

Změna č. 3 regulačního plánu Suché Vrbné – V Hluboké cestě

v katastrálním území České Budějovice 5

vydaná Zastupitelstvem města České Budějovice

Projektant:
A + U DESIGN s.r.o.
projekční a inženýrská kancelář
Nová 1997/24, České Budějovice
zastoupená Ing. arch. Jiřím Brůhou

Pořizovatel:
Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování

zpracováno: 2011/11

Záznam o účinnosti:

Vydává: Zastupitelstvo města České Budějovice

Datum vydání: 15. 9. 2011

Číslo usnesení: 229 / 2011

Datum nabytí účinnosti: 24.11.2011

Úřední osoba pořizovatele:

.....
Ing. Luboš Lacina, vedoucí odboru územního plánování
Magistrátu města České Budějovice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo města České Budějovice, jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 6 odst. (5) písm. d) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (*dále jen „stavební zákon“*) a §§ 10, 11 a § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (*dále jen „správní řád“*), v souladu s § 84, odst. (2), písm. x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (Obecní zřízení), v platném znění a v souladu s § 62 odst. (1) stavebního zákona

vydává

po provedeném řízení podle §§ 64, 65 a §§ 67, 68 ve vazbě na § 71 (2) a § 188 (3) stavebního zákona a ve vazbě na §§ 171 až 174 správního řádu, podle § 69 stavebního zákona

ZMĚNU Č. 3 REGULAČNÍHO PLÁNU SUCHÉ VRBNÉ – V HLUBOKÉ CESTĚ v katastrálním území České Budějovice 5 (*dále jen „změna č. 3 RP“*)

FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY,

schváleného usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 233/2001, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou č. 4/2001 dne 11. 10. 2001 s účinností 27.10.2001, ve znění jeho pozdějších změn a úprav, v rozsahu návrhové části dokumentace, upravené na základě výsledku projednání podle §§ 64, 65 a §§ 67, 68 stavebního zákona ve vazbě na § 71 (2) a § 188 (3) stavebního zákona a podle §§ 171 až 174 správního řádu.

a) Vymezení řešené plochy

Řešená plocha změny č. 3 RP zahrnuje stávající pozemky nebo jejich části parc. č. 608/47, 608/48, 608/49, 608/50, 608/51, 608/52, 608/53, 608,2, 608/38, 608/39, 608/37, 608/36, 608/35, 608/34, 608/33, 608/32, 608/55, 608/56, 608/57, 608/58, 608/27, 633/9, 633/12, 631/276, 631/277, 631/278, 631/279, 608/43, 608/44, 631/290, 608/45, 608/59, 631/289, 631/325, 631/288, 633/4, 631/287, 631/280, 631/281, 631/282, 631/286, 631/324, 631/323, 631/285, 631/284, 631/283, 631/227, 631/292, 608/42, 608/41, 608/40 vše v katastrálním území České Budějovice 5.

Dle územního plánu města České Budějovice (*dále jen „ÚPnM“*) je součástí dílu 2. Předměstí, čtvrti 2.1. Suché Vrbné – předměstí, lokality 2.1.4. V Hluboké cestě, makrobloků 2.1.4.008. a 2.1.4.009.

Dle regulačního plánu „Suché Vrbné – V Hluboké cestě (*dále jen „RP“*) je řešené území součástí bloků 2.1.4.009.001, 2.1.4.009.002 a částí bloků 2.1.4.008.001, 2.1.4.008.002, 2.1.4.008.003 a 2.1.4.008.005.

b) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Pro zachování kontinuity s původním RP jsou v návrhu změny č. 3 RP u většiny bloků převzaty funkční typy nadefinované v RP a obecně závazné vyhlášce č. 4/2001 ze dne 11. 10. 2001, o závazných částech RP (*dále jen „OZV“*), vyjma bloků 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3.

1. Funkční využití převzaté z RP

- U původního bloku 2.1.4.009.002 (nový blok **2.1.4.009.003.z-3**) je převzato z RP, tj. zůstává zachováno funkční využití – **zastavitelné území pro bydlení individuální** dle čl. 9 OZV – citace viz níže v textu.
- V částech původních bloků 2.1.4.008.003 (nový blok **2.1.4.008.009.z-3**), 2.1.4.008.005 (**2.1.4.008.010.z-3**), které jsou zahrnuty do řešeného území změny č. 3 RP, je převzato z RP, tj. zůstává zachováno funkční využití – **zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3** dle čl. 11 odst. (1) písm. b) OZV – citace viz níže v textu.

