

**Metodika zpracování územně-plánovacích podkladů a územně-plánovací dokumentace
ve městě České Budějovice**

OBSAH METODIKY

- A- Úvod a účel užití díla
- B- Metodika, její východiska a předpoklady
- C- Vymezení základních pojmů
- D- Metodika od územního plánu města k
územnímu řízení
- E- Členění správního území města a identifikace
- F- Regulace podle charakteru místa
- G- Regulace podle funkčního využití místa
- H- Ostatní prvky regulace

A - Úvod a účel užití díla

Metodika zpracování ÚPP a ÚPD města České Budějovice je závazný podklad pro zpracování územně-plánovacích podkladů (dále jen ÚPP) a územně-plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) na území města České Budějovice.

Metodika zpracování ÚPP a ÚPD města České Budějovice je zpracována v návaznosti na návrh ÚPnM, s využitím zkušeností při zpracování RP Husova kolonie a jiných ÚPD zpracovaných Atelierem Brno.

Metodika zpracování ÚPD města České Budějovice je soubor pravidel definující jednotný způsob zpracování ÚPD a ÚPP jak z hlediska způsobu vlastní regulace území, tak z hlediska formální stránky vyhotovení dokumentace.

Metodika určuje pravidla zpracování dokumentace navazující na územní plán města (urbanistické studie a regulační plán), neřeší vztah k Územnímu plánu velkého územního celku (VÚC).

Důvody pořízení metodiky:

Metodika je zpracována z důvodů potřeby jednotných pravidel zpracování ÚPP a ÚPD města.

Přijetí a používání metodiky přinese územně-plánovacímu procesu tyto klady:

- Usnadnění práce odboru při vyhledávání koncepčních souvislostí
- Zjasnění (snazší orientace v jednotlivých dokumentacích po seznámení se s jednou)
- Zjednodušení (definovaný postup a obsah)
- Zefektivnění (použití předem připravených vzorů)
- Zkvalitnění (snazší kontrola chybějících částí)
- Větší přehlednost (a průhlednost) územně-plánovacího procesu, jeho usnadnění a urychlení.

Vymezení územní platnosti

Metodika zpracování ÚPP a ÚPD města České Budějovice je zpracována pro platnost na správním území města. Rozsah správního území města je dán administrativními hranicemi města České Budějovice ke dni 30.6. 1997.

Administrativní územní města se skládá z těchto částí:

katastrální území	počet obyvatel (stav k 25.6.1997)	k.ú. (ha)
Č. Budějovice 1	1 897	35
Č. Budějovice 2	39 768	929
Č. Budějovice 3	27 280	733
Č. Budějovice 4	1 493	626
Č. Budějovice 5	7 405	323
Č. Budějovice 6	8 898	460
Č. Budějovice 7	12 019	455
České Vrbné	333	553
Haklovy Dvory	115	603
Kaliště	63	312
Třebotovice	250	525
Celkem	99 521	5 554

B - Metodika, její východiska a předpoklady

Metodika je zpracována jako obecně použitelný materiál pro veřejnoprávní a správní postup při pořizování a vyhotovování ÚPD a ÚPP (v souladu s vyhláškou 131/1998 Sb. o ÚPP a ÚPD) s přihlédnutím ke specifickým podmínkám města České Budějovice.

Metodika je zpracována na základě zpracovaného návrhu územního plánu města (ve fázi projednávání).

Metodika je konečným stavem souboru pravidel, k datu projednání územního plánu města, avšak předpokládá ve svém technickém i legislativním základě, že bude za stanovených podmínek a definovaným způsobem průběžně doplňována podle potřeb vyvolaných nároky zpracovávaných dokumentací, tak aby sloužila jako "rozvíjející se", na změny podmínek reagující materiál.

Změna metodiky je možná pouze jako změna územního plánu projednaná samostatně (aby při projednání drobné změny nedošlo "nepozorovaně" ke změně systému s platností pro celé území města).

Metodika předepisuje jednotnou formální stránku zpracování dokumentace, jako základ racionalizace a "zprůhlednění" územně plánovacího procesu, přičemž by měla být usnadněna především kontrola vlastního řešení a obsahu.

Formální stránka zpracování dokumentace

Textová část bude mít kapitoly řazené a označeny dle seznamu, dílčí členění kapitol bude řešeno dle potřeb.

Texty regulace funkčního využití budou použity dle řazení a označení jednotlivých funkčních typů dle územního plánu města. U těchto typů funkčního využití, které se nebudou v řešeném území vyskytovat, se použije jen číselné označení a nadpis a uvede se, že se nevyskytují (označení jednotlivých funkčních typů bude tedy vždy stejné!).

Na výkresech budou užity pouze ty funkční typy, které se v dotčeném území vyskytují. Dotčené území je řešené území rozšířené po obvodu o cca 40 m (dle podmínek v území), pro zobrazení návaznosti.

Platné je tedy po schválení to co je zobrazeno uvnitř řešeného území. Dotčené území, a zobrazení regulací v něm má charakter směrný (nikoliv pouze širších vztahů), přestože způsob

zobrazení je identický, včetně měřítka a použití regulačních čar, prvků apod. (Jde o to aby byl brán s náležitou pozorností ohled např. na druhou část ulice pokud hranice řešeného území prochází jejím středem - řešení uličního profilu příslušajícího k řešenému území).

Každá dokumentace (ÚPD i ÚPP) bude zpracována se členěním na textovou a výkresovou část.

Řazení kapitol a výkresů je sestaveno s ohledem na význam a četnost užívání jednotlivých částí. Není použita posloupnost kapitol z výčtu závazného obsahu územně plánovací dokumentace ve vyhlášce č. 131/1998 Sb.

Obsah jednotlivých kapitol textové části ÚPP a ÚPD

0- Identifikace

Identifikační údaje díla - označení pořizovatele, (eventuelně i objednatele - pokud je jiný než pořizovatel), zpracovatele (včetně označení autorizačním razítkem), seznam spolupracujících zpracovatelů dílčích částí dokumentace (speciální profese...), obsah textové části a seznam výkresů (a případných dalších příloh).

1- Úvod

U jednotlivých dokumentací zde bude uvedeno vymezení předmětu díla (zpracování dokumentace - typ, stupeň..), vymezení řešeného území (rozloha, umístění územně-technická charakteristika).

2- Cíle

Důvody zpracování dokumentace.

3- Metoda zpracování

Popis přístupu k řešení problémů, popř. redukce použitých regulativů u urb. studií, nebo naopak u R podrobnější vysvětlení regulačních prvků.

4- Širší vztahy

Popis umístění řešeného území v obraze města, včetně návazností (zejména na "vyšší ÚPD - územní plán města). Popis vazeb na lokální centra a nová ohniska v širším dopadu řešeného území, vztah linií a os na řešení celé lokality, popř. čtvrti.

5- Skladba

Popis navrhovaného řešení kompozičních principů jako jednotného ideového celku a celkové vnímání regulace v území.

6- Charakter

Popis charakteru řešeného území. Popis s porovnáním stávajícího a navrhovaného charakteru s odkazem na prostředky, kterými toho bude dosaženo (typ staveb, budov, bloků – otevřené / uzavřené, domů – individuální / nájemní vily / bytové domy) (viz též část F metodiky).

7- Regulační podmínky

Základní regulační podmínky využití území - použité regulační prvky a pojmy a jejich popis (viz též části F a C metodiky).

