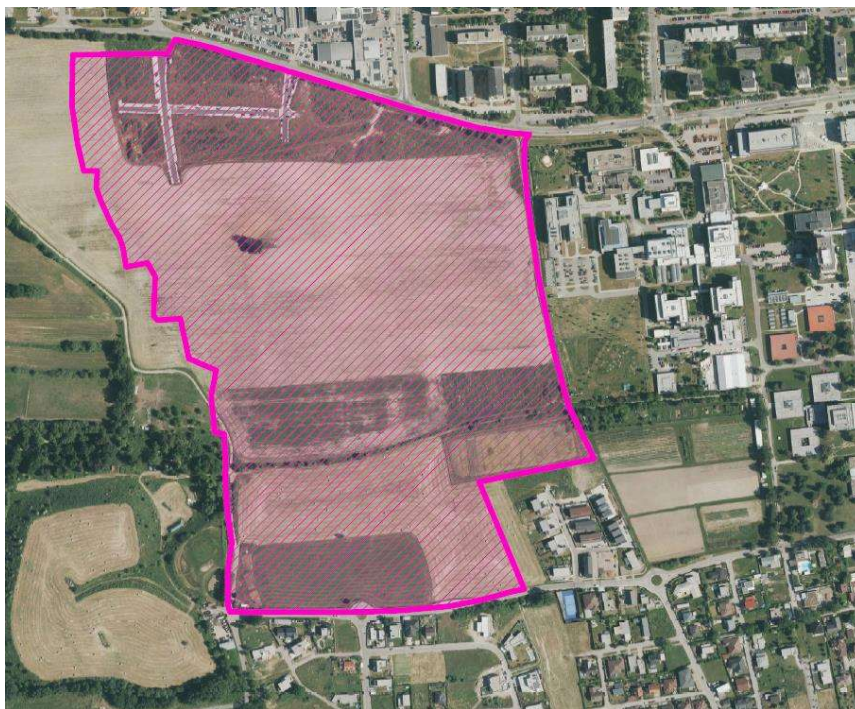
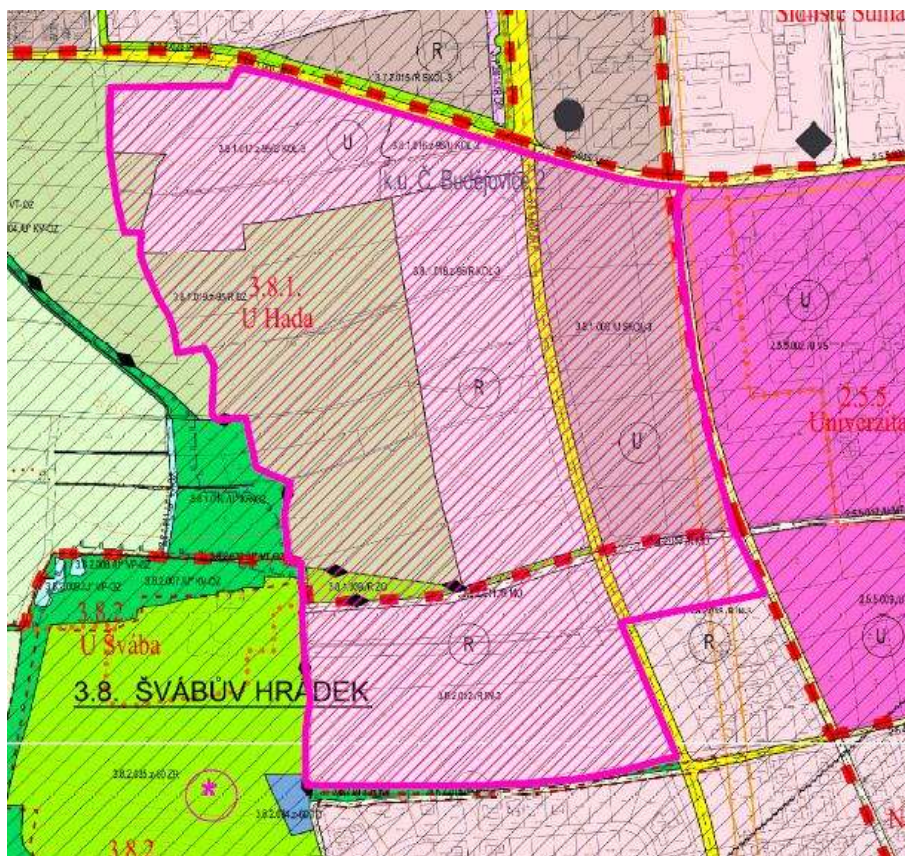


PODNĚT Č. 9

Změna ÚPnM v lokalitě U Hada v katastrálním území České Budějovice 2





Řešené území: Řešeným územím je rozsáhlá lokalita mezi ulicí Branišovskou, areálem Univerzity a stávající zástavbou na Švábově hrádku.

