Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor správy veřejných statků
Náměstí Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice
Ing. Vladimíra Hrušková
Odbor správy veřejných statků
Nám. Přemysla Otakara II., č.1, 2
370 92 České Budějovice

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

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OSVS/3097/2013	Součková, Jaroš, Čížková	386 802 509	souckovaa@c-budejovice.cz	24.7.2013

Stanovisko OSVS k územnímu řízení

Akce: Obchodní centrum IGY II, České Budějovice

za správu komunikací:

Požadujeme na základě závěrů „Dopravního posouzení křižovatek", zpracovaného firmou Mott Mac Donald v listopadu 2012 stavebně upravit křižovatku Pražská x Pekárenská podle varianty 08 posouzení. Předkládaný návrh nemá dostatečnou kapacitní rezervu (pouze 10%, 3x úroveň kvality dopravy C - uspokojivá). Podle var. 08 lze dosáhnout kapacitní rezervu 50% a pouze 1x úroveň kvality B - dobrá). Navrhované stavební úpravy několikanásobně navyšují kapacitní rezervu pro zatížené směry v křižovatce. Přestavba jižního a východního ramene povede k dosažení normových hodnot na přechodech pro chodce i k vhodnějšímu uspořádání prostorového řešení pro odbočování rozměrných vozidel (zejména trolejbusů). (příloha)

Kapacitní posouzení je k dispozici na odboru UHA – Ing. Šram.

V současné době probíhá oprava chodníků v ulici Pražská. Projekt města na opravu chodníku neřeší opravu chodníku v místě křižovatky a s ul. Fráni Šrámka a budoucího přechodu na Pražské. Požadujeme stavební úpravy chodníku v rámci akce Obchodní centrum Igy II doplnit až ke konci úprav realizovaných městem. (situace přílohou)

K ostatním částem PD nemáme připomínky.

za správu VO a SSZ:

Souhlasíme s realizací světelné křižovatky Pražská x Fr. Šrámka dle návrhu.

Nutná je vzájemná koordinace obou světelných křižovatek, doporučujeme obě křižovatky navíc zapojit do koordinace po Pražské třídě mezi Mariánským náměstím a kříž. Pražská x Strakonická..

Upozorňujeme na nesrovnalost v navržené délce cyklu světelné signalizace (dle technické zprávy 70 sec.) – v současnosti na kříž. Pražská x Pekárenská je délka cyklu 80 sec. a z kapacitních důvodů ji není možné zkrátit. Zároveň upozorňujeme, že v této křižovatce je na

letošní podzim připravována úprava řazení jízdních pruhů, spočívající ve vložení samostatného levého odbočení na Pražské třídě.

Požadujeme vyjádření technického správce sítí veřejného osvětlení (VO – ELTODO-Citelum s.r.o.) a světelné signalizace (SSZ – SWARCO TRAFFIC CZ s.r.o.). Způsob provedení VO a SSZ musí být v dalších stupních odsouhlasen těmito správci. Budou respektovány všechny jejich připomínky.

za správu veřejné zeleně:

V křižovatce Fráni Šrámka – Pražská požadujeme zrušení navrhované zeleně a zadláždění plochy.

Toto vyjádření má platnost 1 rok od vydání, nenahrazuje vyjádření ostatních dotčených orgánů státní správy a odborů statutárního města České Budějovice.

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor správy veřejných statků
2

Ing. Vladimíra Hrušková
vedoucí odboru správy veřejných statků

Statutární město České Budějovice
Magistrát města České Budějovice
Odbor útvar hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice
Ing. Michal Šram
odbor útvar hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č.1, 2
370 92 České Budějovice

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

Majetkový odbor
-zde-

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/284/2013/Vla	Ing. arch. Vlachová, Polák	386 801 702	vlachoval@c-budejovice.cz	2013_10_8

Věc: Vyjádření k územnímu řízení – obchodní centrum IGY2 České Budějovice

Odbor útvaru hlavního architekta (dále jen „ÚHA“) obdržel dne 30. 9. 2013 Vaši žádost o vyjádření k územnímu řízení – obchodní centrum IGY2 České Budějovice na pozemcích p. č. 3287/1, 3259/6, 3259/18, 3259/4 a 3259/13 v k.ú. České Budějovice 3.

