

Návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Nové Hodějovice – obec II
V katastrálním území České Budějovice 6

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Nové Hodějovice - obec II**, pro severní část pozemků parc. č. 2754/6 a 2754/7 v k.ú. České Budějovice 6, který splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona a je přílohou č. 4 tohoto materiálu. Navrhovateli jsou fyzické osoby a jako navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Předmět změny ÚPnM

Řešené území se nachází v ul. Ke Studánce na jižní straně stávajícího odkaliště teplárny České Budějovice. Dle ÚPnM je řešené území součástí makrobloku 3.1.2.017 se způsobem využití UZ.

Navrhovatelky změny ÚPnM předpokládají **změnu způsobu využití z UZ na IN-3**.

Záměrem navrhovatelek je realizace dvou rodinných domů, jeden na pozemku parc. č. 2754/6 a jeden na pozemku parc. č. 2754/7. Jižní část předmětných pozemků je součástí makrobloku 3.1.2.019 se způsobem využití IN-3. Přes tuto část pozemků však prochází vedení dálkového vodovodu ÚP Plav – VDJ Hosín z oceli průměru 1020/10 mm, který je v majetku Jihočeského vodárenského svazu S. K. Neumanova 19, České Budějovice (dále jen „JVS“), včetně jeho ochranného pásma v rozsahu 10 m na každou stranu od osy vodovodu. Tímto ochranným pásmem je dotčena téměř celá zastavitelná část předmětných pozemků. Po změně ÚPnM by bylo možné umístit rodinné domy hlouběji do zahrady a vyhnout se tak zmíněnému ochrannému pásmu vodovodu.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	Vyjádření bez připomínek
2.	Odbor dopravy a silničního hospodářství	Vyjádření s upozorněním: Nutno zachovat šířku veřejného prostranství, jehož součástí je ul. Ke studánce, min 8 m. Doporučujeme řešit stavební úpravu ul. Ke studánce a vybudovat chodník podél ní v souladu s ČSN 73 61 10 „Projektování písních komunikací“.
3.	Útvar hlavního architekta	Neuplatněno
4.	Stavební úřad	Vyjádření s upozorněním: V řešeném území je nutné prověřit skutečný stav a možnost vlastního provedení dopravního napojení pozemku na komunikaci (v současné době ve velmi špatném stavu) pro účel užívání pozemku jako pozemek určený pro umístění stavby rodinného domu, včetně parkovacího stání na vlastním pozemku a možnost napojení na inženýrské sítě.
5.	Investiční odbor	Neuplatněno
6.	Odbor správy veřejných statků	Vyjádření s upozorněním: 1. V uvedené lokalitě není kanalizace. Její výstavba je v plánu investičního odboru MM. 2. Přístupová komunikace k uvedené lokalitě je v současné době ve špatném technickém stavu. Investiční odbor MM připravuje její rekonstrukci, ale do realizace rekonstrukce nedoporučujeme její další zatěžování. 3. Přístupové cesty na řešených pozemcích do ulice Ke studánce budou vybudovány na náklady majitelů pozemků a zůstanou v jejich správě.
7.	Majetkový odbor	Neuplatněno
8.	Odbor rozvoje a veřejných zakázek	Neuplatněno
9.	Odbor památkové péče	Neuplatněno

Návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Nové Hodějovice – obec II
V katastrálním území České Budějovice 6

Ostatní		
1.	Zpracovatel ÚPnM: Architekti Hrůša a spol. Atelier Brno, s.r.o. Žižkova 5, C7, 602 00 Brno	Souhlasné vyjádření - Se záměrem změny funkčního využití území makrobloku souhlasíme. - Předmětné území je plochou zahrádek na okraji zástavby, jako postupný přechod do zeleně v místě budoucích zelených ploch na stávajícím odkališti, určeném ke zrušení a rekultivaci. - Předmětné území je tvořeno pozemky procházejícími ze zastavitelného území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí (IN-3) v jižní části do území zahrádek (UZ) v severní části. Část pozemků v území IN3 je nevyužitelná z důvodu existence stávajícího přivaděče vodovodu s rozsáhlým ochranným pásmem. - Změna zahrádek na bydlení v tomto místě nezasáhne do koncepce rozvoje města, přechod zástavby do krajiny bude realizován umístěním domů v zahrádkách při respektování ochranného pásma vodovodu. - Rozšíření ploch bydlení v této lokalitě je přípustné.

Stanovisko pořizovatele:

Řešené území se nachází svou podstatnou částí v ochranném pásmu odkaliště teplárny České Budějovice. Dle **rozhodnutí o ochranném pásmu pro odkaliště Hodějovice**, ze dne 4. 7. 1988, **není**, mimo jiné, v tomto ochranném pásmu **dovolena žádná výstavba bytového charakteru**. Z tohoto důvodu **OÚP nedoporučuje zahájení procesu pořízení změny ÚPnM**. Rozhodnutí o ochranném pásmu odkaliště Hodějovice je přílohou č. 2 tohoto materiálu.

V případě zahájení procesu pořízení změny ÚPnM bude změna zpracována v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona. Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny ÚPnM může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna ÚPnM není možná.

Rada města České Budějovice na svém jednání dne 29. 4. 2015 usnesením č. 545/2015 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Ing. Františku Konečnému, náměstkovi primátora v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona předložit návrh na pořízení změny ÚPnM ke schválení Zastupitelstvu města České Budějovice. V části doporučuje zastupitelstvu města schválit návrh na pořízení změny ÚPnM s tím, že finanční náklady spojené se zpracováním dokumentace bude hradit navrhovatel, **nebylo usnesení přijato**.

Výše popsany návrh na pořízení změny ÚPnM bude následně po projednání v radě města předložen k rozhodnutí do zastupitelstva města, a to v souladu s § 46 odst. (3) stavebního zákona.

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	územní plán města České Budějovice
změna ÚPnM	změna ÚPnM v lokalitě Nové Hodějovice – obec II v katastrálním území České Budějovice 6
MM	Magistrát města České Budějovice
OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
stavební zákon	zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění
OZV	obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění
UZ	nezastavitelné území pro zahrádky dle čl. 84 OZV
IN-3	zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v příměstí dle čl. 18 OZV