

BĚSTOVICE VÝCHOD

ÚZEMNÍ STUDIE ROZVOJOVÉ LOKALITY OBCE
2025



OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1

Identifikační údaje

A.2

Popis záměru a cíle

A.3

Vymezení řešeného území

A.4

Podmínky pro řešené území vycházející z platných územně plánovacích dokumentací

A.5

Koncepce uspořádání veřejného prostranství

A.6

Koncepce navazujících ploch zástavby vč. podmínek plošného a prostorového uspořádání

A.7

Koncepce dopravní a technické infrastruktury

B. GRAFICKÁ ČÁST - ANALÝZA, PODKLADY

B.1

Schwarzplan

1:5000

B.2

Územní plán obce

1:5000

B.3

Ortofoto

1:2000

B.4

Ortofoto rok 2000

1:2000

B.5

Laserscan

1:2000

B.6

Historická mapa

1:2000

B.7

Územní plán obce detail

1:2000

B.8

Struktura vlastníků

1:2000

C. GRAFICKÁ ČÁST - NÁVRH

C.1

Návrh - situace

1:2000

C.2

Návrh vs katastr

1:2000

C.3

Etapy

1:2000

C.4

Bilance

1:2000

C.5

Veřejný prostor a zeleň

1:2000

C.6

Doprava schéma

1:2000

C.7

Doprava vlečné křivky

1:2000

C.8

Technická infrastruktura

1:2000

C.9

Schéma hospodaření s dešťovou vodou

1:2000

D. GRAFICKÁ ČÁST - ŘEZY

D.1

řez A

1:200

D.2

řez B

1:200

D.3

řez C

1:200

D.4

řez D

1:200

D.5

řez E,F

1:200

D.6

řez G

1:200

D.7

řez H

1:200

E. GRAFICKÁ ČÁST - REGULACE

E.1

Prostorová regulace

1:2000

E.2

Prostorové regulativy BU 1/2

E.3

Prostorové regulativy BU 2/2

F. GRAFICKÁ ČÁST - OBRAZY

F.1

Nadhled - zástavba území před změnou ÚP

F.2

Nadhled - zástavba území po změně ÚP

F.3

Uliční prostor

F.4

Pohled na náves

F.5

Ulice s původní a navrženou zástavbou

F.6

Rozhraní občanské vybavenosti a rodinných domů

F.7

Průhled přes hřiště na plácek

F.8

Přístřešky pro auta před občanskou vybaveností

F.9

Pohled na rodinné domy přes rybníček ve dvoře

F.10

Detail - vstup do domu



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.1 Identifikační údaje

Název	Územní studie Běstovice		
Místo	k.ú. Běstovice, dle územního plánu obce Běstovice plocha Z 3, Z 5, Z 13, Z 15, Z 16		
Objednatel	Obec Běstovice		
Zhotovitel	Systematic Design s.r.o. Holubova 697 500 09 Hradec Králové		
Autoři návrhu	Systematic design Architekti.space	Ing. arch. Jakub Chobotský	
		MgA. Ing. arch. Tomáš Kubelka	
	dopravní inženýr	MgA. Ing. arch. Slavomír Peterka	
		MgA. Ing. arch. Viktor Beran Kákoš	
		Bc. Natálie Finsterlová	
		Ing. Jakub Zítka	
Datum	Q2-4 2024		
Stupeň	Územní studie		
Vstupní podklady	územní plán obce Běstovice digitalizovaná katastrální mapa, ortofoto, základní zaměření osobní průzkum lokality platné zákony, vyhlášky a normy. zadání územní studie		

A.2 Popis záměru a cíle

Obec Běstovice se z důvodu zvýšené poptávky po plochách pro individuální bydlení v rodinných domech, ale i z důvodu podrobnější regulace rozvojových ploch pro občanskou vybavenost rozhodla k pořízení územní studie volného rozvojového území v obci. Zároveň se jedná o plochy, které územní plán vymezuje jako ty, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Z tohoto důvodu obec považuje za nutné prověřit využití území zpracováním územní studie, která bude území podrobněji regulovat, a stane se neopomenutelným podkladem pro rozhodování v území, na základě jejího vložení do evidence územně plánovací činnosti.

Cílem zpracování územní studie je rozdělení území na jednotlivé parcely pro budoucí individuální a občanskou zástavbu, vymezení ploch veřejných prostranství sloužících pro potřeby obyvatel a příslušných místních komunikací.

A.3 Vymezení řešeného území

Územní studie je zpracována ve východní části obce Běstovice. Historicky se jedná o rekultivovanou oblast po těžbě písku, na které v současnosti probíhá zemědělská činnost. V územním plánu obce Běstovice je plocha označena jako rozvojová plocha Z 3, Z 5, Z 13, Z 15, Z 16
Z 3 ~ 11 315m², Z 5 ~ 13 726m², Z 13 ~ 20 018m², Z 15 ~ 29 774m², Z 16 ~ 9 749m²
Celkem ~ 84 627 m²

A.4 Podmínky pro řešené území vycházející z platných územně plánovacích dokumentací

Úplné znění po vydání změny č. 1 územního plánu Běstovice vymezuje lokality, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Změna č. 1 ÚP Běstovice vymezuje lokality Z 3, Z 5, Z 13, Z 15 a Z 16, pro které bude vzhledem k jejich velikosti a situování zpracována územní studie se lhůtou pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti 4 roky od vydání změny č. 1 ÚP Běstovice.

Tato územní studie prověří následující problematiku organizace a prostorového uspořádání lokality:

- funkční řešení lokality s podrobným rozdělením do funkčních ploch
- strukturu zástavby - parcelaci, šířku uličního prostoru, vymezení ploch veřejných prostranství v souladu s platnou legislativou
- zásady dopravní a technické infrastruktury
- trasování komunikací, jejich šířkové a směrové uspořádání, trasování a parametry komunikací pro pěší, řešení parkovacích a odstavných ploch a zásady dopravy v klidu.
- zásady pro vedení inženýrských sítí včetně stanovení napojovacích bodů
- vymezení stavebních a uličních čar, ploch pro umístění hlavních a doplňkových staveb, typ zastřešení, výškové hladiny a koeficient zastavění - likvidaci srážkových (dešťových) vod.

Dále územní plán definuje funkční využití jednotlivých ploch. Zpracovaná územní studie stanovené podmínky respektuje a přebírá je v rámci svých regulačních prvků.

Na základě prověření reálných kapacit rozvojové lokality Z13 a projednání s občaný byl typ zástavby bytovými domy v rozvojové lokalitě Z13 shledán jako problematický až pobuřující. Územní studie tedy na základě tohoto projednání navrhuje v této lokalitě provést změnu územního plánu.Rozvojovou plochu Z13 a) částečně (na parcelách BX), b) v celé ploše převést z funkčního využití BH - Bydlení hromadné na BU - Bydlení všeobecné.



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.5 Koncepce uspořádání veřejného prostranství

Prostorové řešení.

Navržená uliční síť navazuje na stávající komunikace. Urbánní struktura tak plynule navazuje na současnou strukturu obce Běstovice. Pro navržené území je typický tradiční uliční profil, kde domy přiléhající k uliční čáře formují veřejný prostor. Ten je typicky 18m široký (6m zeleň + 6m vozovka + 6m zeleň). V jednosměrných komunikacích je tento profil zúžený. V místě křížení cest přirozeně vznikají veřejné prostory. Prostor pro sport a kulturu vzniká na rozhraní nové a staré zástavby, v místě napojení smyčky malé náměstíčko - náves....

Díky definování pozice domů na uliční čáře je zbytek pozemku velkorysou zahradou. Obdobným způsobem domy definují společný dvůr. Vznikají tak kompaktnější plochy zeleně. Tyto celky dovolují výsadbu, existenci, vývoj a údržbu stromů většího vzrůstu, které pak v letních měsících budou sloužit jako přirozený zdroj chladu a odpočinku v jinak rovinatém poměrně suchém území, které je obklopeno poli. Obdobným motivem je situování občanské vybavenosti hřiště a mateřské školy podél morfologicky atraktivního zalesněného kopečku.

Materiálové řešení

Komunikace jsou navrženy jako asfaltové s betonovým lemováním s přilehlými zelenými pásy v jedné výškové úrovni. Příslušné příjezdové cesty a vstupy do objektů jsou řešeny od vozovky odlišným povrchem čtvercové betonové dlažby přírodního odstínu (navrženo modulu 20x20cm) v maximální míře drenážního typu, stejně tak přilehlá parkovací stání v zelených pásích před domy. Parkovací místa jsou prostřídána prostory pro vzrostlejší stromy. Stromy v maximální míře vyplňují veřejný prostor. Uvažují se především listnaté druhy, které přirozeně zapadají do okolní krajiny, dobře odpovídají slunečnímu režimu (letní stín, v zimě nestíní) a jsou vizuálně atraktivní během měnícího se ročního období. Pěšiny mezi zahradami, uvnitř dvorů, podél zalesněného kopečku,... jsou z přírodě blízkého povrchu (mlatové). Všechna veřejná prostranství budou vybavena vhodným mobilářem a veřejným osvětlením.

A.6 Koncepce navazujících ploch zástavby vč. podmínek plošného a prostorového uspořádání

Územní studie vymezuje zastavitelné území, uliční síť veřejných prostranství a pomocí uliční čáry člení území na stavební bloky určené k zastavění. Ty jsou dále děleny na jednotlivé pozemky. Důležitým regulativem územní studie je stavební čára, která určuje charakter zástavby ve vztahu k veřejnému prostranství, čímž i definuje celkový obraz sídla.

V prostoru určeném pro výstavbu soukromých rodinných domů územní studie stanovuje pravidla, rozměry a charakter zástavby rodinných domů. Studie dále navrhuje materiálové řešení a vzhled doplňkových objektů. Dalším důležitým aspektem je stanovení pravidel pro ploty oddělující vzájemné zahrady a veřejný prostor. Cílem regulací je vytvořit harmonické prostředí a v neposlední řadě vytvořit pro obyvatele lokality (sousedy) předvídatelné prostředí, ve kterém budou chtít úspěšně investovat nemalé prostředky do svých nemovitostí a spokojeně žít.

Konkrétní pravidla jsou popsána v grafických přílohách.

Regulace staveb občanské vybavenosti se omezuje na prostorové uspořádání a definování funkčního využití. Výšková regulace je stanovena územním plánem. Jedná se o pozemky ve vlastnictví obce, proto lze očekávat kvalitní domy občanské vybavenosti, vyprojektované architekty případně až vzešlé z architektonických soutěží.

BU	regulace a materiálové specifikace Zpracováno ve výkresové příloze, výkresy E.1 E.2 E.3 a ilustrováno příloženými obrazy.
SZ	soukromé zahrady, les, převážně zalesněné plochy, je možné je oplotit a umístit rekreační objekt.
BH - bytové domy	Územní studie se snaží vytvořit atraktivní prostředí soukromých zahrádek pro byty v přízemí a společnou zahradu-dvůr pro byty ve vyšších patrech. Jelikož se území nachází na menší obci, může tento efektivnější způsob bydlení (v bytovém domě) a zároveň možnost vlastnictví malé či společné zahrady vytvořit zajímavou a atraktivní typologii pro obyvatele na pomezí vlastnictví městského bytu a samostatně stojícího rodinného domu. Zároveň tyto bytové domy snadno obsáhnou efektivně udržovatelné pronajimatelné (obecní) byty. Na základě projednání s občany byl typ zástavby bytovými domy shledán jako problematický až pobuřující. Na základě tohoto projednání, proto územní studie navrhuje v této lokalitě provést změnu územního plánu a rozvojovou plochu Z13 částečně (na parcelách BX) či v celé ploše převést z funkčního využití BH - Bydlení hromadné na BU Bydlení všeobecné. V území poté budou platit shodná pravidla jako pro ostatní oblasti BU. Do doby provedení této změny územního plánu jsou definované parcely v oblasti Z13 považovány za rezervu - zeleň.
OV - občanské stavby	Územní studie definuje prostory v rámci území a blíže specifikuje jednotlivým pozemkům druhy občanské vybavenosti.
Jsou uvažovány	OV - občanské vybavení veřejné OV_K - občanské vybavení kultura (klubovna, jídelna, obchod,...) OV_S - občanské vybavení sport (hřiště) OV_MŠ - občanské vybavení vzdělání (dětská skupina, mateřská škola,... OV_1,2 - občanská vybavenost (domov pro seniory,...).
VP - veřejná prostranství	
VP_P - veřejné prostranství plácek.	Zpevněná plocha-náměstíčko pojící přilehlé budovy občanské vybavenosti.
VP_Z - veřejné prostranství park.	Veřejné prostranství přírodního charakteru, jezírko - retenční nádrž na dešťovou vodu.
VP_D - veřejné prostranství dvůr.	Jedná se o společnou zahradu. Zde je možné uspořádat oslavu, grilování, děti si můžou pohrát, udělat si malý záhonek, v altánku si přečíst knížku.
VP_N - veřejné prostranství náves.	V místě křížení cest přirozeně vzniká rozšířený prostor malá náves pro pár domů. Místo pro vzrostlejší stromy, lavičku, altánek, prolézačku,....
VP_L - veřejný prostor les.	Kopec a stromy o zábavu postaráno. Zalesněný kopeček poskytuje klidné prostředí a možnost být nad věcí. Zároveň přímá vazba na mateřskou školu umožňuje získat velmi podnětné prostředí pro hru a vycházky, svah na sáňkování,...koncept lesní školky. Díky tomu může školka získat atraktivitu i pro rodiče z okolí.



A. TEXTOVÁ ČÁST

A.7 Koncepce dopravní a technické infrastruktury

Řešení dopravní a technické infrastruktury vychází především z potřeby vytvoření nových místních komunikací a sítě technické infastruktury. Inženýrské sítě budou provedeny jako podzemní a budou umístěny v souladu s ČSN 73 6055 Prostorové uspořádání sítě technického vybavení.

Dopravní infrastruktura

Komunikace pro motorová vozidla

Navržená komunikace v řešeném území je navržena jako místní komunikace typu D1 - OBYTNÁ ZÓNA (tzn. se smíšeným provozem a omezenou rychlostí na 20 km/h). Navržená šířka obousměrné komunikace je 6 m. Sklon navržené komunikace vychází ze stávající morfologie terénu (téměř rovina) a ve všech místech splňuje normový požadavek na sklon max. 15% v délce max. 50 m. Volná šířka veřejného prostoru v místě obousměrné komunikace je 18 m (6 m komunikace, 2x 6 m zelený pás). Komunikace je navržena v souladu s ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací, a svým šířkovým uspořádáním zajistí možnost příjezdu větších vozidel zajišťujících svoz komunálního odpadu, popřípadě vozidel HZS a dalších složek IZS.

Pěší komunikace

Pěší komunikace jsou na většině území v souladu s normou řešeny, jako součást komunikace typu D1 s omezenou rychlostí na 20 km/h. V lokalitě se budou pohybovat především auta rezidentů, předpokládaná intenzita provozu tedy bude velmi nízká. V lokalitě jsou dále navrženy pěší komunikace, které umožňují pěší průchod mezi zahradami, podél lesa, či za zahradami domů (záhumenní cesta). Oddělené komunikace pro pěší a automobilovou dopravu (mimo zónu D1) jsou navrženy při vstupu do území. A také při silnici, která v budoucnu propojí obec s plánovaným obchvatem.

Doprava v klidu

Doprava v klidu bude v zástavbě rodinných domů řešena na pozemcích stavebníků v souladu s normovými požadavky. Parkování příslušného počtu osobních automobilů bude realizováno přímo na stavebním pozemku volně na terénu, pod krytým přístřeškem nebo v rámci nově zbudované garáže (stavba doplňková). Ve veřejném prostoru jsou navržena krátkodobá parkovací stání. Ta jsou navržena jako podélná stání přímo navazující na nově navrženou komunikaci. V souladu s vyhláškou 398/2009 Sb. O obecných technických požadavcích zabezpečující bezbariérové užívání staveb, bude požadovaný počet stání dimenzovaný jako bezbariérový.

Doprava v klidu bude v oblasti občanské vybavenosti řešena na obecních pozemcích. Jedná se o kombinaci podélných a kolmých stání podél komunikací. V maximální míře jsou parkovací stání prokládána výsadbou stromů.

Bilance dopravy v klidu

Dle ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací se pro každých 20 obyvatel stanovuje 1 návštěvnické stání.

V oblasti občanské vybavenosti je bilance vypočtena a zanesena na výkrese C.6 v grafické části.

Technická infrastruktura

Zásobování území vodou

Nová lokalita bude napojena na rozvody pitné vody z nově navrženého vodovodního řádu, který bude napojen na stávající vodovodní řad zásobující vedlejší již zastavěnou ulici. Návrh předpokládá cca 165 nových obyvatel.

Likvidace splaškových vod

Splašková voda bude odváděna do nově vybudované sítě splaškové kanalizace. Která bude napojena na stávající kanalizační řád.

Likvidace dešťových vod

Dešťové vody z nově vzniklých zpevněných ploch ve veřejném prostoru (tzn. nepropustných povrchů komunikací) budou odváděny systémem liniových vsakovacích těles do oddělené dešťové kanalizace. Tato bude prioritně zaústěna do nadzemní akumulační nádrže v části VP_D a VP_Z dle schématu C.9. Konkrétní řešení bude prověřeno a navrženo v rámci zpracování navazujícího stupně projektu místních komunikací. Dešťové vody z nových zpevněných ploch a střešních rovin soukromých objektů budou přednostně jímány v akumulačních nádržích a využívány k závlaze zahrad, popřípadě budou likvidovány pomocí vsakovacích těles systému oddělené dešťové kanalizace. Přepady akumulačních nádrží budou svedeny do vsakovacího tělesa, nouzové vodoteče v severní části území. Dále bude zajištěna ochrana proti zaplavení území vodou přitékající z polí (východ) retenční rýhou (svejl) podél záhumenní cesty. viz grafická část.

Zásobování území elektrickou energií.

Nová lokalita bude napojena na síť NN dle požadavků ČEZ Distribuce. Podmínkou realizace Etapy2 a Etapy4 je přeložení vzdušného vedení el. energie jako podzemní vedení. Konkrétní řešení bude prověřeno a navrženo v rámci zpracování navazujícího stupně projektu místních komunikací.

Zásobování území plynem

V řešeném území se neuvažuje o budování infrastruktury pro zásobování plynem.

Napojení území na síť elektronických komunikací

Územní studie v grafické části nenavrhuje nová vedení sítě elektronických komunikací. V případě potřeby budou tato vedení navržena v rámci dalších stupňů projektových dokumentací.

Veřejné osvětlení

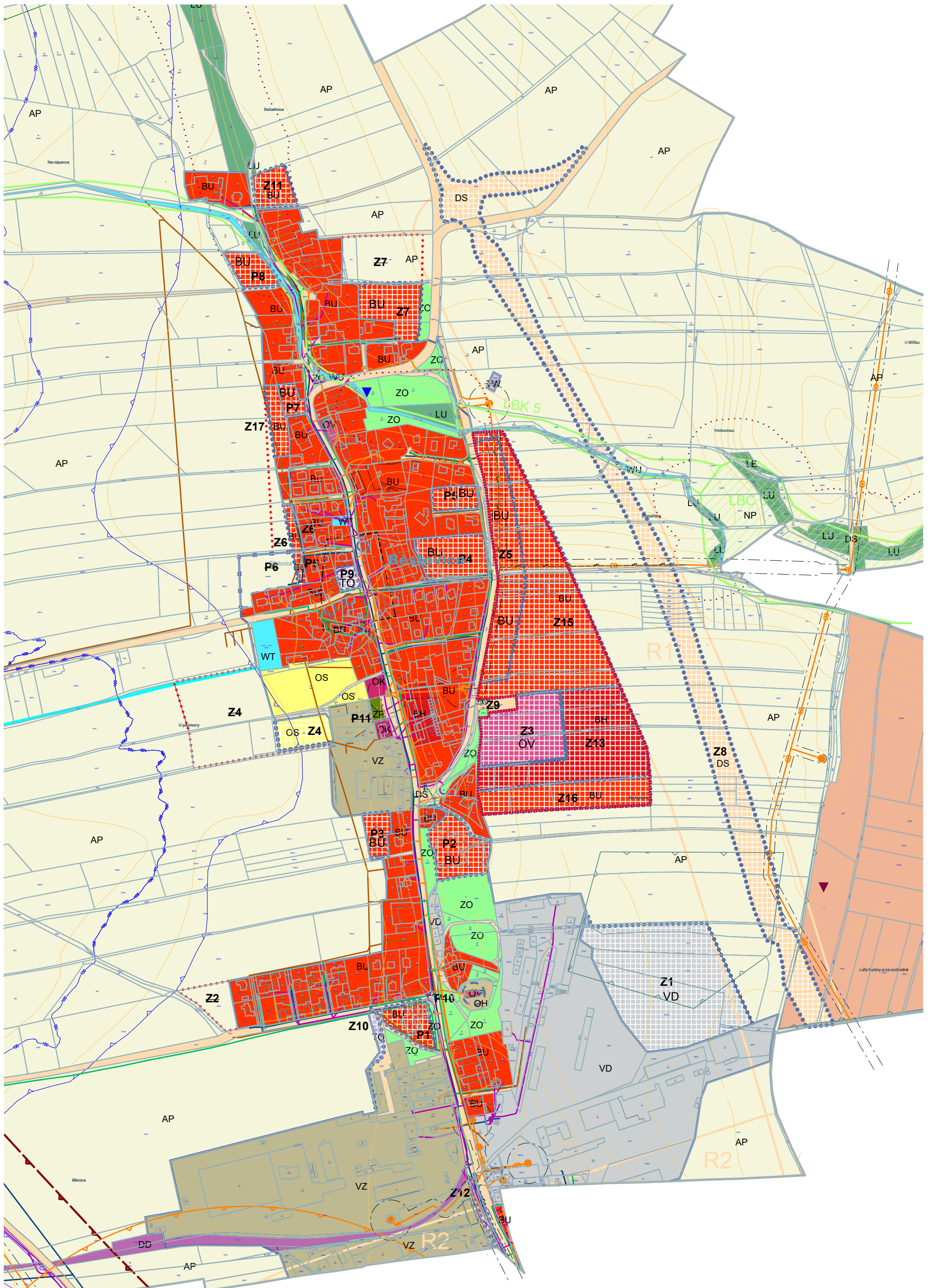
V nové lokalitě budou umístěny nové lampy veřejného osvětlení. Počet lamp a jejich rozmístění bude navrženo na základě výpočtu osvětlenosti veřejného prostoru zpracovaného v následujícím stupni projektové dokumentace. Systém veřejného osvětlení bude napojen z nově navržených sítí, popřípadě bude napojen na stávající rozvody VO v obci Běstovice.

Nakládání s odpady

Územní studie počítá s tradičním způsobem nakládání s odpady. Běžný komunální odpad bude skladován v nízkoobjemových odpadových kontejnerech na soukromých pozemcích jednotlivých rodinných domů. Odtud bude odpad v pravidelných intervalech odvážen odpadovými vozy na příslušnou skládku komunálního odpadu. Stejně tak bude nakládáno s bioodpadem. Pro sběr separovaného odpadu (papír, plast, sklo, elektroodpad, ...) bude v rámci nové lokality vymezeno místo, na kterém budou v případě potřeby umístěny příslušné kontejnery. Přesné umístění bude zpracováno v následujícím stupni projektové dokumentace.













Běstovice

Chmelnice

BU

DS

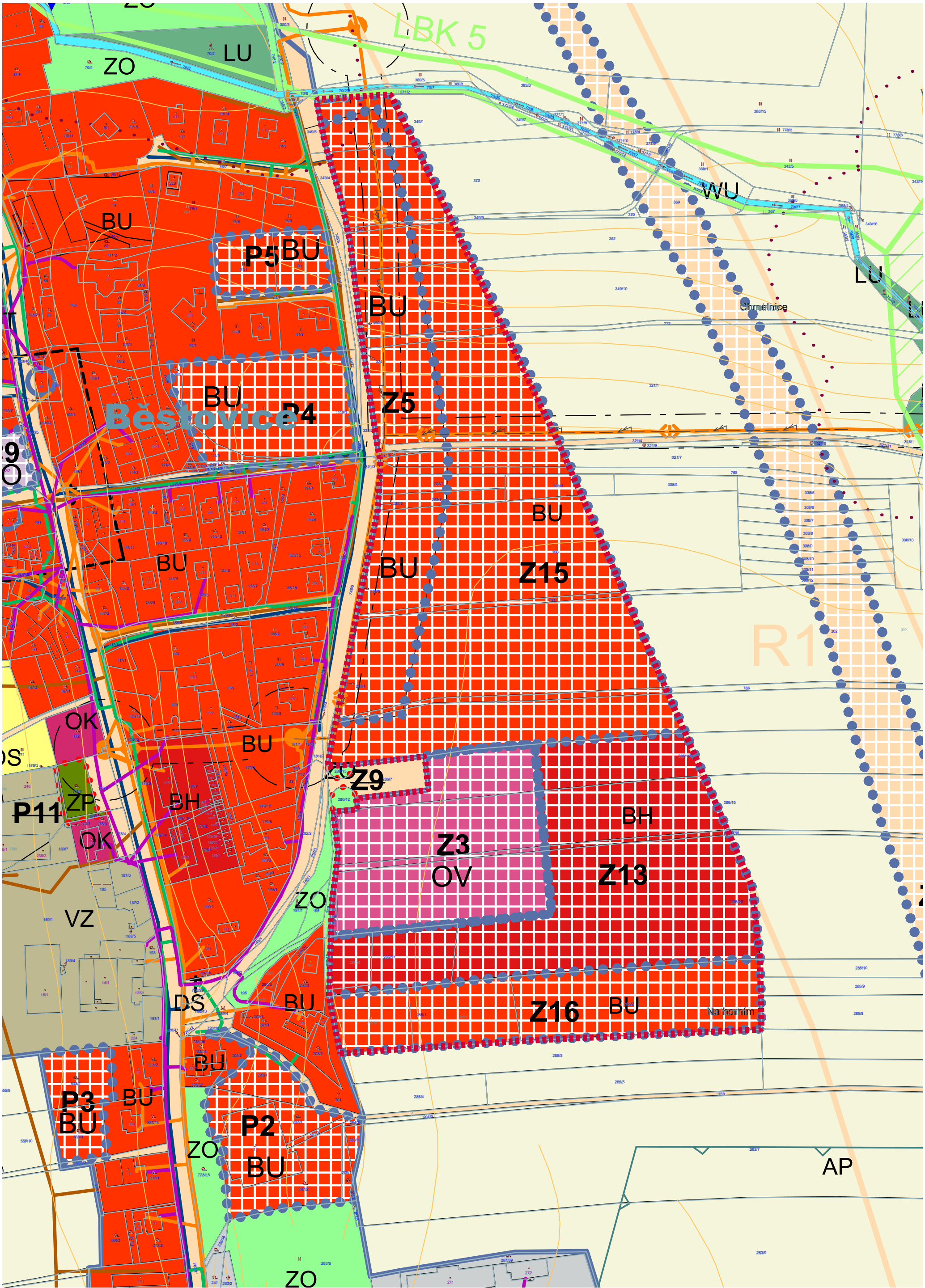
OV

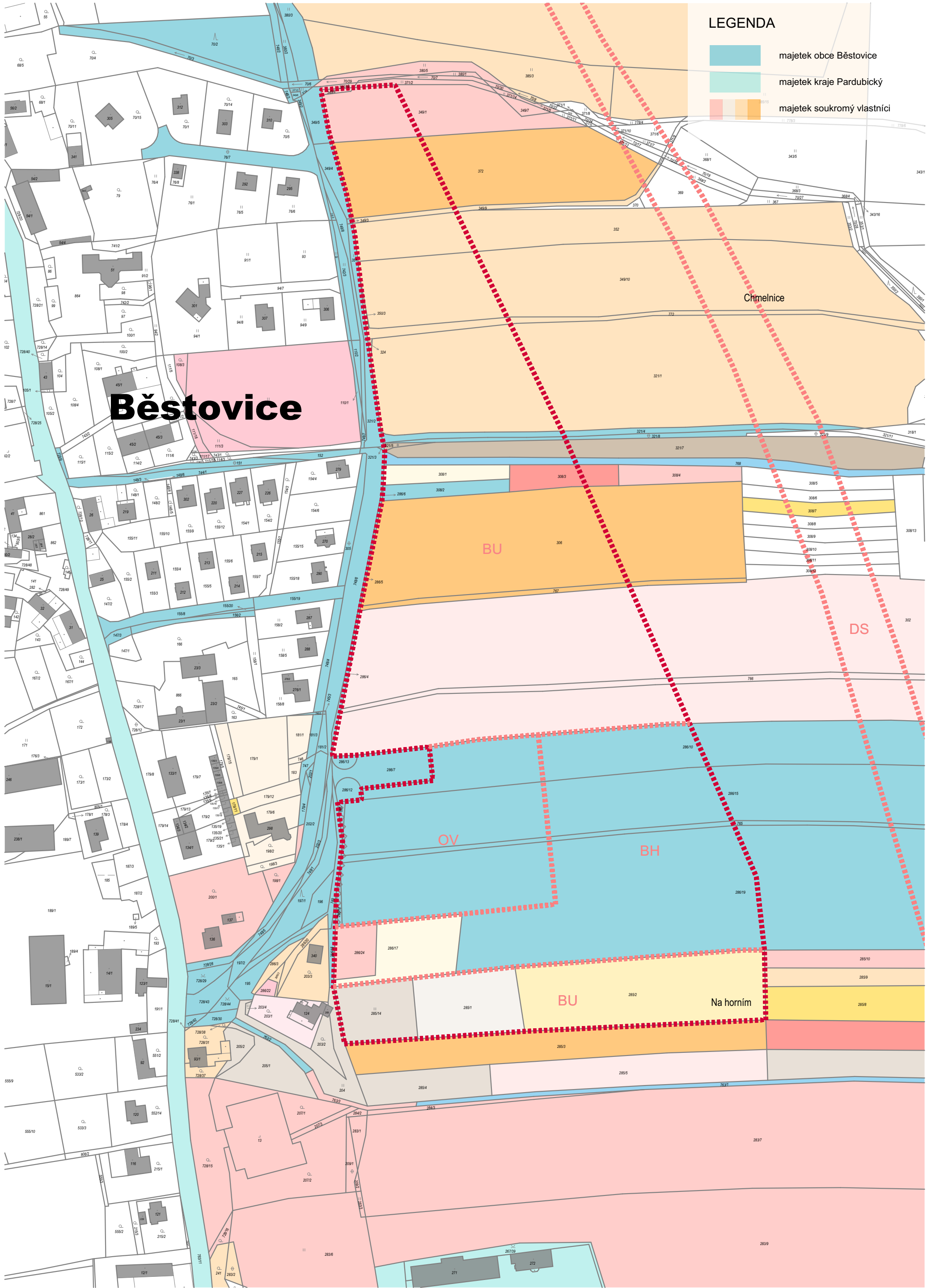
BH

BU

Na horním







LEGENDA

- majetek obce Běstovice
- majetek kraje Pardubický
- majetek soukromý vlastníci

Běstovice

Chmelnice

BU

DS

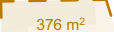
OV

BH

BU

Na horním

LEGENDA

-  řešené území
-  hranice pozemků dle KN
-  navržené plochy zástavby
(včetně výměry)
-  navržená parcelace
PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
(včetně výměry)
-  komunikace
-  pěší komunikace
-  zatravňovací dlaždice
-  zatravněné plochy
-  stromy, keře, zeleň
-  vodní plochy
-  zpevněné plochy mlat
-  parkovací stání
-  zástavba, objekt

Druh zástavby a využití ploch

-  BU - bydlení všeobecné, rodinné domy
-  BX - bydlení všeobecné, rodinné domy
PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
-  OV - občanské vybavení veřejné
-  OV_K - občanské vybavení kultura
(klubovna, jídelna, obchod,...)
-  OV_S - občanské vybavení sport
-  OV_MŠ - občanské vybavení vzdělání
(dětská skupina, mateřská škola,...)
-  OV_1,2 - občanská vybavenost
(domov pro seniory, ...)
-  VP - veřejná prostranství
-  VP_P - veřejné prostranství plácek
-  VP_Z - veřejné prostranství park
-  VP_D - veřejné prostranství dvůr
-  VP_N - veřejné prostranství náves
-  VP_L - veřejný prostor les
-  SZ - soukromé les, zahrada
-  rezerva
-  Nezávazný teoretický výhled do budoucnosti
mimo řešené území.

ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 C.1 - NÁVRH 1:2000

Architectural
studio
space



LEGENDA



ETAPA 1-A
rozvojová lokalita Z 3, Z 9
plocha 12 486 m²

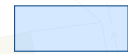
OV_K - občanské vybavení kultura
OV_S - občanské vybavení sport
OV_MŠ - občanské vybavení vzdělání
OV_1,2 - občanská vybavenost
(domov pro seniory,...)

VP_P - veřejné prostranství park
VP_L - veřejný prostor les



ETAPA 1-B
rozvojová lokalita Z 13
plocha 19 509 m²
PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
BH->BU
12 rodinných domů (cca 8 549 m²)

VP_D - veřejné prostranství dvůr
ZS - les, zahrada soukromé
rezerva



ETAPA 2
rozvojová lokalita Z 15
plocha 28 534 m²
podmínka přeložka vzdušného vedení
BU - bydlení všeobecné, rodinné domy
21 rodinných domů (cca 20 748 m²)
VP_N veřejné prostranství "náves"



ETAPA 3
rozvojová lokalita Z 16
9861 m²
BU - bydlení všeobecné, rodinné domy
7 rodinných domů (cca 5 947 m²)
SZ - soukromé - les, zahrada



ETAPA 4
rozvojová lokalita Z 15
16 614 m²
podmínka přeložka vzdušného vedení
BU - bydlení všeobecné, rodinné domy
15 rodinných domů (cca 10 706 m²)

BILANCE

360 m²

H5

360 m²

BX3a

360 m²

OV_2

Řešené území
87 142 m²

Stavební parcely, rodinné domy
37 401 m²

Stavební parcely, rodinné domy
PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
8 221 m²

Stavební parcely, občanská vybavenost
3 984 m²

Stavební parcely, celkem
49 606 m²

Veřejné plochy celkem
32 226 m²

Komunikace asfalt 5 393 m²
Veřejná zeleň ostatní 6 394 m²
Veřejná prostranství 6024 m²
Předzahrádky 15 881 m²

Soukromé pozemky ostatní
4021 m²

Předpokládaný počet obyvatel
43 RD 129 obyvatel

+12 RD 36 obyvatel
PODMÍNĚNO ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU



LEGENDA

- Řešené území
- komunikace asfalt
- pěší komunikace
- zatravnovací dlaždice
- zatravněné plochy
- stromy
- důležité solitérní stromy
- vodní plochy
- zpevněné plochy mlát
- parkovací stání
- drobný objekt, altánek
- herní prvky
- vysokokmeny výška 15-25m
dlouhověké dřeviny dle potenciální přirozené
vegetace buk, dub, lípa
- vysokokmen
okrasné ovocné stromy 6 -10m
- vysokokmen mix druhů včetně okrasných ovocných
stromů 6-10m
- extenzivní vegetace typická pro suché poldry
dle potenciální přirozené vegetace
(vrby, olše, javory, břízy..)
- stromy les, převážně stávající borovicový,
borovice, modřiny, lípy, buk
- stromy a keře zeleného pásu (předzahrádek)
ovocné stromy, javory, jeřáby, magnolie, šeříky,
další listnaté stromy menšího vzrůstu a keře
temnoplodec, meruzalka, kalina
- LBC - lokální biocentrum
- LBK - lokální biokoridor

POZNÁMKY

Potenciální přirozená vegetace

- vysokokmeny

buk lesní, dub zimní, dub letní, habr obecný, javor babyka, javor klen,
borovice lesní, lípa srdčitá, lípa malolistá, jasan ztepilý, jeřáb ptačí
- keřové patro

kalina, svida krvavá, zimolez, líska obecná, temnoplodec, meruzalka
- luhy a olšiny

Olše, Jasany, javory, střemchy, krušina

LEGENDA

- ↔ Stávající komunikace
- Návrh jednosměrné komunikace
- ↔ Návrh obousměrné komunikace
- - - Návrh pěší
- ▨ Hranice obytné zony
- ↔ Plánovaný obchvat
- - - Označení řezu uličního profilu

VÝPOČET PARKOVÁNÍ OV, BH (B lokality Z9, Z3, Z13)

OV_K
obchod a služby 3a/3e - max. 180m²
20 stání 14K + 6D

OV_S
sport rekreace 9 - 90diváků
6stání 6K + 0D

sport rekreace 9 - 24 návštěvníci
6stání 0K + 6D

OV_MŠ
školskví 6a - 48dětí
3stání 1K + 2D

OV_1
6stání 1K + 5D

OV_2
6stání 1K + 5D

BX
PODMÍNĚNOU ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU
BH->BU

Počet stání na jeden rodinný dům 2 (max3)
Parkování je zajištěno na soukromém pozemku jednotlivých RD.

Návštěvnícká parkování.

Pro soukromé návštěvy je možné krátkodobě parkovata na veřejných zpevněných plochách předzahrádek.

Pro návštěvy jsou vymezena přidružená podélná stání (převážně v blízkosti veřejných prostranství v dané lokalitě).

*K= krátkodobých
D= dlouhodobých

VÝPOČET PARKOVÁNÍ BU lokality Z5, Z15, Z16

Počet stání na jeden rodinný dům 2 (max3)
Parkování je zajištěno na soukromém pozemku jednotlivých RD.

Návštěvnícká parkování.

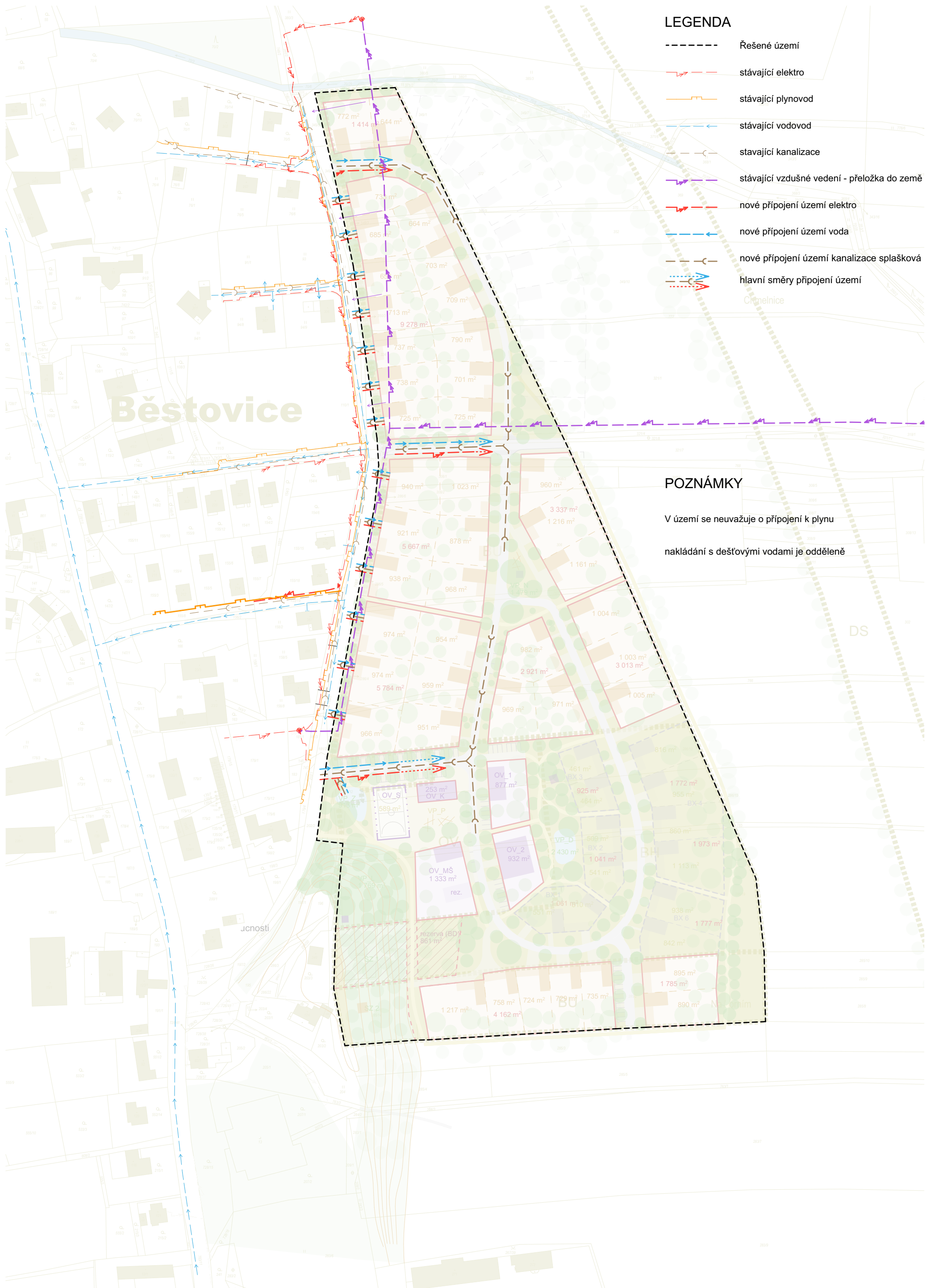
Pro soukromé návštěvy je možné krátkodobě parkovata na veřejných zpevněných plochách předzahrádek.

Pro návštěvy jsou vymezena přidružená podélná stání (převážně v blízkosti veřejných prostranství v dané lokalitě).

LEGENDA

- VNA - velký nákladní automobil
(3 nápravy)
- vlečné křivky kola
- vlečné křivky přesah





LEGENDA

- Stávající vodoteče
- Navržený vodní prvek, retenční plocha dešťové vody
- vsakovací těleso pod parkovištěm
- Směr sběru, dešťové vody
- Vsakovací tělesa
- Opatření proti zaplavení zahrad vodou z polí
- Potenciální hrozba vody z polí

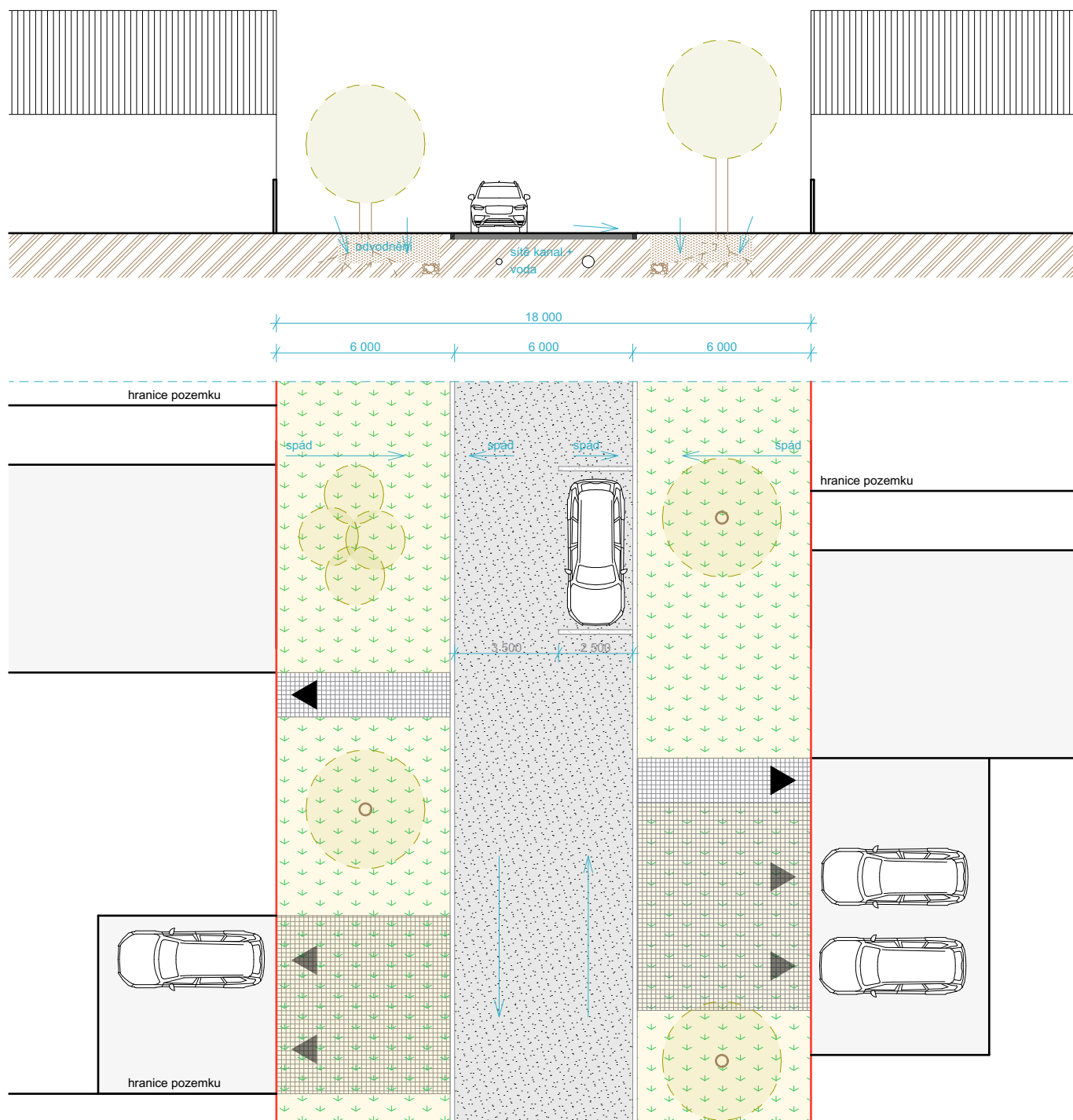
POZNÁMKY

Voda ze zpevněných ploch je příčně spádovaná do přilehlých vegetačních ploch s retenčním prostorem.



ŘEZ A

18m dva směry obytná zona



LEGENDA

- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlažděný povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

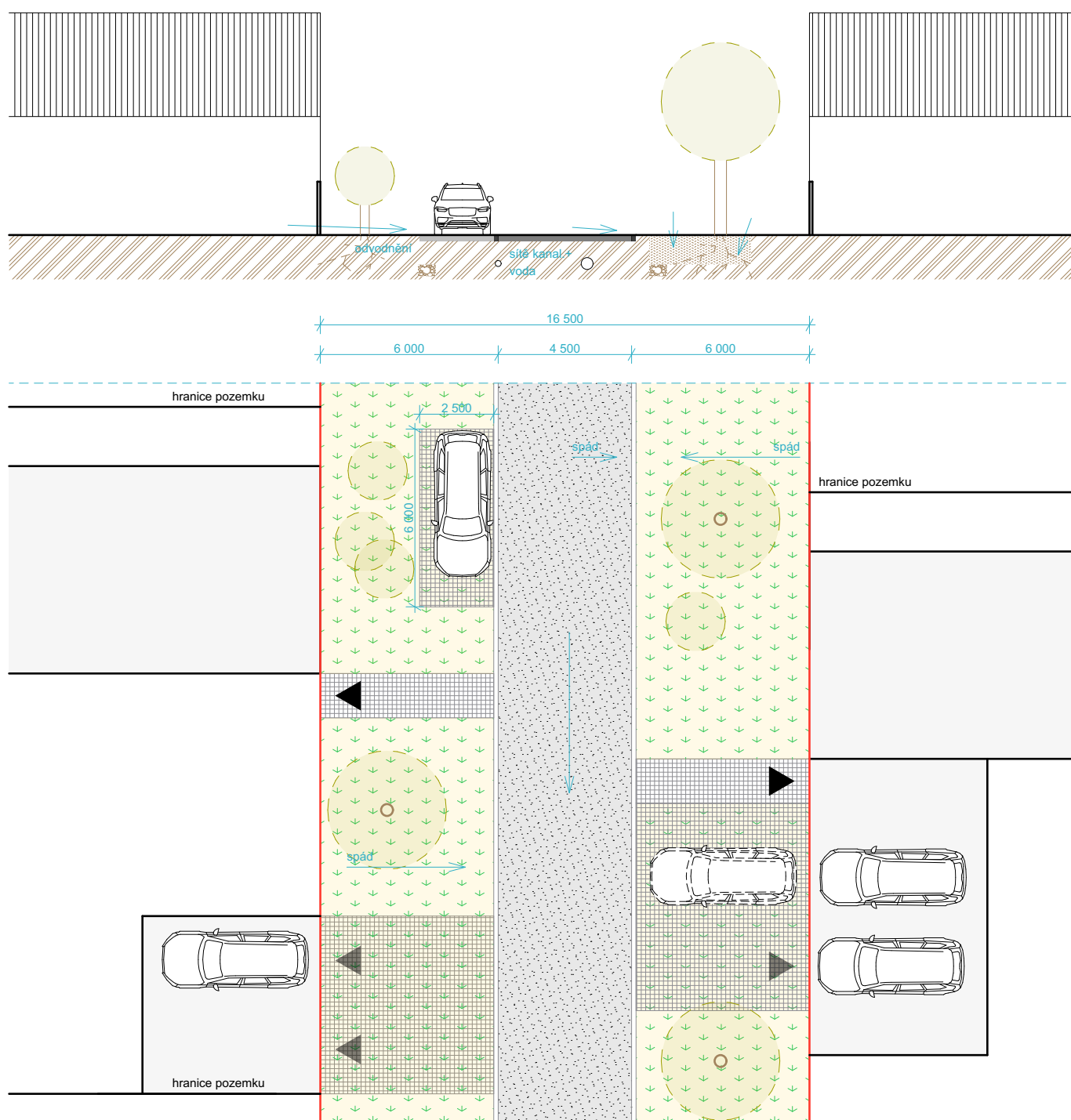
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.1 - ŘEZ A Obytná zona, obousměrná

Architectural
studio _____
_____space

ŘEZ B

16,5 m jeden směr obytná zona



LEGENDA

- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlážděný povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

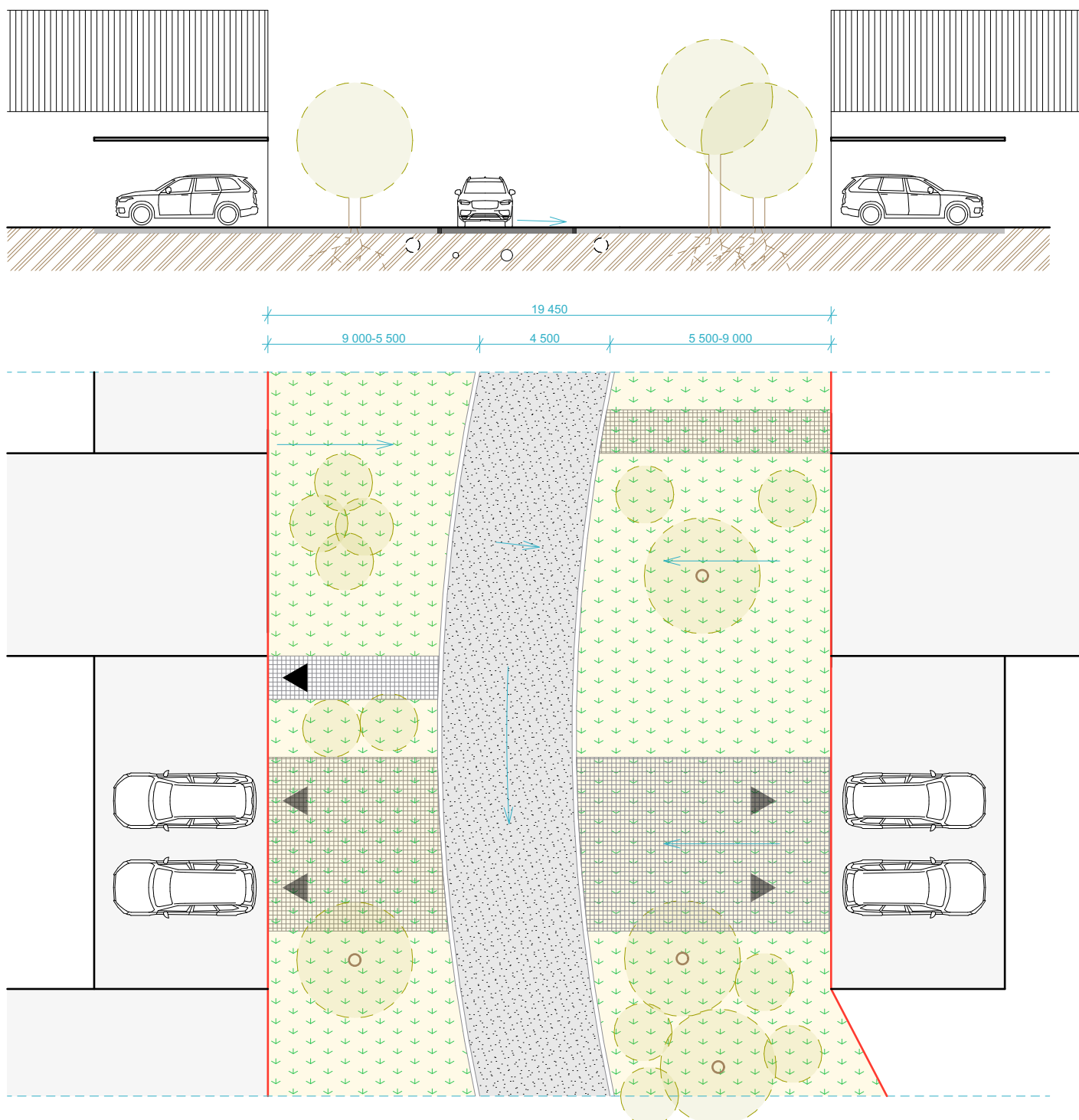
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.2 - ŘEZ B Obytná zona, jednosměrná

Architectural
studio _____
_____space

ŘEZ C

4,5 m smyčka



LEGENDA

- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlažděný povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

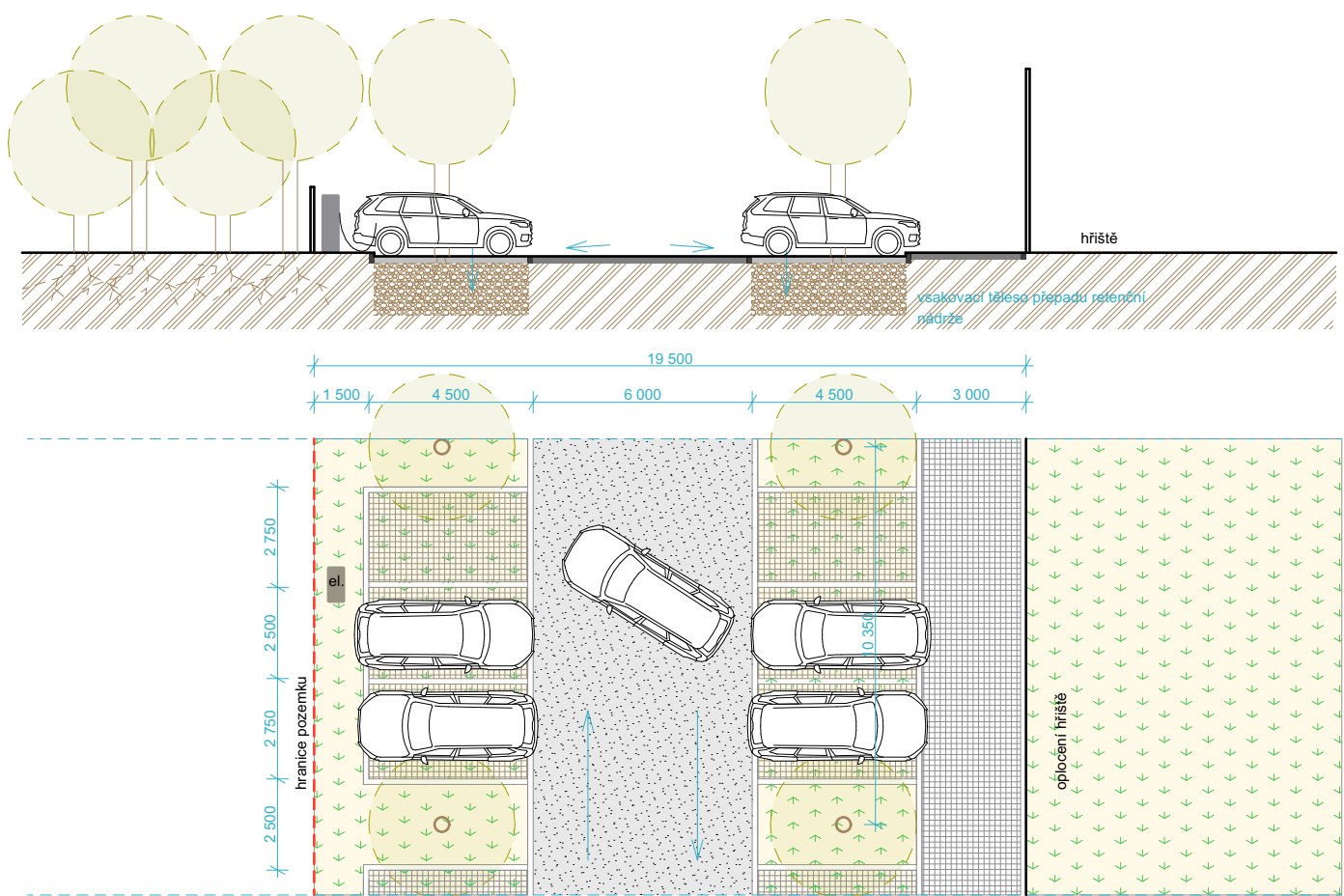
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.3 - ŘEZ C Obytná zona, smyčka

Architectural
studio _____
_____space

ŘEZ D

19,5m dvouproud + dvoustrané parkování



LEGENDA

- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlažděný povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

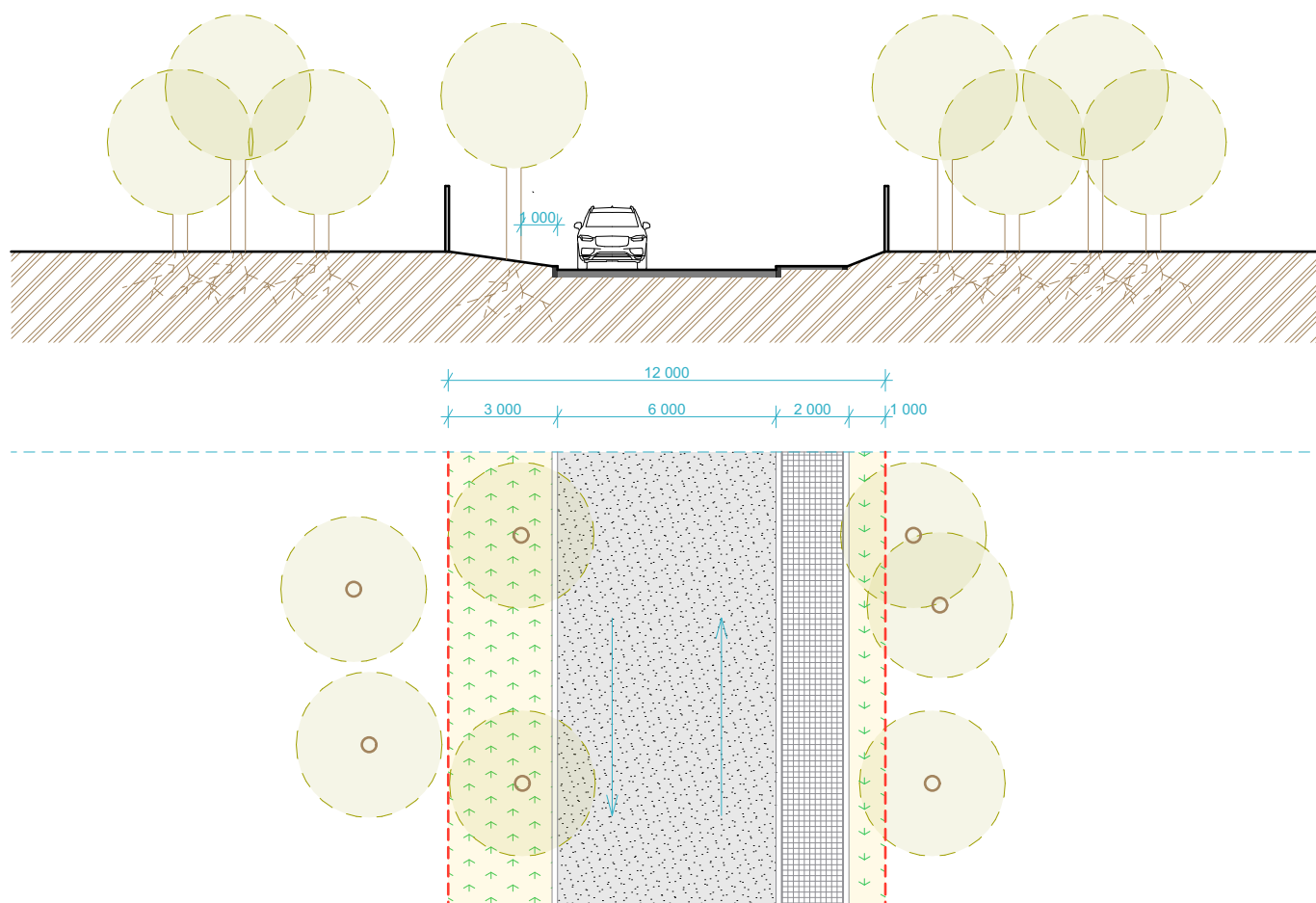
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.4 - ŘEZ D Obousměrná komunikace + parkování

Architectural
studio _____
_____space

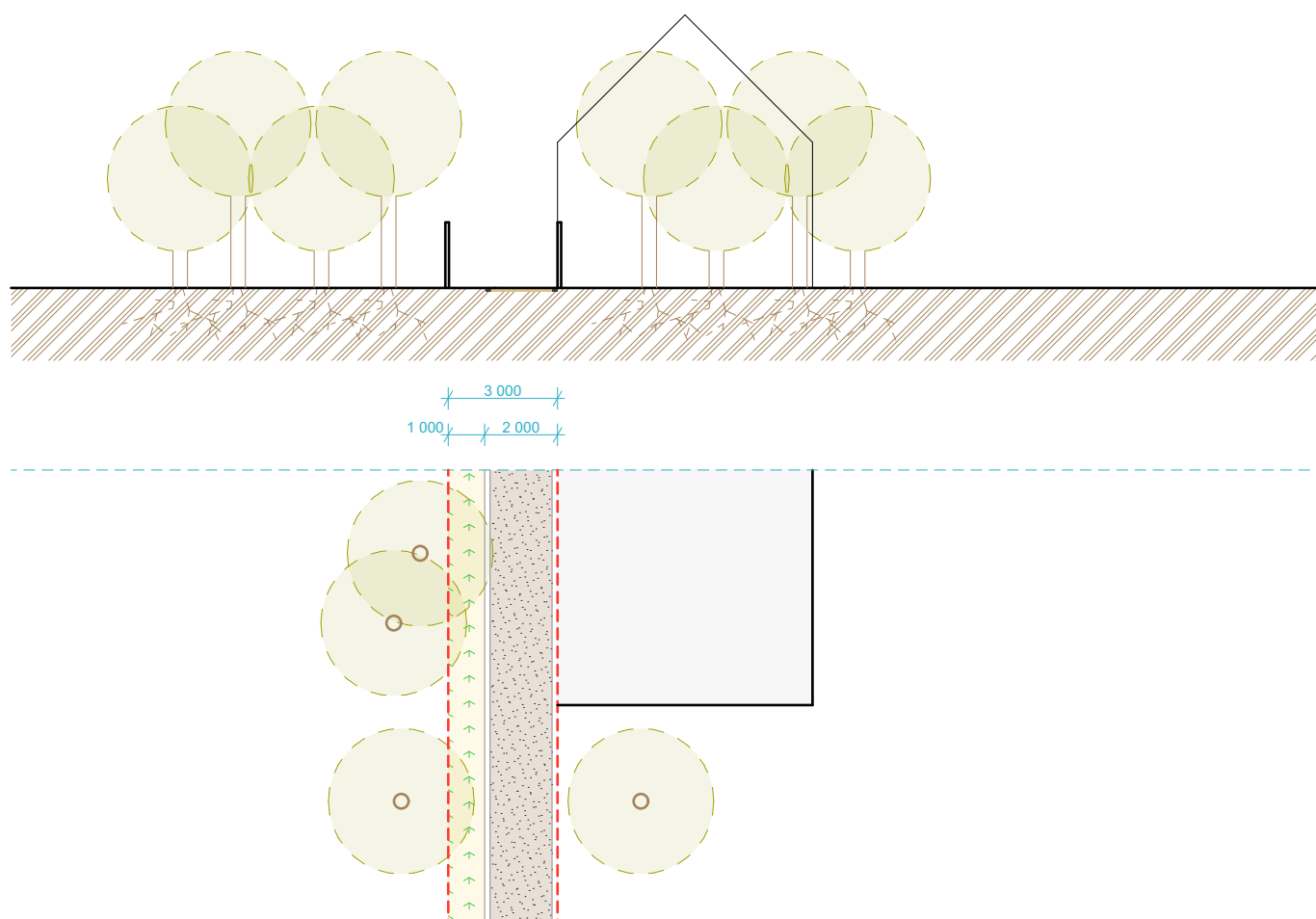
ŘEZ E

12m "hlavní" cesta



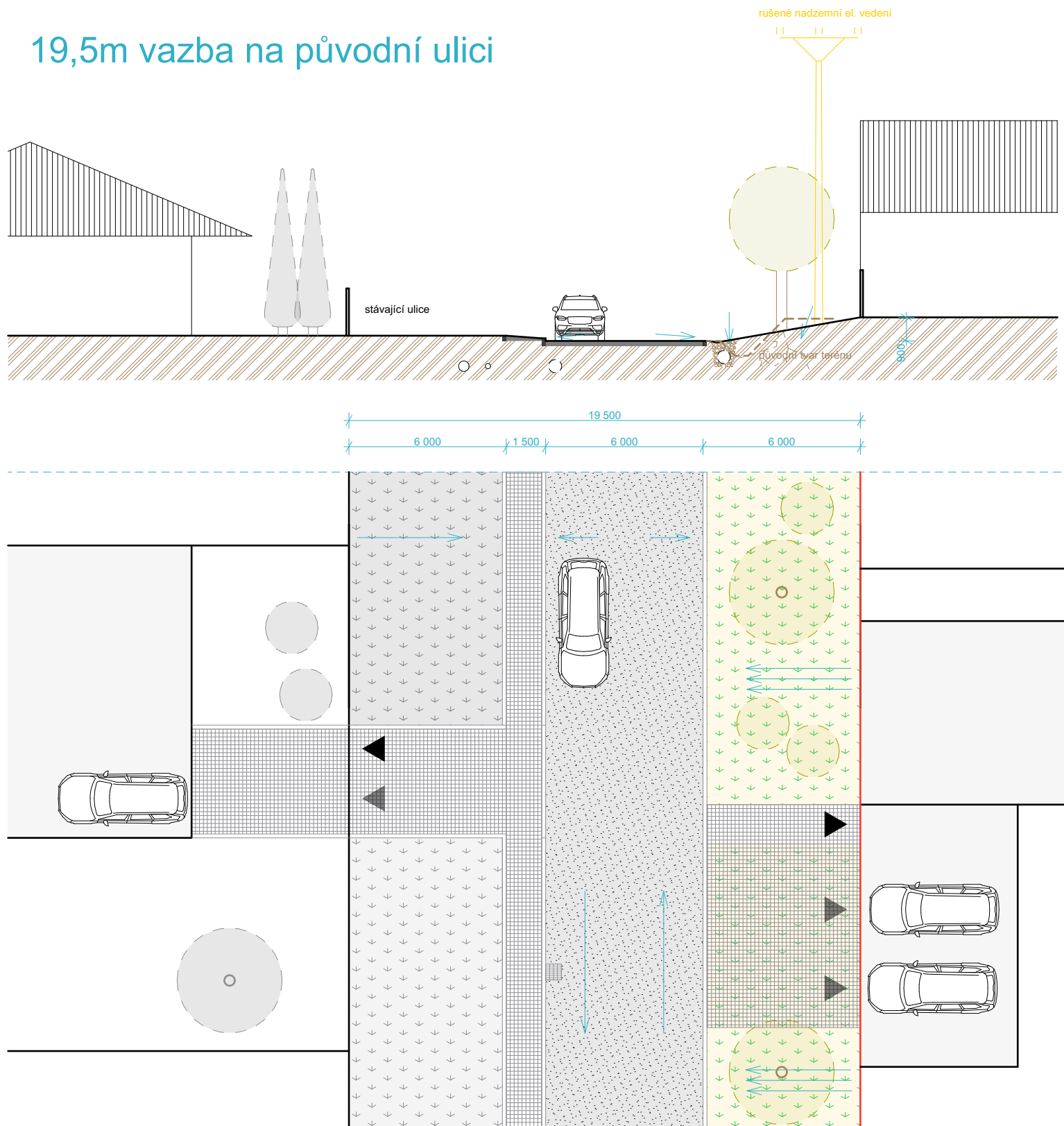
ŘEZ F

3m průchod mezi ploty



ŘEZ G

19,5m vazba na původní ulici



LEGENDA

- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlažděný povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

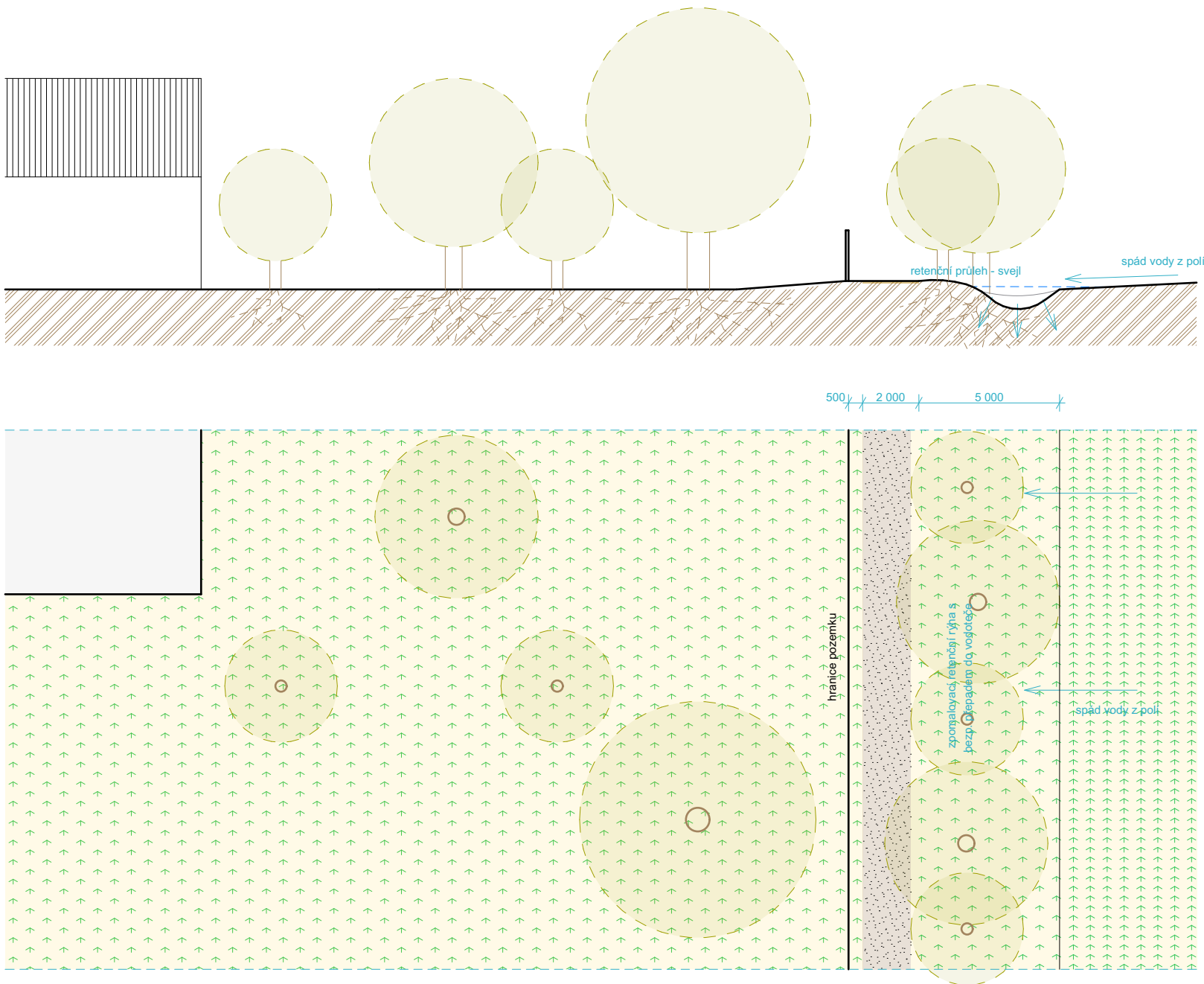
ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.6 - ŘEZ G Vazba na původní ulici

Architectural
studio _____
_____space

ŘEZ H

3m záhumení cesta



LEGENDA

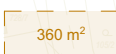
- uliční čára
- hranice pozemku
- budova
- vegetace, extenzivní luční porost
- asfaltový povrch
- dlažďený povrch bet. dlažba
- drenážní betonová dlažba
- vstup do objektu
- vjezd
- strom, keř
- zásuvka pro elektromobily
- směr jízdy
- asfaltový povrch spádovaný
- drenážní dlažba

ÚZEMNÍ STUDIE BĚSTOVICE

03 2025 D.7 - ŘEZ H Záhumení cesta

Architectural
studio _____
_____space

LEGENDA

- | | |
|--|--|
|  | Řešené území |
|  | uliční čára |
|  | uliční čára závazná |
|  | stavební čára |
|  | stavební čára specifická délka |
|  | neprekročitelná stavební čára |
|  | sedlová střecha, orientace hřebene |
|  | vztažný 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
KZB - maximální koeficient zpevněných ploch
KZ - minimální koeficient zeleně |

VÝŠKOVÁ REGULACE

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

stavba hlavních
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 doplnková
podlažnosť 1 nadzemní podlaží
maximální výška 3m, (plochá strecha)
dle priložených pravidiel priestorovej regulácie 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 + podkroví

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
podlažnosť 1 nadzemní podlaží
maximální výška 3m, (plochá střecha)
dle přiložených 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

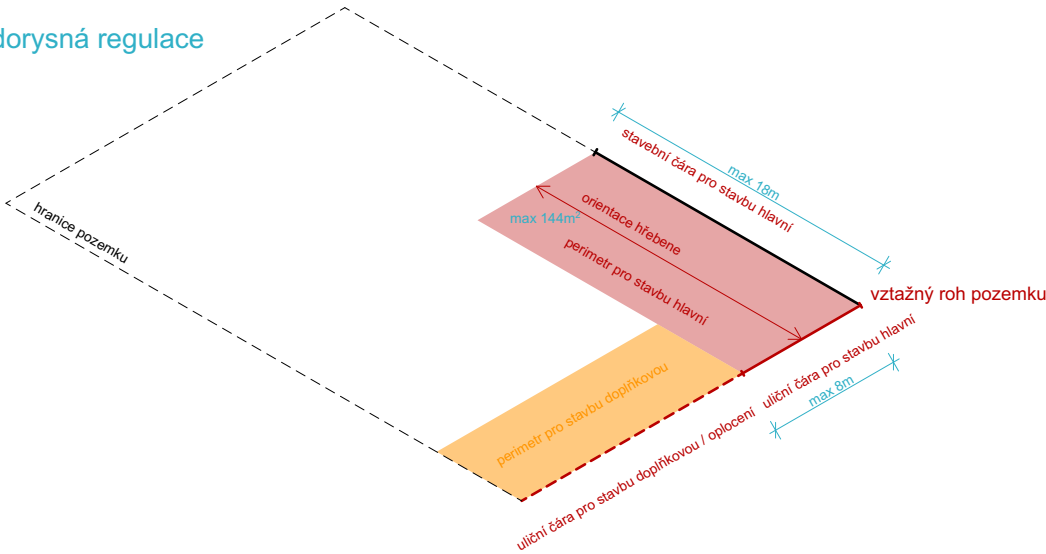
BLOK G - BU
KZB 0,25
KZP 0,35
KZ 0,65

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

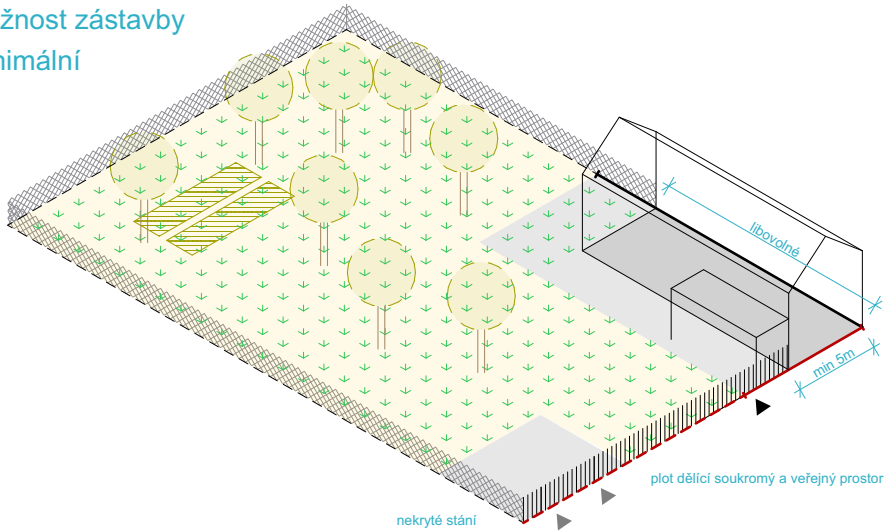
PROSTOROVÉ REGULATIVY

BU - rodinné domy 1/2

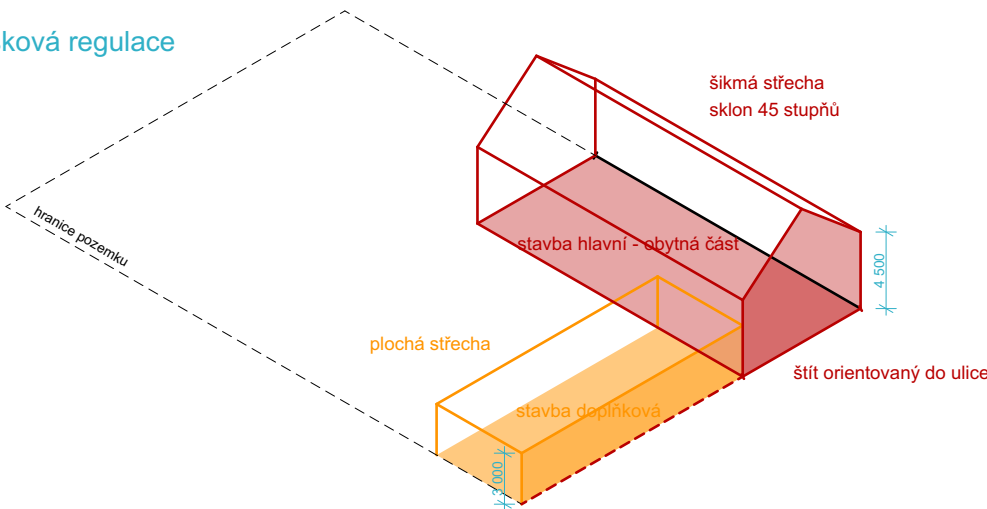
půdorysná regulace



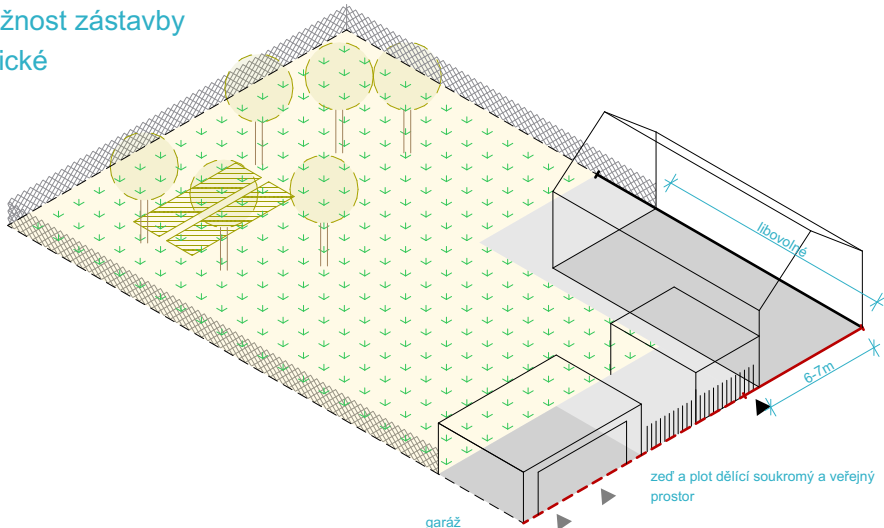
možnost zástavby minimální



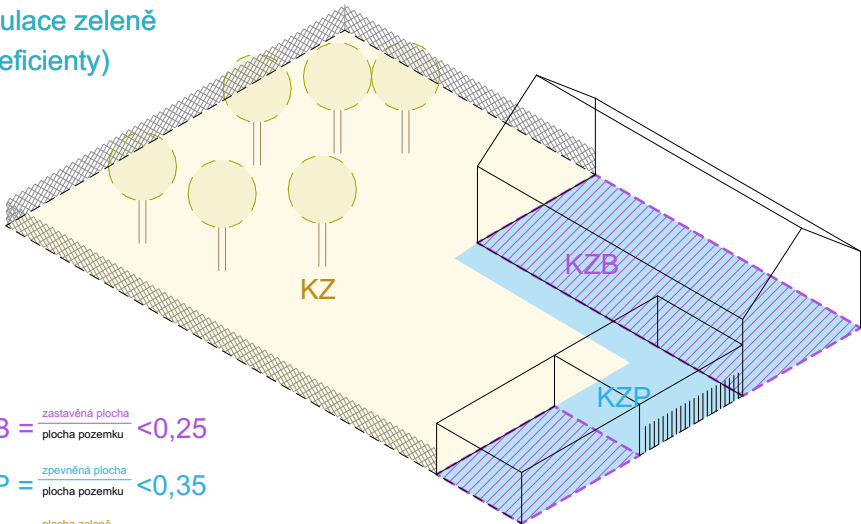
výšková regulace



možnost zástavby typické



regulace zeleně (koeficienty)



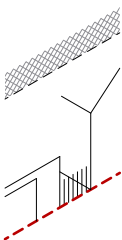
$KZB = \frac{\text{zastavěná plocha}}{\text{plocha pozemku}} < 0,25$

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

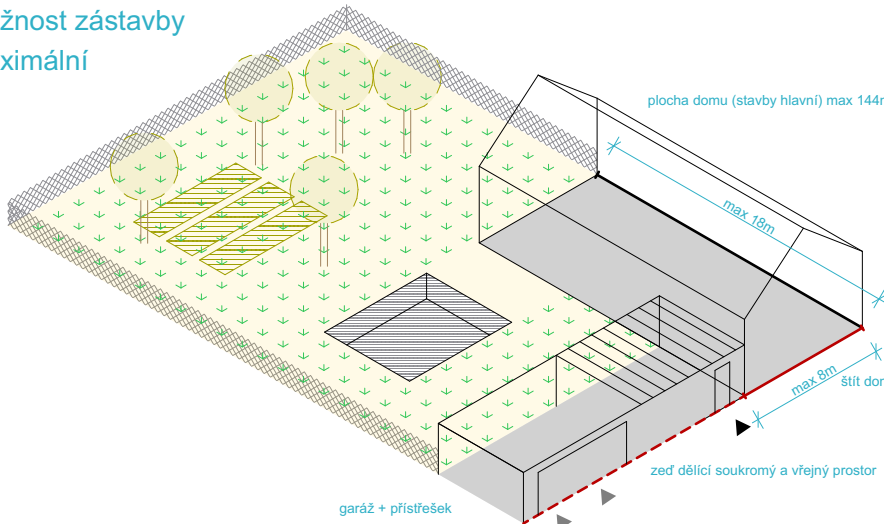
$KZ = \frac{\text{plocha zeleně}}{\text{plocha pozemku}} > 0,65$

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



možnost zástavby maximální



STAVBA HLAVNÍ

- slouží k bydlení
- přízemí + podkroví
- sedlová střecha (dle regulací)
- štít orientovaný do ulice (dle regulací)

STAVBA DOPLŇKOVÁ

- místnosti plnící oslužné funkce domu, které neslouží k bydlení (garáž, krytý vstup, kůlna, komunální odpad, altán)
- přízemní, výška max. 3m, střecha plochá (sklon max. 5%)

BARENOST A MATERIÁLOVÁ REGULACE

- střechy
 - střechy staveb hlavních: cihlové červené (tradiční skládané krytiny, šablony, falcovaný plech,...)
 - z důvodu přehřívání v letních měsících nedoporučujeme tmavé odstíny
 - nedoporučujeme velmi lesklé varianty střešních krytin
- fasády
 - omítka s malbou ve velmi světlém přírodním odstínu: bílá, světlé šedá, světlé okrová, světlé béžová
 - nepřípustné jsou dřevěné, plechové, betonové a kamenné obklady stěn
 - nepřípustné jsou masivní srubové stěny především z kulatinového masivu (kanadské, ruské sruby)

REGULATIV OPLOCENÍ POZEMKU

- zahrada
 - výška max. 1,5m výhradně drátěné pletivo na subtilních sloupcích,
 - plot žádný nebo živý plot (listnatý (ne exotické jehličnany, tůje) výška max 3m.
 - zákaz plných plotových dílců.
- uliční čára
 - a) fasáda štítu domu (dle materiálové a barevné regulace fasád)
 - b) fasáda vedlejší stavby výška maximálně 3m (dle materiálové a barevné regulace fasád)
 - c) neprůhledné oplocení výška max 1,5m (dle materiálové a barevné regulace fasád)
 - d) průhledné oplocení dřevěný plačkový plot výška max 1,5m
 - e) živý plot (listnatý) výška max 3m

Zákaz použití prefabrikovaných betonových dílců. Zákaz živých plotů z cizokrajných jehličnanů, tůje.

PROSTOROVÉ REGULATIVY

BU - rodinné domy 2/2

SILUETA DOMU - ŠTÍT

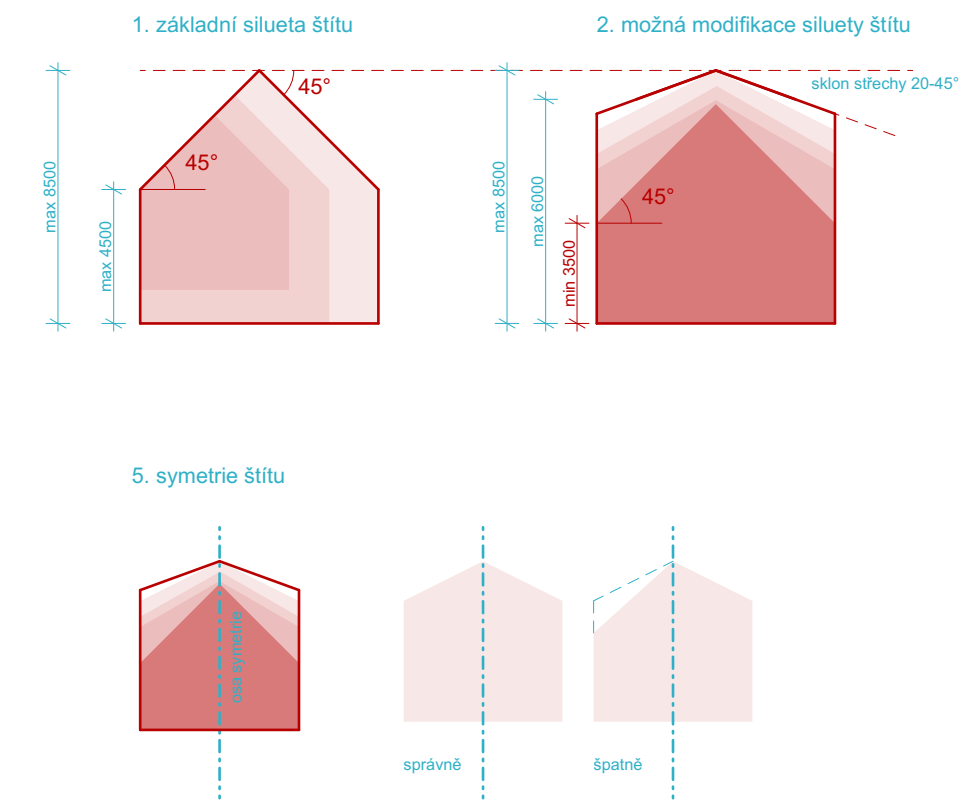


FIGURA DOMU

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 střechou 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 6 m a výšku hřebene 8,5 m.

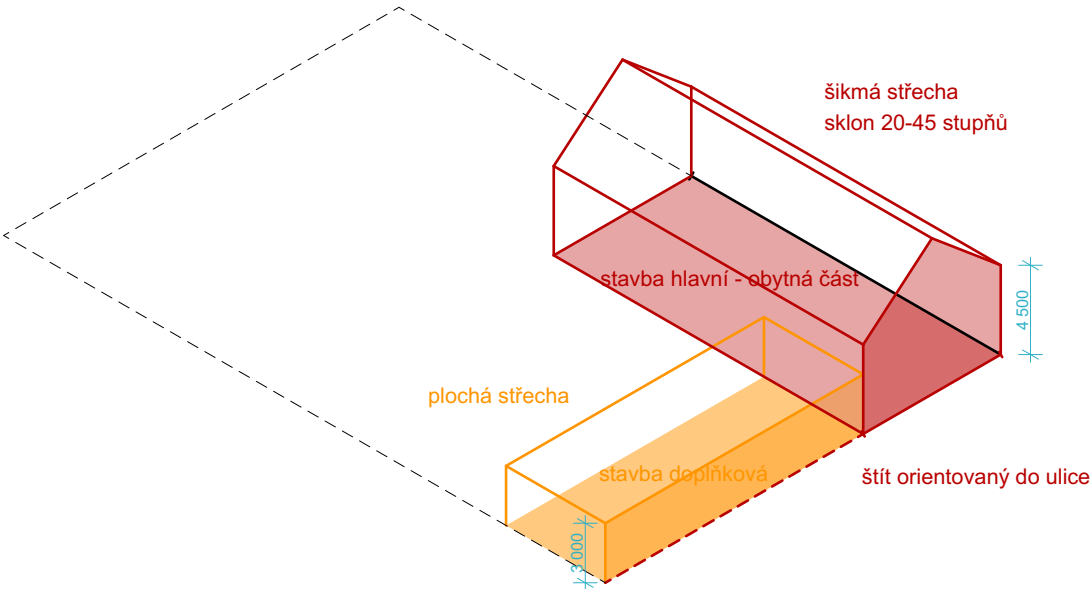
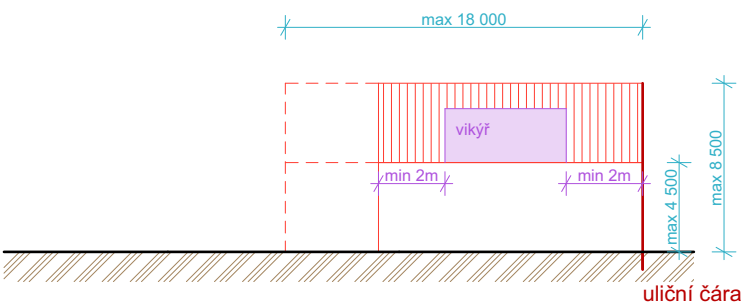
Sklon střechy musí být v rozmezí 20-45°.

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

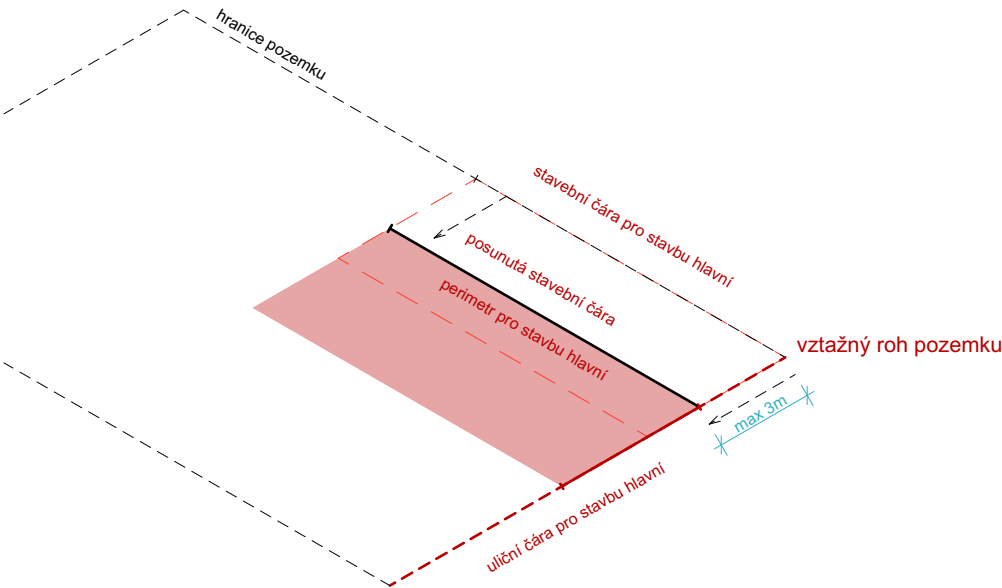
Štít musí být symetrický (obr. 5).

Valby a polovalby jsou zakázány.

SILUETA DOMU - DELŠÍ STRANA



ODSAZENÍ DOMU



TVAR STŘECH

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

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

Střecha stavby doplňkové nekonzurují hmotě stavby hlavní. Střecha stavby doplňkové je plochá. Maximální výšky 3 m.

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