8- Zastavitelnost území

Výčet funkčních typů zastavitelného území a jejich popis (podklad pro vyhlášku) a pod. Možnosti jejich využití (výčet všech typů, podmínky využití těch které se vyskytují).

9- Nezastavitelnost území

Výčet funkčních typů nezastavitelného území a jejich popis (podklad pro vyhlášku) a pod. Možnosti jejich využití (výčet všech typů, podmínky využití těch které se vyskytují).

10- Objemová a prostorová regulace

Výčet použitých regulačních prvků prostorové regulace a celkový popis doplňující prostorovou představu o regulaci (příp. schémata v textu)

11- Systém zeleně města

Popis systému zeleně v řešeném území, včetně základních, úzce odborných regulací a odkazů na zákony.

12- Plán územního systému ekologické stability

Popis prvků ÚSES v území, včetně základních, úzce odborných regulací a odkazů na zákony.

13- Ochrana prostředí

Popis řešení ochrany prostředí, včetně hospodaření s odpady, včetně základních, úzce odborných regulací a odkazů na zákony.

14- Společnost

Popis demografické skladby obyvatel v území. Popis východisek a podmínek sociologie a dopadů navrhovaného řešení na obyvatele území.

15- Doprava

Popis dopravního řešení území, včetně bilance dopravy v klidu a v pohybu. Upozornění na kritická místa a jejich řešení.

16- Vodní hospodářství

Popis řešení povrchových vod v území.

17- Odkanalizování území

Popis řešení odkanalizování území.

18- Zásobování území vodou

Popis řešení zásobování území vodou.

19- Zásobování území plynem

Popis řešení zásobování území plynem.

20- Zásobování území teplem

Popis řešení zásobování území teplem.

21- Zásobování území elektrickou energií

Popis řešení zásobování území elektrickou energií.

22- Telekomunikace a radiokomunikace

Popis řešení problematiky telekomunikací a radiokomunikací.

23- Území pro dobývání nerostných ložisek

Popis ložisek nerostných surovin (pokud se vyskytují) a podmínek jejich využití.

24- Veřejně prospěšné stavby

Soupis všech veřejně prospěšných staveb s označením pozemků, které budou těmito zasaženy, výkaz plánovaného záboru jednotlivých pozemků pro veřejně prospěšné stavby.

25- Doložka civilní ochrany

Popis řešení požadavků civilní obrany v území, zpracovaný dle zvláštních předpisů.

26- Etapizace změn v území

Popis rozdělení etapizace změn v území, s objasněním návazností (podmiňující investice...).

27-Zemědělská příloha

Vyhodnocení záboru ZPF a LPF zpracované dle zvláštního předpisu (zákon č. 334/1992 Sb., vyhláška č. 13/1994 Sb.).

28-Předcházející ÚPD a podklady

Výčet předcházející ÚPD a ÚPP zpracovaných na dotčené území, se zhodnocením využitelnosti pro předložené řešení. Soupis použitých podkladů.

29- Splnění požadavků Zadání / Souborného stanoviska

Výčet úkolů ze zadání a způsobu jejich splnění, eventuelně důvody nesplnění (text Zadání / Souborného stanoviska s uvedením: splněno, splněno - jak, nesplněno - proč).

30- Meritorní výklad

Vysvětlení vlastního řešení a smyslu regulace území. Stručné, ale k podstatě věci mířící shrnutí řešení případných nezbytných vysvětlujících kompozičních schémat, odkazů (stručných a výstižných) a pod.

31- Seznam použitých zkratk a norem pro zpracování

Výčet všech zkratk použitých v textu, případné odkazy na normy (ve smyslu řešení).

Výkresová část bude mít toto členění výkresů:

- **závazný obsah a označení - tučný text**,
- směrné dílčí členění - normální text (dělení na více výkresů se použije v případě, že množství zobrazovaných informací překročí mez srozumitelnosti kresby)
- *vysvětlující text, text "pod čarou", citace, rozšířené poznámky a pod. - kurzívou*

1. širší vztahy

1.1. Širší vztahy - městotvorné řešení urbanistických vztahů (M 1: 5000) se zpracováním vazby na existující návrh územního plánu města (ÚPnM) s užitím značek a barev identických s ÚPnM.

Výkres doloží návaznost řešeného území na okolní území. V řešeném území budou vykresleny hranice makrobloků, tak aby bylo zřejmé jejich rozdělení na bloky, a to že regulacemi stanovené přípustné využití jednotlivých bloků v součtu nepřekročí limity stanovené pro makroblok v ÚPnM.

Vymezení hranic řešeného a dotčeného území. Rozsah zobrazeného území bude dohodnut v rozpracovanosti s pořizovatelem (ORM).

2. hlavní regulační výkres

2.1. Funkční a prostorová regulace území
Řešení bloků s jejich očíslováním a identifikací podle východisek značení z ÚPnM; M 1: 1000 až 1: 2000.

Podkladem jsou mapy katastru nemovitostí, případně doplněné výškopisem, s komplexním řešením obsahujícím graficky vyjádřitelné regulativy, zejména využití jednotlivých pozemků, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání zástavby, prvky územního systému ekologické stability, vymezení hranic zastavitelného území a hranic současně zastavěného území obce.

Směrně se zakreslí možné umístění objektů jako doklad reálnosti využití území a základ charakteru veřejných prostranství.

3. doprava

Návrh řešení dopravy s vyznačením ochranných pásem a v případě potřeby s vyznačením vstupů a vjezdů na pozemky, se začlenění do systému daného ÚPnM, M 1: 1000 až 1: 2000.

- 3.1. Komunikační skelet města
- 3.2. Návrh vedení hromadné dopravy

4. infrastruktura a vodní hospodářství

Řešení technické obsluhy území se začleněním do systému daného ÚPnM, M 1: 1000 až 1: 2000. V konceptu bude rozlišen stav a návrh jednotlivých sítí technického vybavení.

- 4.1. Záplavová území, vodní toky a plochy
- 4.2. Odkanalizování území
- 4.3. Zásobování území vodou
- 4.4. Zásobování území plynem VTL, STL

- 4.5. Zásobování území plynem NTL
- 4.6. Zásobování území teplem
- 4.7. Zásobování elektrickou energií a radiokomunikace

5. ekologie

Systém zeleně města se začleněním do systému daného ÚPnM, M 1: 1000 až 1: 2000.

Zákres ploch zeleně a jejich vazeb, zákres prvků územního systému ekologické stability a ochranných režimů zeleně.

- 5.1. Návrh systému zeleně
- 5.2. Plán územního systému ekologické stability, ochranné režimy

6. ZPF / LPF

Zákres vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa zpracovaný podle zvláštních předpisů.

6.1. Vyhodnocení nároků na zábor ZPF a LPF (zemědělská příloha).

7. veřejně prospěšné stavby

Zakreslení všech veřejně prospěšných staveb, včetně předpokládaného rozsahu záboru pozemků pro tyto stavby,

7.1. Veřejně prospěšné stavby a území veřejného zájmu

8. etapizace

Vyznačení priorit a návazností postupu v území, označení podmiňujících vazeb.

8.1. Vymezení etapizace a změn v území

pro koncept vždy i následující (9., 10., pro návrh dle pokynů souborného stanoviska):

9. kompozice

objasnění vztahů a kompozice území, se vztahem k regulaci,
Zobrazení kompozice území, vztahů a vazeb. Púdorysné zakreslení předpokládaného rozsahu a umístění objektů (případně doplněné stíny).

