

Důvodová zpráva

OÚP předkládá zastupitelstvu města návrh zadání změny ÚPnM po projednání v radě města.

Navrhovatelé změny ÚPnM:

- pro pozemek parc. č. 1354 – navrhovatel a vlastník společnost [REDACTED],
- pro pozemek parc. č. 1355 – navrhovatel a vlastník konkrétní fyzická osoba.

Vzhledem ke skutečnosti že tato konkrétní fyzická osoba je jednatelem společnosti [REDACTED] a pozemek parc. č. 1354 se stavbou víceúčelového objektu s č. popisným 595, sousedí na severní a východní straně s pozemkem parc. č. 1355, byly oba návrhy na pořízení změny ÚPnM sloučeny do jedné změny ÚPnM.

Navrhovatelé budou hradit finanční náklady spojené se zpracováním změny ÚPnM.

Předmět změny ÚPnM:

Změna ÚPnM předpokládá změnu způsobu využití u pozemků parc. č. 1354 a 1355 v katastrálním území České Budějovice 7 s celkovou výměrou 832 m² z **VZ** na **IN-2**.

Předmětné pozemky jsou zahrnuty dle ÚPnM do plochy se způsobem využití **VZ**. Záměrem navrhovatele je na pozemku parc. č. 1355 je realizovat bytový dům a stávající stavbu víceúčelového domu na pozemku parc. č. 1354 změnit na stavbu pro bydlení.

Řešené území (viz příloha č. 2):

Řešené území je dle ÚPnM součástí makrobloku 2.6.2.008. a zahrnuje 2 pozemky na rohu křižovatky ulic B. Němcová a Tichá v sousedství zdravotního a rehabilitačního zařízení společnosti Olma R+ s.r.o. a areálu krajské nemocnice.

Postup prací na změně ÚPnM:

Návrh zadání byl zpracován na základě návrhu na pořízení změny ÚPnM, schváleného zastupitelstvem města usnesením č. 141/2013 dne 20. 6. 2013.

20. 6. 2013	usnesením ZM č. 141/2013 schválen návrh na pořízení
11. 7. 2013 – 9. 8. 2013	veřejné vystavení návrhu zadání na úřední desce MM
do 9. 8. 2013	lhůta pro podání připomínek k návrhu zadání

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je v souladu s usnesením zastupitelstva města č. 40/VI/2010 Ing. Ivana Popelová, náměstkyně primátora, zpracoval návrh zadání změny ÚPnM. V souladu s ust. § 47 odst. (1) stavebního zákona stanovil hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny ÚPnM, obsah návrhu zadání je v souladu s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu se schváleným záměrem na pořízení změny ÚPnM je v zadání, a to v kapitole A., v části *Požadavky na ochranu hodnot území* a v kapitole D, dána podmínka prověřit změny v území územní studií, která zejména prověří a stanoví:

- limity objemového a plošného uspořádání území v souladu s čl. 97 a 190 OZV, tj. výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění jednotlivých pozemků, stavební čáru, stavební hranici, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, a to s ohledem na charakter zástavby v širších vazbách, přičemž celková výška objektu nesmí překročit výšku stávajícího objektu na pozemku parc. č. 1357 (objekt Olma R+ rehabilitační centrum).

- napojení na veřejnou infrastrukturu, tj. dopravní řešení včetně řešení dopravy v klidu pro potřeby jednotlivých objektů na vlastních pozemcích, a řešení inženýrské sítí.

K návrhu zadání změny ÚPnM bylo v zákonné lhůtě dle § 47 odst. (2) stavebního zákona v rámci veřejného vystavení podáno **9 požadavků dotčených orgánů a nadřízeného orgánu, stanovisko krajského úřadu a 1 připomínka**. K návrhu zadání změny ÚPnM nebyl podán žádný podnět sousedních obcí.

Z odborů magistrátu města požadavky a připomínky uplatnily odbor ochrany životního prostředí a útvar hlavního architekta.

Odbor ochrany životního prostředí je z hlediska svých kompetencí příslušným dotčeným orgánem pro uplatnění požadavku z hlediska odpadového hospodářství, kde je fakticky bez požadavků.

Připomínka útvaru hlavního architekta obsahovala pouze zopakování podmínky ochrany stávajícího charakteru prostředí. Toto bylo již stanoveno jako požadavek v projednávaném návrhu zadání – viz kapitola A. zadání, část *Požadavky na ochranu hodnot území*.

Požadavky a připomínky pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem posoudil a vyhodnotil (viz příloha č. 5 tohoto materiálu). Na základě tohoto vyhodnocení pořizovatel návrh zadání upravil.

Úprava a doplnění NÁVRHU ZADÁNÍ změny ÚPnM:

V kapitole G byl doplněn text posledního odstavce takto:

Na základě výše uvedených skutečností a v souladu se stanoviskem krajského úřadu č.j.: KUJCK 43626/2013/OZZL/2 ze dne 9. 8. 2013 není dán v zadání změny ÚPnM požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Upravený návrh zadání změny ÚPnM je v souladu s § 47 odst. (4) stavebního zákona předkládán v tomto materiálu ke schválení zastupitelstvu města po projednání v radě města, která k němu dne 16. 10. 2013 přijala usnesení č. 1542/2013.

Zkratky použité v textu:

OÚP	<i>odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice</i>
ÚPnM	<i>územní plán města České Budějovice</i>
OZV	<i>obecně závazná vyhláška č. 4/2000 o závazných částech ÚPnM, v platném znění</i>
změna ÚPnM	<i>změna ÚPnM v lokalitě Hardtmuthova II v katastrálním území České Budějovice 7</i>
stavební zákon	<i>zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění</i>
VZ	<i>zastavitelné území veřejné vybavenosti pro zdravotnictví (čl. 52 OZV)</i>
IN-2	<i>zastavitelné území s převažujícím charakterem obytným individuálním v předměstí (čl. 17 OZV)</i>