Magistrát města České Budějovice
odbor územního plánování
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice
ID datové schránky: kjgb4yx

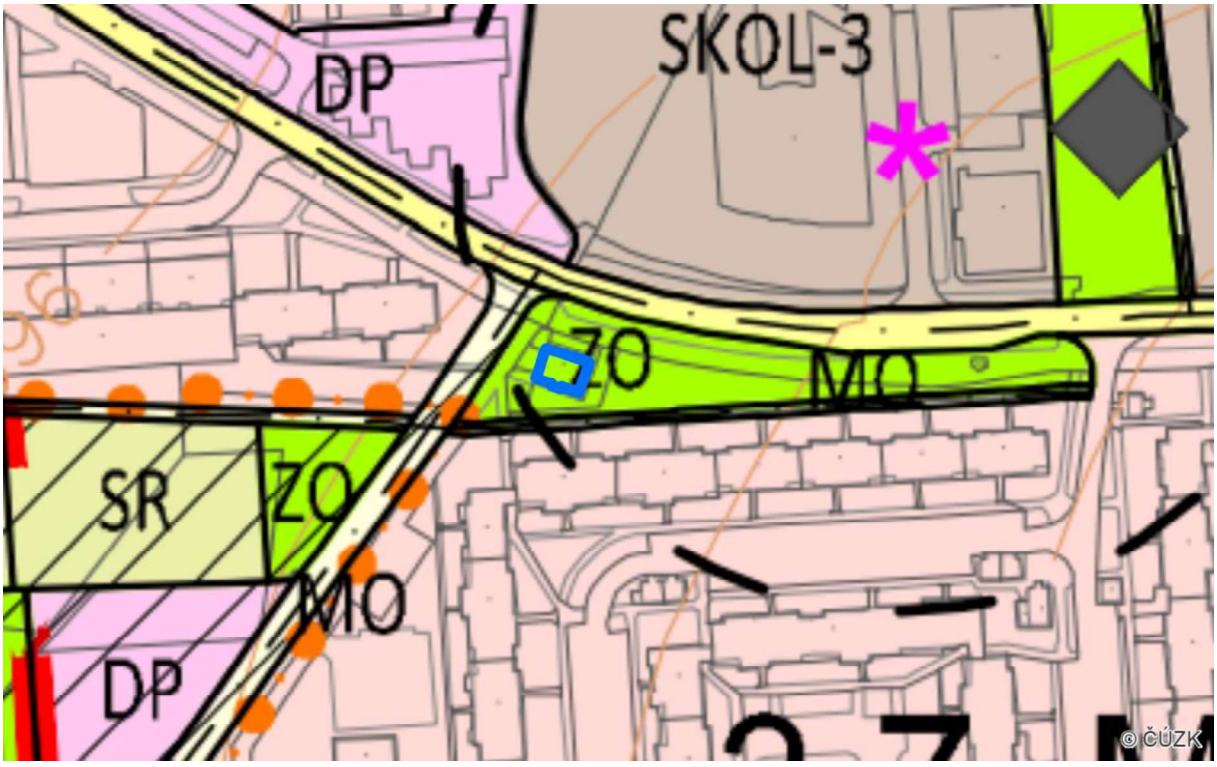
Doplnění žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice

Na základě obdržené žádosti Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování o doplnění námi dříve podané žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice, zasíláme níže doplnění údaje.

V rámci zaslané žádosti o doplnění požaduje odbor územního plánování doplnit zejména urbanistické, dopravní a hmotové řešení, hustotu zástavby v dané lokalitě, bilance HPP a širší vztahy a vazby v území.

A. POPIS POŽADOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Předmětem změny územního plánu bude v řešeném území na pozemku parc. č. 2061/632 v k.ú. České Budějovice 2 změněno využití z lochy zeleně ostatní ZO na plochu smíšenou s bydlením kolektivního charakteru – příměstí SKOL-3.