10. prostorové zobrazení

Prostorové zobrazení navrhovaného řešení, dokládající navrhovaný charakter veřejných prostranství *(vysvětlení celkového řešení - zobrazení prostorového řešení - např: perspektivy / axonometrie / foto modelu / vizualizace).*

11. Mapa majetkových vztahů

zakreslení majetkových vztahů (minimálně: majetek státu, majetek města, většinoví vlastníci).

Vzorové legendy jednotlivých výkresů jsou v příloze.

C - Vymezení základních pojmů

Pro účely územního plánování a správního řízení (řízení územního, stavebního a řízení souvisejících) se stanovují tyto pojmy (případně se upřesňuje jejich význam):

Územní plán města (dále jen ÚPnM)

je územní plán obce (dle zákona č. 50/1976Sb. ve znění pozdějších předpisů) v pojetí tohoto územního plánu města statutárního.

Regulační plán (dále jen R)

je navazující územně plánovací dokumentace (dle zákona č. 50/1976Sb. ve znění pozdějších předpisů) k územnímu plánu obce. Základní obsah je stanoven vyhláškou MMR č. 131/1992 Sb., s upřesněním obsahu a formy zpracování pro město České Budějovice touto Metodikou.

Urbanistická studie pořízená (dále jen U*)

je územně plánovací podklad (dle zákona č. 50/1976Sb. ve znění pozdějších předpisů), dle vyhl. 131/1992 Sb. využitelný při pořizování územně plánovací dokumentace (regulačního plánu), z toho je odvozen její obsah a podrobnost zpracování, s upřesněním obsahu a formy zpracování pro město České Budějovice touto Metodikou.

Urbanistická studie opatřená (dále jen U)

je územně plánovací podklad (dle zákona č. 50/1976Sb. ve znění pozdějších předpisů), dle vyhl. 131/1992 Sb. s jednodušší podrobností zpracování než urbanistická studie pořízená, s upřesněním obsahu a formy zpracování pro město České Budějovice touto Metodikou.

Veřejná správa

je výkon státní správy a výkon územní samosprávy i výkon profesní samosprávy. (Profesní správa je veřejná správa v působnosti profesní organizace (komory) - dle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě - zákon č. 360/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Urbanita

je vyšší městskost, než pouze městské území ve smyslu správního označení z titulu katastrálního území obce, a to ve smyslu kvality městského území, dodržující určitý stávající nebo navržený řád kultivovaného a kulturně stylizovaného prostředí - myšleno odpovídajícím smyslu pojmu "kultura městského prostředí" (měřítko, charakter, režim).

Řád je přitom pro účely tohoto územního plánu dán zde objektivizovanými prvky celoměstské organizační, prostorově se projevující struktury (viz popis pojetí struktury). Vazbu na řád lze vztahovat k obsahu tohoto pojmu v ÚPnM.

Zvýšená míra městskosti

je zvýšený nárok na urbanitu, tedy na kvalitnější městské prostředí vyššího standardu příp. až samosprávně reprezentativního charakteru.

Měřítko

Měřítkem se rozumí určení proporčně hodnotitelných velikostních proměnných hodnot, zejména délky, šířky, výšky, plošné výměry, hmotnosti, objemu a hustoty zařízení, popř. rozsah činností a dějů - dle jednotlivých funkčních typů a dílů města a čtvrtí a dalších členění území.

Dosah

Dosah je měřítko dopadu vlivu funkce na související makrobloky (popř. lokality) s předmětným územím (předmětným územím se rozumí území vyvolávající svým charakterem a zařízením dosah - promítnutí vlivu funkcí vně svého vymezení).

Dosah se rozlišuje:

- **omezený** dosah okolních vlivů funkce zpravidla s dopadem do území makrobloku,
- **lokální** dosah s dopadem do území lokálního určení, zpravidla velikosti lokality,
- **čtvrťový** dosah s dopadem do území místního určení daného charakterem místa (zpravidla v popisu čtvrti),
- **městský** dosah s významem pro celé území města,
- **regionální** dosah s dopadem od spádového území města do území regionu jižních Čech.
- **metropolitní** dosah je odvozen z pojetí regionality jako "nadregionální", avšak význam je dále s dopadem do území vlivu širšího, než regiony (např. republiky) popř. euroregionu.

Stavba

Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel či dobu trvání.

Za stavební dílo se pro účel územního plánování myslí výsledky takových lidských uvědomělých racionálních a organizovatelných činností, které mají obecným regulativům odpovídající smysl a charakter.

Budova

je pro účely srozumění s pojmy tohoto územního plánu myšlena jakožto objekt s charakterem stavebního díla (viz. výše) vybudovaného s místním určením odpovídajícím charakteru území (čtvrti a lokality), s určitou (v procesu přípravy vykazující vůli okolí veřejnému prostoru či

prostranství) estetickou, architektonickou a věcnou schopností relativně stabilního trvání.

Budovami se myslí zejména z místa ustavené, do konkrétní situace postavené, hmotně existující stavební objekty jakožto výsledky cílevědomého, (minimální kulturní aspekty vykazujícího) budování.

(Budování samotné je ve svém filosofickém významu tohoto pojetí založeno na účelně směřované činnosti zařizování se člověka při pobytu na zemi, s cílem přizpůsobení budovaného prostředí funkčnímu, estetickému, kulturnímu, sociálnímu či reprezentativnímu smyslu činností směřujících v podstatě k jednoznačnému hmotně technickému projevu.)

Návrh stavby

se pro účely územního plánování rozumí soubor činností přípravy staveb zahrnující profesní výkony především dle profesních předpisů - zejména:

analýzu podkladů, zpracování konceptu řešení, studie skic ve variantách, objasnění a specifikace základních tvůrčích, územně technických, urbanistických souvislostí a vazeb na okolí, včetně konzultací s veřejnoprávními orgány a organizacemi.

Makroblok

je území, které je homogenní z hlediska převažující funkce a limit využití (intenzit možného využití), vyjádřeného obecně v popisu funkce. Makroblok se dále člení na bloky (při zpracování podrobnější dokumentace).

Blok

Blokem se pro účely územního plánování rozumí územní celek tvořený souborem pozemků, popřípadě parcel vymezených veřejnými prostranstvími, obvykle cestami, vnější hranicí humen, popřípadě hranicí lesa nebo vodní plochy. Zvláštním případem bloku je blok tvořený jednou parcelou.

Uzavřené bloky

jsou z hlediska uspořádání zástavby charakterizované sevřenou spojitou zástavbou s bezprostředním vztahem k veřejnému prostranství.

Otevřené bloky

jsou z hlediska uspořádání zástavby charakterizované volnou rozptýlenou zástavbou.

Individuální

je charakter území s měřítkem odpovídajícím bydlení v rodinných domech, popř. nájemních vilách

Maximální výška objektu v takto označených územích je 3 NP + podkroví, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem pro

konkrétní stavby jinak (za podkroví lze považovat i typ nadstavby "ustupující podlaží, či jinak kompozičně a materiálově odlišné řešení nad posledním podlažím, přičemž plocha tohoto "podkroví" nepřekročí 2/3 zastavěné plochy posledního řádného podlaží).

