



Regulace v územním plánu

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: listopad 2022



Regulace v územním plánu

Obsah:

- co je regulace
- stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití
- funkční regulace – příklady
- prostorová regulace – příklady
- typy zástavby pro bydlení a doporučená regulace
- územní plán s prvky regulačního plánu



Regulace v územním plánu

REGULACE = obecně:

- cílevědomá, systematická a průběžná řídicí či usměrňující činnost, která často využívá zpětnou vazbu
- udržování určitých fyzikálních veličin na stanovených hodnotách

REGULACE V ÚZEMNÍM PLÁNU je obsažena v rámci

- **základní koncepce**, urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury
- **vymezení ploch a koridorů**
- **stanovení podmínek** pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- **vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření**
- **podmínění využití ploch** pořízením územní studie, regulačního plánu, uzavřením dohody o parcelaci
- **vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt



Regulace v územním plánu

Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití

- **funkční regulace** (převažující/hlavní využití, přípustné, nepřípustné, podmíněně přípustné)
- **prostorová regulace** (obecně regulace zástavby)
 - výšková regulace **zástavby**
 - charakter a struktura **zástavby**
 - stanovení rozmezí pro vymezení stavebních pozemků
 - stanovení intenzity využití stavebních pozemků



Regulace v územním plánu

Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití

- musí vycházet z analýzy území
- musí dodržovat zákonné mantinely
- musí být jednoznačná a srozumitelná
- musí být odůvodněná
- měla by zachovat určitou míru flexibility dokumentace (udržitelnost)



Regulace v územním plánu – příklad z ÚP – jak ano

funkční regulace – obecné podmínky

- **hlavní využití**
 - převažující účel využití plochy, tedy účel plošně zahrnující více než 50 % rozlohy vymezené plochy, jehož realizaci ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky
- **přípustné využití**
 - takový účel využití plochy, jehož realizaci ÚP nepodmiňuje splněním specifické podmínky; přípustné využití **se vždy posuzuje ve vazbě na hlavní využití**
- **podmíněně přípustné využití**
 - takový účel využití plochy, jehož realizaci ÚP podmiňuje splněním specifické podmínky (*Poznámka – nikoli procesní podmínky!*)

Regulace v územním plánu – příklad z ÚP – jak ne

funkční regulace – příklad plochy občanského vybavení komerčního

- **hlavní využití**
 - stavby pro obchod (do 2 000 m² prodejní plochy), stravování (včetně zahradních restaurací), ubytování, služby
 - stavby pro kulturu a sport
 - parkovací plochy
 - stavby komunikací typu C a D, manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou
 - veřejná prostranství včetně zeleně na veřejných prostranstvích, veřejná WC, apod.
- **přípustné využití**
 - bydlení majitelů a správců
 - byty ve vyšších podlažích
 - veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura a technická infrastruktura
- **podmíněně přípustné využití**
 - nová výstavba na zastavitelné ploše XY nacházející se v blízkosti dálnice D48 a XZ nacházející se v ochranném pásmu železnice je přípustná za předpokladu realizace opatření proti negativním vlivům ze silniční nebo železniční dopravy
- **nepřípustné využití**
 - stavby a činnosti, které nesouvisí s využíváním staveb a zařízení uvedených ve využití hlavním a přípustném