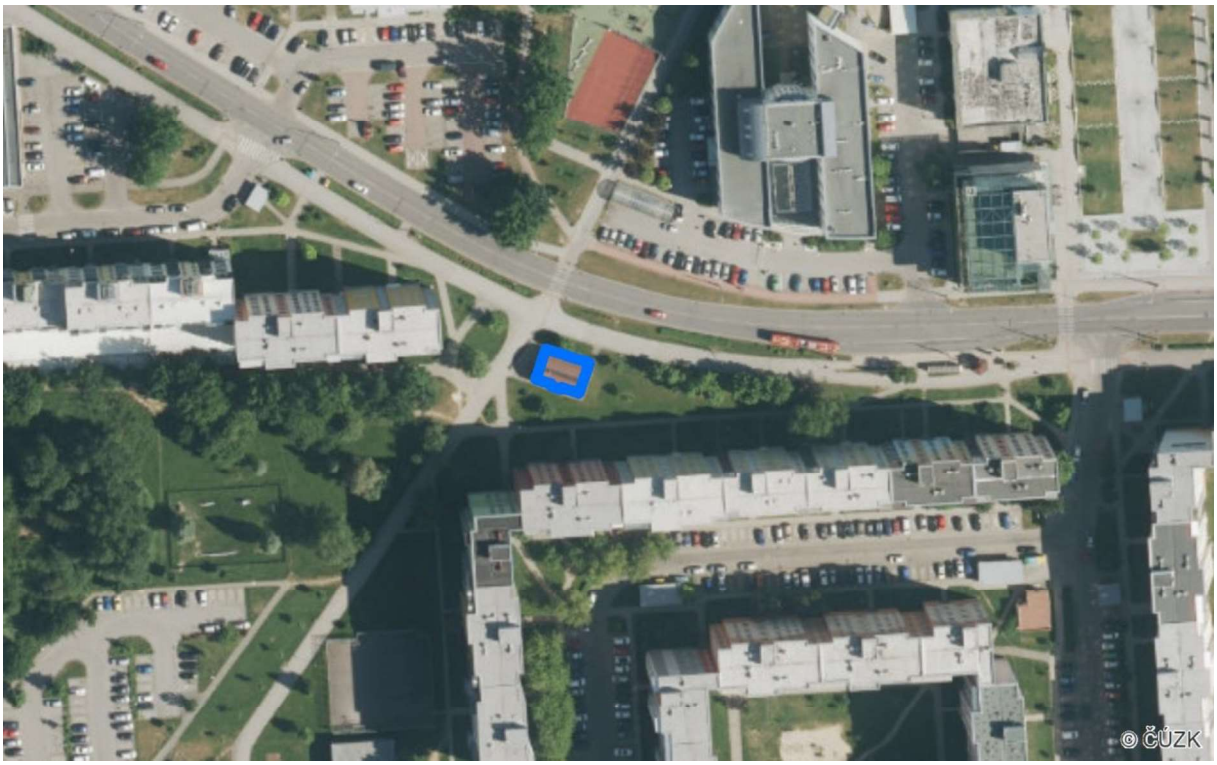


vymezení řešeného území na podkladu ÚPm České Budějovice

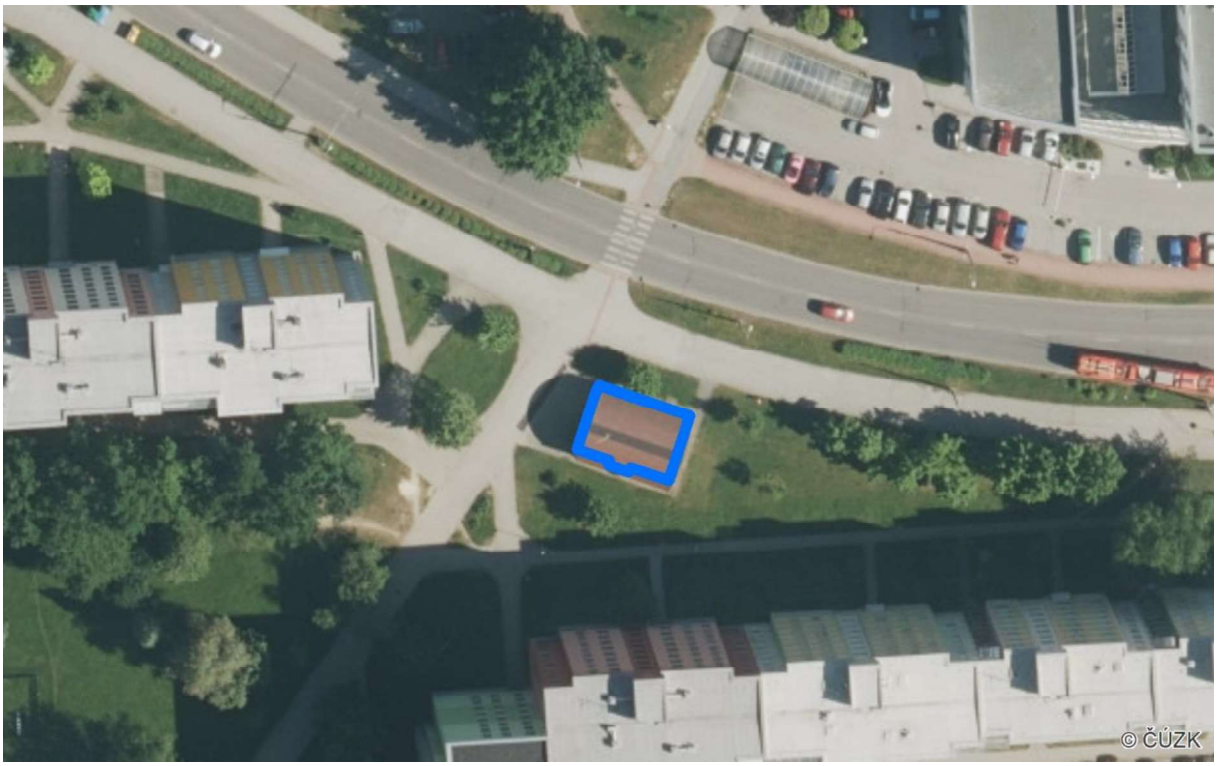
B. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU A HUSTOTA ZÁSTAVBY V DANÉ LOKALITĚ

