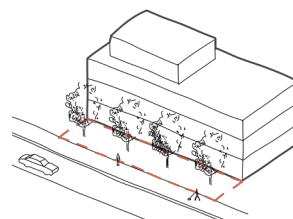
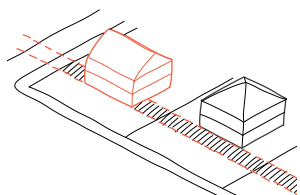
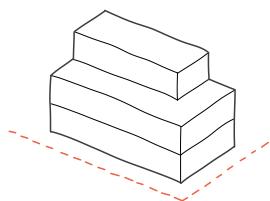
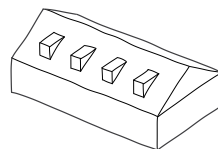
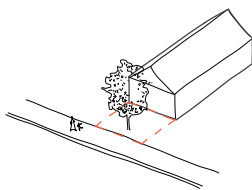
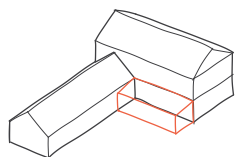


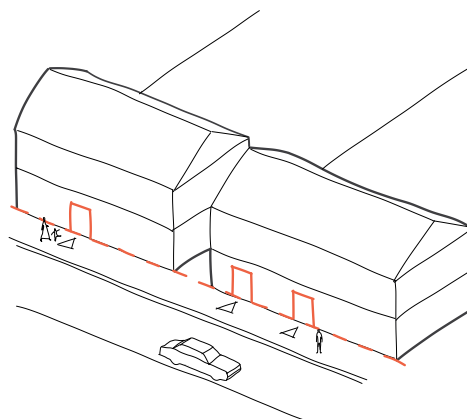
Manuál k prostorové regulaci ÚP Blatná

11|2018



Obsah

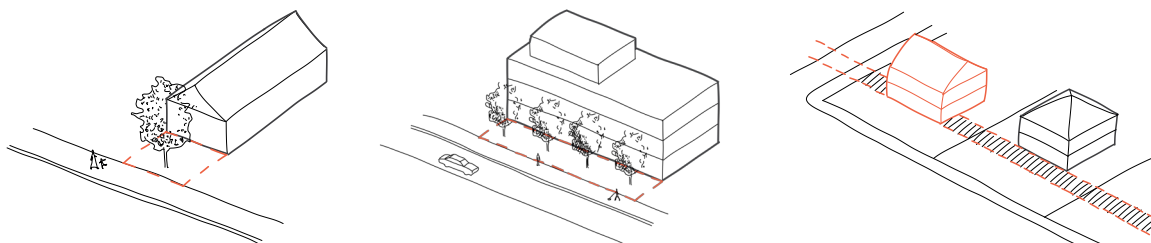
ÚVOD	5
1. ODDÍL: Obecné regulativy	7
2. ODDÍL: Stanovené charaktery	
V1 Významné historické památky a dominanty	18
V3 Kompaktní zástavba výrobních a hospodářských areálů...	22
M1 Kompaktní městská zástavba	26
M2 Městská vilová zástavba.....	32
M3 Zástavba solitéry.....	36
M5 Sportovní areály a stavby	38
O1 Tradiční vesnická zástavba	40
O2 Vesnická zástavba.....	46



Úvod

Manuál k prostorové regulaci ÚP Blatná je samostatným dokumentem, jehož cílem je usnadnit čtení a porozumění prostorové regulaci stanovené v územním plánu Blatná (nabytí účinnosti 14.4.2017). Prostřednictvím ilustrací, příkladů a vzorových výpočtů jsou vysvětleny vybrané pojmy a regulativy, případně jsou připojena doporučená řešení, zejména s ohledem na soulad se stávajícím (a územním plánem definovaným) charakterem zástavby.

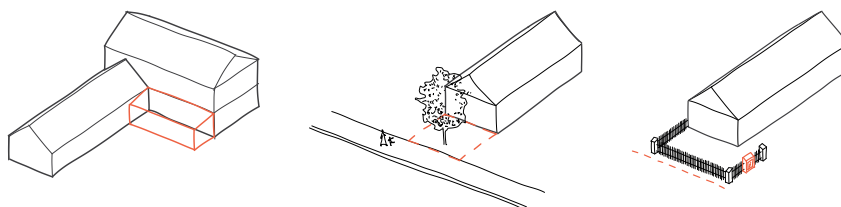
Věříme, že tento dokument pomůže k pochopení a správné interpretaci územního plánu, vedoucími k realizaci kvalitnějších a citlivějších stavbebních zásahů na území města.



1. oddíl

Obecné regulativy

Výběr regulativů prostorové regulace týkajících se
zastavěného území a zastavitelných ploch.



Koeficient zastavění plochy (KZP)

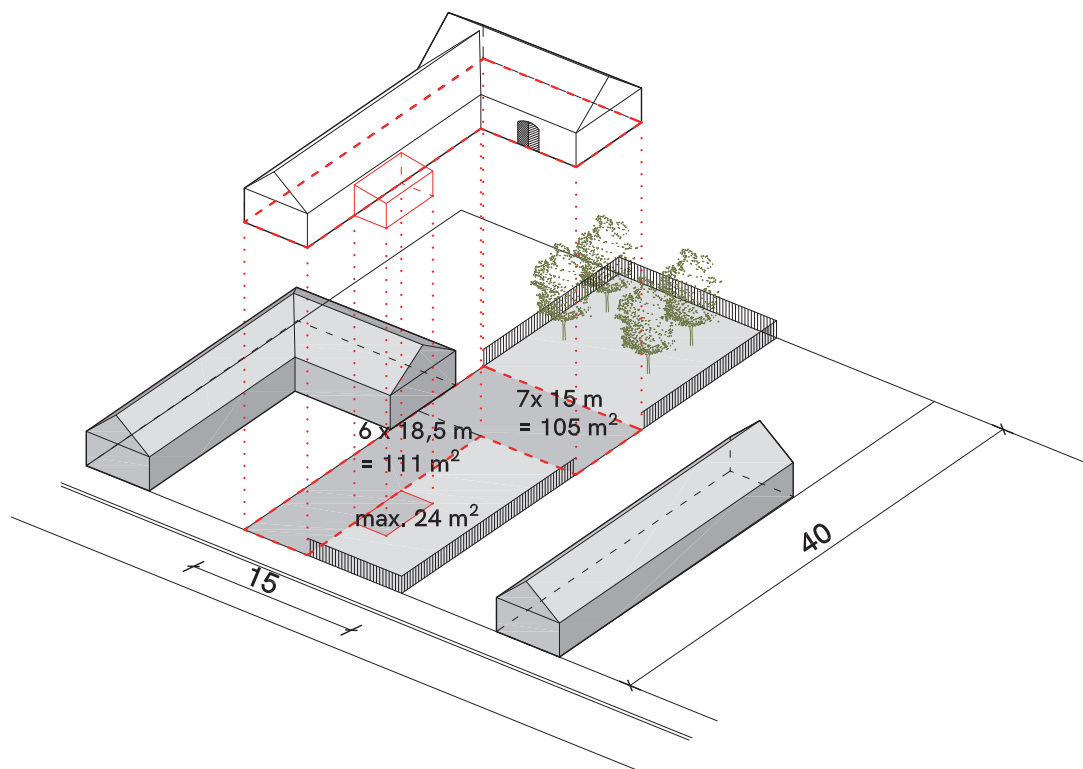
ZNĚNÍ REGULATIVU

koeficient zastavění plochy (KZP)

„Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.“

str. 55 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



PŘÍKLADY APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m^2** ($15 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 600 \text{ m}^2$) ve stabilizovaném území **O2 - Vesnická zástavba**, kde platí **koeficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,4/0,4/0,2**. Stanovený **koeficient KZP je tedy roven 0,4**. Dle UP můžete **zastavět plochu maximálně 240 m^2** ($0,4 \times 600 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$). Na vašem pozemku je **stávající zastavěná plocha 216 m^2** ($111 \text{ m}^2 + 105 \text{ m}^2 = 216 \text{ m}^2$). Máte tedy možnost **zastavět ještě plochu 24 m^2** ($240 \text{ m}^2 - 216 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$). Zbývající nezastavěnou plochu 24 m^2 je možné i zpevnit bez toho, aniž by se tato započítávala do koeficientu ZPEV.

Koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

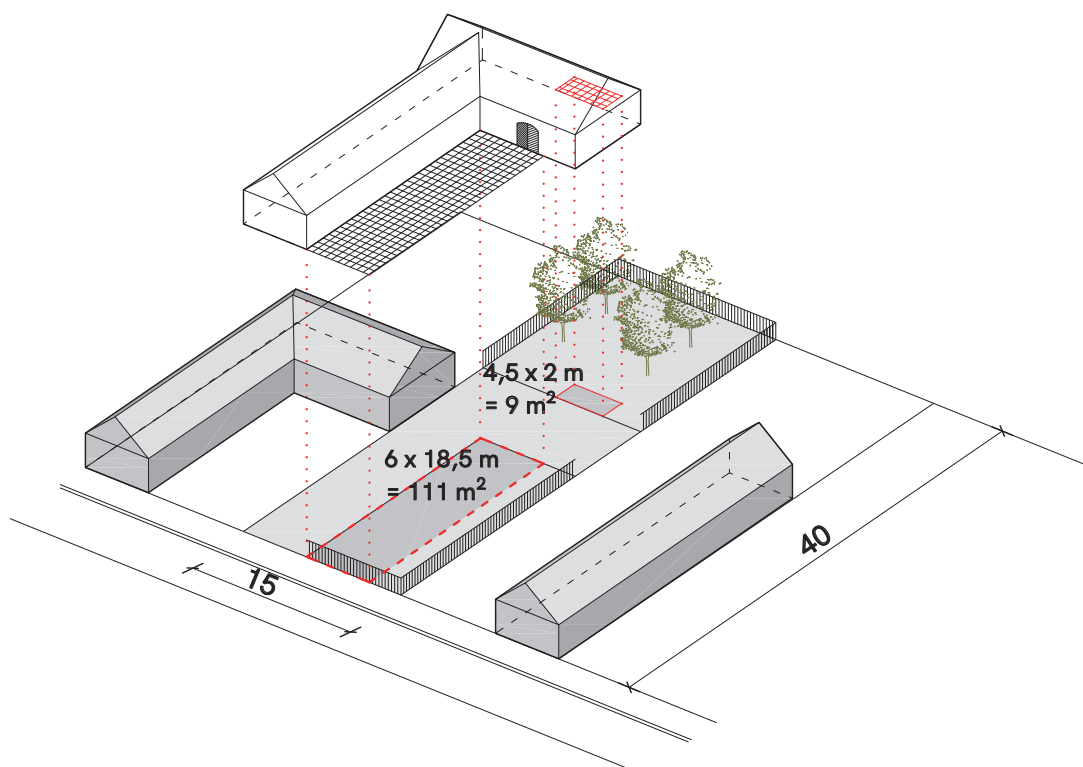
ZNĚNÍ REGULATIVU

koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

„Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku.“

str. 55 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** (15 m x 40 m = 600 m²) ve stabilizovaném území **O2 - Vesnická zástavba**, kde platí **koeficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,4/0,4/0,2**. Stanovený **koeficient ZPEV je tedy roven 0,2**. Dle UP můžete **zpevnit plochu maximálně 120 m²** (0,2 x 600 m² = 120 m²). Na vašem pozemku je **stávající zpevněná plocha 111 m²** (6 m x 18,5 m = 111 m²). Máte tedy možnost **zpevnit ještě plochu 9 m²** (120 m² - 111 m² = 9 m²). Pokud zároveň není zastavěna celá plocha vymezená koeficientem KZP, je možné její nezastavěnou část zpevnit, aniž by se tato započítávala do koeficientu ZPEV.

Koeficient zeleně (KZ)

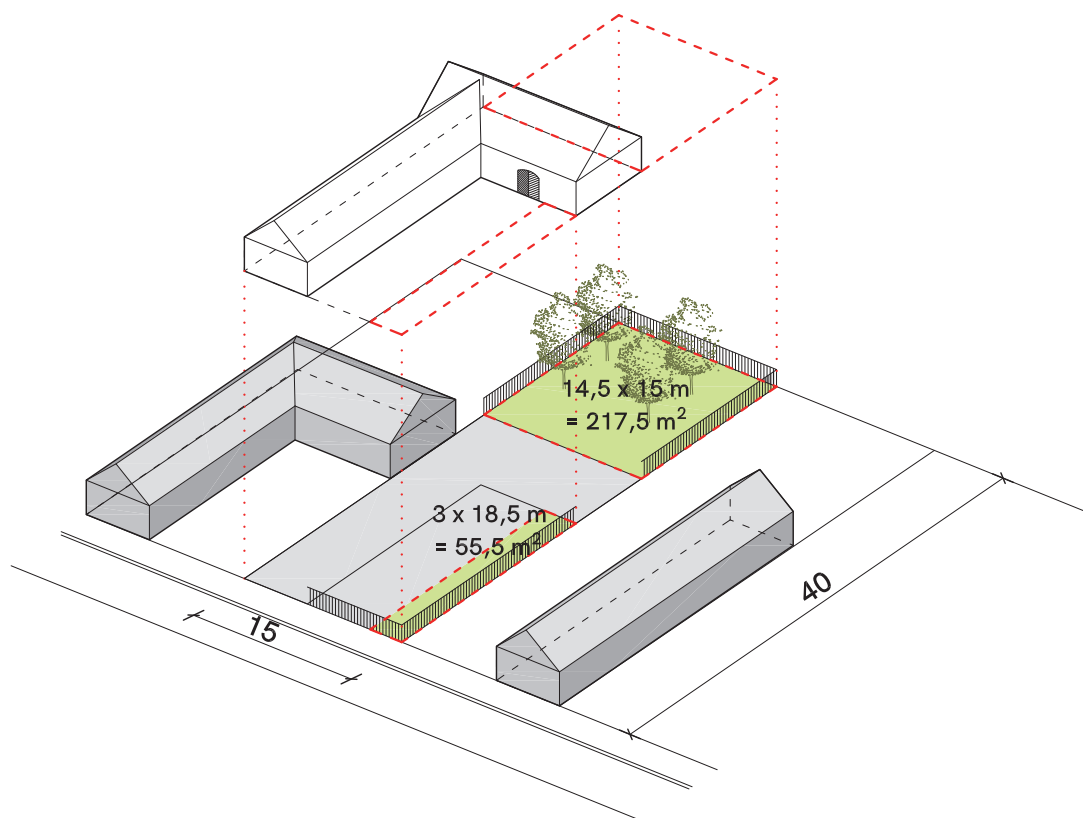
ZNĚNÍ REGULATIVU

koeficient zeleně (KZ)

„Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.“

str. 55 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** (15 m x 40 m = 600 m²) ve stabilizovaném území **O2 - Vesnická zástavba**, kde je koeficient **KZ roven 0,4**. Dle UP musíte mít na pozemku **minimálně 240 m² započitatelných ploch zeleně** (0,4 x 600 m² = 240 m²). Na vašem pozemku je **stávající započitatelná plocha zeleně 273 m²** (217,5 m² + 55,5 m² = 273 m²). Máte tedy možnost **zastavět nebo zpevnit ještě 33 m²** (273 m² - 240 m² = 33 m²) ze stávající plochy zeleně.

Plochou zeleně (tzn. plochou schopnou vsakování dešťových vod) je především rostlý terén osázený zelení, případně pochozí a pojížděné šterkové trávníky; lokálně (v podobě cest a plácků) pak šterk, šterkopísek, písek, mlatové povrchy, zatravňovací dlaždice a vegetační dílce, dlažba kladená se širokými spárami, které umožňují růst rostlin (zatravněné spáry).