Regulace v územním plánu – příklad jak by to být mohlo

funkční regulace – příklad plochy občanského vybavení komerčního

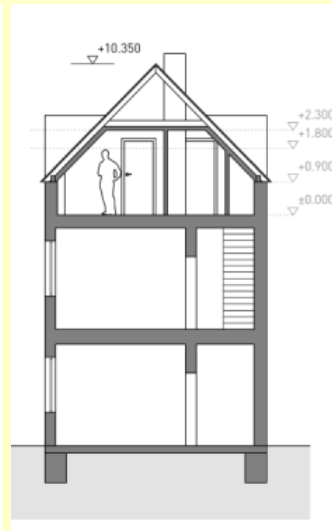
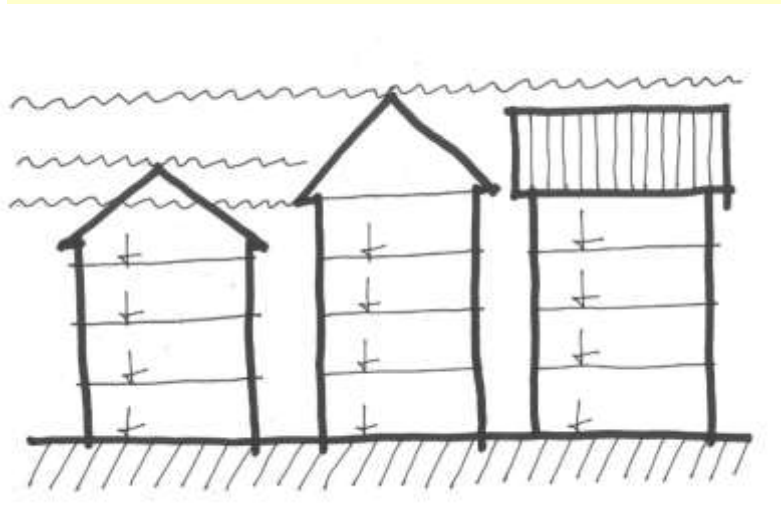
- **hlavní využití**
 - stavby pro obchod (do 2 000 m² prodejní plochy), stravování (včetně zahradních restaurací), ubytování, služby
 - stavby pro kulturu a sport
 - veřejná prostranství
- **přípustné využití**
 - parkovací plochy
 - manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou
 - byty ve vyšších podlažích
 - veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura a technická infrastruktura
 - veřejná WC
- **podmíněně přípustné využití**
 - ???
- **nepřípustné využití**
 - *konkrétně co*

Komentář: V hlavním využití jen to, pro co je plocha primárně určena, vše ostatní v přípustném využití. Důkladně zvážit a formulovat podmínky podmíněně přípustného využití. Nepřípustné využití formulovat konkrétně.

Regulace v územním plánu – příklad z ÚP

prostorová regulace – příklad výškové regulace zástavby

- max. výšková hladina zástavby 3 NP a obytné podkroví, resp. max. výška hlavní římsy odpovídající 4 NP



Komentář: Která výšková hladina je maximální?

Regulace v územním plánu – příklad z ÚP

prostorová regulace – příklad výškové regulace zástavby

- v případě demolice objektů ve stabilizovaných plochách s rozdílným způsobem využití je maximální výšková hladina nových staveb možná pouze do výškové hladiny hlavního objemu původního objektu



Komentář: Nebylo by lepší připustit možnost vyrovnání výškové hladiny s okolními stavbami?