Řešené území změny územního plánu je situováno v sídliště Máj, při ulici Ant. Barcala. V návaznosti na záměr se nachází stávající panelové domy o výše 8, resp. 9 nadzemních podlaží a budovy občanské vybavenosti o výšce 3 až nadzemní podlaží (nicméně s vyšší konstrukční výškou podlaží). Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km^2, tj, 17 obyvatel na hektar. Sídliště jako Máj nebo Šumava mají hustotu osídlení větší, sídliště Máj 116 obyvatel na hektar, sídliště Šumava 123 obyvatel na hektar.

Změna územního plánu by měla v řešeném území umožnit i do budoucna užívání stavby, která byla povolena jako dočasná. Touto změnou územního plánu bude umožněna změna užívání stavby, a to pro účel kadeřnictví a školící centrum.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail

C. POPIS ZÁMĚRU, URBANISTICKÉ A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ, HPP

Důvodem změny územního plánu je umožnit i do budoucna užívání stávající stavby, která byla povolena jako dočasná. Změnou územního plánu bude žadateli umožněna změna v užívání stavby, a to pro účel kadeřnictví a školící centrum. Cílem je tedy umožnit realizaci kadeřnictví a školícího centra spolu spojenou s rekonstrukcí stávající stavby.

S ohledem na skutečnost, kdy dosud nebyla schválena změně územního plánu, ve které dotčené orgány uplatňují svá stanoviska hájící veřejné zájmy, není tak známo, jak výsledná změna bude řešené území regulovat, tzn. jaké výšky v daném území budou možné, jak velké bude připuštěno zastavění řešeného území, jaký koeficient minimální zeleně bude vyžadován, jaké dopravní napojení bude preferováno apod. Z těchto důvodu nelze tedy přesně v současné době definovat podobu záměru. Níže uvedený popis je tedy pouze předpoklad, co by bylo možné v daném území realizovat s přihlédnutím k požadavku investora. Nicméně s ohledem na výsledek projednání změny územního plánu může být např. změněn počet nadzemních podlaží nebo stanoveny požadavky na dopravu v návaznosti na řešené území.

Záměr předpokládá rekonstrukci stávající budovy a úpravu zastřešení, kdy stávající sedlová střecha by měla být změněna na střechu plochou a mělo by tak dojít k plnohodnotnému využití patra pro realizaci školícího střediska. Předpokládá se tak stavba o 2 nadzemních podlažích zastřenou plochou střechou.

Jako architektonické řešení pro rekonstrukci stávajícího objektu se předpokládá řešení jednoduchých hmot o dvou nadzemních podlažích, které budou mít pravidelný rastr fasád s okny. Exteriér budovy bude navrhován jednoduchý, a aktivním parterem tvořeným velkoformátovými okny a umožňují tak kontakt interiéru se svým okolím. Střecha bude řešena jako ozeleněná.