Řešené území se nachází v městské části vymezené ulicemi Pražská, Pekárenská, Kostelní a F. Šrámka. Novostavba obchodního centra IGY2 bude polyfunkční objekt s převažujícími prostory pro obchod a služby, doplněny parkovacími plochami a technickým zázemím. Nový objekt plánuje propojení se stávajícím obchodním domem IGY. To je navrženo pomocí dvou lávek obdélníkového tvaru (cca 30 x 20,6 m) v úrovni 2. nadzemního podlaží přes pozemky p. č. 3259/7 a 4731/5, které jsou v majetku města a z toho důvodu je nutný souhlas statutárního města České Budějovice. Bez tohoto souhlasu nelze vydat územní rozhodnutí a následně i stavební povolení. Tyto lávky nebudou složit pouze k přejití zákazníků do stávajícího obchodního centra IGY, ale budou využity jako prostory pro obchod. Základní tvar budovy je na úrovni 2. nadzemního podlaží obchodního centra doplněn vykonzolovaným prstencem směrem do Pražské a Pekárenské ulice, který rovněž zasahuje nad pozemky ve vlastnictví statutárního města České Budějovice. Stejně jako v případě lávek nelze prstenec realizovat nad pozemky ve vlastnictví města bez souhlasu statutárního města České Budějovice.

Stavba je navržena na místě určené územním plánem k výstavbě staveb s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL – 1) v souladu s předpokládaným rozvojem území. Z funkčního hlediska se jedná o do dotvoření části města.

Objekt IGY 2 bude dopravně napojen na uliční síť města v ul. Fráni Šrámka dvěma sjezdy, kdy jeden sjezd bude sloužit k napojení parkovací části objektu a druhý sjezd bude určen pro zásobování.

V souvislosti se záměrem IGY 2 dochází i ke stavebním úpravám přilehlých ulic.

- Na ul. Pražská tř. (v křižovatce s ul. Pekárenská) bude směrem z centra přidán samostatný jízdní pruh pro pravé odbočení do ul. Pekárenská, což přispěje ke zvýšení kapacity křižovatky a stávající přechod pro chodce bude doplněn ochranným ostrůvkem.

- V ul. Pekárenská bude přesunut přechod pro chodce směrem k Pražské tř., což umožní prodloužení levého odbočovacího pruhu do OC IGY. Stejně jako v předchozím případě

bude přechod pro chodce vybaven dělícím ostrůvkem, což přispěje ke zvýšení bezpečnosti chodců.

- V křižovatce ul. Pražská x Fr. Šrámka bude vybudována nová světelná signalizace a přechod pro chodce s dělícím ochranným ostrůvkem.

Projekt řeší i dopravu v klidu, kdy je navrženo 215 parkovacích stání, což převyšuje i požadavek daný ČSN.

Jak již je výše uvedeno, tak předložená projektová dokumentace zahrnuje návrh samostatného jízdního pruhu pro pravé odbočení, čímž byl naplněn požadavek uplatněný ze strany statutárního města České Budějovice.

Dále požadujeme posunutí zastávky MHD na Pražské tř. (směrem do centra), aby byla zajištěna preference vozidel MHD při výjezdu ze zastávky a vozidla MHD opustila křižovatku jako první před osobními automobily (lze ošetřit úpravou SSZ-doplněním o čočky).

Dále pro případnou nedostatečnou kapacitu jízdních pruhů na ul. Pražská tř. v křižovatce s ul. Fr. Šrámka požadujeme ponechat územní rezervu, která by mohla být v případě potřeby využita pro rozšíření komunikace z důvodu přidání samostatného jízdního pruhu pro pravé odbočení z ul. Pražská tř. do ul. Fr. Šrámka.

ÚHA s předloženým záměrem **s o u h l a s í** za předpokladu splnění výše uvedených požadavků. Kromě výše uvedeného **požadujeme dodržení stanoviska** odboru správy veřejných statků Magistrátu města České Budějovice vydaného pod zn. OSVS/3097/2013 dne 24.7.2013 a Dopravního podniku města České Budějovice vydaného pod zn. 43/2013/5273/4406 dne 3.9.2013.