Regulace v územním plánu

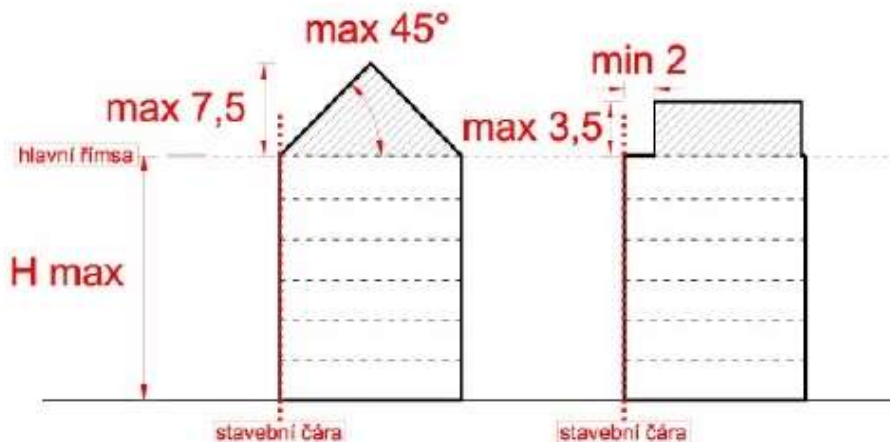
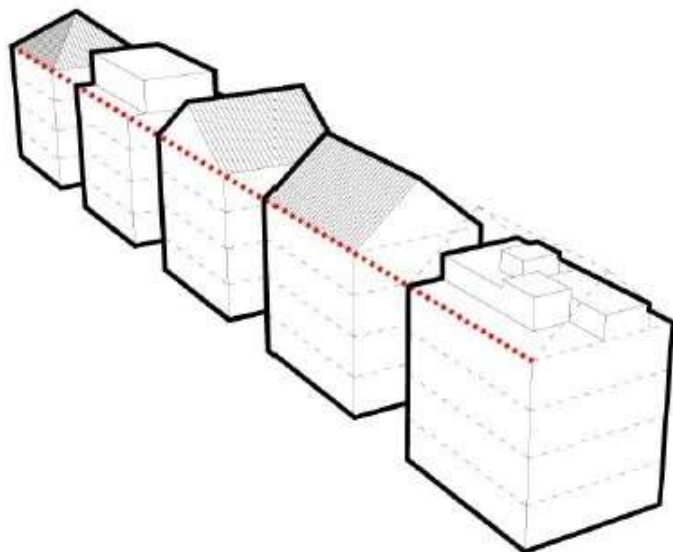
prostorová regulace – výšková regulace dle hladiny okolní zástavby

- výšková hladina pro konkrétní záměr (např. v rámci závazného stanoviska) se stanovuje tak, že se vymezení **relevantní zástavba**, dle jejíž výšky se bude odvozovat stávající výšková hladina území
- **stanovení okruhu relevantní zástavby**, ze které se bude existující výšková hladina odvozovat, je pro každý projekt nutno stanovit individuálně s přihlédnutím k charakteru území, do kterého je stavba umisťována
 - zástavba v dané ulici
 - zástavba jednoho bloku
 - zástavba celé čtvrti
 - zástavba v celé obci
- při vymezení výškové hladiny **v kompaktní zástavbě je rozhodující výška po hlavní římsu budovy**, nikoliv výška nad., tzn. že podkroví a ustoupená podlaží nejsou pro stanovení výškové hladiny relevantní
- **významné budovy** (kostel, fara, škola) obvykle převyšují běžnou zástavbu
- **dominanty** ožívují prostředí sídla a usnadňují orientaci



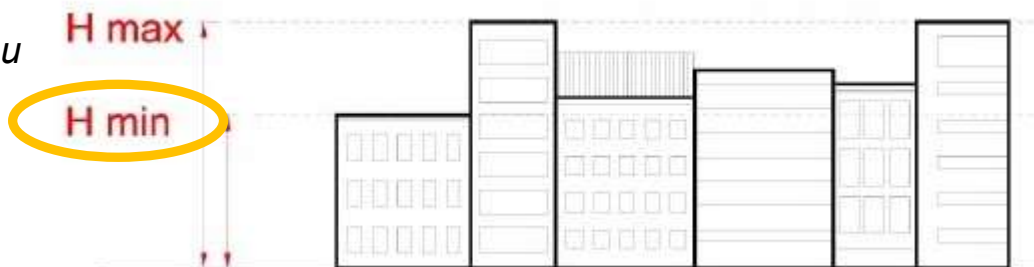
Regulace v územním plánu

prostorová regulace – výšková regulace v Pražských stavebních předpisech



Výšková určuje primárně maximální výšku po hlavní římsu. Zároveň s výškou jsou definována pravidla pro stavbu nad touto úrovní.

Výšková regulace umožňuje vznik variabilních stavebních řešení nad rovinou hlavní římsy.



Výšková hladina definuje limity maximální a minimální regulované výšky



Regulace v územním plánu

prostorová regulace – stanovení velikosti a intenzity využití stavebních pozemků

zastavěná plocha pozemku – definice dle § 2 odst. 7 SZ

- **Zastavěná plocha pozemku** je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí **plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží** do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloobjektů (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Pokud v územním plánu není jiná definice pojmu, použije se pojem ze stavebního zákona.