Předmět změny: dle stávajícího ÚPnM je stanovena podlažnost v území individuálním max. 3 NP a podkroví, není-li stanoveno obecně závazným předpisem pro konkrétní stavby jinak a v území kolektivním je pak obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 NP, nejvýše však 8 nadzemních podlaží, podmíněně přípustných (s přihlédnutím k charakteru stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží – změnou dojde ke stanovení konkrétního počtu nadzemních podlaží pro jednotlivé makrobloky

Záměr navrhovatele: závazné definování výškové hladiny budoucí zástavby, nejvyšší počet NP by měl být připuštěn při prodloužení ulice Milady Horákové, směrem do volné krajiny a do území rodinných domů v lokalitě Švábův Hrádek by měl počet nadzemních podlaží klesat.

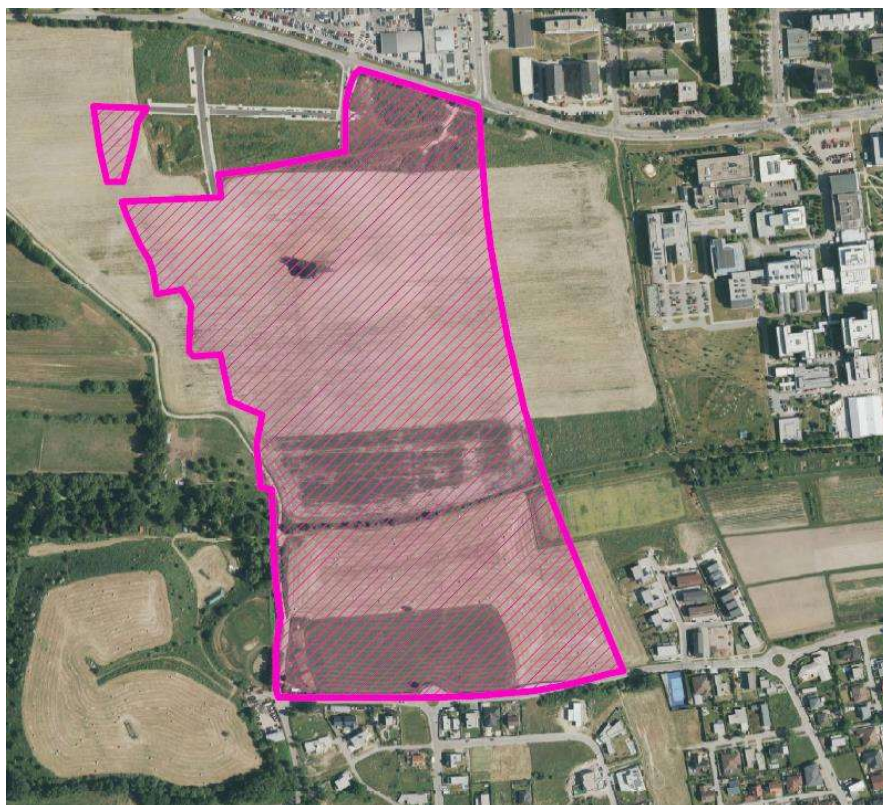
Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