Vztahuje se na funkční typy:

- bydlení individuální
- bydlení venkovského charakteru
- smíšené území s bydlením individuálního charakteru
- bydlení zahradní a venkovských usedlostí
- území pro sport a rekreaci

V těchto funkčních typech nejsou (s výjimkou smíšeného území s bydlením individuálního charakteru) přípustné zařízení dopravních služeb (zejména servisy, opravy, čerpací stanice pohonných hmot, autoopravny apod., ale také autobazary).

Kolektivní

je charakter území s charakterem odpovídajícím bydlení v nájemních bytových domech. Výška zástavby je zpravidla 4 - 6 NP, maximálně 8 NP, podmíněně do 12 NP.

Vztahuje se na funkční typy:

- bydlení kolektivní
- smíšené území s bydlením kolektivního charakteru
- území sportovních areálů
z hlediska maximální výšky zástavby i na:
- území pracovních aktivit.

Rodinný dům

je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bytová (nájemní) vila

je dům o nejvýše třech plnohodnotných nadzemních podlažích a podkroví v rozvolněné zástavbě zásadně s vlastní neveřejnou zahradou.

Bodový dům

je soubor uzavřených samostatných bytových jednotek, popř. bytových celků, dilatačně oddělených, sjednocených dispozičně v jeden kompoziční celek jedním hlavním vertikálním komunikačním jádrem. Charakter zástavby je různorodý (podle místních požadavků individuální i kolektivní).

Bodový dům s bydlením ind. charakteru - bodový dům o maximálně 4 NP, zpravidla na neveřejném pozemku.

Bodový dům s bydlením kol. charakteru - bodový dům o více než 4 NP, maximálně však o 6 NP, zpravidla na neveřejném i veřejném pozemku.

Bytový (nájemní) dům

je dům o více než čtyřech samostatných bytových jednotkách, obvykle pronajímaných za úhradu (podnikatelským způsobem); součet ploch bytových jednotek musí v bytovém (nájemním) domě činit nejméně polovinu celkové užité plochy domu, není-li platným správním rozhodnutím nebo regulačním plánem stanoveno jinak.

Bytový dům s bydlením ind. charakteru - bytový dům o max. 4 NP, zpravidla na neveřejném pozemku.

Bytový dům s bydlením kol. charakteru - bytový dům o více než 4 NP, maximálně však o 6 NP, zpravidla na neveřejném i veřejném pozemku.

Víceúčelový dům

je zpravidla bytový dům, ale též budova administrativní, správní, apod., kde jsou smíšené různé funkce, které podstatným způsobem neruší bydlení v těchto budovách. Součet ploch bytových jednotek musí v tomto domě činit nejméně jednu pětinu podlažní plochy domu.

Služební bydlení

je bydlení v bytové jednotce nebo v objektu, který je vymezen jako služební bytová jednotka. Tato jednotka slouží k trvalému bydlení v objektech či areálech, které jako takové nejsou určeny k bydlení. Služební bytová jednotka zajišťuje chod a správu areálu, pro který je zřízena, nevykazuje nároky na městské služby.

Stavba pro individuální rekreaci

je (např. rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata), jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci.

Malé ubytovací zařízení

je stavba pro dočasné ubytování s kapacitou do dvaceti lůžek.

Malé rekreační a sportovní zařízení

je zařízení které slouží pro individuální rekreaci (do 600 m² upravených ploch, do 150 m² podlažní plochy)

Zařízení

je pro účely územního plánu prostorová jednotka, sloužící výkonu určitých činností a dějů - obvykle stavba nebo technologický objekt ve stavbě umístěný.

Servisní zařízení

je objekt nebo soubor objektů ("zařízení") sloužící k zajištění dalších příručních funkcí, dějů a činností, doplňujících funkci hlavní. Jedná se o služby k významově podstatným prvkům

uspořádání územního plánu (např. servisní zařízení rekreačního areálu, sportovních ploch...)

Nerušící služby a výroba

jsou takové činnosti (popřípadě děje), jejichž negativní působení (účinky a vlivy) neomezují, neobtěžují a neohrožují životní prostředí a obytnou pohodu sousedů nad míru obvyklou a přípustnou.

Drobná chovatelská činnost

je chov drobných hospodářských zvířat. Touto činností se myslí zejména chov hrabavé a vodní drůbeže, králíků, holubů a včel, a kožešinových zvířat, zejména norků, lišek a nutrií, podmíněně i 1ks (max. 2ks) hospodářských zvířat, pokud podstatně neruší bydlení, ale i ostatní funkce v přilehlém území. Drobnou chovatelskou činností není chov 1-2 psů, koček, ptáků zpěvavých a ozdobných, drobných laboratorních zvířat, želv, plazů a jiných drobných živočišných druhů subtropů a tropů, neděje-li se tak podnikatelským způsobem, nebo nad míru narušující dobré sousedské vztahy.

Drobná pěstitelská činnost

je nepodnikatelské pěstování zemědělských produktů pro účely zásobování rodiny.

Drobná výrobní činnost a zařízení

je výroba a zařízení povahy řemeslné a průmyslové výroby měřítkem nepřesahující režim, charakter a zátěž jednoho bloku.

Obchod

je stavba pro obchod s obchodní plochou menší než 2000m², respektující limity či omezení dle dílu města.

Obchodní zařízení

je stavba pro obchod s obchodní plochou větší než 2000m² respektující limity dle dílu města.

Obchodní plocha

je součtem prodejní plochy a skladové plochy.

Za jednotnou obchodní plochu se přitom považuje plocha pro obchod obecně, bez účelového vymezení a druhového určení.

Produkční plocha

je součtem výrobní plochy a skladové plochy.

Za jednotnou produkční plochu se považuje jednoúčelové zařízení stejného technologického určení.

Pro vymezení staveb pro dopravu v klidu platí:

Tam, kde se objevuje značka zatěžující a zpřesňující obecně využití funkce makrobloku (především hromadné garáže) je nezbytné zpracovat posouzení širších vztahů na úrovni regulačního plánu a pořízené urbanistické studie nebo (v případě, že není předepsán R a U*) na základě návrhu stavby prokazujícího

architektonické a urbanistické začlenění stavby do území řádně zpracovanou dokumentací na úrovni Návrhu stavby (viz profesní předpisy).

Parkování

je umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu.

Odstavování

je umístění vozidla mimo jízdní pruhy komunikací po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá, zpravidla v místě bydliště.

Jednotlivá garáž

objekt, popř. prostor, který slouží k odstavování silničních vozidel, má nejvýše 3 stání a může mít jen 1 společný vjezd.

Řadová garáž

je objekt, popř. prostor, který slouží k odstavování silničních vozidel a má více než 3 stání. Stání se řadí vedle sebe v jedné řadě nebo ve dvou řadách za sebou a každé stání v první řadě má samostatný vjezd.

Ve správním území města České Budějovice se nepřipouští.

Hromadná garáž

je objekt, popř. prostor, který slouží k odstavování a parkování silničních vozidel a má více jak 3 stání. Stání jsou řazena buď u vnitřní komunikace, nebo ve více řadách za sebou na celé ploše podlaží a má zpravidla 1 vjezd.

Pozemní komunikace

je dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení, nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti.

Zařízení dopravních služeb

Zařízením dopravních služeb jsou zejména:

- servis, opravy
- čerpací stanice pohonných hmot ve vazbě a včetně

- zařízení pro manipulaci a nakládání s nimi (např. překladiště, stáčírny, mycí rampy, odpařovací stanice).