Co se týká odborem územního plánování bilance HPP, tuto v současné době lze velmi těžko vyjádřit, a proto není v tomto doplnění detailně uváděna, ostatně se jedná o i obsah, který je zcela mimo podrobnost územně plánovací dokumentace. Odhad může být do 206 m^2 zahrnující plochy bydlení.

fotografie stávajícího objektu

D. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY V ÚZEMÍ

Z hlediska dopravního řešení není stávající objekt napojen na komunikace. Plánované využití nevyžaduje přímé napojení na stávající silniční síť. Pro složky IZS je objekt přístupný. Objekt není navrhován ani pro využití bydlení, není tedy nutné řešit parkování pro případné obyvatele. Stejně tak není s ohledem na plánované využití a umístění objektu v dosahu MHD nutné řešit parkování pro zaměstnance či návštěvníky. Vyplyne-li z projednání změny územního plánu povinnost řešit parkovací místa, bude toto řešeno ve změně územního plánu ve shodě s příslušnými dotčenými orgány. Taktéž v případě vzneseného požadavku lze pro stávající objekt a provoz kadeřnictví řešit parkování formou pronájmu parkovacích míst v hromadných garážích nacházejících se v blízkosti stávajícího objektu.

S ohledem na skutečnost, že se jedná pouze o záměr umožnění změny využití stávajícího objektu spojenou s jeho rekonstrukcí u úpravou zastřešení, nedojde k ovlivnění širších vazeb v území.

Umístěním záměru tak nedojde k narušení širších vazeb nebo vztahů.

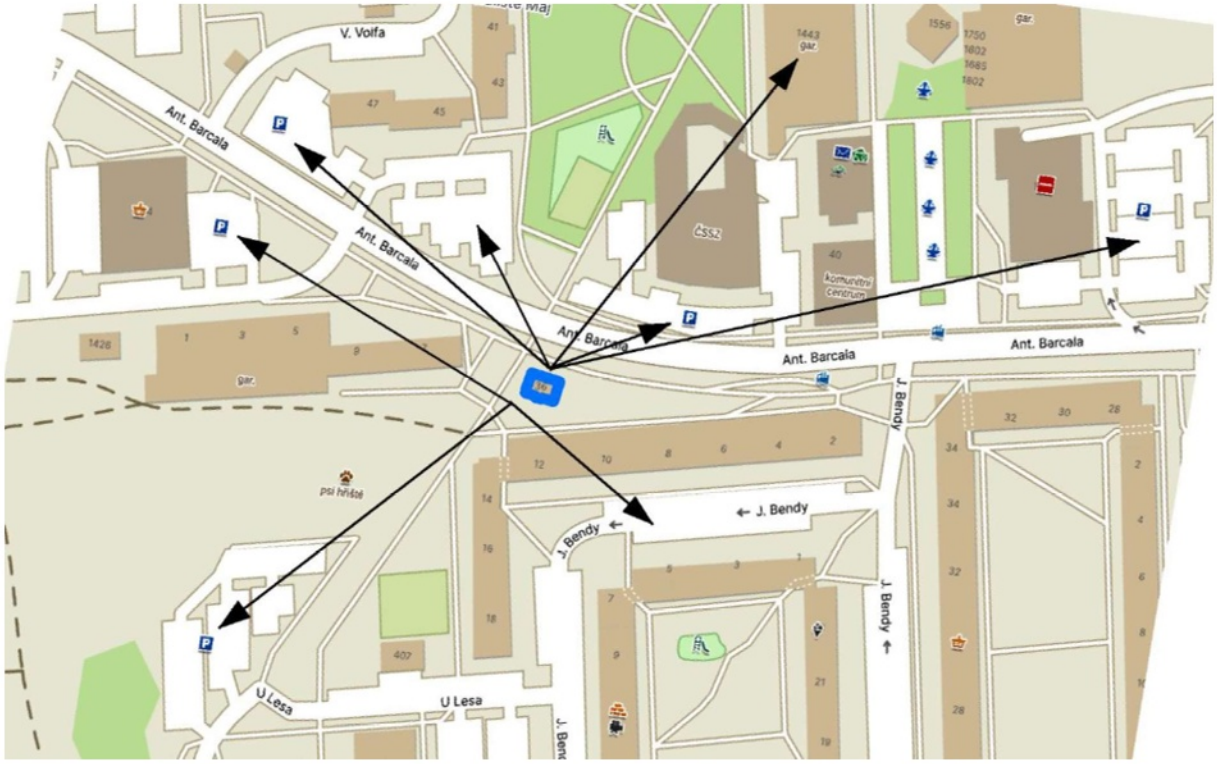


schéma znázorňující zajištění možnosti parkování v případě vznesení požadavku dotčeného orgánu v rámci procesu pořízení změny územního plánu

[redacted]