Aplikace koeficientů

ZNĚNÍ REGULATIVU

koeficient zastavění plochy (KZP)

„Koeficient určuje maximální možný podíl zastavěné plochy pozemku (ve smyslu § 2 odst. 7 stavebního zákona), bez zpevněných ploch. Důvodem vyčlenění zpevněných ploch z KZP je jejich odlišný charakter z hlediska stanovení prostorové regulace.“

koeficient zpevněných ploch (ZPEV)

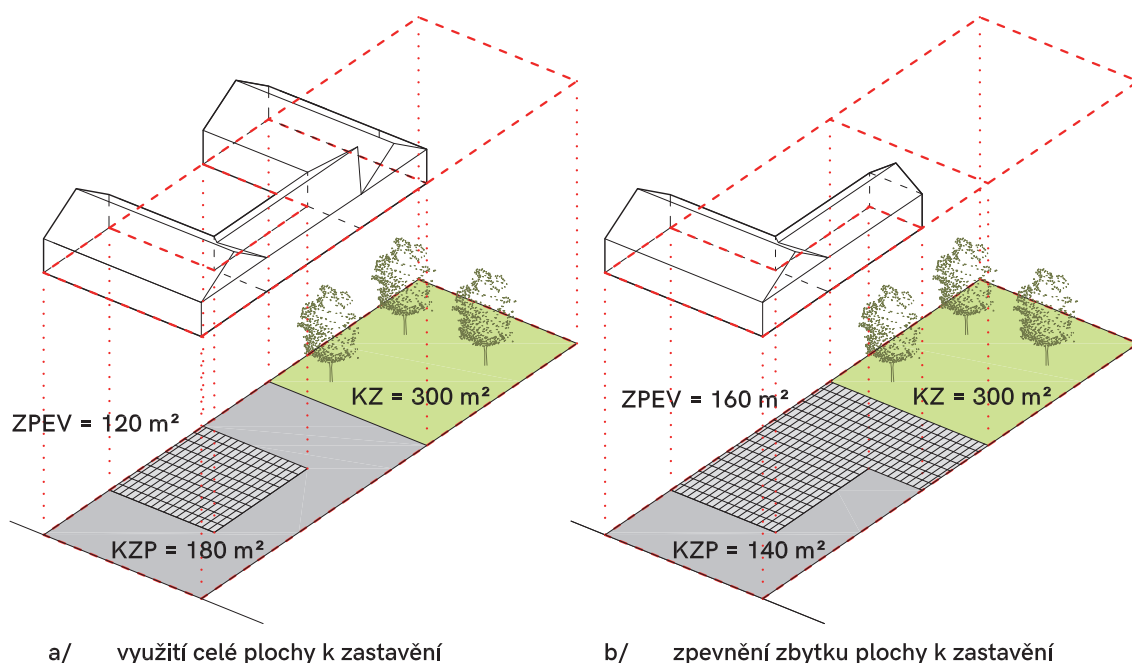
„Koeficient určuje maximální podíl ploch zpevněných (tzn. ploch neumožňujících vsak dešťových vod) na pozemku.“

koeficient zeleně (KZ)

„Koeficient určuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně (tzn. ploch schopných vsakování dešťových vod) na pozemku.“

str. 55 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** v zastavitelné ploše **O2 - Vesnická zástavba**, kde jsou stanoveny **koeficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,3/0,4/0,2** (180 m²/ 240 m²/120 m²).

Dle UP musíte na pozemku vytvořit **minimálně 240 m² započitatelných ploch zeleně** (0,4 x 600 m² = 240 m²). Zároveň můžete zastavět **maximálně plochu 180 m²** (0,3 x 600 m² = 180 m²) a zpevnit **120 m²** (0,2 x 600 m² = 120 m²). Pokud nevyužijete celou plochu k zastavění, můžete zbývající část koeficientu KZP využít pro zpevnění – viz příklad b/.

Zástavba přesahující KZP

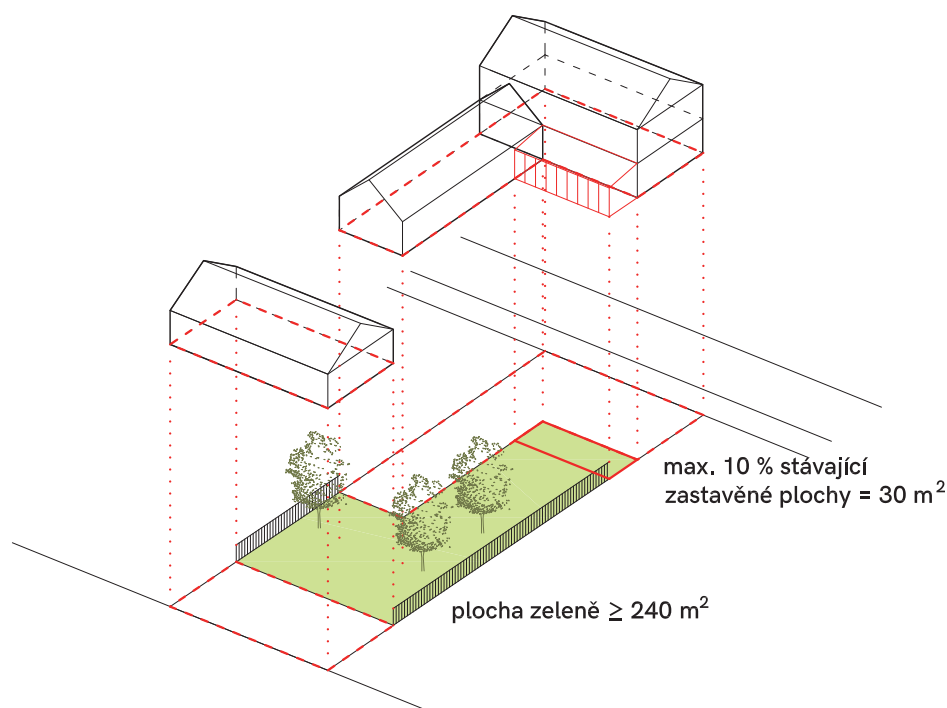
ZNĚNÍ REGULATIVU

zástavba přesahující KZP

„Pokud stávající zástavba ve stabilizovaném území přesahuje KZP určený tímto ÚP, je možné stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) překračující stanovenou hranici rozšířit maximálně o 10 %, dále jsou přípustné další změny stavby, splňující ostatní regulativy.“

str. 106 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** ve stabilizovaném území **O2 - Vesnická zástavba**, kde platí **koefficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,4/0,4/0,2** (240 m²/ 240 m²/120 m²). K datu vydání ÚP (nabytí účinnosti 14.4.2017) máte již **zastavěno 300 m²**, čímž je **překročen KZP 0,4, dovolující zastavět plochu o rozloze pouze 240 m²**. Chcete-li postavit přístavbu (nebo jiný objekt), můžete zastavět plochu **rovnou 10% ze stávající zastavěné plochy, tedy 30 m²** (0,1 x 300 m² = 30 m²). Zároveň **nesmí být dotčen koeficient KZ** - tedy musí být i nadále zachována minimální požadovaná plocha zeleně. V tomto případě **240 m²** (0,4 x 600 m² = 240 m²). Pokud využijete pravidlo 10% a zastavíte celou zbývající možnou plochu (v tomto případě 30 m²), v budoucnu již toto pravidlo využít nesmíte.

Výška zástavby

ZNĚNÍ REGULATIVU

výška zástavby

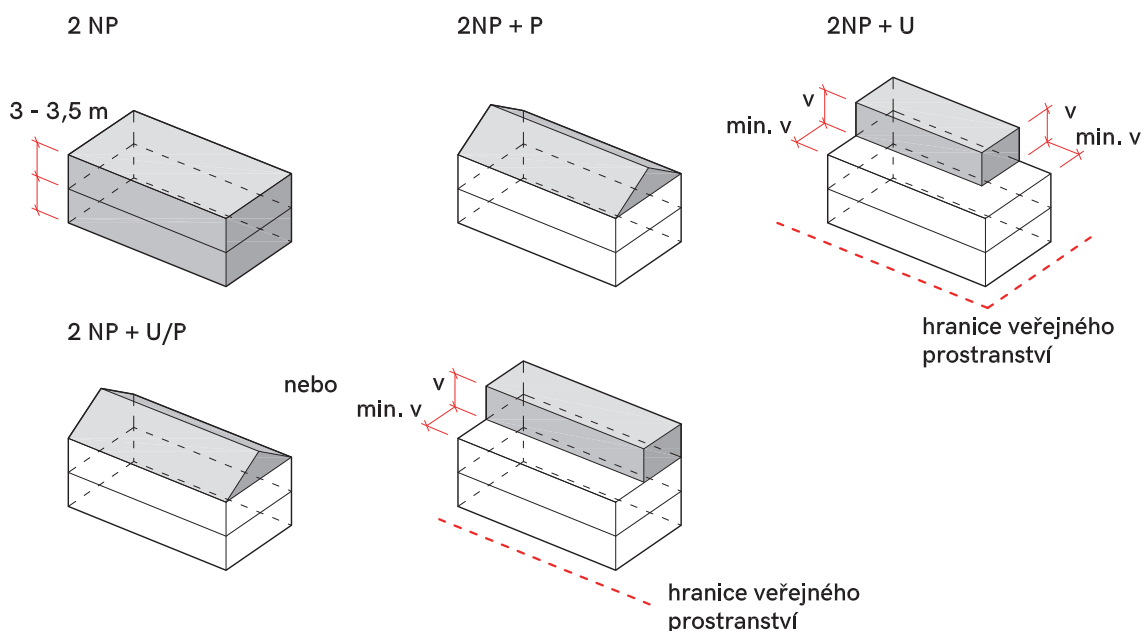
„Výška zástavby je určena číselným a písmenným kódem u jednotlivých ploch ve výkresu prostorového uspořádání. Určuje maximální počet nadzemních podlaží (NP) zástavby, případně doplněných o podkroví (P) nebo ustoupené podlaží (U). Udávána je ve formátu (x) NP + U/P, kdy číslo (x) určuje maximální počet nadzemních podlaží.“

ustoupené podlaží

„Ustoupené podlaží je takové, které ustupuje od vnější hrany zástavby minimálně o vzdálenost rovnou své výšce. U kompaktní blokové zástavby se vnější hranou rozumí hrana směrem do veřejného prostranství.“

str. 59 a 106 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU



„Výška zástavby je stanovena v nadzemních podlažích (předpokládá se průměrná výška kolem 3 - 3,5 m na jedno podlaží) případně s podkrovím (nebo ustoupeným podlažím) pro obytnou zástavbu.“

str. 113 odůvodnění

Celková výška zástavby

ZNĚNÍ REGULATIVU

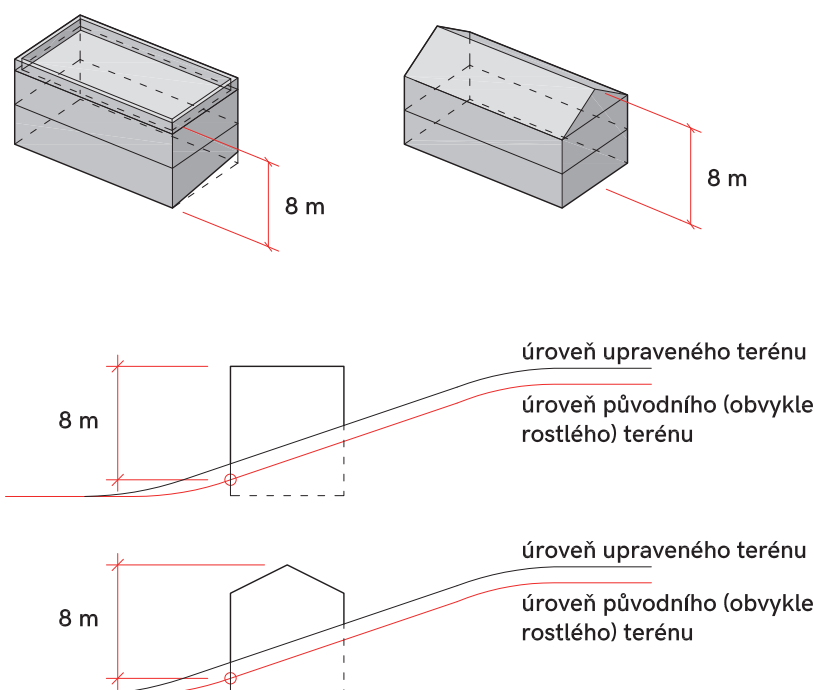
celková výška zástavby

„Určuje maximální výšku zástavby, měřeno od nejnižšího přilehlého bodu původního okolního terénu po nejvyšší bod zástavby (např. hřeben, atika, apod.). Udávána je v metrech.“^①
„Do celkové výšky zástavby se nezapočítává výška drobných výškových dominant (věžičky, komíny, apod.).“^②

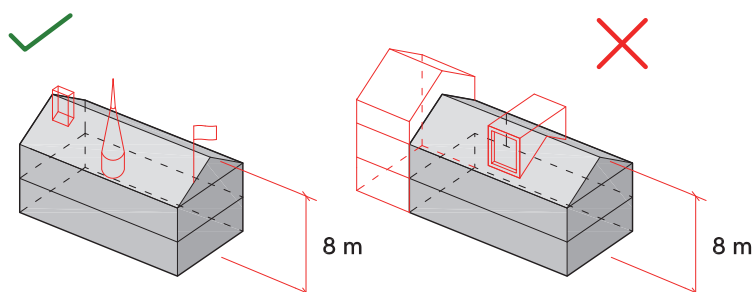
str. 53 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVU

① „Určuje maximální výšku zástavby, měřeno od nejnižšího přilehlého bodu původního okolního terénu po nejvyšší bod zástavby (např. hřeben, atika, apod.). Udávána je v metrech.“



② „Do celkové výšky zástavby se nezapočítává výška drobných výškových dominant (věžičky, komíny, apod.).“



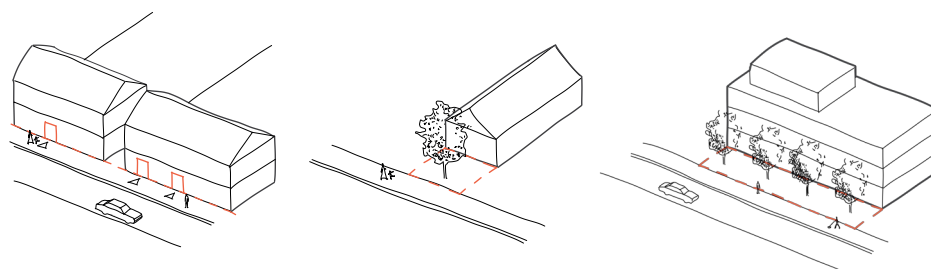
PŘÍKLAD APLIKACE

Pro plochu, kde leží váš pozemek, je stanovena celková **výška zástavby 8 m**. Tuto **hodnotu nesmíte překonat** novostavbou ani nástavbou nebo přístavbou ke stávajícímu objektu. Do této výšky **se nezapočítává výška drobných výškových dominant** (komín, věžička, vlajkový stožár apod.).

2. oddíl

Stanovené charaktery

Regulativy k jednotlivým charakterům prostorové regulace stanovené v kapitole A.6.5 výroku a na výkrese C (Hlavní výkres - prostorová regulace).



V1 Významné historické památky a dominanty

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Významné historické stavby a areály významných historických staveb.“^①

koeficienty a výšky

„Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) jsou překročitelné maximálně o 10 %.“^②

„Stávající plochy zeleně je možné redukovat maximálně o 5 %.“^③

„Stávající Výška a Celková výška zástavby je nepřekročitelná.“^④

str. 107 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

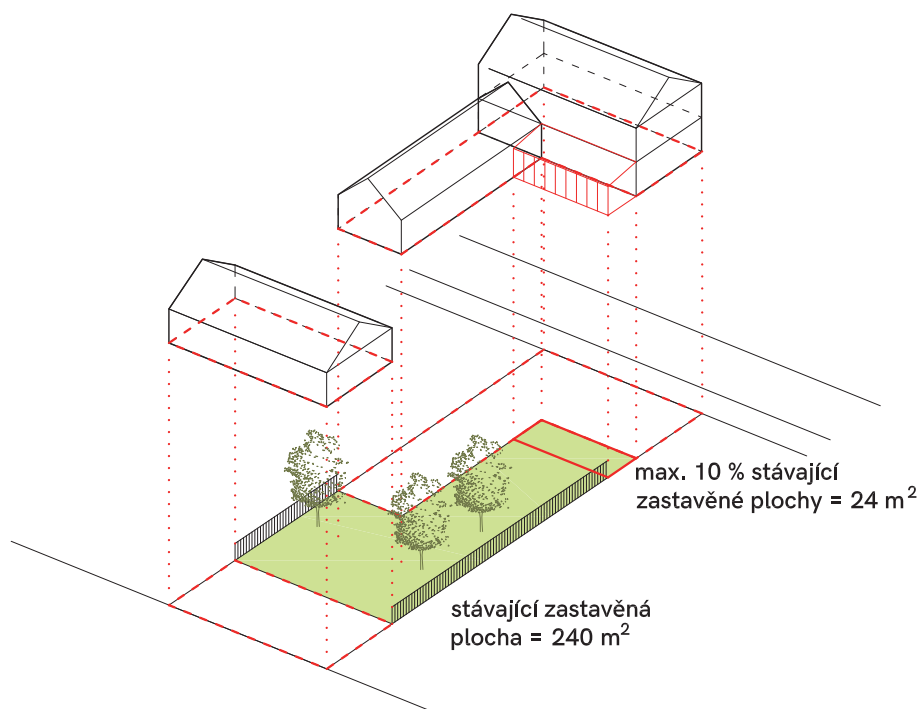
^① „Významné historické stavby a areály významných historických staveb.“

Stávající nejvýznamnější kulturní památky na území města se svébytným urbanistickým uspořádáním. Jedná se o Kostel Nanebevzetí Panny Marie s Děkanstvím a Kaplankou, Zámek Blatná, Kontribuční sýpku a Zámek Čekanice.



V1 Významné historické památky a dominanty

② „Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) jsou překročitelné maximálně o 10 %.“

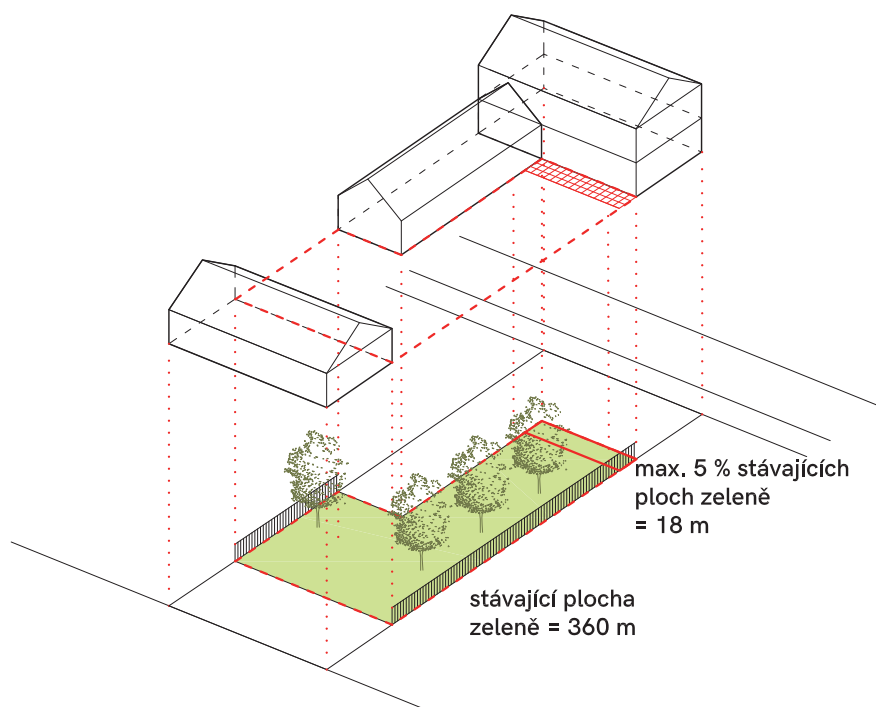


PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** a z této plochy je k datu vydání ÚP (nabytí účinnosti 14.4.2017) **zastavěno 240 m²**. Chcete-li postavit přístavbu (nebo jiný objekt), můžete zastavět plochu **rovnou 10% ze stávající zastavěné plochy, tedy 24 m²** ($0,1 \times 240 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$). Pokud využijete pravidlo 10% a zastavíte celou zbývajících možnou plochu (v tomto případě 24 m²), v budoucnu již toto pravidlo využít nesmíte.

V1 Významné historické památky a dominanty

③ „Stávající plochy zeleně je možné redukovat maximálně o 5 %.“



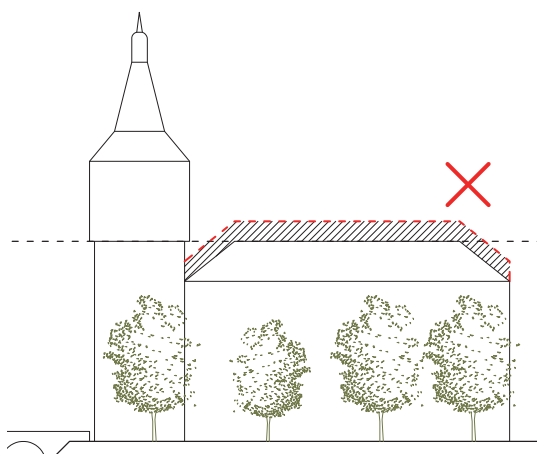
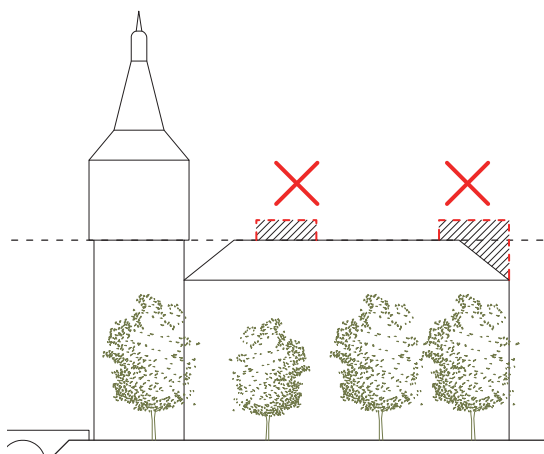
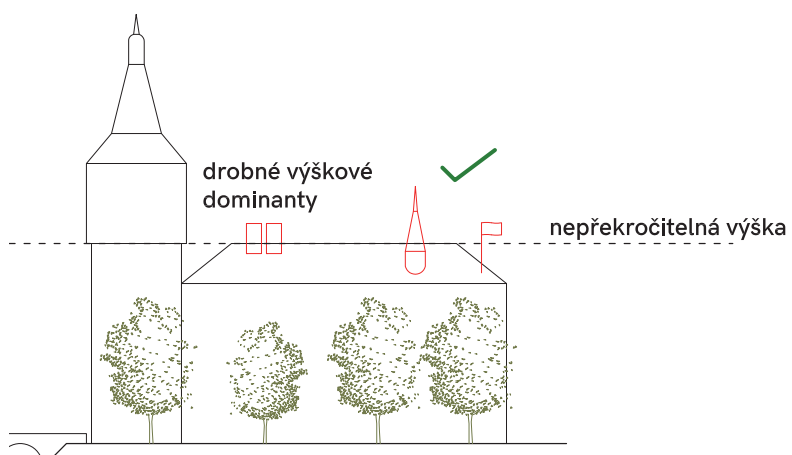
PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** a z této plochy je k datu vydání ÚP (nabytí účinnosti 14.4.2017) **360 m² zeleně**. Chcete-li na ploše zeleně postavit přístavbu (či jiný objekt) nebo ji zpevnit, můžete využít plochu **rovnou 5% ze stávající plochy zeleně, tedy 18 m²**. ($0,05 \times 360 \text{ m}^2 = 18 \text{ m}^2$).

Pokud využijete pravidlo 5% a zastavíte nebo zpevníte celou možnou plochu (v tomto případě 18 m²), v budoucnu již nemáte možnost využít tohoto pravidla.

V1 Významné historické památky a dominanty

④ „Stávající Výška a Celková výška zástavby je nepřekročitelná.“



V3 Kompaktní zástavba výrobních a hospodářských areálů

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Uzavřené nebo částečně uzavřené formace^① převážně podélných budov^② hospodářského charakteru,^③ s tradičně formovanou střešní krajinou převážně sedlových střech.“^④

„Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.“^⑤

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,6	0,2	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	dtto	dtto	dtto	dtto

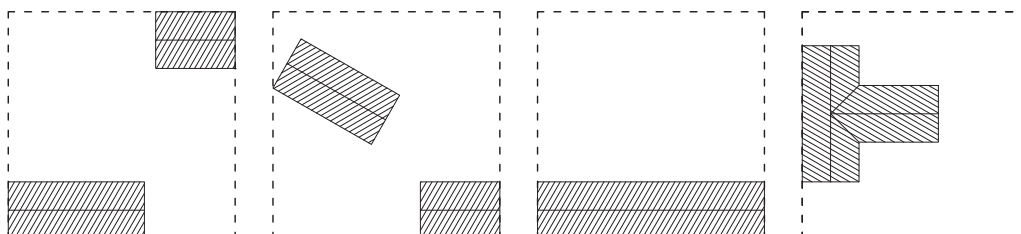
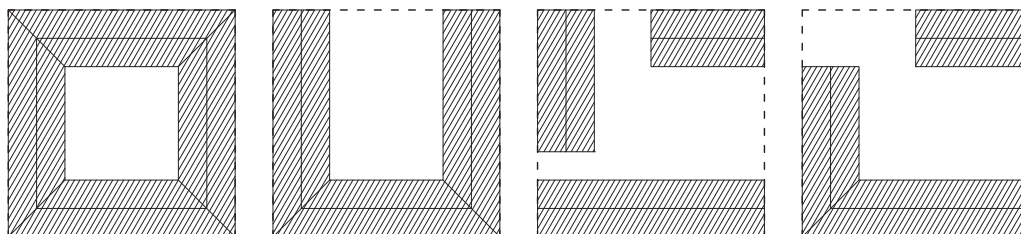
velikost parcel a upřesňující regulativy

„Lokální výškové stavby technického charakteru (komíny, věže, stožáry apod.) nejsou výškovou regulací dotčeny, pokud jsou v souladu s charakterem lokality a nenaruší historické panorama sídla.“^⑥

str. 108 výroku

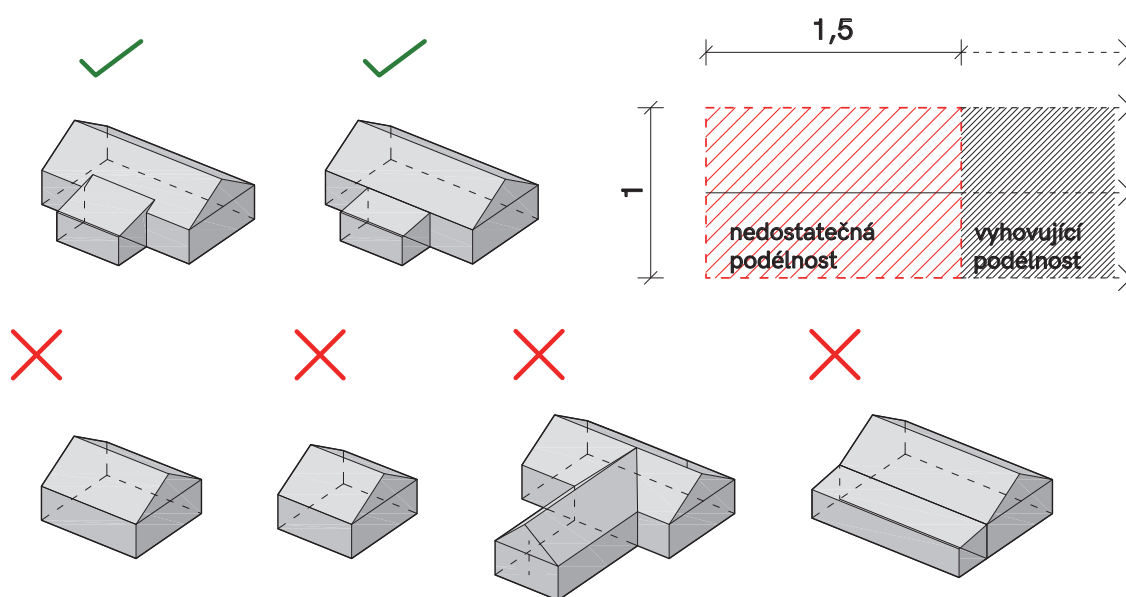
VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Uzavřené nebo částečně uzavřené formace“



V3 Kompaktní zástavba výrobních a hospodářských areálů

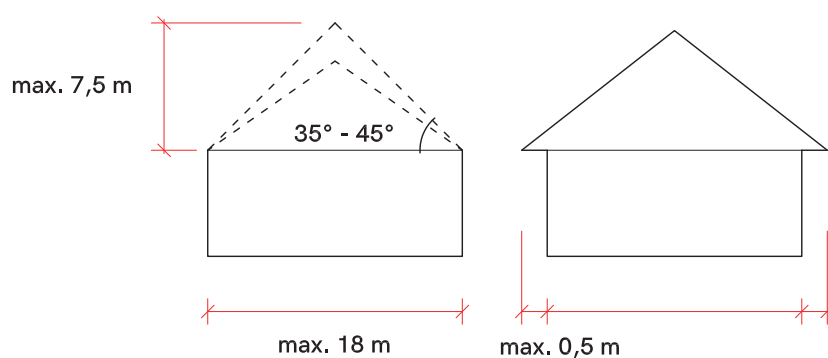
② „převážně podélných budov“



③ „hospodářského charakteru“

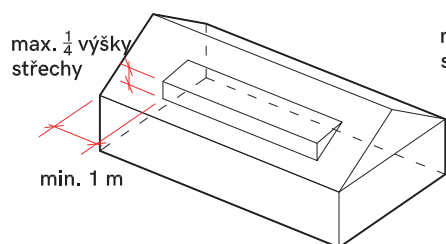


④ „s tradičně formovanou střešní krajinou převážně sedlových střech.“

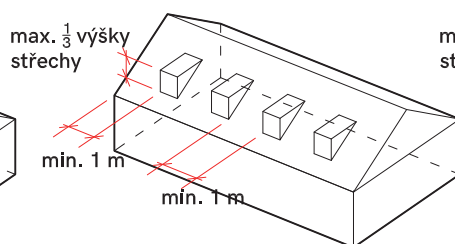


V3 Kompaktní zástavba výrobních a hospodářských areálů

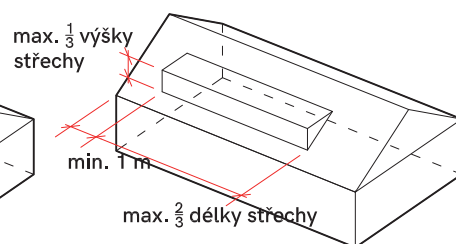
④ „s tradičně formovanou střešní krajinou převážně sedlových střech.“



