














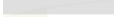








LEGENDA

-  řešené území
-  uliční čára
-  uliční čára závazná
-  stavební čára
-  stavební čára specifická délka
-  neprekočitelná stavební čára
-  sedlová střecha, orientace hřebene
-  vztažený roh
-  perimetr pro stavbu hlavní
-  perimetr pro stavbu doplňkovou
-  perimetr pro stavbu občanské vybavenosti
-  označení parcely
-  plocha pro rodinné domy
-  plocha pro občanskou vybavenost
-  plocha důležitých prostranství
-  plocha komunikací
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
uliční čára
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
uliční čára závazná
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
stavební čára (specifická délka)
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
sedlová střecha, orientace hřebene
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
perimetr pro stavbu hlavní
-  **PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU**
perimetr pro stavbu doplňkovou
- BLOK x - x**
KZB 0,xx
KZP 0,xx
KZ 0,xx
označené bloků a stanovení koeficientů
KZB - maximální koeficient zástavby
KZP - maximální koeficient zpevněných ploch
KZ - minimální koeficient zeleně

VÝŠKOVÁ REGULACE

BLOK A,B,C,D,E,F,G,H,I

stavba hlavní
podlažnost 1+1 nadzemní podlaží
maximální výška okapové hrany 4,5m (6m)
maximální výška hřebene 8,5m
dle příložených pravidel prostorové regulace rodinných domů

stavba doplňková
podlažnost 1 nadzemní podlaží
maximální výška 3m, (plochá střecha)
dle příložených pravidel prostorové regulace rodinných domů

BLOK OV_1, OV_2
maximální podlažnost 3 nadzemní podlaží
maximální výška okapové hrany 11m
maximální výška hřebene 13m

BLOK OV_MŠ, OV_K
maximální podlažnost 1 nadzemní podlaží + podkrovní

PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
BLOK BX 1, BX 2, BX 3, BX 4, BX 5

stavba hlavní
podlažnost 1+1 nadzemní podlaží
maximální výška okapové hrany 4,5m (6m)
maximální výška hřebene 8,5m
dle příložených pravidel prostorové regulace rodinných domů

stavba doplňková
podlažnost 1 nadzemní podlaží
maximální výška 3m, (plochá střecha)
dle příložených pravidel prostorové regulace rodinných domů

KOEFICIENTY

BLOK I - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK H - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK A - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK B - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK C - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK D - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK E - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK OV 1,2 - OV
KZB 0,55
KZP 0,65
KZ 0,35

BLOK BX 1,2,3 - BH ->BU
KZB 0,45
KZP 0,55
KZ 0,45

BLOK BX 4,5 BH->BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK OV_MŠ - OV
KZB 0,55
KZP 0,65
KZ 0,35

OV_K
soliterní objekt
plochu lze zcela
zastavět

BLOK F - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK G - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

BLOK SZ 1,2
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

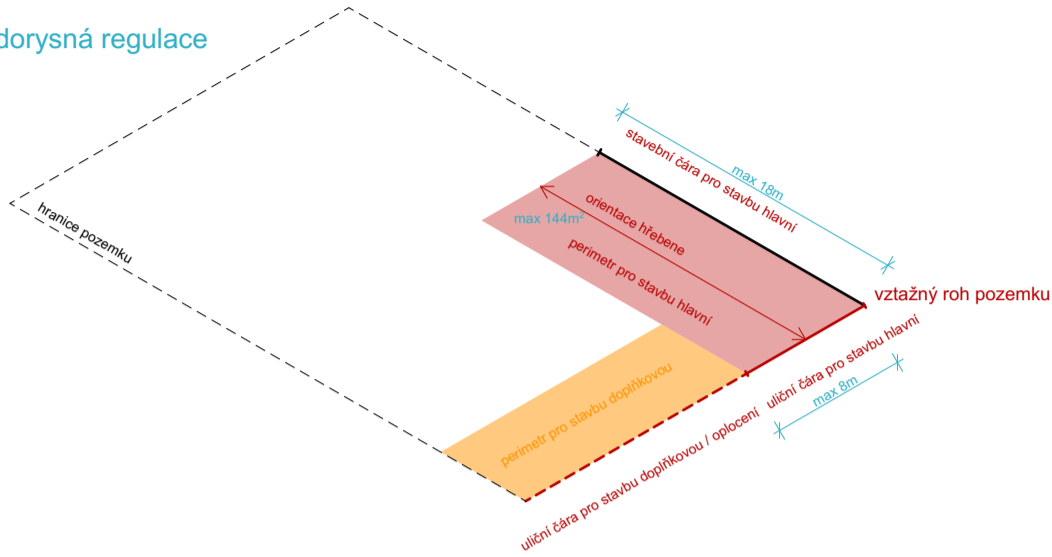
FINAL 02 25 2025 E.1 - PROSTOROVÁ REGULACE 1:2000

Architectural
studio _____
_____ space

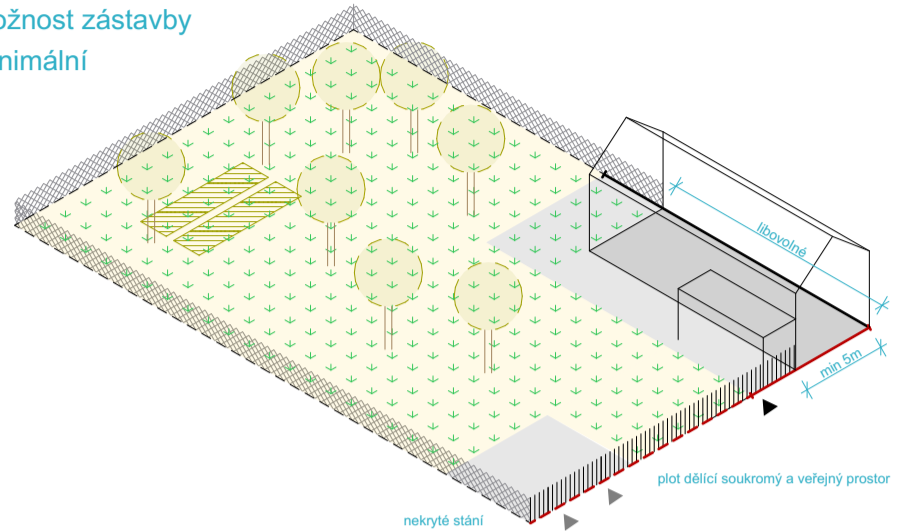
PROSTOROVÉ REGULATIVY

BU - rodinné domy 1/2

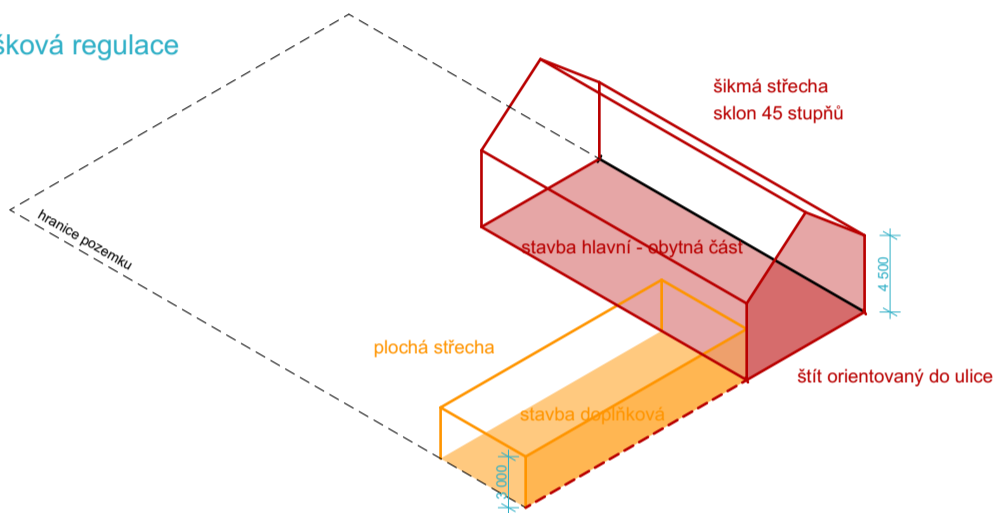
půdorysná regulace



