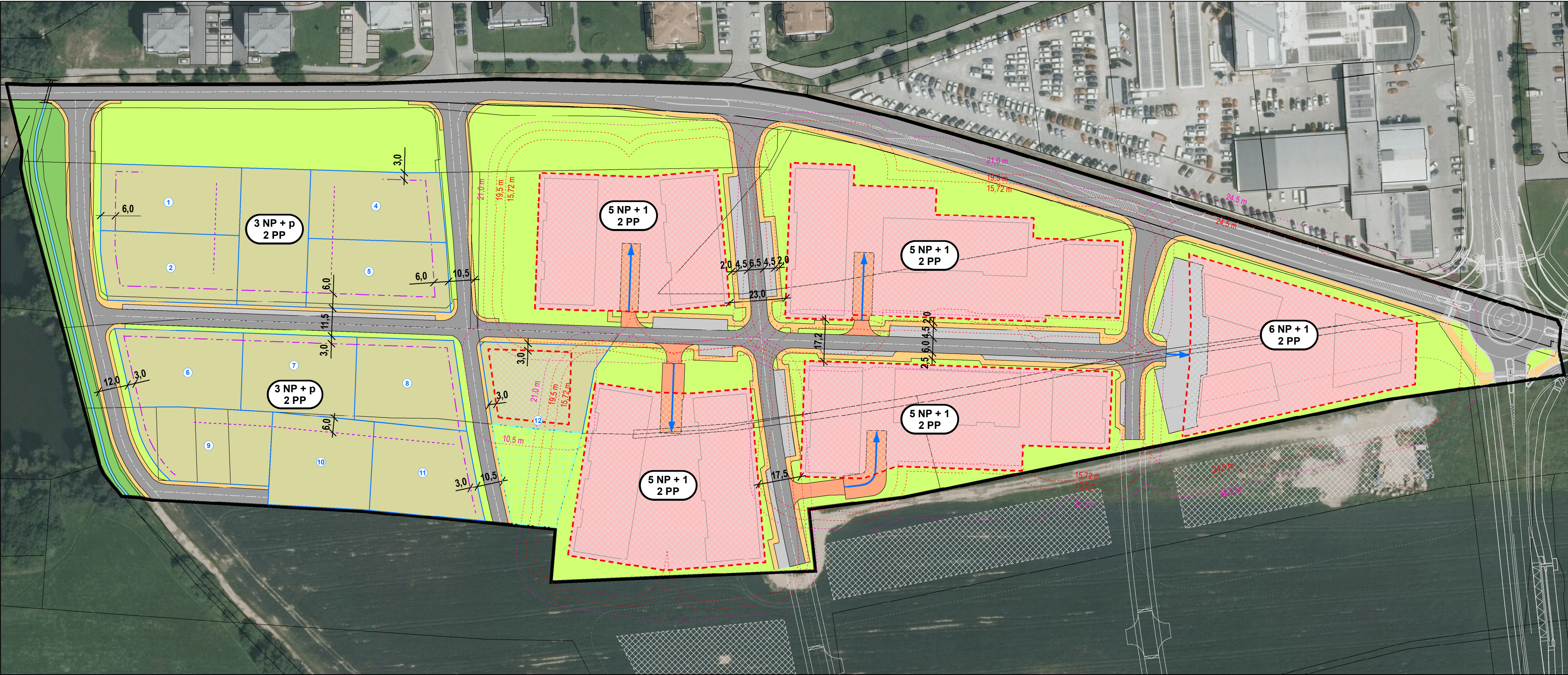




HRANICE

stav

návrh

popis

hranice řešeného území

pozemek vymezený jako podklad pro změnu územního plánu (změna funkčního využití na KOL-3)

VYZNAČENÍ VÝŠEK V PŮDORYSU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	
stav	návrh
	vyznačení výšek uvažované zástavby bytových domů - měřeno od uvažovaného umístění budoucí zástavby bytových domů
	půdorys uvažovaného umístění budov pro vyznačení "sklopených" výšek
	vyznačení maximálních výšek zástavby bytových domů dle územního plánu města České Budějovice - měřeno od hranice pro umístění budoucí zástavby bytových domů
	vyznačení výšek zástavby bytových domů mimo řešené území změny a půdorys uvažovaného umístění budov pro vyznačení "sklopených" výšek

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ - BYTOVÉ DOMY V PLOŠE KOL-3

stav	návrh	popis
		hranice pro umístění budoucí zástavby bytových domů vjezdy do budoucí zástavby

