

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

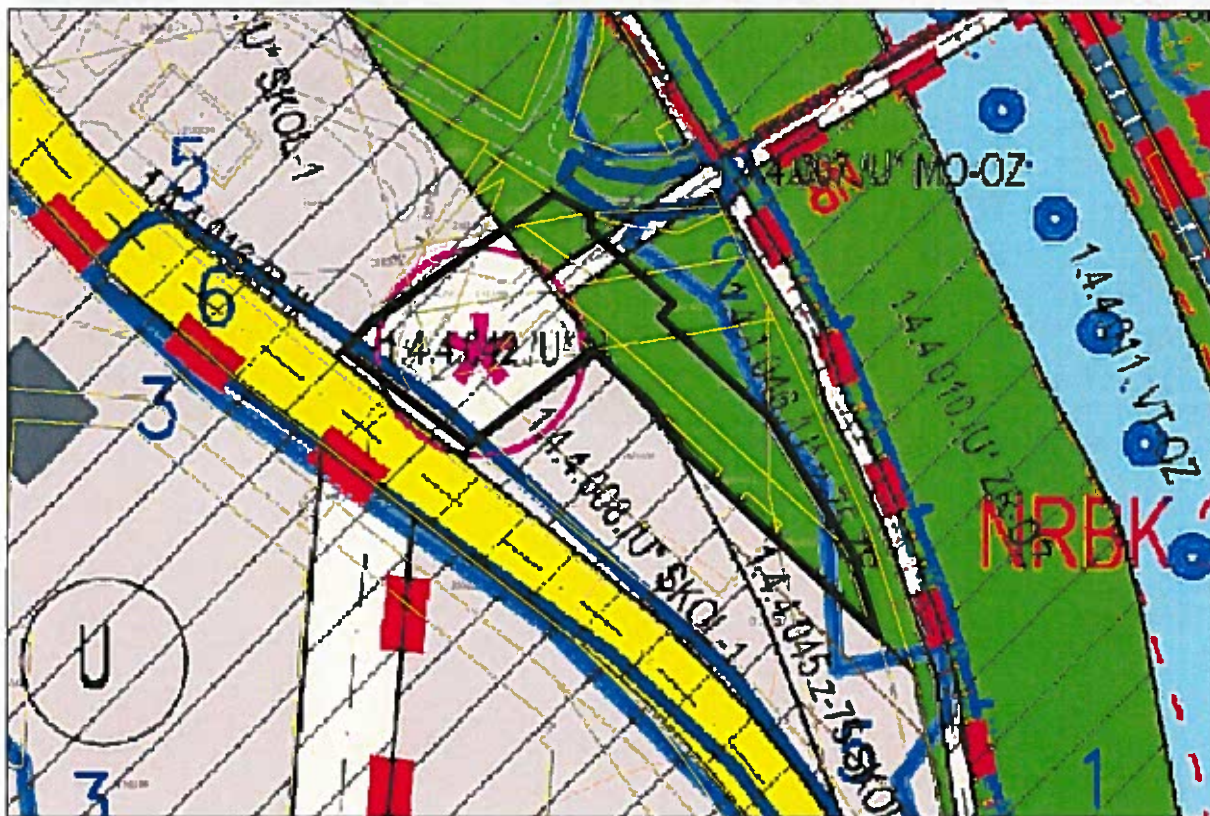
Doplnění žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice

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 vymezit část plochy „nezastavitelné území rekreační zeleně (ZR)“ a „území pro náměstí, návsi, ostatní veřejně přístupná území (N)“ jako plochu „zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení ve vnitřním městě (SKOL-1)“ a dále má za cíl vymezit část plochy ZR.



vymezení řešeného území na podkladu ÚPm České Budějovice

B. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU A HUSTOTA ZÁSTAVBY V DANÉ LOKALITĚ

Řešené území změny územního plánu je situováno na rozhraní sídliště Vltava a Pražské, blízko levého břehu řeky Vltava. V návaznosti na řešené území se nachází stavby občanského vybavení, a to zejména stavby prodejen a čerpací stanice pohonných hmot. Jedná se o objekty halového charakteru, různé hmoty a výšek. Současné podél řešeného území prochází páteřní komunikace, silnice I/3. Mezi řešeným územím a řekou Vltavou se nachází rozsáhlejší travnaté plochy. Samotná hustota zástavby je na obou sídlištích vyšší, stejně tak hustota obyvatel. Průměrná hustota osídlení je v Českých Budějovicích 1677 obyvatel na km², tj. 17 obyvatel na hektar. Sídlíště Vltava dosahuje 80 obyvatel na hektar.

