

Důvodová zpráva

OÚP zaevidoval **návrh na pořízení změny ÚPnM v lokalitě Třebotovice III** pro pozemek parc. č. 314/6 v k.ú. Třebotovice. Návrh podala konkrétní fyzická osoba, která je majitelem pozemku parc. č. 314/6 a jako **navrhovatel bude hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM**. Návrh na pořízení změny ÚPnM splňuje náležitosti dle § 46 odst. (1) stavebního zákona a je přílohou č. 4 tohoto materiálu.

Navrhovatel změny ÚPnM předpokládá **změnu způsobu využití z BU na BZ**. Záměrem navrhovatele je realizace rodinného domu na pozemku menším než 10 000 m². Pozemek parc. č. 314/6 má rozlohu 8 573 m². Po změně ÚPnM by byla možná výstavba na stavebních pozemcích o rozloze min. 1 500 m².

Řešené území

Vzhledem k tomu, že pozemek parc. č. 314/6 zaujímá většinovou část makrobloku 4.0.2.038. se způsobem využití BU a po změně ÚPnM pouze předmětného pozemku na BZ by zbylou část makrobloku se způsobem využití BU již nebylo možné využít ke stavbě usedlosti, pořizovatel řešené území rozšířil na celý makroblok 4.0.2.038 s celkovou rozlohou cca 11 600 m².

Řešené území se nachází severně od hlavní komunikace spojující Dobrou Vodu a Třebotovice. Jedná se o část Třebotovic která těsně sousedí s k.ú. Dobrá Voda a řešené území se nachází na východním okraji tohoto sídla.

Zákres řešeného území změny ÚPnM je vyznačen v přílohách č. 2 a č. 3 tohoto materiálu.

Vyžádaná předběžná vyjádření:

Magistrát města České Budějovice		
1.	Odbor ochrany ŽP	Souhlasné vyjádření Z hlediska vodního hospodářství požadavek na zachování odkanalizování a zásobování vodou dle platného územního plánu města.
2.	Odbor dopravy a sil. hospodářství	Neuplatněno
3.	Útvar hlavního architekta	Bez připomínek
4.	Stavební úřad	Vyjádření s upozorněním: Nutnost prověřit skutečný stav a provedení přístupových komunikací, napojení na inženýrské sítě, a to včetně dořešení vlastnických majetkoprávních vztahů.
5.	Investiční odbor	Souhlasné vyjádření s upozorněním: Požadavek na vyřešení současných problémů s odváděním dešťových vod v dané lokalitě. Nutnost zajistit vybudování ZTV na těchto pozemcích, pravděpodobně ze strany navrhovatele.
6.	Odbor správy veřejných statků	Souhlasné vyjádření s upozorněním: Chybějící infrastruktura, v uvedeném území je pouze nevyhovující účelová komunikace.
7.	Majetkový odbor	Neuplatněno
8.	Odbor rozvoje a cestovního ruchu	Neuplatněno
Ostatní		
1.	Architekti Hrůša & spol., Atelier Brno, s.r.o. – projektant ÚPnM	Nesouhlasné vyjádření Plochy území venkovských usedlostí vycházejí z místní tradice osídlení krajiny a svou regulací vytvářejí podmínky pro realizaci domu / usedlosti doplněné větší plochou zahrad / sadů. V tomto konkrétním místě plocha zároveň vytváří konec zástavby a přechod do volné krajiny. V ÚPnM se v dílu 4 – venkov nevyskytují plochy zahradního bydlení, které je v koncepci města umisťováno nejen na rozhraní městské zástavby a krajiny, ale i uvnitř města a dotváří mozaiku městské zástavby (ulice,

	chodníky, veřejné osvětlení...).
--	----------------------------------

Stanovisko pořizovatele:

Pozemek je součástí makrobloku 4.0.2.038., který je dle ÚPnM určen ke způsobu využití jako BU. Západně od pozemku navrhovatele se nachází území se způsobem využití VEN-4, pro které není dle čl. 25 OZV stanovena min. velikost pozemků. V současnosti je toto území tvořeno parcelami velikostí cca 1 000 – 2 000 m², z nichž některé jsou zastavěny stavbami rodinných domů různého architektonického ztvárnění. Pozemek navrhovatele se nachází na okraji zástavby, kde by mělo docházet k rozvolnění zástavby a utvoření přechodu do volné krajiny. Požadovaný způsob využití BZ není s ohledem na podmínku min. velikosti pozemků 1 500 m² dle čl. 26 OZV v rozporu s tímto požadavkem na zajištění přechodu zástavby do volné krajiny. Pro ochranu charakteru a hodnot území, právě ve vazbě na stávající zástavbu a s přihlédnutím k vyjádření zpracovatele ÚPnM jsou níže v textu této důvodové zprávy dány další podmínky pro způsob využití BZ.

Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím k vyžádaným předběžným vyjádřením odborů MM ČB i na základě konzultace s odborem ochrany životního prostředí lze akceptovat **zahájení procesu pořizování požadované změny ÚPnM, a to za předpokladu, že:**

- řešeným územím změny ÚPnM bude celý makroblok 4.0.2.038.
- v návrhu zadání změny ÚPnM budou stanoveny následující podmínky:
 - veřejná dopravní a technická infrastruktura bude vybudována v předstihu před zahájením výstavby jednotlivých objektů v řešeném území,
 - objekty svým objemem a měřítkem budou vhodným způsobem navazovat na stávající zástavbu,
 - změny v území budou prověřeny navazující ÚS, v rámci které budou navrženy zejména podrobnější prostorové a objemové regulativy pro zástavbu tak, aby byly zohledněny vazby na navazující krajinu, včetně napojení jednotlivých pozemků na dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna ÚPnM bude 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 28.05.2014 usnesením č. 898/2014 vzala na vědomí návrh na pořízení změny ÚPnM a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni 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.**

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	<i>územní plán města České Budějovice</i>
změna ÚPnM	<i>změna ÚPnM v lokalitě Třebotovice III v katastrálním území Třebotovice</i>
stavební zákon	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění</i>
OZV	<i>obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech územního plánu města České Budějovice, v platném znění</i>
OÚP	<i>odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice</i>
BU	<i>zastavitelné území venkovských usedlostí (čl. 27 OZV)</i>
BZ	<i>zastavitelné území zahradního bydlení (čl. 26 OZV)</i>
VEN-4	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním venkovským na venkově (čl. 25 OZV)</i>