Za zařízení dopravních služeb se nepovažuje řešení jednotlivých, dvojitých, popř. sdružených garáží (max. do 3 stání), které jsou řešeny v jednotě s hlavní hmotou objektu.

Dálnice

je pozemní komunikace určená pro rychlou dálkovou a mezinárodní dopravu silničními motorovými vozidly, která je budována bez úrovnových křížení, s oddělenými místy pro vjezd a výjezd, která má směrově oddělené jízdní pásy a je přístupná pouze silničním motorovým vozidlům, jejichž nejvyšší povolená rychlost není nižší, než stanoví zvl. předpis.

Silnice

je veřejně přístupná pozemní komunikace určená k užití motorovými a jinými vozidly a chodci.

Rychlostní silnice

je silnice I. třídy určená pro rychlou dopravu a je přístupná pouze silničním motorovým vozidlům, jejichž nejvyšší povolená rychlost není nižší, než stanoví zvláštní předpis.

Místní komunikace

je veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce.

Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

dálnice
silnice
místní komunikace
účelová komunikace

silnice se dělí podle tříd:

silnice I. třídy
silnice II. třídy
silnice III. třídy

místní komunikace se dělí podle tříd:

místní komunikace I. třídy
místní komunikace II. třídy
místní komunikace III. třídy
místní komunikace IV. třídy

D - Metodika od územního plánu města k územnímu řízení

Území města České Budějovice je v územním plánu města (ÚPnM) rozděleno na kategorie podle požadavků na zpracování navazující územně plánovací dokumentace (ÚPD) či podkladů (ÚPP).

Metodika se použije pro zpracování urbanistické studie pořízené (U*), urbanistické studie opatřené (U) (v příslušné podrobnosti - viz dále), a regulačního plánu (R).

Území pro která je závazné vypracovat příslušné podklady či dokumentace je zásadně určeno v územním plánu města:

(Vyskytují se následující možnosti)

- na území je požadováno zpracovat regulační plán jako úplnou územně plánovací dokumentaci (R)
- na území je požadováno zpracovat urbanistickou studii pořízenou (U*)
- na území je požadováno zpracovat urbanistickou studii pořízenou (U)
- na území se nachází jeden z prvků městotvorné kompozice (osa, linie, ohnisko, čtvrtové centrum), který nárokuje zpracování územně plánovacího podkladu (studie) dle následující specifikace
- území je bez požadavků na podrobnější regulaci

Prvky městotvorné kompozice a z nich vyplývající požadavky na zpracování ÚPP či ÚPD:

Čtvrtové centrum území se zvýšenou mírou urbanity ("městskosti")

Čtvrtové centrum území se zvýšenou mírou prostorové regulace soustřeďuje ve zvýšené míře a četnosti činnosti, děje a zařízení nadmístního dosahu, zejména služeb obsluhujících okolí obvykle v docházkové vzdálenosti do patnácti minut chůze. Umístění a vymezení těchto center vychází z původního osídlení území nebo z návrhu osídlení nově zakládaného. Pro takto označená centra je závazné opatřit ÚPP na úrovni urbanistické studie, dokládající městotvorné řešení prostoru v podrobnosti odpovídající měřítku zpracování zpravidla 1:1000, avšak až 1:500 (stanoví zejména odbor rozvoje města -ORM).

Ohnisko území

Takto vyznačená ohniska území jsou místa a části území se závazným požadavkem na řešení urbanistického detailu formou studie s architektonickým a urbanistickým prověřením (přiměřeně i technickým prověřením) - např. inženýrské sítě, doprava apod..

Podrobněji je třeba vykázat technickou jasnost a čitelnost, zpravidla v měřítku 1:500, s reprezentativními detaily (např. s řešením druhové skladby zeleně, etapizací, řešením základních hmot architektonických objektů apod.)

Urbanistické regulační osy

Spojují zásadně významné prvky v území, jejichž vzájemný vztah nesmí být narušen. Regulační osy jsou závazné pro všechny subjekty v území. Pro nakládání s územím je závazné zpracování detailu jako uličního regulačního profilu nebo profilu veřejného prostranství, popř. profilu zelené osy atp., s dopadem do prostorové regulace území přilehlých bloků (do hloubky cca 30m od osy) na úrovni pořízené urbanistické studie nebo regulačního plánu (R). (Dle platné legislativy vztahující se k územně plánovací dokumentaci).

Má-li dojít k výrazné změně nebo zrušení, je třeba k tomuto zpracovat změnu územního plánu města.

Urbanistické, kompoziční (a funkční) linie

Spojují zpravidla lineárně významné prvky v území nebo zvýrazňující funkční řetězce atp., jejichž vztah nemá být narušen. Pro nakládání s územím je závazné zpracování detailu jako profilu veřejného prostranství, popř. profilu zelené osy atp., se směrným dopadem do prostorové regulace území přilehlých bloků, na úrovni urbanistické studie pořízené nebo opatřené. (Dle platné legislativy vztahující se k územně plánovacím podkladům).

Má-li dojít k výrazné změně pojetí charakteru, nebo zrušení, je třeba toto zpracovat v podrobnější územně-plánovací dokumentaci (regulačním plánu) většího území, s využitím dopadů a širších vztahů na lokalitu.

Zvláštní limity pro čtvrtové centra, ohniska, osy a linie:

V těchto městských prostorech (osy, linie, ohniska, čtvrtová centra) je možné instalovat stánky a mobiliář pouze jako součást městského (obecního) systému mobiliáře města s určitou charakteristikou – např. zpracovaného po čtvrtích, eventuálně po dílech na úrovni závazných regulačních principů (stánky integrované se

zastávkami MHD). Umístění stánků je možné pouze na základě kladně projednaného ÚPP!

Má-li dojít k výrazné změně pojetí charakteru, nebo zrušení, je třeba toto zpracovat v podrobnější územně-plánovací dokumentaci (regulačním plánu) většího území, s využitím dopadů a širších vztahů na lokalitu.

Území nebo místo pro soutěž

S – Území nebo místo (blok, proluka, objekt k přestavbě, soubor parcel, soubor domů apod.), pro které je závazná povinnost uspořádat architektonickou (architektonicko - urbanistickou) soutěž.

Tato soutěž musí mít veřejný charakter a splňovat podmínky upravující vypsání soutěže, režim průběhu a ostatní podmínky např. využití výsledků soutěže na základě veřejně dostupných profesních, veřejnou kontrolu umožňujících, předpisů. Přesné vymezení rozsahu řešení stanoví regulérní soutěžní porota, s přihlédnutím ke stanovisku ORM. Závazné je zpracovat minimálně na úrovni širších vztahů celý makroblok!

- ze všech makrobloků je možné vymezit bloky veřejných prostranství (veřejně přístupná území - např. chodníky, trávníky),
- v navazující dokumentaci budou použity regulativy stanovené územním plánem.
- Doplnění o další regulativy pro podrobnější měřítko navazující dokumentace je v souvislosti s potřebami území možné, pořizovatel je po schválení příslušné dokumentace zahrne (ve své regulativní i grafické rovině) do souboru regulativů města - Metodiky zpracování ÚPP a ÚPD, jejímž základem je územní plán města.

