

Důvodová zpráva

k úpravě směrné části územního plánu města České Budějovice v lokalitě 2.4.1. Zahrádky v katastrálním území České Budějovice 3

OÚP jako pořizovatel ÚPD a ÚPP předkládá v tomto materiálu zastupitelstvu města návrh na změnu směrné části ÚPnM.

Řešené území: Řešené území je součástí dílu 2 – Předměstí, lokality 2.4.1. Zahrádky. Hranice řešeného území je graficky vyjádřena v příloze č. 3.

Navrhovatel změny: Ing. arch. Jiří Brůha, jednatel společnosti Brůha a Krampera, architekti, spol. s.r.o., Vodní 12/42, 370 06 České Budějovice 5

Navrhovatel žádá o změnu směrné části ÚPnM, ve smyslu změny stanovené podlažnosti a obytné funkce. Požaduje upravit směrnou část tak, aby byl zajištěn soulad s vyhledávací studií Severní předměstí – lokalita 2.4.1. Zahrádky, tzn. **odstranění směrné výškové regulace, kde min. počet nadzemních podlaží je 4, max. pak 6.** Absolutní výšková regulace je stanovena i v § 190 OZV, kde je v daném funkčním typu podmíněně přípustné (s ohledem na charakter stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží.

Tato úprava bude v souladu s § 190 OZV.

Vyhledávací studie Severní předměstí – lokalita 2.4.1. Zahrádky byla projednána Radou města České Budějovice dne 29. 6. 2020 – **přijato usnesení č. 753/2020** (viz příloha č. 2). Vyhledávací studie uvažuje umístit do řešeného území víceúčelový objekt, jehož hlavní hmota ve tvaru písmene „L“ je navržena jako šestipodlažní. Směrem do vnitrobloku jsou do ní umístěny byty ve formě vzhůru ustupující kaskády, vnější okraj tvoří stejně vysoký parkovací dům. Z hlavní hmoty, která chrání vnitroblok od hluku z železnice, se zdvihají čtyři obytné dominantní věže, které jsou navrženy jako dvanáctipodlažní. Tři z nich vyrůstají z šestipodlažního bloku, čtvrtá stojí samostatně. Na západním okraji území, v sousedství se zástavbou u Pražské třídy, je vymezena celistvá plocha určená pro městskou vybavenost typu mateřské školy, komunitního centra a domu služeb, která je nadzemním koridorem propojena s čtvrtou věží.

Tato úprava bude v souladu s vyhledávací studií Severní předměstí – lokalita 2.4.1. Zahrádky.

Stanovisko pořizovatele:

Předkládaná úprava směrné části ÚPnM předpokládá úpravu ve smyslu změny stanovené podlažnosti, tj. **odstranění stanovené výškové regulace, kde min. počet nadzemních podlaží je 4, max. 6.** Tato úprava umožní v lokalitě umístění víceúčelového areálu s funkcí obytnou i komerční, čímž splní stanovený funkční typ z ÚPnM. Předmětem vyhledávací studie Severní předměstí – lokalita 2.4.1. Zahrádky je mimo uvedené i umístění parkové zeleně včetně vodní plochy, do které budou akumulovány dešťové vody.

Rada města na jednání dne 30. 5. 2022 usnesením č. 727/2022 vzala úpravu směrné části ÚPnM v lokalitě 2.4.1. Zahrádky na vědomí a uložila Mgr. Juraji Thomovi, 1. náměstkovi primátora, předložit úpravu směrné části ÚPnM na jednání Zastupitelstva města k projednání a ke schválení.

Zkratky použité v textu:

OÚP	odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚPnM	územní plán města České Budějovice (z roku 2000)
OZV	obecně závazná vyhláška statutárního města České Budějovice č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění