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

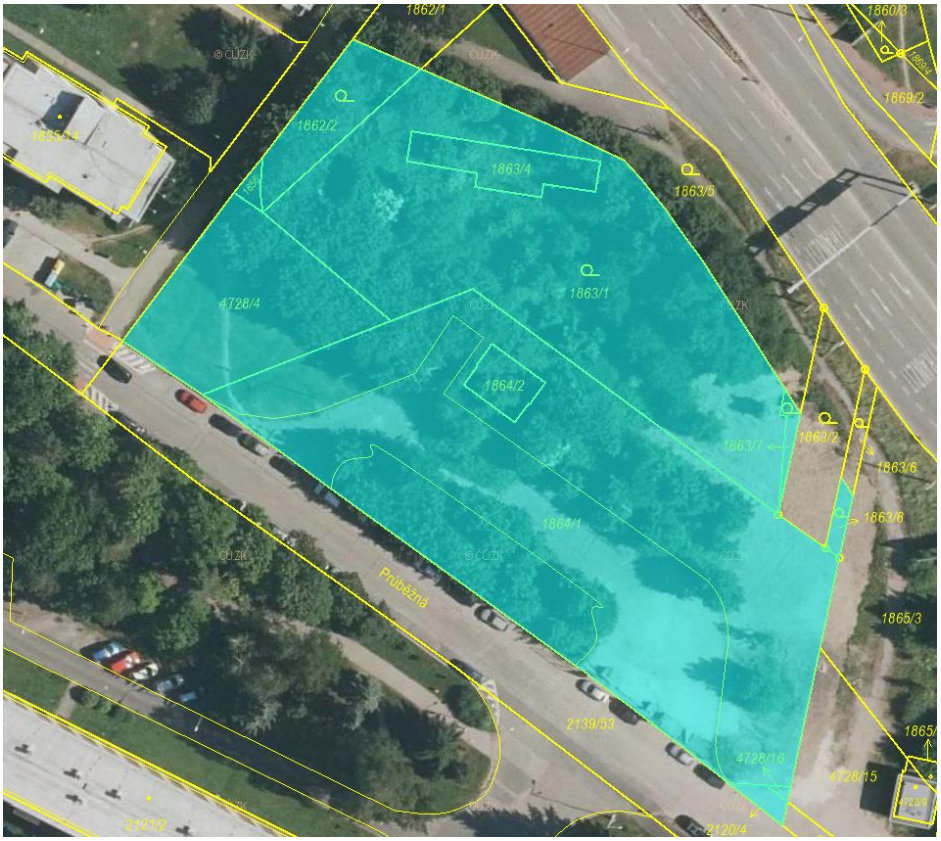
Na základě obdržené žádosti Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování o doplnění námi dříve podané žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice, zasíláme níže doplnění údaje.

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

Důvodem pro pořízení změny je umožnění umístění parkovišť v plochách zeleně ostatní, resp. změna územního plánu by se měla týkat pouze pozemků 1863/4, 1862/2, 1863/7 a 1863/1 vše v k.ú. České Budějovice 3. Požadujeme, aby požadovaná změna byla propsána do její přílohy č. 4. Lze uvést, že pro parkování a zpevněné plochy nebude využit celý rozsah výše uvedených pozemků, ale pouze jejich část. Lze proto i v rámci úpravy textové části přílohy č. 4 definovat i procento zastavění předmětných pozemků. V případě, uzná-li pořizovatel za vhodné, je možné umožnění řešení parkování a zpevněných ploch řešit i pomocí úpravy grafické části územního plánu.

Důvodem této požadované změny územního plánu je skutečnost, aby k realizovanému záměru bytového domu v navazující ploše SKOL-1 (pozemky parc. č. 1864/2, 1864/1) bylo možné řešit parkování a zpevněné plochy i na výše uvedených pozemcích.



lokalita, kde bude umístěn záměr výstavby bytového domu a zpevněné a parkovací plochy včetně zeleně



výřez z ÚPm České Budějovice v části lokality, kde bude umístěn záměr výstavby bytového domu a zpevněné a parkovací plochy včetně zeleně

B. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU A HUSTOTA ZÁSTAVBY V DANÉ LOKALITĚ

