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

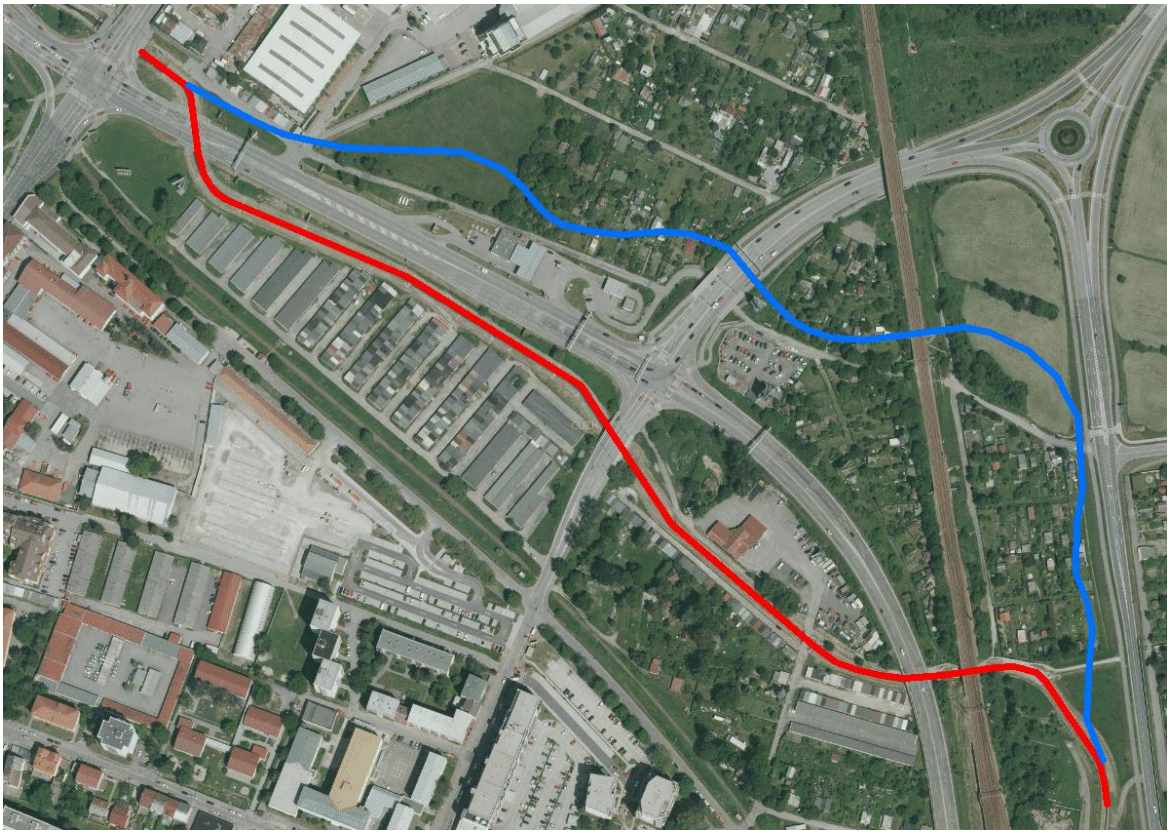
Na základě obdržené žádosti Magistrátu města České Budějovice, odboru územního plánování o doplnění námi dříve podané žádosti o změnu územního plánu města České Budějovice, zasíláme níže doplnění údaje.

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.

