ARCHITEKTURA GRAFIKA
R2 COMP
370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE
Rudolfovská 8 tel. 776 377 157
Č E S K O

PODKLADOVÁ STUDIE ROŽNOV - JIH

objednatel:

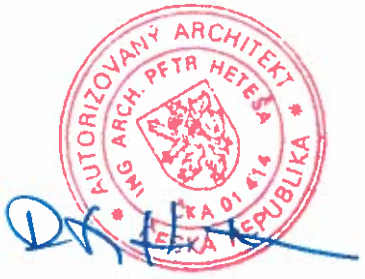
Štádler Robert
K. Weise 1203/2
370 04 České Budějovice

Štádler Stanislav
Nová 1984/40
370 01 České Budějovice

Zpracovatel:

ing. arch. P. Heteša

září 2023



PODKLADOVÁ STUDIE
Pro návrh změny územního plánu města České Budějovice

Lokalita:
Rožnov jih
par. č. 3146 k.ú. České Budějovice 7

Objednatel:
Štádler Robert
K. Weise 1203/2
370 04 České Budějovice

Štádler Stanislav
Nová 1984/40
370 01 České Budějovice

Zpracovatel:
Ing. arch. P. Heteša

Předmětné území se nachází v jižní části města České Budějovice, označované jako nové Roudné (Rožnov), mezi železniční tratí a komunikací Plavská.

Stávající území je v současnosti volné a je využíváno jako louka. Schválením územním plánem města České Budějovice je určen jako smíšené území s charakterem smíšeným individuálního bydlení v příměstí. Regulace daného zemí pak byla upřesněna a specifikována v Urbanistické studii Rožnov – jih zpracovaném ÚP studiem České Budějovice (ing.arch. Stanislav Kovář) v únoru 2001.

Staveniště je v současnosti, volné, bez vzrostlé zeleně. Vzhledem k tomu, že se nachází v blízkosti železniční tratě, byla zpracována hluková studie (ZESA, ing. L. Zenkl, květen 2008), aby bylo ověřeno dodržení hlukových hygienických limitů. Tato studie prokázala, že výstavba rodinných domů v dané lokalitě je možná za dodržení některých podmínek stanovených v této studii.

Urbanistické řešení je dáno jednak tvarem předmětné parcely a také jej polohou. Jedná se o přípravu území spočívající ve vybudování základní technické vybavenosti pro uvažovaných 8 rodinných domů.
Obslužná komunikace je navržena v místě stávající nezpevněné komunikace, která obslouží všech sedm navržených parcel. Urbanistické řešení respektuje předchozí stupně územně plánovací dokumentace, schválené pro tuto lokalitu (Uzemní plán města České Budějovice, Urbanistická studie Rožnov-jih).

Pro výstavbu vlastních rodinných domů pak platí regulativy stanovené v urbanistické studii zpracované ÚP Studem České Budějovice – ing, arch Kovář – leden 2008:

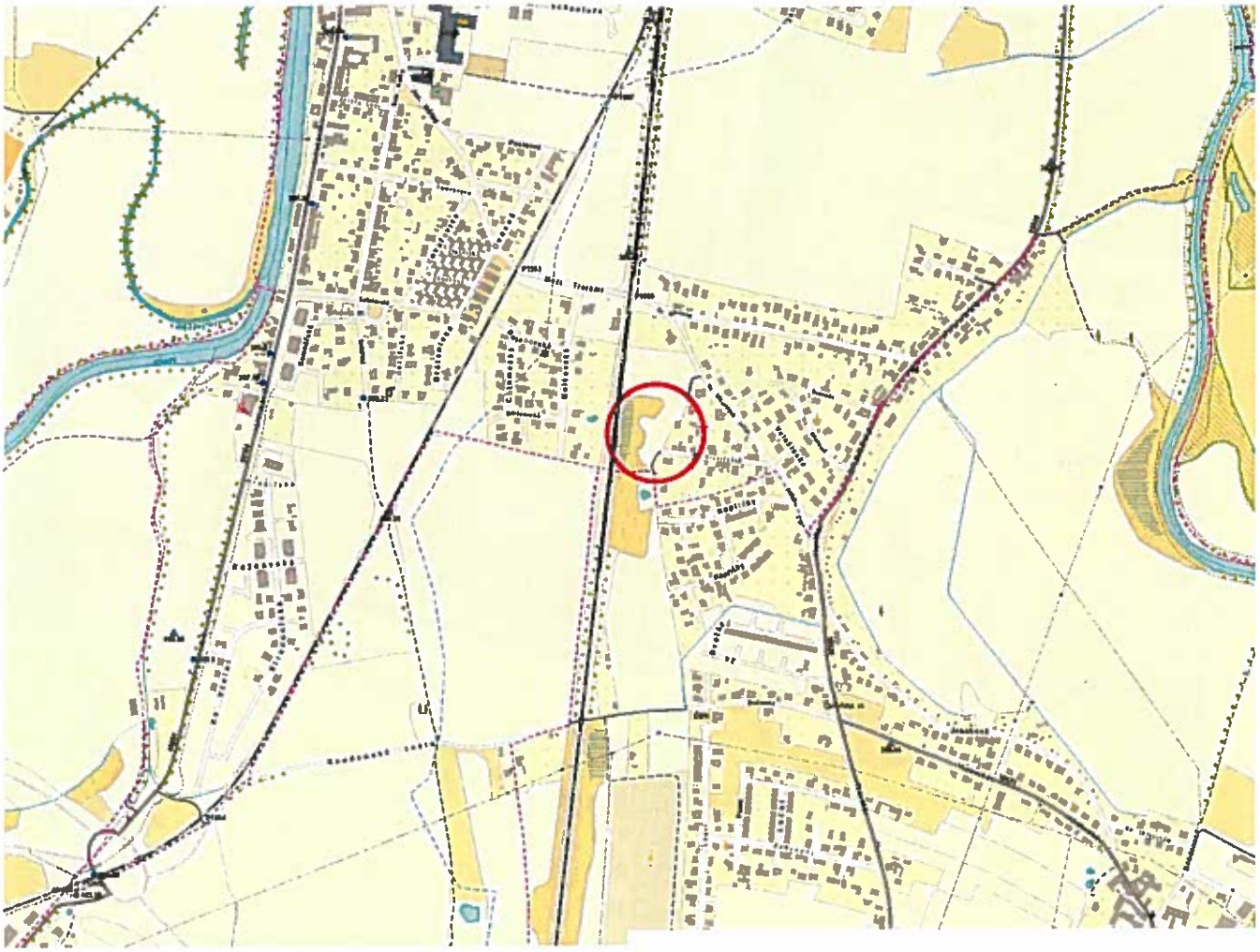
Minimální velikost parcel – 500 m^2
Objekty vyšší než 2,5 m je to situovat uliční frontou na vyznačenou stavební čáru, s povolenou odchylkou plus minus 1,0 m.
Maximální povolení zastavitelnost parcely objekty vyššími než 2,5 m je 40% plochy parcely, maximální koeficient podlažních ploch 100%, odsup objektů od společné hranice parcel je 3.5 m.
Objekty do výšky 2,5 m do hřebene nebo do oplechování atiky lze umísťovat za stavební čáru dle podmínek územního rozhodnutí s respektováním stanovisek sousedů, se zastavěnou plochou těchto objektů do 20 % plochy parcely (skleníky, altány, přístřešky apod.)
Maximální výška objektů v celé řešeném území je 10,0 m od terénu do hřebene, nebo 2 nadzemní podlaží plus podkroví.
Střechy na objektech vyšších než 2,5 m lze povolovat pouze šikmé o sklonu 20 – 40°, s krytinou matnou nelesklou,
Oplocení do uličního prostoru bude řešeno v jednotně výšce cca 150 cm. Tento plot musí být situován na hranici vymezené šířky komunikace.
Objekty a ploty nesmí mít povrch z nenatřeného plechu, nepřípustní jsou plechové stavby.

V rámci navrženého vybudování základní technické vybavenosti bude realizována obslužná komunikace, veřejný řad vodovodu a kanalizace, rozvod veřejného osvětlení a nn a rozvod plynu.

NÁVRH NA ZMĚNU ÚP České Budějovice

Navrhujeme vypuštění komunikace ve východní části předmětné parcely, protože postupnými změnami ÚP Č. Budějovice došlo k tomu, že tato komunikace v současnosti vede odnikud nikam a je proto zcela zbytečná. Část plochy k této komunikace by pak byla být přiřazena k ploše krajinné zeleně, která s ní sousedí a je směrem k trati, a část k pozemkům pro rodinné domy.