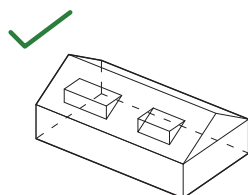
podélný nízký vlkýř



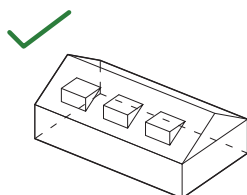
jednoduchý pultový vlkýř



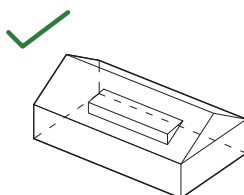
jednoduchý pultový vlkýř



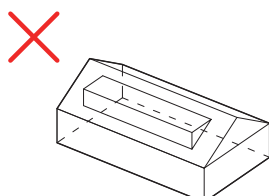
2x asymetricky



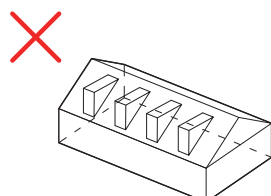
3x pravidelně



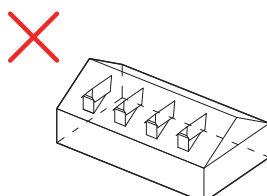
asymetricky



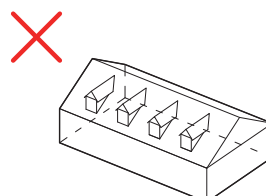
velký pultový



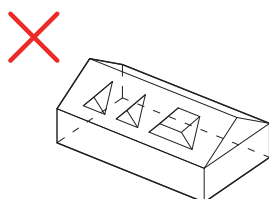
vysoký pultový



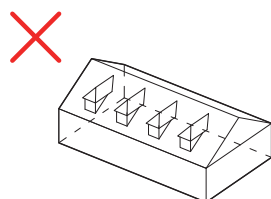
polovalbový vikýř



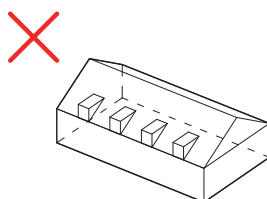
sedlový vikýř



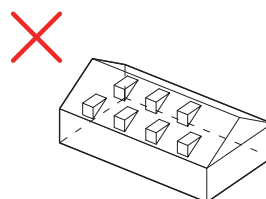
vikýř se šikmou
bočnicí



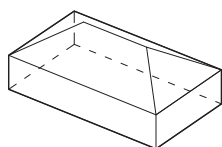
valbový vikýř



u líce fasády a
přerušující střechu



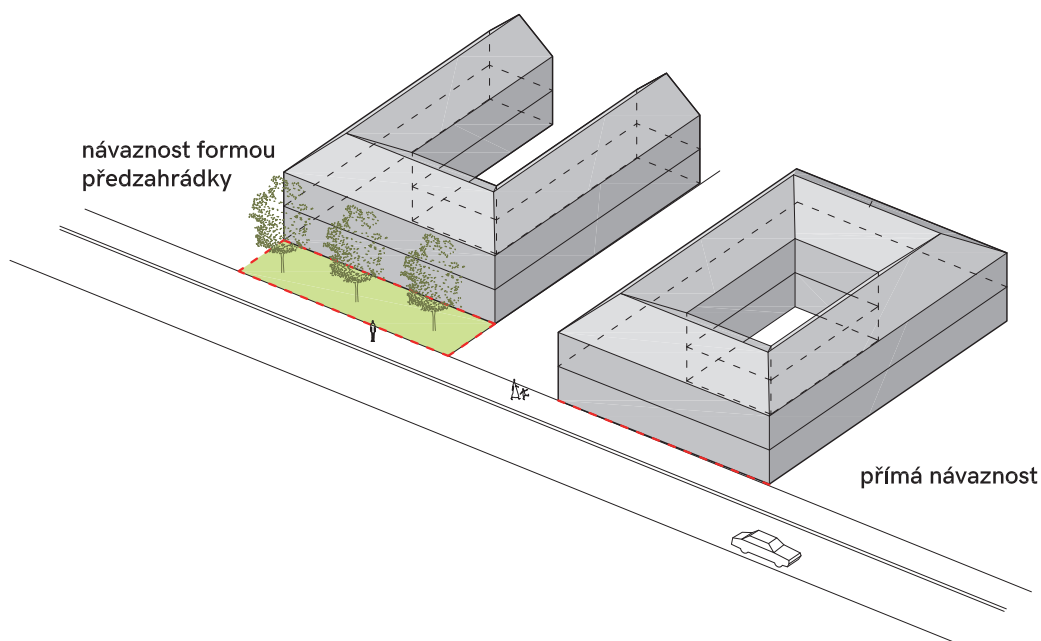
ve dvou úrovních



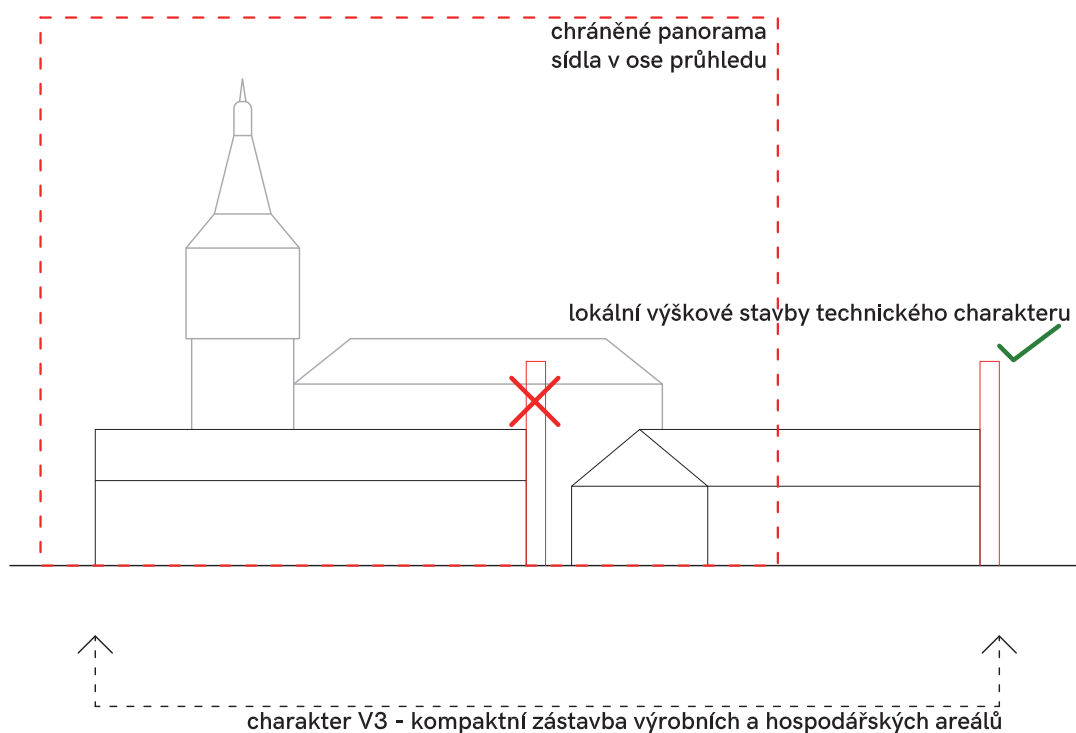
možný výskyt valbových střech (například u obytných či administrativních částí)

V3 Kompaktní zástavba výrobních a hospodářských areálů

- ⑤ „Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.“



- ⑥ „Lokální výškové stavby technického charakteru (komíny, věže, stožáry apod.) nejsou výškovou regulací dotčeny, pokud jsou v souladu s charakterem lokality a nenaruší historické panorama sídla.“



M1 Kompaktní městská zástavba

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Kompaktní městská zástavba se vstupy orientovanými do veřejného prostranství. Zástavba je vyjma průjezdů a průchodů souvislá (tvoří souvislou uliční frontu) a přímo navazuje na veřejná prostranství.“^①

„Tradičně formovaná střešní krajina převážně sedlových střech.“^②

„Charakter zástavby této nejstarší a nejceněnější části sídla je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.“^③

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,8	0	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	dtto	dtto	dtto	dtto

velikost parcel a upřesňující regulativy

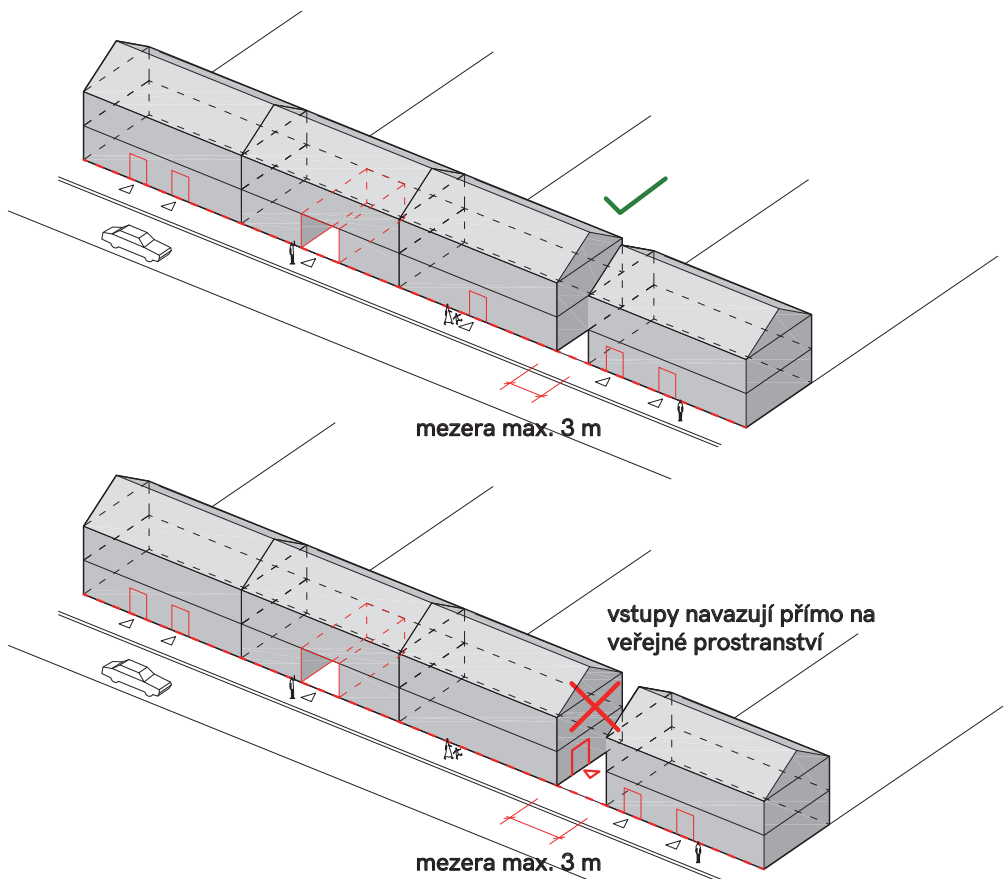
„Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).“^④

„Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) překračující stanovenou hranici je možné rozšířit maximálně o 10 %.“^⑤

str. 109 výroku

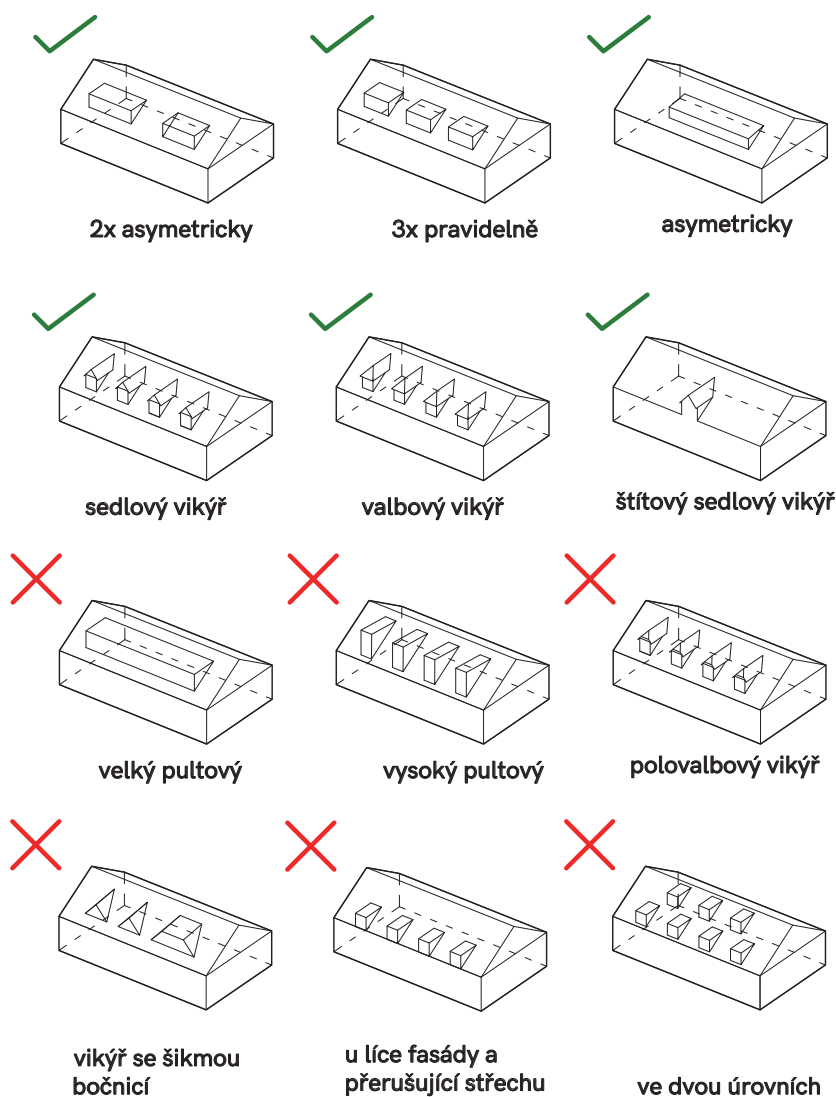
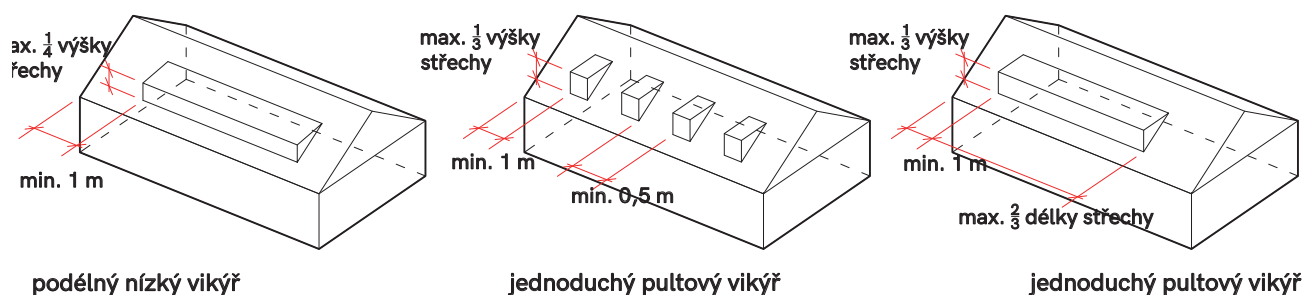
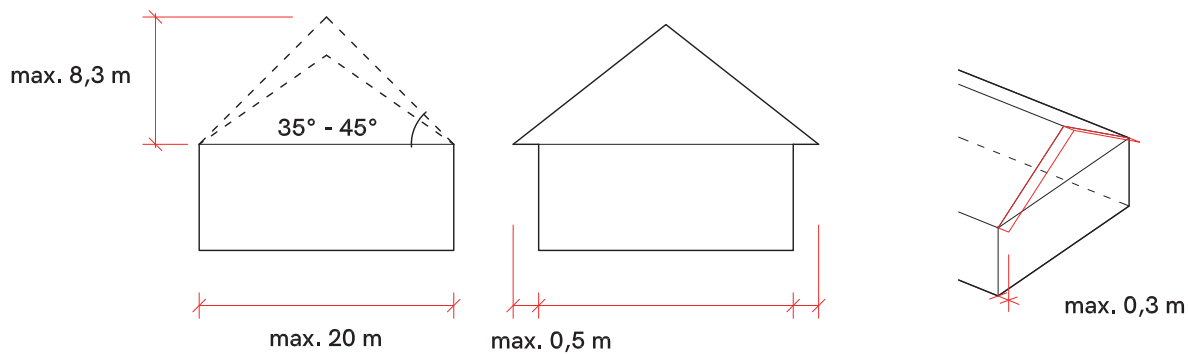
VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

^① „Kompaktní městská zástavba se vstupy orientovanými do veřejného prostranství. Zástavba je vyjma průjezdů a průchodů souvislá (tvoří souvislou uliční frontu) a přímo navazuje na veřejná prostranství.“



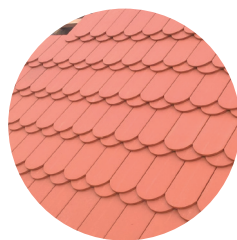
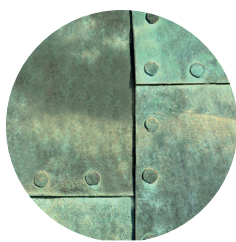
M1 Kompaktní městská zástavba