Řešené území změny územního plánu je situováno v lokalitě Pražského sídliště, při jeho severní části v návaznosti na zónu průmyslu a obchodu. Sídliště se nachází mezi řekou Vltavou, Strakonickou ulicí, Pražskou třídou a Husovou třídou, severně od historického centra města České Budějovice. Sídliště je tvořeno směsicí panelových bytových domů o 9 až 14 nadzemních podlažích doplněných nižšími zděnými bytovými domy a v některých částech rodinnými domy (solitérními, dvojdomy, řadovými rodinnými domy, atriovými domy). Území je doplněné o řadou staveb občanské vybavenosti. Sídliště se vyznačuje poměrně nižší hustotou zástavby, která je výrazně doplňována zelení. Severně od řešeného území se nachází zóna obchodu a výroby. Nacházejí se zde poměrně velké areály halových objektů různých tvarů a výšek sloužící pro obchod. Taktéž se zde nachází celá řada objektů sloužící pro výrobu nebo skladování. Hustota zástavby je zde poměrně vyšší oproti Pražskému sídlišti.

Záměr bytového domu, který je v souladu se stávajícím územním plánem a nevyžaduje jeho změnu, je umisťován v místě, kde se nacházejí zpevněné plochy a dále volné plochy spontánně zarůstající travinobylinnou, keřovou a stromovou vegetací. Většina dřevin je odhadem průměrné až podprůměrné sadovnické hodnoty, druhového složení odpovídající spontánně narůstající krátkověké a rychle rostoucí pionýrské vegetaci (bříza, osika, jíva, javory ad.). Dřeviny nemají ani vyšší hodnotu z pohledu estetického. Na záměr bytového domu navazuje záměr parkoviště, které by mělo sloužit pro parkování automobilů obyvatel navrhovaného bytového domu. Místo záměru je totožné, jako pro výše popsaný bytový dům.



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 umožnit realizaci parkoviště v ploše zeleně ostatní ZO pro bytový dům.

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.

Povrch parkoviště by mohl být realizován jako nepropustný (asfaltové plochy nebo betonová dlažba) nebo jako propustný (vegetační tvárnice, dlažba se zatravněnými spárami, porézní dlažbu nebo plastové zatravňovací tvárnice – rošty, propustný asfalt či beton). Typ povrchu vyplyne z jednání s dotčeným orgánem v rámci územního řízení. Velikost parkoviště je předpokládána o velikost cca 1800 m^2.

Co se týká odborem územního plánování požadované bilance HPP, tato se pro výše popsaný typ záměru nestanovuje.

Změna územního plánu, resp. popsaný požadavek lze do změny územního plánu zapracovat dvěma rozdílnými způsoby, přičemž výslednou volbu ponecháváme na odboru územního plánování.

- Do textové příloze č. 4 územního plánu města uvést, že na části výše uvedených pozemků lze realizovat parkoviště a zpevněné plochy o maximální velikosti 1800 m^2.
- Výše uvedený rozsah parkoviště zapracovat přímo do grafické části změny územního plánu jako území pro parkování DP.