2. Změna funkčního využití

- V částech původních bloků 2.1.4.008.001 (nový blok **2.1.4.008.007.z-3**) a 2.1.4.008.004 (nový blok **2.1.4.008.008.z-3**), které jsou zahrnuty do řešeného území změny č. 3 RP, je navržena změna funkčního využití ze **zastavitelného území pro bydlení kolektivní** na **zastavitelné území pro bydlení individuální** dle čl. 9 OZV – citace viz níže v textu,
- V původním bloku 2.1.4.009.001 a v části původního bloku 2.1.4.008.002, která je zahrnuta do řešeného území změny č. 3 RP, je navržena změna funkčního využití z **nezastavitelného území zeleně městského prostředí** následovně:
 - podél části obslužné komunikace původního bloku 2.1.4.008.005 (nový blok **2.1.4.008.010z-3**) a podél ul. V Hluboké cestě (blok 2.1.2.013.001), která sousedí s řešeným územím změny č. 3 RP, jsou navrženy 2 nové bloky v šíři 5,0 m s nově definovaným funkčním využitím **nezastavitelné území soukromé zeleně**,
 - zbývající části původního bloku 2.1.4.009.001 a části původního bloku 2.1.4.008.002 v řešeném území, jsou sloučeny s částmi původních bloků 2.1.4.008.001 (nový blok **2.1.4.008.007.z-3**) a 2.1.4.009.002 (nový blok **2.1.4.009.003.z-3**), je navrženo funkční využití **zastavitelné území pro bydlení individuální** dle čl. 9 OZV – citace viz níže v textu.

3. Nadefinovaný nový funkční typ

- **nezastavitelné území soukromé zeleně** – pro části původních bloků 2.1.4.008.002 a 2.1.4.009.001 – nové bloky 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3
 - (1) Tato území jsou obvykle a přípustně určena pro soukromou vyhrazenou zeleň bez oplocení, s travním porostem a kvalitním porostem dřevin bez zapojení keřového patra.
 - (2) Přípustné je rovněž
 - umisťovat podzemní inženýrské sítě, opěrné zdi v rozsahu dle hlavního výkresu,
 - pěší přístup k sousedním zahradám, vjezdy ke garážím umístěným v sousedním bloku,
- Nepřípustné jsou všechny neuvedené činnosti v části přípustné.

4. Změna vymezení pozemků

- V blocích 2.1.4.008.007.z-3 a 2.1.4.008.008.z-3 v rámci řešeného území změny č. 3 RP jsou sloučeny vždy 2 krajní stavební pozemky dle původní parcelace v RP, na kterých byla dle RP navržena výstavba řadových rodinných domů jako součást celé řady. Sloučením pozemků zde je umožněna výstavba samostatně stojícího rodinného domu na každém pozemku – 1 rodinný dům na pozemku v části bloku 2.1.4.008.007.z-3 a 2 rodinné domy na nových pozemcích v bloku 2.1.4.008.008.z-3.
- V bloku 2.1.4.009.003.z-3 je navržena nová parcelace, umožňující na nových pozemcích výstavbu řadových rodinných domů.
- Součástí stavebních pozemků v bloku 2.1.4.008.007.z-3 a krajního stavebního pozemku v novém bloku 2.1.4.009.003z-3 jsou vždy i příslušné sousedící části nových bloků 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3 s funkčním využitím **nezastavitelné území soukromé zeleně**.

5. Číslování bloků

- V řešeném území změny č. 3 RP jsou původní bloky nahrazeny takto:

- části původních bloků 2.1.4.008.001. a 2.1.4.008.002. – **nový blok 2.1.4.008.007.z-3** – *zastavitelné území pro bydlení individuální,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.002 – **nový blok 2.1.4.008.006.z-3** – *nezastavitelné území soukromé zeleně,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.003. – **nový blok 2.1.4.008.009.z-3** – *zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.004. – **nový blok 2.1.4.008.008 z-3** – *zastavitelné území pro bydlení individuální,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.005. – **nový blok 2.1.4.008.010.z-3** – *zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3,*
 - část původního bloku 2.1.4.009.001 – **nový blok 2.1.4.009.004.z-3** – *nezastavitelné území soukromé zeleně,*
 - původní blok 2.1.4.009.002 a část původního bloku 2.1.4.009.001. – **nový blok 2.1.4.009.003.z-3** – *zastavitelné území pro bydlení individuální.*
- Mimo řešené území změny č. 3 RP zůstává zachováno u zbývajících částí bloků stávající funkční využití dle RP, přičemž v rámci návaznosti na řešené území změny č. 3 RP jsou administrativně přečíslovány takto:
- část původního bloku 2.1.4.008.001. – nový blok 2.1.4.008.011.z-3 – *zastavitelné území pro bydlení individuální,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.002 – nový blok 2.1.4.008.015.z-3 – *nezastavitelné území zeleně městského prostředí,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.003. – nový blok 2.1.4.008.012.z-3 – *zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.004. – nový blok 2.1.4.008.013 z-3 – *zastavitelné území pro bydlení individuální,*
 - část původního bloku 2.1.4.008.005. – nový blok 2.1.4.008.014.z-3 – *zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3.*

6. Pro tyto pouze administrativně přečíslované bloky zůstávají v platnosti původní krycí listy dle RP.

7. Citace příslušných článků z OZV

- **zastavitelné území pro bydlení individuální** – čl. 9 OZV

(1) Pro bloky v území pro bydlení individuální jsou obvyklé a přípustné činnosti, děje a zařízení s výraznou převahou obytnou a s nimi související činnosti, děje a zařízení poskytující služby pro bydlení, a to v individuálních domech, jimiž se pro tento účel rozumí rodinné domy, popřípadě bytové (nájemní) vily nebo řadové domy s bydlením individuálního charakteru, včetně doplňkových staveb ke stavbě hlavní (např. zahradní altány, bazény, samostatné garáže apod.). Přípustné jsou rovněž činnosti, děje a zařízení poskytující služby zdravotní a sociální, vzdělávací, kulturní a kultovní, sportovní a infrastrukturní (zejména dopravní stavby pro pěší a cyklisty), nepřekračující významem místní dosah. Přípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území příslušného bloku, garáže a odstavná stání navržená v bloku 2.1.4.008.008.z-3 je přípustné zřizovat i pro potřeby vyvolané přípustným využitím bloku 2.1.4.008.007.z-3

b) služebny policie.