② „Tradičně formovaná střešní krajina převážně sedlových střech.“



M1 Kompaktní městská zástavba

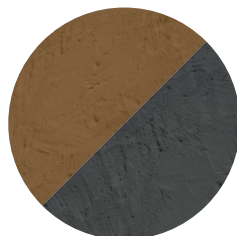
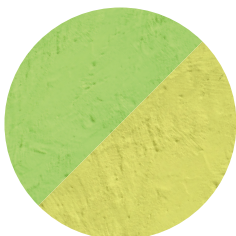
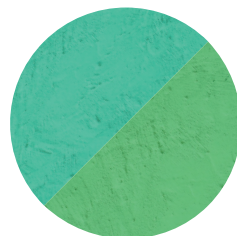
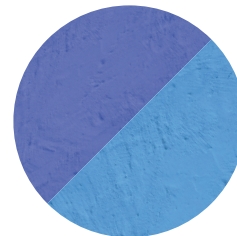
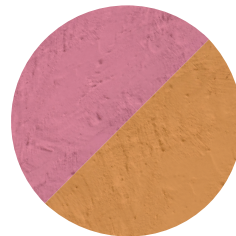
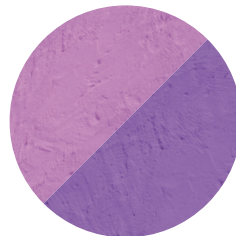
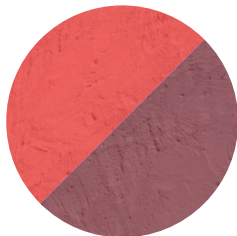
③ „Charakter zástavby této nejstarší a nejcennější části sídla je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.“



přírodní tóny barev



nepříjemné křiklavé a syté barvy



M1 Kompaktní městská zástavba



kladné příklady



záporné příklady



nevhodně velký vikýř

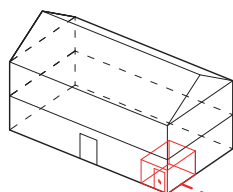


nevhodná barevnost

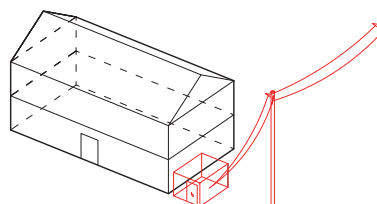


absence vstupu, nevhodný vikýř

④ „Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).“



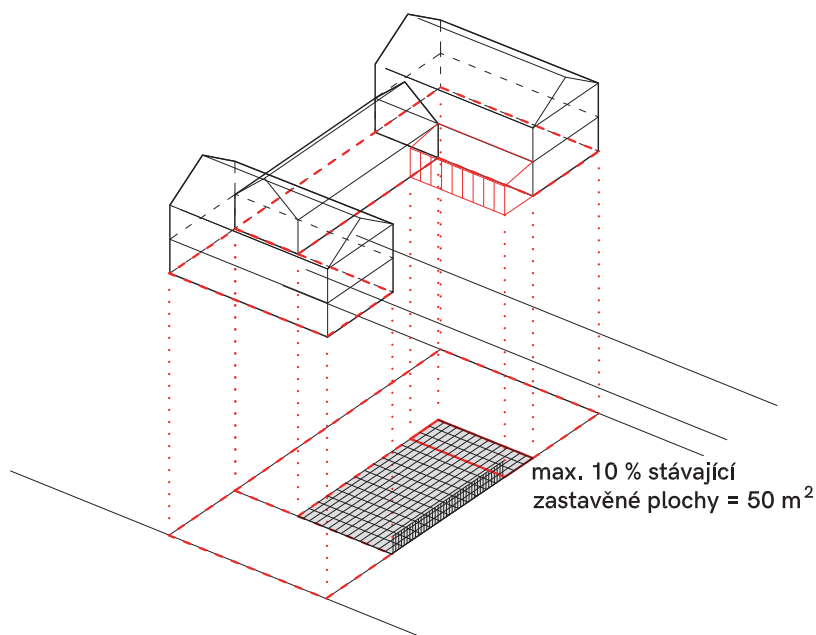
trafostanice v rámci objektu, podzemní rozvody inženýrských sítí



trafostanice mimo objekt, nadzemní vedení el.

M1 Kompaktní městská zástavba

⑤ „Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) překračující stanovenou hranici je možné rozšířit maximálně o 10 %.“



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** ve stabilizovaném území **M1 - Kompaktní městská zástavba**, kde platí **koeficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,8/0/0,2** (480 m²/ 0 m²/120 m²). K datu vydání ÚP (nabytí účinnosti 14.4.2017) máte již **zastavěno 500 m²**, čímž je **překročen KZP 0,8, dovolující zastavět plochu o rozloze pouze 480 m²**. Chcete-li postavit přístavbu (nebo jiný objekt), můžete zastavět plochu **rovnou 10% ze stávající zastavěné plochy, tedy 50 m²** (0,1 x 500 m² = 50 m²).

Pokud využijete pravidlo 10% a zastavíte celou zbývající možnou plochu (v tomto případě 50m²), v budoucnu již toto pravidlo využít nesmíte.

.....

.....

M2 Městská vilová zástavba

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Městská zástavba vilového charakteru samostatně stojících domů nebo dvojdomů v zahradách.“^①

„Zástavba dodržuje jednotný odstup (s odchylkou do 2 m) od veřejného prostranství.“^②

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,35	0,35	0,3	viz graf. příloha C
zastavitelné území	dtto	dtto	dtto	dtto
a transformace				

velikost parcel a upřesňující regulativy

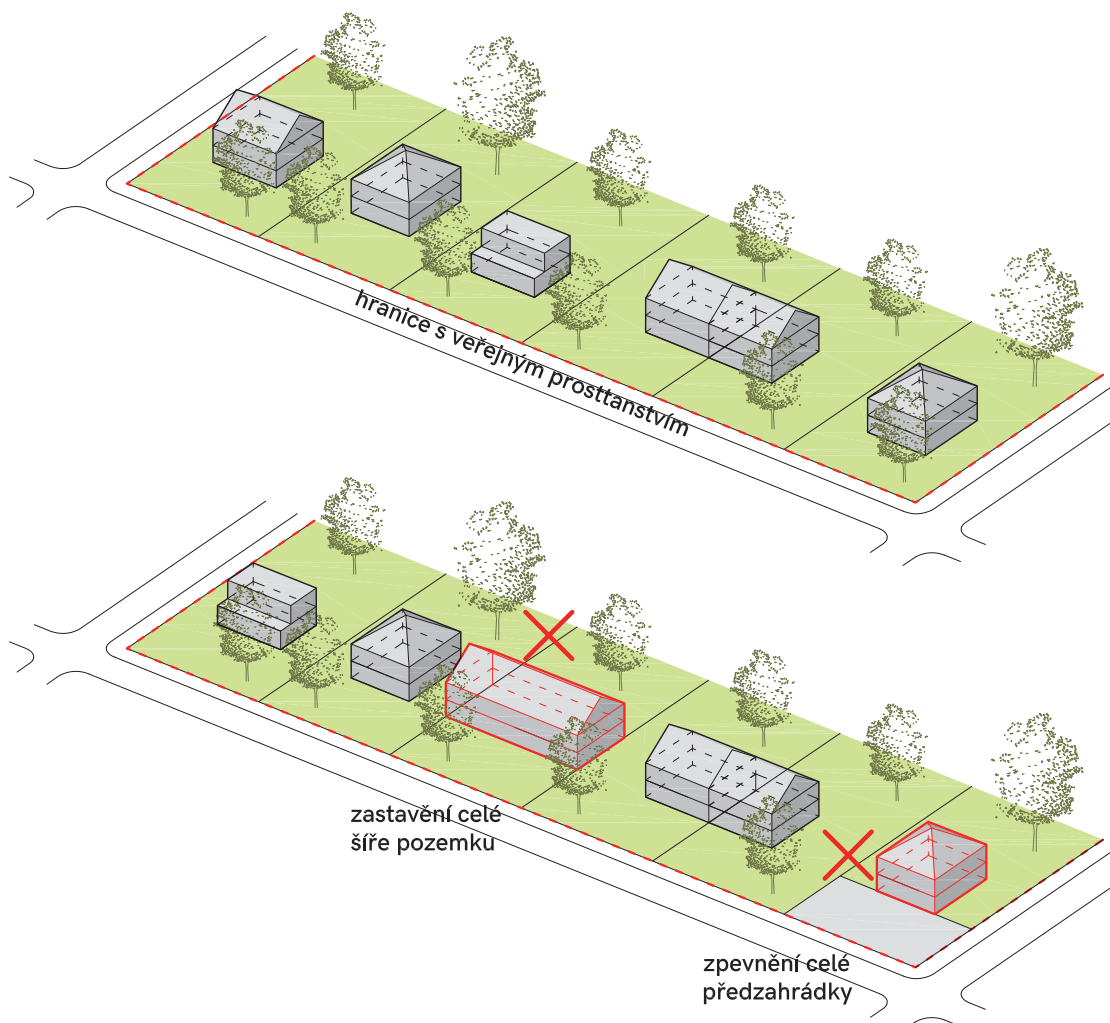
„Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov nebo oplocení (zejména trafostanice).“^③

„Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) překračující stanovenou hranici je možné rozšířit maximálně o 10 %.“^④

str. 110 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Městská zástavba vilového charakteru samostatně stojících domů nebo dvojdomů v zahradách.“



M2 Městská vilová zástavba



kladné příklady



záporné příklady



použití prvků neodpovídajících charakteru zástavby (střešní vikýře, polokruhová okna, zápraží s klenbami a sloupovím)

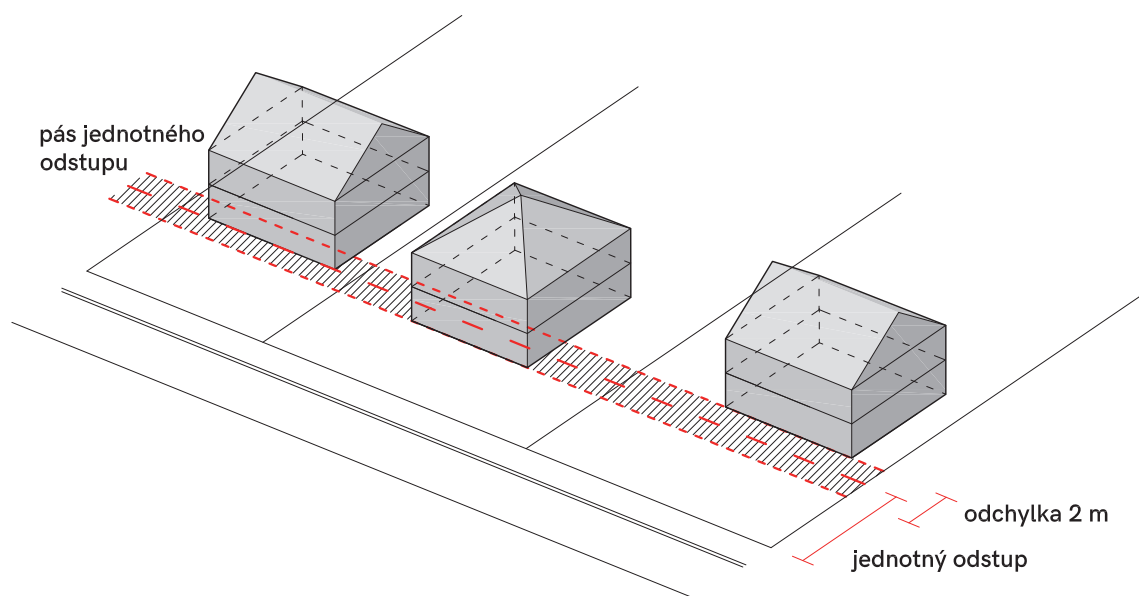


nevhodná orientace domu k ulici neodpovídající charakteru



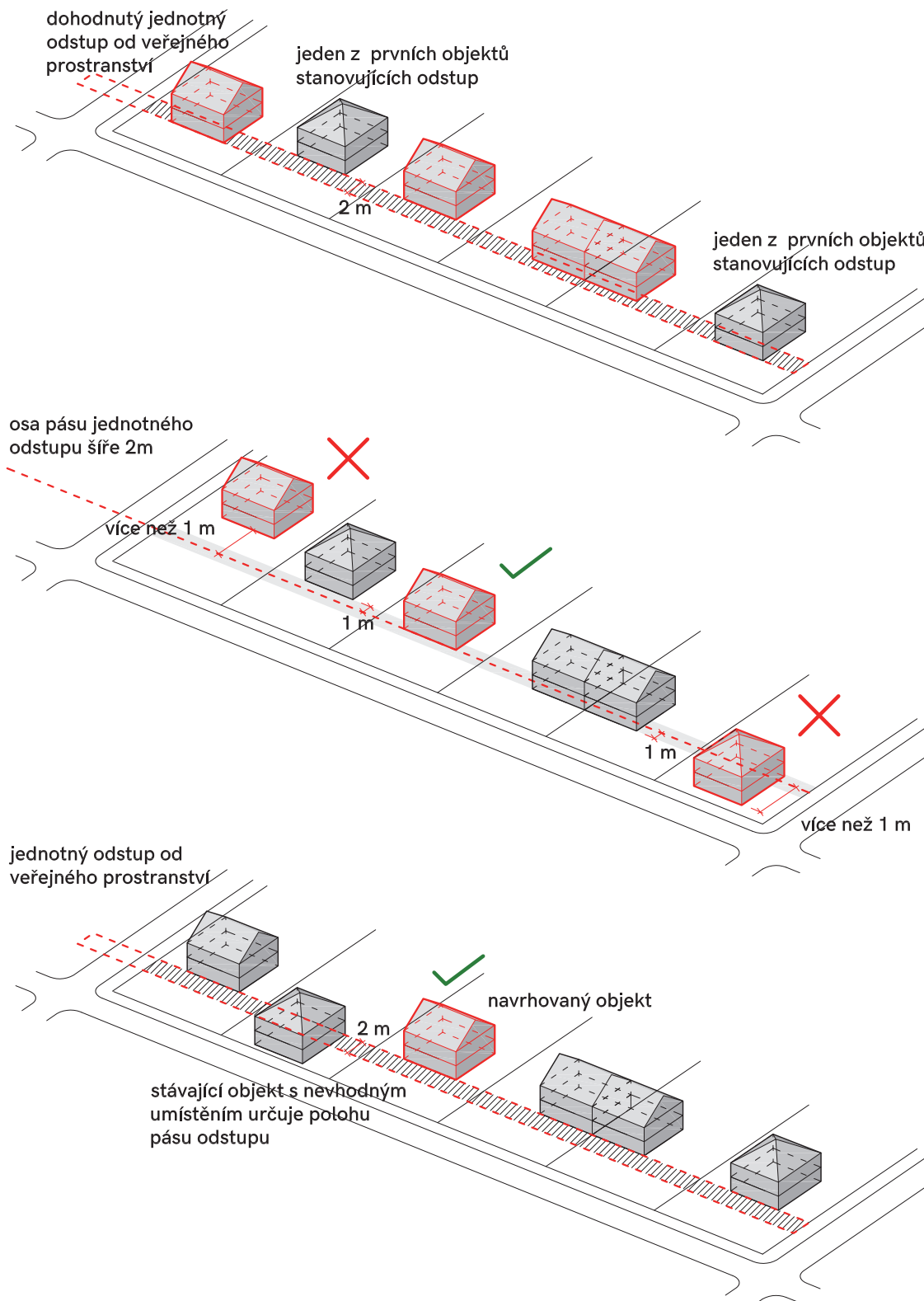
zpevnění většiny předzahrádky

② „Zástavba dodržuje jednotný odstup (s odchylkou do 2 m) od veřejného prostranství.“



M2 Městská vilová zástavba

② „Zástavba dodržuje jednotný odstup (s odchylkou do 2 m) od veřejného prostranství.“

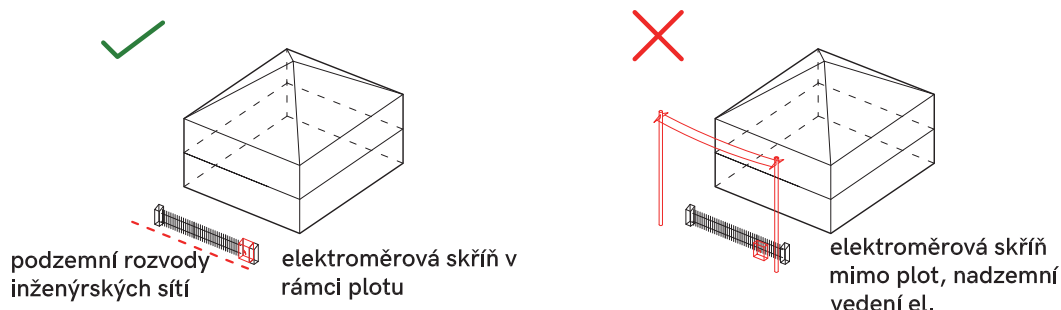


Odchylka 2 m je umožněna mezi nejbližší a nejvzdálenější stavbou od VP. Úroveň odstupu závisí v ideálním případě na domluvě majitelů pozemků, územní studii nebo zastavovacím plánu. V případě, kdy k dohodě nedojde, stanovuje odstup první dům s vydaným územním rozhodnutím.

