Důvodová zpráva

Zkratky použité v textu:

ÚPnM	*územní plán města České Budějovice*
RPn	*Regulační plán „Pražská čtvrť a lokalita Lannova"*
Změna RPn	*Regulační plán „Pražská čtvrť a lokalita Lannova" – úprava regulačních prvků a zapracování změny č.23 ÚPnM*
OZV	*obecně závazná vyhláška č. 11/2005 o závazných částech RPn*
ÚPD	*územně plánovací dokumentace*
ÚPP	*Územně plánovací podklady*
stavební zákon	*zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů*
Vyhláška č. 500/2006 Sb.	*Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění*

Usnesením RM č. 113/2011 ze dne 26.1.2011 bylo uloženo Ing. Luboši Lacinovi, vedoucímu odboru územního plánování a architektury, zajistit další kroky v souladu s vybranou variantou dle bodu 2 výše uvedeného usnesení, tj. zahájit proces pořízení změny RPn.
Odbor územního plánu a architektury Magistrátu města České Budějovice jako pořizovatel ÚPP a ÚPD rozšířil obsah podnětu k pořízení změny RPn, v souladu s § 71 odst. 3 stavebního zákona, o zapracování změny č.23 ÚPnM. Součástí podnětu je návrh zadání změny RPn.

Navrhovatel podnětu změny RPn: Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II, 1,2, České Budějovice 370 49.

Změna RPn předpokládá úpravu regulačních prvků s cílem zpřísnění podmínek pro zamezení staveb objemově či výškově nevhodných a tak zahrnuje celé řešené území RPn.

Požadavky na prostorové a plošné uspořádání a architektonické řešení

Závazné regulační prvky nastavené v RPn umožňují při větší hloubce stavby vestavbu 3 i více podlaží do podkroví, předsazování staveb od 2. NP do ulice, nedostatečně chrání zeleň ve vnitroblocích apod. Úprava regulace s cílem zpřísnění podmínek pro zamezení staveb objemově či výškově nevhodných by se tak týkala zejména následujících regulačních prvků:

Využitelné podkroví – stanovit regulaci tak, aby se zamezilo vestavbě více podlaží do podkroví se samostatnými byty v jednotlivých podlažích.

Regulace polohy a koeficient zastavitelnosti bloku – upravit regulační prvky tak, aby nebyla možná 100% zastavitelnost vnitrobloku a to ani zpevněnými plochami (většinou parkovací stání). Koeficient zastavitelnosti bloku totiž vyjadřuje procento z celkové plochy bloku, kterou lze zastavět nadzemními objekty a hranice zastavitelné plochy je ve směru dovnitř bloku nepřekročitelná stavební čára pro přízemí objektu a vedlejší stavby. Jinými slovy chybí nástroj na povinnost zachovat ve vnitrobloku určitou část plochy jako biologicky aktivní. Prověřit možnost jiného nástroje než koeficient zastavitelnosti bloku.

Předsazování stavby, balkonů od 2.NP směrem do ulice – toto není v RPn upraveno a mělo by být řešeno, neboť předsazováním stavby od 2. NP směrem do ulice při využití max. počtu nadzemních podlaží dochází ke zúžení uličního profilu v úrovni 2. NP a výše.

Ostatní regulativy prostorového a plošného uspořádání a architektonického řešení zůstávají v platnosti dle RPn a čl. 19 OZV.

Zároveň bude do změny RPn zapracovaná změna č. 23 ÚPnM, která řeší zrušení kompoziční osy z prostoru Mariánského náměstí a dále pak ve směru průchodu z Mariánského náměstí do ul. Kostelní. Z RPn tak budou odstraněny veřejně prospěšné stavby A7 – stavba průchodu územím v pokračování ul. Kostelní a asanačních opatření a5 – asanace objektů pro stavbu průchodu územím v pokračování ul. Kostelní, které omezovaly výstavbu na Mariánském náměstí.

Vyjádření pořizovatele:

Závazné regulační prvky nastavené v RPn umožňují při větší hloubce stavby vestavbu 3 i více podlaží do podkroví, předsazování staveb od 2. NP do ulice, nedostatečně chrání zeleň ve vnitroblocích apod. Úprava regulace má za cíl zpřísnění podmínek pro zamezení staveb objemově či výškově nevhodných.
Proces pořízení změny RPn má však následující úskalí:

- jakýkoliv právní zásah do regulačního plánu, se jeví jako velice obtížně projednatelný. Důvodem je neúměrně veliké řešené území s velkým počtem účastníků,
- při současných požadavcích na podrobnost regulačního plánu lze předpokládat vysokou cenu za pořízení změny RPn,
- dojde ke změně podmínek „za pochodu", je nutné počítat s finanční kompenzací pro investory, kteří již dokumentaci připravují a i spory s těmi kdo teprve připravovat začnou.

V souladu s § 64 odst. (1) stavebního zákona je součástí podnětu návrh zadání změny RPn (viz příloha č. 3 tohoto materiálu), obsah návrhu zadání je zpracován v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. V případě schválení podnětu k pořízení změny RPn zajistí pořizovatel ve smyslu § 64 odst. (2) stavebního zákona veřejné vystavení návrhu zadání a následné kroky v souladu s příslušnými paragrafy stavebního zákona.

Pořizovatel upozorňuje, že proces pořizování dané změny RPn může rovněž na základě veřejného projednávání prokázat, že změna není možná.

Rada města na svém jednání dne 4.5.2011 usnesením č. 645/2011 vzala podnět k pořízení změny RPn na vědomí, doporučila jej schválit a uložila Ing. Ivaně Popelové, náměstkyni primátora, předložit jej na jednání zastupitelstva města.