STANOVENÉ PODMÍNKY

výšková regulace zástavby	Výšková regulace je v řešeném území stanovena následovně. Podrobné schéma výškové regulace naleznete v příloze 1. - Pro makroblok 3.8.1.016 KOL-3 se stanovuje max. výška 6 nadzemních podlaží + 1 ustupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží, - pro makroblok 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje max. výška 5 nadzemních podlaží + 1 ustupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží.
regulace polohy – umístění staveb na pozemku	Umístění bytových domů je regulováno Jirancí pro umístění budoucí zástavby: „Umístí tato hranice bytové a občanské zástavby bytových domů, včetně podzemních či nadzemních staveb určených pro parkování.“ Hranice pro umístění budoucí zástavby určuje pro každý blok nepřekročitelnou hranici zástavby směřem do veřejného prostranství. Tato hranice je překročitelná např. balkonem, terasou, říztalem či jinou modelací fasády, a to pouze za souhlasného schválení následujících podmínek: - bylo konstruová nepřekročitelnou číru předzastřeší 0,75 m od hranice pro umístění budoucí zástavby, - a součástí jejich vymezení nebude nic než ve výšce 5 m od přilehlajícího upraveného účelového terénu.
zástavitelnost – intenzita využití stavebních pozemků	- Pro makroblok 3.8.1.016 KOL-3 se stanovuje max. 40 %, - pro makroblok 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje max. 40 %.
zastřešení a sklony střech	Zastřešení bytových domů je navrhováno plochými střechami.

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ - RODINNÉ DOMY V PLOŠE BZ

stav	návrh	popis
		parcelace
		stavební čára
		stavební hranice
		hranice pro umístění budoucí zástavby rodinných domů nebo viladomů

STANOVENÉ PODMÍNKY		
parcelce pozemků	Regulace polohy je pouze orientační, případně je možné regulace při zachování principů komunikační kóstry, zejména paklety ve směru sever-jih. V případě regulace a vzniku nových parcel, je vždy nutné toto prokázat v celém bloku, doložením záznamu do situace s předpokládaným novým členěním bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované stavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel.	Regulace polohy, je v grafické části okótována.
procento zastavělosti	Zákonem zastavělosti je stanoveno pro všechny stavební pozemky na max. 30 %. Do zastavělosti se započítává zastavěná dílba/ovnice, malé vodní plochy (i bazény) do 20 m² a plochy s vegetační dílzbou.	a) Stavební čára – úsdává plochu hlavního objektu včetně hlavních objektů, vzástenou k uliční linii nebo sousednímu pozemku. Návebo stáží je překotčena v rozsahu max. 30% plochy příuči a to max. o 2,0 m. Stavební čára je podotčena v rozsahu max. 60% šířky příuči, a to i při zachování odstupu dle platné legislativy. Gráde navrhovaných domů, tvoří-li součást hlavního objektu, mohou překračovat stavební čáru v plném rozsahu svého příuči, při zachování vzdálenosti od hranice pozemku min. 6,0 m.
výskové regulace stavby	Obecná výška stavby, která se pro tyto účely reguluje takto: a) v případě budoucí zástavby je možné realizovat výškové podtoky, přičemž maximální nadškta výšky podtoků je stanovena 1,3 m nad úrovní 1. NP, za podtoků se nepovažuje půdlní vestavba bez půdlní nadškty, b) možnost ustupující podlaží – v souladu s ustanovením normy ČSN 73 4301. c) v případě budoucí zástavby je možné realizovat podtoky, přičemž úrovní podlaží 1. NP bude max. 1,2 m nad úrovní půdlního terénu, d) maximální podt nadzemních podlaží je stanovena na 3 m, přičemž konstrukční výška podlaží je uvažována max. 3,2 m.	V případě samostatné stojících garží musí být zachování odstupu od hranic pozemku dle požadavků stavebních stavebních zákonem pro rodinné domy, nedotudnou o státníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garží na hraních pozemků). Vzdálenost od hranice pozemku do ulice nesmí být nižší než stanovená uliční čára. V případě rozlehlých pozemků v části zahradního bydlení lze garže pro osobní vozy stavět samostatně, vždy min. 6 m od uliční hranice pozemku a respektující požadavků na odstupové vzdálenosti dle stavebního zákona. b) Stavební hranice – se stanovuje zejména u severních hranic pozemků, a to z důvodu eliminace mýry zastínění navazující jízny částí parcely souseda. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy.

POŠNÉ ČLENĚNÍ

stav	návrh	popis
		chodníky
		parkování
		komunikace
		vjezdy
		zelené plochy
		plochy vodní a vodohospodářské
		nezastavitelné území krajinné zelené všeobecné
		zastavitelné území zahradního bydlení
		zastavitelné území s převládajícím charakterem obytným kolektivním v příměstí

Název akce: územní studie „Za Branišovskou II“
Místo: katastrální území České Budějovice 2
Navrhovatel: Studio MAP s.r.o., Nerudova 945/36, 370 04 České Budějovice
Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

HLAVNÍ VÝKRES - ORTOFOTOMAPA