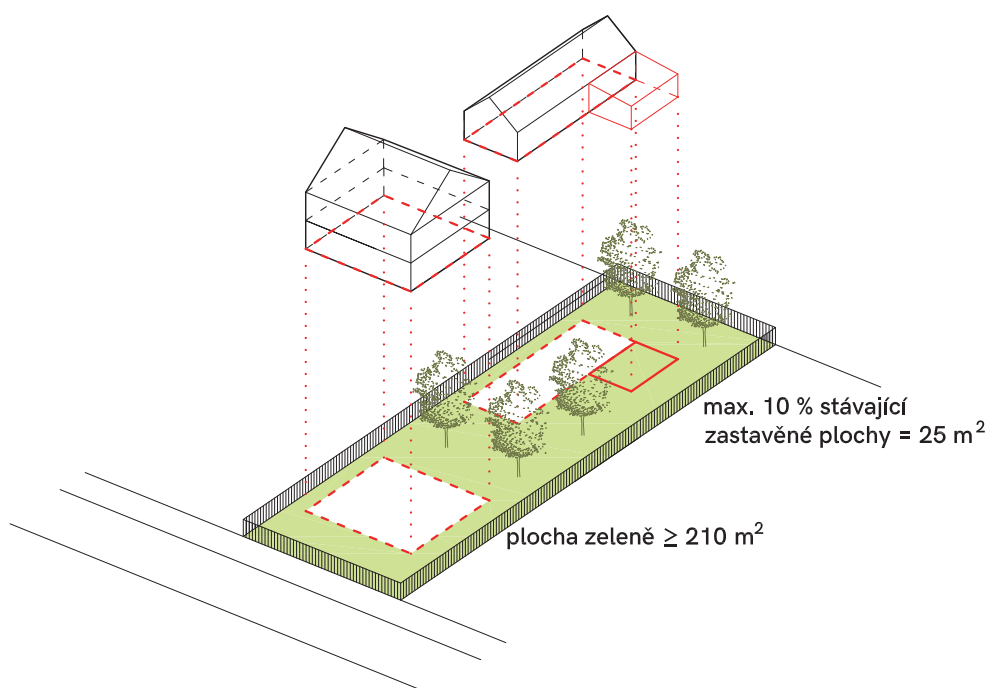
Vždy je preferována varianta dohody majitelů pozemků.

M2 Městská vilová zástavba

③ „Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov nebo oplocení (zejména trafostanice).“



④ „Stávající podíly zastavěných ploch (k datu vydání tohoto ÚP) překračující stanovenou hranici je možné rozšířit maximálně o 10 %.“



PŘÍKLAD APLIKACE

Máte **pozemek o ploše 600 m²** ve stabilizovaném území **M2 - Městská vilová zástavba**, kde platí **koeficienty KZP/KZ/ZPEV - 0,35/0,35/0,3** (210 m²/ 210 m² /180 m²). K datu vydání ÚP (nabytí účinnosti 14.4.2017) máte již **zastavěno 250 m²**, čímž je **překročen KZP 0,35, dovolující zastavět** plochu o rozloze pouze **210 m²**. Chcete-li postavit přístavbu (nebo jiný objekt), můžete zastavět plochu rovnou **10% ze stávající zastavěné plochy, tedy 25 m²** (0,1 x 250 m² = 25 m²). Zároveň **nesmí být dotčen koeficient KZ** - tedy musí být i nadále zachována minimální požadovaná plocha zeleně. V tomto případě 210 m² (0,35 x 600 m² = 210 m²). Pokud využijete pravidlo 10% a zastavíte celou zbývající možnou plochu (v tomto případě 25 m²), v budoucnu již toto pravidlo využít nesmíte.

M3 Zástavba solitéry

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Zástavba samostatně stojících budov či souborů budov městského charakteru.“^① Preferována je návaznost staveb přímo nebo formou předzahrádek na veřejná prostranství.“^②

koefficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,3	0,5	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	dtto	dtto	dtto	dtto

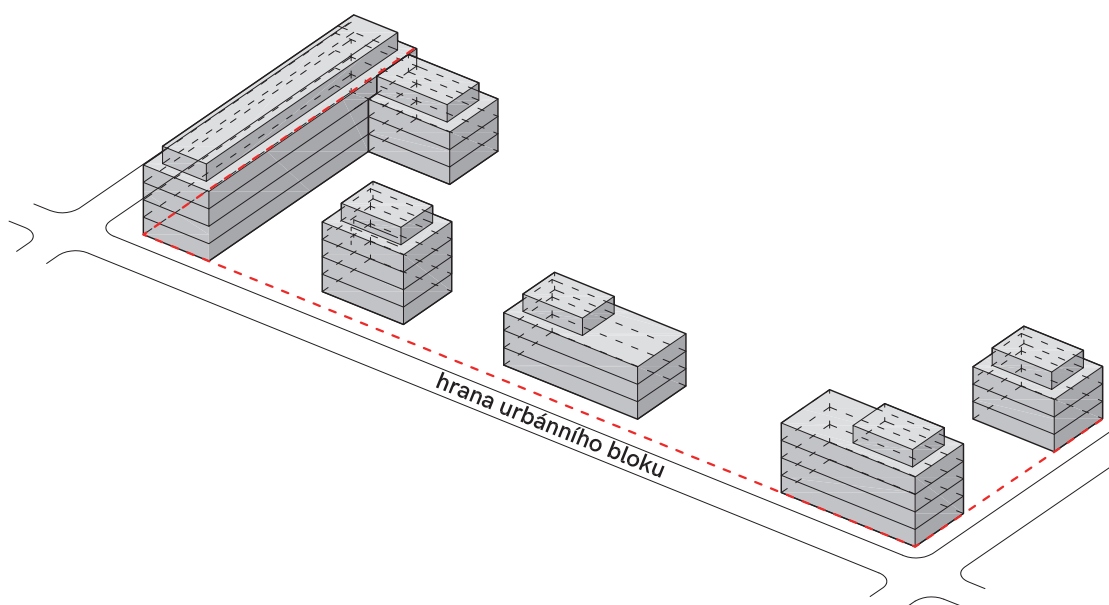
velikost parcel a upřesňující regulativy

„Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).“^③

str. 110 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Zástavba samostatně stojících budov či souborů budov městského charakteru.“



kladné příklady



M3 Zástavba solitéry

✗ záporné příklady



použití prvků neodpovídajících charakteru zástavby (střešní vikýře, polokruhová okna, zápraží s klenbami a sloupovím)



charakter skladovací či výrobní haly

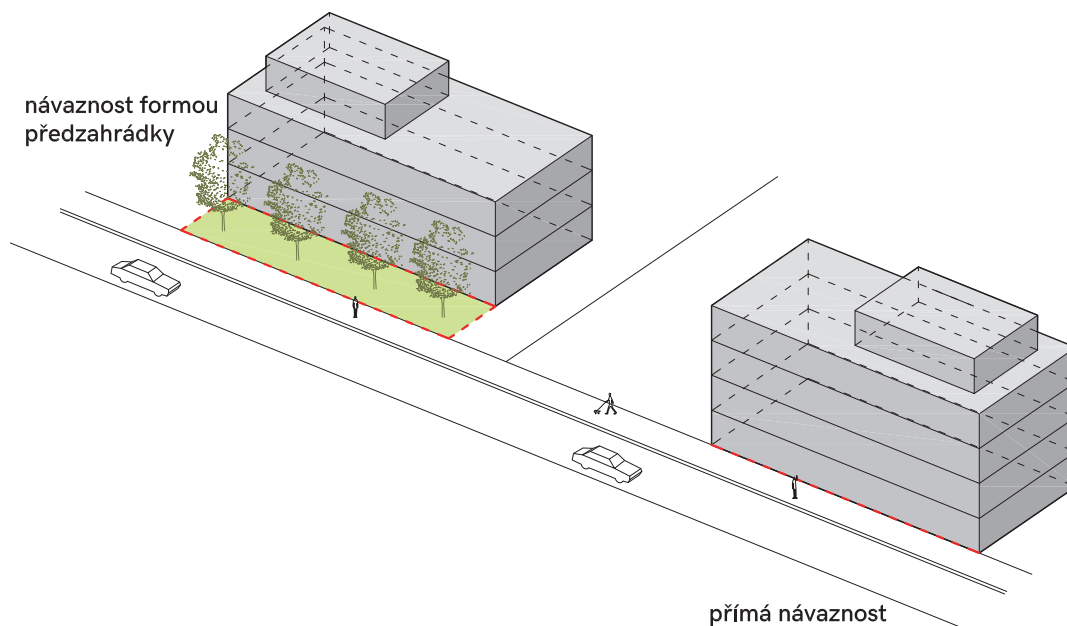


charakter skladovací či výrobní haly

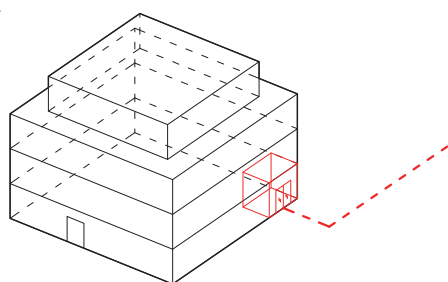


charakter haly s kanceláři

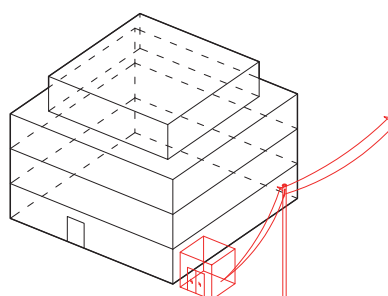
② „Preferována je návaznost staveb přímo nebo formou předzahrádek na veřejná prostranství“



③ „Veškeré rozvody inženýrských sítí budou řešeny jako podzemní (zejména vedení el. energie a telekomunikační rozvody), veškeré technické vybavení bude řešeno jako vestavěné do budov (zejména trafostanice).“



trafostanice v rámci objektu, podzemní rozvody inženýrských sítí



trafostanice mimo objekt, nadzemní vedení el.

M5 Sportovní areály a stavby

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Zástavba krytých a nekrytých hřišť a staveb sportovního charakteru.“^①

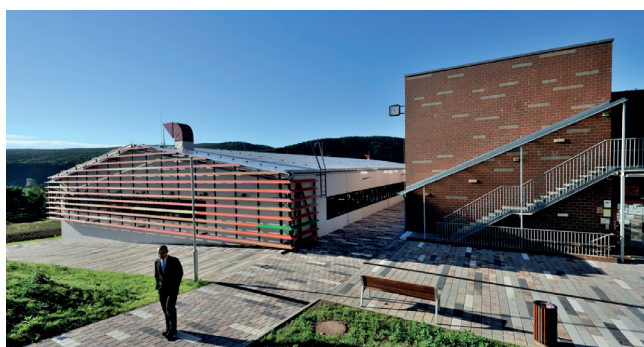
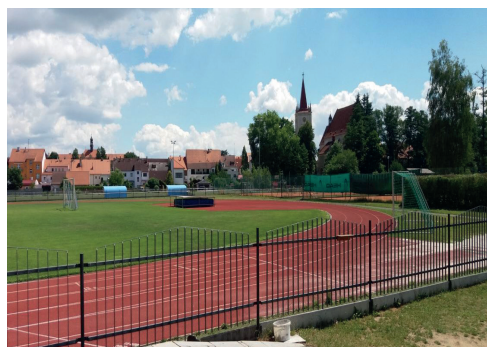
koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,7	0,2	0,1	viz graf. příloha C
zastavitelné území	dtto	dtto	dtto	dtto
a transformace				

str. 111 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Zástavba krytých a nekrytých hřišť a staveb sportovního charakteru.“



O1 Tradiční vesnická zástavba

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Formace převážně podélných (poměr podélné strany ke štítové minimálně 1,75:1) staveb^① venkovského charakteru,^② případně tvořících tvar „L“ či „U“,^③ doplněných o architektonické prvky bran, zdí a plotů.“^④

„Tradičně formovaná střešní krajina sedlových a polovalbových střech.“^⑤

„Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.“^⑥

„Zástavba je obvykle umístěna na jedné z hranic se sousední parcelou.“^⑦

„Charakter zástavby těchto nejstarších a nejcennější částí sídel je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.“^⑧

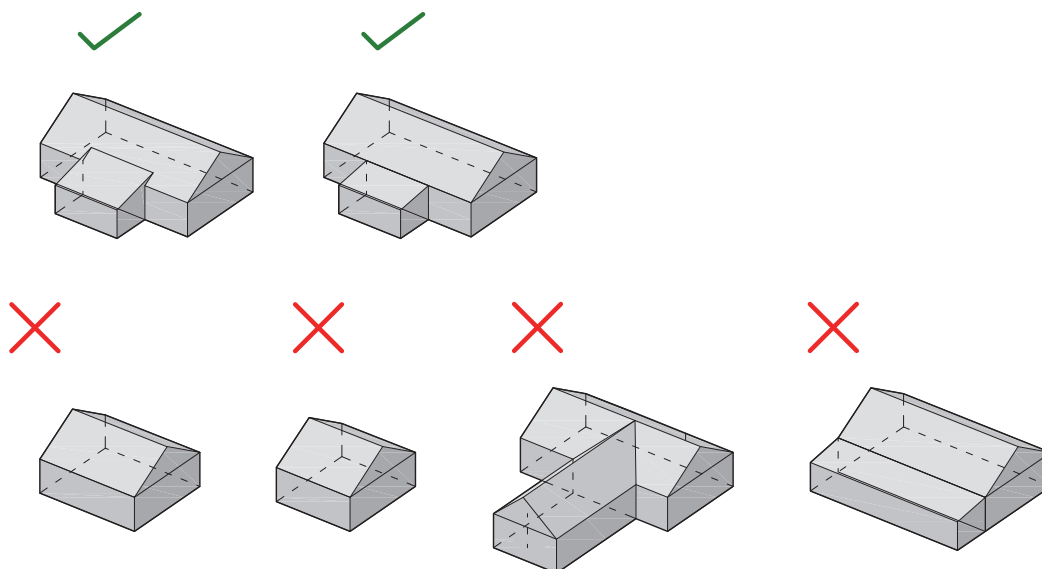
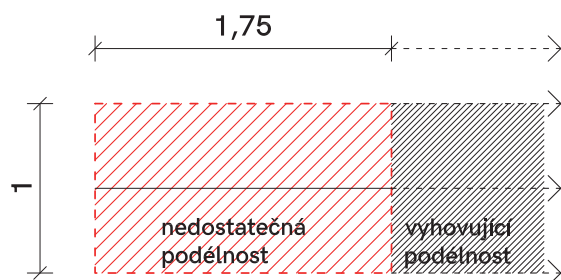
koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,4	0,4	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	nenavrhuje se			dtto

str. 112 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Formace převážně podélných (poměr podélné strany ke štítové minimálně 1,75:1) staveb“



