



Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad
nám. Přemysla Otakara II, č. 1/1

Magistrát města České Budějovice
Obor územního plánování
Převzato dne: 24.2.2017
Čj.: 017-D-238/2017/M
Přijal: Mal

Magistrát města České Budějovice
Ing. Vlastislav Eliáš
Stavební úřad
Kněžská 19
370 92 České Budějovice

Magistrát města České Budějovice,
odbor územního plánování, - zde -

příloha: jedno paré DUR

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

Značka: SU/924/2017 V5
Č. j.: SU/924/2017-2

Vyřizuje:
Ing. Vášová Klára

Tel.:
386 804 028

E-mail:
vasovak@c-budejovice.cz

Datum:
21.2.2017

Věc: žádost o součinnost

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), vede územní řízení pro umístění stavby:

Novostavba bytového domu Štítného ulice, České Budějovice, vodovodní a kanalizační přípojka, dešťová kanalizace, retenční nádrž, přípojka NN, veřejné osvětlení, přípojka sítě elektronických komunikací, parkoviště, zpevněné plochy na pozemku parc. č. 48/1, 51/3, 51/4, 53/3, 52/2, 52/1, 54/4, 56/3, 56/2, 48/2, 49/1, 49/2, 51/2, 50, 53/1, 54/5, 60/1, 62, 46/7, 63/2 v katastrálním území České Budějovice 6,

Zahájené dnem podání žádosti 3.2.2017, kterou podal VAV development s.r.o., IČO 26025108, Otakarova 1658/36, České Budějovice.

Žádáme Vás tímto o vydání stanoviska, zda umístění výše uvedené stavby je v souladu s **územním plánem** České Budějovice.

Ing. Vlastislav Eliáš
vedoucí Stavebního úřadu
České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDEJOVICE



Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

Magistrát města České Budějovice

Ing. Lacina Luboš

Odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad

Ing. Klára Vášová

- zde -

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

Značka:	Vyřizuje:	Tel.	E-mail:	Datum:
OÚP/O-651/2017/Mř-V	Ing. arch. E. Maříková	386 803 011	marikova@c-budejovice.cz	2017-05-18

Sdělení k novostavbě bytového domu ulice Štítného na pozemku parc. č. 48/1, 51/3, 51/4, 53/3, 52/2, 52/1, 54/4, 56/3, 56/2, 48/2, 49/1, 49/2, 51/2, 50, 53/1, 54/5, 60/1, 62, 46/7, 63/2 v katastrálním území České Budějovice 6

Lokalita: 1.2.1. Lannova,

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) obdržel žádost o součinnost k novostavbě bytového domu ulice Štítného na pozemku parc. č. 48/1, 51/3, 51/4, 53/3, 52/2, 52/1, 54/4, 56/3, 56/2, 48/2, 49/1, 49/2, 51/2, 50, 53/1, 54/5, 60/1, 62, 46/7, 63/2 v katastrálním území České Budějovice 6.

Dle ÚP jsou předmětné pozemky součástí **plochy smíšené obytné – kolektivního charakteru ve vnitřním městě (SKOL-1)**. V souladu s kap. I.F.15 OOP se kolektivním charakterem rozumí charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v nájemních bytových domech. V takto označené ploše se stanovuje přípustná a obvyklá výška objektů, případně nástavby již stávajících objektů, **zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží**, nejvýše však 8 nadzemních podlaží, podmíněně přípustných (s přihlédnutím k charakteru stávající zástavby) až 12 nadzemních podlaží. **Podkrovím** se rozumí přístupný obytný nebo nebytový prostor vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi. Pokud je tímto způsobem vymezen prostor o více podlažích, považuje se při určování počtu podlaží za podkroví pouze nejvyšší z podlaží a všechny ostatní za plnohodnotná podlaží.

Výše uvedené pozemky jsou řešeny podrobnější dokumentací ve formě regulačního plánu „Pražská čtvrť a lokalita Lannova“ (dále jen „RPn“). Dle RPn a obecně závazné vyhlášky č. 11/2005 o závazných částech RPn, jsou pozemky součástí bloku 1.2.1.004.001, který je z hlediska způsobu využití veden jako **zastavitelné území smíšené s bydlením kolektivním (čl. 10)** Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích mimo jiné:

- parkovací stání, odstavná stání a garáže pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného bloku a to až do počtu 250 stání na jeden blok.

RPn dále stanovuje pro tento blok následující regulativa:

maximální počet NP - stanoven na 4.NP + podkroví. Jedná se o číslo vyjadřující maximální přípustný počet plných nadzemních podlaží tj. nejvyšší možné zástavby,

využitelné podkroví se šikmým zastřešením – způsob určení je rovněž definován platnou technickou normou ČSN 73 4301, podkroví není podlažím, pokud půdní nadezdívka pod pozednicí nebo spodní líc podkroví na fasádě nepřesahuje výšku 0,4 m nad podlahou podkroví,

regulace polohy - stavební hranice zastavěné plochy, je ve směru dovnitř bloku nepřekročitelná stavební čára pro druhé a další nadzemní podlaží objektu, terasy, balkony, arkýře apod. (dle grafické části je určena vzdáleností od stavební čáry uliční nebo od boční hranice stavebního pozemku, s tolerancí + - 1,0 m). Z ul. Rudolfovská je stavební hranice zastavěné plochy vzdálena od stavební čáry uliční 35m.

V území řešeném PRn, kde je max. počet NP stanoven na 4.NP + podkroví je nejběžnější výstavba bytových domů s podlažností 4 NP + podkroví o 2 podlažích. Dle ÚP se tyto domy posuzují jako objekt, který má 5 NP a 1 podkroví. Dle RPn se tyto domy posuzují jako objekt, který má 4 NP + využitelné podkroví.

Nový bytový dům je navržen do proluky jen na pozemcích parc. č. 56/2 a 56/2 v k.ú. Č. Budějovice 6, zbylá část bytového domu netvoří celek s objekty do Rudolfovske ul., jedná se tedy o druhou řadu zástavby a jako taková má splňovat technické požadavky na výstavbu (odstupové vzdálenosti, oslunění atd.) s důrazem na to, že výjimka je od slova výjimečný a ne běžný, pokud se bude zvažovat udělení výjimky.

Pro výstavbu bytového domu je zapotřebí 54 parkovacích stání. Parkoviště je navrženo na 196 parkovacích stání, 142 míst je tedy navrženo pro komerční využití jako veřejné parkoviště. Dle RPn je v bloku 1.2.1.004.001 přípustné zřizovat parkovací stání, odstavná stání a garáže **pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území příslušného bloku** a to až do počtu 250 stání na jeden blok. Z toho lze dovodit, že veřejné parkoviště je nepřipustné. Potvrzuje to i skutečnost, že potřeba bytového domu a veřejného parkoviště na parkovací místa vyčerpá 4/5 všech míst tohoto bloku.

S pozdravem

Ing. Luboš Lacina
vedoucí odboru
územního plánování



MAGISTRÁT MĚSTA
ČESKÉ BUDĚJOVIC
odbor územního plánování

1

Příloha: 1x projektová dokumentace