(2) Přípustné jsou i činnosti, děje a zařízení místní správy, obchodu a drobné, sousedství a obytnou pohodu nenarušující činnosti, děje a zařízení malého rozsahu, a to o podlažní ploše nejvýše 100 m². Přípustné je i jako monofunkční objekty zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

a) obchody,

b) nerušící provozovny služeb, které slouží převážně pro denní potřeby obyvatel přilehlého území velikosti lokality,

c) zařízení administrativní, stavby pro sociální účely, stavby kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, sloužící potřebám obyvatel přilehlého okolí.

(3) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které zátěží narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně, včetně činností, dějů a zařízení chovatelských a pěstitelských, a které buď jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže, měřítko anebo režim stanovený touto vyhláškou a obecně závaznými předpisy o ochraně zdraví pro tento způsob využití území. Nepřípustné je zejména zřizovat a provozovat na těchto územích

- a) parkovací stání, odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel, nákupní zařízení,
- b) zařízení dopravních staveb a autobazary,
- c) dlouhodobé dočasné stavby, jimiž se rozumí stavby s dobou trvání delší než pět let.

▪ **zastavitelné území pro dopravu v pohybu – území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3** – čl. 11 odst. (1) písm. b) OZV

Území pro dopravu v pohybu jsou určena pro dopravu motoristickou, cyklistickou a pěší; jsou jimi zejména tato území pozemních komunikací pro silniční motoristický provoz, cyklostezek a samostatných pěších tras:

- b) území pro místní obslužné komunikace III. a IV. třídy, funkční třídy C3, šířkové kategorie MO 7/30, jimiž se rozumí vybraná veřejně přípustná území s menší dopravní zátěží včetně možných parkovacích stání.

c) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Dle RP jsou řešeným územím změny č. 3 RP vedeny části místních obslužných komunikací funkční třídy C3, šířkové kategorie MO 7/30, jimiž se dle čl. 11 odst. (1) písm. b) OZV rozumí vybraná veřejně přístupná území s menší dopravní zátěží včetně možných parkovacích stání, a to včetně veřejné technické infrastruktury – bloky v řešeném území změny č. 3 RP 2.1.4.008.009.z-3 a 2.1.4.008.010.z-3.

Řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury dle RP zůstává beze změn, tzn. je plně převzato do návrhu změny č. 3 RP, včetně respektování napojení obslužné komunikace do ul. V Hluboké cestě - blok 2.1.4.008.010.z-3.

V návrhu změny č. 3 RP se stanovují tyto podmínky:

- Skladba vzrostlé zeleně a poloha opěrných zdí v nových blocích 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3, pokud budou v dalších stupních navrhovány, musí respektovat normové požadavky na rozhledové poměry v území.
- Před zahájením výstavby objektů pro bydlení na nově zastavitelných pozemcích budou tyto pozemky vybaveny veřejnou vodovodní a kanalizační sítí.

V rámci návrhu změny č. 3 RP byla prověřena kapacita kanalizační sítě v ul. V Hluboké cestě. Kapacita je dostatečná.

d) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Pro řešené území změny č. 3 RP zůstávají v platnosti podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území stanovené dle platného RP.

Stávající stromy vysázené na západní straně nových bloků 2.1.4.008.007.z-3 a 2.1.4.009.003.z-3 jsou zakresleny ve I.2.1 Hlavní výkres a zůstávají jako součást obytných zahrad u rodinných domů.

Pro ochranu hodnot a charakteru území se v návrhu změny č. 3 RP stanovuje, že podél ulice V Hluboké cestě bude provedena v rámci realizace základní technické infrastruktury v řešeném území změny č. 3 RP výsadba zeleně v nových blocích 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3 s funkčním využitím *nezastavitelné území*

soukromé zeleně, a to tak, aby bylo umožněno zřídit v těchto blocích případné vjezdy ke garážím v sousedních blocích individuálního bydlení a rovněž byla splněna podmínka rozhledových poměrů stanovená v kapitole c) textové zprávy I.1 – viz výše v textu.

Území lze označit dle zákona č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, v platném znění, jako území s archeologickými nálezy. To znamená, že při jednotlivých stavebních aktivitách může dojít k porušení pozůstatků pravěkého, ranně středověkého a středověkého osídlení, v dalších stupních projektové dokumentace je nutné pro jejich ochranu postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb. V návrhu změny č. 3 RP se stanovuje podmínka, že před zahájením stavebních prací bude proveden archeologický průzkum.

e) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Pro řešené území změny č. 3 RP zůstávají v platnosti podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí stanovené dle platného RP.

f) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Pro řešené území změny č. 3 RP zůstávají v platnosti pro ochranu veřejného zdraví podmínky stanovené dle platného RP.