O1 Tradiční vesnická zástavba

② „staveb venkovského charakteru“



kladné příklady



záporné příklady



nevhodný vikýř a půdorysný tvar

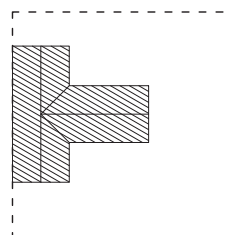
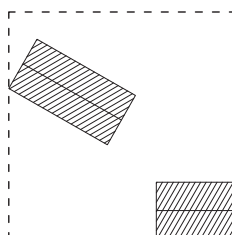
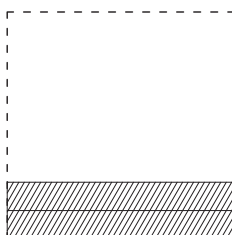
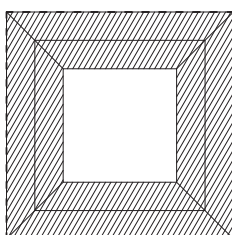
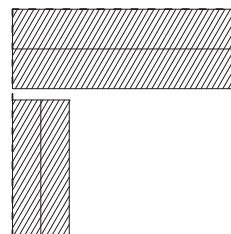
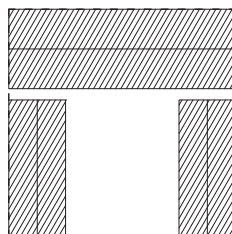
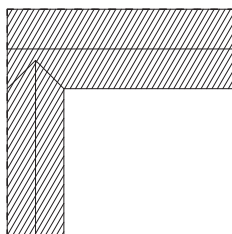
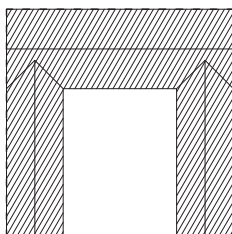


sklon střechy a půdorysný tvar



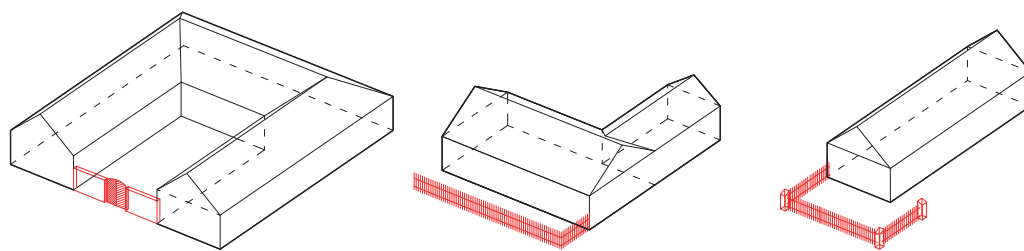
nevhodný vikýř

③ „případně tvořících tvar „L“ či „U““

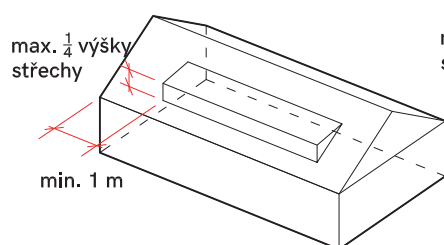


O1 Tradiční vesnická zástavba

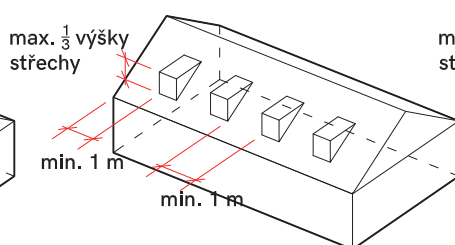
④ „doplňených o architektonické prvky bran, zdí a plotů“



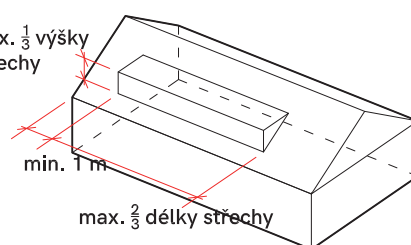
⑤ „Tradičně formovaná střešní krajina sedlových a polovalbových střech.“



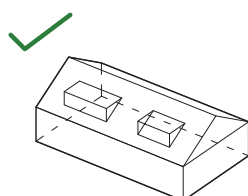
podélný nízký vikýř



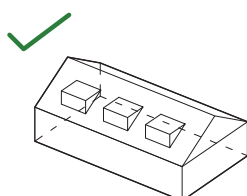
jednoduchý pultový vikýř



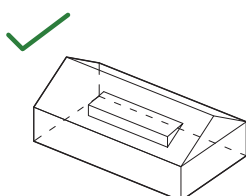
jednoduchý pultový vikýř



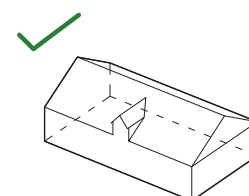
2x asymetricky



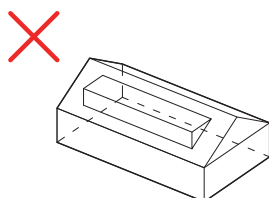
3x pravidelně



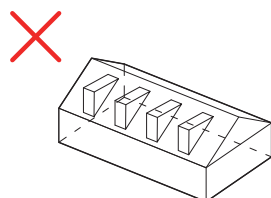
asymetricky



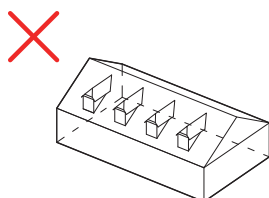
štíťový sedlový vikýř



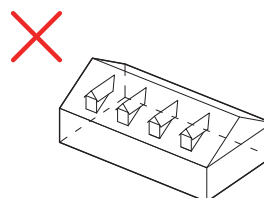
velký pultový



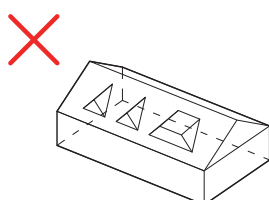
vysoký pultový



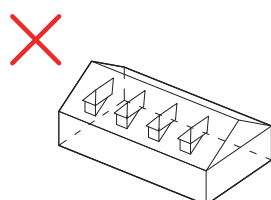
polovalbový vikýř



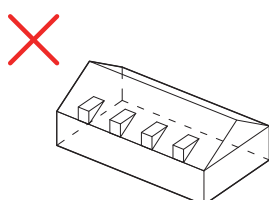
sedlový vikýř



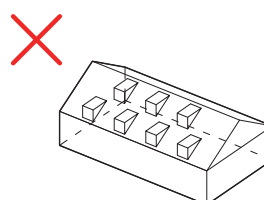
vikýř se šikmou boční



valbový vikýř

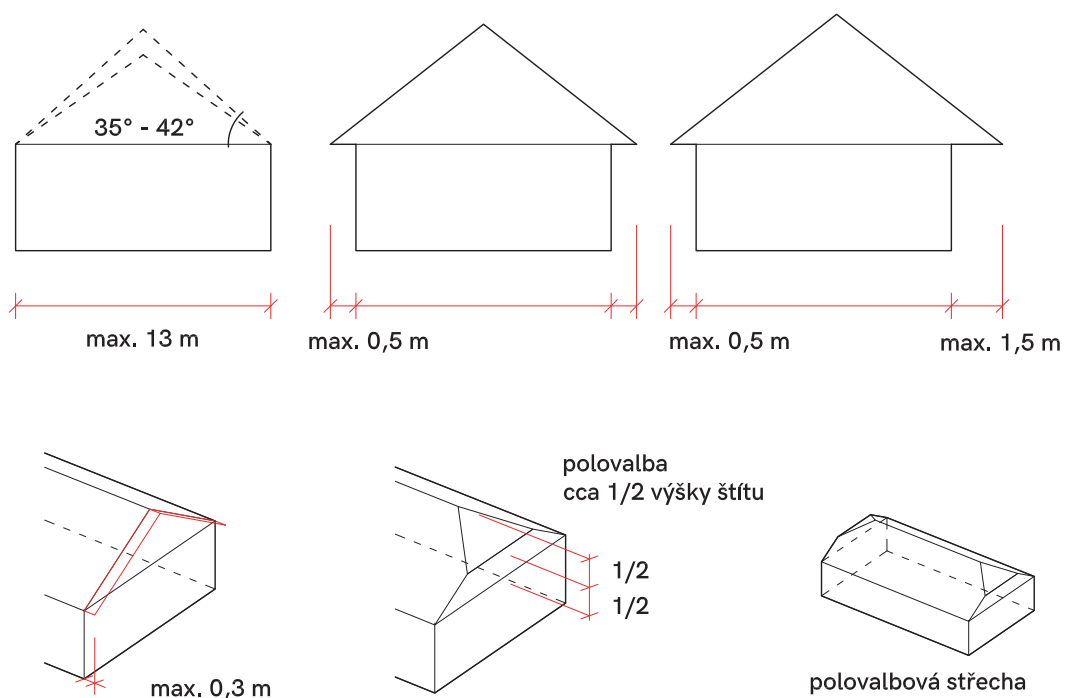


u líce fasády a přerušující střechu

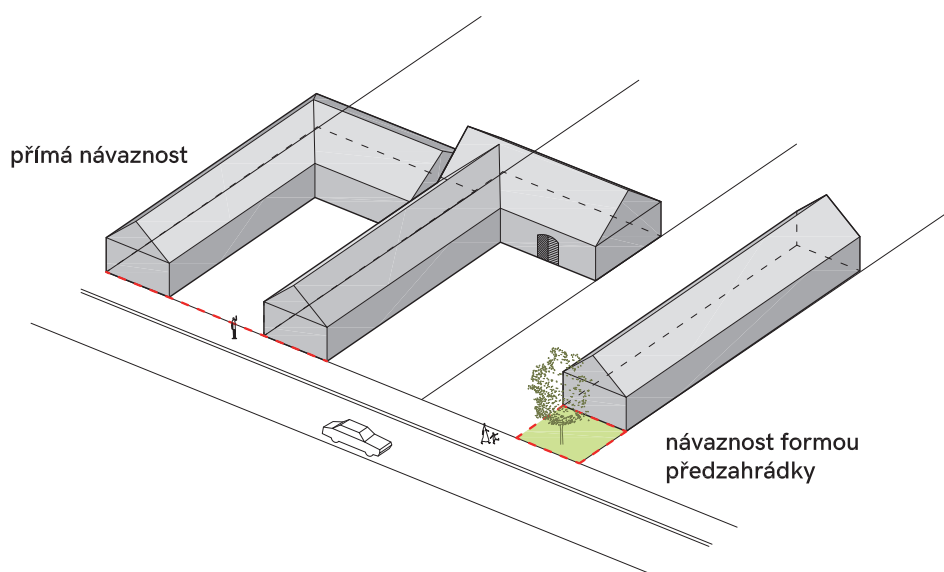


ve dvou úrovních

O1 Tradiční vesnická zástavba

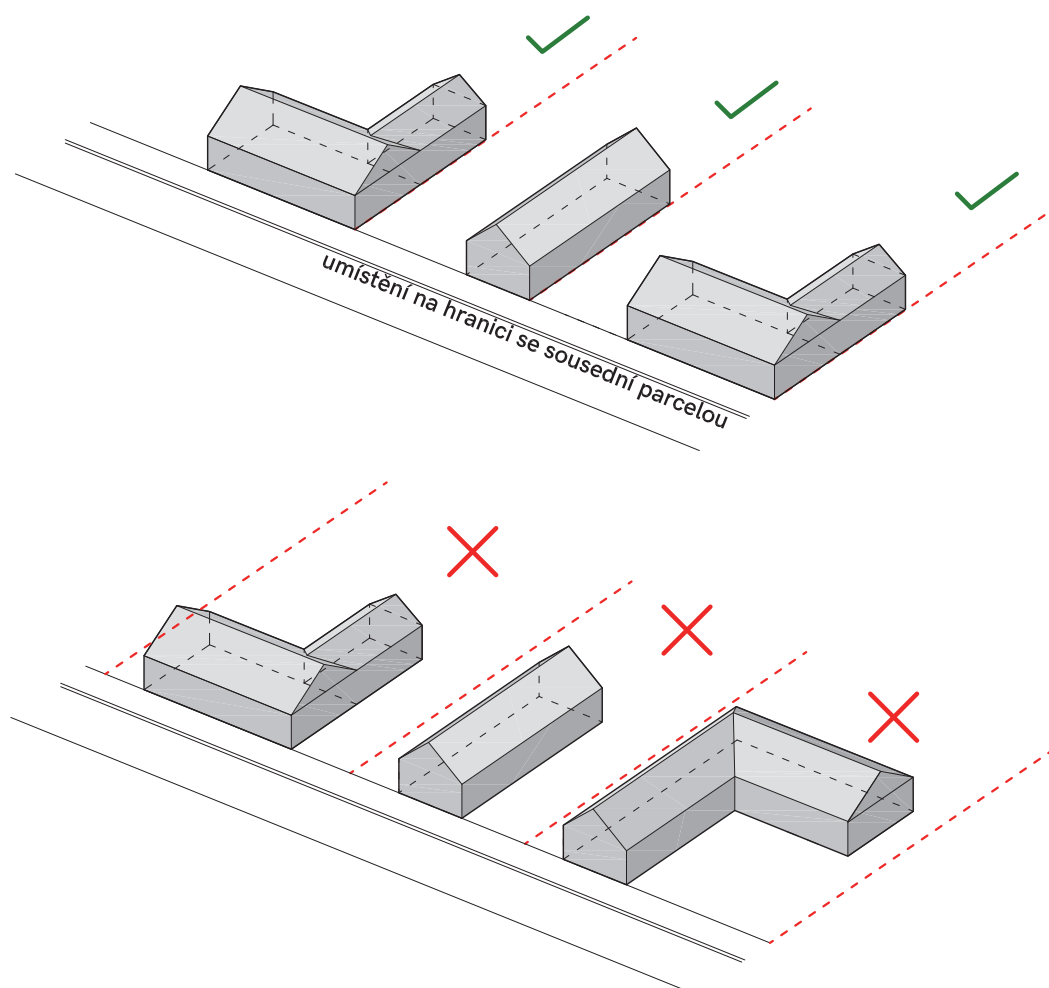


⑥ „Zástavba hlavních budov přímo nebo formou předzahrádek navazuje na veřejná prostranství.“



O1 Tradiční vesnická zástavba

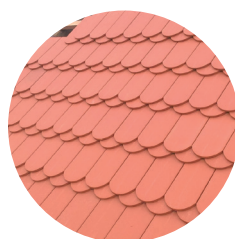
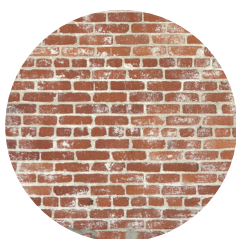
⑦ „Zástavba je obvykle umístěna na jedné z hranic se sousední parcelou.“



⑧ „Charakter zástavby těchto nejstarších a nejcennější částí sídel je dán také používáním tradičních stavebních prvků, materiálů a přírodních tónů barev.“



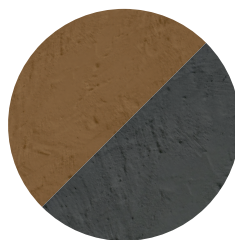
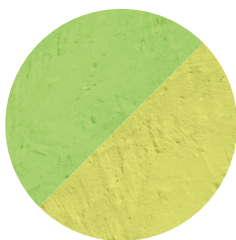
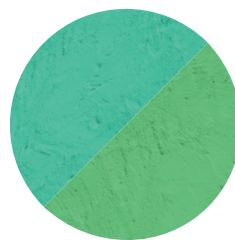
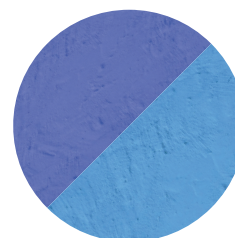
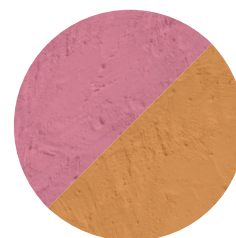
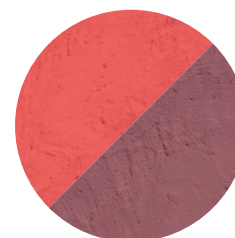
O1 Tradiční vesnická zástavba



přírodní tóny barev



nepříjemné křiklavé a syté barvy



O2 Vesnická zástavba

ZNĚNÍ REGULATIVU

charakter zástavby

„Formace převážně podélných (poměr podélné strany ke štitové minimálně 1,5:1) staveb^① venkovského charakteru,^② případně tvořících tvar „L“.“^③