S pozdravem

Ing. Michal Šram
Útvar hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útvar hlavního architekta
1

Magistrát města České Budějovice
Odbor ochrany životního prostředí
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice
Ing. Mika Svatopluk
Odbor ochrany životního prostředí
nám. Přemysla Otakara II., č.1, 2
370 92 České Budějovice

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

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
OOŽP/5394/2013/Urb	Bc. Urbánková	386 80 1124	UrbankovaL@c-budejovice.cz	20.6.2013

Vyjádření Odboru ochrany životního prostředí Magistrátu města České Budějovice

k akci: Obchodní centrum IGY II, České Budějovice, p.č. 3259/4, 3259/6, 3259/13, 3259/18, 3287/1, k.ú. České Budějovice 3 - pro územní řízení

evidenční číslo: 812
žadatel: MAURING, s.r.o., Plavská 2166/3, 370 01 České Budějovice
doručeno dne: 31.5.2013

Vyjádření:

1. oddělení vodního hospodářství
- z hlediska vodního hospodářství dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů v pl. znění:

Kanalizace a vodovod budou předmětem vodoprávního řízení na zdejším odboru.
Vyřizuje/telefon: Ing. Snížková/386801110

2. oddělení ochrany přírody a krajiny
- z hlediska ochrany přírody a krajiny dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozd. předpisů:

Výkopy v blízkosti vzrostlých dřevin musí být vedeny nejblíže 2,5 m od paty kmene stromu. Dřeviny na stavbě musí být obedněny a to do výše nejméně 2 m. Pokud dojde při realizaci akce ke kácení zeleně, je potřeba si opatřit povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les od příslušného obecního úřadu.
Vyřizuje/telefon: Ing. Žižka/386801107

3. oddělení ochrany lesa a zemědělského půdního fondu
- z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon):

Záměrem nedojde k dotčení pozemků náležejících do ZPF.
Vyřizuje/telefon: Marešová/386801108

- z hlediska lesního hospodářství dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a předpisů souvisejících:

Záměr se nedotýká zájmů hájených zákonem o lesích.
Vyřizuje/telefon: Maršík DiS./386801119

4. oddělení ochrany ovzduší a odpadů:
- z hlediska odpadového hospodářství dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v pl. znění:

Souhlasíme za předpokladu, že stavba je v souladu s územním plánem a platnými právními předpisy.
Vyřizuje/telefon: Ing. Šimůnek/386801120

• z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší:
Potřeby tepelné energie budou zajištěny z vlastní výměníkové stanice umístěné v 1. NP s napojením na SZT Teplárny a.s. Č. Budějovice - bez připomínek.
Vyřizuje/telefon: Božovská/386801109

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí, jež mají být ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů (např. zákon o vodách, o lesích, o ochraně přírody a krajiny, o ochraně zemědělského půdního fondu, o odpadech apod.).

Ing. Svatopluk M i k a
vedoucí odboru ochrany životního prostředí

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor ochrany životního prostředí
1

Na vědomí:
Stavební úřad MM České Budějovice + *kopie posuzované situace*

Pro žadatele zpět:
Dokumentace

Statutární město České Budějovice
Majetkový odbor
JUDr. Luďka Starková
nám. Přemysla Otakara II.
370 92 České Budějovice

V Praze 16.09.2013

Věc : **Žádost o projednání a schválení věcných břemen pro projekt Obchodního centra IGY2**

Vážený paní Starková,

úvodem dovolte krátké představení společnosti CPI a projektu obchodního centra IGY2. CPI Group je významným investorem a developerem na trhu nemovitostí v České a Slovenské republice. Založena byla roku 1991 a v polovině devadesátých let začala směřovat svou investiční politiku převážně do oblasti realit. Nejvýznamnějšího růstu dosáhla CPI Group v posledních letech, kdy postupně nakoupila budovy a rozsáhlé pozemky na celém území České republiky. Aktivity skupiny zahrnují mimo jiné rezidenční projekty, pronájem komerčních objektů, budování a pronájem hypermarketů a hotelů.

Jedním z projektů a záměrů společnosti CPI Group je i Obchodní centrum IGY2 resp. rozšíření stávajícího obchodního centra IGY. Společnost CPI se rozhodla investovat do tohoto projektu z mnoha důvodů. Jedním z nich je zájem vytvořit z Pražské ulice moderní třídu s hodnotnou architekturou, kterou si krajské město České Budějovice zaslouží. Věříme, že vytvořením kvalitního obchodního centra se zajímavou architekturou se nám toto povede. I z tohoto důvodu, jsme si pro spolupráci na projektu vybrali místní Architektonickou kancelář Ateliér 8000, která dobře zná požadavky a zájmy občanů Českých Budějovic. Současně se na projektu podílí další Česko Budějovická společnost Mauring, která se svými zkušenostmi a znalostmi místního prostředí zajišťuje inženýrskou činnost. Prvním krokem k přeměně Pražské ulice byla rekonstrukce bývalého hotelu Gomel, dnes Clarion Congress Hotelu, který je taktéž v portfoliu majetku skupiny CPI Group.