Regulace v územním plánu – příklad z ÚP

prostorová regulace – stanovení velikosti a intenzity využití stavebních pozemků

intenzita využití pozemků – definice pojmů v územním plánu

- vyjadřuje poměr ploch **zastavěných stavbami a zpevněnými plochami** k ploše celého pozemku (popř. skupiny pozemků).
- $IVP = zzp/P$
- IVP = koeficient vyjadřující intenzitu využití pozemku
- $zzp = \Sigma$ zastavěných a zpevněných ploch
- P = plocha pozemku (skupiny pozemků)
- Stanovený poměr ploch považovat za maximální, nepřekročitelný. Zbylé volné plochy využít zejména pro osázení užitkovou (ovocné stromy), okrasnou, nebo ochrannou zelení a umožnit zásak dešťových srážek.
- Pokud je stanovená intenzita využití pozemků vyčerpána, nelze zde povolovat umístování dalších staveb, včetně zpevněných ploch. Pokud v ploše není stanovena intenzita využití pozemků, pak se velikost min. plochy určené na ploše k zásaku povrchových vod řídí právními předpisy.

Regulace v územním plánu – příklad z ÚP

prostorová regulace – stanovení intenzity využití stavebních pozemků



Stanovená intenzita využití pozemků 0,30 (poměr ploch zastavěných budovami včetně ploch zpevněných k ploše celého pozemku) vede k tomu, že RD jsou povoleny a zapsány v katastru formálně bez garáží, zpevněných ploch aj.



Regulace v územním plánu

prostorová regulace – stanovení velikosti a intenzity využití stavebních pozemků

stinné stránky řídké (kobercové) zástavby

- vysoké nároky na spotřebu energie, technickou a dopravní infrastrukturu (budování i údržba)
- závislost na automobilové dopravě
- zábor hodnotné zemědělské i nezemědělské krajiny
- sociální izolace (děti, důchodci, nemobilní lidé)
- samostatně stojící dům má až o 80 % vyšší tepelné ztráty než srovnatelně velký byt v bytovém domě
- **uhlíková stopa**

Komentář: Důkladně zvažovat, zda pokračovat v záboru volné krajiny řídkou zástavbou, zda zakazovat v ÚP intenzivní formy zástavby (řadovky, smíšené formy bydlení), zda stanovovat přílišnou minimální výměru stavebních pozemků a nízkou intenzitu jejich využití.

Regulace v územním plánu – příklad řídké zástavby MSK



Regulace v územním plánu – charakter zástavby

Město nebo vesnice?



Klimkovice a Polanka nad Odrou



Sviadnov

Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – řadová zástavba sevřená tradiční



- zachovat rastr sítě komunikací
- zachovat uliční a stavební čáru
- respektovat orientaci domů – štítovou nebo okapovou
- respektovat podlažnost (hladinu zástavby) a výškové osazení domu
- intenzita zastavění pozemku by měla vycházet ze stávající zástavby
- využívat celou šířku parcely pro stavbu resp. pro stavbu a zděnou zídku v souladu s charakterem zástavby
- nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů

Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – řadová zástavba volná tradiční



- zachovat odstupy staveb od komunikace, uliční a stavební čáry
- navazovat na dochovanou parcelaci
- respektovat přibližnou podlažnost (hladinu zástavby) a výškové osazení domu
- intenzita zastavění pozemku by měla vycházet ze stávající zástavby
- je žádoucí dostavovat proluky po zaniklých stavbách
- je žádoucí zachovávat měřítko zástavby