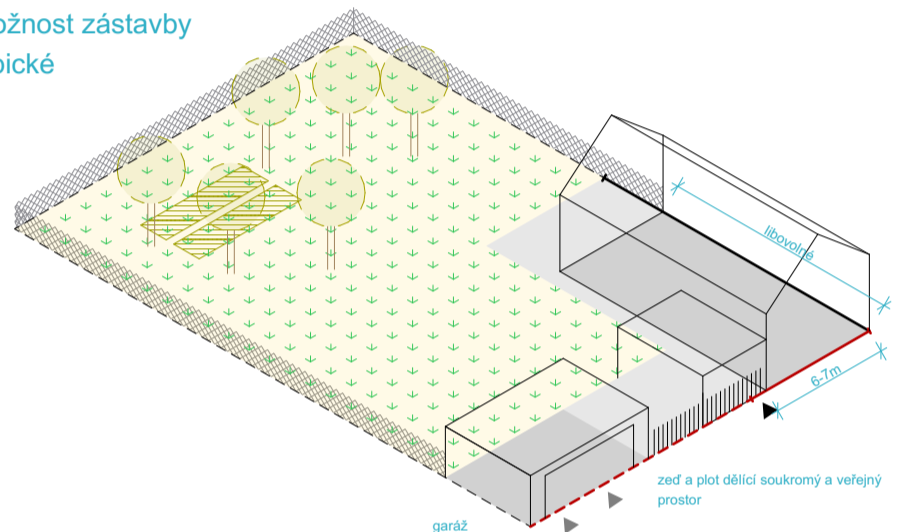
možnost zástavby minimální



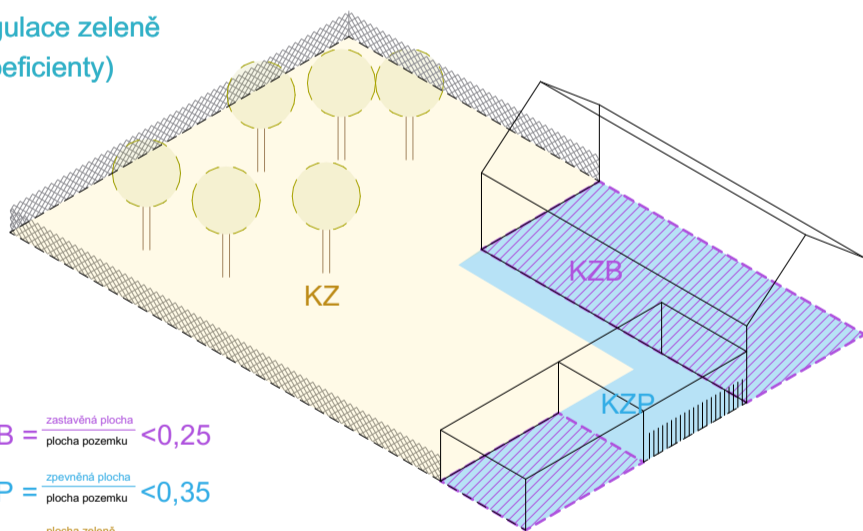
výšková regulace



možnost zástavby typické



regulace zeleně (koeficienty)

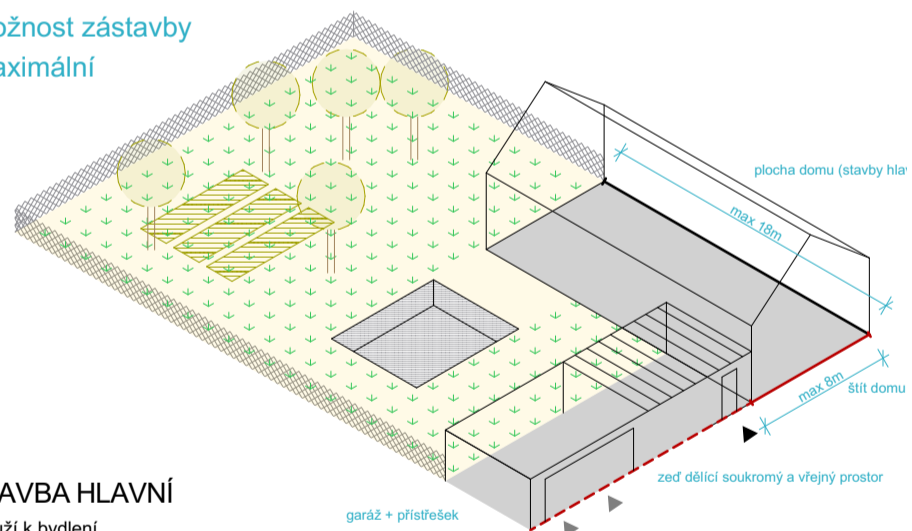


$$KZB = \frac{\text{zastavěná plocha}}{\text{plocha pozemku}} < 0,25$$

$$KZP = \frac{\text{zpevněná plocha}}{\text{plocha pozemku}} < 0,35$$

$$KZ = \frac{\text{plocha zeleně}}{\text{plocha pozemku}} > 0,65$$

možnost zástavby maximální



STAVBA HLAVNÍ

- slouží k bydlení
- přízemí + podkrovní
- sedlová střecha (dle regulací)
- štit orientovaný do ulice.

STAVBA DOPLŇKOVÁ

- místnosti plnící oslužné funkce domu které neslouží k bydlení (garáž, krytý vstup, kůlna, komunální odpad, altán)
- přízemní, výška střechy max 3m, střecha plochá

REGULATIV OPLOCENÍ POZEMKU

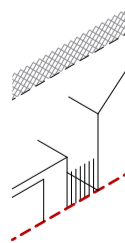
zahrada výška max. 1,5m výhradně drátěné pletivo na subtilních sloupcích, plot žádný nebo živý plot (listnatý (ne exotické jehličnany, tuje) výška max 3m.

- uliční čára
- štit domu
 - fasáda vedlejší stavby výška maximálně 3m bíle omítaná
 - neprůhledné oplocení výška max 1,5m (omítaná zeď v bílé barvě).
Zákaz prefabrikovaných betonových dílců
 - průhledné oplocení dřevěný plaňkový plot výška max 1,5m
 - živý plot (listnatý) výška max 3m

Zákaz použití prefabrikovaných betonových dílců. Zákaz živých plotů z cizokrajných jehličnanů, tuje. Mezi zahradami zákaz plných plotových dílců.

LEGENDA

- závazná uliční čára pro stavbu hlavní
- - - závazná uliční čára pro stavbu vedlejší nebo oplocení
- stavební čára pro stavbu hlavní
- - - hranice pozemku
- perimetr pro stavbu hlavní
- perimetr pro stavbu doplňkovou
- zastavěná plocha
- zpevněná plocha
- plocha zeleně



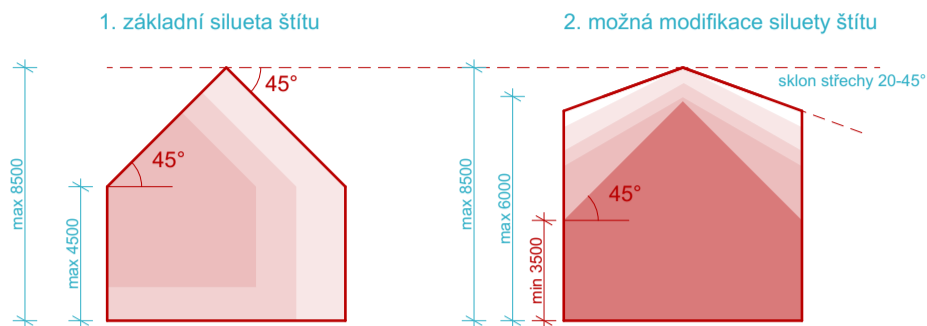
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

