17 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 107 ÚPnM byla dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněna 1 připomínka.

1. LaVoM HOLDING s.r.o., POLNÍ 308, 370 07 ROUDNÉ, Ing. Daniel Lacina

Uplatněno dne: 19. 8. 2024, značka: OUP/2892/2024

TEXT PŘIPOMÍNKY:

PŘIPOMINKA K NÁVRHU ZMĚNY UZEMNIHO PLÁNU

Změna č. .. územního planu města České Budějovice v lokalitách Loděnice a Sídliště Vltava ve zkráceném postupu pořízení, veřejně projednáno dne 12. 8. 2024

obsah připomínky

1/ připomínka k makrobloku 1.4.4.047 SKOL – 1

2/ připomínka k makrobloku Makroblok 3.5.1.113. DP

odůvodněni připomínky

1/ Definice regulativ pro Makroblok 1.4.4.047 SKOL – 1

Omezení 5000m2 dle článku 33 platného UP se nevztahuje na přípustné využití sportovně relaxačním areálem aquaparku, který dle US Levý Břeh zabere plochu přes 10 000m2 – tento výklad byl podán na veřejném projednání.

Formulace omezení dle platného UP je podle našeho názoru nejednoznačná a je potřeba v návrhu změny vyloučit chybný výklad.

Definice dle platné UPD:

článek 33

zastavitelné území s charakterem smíšeným

kolektivního bydlení ve vnitřním městě

(1) Smíšená území vnitroměstského charakteru s bydlením kolektivního charakteru jsou v grafické a textové příloze značena indexem „SKOL-1“. …… Obvyklé a přípustné jsou podnikatelské činnosti, děje a zařízení zaměřené především na poskytování široké škály služeb obchodních a administrativních, vnitroměstských, zejména služeb stravovacích a ubytovacích, zdravotních a sociálních, vzdělávacích, kulturních a kultovních, sportovních a rekreačních a nezbytných zařízení infrastrukturních a technických a pro dopravní obsluhu a dopravu v klidu, a činností, dějů a zařízení výrobních malého a středního rozsahu, zejména podnikatelských nákupních, popřípadě produkčních na celkové výměře obchodních ploch až do 5 000 m2.

2/ Regulativ pro Makroblok 3.5.1.113. DP

- Max. výška 5 nadzemních podlaží

Navržený regulativ neodpovídá navýšení podlažnosti na ploše SKOL-1 oproti US Levý břeh:

navrhovaná změna UP navyšuje podlažnost na SKOL-1 ale nenavyšuje podlažnost pro odpovídající kapacitu parkování. Výškové omezeni parkovacího domu nedává smysl, měla by byt možnost min. shodné podlažnosti

jako protější objekt – 8 nadzemních podlaží, případně jiné omezení – např. max. výškou objektu při zvážení obvyklé konstrukční výšky objektu pro parkování.

VYHODNOCENÍ: PŘIPOMÍNCE SE NEVYHOVUJE

ODŮVODNĚNÍ:

Ad. 1.

Připomínkující požaduje úpravu textu uvedeného v čl. 33 obecně závazné vyhlášky č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice (dále jen „OZV“) týkajícího se omezení produkční a obchodní plochy na max. 5000 m2

Omezení produkční a obchodní plochy na 5000 m2 se na záměr výstavby nevztahuje. Záměr aquaparku není nákupním ani výrobním zařízením, na které se toto omezení dle čl. 33 OZV vztahuje. Omezení max 5000 m2 se dle čl. 33 OZV vztahuje opravdu jen na obchodní či produkční (výrobní) plochu. Toto vysvětlení lze odvodit v souvislosti s informací v odst. 3 tohoto článku kde je stanoveno podmíněně přípustné využití dle kterého je toto omezení dále upřesněno, tak že za určité podmínky je přípustná obchodní, popřípadě produkční plocha až do 10 000 m2. Tato informace se opět a jednoznačně vztahuje pouze na obchodní a produkční plochu. Dále je dle čl. 33 uvedeno nepřípustné využití ve kterém je uvedeno že nákupní a výrobní zařízení s celkovou obchodní popřípadě produkční plochou větší než 1000 m2 je nepřípustné. Opět se mluví pouze o obchodní a produkční (výrobní) ploše pro ostatní zařízení není žádné omezení plochy stanoveno ani jako podmíněně přípustné ani jako nepřípustné. Čl. 33 je v tomto znění v Územním plánu města České Budějovice již od roku 2000 a vztahuje se na všechny plochy se způsobem využití SKOL-1 a pro záměr výstavby aquaparku není potřeba tento článek upravovat.

Ad. 2.

Max. počet nadzemních podlaží, je pro makroblok 3.5.1.113. se způsobem využití zastavitelné území dopravní vybavenosti v klidu stanoven na základě Územní studie Levý břeh Vltavy, se kterou byla Změna ÚPnM v průběhu pořizování koordinována. V rámci této Územní studie byla autorizovaným architektem ve spolupráci s dopravním inženýrem navržena vhodná řešení dopravy v klidu. Dle kap. 3.4. a kap. 6 textové části ÚS jsou navržené parkovací kapacity navržené tak aby pokryly potřebu parkování pro nově vzniklé objekty, s tím že konkrétně pro záměr aquaparku jsou navrženy parkovací domy v lokalitě E, které jsou dle Změny ÚPnM označeny jako G7 a G54 – hromadné garáže zejména pro navazující lokality a aquapark. Z výše uvedeného vyplývá že není potřeba tento regulativ nijak upravovat. Naopak přehodnocení a úprava regulativu by nyní znamenala opakované veřejné projednání a následný nesoulad mezi Změnou ÚPnM a ÚS.