Řešené území změny č. 3 RP se nenachází v záplavovém území Q₁₀₀.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálního území a parcelních čísel

1. Veřejně prospěšné stavby:

V návrhu změny č. 3 RP jsou převzaty následující veřejně prospěšné stavby nebo jejich části vymezené v RP a v příloze č. 5 OZV:

- **DI-6 – místní obslužná komunikace C3**, pozemky parc. č. 631/69, 631/63, 633/3, 633/9, 608/27
- **DI-7 – místní obslužná komunikace C3**, pozemky parc. č. 608/38, 608/39, 608/27, 631/227, 627/47, 627/3, 614/1, 627/34, 631/1, 631/60
- **V 2 – stavba vodovodu DN 200 – přeložka**, pozemky parc. č. 608/38, 608/39, 608/27, 631/227, 627/3, 614/1, 631/1, 631/60
- **V 6 – stavba vodovodu DN 100**, pozemky parc. č. 608/27, 633/9, 633/3, 631/63, 631/69
- **K 2 – stavba kanalizace DN 300**, pozemky parc. č. 608/27, 631/227, 633/9, 633/3, 631/63, 631/69, 631/65, 633/1, 845, 627/1, 631/60, 631/1, 631/261, 631/210
- **P 2 – středotlaký plynovod – ve vozovce**, pozemky parc. č. 631/137, 631/95, 631/69, 631/63, 633/3, 633/9, 608/27, 631/60, 631/1, 614/1, 627/45, 627/1
- **P 3 – středotlaký plynovod – ve vozovce**, pozemky parc. č. 608/5, 608/2, 608/53, 608/38, 608/39, 608/27, 631/227, 614/1, 627/47, 627/3

V návrhu změny č. 3 RP se nevymezují další nové veřejně prospěšné stavby.

2. Veřejně prospěšné opatření, stavby a opatření k zajištění obrany státu:

V návrhu změny č. 3 RP se nevymezují veřejně prospěšná opatření ani stavby a opatření k zajištění obrany státu.

3. Pozemky pro asanaci:

V návrhu změny č. 3 RP se nevymezují pozemky pro asanaci.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb, pro které lze

uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

V řešeném území změny č. 3 RP se nevymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Výčet územních rozhodnutí, které změna č. 3 RP nahrazuje

Změna č. 3 RP nenahradí žádná územní rozhodnutí, a to zejména s ohledem na skutečnost, že RP, s kterým bude tato změna kompatibilní, byl pořízen a schválen dle tehdy platného stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů), tzn., že RP také nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) Druh a účel umísťovaných staveb

Změna č. 3 RP navrhuje umístění objektů pro individuální bydlení (samostatně stojící rodinné domy, dvojdomy i řadové rodinné domy) s možností přípustných činností, dějů a zařízení, jejichž výčet je stanoven v kapitole b) textové zprávy I. 1 pro funkční typ *zastavitelné území pro bydlení individuální*. Dále umísťuje, resp. přebírá návrh řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury z platného RP.

k) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

1. Změna regulativů prostorového a plošného uspořádání a architektonické řešení

V návaznosti zejména na změnu parcelace je součástí návrhu změny č. 3 RP i změna stavební čáry a stavební hranice dle RP, které jsou součástí regulativů prostorového a plošného uspořádání a architektonického řešení dle čl. 16 odst. (2) písm. e) OZV. Graficky jsou regulační prvky znázorněny v hlavním výkresu a okótovány, dále jsou konkrétní regulativy pro zástavbu stanoveny i v krycích listech pro jednotlivé bloky v řešeném území změny č. 3 RP.

Citace čl. 16 odst. (2) písm. e) bod 1., 3. OZV:

e) regulace polohy:

1. **stavební čára**, která udává povinnou polohu hlavního objemu objektu, vztaženou k uliční čáře,
3. **stavební hranice**, která udává meze plochy pozemku, určené k zastavění. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely. Je stanovena tolerance překročitelnosti a podkročitelnosti max. 20% z celkové plochy pozemku vymezené stavební hranicí,

V návrhu změny č. 3 RP se mění regulace polohy takto:

- v dotčené části bloku 2.1.4.008.001, resp. v novém bloku 2.1.4.008.007.z-3, je nově stanovena stavební čára i stavební hranice pro umístění jednotlivého samostatně stojícího rodinného domu, pro umístění řadových rodinných domů je v tomto bloku stavební čára i stavební hranice převzata z RP,
- v dotčené části bloku 2.1.4.008.004, resp. v novém bloku 2.1.4.008.008.z-3, je nově stanovena stavební čára i stavební hranice pro umístění dvojdomů, pro umístění jednotlivých samostatně stojících rodinných domů je stanovena pouze stavební hranice, stavební čára se nestanovuje,
- v původním bloku 2.1.4.009.002, resp. novém bloku 2.1.4.009.003.z-3, je převzata z RP stavební čára od hranice nových pozemků pro řadové rodinné domy s hranicí původního bloku 2.1.4.008.005, resp. nového bloku 2.1.4.008.010.z-3 (obslužná komunikace), nově je stanovena stavební hranice.
- v návrhu změny č. 3 RP se nově vymezuje regulativ – stavební čára garáže, která udává polohu čelní stěny do terénu zapuštěných garáží a je shodná se společnou hranicí bloků 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.008.007.z-3

Ostatní regulativy prostorového a plošného uspořádání a architektonického řešení zůstávají v platnosti dle

RP a čl.16 OZV.