Září 2023

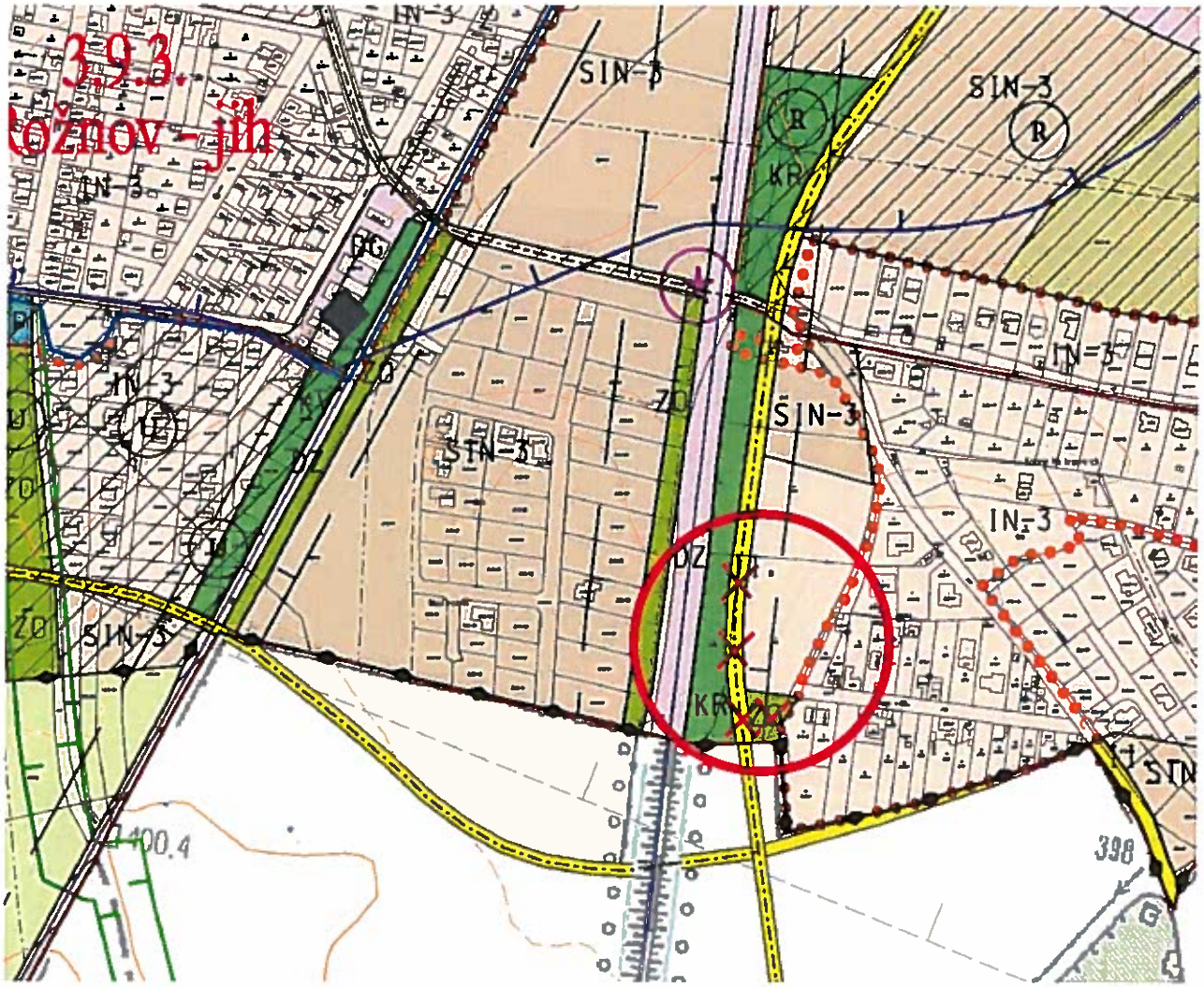


PODKLADOVÁ STUDIE ROŽNOV - JIH

ŠIRŠÍ VZTAHY

zpracovatel: ing. arch. P. Heteša

září 2023



návrh na zrušení

PODKLADOVÁ STUDIE ROŽNOV - JIH

STÁVAJÍCÍ ÚZEMNÍ PLÁN - NÁVRH ZMĚNY

zpracovatel: ing. arch. P. Heteša září 2023



stávající hranice parcel

navržené hranice parcel

komunikace

parcely pro RD

veřejná zeleň

RD

PODKLADOVÁ STUDIE ROŽNOV - JIH

SITUACE 1:1000 - NÁVRH ZÁSTAVBY

zpracovatel: ing. arch. P. Heteša

září 2023



kanalizace splašková
kanalizace dešťová
vodovod
elektro
plyn

PODKLADOVÁ STUDIE ROŽNOV - JIH

SITUACE 1:1000 - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

zpracovatel: ing. arch. P. Heteša

září 2023