Základní podmínky zpracování navazujících ÚPP a ÚPD, dané územním plánem města

- Navazující územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady budou zpracovány s **použitím metodiky** stanovené územním plánem obce (pojmy, funkční typy, regulace, limity),
- v navazující dokumentaci bude použito a dále **rozpracováno členění území z ÚPnM**,
- makrobloky budou dle potřeby dále členěny na **bloky**,
- **hranice makrobloků** budou v souvislosti s podrobnějším členěním území zpřesněny,
- v případě vzniku nového makrobloku, nebo zrušení existujícího, je nutné takovouto navazující dokumentaci projednat jako změnu ÚPnM,
- při členění makrobloku na bloky je možné **vymezit bloky s odlišným funkčním využitím**, které je však obsaženo v převládající funkci makrobloku

Možné jsou zejména tyto případy:

- makroblok smíšeného území může obsahovat bloky smíšeného území, bydlení, sportovních areálů, veřejné vybavenosti, technické vybavenosti, zeleně, vody;
- bloky zeleně mohou být vyčleněny ze všech typů zastavitelných funkcí,

Základní typy navazující dokumentace:

Regulační plán (R)

R - se zpracovává jako úplná územně plánovací dokumentace, včetně jejího řádného vyhlášení obecně závaznou vyhláškou města České Budějovice. Pro zpracování R na základě ustanovení stavebního zákona je nezbytný podklad řádně projednaná a schválená "vyšší" územně plánovací dokumentace (tzn. územní plán města ÚPnM, kde jsou pro zpracování stanoveny a projednány vstupní technické a urbanistické podmínky).

Pro zpracování území pro které je dle ÚPnM stanoveno zpracování RP se postupuje bezvýhradně podle příslušné obecně závazné vyhlášky a souvisejících předpisů.

Urbanistická studie pořizená (U*)

U* - se zpracovává v rozsahu a podrobnosti regulačního plánu, avšak nikoli jako úplná územně plánovací dokumentace (t.j. dokumentace vyhlášená).

Pro zpracování urbanistické studie pořizené (U*) se vychází ze statutu tohoto materiálu a tedy postupuje podle stavebního zákona vymezujícího každou urbanistickou studii jako územně plánovací podklad. Postupuje se "přiměřeně" podle předpisu vymezujícího rozsah a obsah územně plánovací dokumentace vztahující se k obsahu regulačního plánu.

Urbanistická studie opatřená (U)

U - se zpracovává v rozsahu a podrobnosti volnější vůči předchozím ustanovením. Přesný režim postupu orgánů veřejné správy bude stanoven vyhláškou k územnímu plánu města. Podkladem pro zpřesnění je ustanovení obecně závazných předpisů vztahujících se k urbanistickým studiím. Tento druh urbanistické studie se zpracovává zpravidla pro získání alternativních a variantních řešení při rozhodování úřadu (stavebního úřadu) u vytypovaných území a pro řešení vybraných problémů v území.

Pro zpracování podrobnější dokumentace (R,U*,U) k ÚPnM je stanovena povinnost užít značek a metodických postupů určených metodikou ÚPnM ČB. Tím se nevylučuje možnost přiměřeně způsobu regulace dílčím způsobem rozšířit značky a doplnit metodické postupy v duchu charakteru ÚPnM a to zejména zpřesněním regulativů.

Studie (obecně)

Jakoukoliv jinou studii, tedy např. i urbanisticko – architektonickou (Urbanistická studie je odborný termín používaný stavebním zákonem pro územně plánovací podklad) může opatřit pro svou potřebu jakýkoli orgán veřejné správy, nebo jakýkoli jiný subjekt v území. Aby mohla být studie použita jako územně plánovací podklad (veřejný dokument), musí ji opatřit stavební úřad, nebo ORM (pověřený orgán územního plánování), který stanoví podmínky jejího zpracování v zadání (jehož charakter nemusí naplňovat požadavky na "zadání" dle stavebního zákona).

Postup při záměru výstavby do fáze dokumentace k územnímu řízení s přehledem typů a vazbou na regulace území

U území, kterého se týká více požadavků na podrobnější regulaci se postupuje podle podmínek té přesnější (přísnější) z nich (dle sestupnosti následujícího přehledu, kdy R je nejpřesnější).

typ podrobnější regulace	Charakteristika územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace	Postup v území pokud je dokumentace zpracována	Postup v území pokud dokumentace dosud není zpracována
R	Regulační plán pořizuje orgán územního plánování (Odbor rozvoje města – dále jen ORM). Zpracovává se jako úplná územně plánovací dokumentace, navazující na ÚPnM. Rozsah řešeného území jednotlivých RP určí ORM. Pro zpracování regulačního plánu jsou obsah i forma zpracování dokumentace předepsané metodikou závazné .	Je možné přímo žádat o územní rozhodnutí (na stavebním úřadě). Stavební úřad si může vyžádat stanovisko ORM, zda jsou splněny regulační podmínky stanovené RP. Stavební úřad může sloučit územní a stavební řízení.	Před zpracováním DÚR posoudí záměr ORM a bezpodmínečně předloží k rozhodnutí Radě města (nebo Radou pověřenému orgánu). Možné je připustit pouze záměry splňující kategorii: přípustné využití území, stanovené v ÚPnM pro jednotlivé funkční typy, pokud to umožňují podmínky území, jinak je nutné vyčkat zpracování RP. ORM stanoví podmínky pro DÚR (náhrada regulačních podmínek). DÚR je v těchto případech doporučeno zpracovat podle níže specifikovaného obsahu.
U*	Urbanistickou studii pořízenou pořizuje orgán územního plánování (Odbor rozvoje města – dále jen ORM). Zpracovává se jako územně plánovací podklad, v podrobnosti dokumentace navazující na ÚPnM. Rozsah řešeného území jednotlivých studií pořízených určí ORM. Pro urbanistickou studii pořízenou (U*) jsou obsah i forma zpracování díla předepsané metodikou závazné , projednání je jednodušší a zpravidla kratší (než u regulačního plánu).	Je možné žádat přímo o územní rozhodnutí (na stavebním úřadě). Stavební úřad si závazně vyžádá stanovisko ORM, zda jsou splněny regulační podmínky stanovené U* a posoudí regulace a "charakter", i dle ÚPnM.	Před zpracováním DÚR posoudí záměr ORM a předloží k rozhodnutí Radě města (nebo Radou pověřenému orgánu). Možné je připustit pouze záměry splňující kategorii: přípustné využití území, stanovené v ÚPnM pro jednotlivé funkční typy, pokud to umožňují podmínky území jinak je nutné vyčkat zpracování U*. ORM stanoví podmínky pro DÚR (náhrada regulačních podmínek). DÚR je v těchto případech doporučeno zpracovat podle níže specifikovaného obsahu.
U	Urbanistickou studii opatřenou zpravidla opatřuje stavební úřad. Zpracovává se jako územně plánovací podklad, v podrobnosti přiměřené podmínkám území a účelu studie, s ohledem na to že je zpracovávána jako dokument navazující na ÚPnM. Rozsah řešeného území jednotlivých studií opatřených může určit ORM. Pro urbanistickou studii opatřenou (U) jsou základní obsah i forma předepsané metodikou závazné , s přiměřenou podrobností zpracování (členění a označení kapitol textu je závazné , podrobnost zpracování je přiměřená účelu studie) projednání je jednodušší (než u regulačního plánu).	Je možné žádat o územní rozhodnutí (na stavebním úřadě) s vědomím ORM. Stavební úřad si zásadně vyžádá stanovisko ORM, zda jsou splněny podmínky stanovené U. ORM stanoví rozsah výkresu širších vztahů pro DÚR.	Před zpracováním DÚR posoudí záměr ORM a v případě pochybností předloží k rozhodnutí Radě města (nebo Radou pověřenému orgánu). Možné je připustit zejména záměry splňující kategorii: přípustné využití území, stanovené v ÚPnM pro jednotlivé funkční typy, nebo i podmíněně přípustné, pokud to umožňují podmínky území a jednoznačně souhlasná stanoviska OŽP a ORM, jinak je nutné vyčkat zpracování U. ORM stanoví podmínky pro DÚR (náhrada regulačních podmínek). DÚR je v těchto případech třeba zpracovat podle níže specifikovaného obsahu (viz příloha).
-osa -ohnisko -linie -čtvrť. centrum	Pro území dotčené těmito regulačními prvky je závazné zpracovat ÚPP dle výše uvedených podmínek (v textu kapitoly). (Jednotlivým prvkům zpravidla odpovídá tato míra zpracování: osa – jako U* ohnisko – jako U* linie – jako U čtvrťové centrum – jako U)	Je možné žádat o územní rozhodnutí (na stavebním úřadě). Stavební úřad si vyžádá stanovisko ORM, zda jsou splněny regulační podmínky stanovené příslušnou studií, pakliže není zpracována jako R.	Urbanistické studie (podle typu prvku a náročnosti problému) týkající se těchto vybraných prvků je nutné zpracovat vždy. U os a linií je možné pro jednotlivý záměr zpracovat přiměřenou část, rozsah určí ORM (cca 100 m na každou stranu v podélném směru prvku).
- 0 - (žádná podrobnější regulace)	Na území pro které není předepsáno zpracování územně plánovacích podkladů či územně plánovací dokumentace je možné přímo zpracovat DÚR	Je možné žádat o územní rozhodnutí (na stavebním úřadě). Dokumentace k územnímu řízení bude obsahovat situační výkres zobrazující širší vztahy umístění objektu v území, v podrobnosti zobrazení odpovídající regulačnímu výkresu (uliční čáry, stavební čáry, chodníky, zeleň atp. v rozsahu odpovídajícím osazení objektu). Rozsah zobrazeného území schválí, nebo v případě pochybností předem určí ORM.	

