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

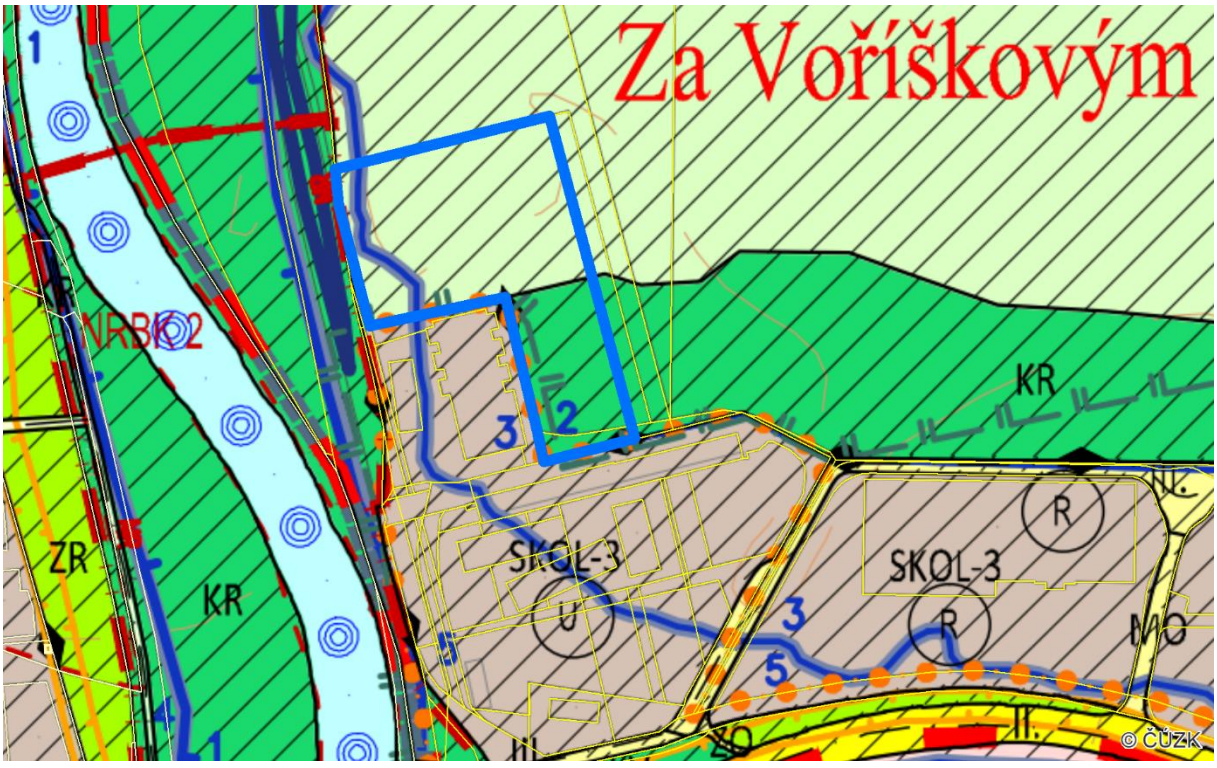
Na základě obdržené žádosti Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování o doplnění námi dříve podané žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice, zasíláme níže doplnění údaje.

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

Změna územního plánu má za cíl změnit využití pozemků parc. č. 1817/10 a 1817/8 oboje v k.ú. České Budějovice 3 z využití „nezastavitelné území krajinné zeleně rekreační (KR)“ a „nezastavitelné území zemědělského půdního fondu (ZPF)“ na využití „zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3)“.

Důvodem pro pořízení změny je rozšířit stávající jižně sousedící skladovací areál a umožnit výstavbu objektů převážně pro komerční aktivity.



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 průmyslové a obchodní zóně na severu města České Budějovice situované podél komunikace Strakonická. Západně od lokality se nachází řeka Vltava na jejímž břehu je taktéž situována zóna obchodu a služeb. Jižně od lokality se nachází Pražské předměstí se zástavbou bytových domů různé výšky a hmoty. Severně od řešeného území se nachází ploch orné půdy zemědělsky využívané.

Samotná lokalita průmyslové a obchodní zóny je více zahuštěná, nacházejí se zde haly různých výšek a objemů, dle svého určení. Nacházejí se zde objekty menších výšek a objemů určených pro výrobu a skladování, až objekty velkých objemů a výšek určených pro prodej. Celá lokalita je poměrně zahuštěná.

V místě umístění samotného záměru se nachází volné plochy spontánně zarůstající travinobylinnou a keřovou vegetací, na části dochází ke skladování materiálů ze sousední zástavby a taktéž k parkování automobilů. Lokalita není nijak hodnotná.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail

C. POPIS ZÁMĚRU, URBANISTICKÉ A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ, HPP

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je rozšířit stávající, jižně sousedící skladovací areál a umožnit výstavbu objektů převážně pro komerční aktivity. Pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude možné využit stávající komunikace a inženýrské sítě.

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 snížen počet nadzemních podlaží nebo změněna rozloha minimální zeleně v řešeném území a.

