



Statutární město České Budějovice

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

Majetkový odbor magistrátu Č.B.	
Dne:	13.8.2015 MO/2294/15
Převzal:	

Magistrát města České Budějovice

Ing. Michal Šram
odbor útvár hlavního architekta
nám. Přemysla Otakara II. 1/1
370 92 České Budějovice

Majetkový odbor

-zde-

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

Značka:
ÚHA/197.2/2015

Vyřizuje:
Ing. Petr Polák

Tel.:
386 801 704

E-mail:
SramM@c-budejovice.cz

Datum:
2015-08-13

Vyjádření ke směně pozemků v areálu bývalých kasáren Čtyři Dvory – HS AUTO, s. r. o. (Peugeot)

Útvár hlavního architekta Magistrátu města České Budějovice (*dále jen „ÚHA“*) obdržel žádost o vyjádření ke směně pozemků v areálu bývalých kasáren Čtyři Dvory – HS AUTO, s. r. o. (Peugeot).

Jedná se o směnu nemovitostí v k.ú. České Budějovice 2 – pozemek parc. č. 2099/187 (HS AUTO, s. r. o.) za část pozemku parc. č. 2099/147 (Statutární město České Budějovice).

K dané problematice již ÚHA vydalo vyjádření pod spisovou značkou ÚHA/197.1/2015 ze dne 15.7.2015, na základě kterého bylo svoláno jednání s jednatelem společnosti panem Ing. Frantíkem Hrubým a hlavním architektem Ing. arch. Němcem. Jednání se konalo dne 28.7.2015 v kanceláři Magistrátu města České Budějovice, útvaru hlavního architekta. Po uskutečnění jednání se hlavní architekt vyjádřil k dané záležitosti následovně:

1. SMĚNA POZEMKŮ:

1.1. Protinávrh města:

ÚHA je si vědom **limitů ve využitelnosti** jednotlivých, výše uvedených, **pozemků**.

Jeden ze dvou nabízených leží v nezastavitelné městské rekreační zeleni. Výstavba na městském pozemku je omezená napříč vedenou sítí veřejné technické infrastruktury s širokým ochranným pásmem.

Přesto navrhujeme upravit vztah mezi vzájemně směřovanými pozemky. Cílem je nalézt nejvhodnější podmínky pro **městotvorný rozvoj** této části města.

Protinávrh směny je motivován urbanistickými souvislostmi, vyplývajícími jednak z územního plánu, ale i z dlouhodobě zpracovávané urbanistické studie „U Vávrovských rybníků“. Rovněž vnímáním významového posunu při realizovatelnosti dopravních staveb v území.

Město navrhuje upravit směnu pozemku č. k. 2099/158 (7 478 m²) za celý pozemek č. k. 2099/147 (5 642 m²) ve srovnatelných plošných

výměrách.

Směna nezastavitelného pozemku č. k. 2099/187 za zastavitelný pozemek města je možné realizovat v zájmu žádoucího logického sjednocení ploch.

2. ŠIRŠÍ SOUVISLOSTI:

V průběhu formulování koncepce záměru přestavby bývalého Vojenského cvičiště, rozpracování územní studie a realizace staveb, i odložení výstavby některých významných investic, vyplynuly některé souvislosti, které mohou ovlivnit podmínky pro výstavbu v této části území.

2.1. Územní studie v konceptu:

ÚS prozatím nezahrnovala část zastavitelného území „SKOL 3“ s halou Pouzar, ani nezastavitelné území městské rekreační zeleně západně od nového parku až po územní rezervu pro propojení ulic Strakonické a Milady Horákové.

Probíhající zveřejňování záměrů zastavování okrajů řešené lokality vlastníky pozemků však vyžaduje výše uvedené rozšíření rozsahu území studie.

2.2. Zdůvodnění:

Výstavba haly Pouzar zpřesnila polohu staveb pro sport, park určit směrování rekreačních ploch a v těchto souvislostech by měly být rozvíjeny i ostatní části lokality.

Ve stávajícím konceptu studie byly stanovené rámcové podmínky pro dopravu v klidu, zejména omezení venkovních ploch pro parkování.

3. ZÁVĚR:

3.1. Podmínky pro využití pozemků:

Pozemek vlastníka v sousedství haly Pouzar je vhodný ponechat jako rezervu pro rozšíření sportovních staveb a aktivit. Viz protinávrh směny. Uvedenou investici, autosalon a servis, navrhujeme posunout směrem k okružní křižovatce na dnešní pozemek města.

Formu zástavby a regulační podmínky pro její umístění navrhne město ve spolupráci s předkladatelem investičního záměru (HS AUTO) v rámci zpracovávané územní studie.

Předběžně lze za závaznou a neopominutelnou podmínku považovat umístění autosalonů k západní hranici pozemků, ke kruhovému objezdu a hranici územní rezervy pro budoucí propojení ulic Strakonické a Milady Horákové.

Nově navržená zástavba by měla podporovat městský charakter této budoucí městské třídy, bulváru.

Nezbytnou kapacitu povrchových stání pro automobily upřesní studie.

Umístění velkoplošných povrchových odstavných parkovišť není v souladu s koncepcí rozvoje této cenné perspektivní části města.

Je nutné se zabývat využíváním území **intenzivnější formou zástavby**, například umístěním rozlehlých parkovišť (autobazaru?) na střechy objektů, již v jiných případech u nás realizováno, či jiným, pro provozovatele vhodným způsobem.

Plocha v sousedství haly Pouzar by mohla zůstat především plošnou rezervou investora, viz výše.

3.2. Závěr:

Směnu pozemků v podobě navrhované firmou HS AUTO nedoporučuji. Navrhuji jednat o **výše popsané směně** a novém, **neextenzivním**, využití pozemků ve vztahu k celému území.

Nestejná bonita pozemků bude řešena navrženým způsobem.

Město má již jisté zkušenosti s procesem řešení majetkových vztahů v lokalitě.

Za předpokladu, že investor umístí objekty autosalonů do polohy při křižovatce a předloží hospodárnější plošné využití území, tzn. s výrazným omezením povrchových odstavných ploch, **ÚHA směnu pozemků podporuje** v celém rozsahu.

S pozdravem



Ing. Michal Šram
vedoucí útvaru hlavního architekta
Magistrát města České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVICE
odbor útvar hlavního architekta

1