DÚR – dokumentace k územnímu řízení; ÚPnM - územní plán města; ÚPP – územně plánovací podklady; ÚPD – územně plánovací dokumentace; OŽP – odbor životního prostředí; ORM – odbor rozvoje města;

E - Členění správního území města a identifikace

Členění na díly, čtvrti a lokality - přehled:

Členění města České Budějovice

Město se dělí na 4 díly. Díly se dělí na 22 čtvrtí a čtvrti na 91 lokalit.

Díly města	Čtvrti
1. Vnitřní město	1. Jádro 2. Vídeňská čtvrť 3. Pražská čtvrť 4. Staroměstská čtvrť 5. Linecká čtvrť
2. Předměstí	1. Suché Vrbné - předměstí 2. Rudolfovské předměstí 3. Brněnské předměstí 4. Severní předměstí 5. Čtyři Dvory - předměstí 6. Krumlovské předměstí 7. Litvínovické předměstí 8. Mladé
3. Příměstí	1. Nové Hodějovice 2. Světlická 3. Nemanice 4. Kněžské Dvory 5. Vltava 6. Vrbenské rybníky 7. Máj 8. Švábův hrádek 9. Rožnov
4. Venkov	0 <i>venkov se dělí na velké vlastní lokality s vypuštěním čtvrtí</i>

Přehled řazení jednotlivých lokalit

Díl města	Čtvrť	Lokalita
1 - Vnitřní město	1 - Jádno	1 - Historické jádro 2 - Sokolský ostrov 3 - V Háječku 4 - Dlouhá louka
	2 - Vídeňská čtvrť	1 - Lannova 2 - Kasárenská 3 - Havlíčkova kolonie 4 - U Novohradské
	3 - Pražská čtvrť	1 - Na Sadech 2 - Za poliklinikou 3 - U Pekárenské
	4 - Staroměstská čtvrť	1 - U Staroměstského hřbitova 2 - U požární zbrojnice 3 - U Voříškova dvora 4 - Loděnice
	5 - Linecká čtvrť	1 - Hardtmuthova 2 - U Matice školské 3 - Grünwaldova 4 - U pivovaru

Díl města	Čtvrť	Lokalita
2 - Předměstí	1 - Suché Vrbné - předměstí	1 - Suché Vrbné 2 - Pětidomí 3 - U rybníčku 4 - V Hluboké cestě 5 - Pohůrka 6 - U Dobrovodského potoka 7 - Suché Vrbné - průmyslový obvod 8 - Nádraží
	2 - Rudolfovské předměstí	1 - U křížku 2 - Vrbenská 3 - Nové Vráto
	3 - Brněnské předměstí	1 - Husova kolonie 2 - Husova kolonie - zahrádky 3 - Pekárenská 4 - U Rozumova dvora
	4 - Severní předměstí	1 - Zahrádky 2 - Suchomelská 3 - U Pilmanova dvora
	5 - Čtyři Dvory- předměstí	1 - U Slovanské lípy 2 - Čtyři Dvory - střed 3 - Čtyři Dvory - domky 4 - Na Sádkách 5 - Univerzita 6 - Sídliště Šumava 7 - Výstaviště
	6 - Krumlovské předměstí	1 - U papíren 2 - Nemocnice 3 - Krumlovská 4 - U Plavské silnice
	7 - Litvínovické předměstí	1 - Stromovka 2 - U Litvínovické silnice
	8 - Mladé	1 - Mladé - Červený dvůr 2 - U Malého jezu - U Špačků 3 - Nad potokem

Díl města	Čtvrť	Lokalita
3 - Příměstí	1 - Nové Hodějovice	1 - U Špačků - Za hřbitovem 2 - Nové Hodějovice - obec 3 - Za potokem
	2 - Světlická	1 - Za Otýlí 2 - Nové Vráto - průmyslový obvod 3 - Na Světlicích 4 - Otýlie
	3 - Nemanice	1 - Nemanický rybník 2 - Nemanice - obec 3 - U Čertíka 4 - Nemanice - Světlíky
	4 - Kněžské Dvory	1 - U Kněžských Dvorů 2 - Kněžské Dvory - obec 3 - Suchomel 4 - Ostrov 5 - Za Voříškovým dvorem
	5 - Vltava	1 - Sídliště Vltava 2 - Hvízdal 3 - U řeky 4 - Stará cesta 5 - České Vrbné 6 - U Staré řeky
	6 - Vrbenské rybníky	1 - U Vávrovských rybníků 2 - Zavadilka 3 - Rybníky 4 - U Černiše
	7 - Máj	1 - Sídliště Máj 2 - U Branišovské silnice
	8 - Švábův hrádek	1 - U Hada 2 - U Švába
	9 - Rožnov	1 - Rožnov - sever 2 - Rožnov - za tratí 3 - Rožnov - jih 4 - Děkanská pole 5 - U Malše
4 - Venkov	0	1 - Haklovy Dvory 2 - Třebotovice 3 - Kaliště

F - Regulace podle charakteru místa

Princip regulace spočívá především v definování veřejně přístupných prostranství, s definováním možných (přípustných) vlivů okolního prostředí (zástavby, jiného volného prostoru).