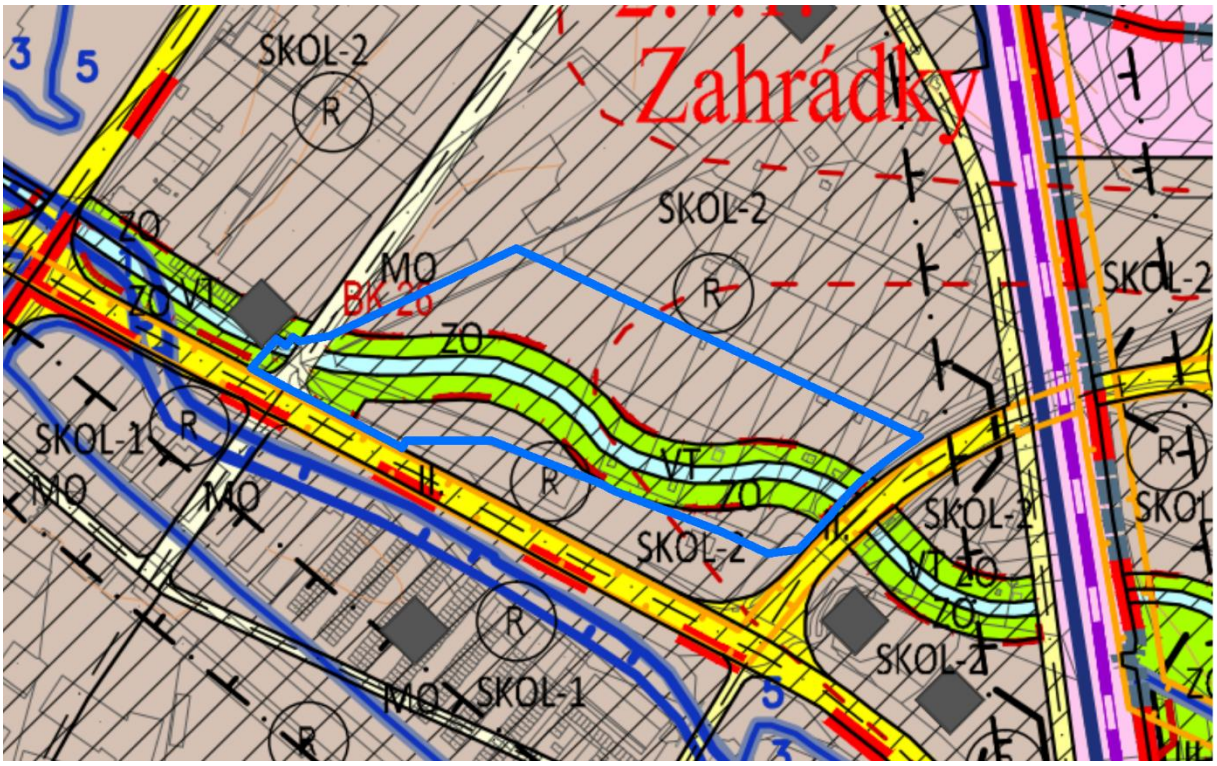
A. POPIS POŽADOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Předmětem změny územního plánu bude v lokalitě 2.4.1. Zahrádky zrušení plochy ZO a plochy VT, resp. veřejně prospěšné stavby VH11 a její vymezení dle skutečného stavu realizace v lokalitě 1.3.3. U Pekárenské. Namísto těchto ploch bude vymezena v lokalitě 2.4.1. Zahrádky plocha SKOL-2. Plochy ZO a VT budou zkresleny dle skutečného stavu trasy Dobrovodského potoka.

Cílem změny je tedy zkreslit trasu Dobrovodského potoka dle skutečného stavu v území a nevymezovat jeho přeložení na pozemky severně od ulice Nádražní. V místě, kdy bude zrušena navrhovaná přeložka Dobrovodského potoka bude vymezena plocha SKOL-3, jako je tomu v navazujícím území. Rozsah řešeného území byl stanoven s ohledem na nutnost řešení křižovatky na ulici Nádražní a vlastnické vztahy navrhovatele změny územního plánu, nicméně trasa Dobrovodského potoka se bude řešit v délce jeho navržené přeložky, aby byl do územního plánu promítnut současný stav dle skutečného využití území (viz schéma níže).



zkreslení trasy Dobrovodského po potoka – skutečný stav je zakreslen červenou barvou, územním plánem navržené přeložení je modrou barvou



výřez z územního plánu města České Budějovice s vyznačeným řešeným území

B. UMÍSTĚNÍ ZÁMĚRU A HUSTOTA ZÁSTAVBY V DANÉ LOKALITĚ

Řešené území změny územního plánu je situováno severně od Pražského předměstí, a to v lokalitě, kde se nachází zahrádky se stavbami pro rekreaci, čerpací stanice pohonných hmot a taktéž západním směrem stavby pro obchod, výrobu a skladování. Charakter zástavby je zde velmi různorodý, nacházejí se zde přízemní stavby rekreačních objektů žádné architektonické hodnoty, ale taktéž stavby ryze technického charakteru (čerpací stanice) a stavby halového charakteru různé velikosti, objemu a výšek (přízemní nebo 4 až 5 nadzemních podlaží). Hustota zástavby je zde větší, a to jak rekreačních objektů, a tak i objektů pro obchod, výrobu a skladování. Lze doplnit, že z jihu za ulice Nádražní je poměrně rozsáhlá výstavba řadových přízemních garáží, které tvoří velmi specifickou lokalitu na území města České Budějovice.

