v rodinných domech individuálních, řadových či dvojdomech za předpokladu dodržení regulativů a limitů uvedených ve výkresové části. **Přípustné** jsou doprovodné činnosti a objekty, které s obytnou funkcí bezprostředně souvisí, doplňují ji a nenarušují.

Doplňující regulativy

1. prostor před vjezdem do garáže nebude oplocen a vytvoří odstavné stání pro 1-2 vozidla navazující na komunikaci. Toto odstavné stání bude vytvořeno i při realizaci garáže v objektu vzdálenějším od komunikace.
2. krytina objektů bude skládaná tašková
3. barva a materiál fasád - světlé pastelové barvy a přírodní odstíny, omítané a režné zdivo, obklady přírodními materiály
4. základy - monolitické betonové základy či pasy do nezámrazné hloubky
5. sklon a typ střechy - sedlová, polovalbová, valbová, pultová 15° – 40°

6. uliční oplocení - podezdívka výše max. 0,6 m, oplocení o max. celkové výšce 1,5 m nad chodníkem, materiál dřevo, kov či zdivo
 7. tam, kde není zástavba rodinnými domy prozatím možná (ochranné pásmo vedení VN, rozdělené a příliš úzké parcely – vyznačeno v hlavním výkrese regulace), bude umožněno jejich využití nadále jako zahrádky včetně zahradních chatek jako dočasných staveb s dobou trvání nad 5 let
- **Nepřípustné** jsou takové činnosti, které svým charakterem či druhotnými důsledky obytnou funkci narušují, omezují či znemožňují. K nim jmenovitě patří:
 1. sklady a opravny
 2. autoopravny, autobazary, zařízení dopravních služeb
 3. nákupní zařízení
 4. velkoprostorové skleníky
 5. parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily, užitková vozidla a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel
 6. restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny apod.

BLOK 2.6.1.010 004 – **Obslužná komunikace místní**

- **Zastavitelné území** určené pro dopravu v pohybu a jako přístup ke stavebním parcelám.
- **Doporučená** a určená je svými parametry i konstrukcí pro malou dopravní zátěž, dále pro pěší provoz a v zatravněných pásích pro výsadbu nízké zeleně. Vozidlová část odpovídá obousměrnému provozu. Profily komunikace v její vozidlové, pěší i zatravněné části jsou uvedeny na výkrese. **Přípustné** je v konstrukci komunikace vedení inženýrských sítí a stavba stožárů veřejného osvětlení.

Doplňující regulativy

1. Odstavování vozidel bude řešeno zásadně na stavebních parcelách přednostně jako součást rodinného domu. Odstavná stání pro krátkodobé odstavení vozidel budou řešena na pozemku před garáží nebo vedle garáže tak, aby nezasahovaly do veřejného pozemku komunikace.
- **Nepřípustné** je odstavení vozidel v prostoru komunikace.

BLOK 2.6.1.005 001 – **Břehová zeleň**

- **Nezastavitelné území** příbřežní krajinné zeleně. Část pravobřežního úseku nadregionálního biokoridoru č. 118 podél řeky Vltavy je přirozenou kompoziční osou území. Jde o zónu určenou pro **zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území**. Dění v tomto území bude řízeno především přírodními procesy. Charakteristické jsou pro něj přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitery s podrostem bylin, keřů a trav. **Přípustné** jsou činnosti a zařízení, související s péčí o tento charakter území, včetně zřízení a provozování účelové asfaltobetonové komunikace na koruně hráze.

Doplňující regulativy

1. Budou respektovány zásady ochrany aktivní ochrany záplavového území.
 2. Veškerá stavební činnost v ochranném pásmu protipovodňové hráze (15 m od paty hráze) je podmíněna souhlasem vodoprávního úřadu dle § 17 zákona č.254/2001 Sb. (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů.
- **Nepřípustné** jsou jakékoliv jiné funkce.