Charakter místa je regulován především prostorovými regulativy, stanovenými pro jednotlivé bloky a zobrazenými ve výkresové části (hlavní regulační výkres) a zároveň uvedenými pro jednotlivé bloky v krycích listech bloků.

Regulativy určujícími charakter (měřítko, režim) jsou zejména:

- stanovení stavební čáry (případně stavební hranice, stavební čáry pro umístění vedlejších objektů)
- stanovení výšky objektů (maximální, maximální a minimální, určené) a to počtem podlaží, nebo přímou velikostí (výškovou kótou v Bpv., číselným určením výšky).
- stanovení využití parteru
- uspořádání a velikost jednotlivých typů využití ploch (pro pěší, trávníky, parkování, vozovky, cyklistické stezky)

Charakter veřejných prostranství je tak definován vymezením pozitivním (definováním vlastností vlastního bloku veřejného prostranství) i negativním (definováním přípustných vlivů okolních bloků).

Vzor legendy regulačního výkresu je součástí výkresové části, vzorový krycí list bloku je v příloze.

G - Regulace podle funkčního využití místa

Základní funkční využití makrobloků (jako převládající charakter a limity využití) je určeno v územním plánu města.

V navazující dokumentaci (urbanistické studie, regulační plán) je řešeno funkční využití bloků, s podrobností řešení využití jednotlivých parcel (při členění makrobloku na bloky je možné vymezit bloky s odlišným funkčním využitím, které je však obsaženo v převládající funkci makrobloku), kdy je možné (pomocí regulačních podmínek v krycím listu bloku) určit - zpřesnit využití jednotlivých objektů i po jednotlivých podlažích (například předepsáním obchodního parteru, různého využití běžných podlaží a obytné funkce v ustupujícím podlaží...).

Je možné určit odlišné využití jednotlivých objektů, nebo i bloků, pokud v souhrnu nepřekročí limity využití stanovené pro makroblok (v závazné části územního plánu).

H - Ostatní prvky regulace

Jako závazná část zpracování regulačního plánu jsou vymezeny:

Podmínky objemové regulace -

vyznačené v regulačním plánu, které určují prostorové uspořádání území. Prostorová regulace se uplatní bezvýhradným dodržáním vždy, když v dotčeném místě bude stavebník:

- uskutečňovat novou stavbu, provádět rozsáhlou dostavbu původní stavby
- provádět nadstavbu o jedno a více plných podlaží
- provádět rozsáhlou přestavbu původní stavby

Regulace se vztahuje k blokům zástavby, pokud na výkrese není uvedena jiná hranice. Pokud není regulace uvedena postupuje se v souladu se stavebním zákonem.

Limity prostorového uspořádání

Výška zástavby -

je základně regulována třemi stupni:

III-V Minimální a maximální počet plných podlaží – nejnižší a nejvyšší možná zástavba

IV Maximální počet plných podlaží - nejvyšší možná zástavba

(VI) (graficky ve výkrese v kroužku) Stanovený počet podlaží zástavby - požadovaná výška

podkroví se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když se jeho využitelná plocha rovná minimálně 2/3 plochy pod ním ležícího podlaží, podzemní podlaží se mezi plná podlaží započítává pouze v případě, když vystupuje více než 0,8 m nad nejvyšší bod přilehlého území v pásu širokém 5m po obvodu objektu, překročení výšky zástavby dílčím způsobem nad stanovenou mez je možné podmíněně, a to teprve po prostorovém ověření zástavby celého bloku a bloků sousedních zastavovací studií včetně osvětlení a oslunění,

Přímou výšku jednotlivých objektů (nebo jejich část) je možné stanovit ve výkrese (hlavní regulační výkres) číselným údajem (výškou v metrech), nebo výškovou kótou (v metrech nad mořem - Bpv.) maximální výšky objektu nebo jeho části.

Regulace polohy objektů

Pro určení polohy objektů se stanovují tyto regulativy:

- Závazné, nepřekročitelné hlavním objemem objektu směrem k území vymezenému příslušnou čarou jsou:

Stavební čára -

udává hranici plochy určené k zastavění a zároveň polohu hlavního objemu objektu. Před stavební čarou smí vystupovat balkóny, arkýře, markýzy, římsy nebo jiné konstrukce přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního stavebního objektu. Poloha čáry může být určena i určitou vzdáleností od přilehlé uliční hranice parcely (kótou).

Uliční čára -

čára rozhraní veřejného a soukromého prostoru vymezená oplocením (drobnou stavbou), esteticky přiměřeným částí města a odpovídajícím popisu lokality. Oplocení nesmí svým rozsahem, tvarem a použitým materiálem narušit charakter stavby na oplocovaném pozemku ani jejího okolí.

- Nepřekročitelné hlavním objemem objektu směrem ven příslušnou hranicí z vymezeného území jsou:

Stavební hranice -

udává plochy určené k zastavění. Hlavní objem objektu nesmí tuto hranici překročit. Plocha vymezená stavebními hranicemi udává zastavitelnou část parcely. Poloha čáry je udána vzdáleností od přilehlé uliční nebo boční hranice stavebního pozemku (vzdálenosti udané kótou se záporným číslem se odměřují od zadní hrany pozemku vzhledem k poloze k ulici).

Stavební hranice pro umístění vedlejších staveb -

kromě staveb, které podle regulačních podmínek lze umístit ve stavebních nebo volných plochách, se dle této hranice umísťují stavby vedlejší (např. garáže, altány, hřiště, bazény apod.) většinou podmíněně ale vždy jen tehdy, pokud jejich účel a používání není v rozporu s charakterem funkce plochy.

Parkování

- každá nová výstavba, dostavba či změna využití musí splňovat nároky na parkování a pokud obecné podmínky podmíněně nestanoví jinak, řešit je zejména na vlastním pozemku,
- ve správním území města České Budějovice nejsou přípustné řadové garáže,
- ve správním území města České Budějovice nejsou přípustné ani jednotlivé osamocené "dlouhodobě provizorní" či obecně takové typy garáží a zařízení pro parkování, které svým způsobem řešení dopravního napojení a dalšími, i estetickými parametry překračují obvyklý způsob odvozený obecnými regulativy řádné územně plánovací dokumentace a popisem lokality nebo čtvrti.

Další prvky prostorové regulace

Další prvky prostorové regulace jsou řešeny graficky v hlavním regulačním výkrese (závazné regulace), některé směrné i v ostatních výkresech (např. plochy zeleně na území jiných funkcí).

Mezi tyto prvky patří zejména:

- průhled
- pohledové propojení prostorů
- vyhlídka (významné stanoviště)
- podloubí
- průchod objektem (s udáním šířky a polohy)
- průchod, průjezd
- žadoucí šikmé zastřešení
- žadoucí architektonické ztvárnění nároží
- žadoucí využití parteru (obchody – výkladce)
- hlavní pěší vztahy
- směrné vedení obslužných komunikací
- vjezdy, úsek vjezdů
- zastávky MHD s označením typu (A-bus, T-bus)
- stromořadí
- významné soliterní stromy / skupiny stromů
- zelené horizonty
- hřiště pro děti a mládež
- režim řízené výstavby
- hranice areálů v oplocení
- způsob zastavění (jednotlivé domy, dvojdomy, skupiny domů, uzavřená zástavba)