FINAL 02 25 2025 E.2 - PROSTOROVÉ REGULATIVY BU 1/2

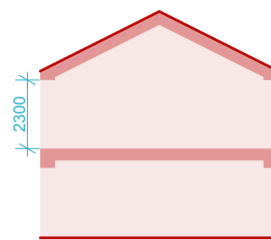
PROSTOROVÉ REGULATIVY

BU - rodinné domy 2/2

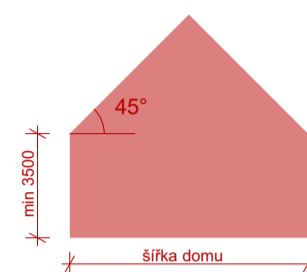
SILUETA DOMU - ŠTÍT



3. schéma využití podkroví



4. nejmenší možná silueta



5. symetrie štítu

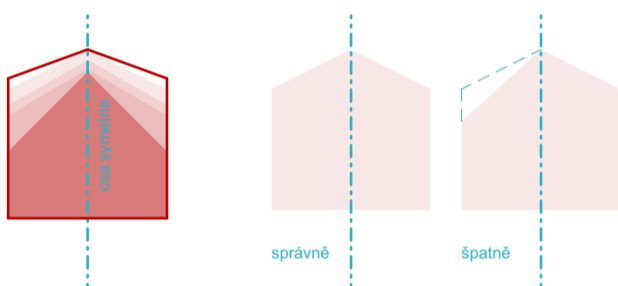


FIGURA DOMU

Charakteristickým prvkem území jsou štíty domů definující uliční čáru. Štít je tedy zásadním nositelem charakteru domu. Z tohoto důvodu je štít (silueta domu) předmětem regulace.

Základní siluetou je štít domu se střešou 45° (obr. 1).

Je možné přistoupit k modifikaci základní podoby štítu (obr. 2) a získat např. plnohodnotné podkroví (obr. 3).

Je však potřeba respektovat.

Maximální výšku hrany okapu 6m a výšku hřebene 8,5m.

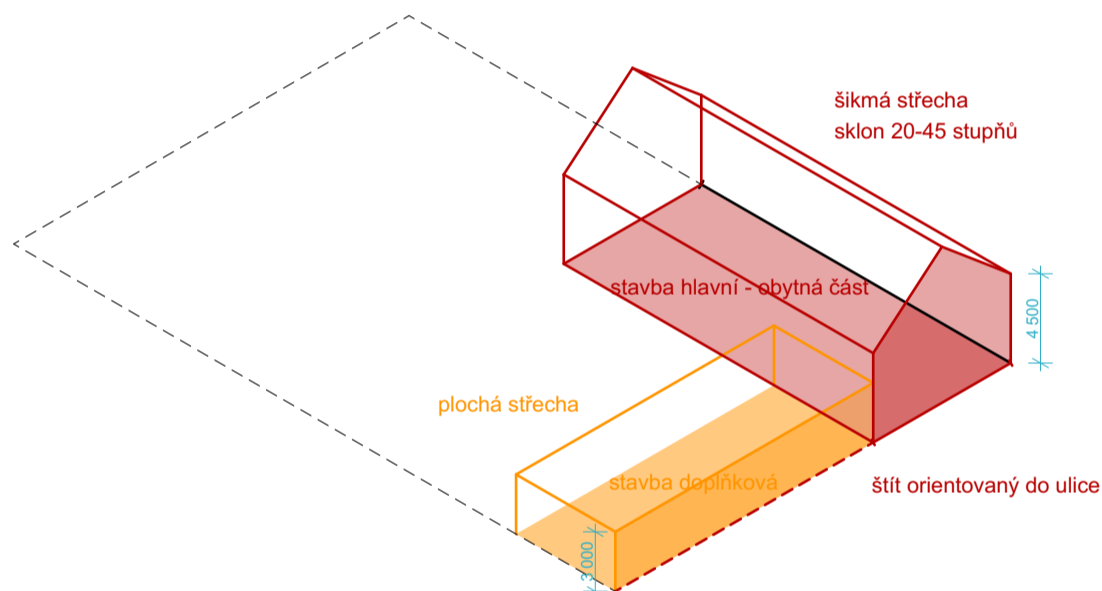
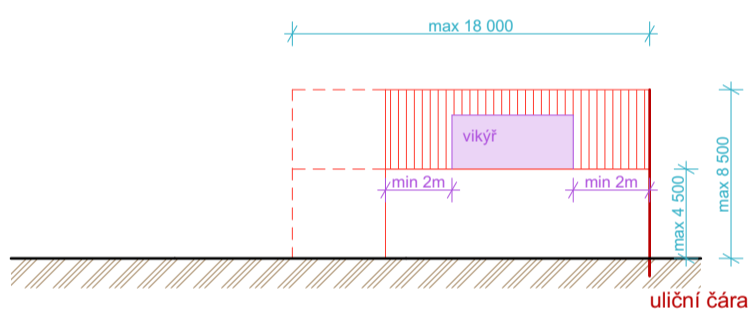
Sklon střešy musí být v rozmezí 20-45st.