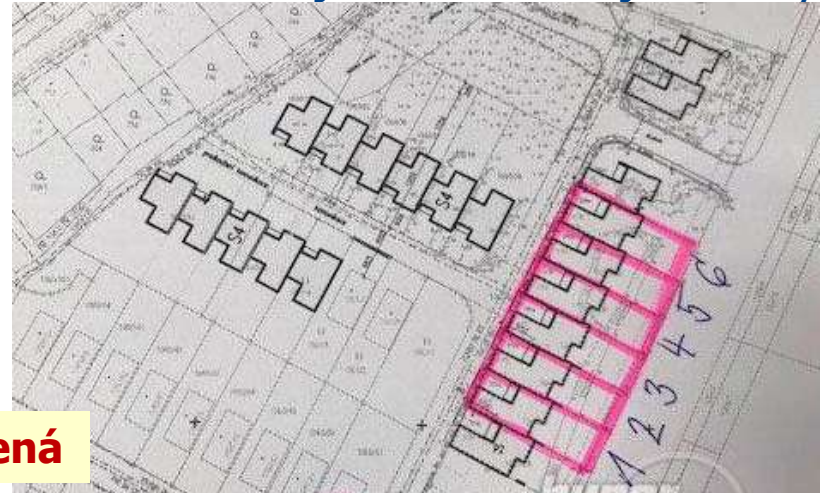


Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – řadová zástavba jednotná – stejné domy



sevěřená



volná



Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – rozvolněná zástavba



- navazovat na dochovanou parcelaci
- uliční a stavební čára nejsou určeny, orientace domů je různá
- respektovat přibližnou podlažnost (hladinu zástavby) a výškové osazení domu
- intenzita zastavění pozemku by měla vycházet ze stávající zástavby
- je žádoucí dostavovat proluky po zaniklých stavbách
- zachovávat měřítko zástavby
- chránit dochované historické krajinné struktury

Regulace v územním plánu a typ zástavby

4. TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – nevhodný typ nové zástavby



lesní lánová ves s dochovanou záhumenicovou plužinou



Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – rozptýlená zástavba



- nezahušťovat zástavbu – zahuštěním ztrácí rozptýlená zástavba svůj charakter
- uliční a stavební čára nejsou určeny, nemá smysl je vymáhat
- respektovat přibližnou podlažnost (hladinu zástavby) a výškové osazení domu
- cílevědomě vymežit kompaktní zastavitelné plochy a nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny

Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – urban sprawl



Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – urban sprawl – sídelní kaše v MSK



Z původní rozptýlené zástavby vznikla zástavba rozvolněná a posléze plošná sídelní kaše, která má k tradiční slezské rozptýlené zástavbě daleko.



Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – urban sprawl – sídelní kaše

- respektovat přibližnou podlažnost (hladinu zástavby) a výškové osazení domu
- zachovávat měřítko zástavby
- veřejný prostor nevymezovat vysokým neprůhledným oplocením
- vyčleňovat plochy pro vyšší zeleň, která lokalitu pohledově upraví (rozčlení zástavby různých typů)
- nové zastavitelné plochy vymezovat koncepčně, nerozšiřovat zástavbu do volné krajiny, popřípadě využívat nástroj regulační plán resp. ÚP s prvky regulačního plánu
- vymezovat využitelná veřejná prostranství (nikoli pouze zbytkové plochy)
- vymezovat plochy pro občanskou vybavenost
- velmi zvažovat a důkladně odůvodňovat nezbytnost dalšího vymezování zastavitelných ploch na úkor dalšího zaboru volné krajiny

Regulace v územním plánu a typ zástavby

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ – zástavba bez kontextu, koncepce



- zástavba „každý pes, jiná ves“
- narušení struktury sídla vkládáním objektů pro bydlení do zahrad
- rezignace na uliční a stavební čáry



Regulace v územním plánu

Doporučení pro územní plán:

- při stanovení podmínek pro využití ploch
 - zohlednit typ zástavby (řadová sevřená, dvojdomky, izolované domy) a intenzitu zastavění pozemku
 - stanovovat jak minimální, tak i maximální přípustné hodnoty (např. minimální a maximální velikost pozemku, minimální a maximální výškovou hladinu)
- eliminovat stávající negativní jevy ve struktuře zástavby
 - vymezovat plochy přestavby
 - předcházet negativním tendencím
- (předem) zvážit možnost pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu a v podrobnosti regulačního plánu zpracovat výkresy většího měřítka pro vybrané zastavitelné plochy
- u částí obcí s novodobou nesourodou zástavbou je přísná a podrobná regulace obtížně odůvodnitelná