Záměr počítá s výstavbou objektů pro skladování nebo jiné komerční aktivity, které by navázaly na již existující skladový a výrobní areál jižně od řešeného území. Výškové by objekty měly navázat na již existující zástavbu, tj. objekty by měli být přízemní. V případě skladových objektů s jedním nadzemním podlažím vyšší konstrukční výšky, v případě komerčních objektů maximálně 2 nadzemní podlaží nižší konstrukční výšky. Z hlediska objemového by objekty měly být menší až střední, kdy jejich půdorys by neměl přesáhnout 4 000 m^2. Mělo by se jednat o kombinaci několika objektů o různých půdorysech. Nepředpokládá se, že by jejich celková výměra v řešeném území překročila 8 000 m2. Zastavitelnost pozemku nelze nyní přesně definovat, nicméně lze předpokládat, že bude v maximálně možné míře i ozeleněn (předpoklad je 20 % výměry řešeného území) a minimální podíl zeleně v řešeném území bude stanoven po dohodě s dotčeným orgánem v rámci projednání změny územního plánu.

Pro architektonické řešení se předpokládá použití klasických materiálů a konstrukcí pro halové objekty sloužící pro skladování. V případě staveb pro komerční aktivity se předpokládají jednouché formy kombinace betonu, skla a omítky.

Co se týká odborem územního plánování požadované 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 10 000 m^2 zahrnující skladovací plochy a plochy pro komerční aktivity.



fotografie lokality, kde měl být záměr umisťován



možné řešení území zástavbou halových objektů

D. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY V ÚZEMÍ

Řešené území změny územního plánu je situováno v blízkosti ulice Strakonická.

Z hlediska dopravního řešení bude záměr západně napojen přes stávající areál na stávající komunikace, které umožňují napojení areálu do ulice Strakonická. Veškeré nároky na parkování a odstavování vozidel bude probíhat pouze v řešeném území na pozemcích investora. Řešeným územím neprochází žádné cyklostezky nebo pěší stezky, území taktéž není nijak hodnotné. Umístěním záměru nedojde k narušení širších vazeb nebo vztahů.

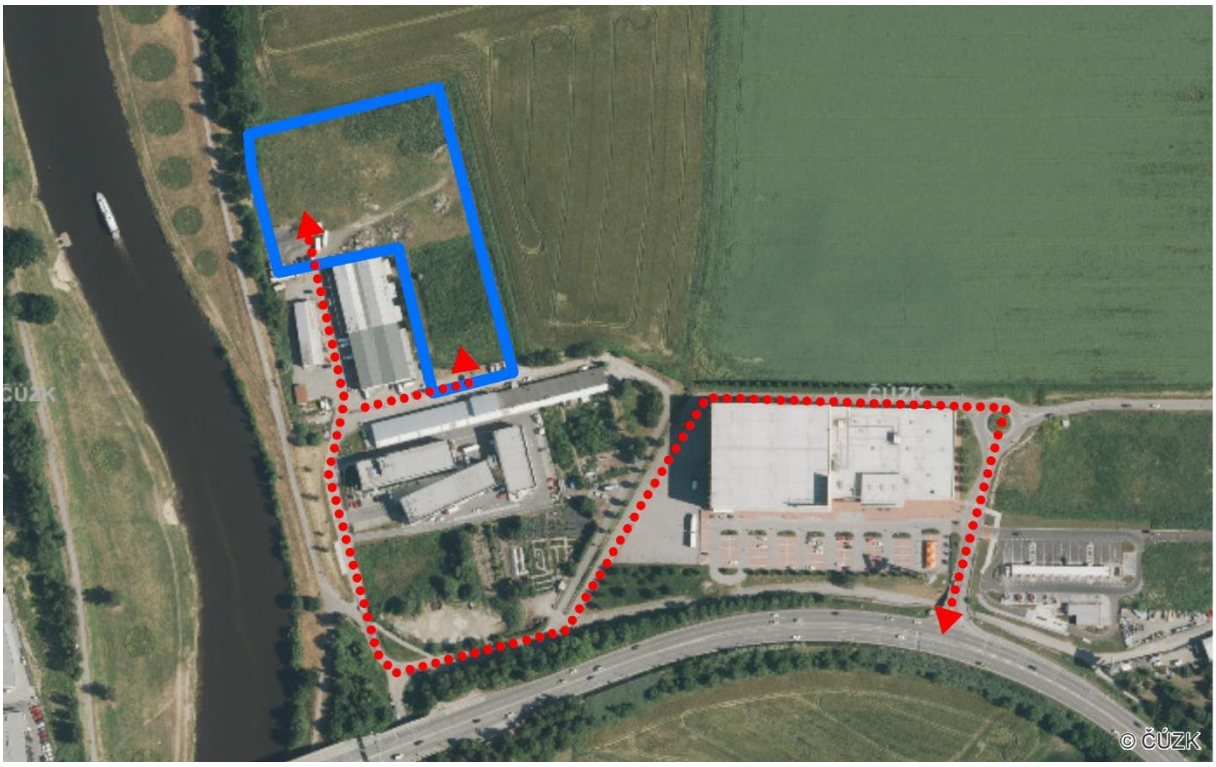


schéma znázorňující napojení na dopravní infrastrukturu

Václav Drchal

jednatel firmy STINGO s.r.o.