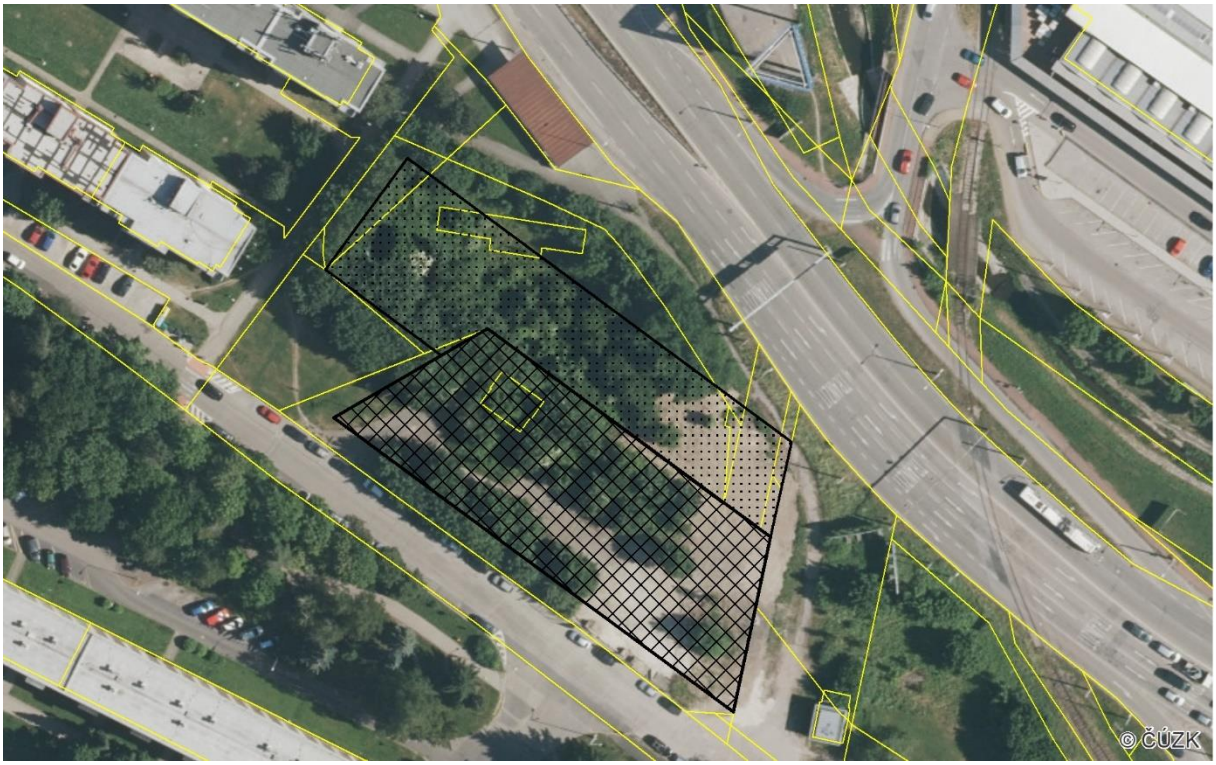
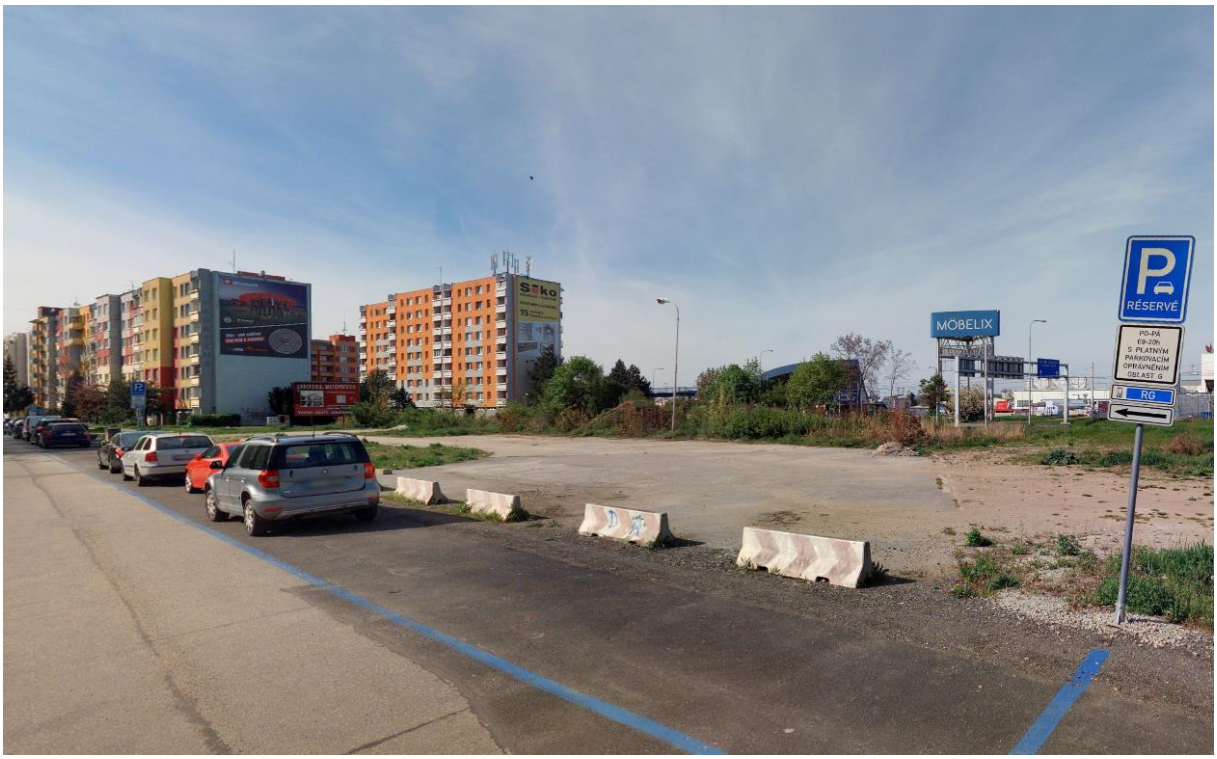


schéma záměru – šrafou je vyznačeno umístění bytového domu, tečkovaně je vymezena plocha pro parkoviště



fotografie lokality, kde měl být záměr bytového domu a parkoviště umisťován

D. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY A VAZBY V ÚZEMÍ

Řešené území změny územního plánu je situováno v návaznosti na ulici Průběžná v pokračování do ulice Čéčova. Prostřednictvím těchto ulic bude záměr parkoviště i bytového domu napojen i do ulic Strakonická a Pražská. Z hlediska dopravního se jedná o ulice, které kapacitně nárůst dopravy zvládnou. Řešeným územím neprochází žádné cyklostezky nebo pěší stezky. Pouze po severní hraně je v místě vyšlapaná pěšina používaná obyvateli. Je plánováno, že v rámci realizace bytového domu a parkoviště by došlo k realizace pěších propojení ve směru sever – ji a směru západ – východ. Při realizaci obou záměrů dojde k většímu propojení území pro obyvatele, než je tomu nyní. Taktéž je naplánován větší rozsah výsadby zeleně, jako náhrada za kácení nynější náletové a nikterak hodnotné zeleně. Zeleň by také měla sloužit k odclonění ulice strakonická od budoucí zástavby bytového domu. Umístěním záměru nedojde k narušení širších vazeb nebo vztahů v území. Naopak realizací pěších stezek dojde k jejich posílení.

Václav Drchal

jednatel firmy STINGO s.r.o.

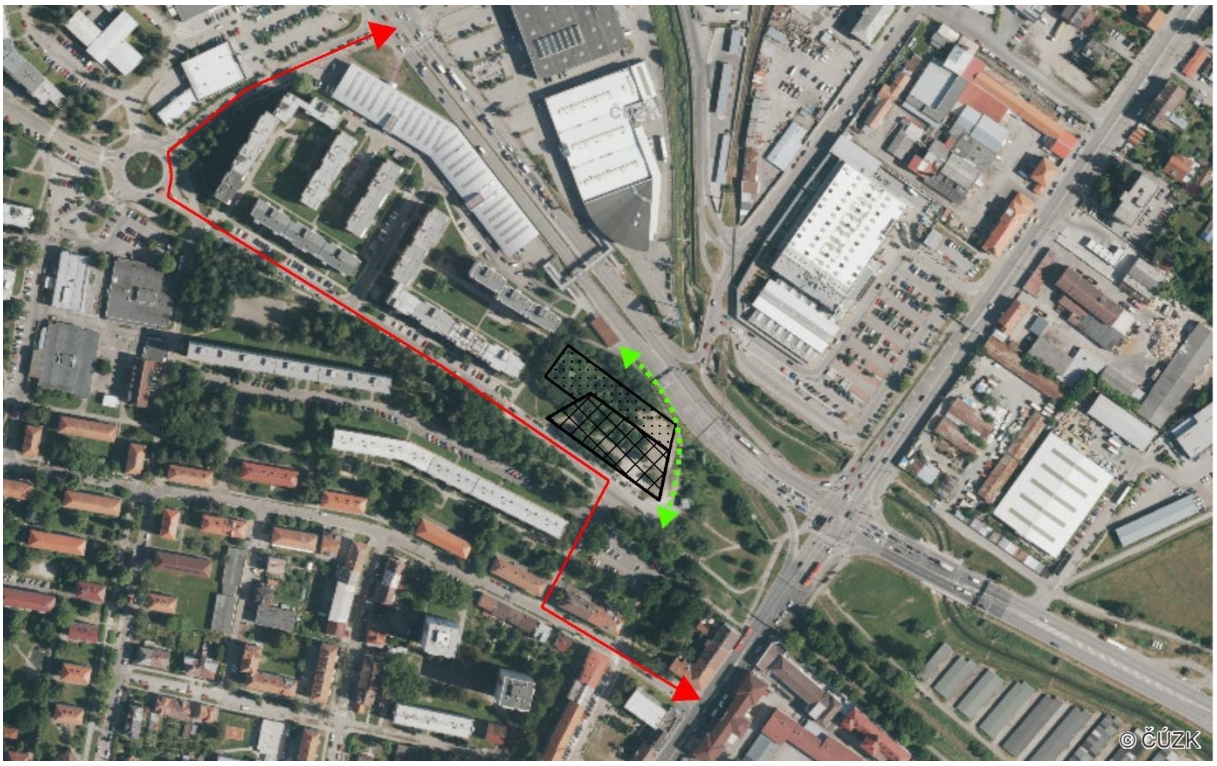


schéma znázorňující napojení na dopravní infrastrukturu (červená barva) a stávající pěšinu (zelená barva)