Regulace v územním plánu

Doporučení pro územní plán:

- v územně plánovací dokumentaci je nutné **stanovit podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití přiměřeně**
 - k podrobnosti dané dokumentace (územní plán, regulační plán)
 - skutečným podmínkám v území
- **není možné**
 - nutit stavebníka, aby se přizpůsobil pokleslému duchu okolní zástavby (podnikatelské baroko, chatoviště atd.)
 - vyžadovat dodržování uliční čáry tam, kde objektivně neexistuje
 - vyžadovat formy regionálních lidových staveb v zástavbě kde je „každý pes, jiná ves“ atd
 - **regulovat hustotu zástavby v zastavěném území stejným způsobem jako v zastavitelných plochách** (neumožnit dostavbu proluk)



Regulace v územním plánu

Územní plán s prvky regulačního plánu

Využití potenciálu tohoto nástroje zejména

- v území s dochovanými architektonickými a/nebo urbanistickými hodnotami
- v území vysokých krajinných a/nebo přírodních hodnot

Postup

- stanovení pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu (zastupitelstvo v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání)
- **vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu ve výkresu základního členění území**
- podrobnost regulačního plánu
 - **v grafické části** – výkres ve větším měřítku pro danou část (doporučení)
 - **v textové části** – v urbanistické koncepci a v podrobnější regulaci
- **odůvodnění**



