



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice
Odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II., č. 1/1

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

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

Ing. Josef Peterka
STISY s.r.o
Žižkova 12
371 22 České Budějovice

Značka:	Vyřizuje:	Tel.:	E-mail:	Datum:
ÚHA/330/2018/No	Ing. Jana Novotná	386 801 706	novotnaja@c-budejovice.cz	2018-07-26

Vyjádření k umístění stavby „Obytný soubor Dubičný potok – infrastruktura a komunikace“

Odbor útváru hlavního architekta (dále jen „ÚHA“) obdržel Vaši žádost o vyjádření k dokumentaci pro územní řízení k akci: „Obytný soubor Dubičný potok – infrastruktura a komunikace“

Stavební záměr se dle platného územního plánu nachází v zastavěném území města České Budějovice, převážně v ploše s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v předměstí (SKOL-2) a ploše zastavitelné území dopravní vybavenosti pro dopravu v pohybu na pozemních komunikacích – území pro vybrané hlavní obslužné místní komunikace III. třídy. Částečně také zasahuje do plochy v nezastavitelném území městské zeleně – nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR), nezastavitelné území krajinné rekreační zeleně (KR) a zastavitelné území s převažujícím charakterem pracovních aktivit – zastavitelné území pro sportovní areály (SA).

Obytný soubor Dubičný potok bude dle předložené dokumentace tvořen polouzavřenými bloky bytových a víceúčelových domů s pěti až šesti nadzemními podlažními s plochými zelenými střechami. Dopravní kostru, která je předmětem tohoto vyjádření, tvoří silniční komunikace, které jsou navrženy po obvodu řešeného území a lemují plánované bloky bytových domů. Infrastruktura se dopravně napojuje na stávající komunikaci ulice Vrbenské a respektuje v územním plánu definovanou polohu propojovací komunikace na Rudolfovskou třídu.

Zástupce investora doplnil požadované informace o celém záměru, představil cíle projektu, předpokládané kapacity a podmínky zajišťující kvalitu života.

Doloženo bylo urbanistické řešení obytného souboru, akceptována a doplněna byla pomůcka pro urbanistické posouzení a vyhodnocení investičního záměru, vycházející z podmínek města a týkající se základního občanského vybavení, veřejných prostranství, zázemí pro kulturu a sport, ploch pro krátkodobou rekreaci a přiměřenosti veřejné dopravní a technické infrastruktury. V urbanistickém řešení se stavebník zavazuje ke konstrukčnímu řešení objektů ve vybraných částech areálu tak, že bude možné postupné vybavování službami a obchodem, pokud takový požadavek nastane. Tyto požadavky zajistí výhradně investor. Navrhovaná struktura bytů je výrazně v neprospěch bytů rodinných. U malometrážních bytů požadujeme takové dispoziční úpravy, které umožní jejich případné následné slučování. Požadujeme zpracování těchto standardů do technické zprávy a jejich odůvodnění v dalších fázích řízení.

Dalším požadavkem bylo doložení možnosti výstavby základní školy a kapacitní mateřské školy. Projektant předložil objemovou studii základní školy, kterou dokládá možnost její realizace v případě potřeby.

Stavebník doložil zdůvodnění funkce volných ploch mezi ulicí Vrbenskou a novou zástavbou, kterou ÚHA opakovaně požadoval. Dále předložil příčné profily Vrbenské ulice. Dle návrhu má ulice Vrbenská založené všechny urbanistické prvky, kterými jsou kromě vozovky ozeleněné oddělovací pruhy s městskými stromořadími a dostatečně dimenzované chodníky. Západně ani východně od staveniště investora nelze předpokládat významné změny v uspořádání této ulice. ÚHA návrh akceptuje a požaduje zpracování všech těchto standardů a požadavků do technické zprávy, výkresové dokumentace a jejich odůvodnění v dalších fázích řízení.

S ohledem na celkový rozsah nově vznikajícího obytného souboru Dubičný potok je nutné, aby bylo předmětné území dopravně napojeno nejen na ul. Vrbenskou, ale i na ul. Rudolfovskou tř., což je další kapacitní komunikace, pro přístup do řešeného území. V této souvislosti požadujeme, aby investor předmětného ZTV zajistil přípravu projektové dokumentace včetně jejího projednání a získání pravomocného územního rozhodnutí na propojující komunikaci navazující na větev B napojenou na Vrbenskou ul. (budovanou v rámci ZTV), která bude dále vedena a napojena na Rudolfovskou tř. Součástí této projektové dokumentace bude i řešení stávající křižovatky Rudolfovská x Hlinská, která bude nově řešena jako okružní křižovatka (viz studie Propojení Rudolfovská – Vrbenská Č. B., Okružní křižovatka Rudolfovská x Hlinská Č.B.).

V rámci zpracování projektové dokumentace stupně DÚR na tuto propojující komunikaci včetně okružní křižovatky je nutné smluvně zajistit budoucí majetkové vypořádání všech vlastníků stavbou dotčených pozemků. V této věci doporučujeme oslovit majetkový odbor Magistrátu města České Budějovice a dohodnout se na vzájemné spolupráci.

Pravomocné územní rozhodnutí na tuto propojující komunikaci Vrbenská – Rudolfovská včetně okružní křižovatky Rudolfovská x Hlinská je nutné zajistit do doby vydání stavebního povolení na OS Dubičný potok – základní technická infrastruktura.

Kolaudace prvního obytného objektu budovaného v rámci obytného souboru Dubičný potok bude možná až po realizaci propojující komunikace včetně OK Rudolfovská x Hlinská a jejím uvedení do provozu.

Parkovací stání, která jsou navržena v rámci budování ZTV, budou sloužit výhradně jako stání veřejná a není možné je následně, ani částečně zahrnout do počtu parkovacích stání potřebného pro jednotlivé objekty pozemních staveb, které budou v rámci ZTV budovány. Délky nástupní hrany navržených zastávek musí umožňovat zastavení kloubového autobusu délky 18 m.

ÚHA nemá k předloženému záměru „Obytný soubor Dubičný potok – základní technická infrastruktura“ další připomínky.

Toto vyjádření nenahrazuje stanovisko odboru územního plánování, odboru dopravy a odboru správy veřejných statků.

S pozdravem
Ing. Michal Šram
Útvar hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice


MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útv. hlavního architekta
1