Architektonické řešení

Právě architektonické řešení je předmětem naší žádosti. Jedná se zejména o druhé nadzemní podlaží obchodního centra, které je ve dvou místech propojeno prostřednictvím lávek s OC IGY a současně základní architektonický tvar stavby je doplněn vykonzolovaným prstencem, který je v ose prolomen proskleným kubusem pasáže.

Vykonzolování půdorysu stavby na úrovni 2. nadzemního podlaží směrem do Pražské a Pekárenské ulice si klade za cíl vytvoření městského rázu těchto ulic, kdy budou chodci chráněni v blízkosti objektu před nepřízní počasí, a to i v prostoru zastávky MHD v Pekárenské ulici. Půdorysný tvar stavby reaguje na okolní prostředí a stavby (rovnoběžnost s OC IGY, dodržení uliční čáry v Pražské). Výše popsané řešení je možné pouze za předpokladu, že dojde k dohodě mezi společností CPI a Statutárním městem České

Budějovice, které je vlastníkem částí pozemků pod přesahy objektu. Umístěním stavby zároveň dojde k rozšíření chodníků na úkor pozemků ve vlastnictví společnosti CPI, a to především u zastávky MHD v Pekárenské ulici. Stejně tak i dvojice lávek spojujících navrhovanou stavbu s OC IGY je umístěna nad Pekárenskou ulicí, která je v majetku Statutárního města České Budějovice.

Tímto společnost CPI žádá radu města České Budějovice o projednání a schválení věcných břemen v rozsahu uvedeném v přiložené tabulce č.1 a dle přiložené situace v příloze č.1

Tab. 1 – Přesahy navrhované stavby nad pozemky v majetku Statutárního města České Budějovice

parc. č.	Věcné břemeno přesahy objektu	Věcné břemeno lávky	Věcné břemeno celkem (m²)
3259/7	101,0	137,0	160,0
4731/5	12,0	148,0	238,0
3097/1	0,0	726,0	726,0
2948/19	0,0	57,0	57,0
∑	113,0	1068,0	1181,0

Úplata a plnění za věcná břemena

Společnost CPI je připravena Statutárnímu městu České Budějovice poskytnout následující plnění a úplatu za výše uvedená věcná břemena.

1) **Provedení úprav křižovatky Pražská x Fráni Šrámka**. V křižovatce bude vybudována světelná signalizace a zřízen přechod pro chodce s dělícím ochranným ostrůvkem. Dle dopravní studie úprava této křižovatky přispěje k plynulosti provozu na Pražské ulici pro automobily, a současně dojde ke zvýšení bezpečnosti a komfortu pro chodce.
2) **Provedení úprav křižovatky Pražská x Pekárenská.** V křižovatce dojde k přidání jednoho jízdního pruhu, který bude sloužit jako samostatný pravý odbočovací pruh do Pekárenské ulice. Odbočovací pruh je částečně veden po pozemcích společnosti CPI, která k tomuto bezúplatně poskytne souhlas. Dále bude na přechodu pro chodce zřízen dělící ochranný ostrůvek. Dle dopravní studie úprava této křižovatky přispěje k plynulosti provozu na Pražské ulici pro automobily, a současně dojde ke zvýšení bezpečnosti a komfortu pro chodce.
3) **Přesun přechodu pro chodce v Pekárenské ulici.** Přesunutím přechodu pro chodce směrem k Pražské ulici dojde ke dvou zásadním pozitivním faktům. Prodloužení levého odbočovacího pruhu směrem do parkovacího domu OC IGY, čímž dojde k podstatné eliminaci možného tvoření front. Současně bude na přechodu vybudován dělící ochranný ostrůvek, takže přecházení Pekárenské ulice se stane mnohem bezpečnější a komfortnější. Globálně tedy dojde ke zlepšení průjezdnosti a bezpečnosti v ulici Pekárenská.
4) **Rozšíření chodníků**. Vzhledem k předpokládané vysoké koncentraci chodců v širším centru města budou na úkor pozemků společnosti CPI rozšířeny chodníky. Celkově se jedná o 372 m² chodníků, které budou vybudovány a bezplatně využívány občany města. Zimní údržbu

chodníků, stejně jako v případě okolí stávajícího OC IGY, bude zajištěna ze strany společnosti CPI.