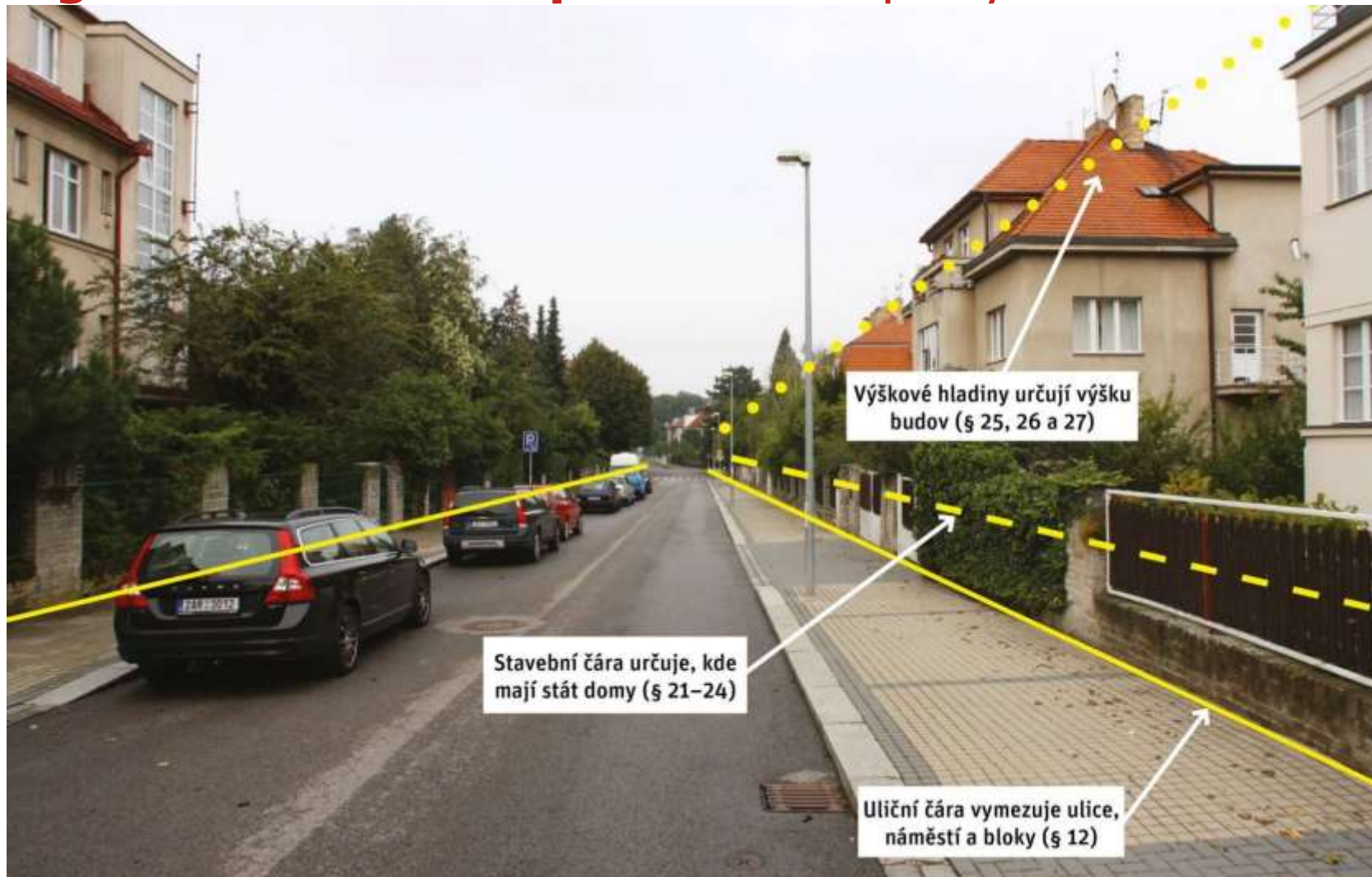
Regulace v územním plánu

Územní plán s prvky regulačního plánu

Doporučená regulace v RP

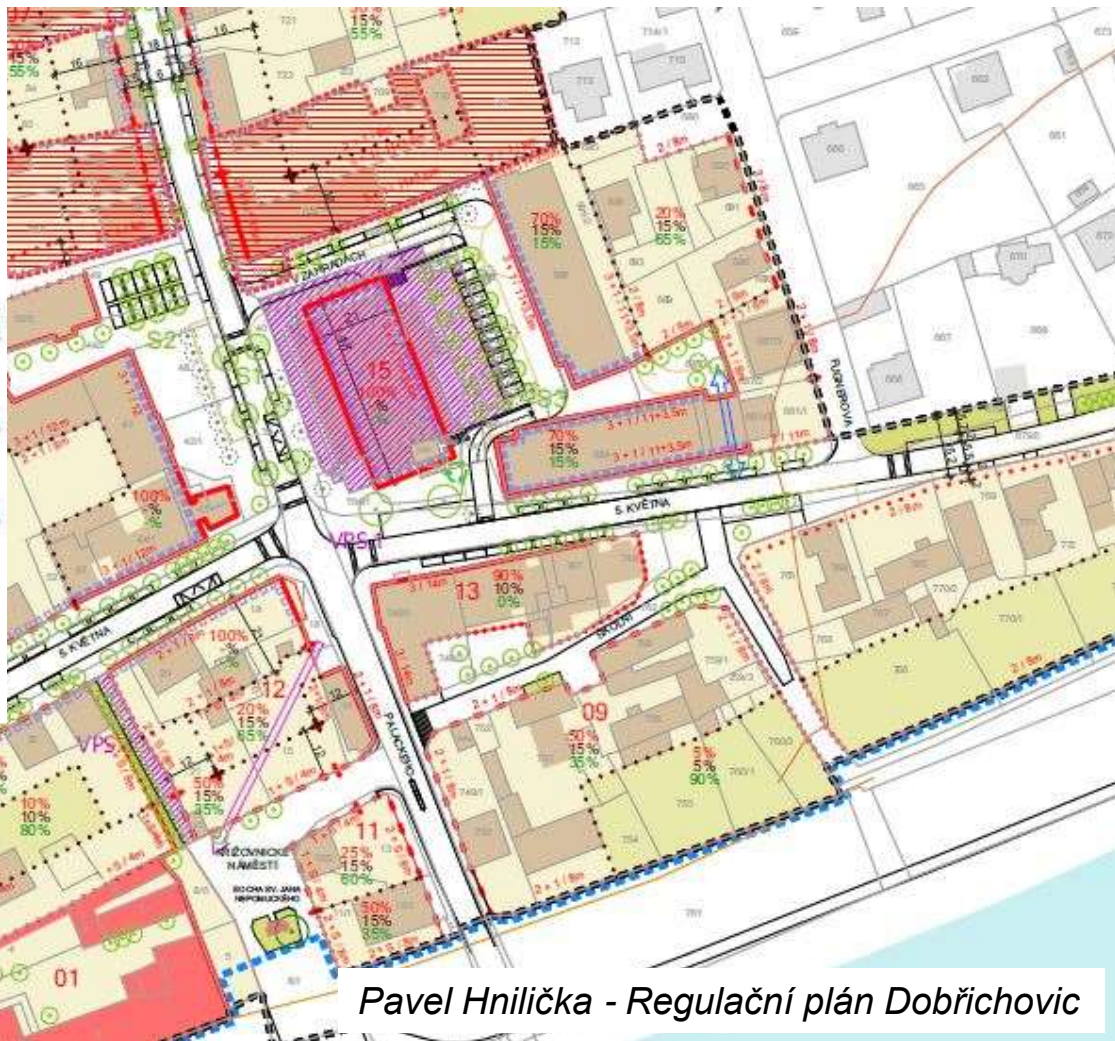
- parcelace
- uliční čára, stavební čára
- vzdálenost staveb od hranic pozemků a sousedních staveb
- půdorysná velikost staveb
- podlažnost
- výška, objem a tvar staveb
- základní údaje o kapacitě stavby
- určení části pozemku, které mohou být zastavěny
- **urbanistovi, úředníci územního plánování ani zastupitelé nepřísluší podrobně určovat, jak mají jednotlivé domy vypadat**

