



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	popis
		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 půdorysy 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. Podrobnější schéma výškové regulace níže. - Pro makroblok 3.8.1.016 KOL-3 se stanovuje max. výška 6 nadzemních podlaží + 1 vstupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží. - Pro makroblok 3.8.1.017 KOL-3 se stanovuje max. výška 5 nadzemních podlaží + 1 vstupující podlaží, max. 2 podzemní podlaží. Umístění bytových domů je regulováno "hranicí pro umístění budoucí zástavby". Umístění této hranice by mělo probíhat vstředně bytových domů, včetně podzemních či nadzemních staveb určených pro parkování.
regulace polohy - umístění staveb na pozemku	Hranice pro umístění budoucí zástavby určuje pro každý blok nepřekročitelnou hranici zastavení směřem do veřejného prostranství. Tato hranice je překročitelná např. balkonem, terasou, izalitem či jinou modelací fasády, a to pouze za současného splnění následujících podmínek: - tyto konstrukce nepřesáhnou délku přesazení 0,75 m od hranice pro umístění budoucí zástavby, - a současně jejich vymezení nebude níže než ve výšce 5 m od přiléhajícího upraveného uštiného terénu.
zastavitelnost - 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 sklon 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

parcelace pozemků	Parcelace pozemků je pouze orientační, případně je možná reparcelace při zachování principů komunikační kostry, zejména pátěti ve směru sever-jih. V případě reparcelace a vzniku nových parcel je vždy nutné toto provést v celém bloku, dlečlením zákresu do situace s předpokládaným novým dělením bloku, při dodržení minimální šířky a hloubky umožňující umístění navrhované zástavby, při zachování zákonných odstupů u všech parcel.
procento zastavitelnosti	Procento zastavitelnosti je stanoveno pro všechny stavební pozemky na max. 30 %. Do zastavitelnosti se započítává zatravněvací dlažba/terén, malé vodní plochy (i bazény) do 20 m ² a plochy s vegetační dlažbou.
výšková regulace zástavby	Obecná výška zástavby, která se pro tyto účely reguluje takto: a) v případě budoucí zástavby je možné realizovat obytné podkrovy, přičemž maximální nadzemní podkrovy je stanovena 1,3 m nad úroveň 1. NP, a) podkrovy se nepovažuje plněti vestavba bez plnění nadzemní, b) možnost ustupujícího podlaží - v souladu s ustanovením normy ČSN 73 4301, c) v případě budoucí zástavby je možné realizovat podkrovy, přičemž úroveň podlaží 1. NP bude max. 1,2 m nad úrovní původního terénu, d) maximální počet nadzemních podlaží je stanoven na 3, přičemž konstrukční výška podlaží je uvažována max. 3,2 m.

regulace polohy - umístění staveb na pozemku

Regulace polohy, je v grafické části ovlivněna.
a) Stavební čára - udává polohu hlavního objemu všech hlavních objektů, vzdálenou k uliční linii nebo sousednímu pozemku.
Stavební čára je překročitelná v rozsahu max. 30% plochy průčelí a to max. o 2,0 m.
Stavební čára je podrobně v rozsahu max. 60% šířky průčelí, a to při zachování odstupu dle platné legislativy.
Garáže navrhovaných domů, tvoří-li součást hlavního objektu, mohou překračovat stavební čáru v plném rozsahu svého průčelí, při zachování vzdálenosti od hranice pozemku min. 6,0 m.
V případě samostatné stojících garáží musí být zachovány odstupy od hranic pozemků dle požadavků stavebního zákona pro rodinné domy, nedohodou se vlastníci sousedních pozemků jinak (např. v případě výstavby 2 garáží na hranicích pozemků). Vzdálenost od hranice pozemku do ulice nesmí být nižší než stanovená uliční čára.
V případě rozlehlých pozemků v části zahradního bydlení lze garáže pro osobní vozy situovat samostatně, vždy min. 6 m od uliční hranice pozemku a respektování požadavků na odstupové vzdálenosti dle stavebního zákona.
b) Stavební hranice - se stanovuje zejména u severních hranic pozemků, a to z důvodu eliminace míry zastínění navazující jižní části parcely souseda. Ve všech případech je nutno dodržet zákonem stanovené odstupy

PLOŠNÉ ČLENĚNÍ

stav	návrh	popis
		chodníky
		parkování
		komunikace
		vjezdy
		zelené plochy
		plochy vodní a vodohospodářské
		nezastavitelné území krajinné zeleně 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 - KATASTRÁLNÍ MAPA

ÚZEMNÍ STUDIE „ZA BRANIŠOVSKOU II“ V LOKALITĚ 3.8.1.

MĚŘÍTKO
1: 1 000

VÝKRES ČÍSLO

2