2. Doprava v klidu

- Doprava v klidu je řešena pro individuální samostatně stojící rodinné domy výhradně na vlastních pozemcích, u řadových rodinných domů a dvojdomů je řešena doprava v klidu vždy v příslušném bloku tak, aby pro každý objekt bylo vyhrazeno min. 1 parkovací stání, přičemž v novém bloku 2.1.4.009.003.z-3 je parkovací stání navrženo u části řadových domů na jednotlivých pozemcích před objekty. Garáže a odstavná stání navržena v bloku 2.1.4.008.008.z-3 lze z části využívat i pro potřeby bloku 2.1.4.008.007.z-3 (tj. doprava v klidu je řešena v rámci jednoho makrobloku 2.1.4.008.).
- V novém bloku 2.1.4.008.007.z-3 je navrženo umístění garáží vždy na západní straně pozemků v sousedství s novým blokem 2.1.4.008.006.z-3, v kterém budou umístěny vjezdy do těchto garáží.

3. Přístup k zahradám

- Na okraji severní hranice bloku 2.1.4.008.008.z-3, v návaznosti na uliční síť je navržena rezerva pro umožnění zadního přístupu k pozemkům.

I) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Do řešeného území změny č. 3 RP nezasahují stávající ani navrhované prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) z RP ani se v návrhu změny č. 3 RP nevymezují nové prvky ÚSES.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V první etapě bude realizována veřejná dopravní a technická infrastruktura.

V druhé etapě bude realizována výstavba v přilehlých blocích řešeného území.

n) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. (1) stavebního zákona

V řešeném území návrhu změny č. 3 RP není uvažováno se zkráceným stavebním řízením.

o) Důsledky změny č. 3 RP na jednotlivé složky RP

1. Textová část – Průvodní zpráva: Návrh změny č. 3 RP má dopad do:

- části B Řešení regulačního plánu, a to do kapitol:
 - B.4 Návrh urbanistické koncepce,
 - B.10 Vodohospodářské řešení a kanalizace,
 - B.11 Zásobování elektrickou energií,
 - B.12 Zásobování teplem a plynem,
- části C Závazná část regulačního plánu ve formě regulativů, a to do kapitol:
 - C.1 Regulační zásady utváření území z hlediska funkčního a urbánního typu.

2. OZV: Změna č. 3 RP má dopad do přílohy č. 5 OZV Seznam pozemků dotčených veřejně prospěšnými stavbami.

3. Soubor krycích listů jednotlivých bloků – Změna č. 3 RP má dopad do všech krycích listů v řešeném území změny č. 3 RP a v území zbývajících částí bloků mimo řešené území změny č. 3 RP (zde dochází pouze k přečíslování těchto bloků).

4. Grafická část: Změna č. 3 RP má dopad do výkresů č:

- č. 2 – Hlavní výkres + řešení dopravy v měřítku 1:1 000,
- č. 3 – Veřejně prospěšné stavby v měřítku 1:1 000,
- č. 4 – Vodohospodářská část (kanalizace, vodovod) v měřítku 1:1 000,
- č. 5 – Zásobení el. energií v měřítku 1:1 000,

- č. 6 – Zásobení plynem v měřítku 1:1 000.

p) Údaje o počtu listů změny č. 3 RP, počtu výkresů grafické části a počtu krycích listů bloků

1. Dokumentace změny č. 3 RP obsahuje v originálním vyhotovení 8 listů A4 textové části (strany 2 až 9 tohoto opatření obecné povahy).
2. Grafická část změny č. 3 RP je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 1 a obsahuje celkem 2 výkresy:
 - 1.2.1. Hlavní výkres 1: 1 000
 - 1.2.2. Výkres veřejně prospěšných staveb 1: 1 000
3. Počet krycích listů jednotlivých bloků 7 x A4:

Odůvodnění změny č. 3 RP

a) Údaje o způsobu pořízení změny č.3 RP

1. Řešené území změny č. 3 RP je vymezeno v grafické části této územně plánovací dokumentace. Změna č. 3 RP je výsledkem procesu projednávání s dotčenými orgány, obcí, pro kterou se tato územně plánovací dokumentace pořizovala, veřejností, správci sítí a ostatními příslušnými orgány a organizacemi, kterých se řešení změny č. 3 RP dotýká. Reaguje tedy na stanoviska, námítky a připomínky z procesu projednávání.
2. O pořízení změny č. 3 RP z podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města České Budějovice svým usnesením č. 73/2009 dne 23.4.2009. Podnět na pořízení změny č. 3 RP podala společnost MANE HOLDING, a.s., Jindřicha Plachty 566, Praha 5 – Smíchov, která zároveň hradí finanční náklady spojené se zpracováním změny č. 3 RP.
3. Návrh zadání změny č. 3 RP byl v souladu s § 64 odst. (1) stavebního zákona již součástí podnětu na jeho pořízení. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města České Budějovice č. 192/2009 dne 10.9.2009.
4. Projektantem změny č. 3 RP je A + U DESIGN spol. s r.o., projekční a inženýrská kancelář, Nová 1997/24, České Budějovice, zastoupená Ing. arch. Jiřím Brůhou, autorizovaný architekt, č. autorizace 00 103.
5. Návrh změny č. 3 RP pro společné jednání byl zpracován podle stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“*), a to v souladu s požadavky schváleného zadání. Společné jednání o návrhu změny č. 3 RP proběhlo dne 21.1.2011. V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek, všechna byla souhlasná bez požadavků.
6. Oznámení o zahájení řízení o změně č. 3 RP podle § 67 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu bylo učiněno veřejnou vyhláškou ze dne 13.5.2011 Tato veřejná vyhláška byla zveřejněna na úřední desce Magistrátu města České Budějovice po dobu min. 45 dnů (od 13.5.2011 do 28.6.2011). Oznámení bylo rovněž zveřejněno na webových stránkách statutárního města České Budějovice. Veřejné projednání proběhlo dne 27.6.2011. V rámci řízení o změně č. 3 RP bylo uplatněno 6 připomínek, z nichž všechny byly bez faktických připomínek. Dále byly uplatněny 2 námítky dotčených osob podle § 67 odst. (2) stavebního zákona, rozhodnutí o těchto námítkách, včetně odůvodnění, je rovněž součástí tohoto opatření obecné povahy.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a s Územním plánem města České Budějovice, vyhodnocení koordinace využívané plochy z hlediska širších územních vztahů