Regulace v územním plánu – ÚP s prvky RP



Regulace v územním plánu – ÚP s prvky RP

- ■ ■ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE PARCEL DLE KN
- STÁVAJÍCÍ USPRÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROFILU
- NÁVRHOVÁ ČÁRA (DOPORUČENÉ USPOŘÁDÁNÍ ULIČNÍHO PROFILU)
- ULIČNÍ ČÁRA (ROZHRANÍ VYMEZUJÍCÍ ÚZEMÍ ZASTAVITELNÉ OD NEZASTAVITELNÉHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ)
- STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ (V CELE SVÉ DÉLCE SOUVISLE A ÚPLNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)
- - - STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ (V CELE DÉLCE PŘERUSITELNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA NESMÍ USTUPOVAT)
- • • STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ (V CELE DÉLCE PŘERUSITELNĚ ZASTAVĚNÉ ROZHRANÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ BLOKU A VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ, JEHOŽ ZASTAVBA SMÍ USTUPOVAT)
- • • ROZHRANÍ PLOCH BLOKU S ROZDÍLNOU MÍROU MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÉ PLOŠY A (POPR.) ROZDÍLNOU MAX VÝŠKOU ZASTAVBY
- 2+S/4 MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOST/ MAXIMÁLNÍ VÝŠKA KORUNNÍ ŘÍMSY (M)
- 2+S/4 + 2+S/3 ROZHRANÍ HODNOT MAX. PODLAŽNOSTI/ MAX. VÝŠKY ŘÍMSY



Pavel Hnilička - Regulační plán Dobřichovic



Regulace v územním plánu

Zdroje prezentace:

MMR a ÚÚR:

Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech

Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech

Karel Kuča, Věra Kučová:

Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami

Jan Jehlík:

Rukověť urbanismu

Pražské stavební předpisy

Osamu Okamura, David Böhm, Jiří Franta, Pavel Horák:

Město pro každého

...



Regulace v územním plánu

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Dagmar Saktorová

dagmar.saktorova@msk.cz