Změna územního plánu má za cíl jednak upravit územní plán města dle skutečného stavu využití území a dále umožnit rozšíření stávající budovy MACH MOTORS severním směrem. Důvodem je umožnění rozvoje stávajícího areálu (budovy a parkovacích ploch), a to do míst, jehož využití neodpovídá využití rekreační zeleni. Navíc ani průchod plynovodu a jeho ochranná pásma neumožňují realizaci zeleně. Navrhované rozšíření plochy SKOL-1 umožní rozšíření stávajícího areálu prodejny automobilů a realizaci zpevněných ploch.

V místě umístění samotného záměru se jednak nachází sjezd a přístupové komunikace ke stávající čerpací stanici pohonných hmot a k budově prodejny automobilů MACH MOTORS (v územním plánu chybně označené jako náměstí) a dále v místě požadovaného severního rozšíření se nachází travnaté neudržované plochy a taktéž spontánně narůstající krátkověké a rychle rostoucí vegetace průměrné až podprůměrné sadovnické hodnoty.



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail

C. POPIS ZÁMĚRU, URBANISTICKÉ A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ, HPP

Důvodem změny je umožnit v řešeném území realizaci rozšíření stávající prodejny aut. Rozšíření stávající budovy by mělo být západním a severním směrem. Změna územního plánu by také měla umožnit realizaci zpevněných ploch pro parkování automobilů.

S ohledem na skutečnost, kdy dosud nebyla schválena změna 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 důvodů nelze tedy přesně v současné době definovat podobu záměru. Nižší 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 snížena zastavitelnost pozemků nebo jinak řešena možnost rozšíření body.

Záměrem investora je umožnit rozšíření stávající budovy prodejny auto. Rozšíření by mělo zahrnovat pouze rozšíření vstupní haly v západní části stávající budovy a rozšíření servisní části, a to v řádech několika metrů směrem severním. Výškové uspořádání by mělo být stejné, jako je tomu nyní. Stejně tak samotné architektonické ztvárnění by nemělo být odlišné od stávajícího. Rozšířením stávající budovy tedy nebude docházet k vytváření nové dominanty či výrazné změně stávající budovy, ale bude se jednat pouze o vhodné doplnění – rozšíření stávající budovy. Nejedná se tedy ani o nikterak výrazné zvýšení zastavěné části pozemku, ale pouze o dílčí rozšíření stávající budovy. Záměr předpokládá i vznik nových zpevněných ploch pro parkování, a to v severní části řešeného území. Tyto zpevněné plochy pro parkování budou realizovány mezi budovou a vzrostlou zelení a travnatými plochami severně od řešeného území.

Pro architektonické řešení se předpokládá stejné, jako je tomu nyní. Rozšířením budovy by nemělo dojít k vnesení nové dominanty do území.

Co se týká odborem územního plánování bilance HPP, předpokládá se rozšíření cca 800 m².



schéma možného řešení záměru – rozšíření budovy a zpevněné a parkově upravené plochy

V souvislosti s realizací záměru se počítá i s výsadbou nové zeleně, a to jako doprovodnou podél nově navrhované cyklostezky a stávající cyklostezky a jako plošnou výsadbu podél stávajícího areálu a severně a jižně od něj. Návrh cyklostezky včetně její varianty je převzat z návrhu územní studie Levý břeh Vltavy. S ohledem na skutečnost, kdy i návrh územní studie Levý břeh Vltavy může v rámci projednání doznat změn, je vymezení cyklostezek pouze jako orientační, dokládající možnost výsadby zeleně podél nich.



D. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY V ÚZEMÍ

Z hlediska dopravního řešení zůstane zachováno stávající dopravní řešení, resp. napojení areálu na stávající dopravní infrastrukturu. Umístěním záměru tak nedojde k narušení širších vazeb nebo vztahů.

Samotný záměr je koordinován s pořízovanou územní studií Levý břeh Vltavy. Řešené území se nachází v prostoru mezi levobřežní komunikací – ul. Na Dlouhé louce a řekou Vltavou. Mimo jiné i v tomto území je pořízována územní studie Levý břeh Vltavy. Mezi zpracovateli územní studie a zpracovatelem změny územního plánu zastupujícího žadatel o změnu se uskutečnilo několik schůzek, a to i za přítomnosti zástupců odboru územního plánování. Závěrem těchto schůzek a porovnání požadavků na změnu územního plánu a návrhu územní studie je ten, že změna územního plánu nebude kolidovat s územní studií Levý břeh Vltavy.