Samotný záměr je situován na pozemek, který nebyl, ač je vymezen jako SKOL-3, dosud využit. Důvodem je právě navrhovaná přeložka Dobrovodského potoka, která pozemek dělí na dvě části a jeho využití tak značně omezuje, ne-li přímo vylučuje



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy



vymezení řešeného území na podkladu ortofotomapy – detail

C. POPIS ZÁMĚRU, URBANISTICKÉ A HMOTOVÉ ŘEŠENÍ, HPP

Cílem změny je tedy zkreslit trasu Dobrovodského potoka dle skutečného stavu v území a nevymezovat jeho přeložení na pozemky severně od ulice Nádražní. V místě, kdy bude zrušena navrhovaná přeložka Dobrovodského potoka bude vymezena plocha SKOL-3, jako je tomu v navazujícím území.

Tímto tak bude možné využít celý pozemek, na kterým je předpoklad realizovat nájemní bytový dům, který by měl sloužit jako ubytování pro středoškoláky/vysokoškoláky a taktéž by v něm měly být obsaženy startovací byty. Záměrem je vytvořit i aktivní parter, ve kterém y by se nacházeli obchody, stravovací zařízení a další služby.

Záměrem je, vytvořit bytových komplex o půdorysné velikosti cca 3000 m^2. Výškové uspořádání 8 až 12 nadzemních podlaží. Přesné výškové uspořádání, a to včetně zastavitelnosti pozemku a požadavcích na zachování biologicky aktivních zelených ploch vyplyne až z projednání změny územního plánu po dohodě s dotčenými orgány.

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.

Předpokládá se jednoduché řešení objektu, kvalitního architektonického ztvárnění. Půdorys by měl být čtvercový, případně v západní části mírně rozšíření kopírující tvar pozemku. Konstrukce se předpokládá železobetonová, monolitická. Předpokládá se i umístění ocelová konstrukce po obvodu stavby nesoucí nerezové sítě pro popínavé rostliny. Výškové uspořádání, resp. počet pater bude v rámci komplexu proměnlivý, předpokládá se, že bude převažovat 10 nadzemních podlaží. Parkování bude řešeno jako podzemní nebo polozapuštěné, kryté se zelenou střechou.

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 30 000 m2 zahrnující bydlení, obchod i služby.



schéma záměru – šrafou je vyznačeno možné umístění stavby



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 Nádražní, v blízkosti sjezdu obsluhujícího areály výroby, skladování a obchodu.

Záměr však počítá s napojením do ulice Pražská tř., v místě křižovatky s ulicí K. Světlé. Toto napojení bylo zvoleno po koordinaci s výstavbou bytových domů v návaznosti na ulici K. Světlé. V důsledku této výstavby vznikne dopravní propojení ulice K. Světlé s ulicí Nádražní.

S ohledem na stav křižovatky/sjezdu v ulici Nádražní, bylo rozšířeno i řešené území změny územního plánu, aby se tak v rámci změny dala tato křižovatka vyřešit a navrhnout vhodné řešení. Záměr výstavby nájemního bytového domu tuto křižovatku nebude využívat pro primární napojení, nicméně s ohledem na skutečnost, kdy navrhovaný záměr toto území zcela jistě ovlivní, součástí změny územního plánu bude i návrh řešení této křižovatky.

Řešené území nekříží žádné pěší trasy nebo cyklostezky. Území taktéž není nikterak hodnotné.

Petr Filipčík

jednatel Luxury Home – BETA s.r.o.



schéma znázorňující napojení na dopravní infrastrukturu (červená barva) a požadavek na řešení křižovatky ve změně územního plánu (oranžová barva)