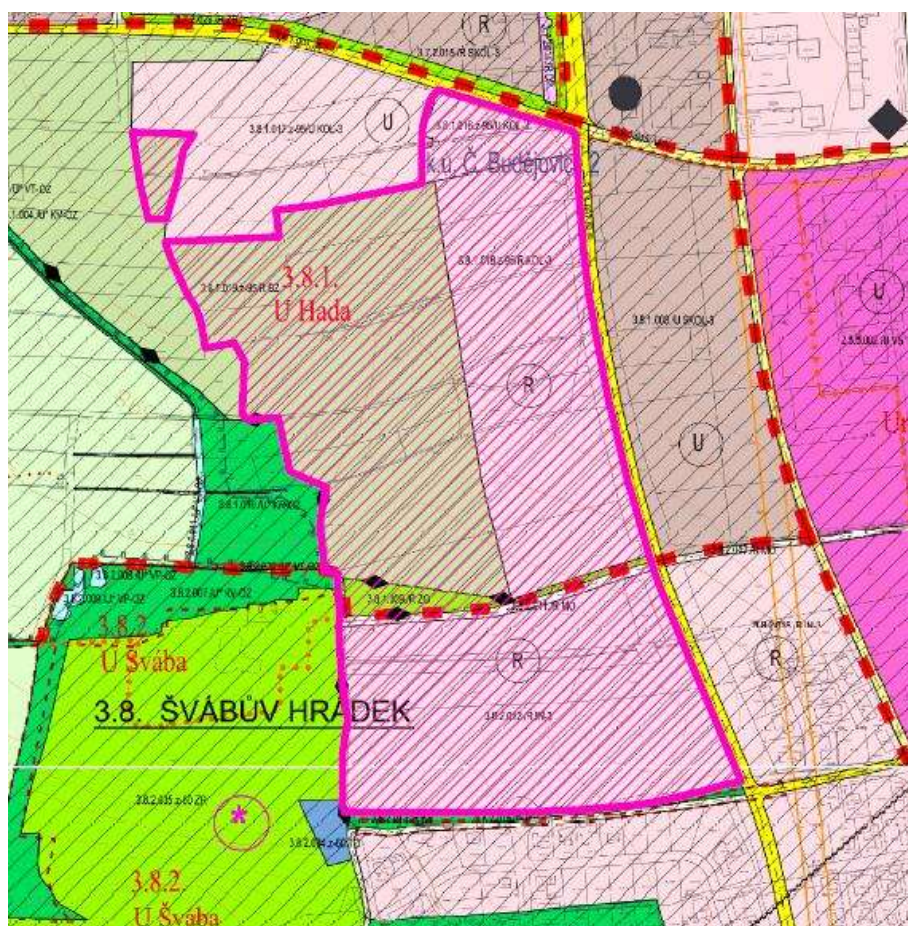
Odbor ochrany životního prostředí	Oddělení vodního hospodářství: s ohledem na RD v lokalitě Švábův Hrádek a areál JČU jako nejvhodnější považují u Branišovské 6 NP a dále směrem k RD a univerzitě počet snižovat Oddělení ochrany přírody a krajiny: zástavba v okrajových částech by neměla převyšovat 2 NP, nejlépe 1NP a podkroví, aby byl zachován sestupný trend zástavby a rozvolnění do charakteru vesnického typu
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření – změna je natolik významnou, že by neměla být řešena samostatnou změnou, ale vzhledem ke svému rozsahu a vlivu na okolí by měla být prověřena v novém ÚP. Dalším důvodem jsou plánované změny využití ploch v sousedství, které budou hrát roli na vnímání budoucí zástavby v blízkém okolí.
Stavební úřad	Informace o probíhajících či ukončených řízeních na povolení staveb v daném území
Odbor majetkový	Upozornění na dlouhodobou nájemní smlouvu s Golf Klubem ČB

Stanovisko pořizovatele:

Řešeným územím je velmi rozsáhlá lokalita tvořící přechod mezi areálem Jihočeské univerzity a volnou krajinou, ze severu je ohraničena ulicí Branišovskou a z jihu stávající zástavbou rodinných domů. ÚPnM v čl. 190 OZV stanovuje počty nadzemních podlaží, které jsou přípustné v jednotlivých makroblocích dle typu navrhované zástavby. Dle názoru pořizovatele je v současné době nadbytečné řešené území dále diverzifikovat stanovením konkrétnějšího počtu podlaží nad rámec čl. 190 OZV, když ÚPnM toto řeší dostatečně. Vzhledem k tomu, že je pořizován nový ÚP a s ohledem na rozsah řešeného území by se jednalo o značný zásah do koncepce utváření území, je jednoznačným doporučením pořizovatele tuto problematiku řešit v rámci nového ÚP nikoliv jednotlivou změnou ÚPnM (čímž se ztotožňujeme s názorem ÚHA). Dále upozorňujeme na to, že do řešeného území zasahuje značné množství pozemků, které nejsou v majetku navrhovatele a tedy případná změna ÚPnM ovlivní mnoho vlastníků.

V případě schválení záměru na pořízení tohoto podnětu č. 9) a také podnětu č. 10) je tyto dvě problematiky nutné prověřit současně, neboť se jedná o téměř totožné území, proto by byly tyto změny sloučeny do jedné.

PODNĚT Č. 10**Změna ÚPnM v lokalitě U Hada II v katastrálním území České Budějovice 2**



Řešené území: Řešeným územím jsou dvě lokality v části mezi ulicí Branišovskou, navrhovaným prodloužením ulice Milady Horákové a stávající zástavbou na Švábově hrádce.

