



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
Odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Ing. Michal Šram
odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1
370 92 České Budějovice
architekt

MAURING SPOL. s.r.o.
Plavská 2166/3
370 01 České Budějovice

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/330.2/2018/No	Ing. Jana Novotná	386 801 706	novotnaja@c-budejovice.cz	2019-12-04

Vyjádření k umístění stavby „Obytný soubor Dubičný potok – infrastruktura a komunikace“

Odbor útvár hlavního architekta (dále jen „ÚHA“) obdržel Vaši žádost o vyjádření k dokumentaci pro územní řízení k akci: „Obytný soubor Dubičný potok – infrastruktura a komunikace“

Stavební záměr se dle platného územního plánu nachází v zastavěném území města České Budějovice, převážně v ploše s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) a ploše zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy. Částečně také zasahuje do plochy v nezastavitelném území městské zeleně – nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR), nezastavitelné území krajinné rekreační zeleně (KR) a zastavitelné území s převažujícím charakterem pracovních aktivit – zastavitelné území pro sportovní areály (SA).

Obytný soubor Dubičný potok bude dle předložené dokumentace tvořen polouzavřenými bloky bytových a víceúčelových domů s pěti až šesti nadzemními podlažími s plochými zelenými střechami. Dopravní kostru, která je předmětem tohoto vyjádření, tvoří silniční komunikace, které jsou navrženy po obvodu řešeného území a lemují plánované bloky bytových domů. Infrastruktura se dopravně napojuje na stávající komunikaci ulice Vrbenské a respektuje v územním plánu definovanou polohu propojovací komunikace na Rudolfovskou třídu.

Zástupce investora doplnil požadované informace o celém záměru, představil cíle projektu, předpokládané kapacity a podmínky zajišťující kvalitu života.

Doloženo bylo urbanistické řešení obytného souboru, akceptována a doplněna byla pomůcka pro urbanistické posouzení a vyhodnocení investičního záměru, vycházející z podmínek města a týkající se základního občanského vybavení, veřejných prostranství, zázemí pro kulturu a sport, ploch pro krátkodobou rekreaci a přiměřenosti veřejné dopravní a technické infrastruktury. V urbanistickém řešení se stavebník zavazuje ke konstrukčnímu řešení objektů ve vybraných částech areálu tak, že bude možné postupné vybavování službami a obchodem, pokud takový požadavek nastane. Tyto požadavky zajistí výhradně investor. Navrhovaná struktura bytů je výrazně v neprospěch bytů rodinných. U malometrážních bytů požadujeme takové dispoziční úpravy, které umožní jejich případné následné slučování. Požadujeme zapracování těchto standardů do technické zprávy a jejich odůvodnění v dalších fázích řízení.

Dalším požadavkem bylo doložení možnosti výstavby základní školy a kapacitní mateřské školy. Projektant předložil objemovou studii základní školy, kterou dokládá možnost její realizace v případě potřeby.

Stavebník doložil zdůvodnění funkce volných ploch mezi ulicí Vrbenskou a novou zástavbou, kterou ÚHA opakovaně požadoval. Dále předložil příčné profily Vrbenské ulice. Dle návrhu má ulice Vrbenská založeně všechny urbanistické prvky, kterými jsou kromě vozovky ozeleněné oddělovací pruhy s městskými stromoradii a dostatečně dimenzované chodníky. Západně ani východně od staveniště investora nelze předpokládat významné změny v uspořádání této ulice. ÚHA návrh akceptuje a požaduje zpracování všech těchto standardů a požadavků do technické zprávy, výkresové dokumentace a jejich odůvodnění v dalších fázích řízení.

Parkovací stání, která jsou navržena v rámci budování ZTV, budou sloužit výhradně jako stání veřejná a není možné je následně, ani částečně zahrnout do počtu parkovacích stání potřebného pro jednotlivé objekty pozemních staveb, které budou v rámci ZTV budovány. Délky nástupní hrany navržených zastávek musí umožňovat zastavení kloubového autobusu délky 18 m.

S ohledem na celkový rozsah nově vznikajícího obytného souboru Dubičný potok je nutné, aby bylo předmětné území dopravně napojeno nejen na ul. Vrbenskou, ale i na ul. Rudolfovskou tř., což je další kapacitní komunikace, pro přístup do řešeného území. V této souvislosti požadujeme, aby investor předmětného ZTV zajistil přípravu projektové dokumentace včetně jejího projednání a získání pravomocného územního rozhodnutí na propojující komunikaci. Kolaudace prvního obytného objektu budovaného v rámci obytného souboru Dubičný potok bude možná až po realizaci této propojující komunikace.

Dle jednání kolegia primátora ze dne 25.11.2019 bylo rozhodnuto, že uzavření kupních smluv bude realizováno pouze za podmínky, že budoucí prodávající zajistí projektovou dokumentaci včetně jejího projednání a získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení a následné realizace propojující komunikace; v úseku od nového ZTV OS Dubičný potok až po stávající napojení na Rudolfovskou třídu. Podmínkou pro kolaudaci prvního bytového domu bude uvedení této komunikace do provozu.

ÚHA nemá k předloženému záměru „Obytný soubor Dubičný potok – základní technická infrastruktura“ další připomínky.

Toto vyjádření nenahrazuje stanovisko odboru územního plánování, odboru dopravy a odboru správy veřejných statků.

S pozdravem
Ing. Michal Šram
Útvar hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice



MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor úřadování a kontakty
1