Silueta domu musí být vždy větší než "nejmenší možná silueta" (obr. 4 silueta domu se střešou 45st a výškou římsy 3500mm při stejné šířce domu).

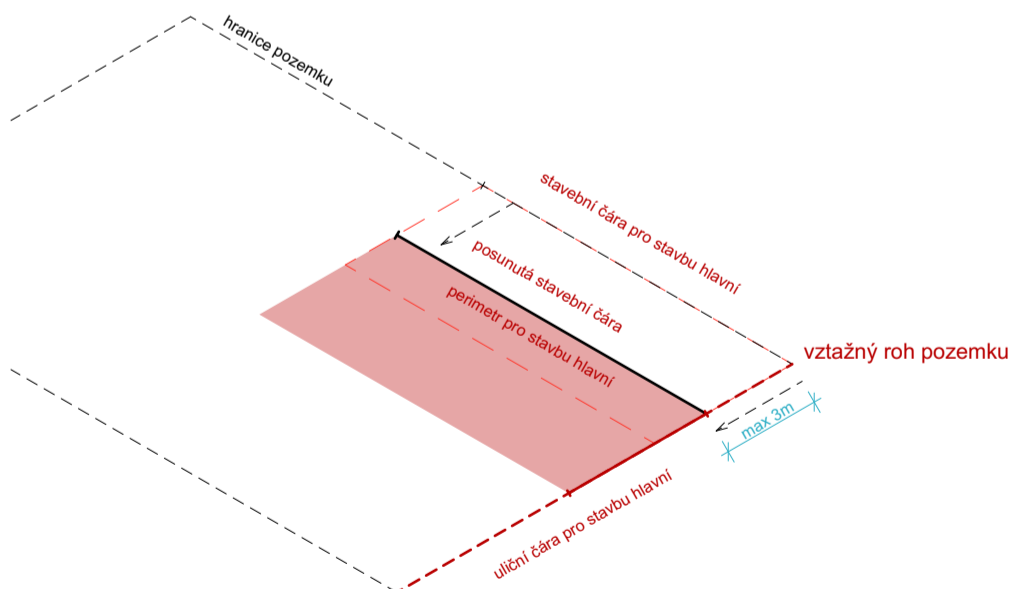
Štít musí být symetrický (obr. 5).

Valby a polovalby jsou zakázané.

SILUETA DOMU - DELŠÍ STRANA



ODSAZENÍ DOMU



TVAR STŘECH

Střeš budovy hlavní je definovaná figurou domu (štítem). Hmotu domu je tedy prostým vytažením štítu. Dům je obdélníkového půdorysu se sklonem střešy 20-45°

Tento elementární tvar je přípustné narušit vikýřem. Avšak musí splňovat podmínky: jeho okraj začíná alespoň 2m od štítové stěny. Jeho poměr mezi plochou vikýře a plochou střešy v čelním průřezu je menší než 0,5.

Střeš stavby doplňkové nekonkuruje hmotě stavby hlavní. Střeš stavby doplňkové je plochá. Maximální výšky 3m.

POSUNUTÍ VZTAŽNÉHO ROHU

Poloha domu přímo na hranici pozemku (nesousedící s veřejným prostorem) znemožňuje umístit do příslušné fasády okna. Tuto situaci je možné řešit posunutím vztažného rohu pozemku po uliční čáře až o 3 metry. Tím vznikne odstup od hranice pozemků a je do příslušné fasády možné umístit servisní a přisvětlovací okna.

SILUETA ULICE