Předmět změny: změna v území, které zahrnuje zastavitelné území zahradního bydlení (**BZ**), zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (**IN-3**),

zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (**KOL-3**), zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro místní oblužné komunikace III. a IV. třídy (**MO**), nezastavitelné území ostatní městské zeleně (**ZO**) na zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným kolektivním v příměstí (**KOL-3**) a zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (**SKOL-3**)

Záměr navrhovatele: vytvoření urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a výškou odpovídající charakteru navazující zástavby a vytvoření kvalitních veřejných prostranství

Předběžná vyjádření Magistrátu města České Budějovice:

Odbor ochrany životního prostředí	<u>Oddělení vodního hospodářství:</u> požaduje menší hustotu zastavění, co největší podíl zelených ploch vhodných k zasakování srážkových vod, otevřené retenční nádrže k zadržování srážkových vod, výsadba vhodné zeleně <u>Oddělení ochrany přírody a krajiny:</u> zásadní nesouhlas s redukcí nezastavitelných ploch - ve zbývajících částech postupné rozvolňování zástavby a snižování podlažnosti směrem do volné krajiny, min. velikost pozemku okrajových parcel 1000 m² s max. zastavitelností 15% a min. 60% biologicky aktivních ploch (bez podzemních objektů), max. podlažnost 1NP a podkroví nebo 2 NP. Mělo by dojít k užití modrozelené strategie a začlenění přírodních prvků, např. formou veřejných prostranství s převahou zeleně a jejich propojení se stávající krajinou zelení.
Útvar hlavního architekta	Nesouhlasné vyjádření - změna je natolik významnou, že by neměla být řešena samostatnou změnou, ale vzhledem ke svému rozsahu a vlivu na okolí by měla být prověřena v novém ÚP. Dalším důvodem jsou plánované změny využití ploch v sousedství, které budou hrát roli na vnímání budoucí zástavby v blízkém okolí.
Stavební úřad	- informace o probíhajících či ukončených řízeních na povolení staveb v daném území - dle názoru SÚ má již stávající ÚPnM potenciál k vytvoření kvalitní urbanistické struktury s vhodnou hustotou bytových domů a vytvoření kvalitního veřejného prostranství
Odbor majetkový	Upozornění na dlouhodobou nájemní smlouvu s Golf Klubem ČB

Stanovisko pořizovatele:

Řešeným územím jsou dvě lokality, z nichž jedna je značně rozsáhlá (celkem více než 20 ha), v klínu mezi ulicí Branišovskou, navrhovaným prodloužením ulice Milady Horákové a stávající zástavbou na Švábově hrádce. Navrhovatel předpokládá kompletní změnu uspořádání tohoto území, kde svým návrhem značně navyšuje možnou výstavbu, neboť ve velmi rozsáhlém území požaduje změnu navrhované individuální výstavby na výstavbu kolektivní (a to v rozsahu cca 15 ha), čímž zadává předpoklady na vytvoření nového sídliště. V části kolem navrženého prodloužení ulice Milady Horákové pak změna na smíšenou kolektivní zástavbu umožní krom výstavby bytových domů např. i realizaci rozsáhlých nákupních zařízení apod., které mají neoddiskutovatelný dopad do širšího okolí. U změny tohoto rozsahu se dá předpokládat značný vliv na okolí nejen z hlediska hmotového a výrazného navýšení počtu obyvatel, ale i z hlediska dopravního zatížení. Vzhledem k tomu, že je pořizován nový ÚP a s ohledem na rozsah řešeného území by se jednalo o značný zásah do koncepce utváření území, je jednoznačným doporučením pořizovatele tuto problematiku řešit v rámci nového ÚP nikoliv jednotlivou změnou ÚPnM (čímž se ztotožňujeme s názorem ÚHA). Dále si dovoluujeme upozornit na to, že do řešeného území zasahuje značné množství pozemků, které nejsou v majetku navrhovatele. Pokud by byl návrh na pořízení změny ÚPnM schválen jsou do obsahu změny zakomponovány i požadavky MMČB OŽP, týkající se velikosti okrajových parcel, zastavitelnosti, podlažnosti apod.

V případě schválení záměru na pořízení tohoto podnětu č. 10) a také podnětu č. 9) je tyto dvě problematiky nutné prověřit současně, neboť se jedná o téměř totožné území, proto by byly tyto změny sloučeny do jedné.