1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (*dále jen „PÚR“*)

Řešené území změny č. 3 RP je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 součástí rozvojové oblasti OB10 České Budějovice, kterou plně respektuje. Řešené území je součástí oblasti, kterou prochází multimodální koridor M1 (resp. koridor konvenční železniční dopravy C-E 551, dálniční a silniční koridor D3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plocha mezinárodního letiště), který respektuje. Řešené území se nedotýká rozvojové osy OS6, specifické oblasti SOB01 Šumava, ani jiných záměrů v oblasti technické a dopravní infrastruktury.

2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území dále spadá do řešeného území zásad územního rozvoje Jihočeského kraje, které jsou ve fázi návrhu po společném jednání dle § 37 stavebního zákona, z této rozpracované územně plánovací dokumentace nevyplývají pro řešení změny č. 3 RP žádné požadavky. Návrh změny č. 3 RP není v rozporu se změnou č. 1 územního plánu velkého územního celku Českobudějovické sídelní regionální

aglomerace.

3. Soulad s Územním plánem města České Budějovice a vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Návrh změny č. 3 RP je v souladu s Územním plánem města České Budějovice (dále jen „ÚPnM“) respektuje a zpřesňuje podmínky pro zástavbu v zastavitelné ploše, při respektování návaznosti na napojení území na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a charakter zástavby v navazujícím území řešeném v platném RP.

c) Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

V souladu s § 18 odst. (1) stavebního zákona má územně plánovací dokumentace směřovat ke shodě ve způsobu využívání a usměrňování vývoje v území, a to způsobem, který vede k vyváženému vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – tj. udržitelný rozvoj území.

Dle § 18 stavebního zákona územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Změnou č. 3 RP dochází pouze ke změně regulativů v plochách, které již v rámci ÚPnM resp. RP, byly určeny pro výstavbu pro bydlení. S ohledem na rozsah řešeného území a předmět změny č. 3 RP, se nepředpokládá významnější vliv na vyvážený rozvoj podmínek pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel nad rámec původního RP.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh změny č. 3 RP je v souladu s cíly a úkoly územního plánování obsaženými v §§ 18 a 19 stavebního zákona.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh změny č. 3 RP byl projednán v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona (§ 22, § 65, §§ 67, 68 ve vazbě na § 71 a § 188 stavebního zákona a §§ 171 až 174 správního řádu). Obsah dokumentace je v souladu s § 19 a přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu nejsou změnou č. 3 RP oproti RP měněny. Koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury je převzata z RP.

f) Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Návrh změny č. 3 RP je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů.

V rámci společného jednání bylo uplatněno 9 stanovisek, všechna byla souhlasná bez požadavků.

Zároveň nebyly vzneseny žádné rozpory.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů dotčených osob byla v procesu pořizování změny č. 3 RP zajištěna v souladu s příslušnými §§ stavebního zákona, zejména pak v souladu s § 67. Dotčená plochy byla označena tabulí se základními informacemi o návrhu změny č. 3 RP po lhůtu stanovenou v § 67 odst. (2) stavebního zákona. V rámci veřejného vystavení a projednání návrhu změny č. 3 RP byly uplatněny 2 námitky dotčených osob, rozhodnutí o nich, včetně jejich odůvodnění, je součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy v kapitole I).

g) Údaje o splnění zadání změny č. 3 RP

Návrh změny č. 3 RP je zpracován v souladu se zadáním schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 192/2009 ze dne 10.9.2009, vyjma požadavku daného v kapitole b) bodu 2. zadání.

Dle tohoto požadavku měněné plochy *nezastavitelného území zeleně městského typu* měly být podél ul. V Hluboké cestě nahrazeny formou vzniku interakčních prvků o minimální šířce 3 m od hrany svahu směrem do řešeného území.