5) **Finanční plnění**. Je zřejmé, že rozsah výše uvedených plnění je značný a je odhadován na 20mil. Kč. Nic méně dále navrhujeme za zřízení věcného břemene jednorázovou finanční úplatu ve výši **5 314 500,-Kč**. K této částce jsme dospěli následující úvahou. Statutární město České Budějovice nám poskytne věcné břemeno na **1181m²** pozemků. Pokud budeme po odečtení nákladů na vybudování objektu, jeho údržbu a provoz uvažovat čistý příjem **125kč/m²** je roční výnos z této plochy 1.771.500,-Kč. Společnost CPI navrhuje Statutárnímu městu České Budějovice poskytnout **3-letý** čistý výnos.

6) **Věcná břemena, souhlasy.** Současně se tímto na Vás obracíme s žádostí o budoucí schválení rozsahu věcných napojení domovník přípojek, překládek a staveb na pozemcích Statutárního města České Budějovice.

Rozsah VB lze rozdělit následovně :

- věcná břemena přípojek sítí CPI na pozemcích SM (mapa č. 1)

Označení	Předmět	Na pozemku	Rozsah
IO -01.10	Přípojka vodovodu	3259/7	1,5 m²
IO-02.10	Přípojky kanalizace	3259/7	12,6 + 0,6 = 13,5 m²
	Přípojky kanalizace	4731/5, 4731/1	2,6 + 0,8 = 3,4 m²
	Přípojky kanalizace	3487/1	1 m²

- věcná břemena jiných vlastníků na pozemcích SM (mapa č. 2)

Označení	Předmět	Na pozemku	Rozsah	Pro
IO -01.1	Přeložka vodovodní přípojky	3487/1	3,2 m²	Telefónica Czech Reublic
IO-02.1	Přeložka přípojky a areálových rozvodů	3487/1	3,5 m²	Telefónica Czech Reublic
IO-02.2	Přeložka přípojky a areálových rozvodů	3259/7	1 m²	Telefónica Czech Reublic
IO-03.1	Přeložka veřejného řadu NTL	4731/5, 3259/7	61 + 71,3 = 132,3 m²	E.ON Distribuce
IO-08.2	Přeložka trolejového vedení (stožáry)	4731/5, 3259/7, 3097/1	4 ks – 4,5 x 4 = 18 m²	DPmCB

- souhlas s překládkami sítí SM na pozemcích SM (VO + SDS) (mapa č.3)

Označení	Předmět	Na pozemku	Rozsah
IO -01.3	Nadzemní hydrant	4731/1	2 m²
IO-06.2	Přeložka VO	4731/5, 3259/7, 3097/1	3 + 22 + 13 = 38 m²
IO-06.3	Přeložka VO	4731/1, 3487/1	7,6 + 23,1 = 30,7 m²
IO-11.1	SSZ křižovatky Pražská/Šrámkova	4731/1, 3487/1	7 x sloup SSZ, 9 + 2 = 11 m²
IO-11.3	Úpravy SSZ křižovatky Pražská/Pekárenská	4731/1, 3363/1, 4731/5, 3097/1	4 x sloup SSZ, 3 + 3 +1,2 + 2,5 +1,2 + 8 = 18,9 m²

- budoucí koupě (dar) staveb od CPI – SM (mapa č.4)

Označení	Předmět	Na pozemku	Rozsah
IO -10	Komunikace, zp. plochy a chodníky	4731/1, 3097/1, 4731/5, 3259/7, 3487/1	619 + 747 + 123 = 1 489 m2

- budoucí koupě (dar) staveb vč. pozemků od CPI – SM (mapa č.5)

Označení	Předmět	Na pozemku	Rozsah
IO-10	Komunikace, zp. plochy	3287/1	2 m²

V případě dotazů nás neváhejte kontaktovat.

Za IGY2 CB, a.s.

.....

Ing. Zdeněk Havelka
člen představenstva

Přílohy:

1) Situace s vykreslením vlastnických vztahů a přehled vykonzolovaných částí
2) Mapy s rozsahy VB