„Tradičně formovaná střešní krajina převážně sedlových střech.“^④

„Hmoty domů tvořících zástavbu jsou převážně orientovány svou podélnou osou kolmo na nebo podélně s veřejným prostranstvím.“^⑤

koeficienty a výšky

	KZP max.	KZ min.	ZPEV max.	Celková výška zástavby
stabilizované území	0,4	0,4	0,2	viz graf. příloha C
zastavitelné území a transformace	0,3	0,4	0,2	dtto

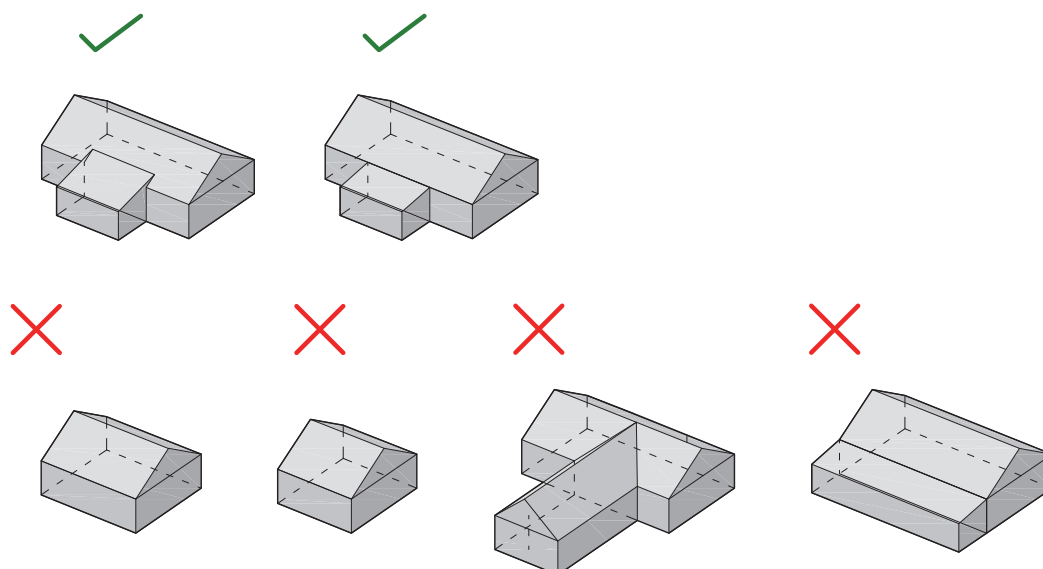
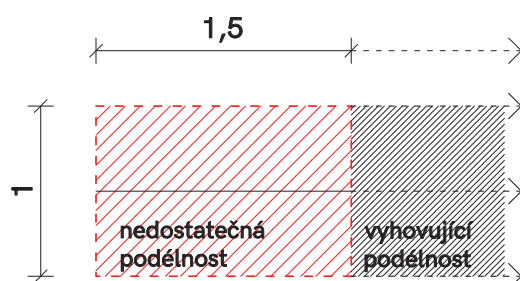
velikost parcel a upřesňující regulativy

„Na volných parcelách, které jsou součástí zastavitelných ploch je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra stavebních pozemků je vymezena v rozmezí 600-1800 m². Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno vhodnější řešení.“^⑥

str. 112 výroku

VYSVĚTLENÍ REGULATIVŮ

① „Formace převážně podélných (poměr podélné strany ke štitové minimálně 1,5:1) staveb“



O2 Vesnická zástavba

② „venkovského charakteru“



kladné příklady



záporné příklady



nevhodné vikýře

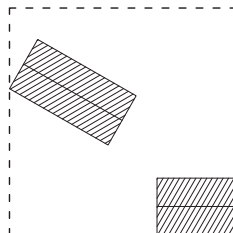
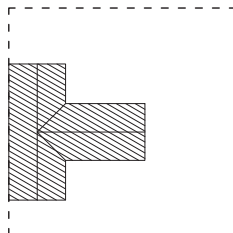
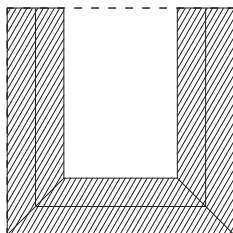
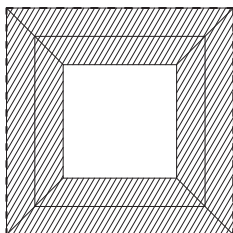
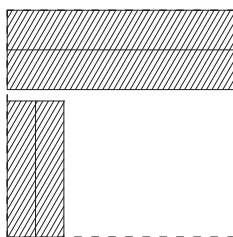
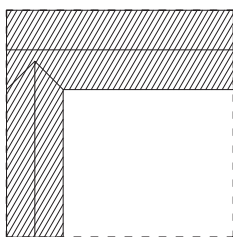


sklon střechy a půdorysný tvar

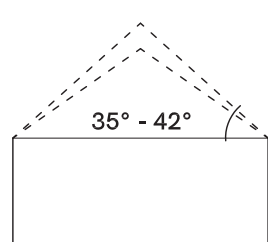


nevhodný vikýř

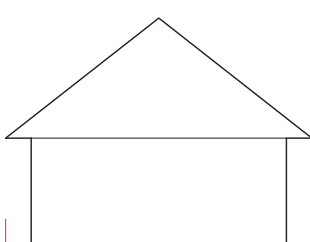
③ „případně tvořících tvar „L““



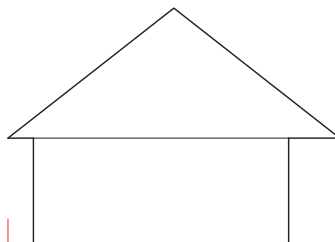
④ „Tradičně formovaná střešní krajina převážně sedlových střech.“



max. 13 m



max. 0,5 m

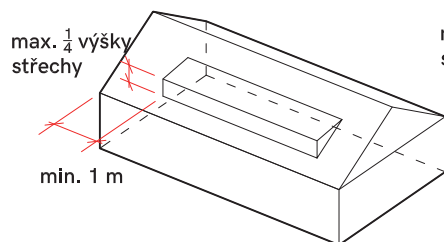


max. 0,5 m

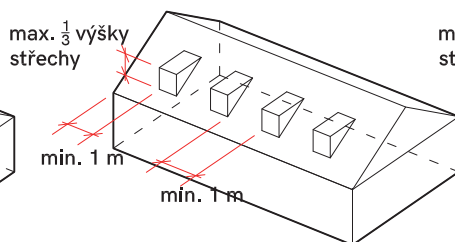
max. 1,5 m

O2 Vesnická zástavba

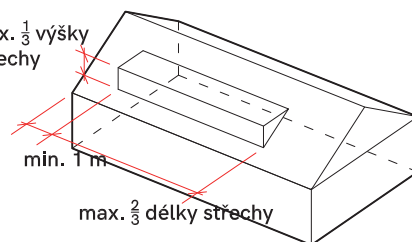
④ „Tradičně formovaná střešní krajina převážně sedlových střech.“



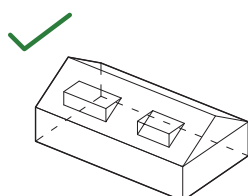
podélný nízký vikýř



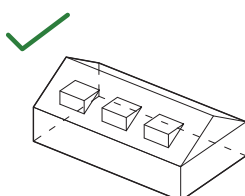
jednoduchý pultový vikýř



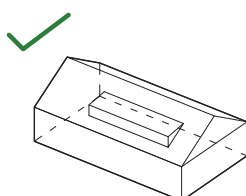
jednoduchý pultový vikýř



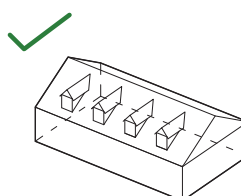
2x asymetricky



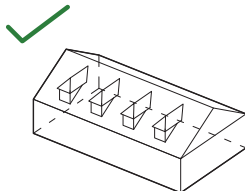
3x pravidelně



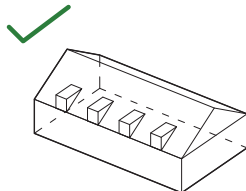
asymetricky



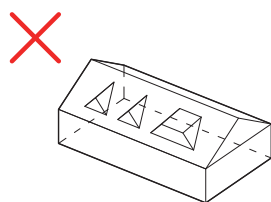
sedlový vikýř



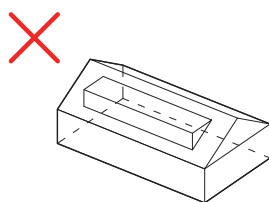
valbový vikýř



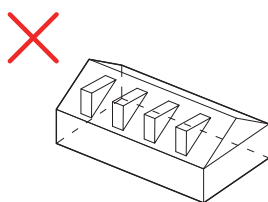
u líce fasády



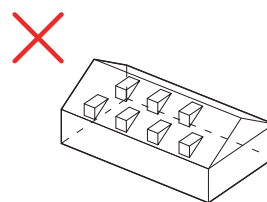
vikýř se šikmou bočnicí



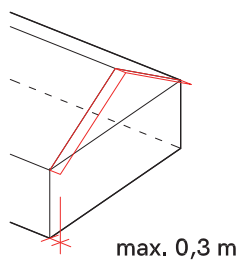
velký pultový



vysoký pultový

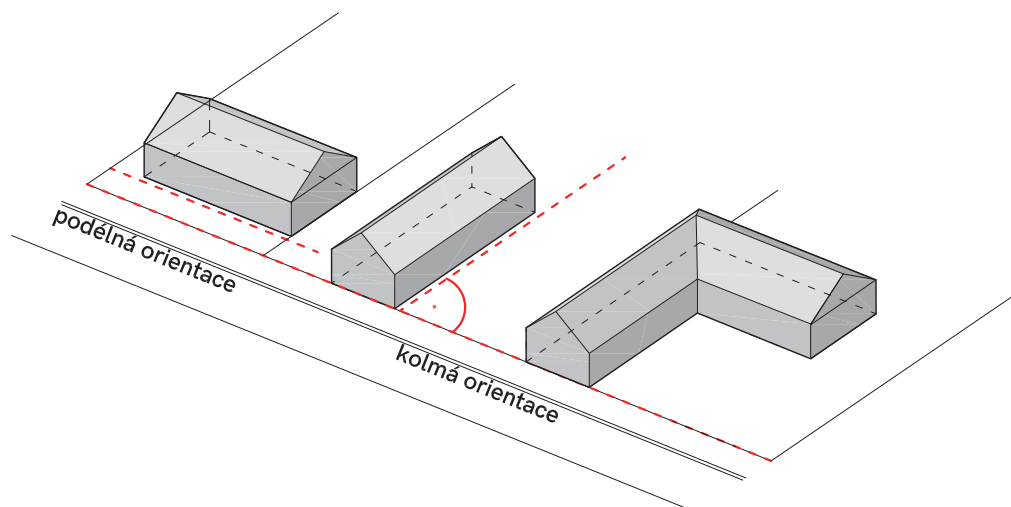


ve dvou úrovních

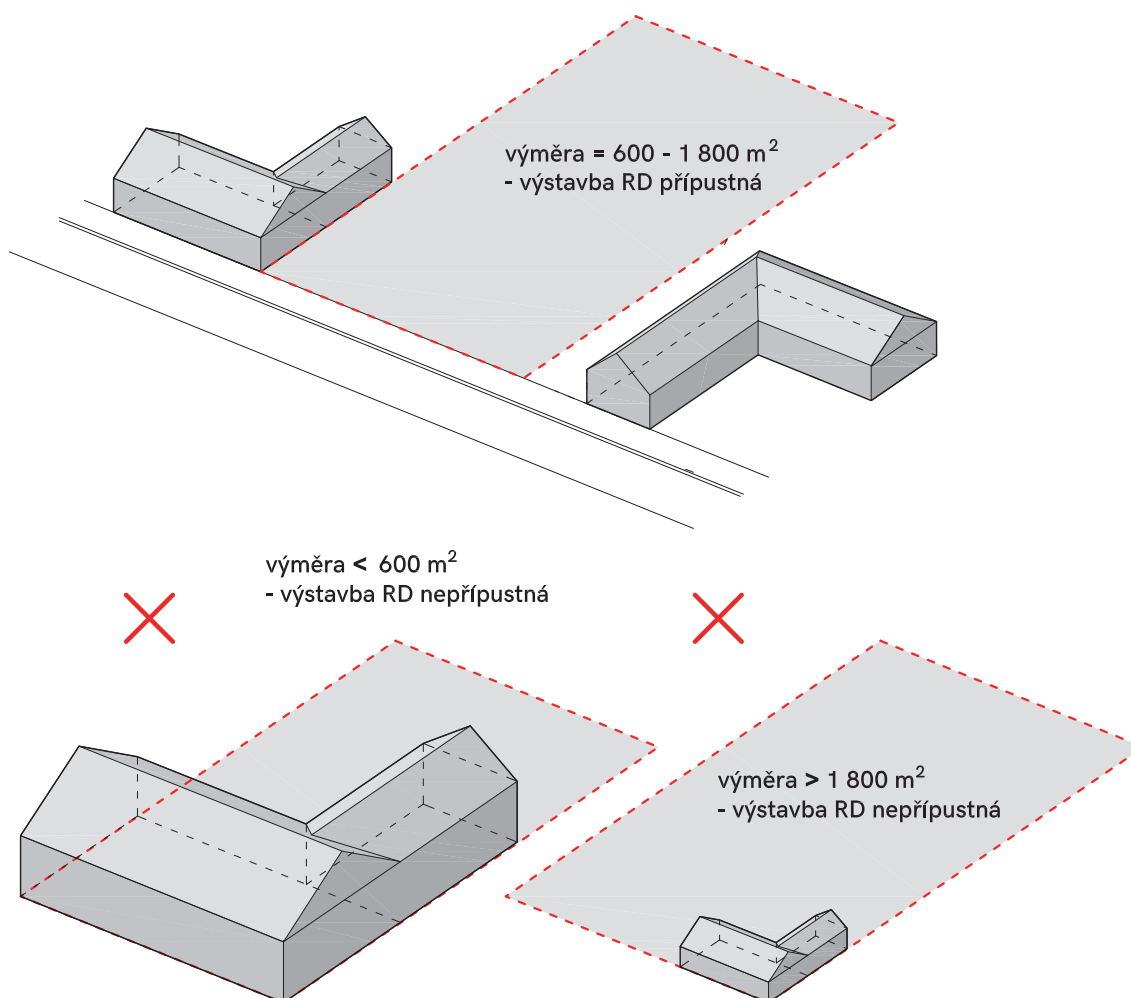


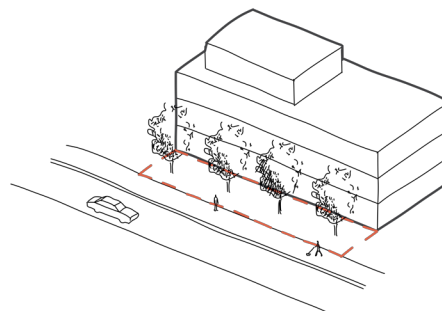
O2 Vesnická zástavba

- ⑤ „Hmoty domů tvořících zástavbu jsou převážně orientovány svou podélnou osou kolmo na nebo podélně s veřejným prostranstvím.“



- ⑥ „Na volných parcelách, které jsou součástí zastavitelných ploch je přípustná výstavba nových rodinných domů za podmínky, že výměra stavebních pozemků je vymezena v rozmezí 600-1800 m². Tuto podmínku je možno upravit, bude-li územní studií prokázáno vhodnější řešení.“





Manuál k prostorové regulaci ÚP Blatná

Ing. arch. Šimon Vojtík, Ph.D.

Ing. arch. Michal Petr

Ing. arch. Jiří Rákosník

Oldřichova 187/55

128 00 Praha 2

Manuál k prostorové regulaci ÚP Blatná
vydalo v roce 2018 město Blatná.