Změnou majetkových poměrů v době mezi zadáním a návrhem změny č. 3 RP bylo znemožněno vytvoření požadovaného interakčního prvku. Proto se uskutečnilo u pořizovatele dohodovací jednání nad rozpracovaným návrhem s dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny. V souladu se závěry předmětného jednání byly v návrhu změny č. 3 RP pro společné jednání podél ul. V Hluboké cestě vymezeny bloky 2.1.4.008.006.z-3 a 2.1.4.009.004.z-3 v pásu šíře 5 m s funkčním využitím *nezastavitelné území soukromé zeleně*, s umožněním realizace vjezdů do garáží v sousedních blocích. Zápis z dohodovacího jednání je uložen v dokladové části spisu o pořizování této územně plánovací dokumentace.

h) Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Předmětem řešení návrhu změny č. 3 RP je změna struktury výstavby v řešeném území, které navazuje na již z velké části realizovanou zástavbu řadových rodinných domů v území řešeném RP. Změna struktury znamená zejména přesunutí samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a řadových rodinných domů v jednotlivých blocích řešeného území, které bude lépe splňovat záměry investora v území, přičemž základní urbanistická koncepce dle RP zůstává zachována.

Jak vyplývá z kapitoly k) textové části I.1, v návaznosti zejména na změnu parcelace je součástí návrhu změny č. 3 RP i změna stavební čáry a stavební hranice dle RP, které jsou součástí regulativů prostorového a plošného uspořádání a architektonického řešení, ovšem při maximálním zohlednění regulativů z RP. Nově navržené stavební čára a stavební hranice na jednotlivých stavebních pozemcích proto nikterak nevybočuje z regulativů stanovených pro navazující území v RP.

Změna č. 3 RP respektuje a přebírá řešení veřejné dopravní a technické infrastruktury i veřejně prospěšné stavby vymezené v RP, bude tedy plynule navazovat na sousední území, kde zůstává v platnosti RP.

i) Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního předpisu

V řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a změna č. 3 RP nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí (soustava Natura 2000).

Navrhované stavby v řešeném území změny č. 3 RP nespádají dle znění zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů, do režimu posouzení vlivu stavby na životní prostředí.

j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o změnu regulativů zástavby v rámci zastavitelné plochy vymezené v ÚPnM, vyhodnocení z hlediska dopadu na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) bylo již součástí RP a změna č. 3 RP nenahrazuje územní rozhodnutí, není součástí této územně plánovací dokumentace.

V řešeném území změny č. 3 RP se nenacházejí pozemky určené k plnění funkce lesa, proto není součástí této dokumentace vyhodnocení předpokládaných důsledků na tyto pozemky.

k) Rozhodnutí o námitkách, včetně jejich odůvodnění

V rámci veřejného vystavení a veřejného projednání návrhu ÚP byly uplatněny 2 námitky vlastníků podle § 67 odst. (4) stavebního zákona dotčených návrhem řešení.

Rozhodnutí o námitkách

1. Podroužek Michal, Kopretinová 21, 370 06 České Budějovice

Text námitky:

Námitka ke změně č. 3 regulačního plánu V Hluboké cestě

Michal Podroužek, vlastník pozemku 608/57 a domu na něm.

Vzhledem k podmínkám, za nichž byla uskutečněna koupě domu a pozemku žádám o zvětšení počtu garáží na pozemku 631/287 minimálně o dvě.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

V bloku 2.1.4.008.008.z-3 je navrhovaný počet garáží navýšen o 2, tj. je navrženo celkem 8 garáží. Garáže jsou navrženy ve dvou řadách, vždy jako čtyři jednotlivé garáže mezi nimiž je vždy jedno volné parkovací stání. Při stále větším rozvoji osobní automobilové dopravy, je kladen důraz na zajištění vhodného řešení dopravy v klidu tak, aby bylo minimalizováno odstavování vozidel na veřejných komunikacích, uvedený nárůst garážových míst je s tímto v souladu. V kap. b) část 7. zastavitelné území pro bydlení individuální odst. 1) písm. a) je doplněn text: **garáže a odstavná stání navržená v bloku 2.1.4.008.008.z-3 je přípustné zřizovat i pro potřeby vyvolané přípustným využitím bloku 2.1.4.008.007.z-3.** V kap. k) část 2. Doprava v klidu je v první odrážce doplněn text: **Garáže a odstavná stání navržená v bloku 2.1.4.008.008.z-3 lze z části využívat i pro potřeby bloku 2.1.4.008.007.z-3 (tj. doprava v klidu je řešena v rámci jednoho makrobloku 2.1.4.008.).**

2. Černíková Marta, Prašná 2717/24, 370 06 České Budějovice

Text námitky:

Námitka ke změně č. 3 regulačního plánu V Hluboké cestě

Marta Černíková vlastník pozemku 631/267 a 631/215.

Prodloužení průchodu na severní hranici pozemku 4 a 5. Důvod – přístup k pozemku 631/215 jinou cestou než pouze přes dům.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje v níže uvedené podobě.

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje v následujícím rozsahu. V bloku 2.1.4.008.008.z-3 je na základě výše uvedené námitky upravena parcelace uvedeného bloku tak, že je zde ponechána územní rezerva pro umožnění pěšního propojení při severní hranici řešeného území (tj. vzniká oddělený pás pozemku na úkor pozemků č. 4 a 5). V kap. k) část 3) Přístup k zahradám je text nahrazen následovně: **Na okraji severní hranice bloku 2.1.4.008.008.z-3, v návaznosti na uliční síť je navržena rezerva pro umožnění zadního přístupu k pozemkům.** Toto propojení umožní zadní pěší přístup k pozemkům a tím zajistí lepší obsluhu při jejich údržbě. Realizace navrhovaného pěšního přístupu v rámci makrobloku 2.1.4.008.008.z-3 je tedy dle změny č. 3 RP umožněna a zůstává tedy nadále otázkou majetkoprávního řešení mezi vlastníky dotčených pozemků. Nicméně přístup k pozemku parc. č. 631/215 v k.ú. České Budějovice 5 není tímto zajištěn, neboť mezi tímto pozemkem a řešeným územím změny č. 3 RP se nachází ještě pozemek parc. č. 631/216

v k.ú. České Budějovice 5, oba tyto uvedené pozemky jsou tedy mimo řešené území změny č. 3 RP. Změna č. 3 RP nemůže nijak upravovat podmínky mimo její řešené území. Na pozemcích parc. č. 631/215 a 631/216 v k.ú. České Budějovice 5 tedy nadále platí parcelace, která je závazně stanovena RP.

l) Vyhodnocení připomínek

V rámci řízení o změně č. 3 RP bylo uplatněno 6 připomínek, které byly všechny fakticky bez připomínek, a to od níže uvedených organizací:

1. Úřad pro civilní letectví – doručeno 20.5.2011,
2. NET4GAS, s.r.o. – doručeno 25.5.2011,
3. ČEPRO, a.s. – doručeno 26.5.2011,
4. Jihočeské muzeum – doručeno 2.6.2011,
5. ČEVAK, a.s. – doručeno 13.6.2011,
6. Magistrát města České Budějovice, odbor ochrany životního prostředí, odd. ochrany přírody a krajiny, odd. vodního hospodářství, odd. ochrany lesa a ZPF, odd. ochrany ovzduší a odpadů – doručeno 15.6.2011.

m) Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě námitek byla dokumentace návrhu změny č. 3 RP upravena následovně:

- grafická část:
 - o V bloku 2.1.4.008.008.z-3 je navrhovaný počet garáží navýšen o 2, tj. je navrženo celkem 8 garáží. Garáže jsou navrženy ve dvou řadách, vždy jako čtyři jednotlivé garáže mezi nimiž je vždy jedno volné parkovací stání.
 - o V bloku 2.1.4.008.008.z-3 je na základě výše uvedené námítky upravena parcelace uvedeného bloku tak, že je umožněno pěší propojení při severní hranici řešeného území.
- textová část:
 - o V kap. b) část 7., zastavitelné území pro bydlení individuální odst. 1) písm. a) je doplněn text: garáže a odstavná stání navržená v bloku 2.1.4.008.008.z-3 je přípustné zřízovat i pro potřeby vyvolané přípustným využitím bloku 2.1.4.008.007.z-3.
 - o V kap. k) část 2. Doprava v klidu je v první odrážce doplněn text: Garáže a odstavná stání navržená v bloku 2.1.4.008.008.z-3 lze z části využívat i pro potřeby bloku 2.1.4.008.007.z-3 (tj. doprava v klidu je řešena v rámci jednoho makrobloku 2.1.4.008.).
 - o V kap. k) část 3. Přístup k zahradám je text nahrazen následovně: Na okraji severní hranice bloku 2.1.4.008.008.z-3, v návaznosti na uliční síť je navržena rezerva pro umožnění zadního přístupu k pozemkům.

V mezidobí došlo ke změně v názvu odboru pořizovatele, proto je v textové i grafické části změny č. 3 RP nahrazen text „Odbor územního plánování a architektury“ textem „Odbor územního plánování“. Dále byly do odůvodnění doplněny kapitoly, které zpracoval pořizovatel podle § 68 stavebního zákona.

n) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č. 3 RP a počtu výkresů k němu připojené grafické části

3. Dokumentace odůvodnění změny č. 3 RP obsahuje v originálním vyhotovení 6 listů A4 textové části (strany 10 až 15 tohoto opatření obecné povahy).
4. Grafická část odůvodnění změny č. 3 RP je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako příloha č. 2 a obsahuje celkem 2 výkresy:

II.2.1 Koordinační výkres

1: 1 000

Vzhledem k tomu, že návrhem změny č. 3 RP nedochází k novému záboru ZPF nad rámec původního RP není součástí grafické části této územně plánovací dokumentace výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

POUČENÍ :

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. (2) správního řádu podat opravný prostředek.

UPOZORNĚNÍ:

Změna č. 3 RP je v souladu s § 165 odst. (1) stavebního zákona uložena na Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování, včetně dokladů o jejím pořizování; opatřená záznamem o účinnosti je poskytnuta stavebnímu úřadu Magistrátu města České Budějovice a Krajskému úřadu – Jihočeský kraj, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic.

Údaje o vydané změně č. 3 RP a místech, kde je do této územně plánovací dokumentace a její dokladové části možné nahlédnout, jsou v souladu s § 165 odst. (2) stavebního zákona uveřejněny na www stránkách města České Budějovice <http://www.c-budejovice.cz> .

.....
Mgr. Juraj Thoma v.r.
primátor města

.....
Ing. Miroslav Joch v.r.
1. náměstek primátora